Begründung

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan VEP In W 221 – Einzelhandelsstandort Dorstfelder Hellweg / Arminiusstraße –

Satzung

16.05.2019

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und
Bauordnungsamt

9.2 Umweltbericht 31
9.3 Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung 39
9.4 Anwendung der Bodenschutzklausel 42
9.5 Monitoringverfahren 43
9.6 Klimaschutz / Lufthygiene 43
10. Ver- und Entsorgung 44
11. Sonstige Belange 46
11.1 Denkmalschutz und Denkmalpflege 46
11.2 Kampfmittel 46
11.3 Altlasten 47
11.4 Bergbau 47
11.5 Methanausgasungen 47
12. Finanzielle Auswirkungen 48
13. Flächenbilanz 48
14. Übersicht der zugrunde gelegten Gutachten und Fachplanungen 49

Teil B: Umweltbericht

1. Anlass und Ziel der Planung

Bereits mit Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans In W 216 VEP – Einzelhandelsstandort Dorstfelder Hellweg / Arminiusstraße – im Jahre 2010 verfolgte der Rat der Stadt Dortmund das Ziel, auf dem Grundstück Dorstfelder Hellweg / Ecke Arminiusstraße die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung eines Supermarktes (Vollsortimenter) zu schaffen. Nach den Aussagen des Masterplans Einzelhandel aus dem Jahre 2004 wies das Dorstfelder Ortsteilzentrum ein deutlich zu geringes Einzelhandelsangebot auf. Zumindest ein größerer Lebensmittelanbieter sollte im Zentrum vorhanden sein, was seit der Schließung des EDEKA am Wilhelmplatz 2004 nicht mehr der Fall war. Auf einer weiteren Teilfläche des Grundstückes sollte nach dem Bebauungsplan aus dem Jahre 2010 ein Erweiterungsbau für die Gutenberg-Grundschule unmittelbar angrenzend an den vorhandenen Schulhof auf der öffentlichen Grünfläche entstehen. Das bestehende jüdische Denkmal sollte mit dem erhaltenswerten und stadtbildprägenden Baum- und Grünbestand erhalten bleiben.

Der Rat der Stadt Dortmund beschloss in seiner Sitzung am 27.05.2010 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan VEP In W 216 – Dorstfelder Hellweg / Arminiusstraße – als Satzung. Mit der öffentlichen Bekanntmachung am 01.10.2010 erlangte der Bebauungsplan Rechtskraft. Auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans wurden sowohl die Baugenehmigung für den Erweiterungsbau der Gutenberg-Grundschule als auch für den Supermarkt erteilt. Die Schulerweiterung konnte vollständig realisiert werden. Die Baumaßnahmen für den Supermarkt wurden mit dem Fällen der Bäume eingeleitet.

Mit Urteil vom 26.06.2013 wurde der Bebauungsplan im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens beim Oberverwaltungsgericht in Münster wegen formeller und materieller Fehler für unwirksam erklärt, so dass der Supermarkt nicht mehr errichtet werden konnte (Az. 7 D 75 / 11.NE). Mit Bekanntmachung vom 07.08.2015 wurde der Bebauungsplan außer Kraft gesetzt.

Die o.g. Planungsziele sind heute immer noch aktuell. Der neue Masterplan Einzelhandel aus dem Jahre 2013 stellt dazu fest, dass dem zentralen Bereich Dorstfelds – um den Wilhelmplatz herum – die Versorgungsfunktion eines Nahversorgungszentrums zugewiesen wird. Damit übernimmt es die Versorgung für ein rund 11.200 Einwohner umfassendes Einzugsgebiet. Das Versorgungszentrum, zu dem auch die Fläche des Plangebiets gehört, wird der Versorgungsaufgabe zurzeit nicht ausreichend gerecht. Insbesondere aus einzelhandelsrelevanter Sicht ist eine Stärkung sowohl im Bereich der nahversorgungsrelevanten Angebote (insbesondere Nahrungs- und Genussmittel) aber auch ergänzender zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe zur Stärkung des Zentrums notwendig. Der aktuelle Masterplan Einzelhandel benennt die projektierte Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters an der Arminiusstraße als einen Schritt in diese Richtung, der einen wichtigen Beitrag zur Stärkung der Versorgungsfunktion liefern kann. Vor diesem Hintergrund wird an dem Planungsziel festgehalten, einen Vollsortimenter im Bereich Arminiusstraße / Dorstfelder Hellweg zu errichten.

Die nunmehr vom Vorhabenträger vorgelegte Planung beinhaltet die Errichtung eines Baukörpers im Westen des Plangebiets. Direkt östlich und südlich des Supermarktes ist die Errichtung einer Stellplatzanlage vorgesehen. Die Erschließung erfolgt sowohl über die Arminiusstraße als auch über die Spicherner Straße.

Das bestehende jüdische Denkmal wird nach wie vor mit dem erhaltenswerten und stadtbildprägenden Baum- und Grünbestand, dessen prägendstes Element die mit ordnungsbehördlicher Verordnung vom 21.07.2017 als Naturdenkmal unter Schutz gestellte Hängeblutbuche ist, erhalten. Das Mahnmal bleibt weiterhin in die wahrnehmbare öffentliche Grünfläche eingebunden, allerdings wird aufgrund der für den Betreiber notwendigen Stellplätze und der erhöhten Verkaufsfläche die Grünfläche gegenüber der Planung aus dem Jahre 2010 reduziert.

Aus der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Regelverfahren ergibt sich das Erfordernis zum ökologischen Ausgleich nach § 1a BauGB. Da dieser nicht vollständig innerhalb des Plangebiets gewährleistet werden kann, werden ergänzend ökologische Ausgleichsmaßnahmen auf einer separat liegenden, stadteigenen Fläche in Dortmund-Marten durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt.

2. Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der ca. 6.470 m² große räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VEP In W 221 (schwarz dargestellt) umfasst im Stadtbezirk Dortmund-Innenstadt-West, Ortsteil Dorstfeld, den Bereich zwischen der Gutenberg-Grundschule im Norden, der Arminiusstraße im Osten, dem Dorstfelder Hellweg im Süden und dem Grundstück Spicherner Straße 5 im Westen.

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (in rot) entspricht in weiten Teilen dem des vorhabenbezogenen Bebauungsplans In W 221. Allerdings werden in Übereinstimmung mit § 12 Abs. 4 BauGB einzelne weitere Flächen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen. Hierzu gehört insbesondere die an der südöstlichen Plangrenze liegende öffentliche Grünfläche (Baumgruppe) mit der Gedenkstätte (Davidstern); diese ist nicht Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans. Darüber hinaus werden auch Teile der öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Arminiusstraße, Spicherner Straße) einbezogen, insbesondere zur Regelung der Erschließung des Vorhabens. Im Norden ist ein ca. 1 m breiter Geländestreifen der heutigen Grünfläche, der nicht innerhalb des VEP-Geltungsbereichs liegt, als Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einbezogen worden, der zukünftig im Sinne einer zweckmäßigen Grenzregelung der dortigen Grundschule zugeschlagen werden soll.

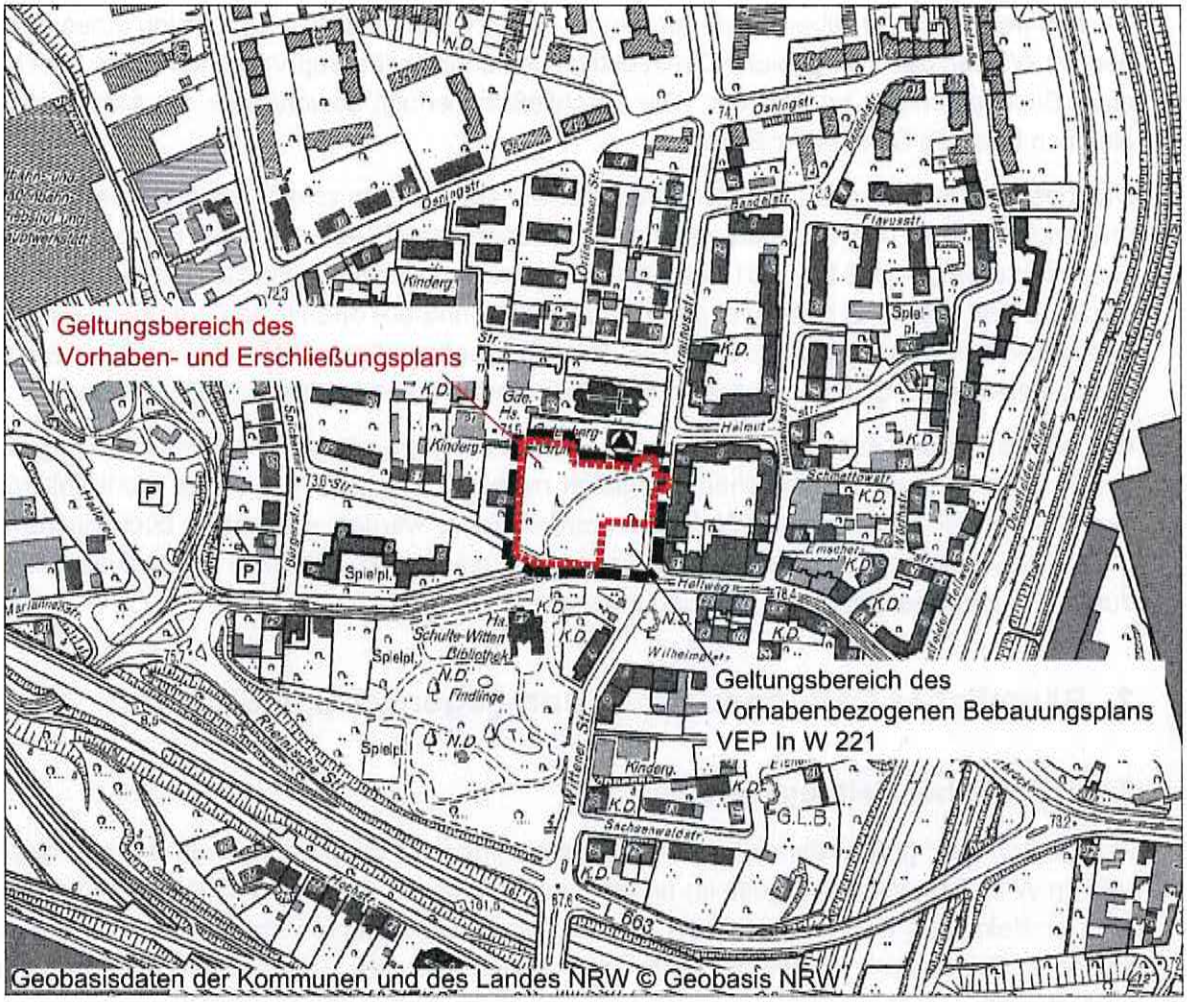


Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich

Die externe Ausgleichsfläche (siehe Kap.9.2.4) liegt im Stadtbezirk Huckarde südöstlich des Ortsteils Marten und umfasst in der Gemarkung Marten, Flur 4, das 9.302 m² große Flurstück 957. Sie wird begrenzt durch den Böschungsfuß der in Dammlage verlaufenden Straße In der Meile im Nordosten, die Bundesautobahn A45 im Osten, den Wirtschaftsweg der Emschergenossenschaft im Süden und die Gartenland- und Weidebereiche des dort auch gelegenen Gehöftes (sog. Haumanns Hof) im Westen.

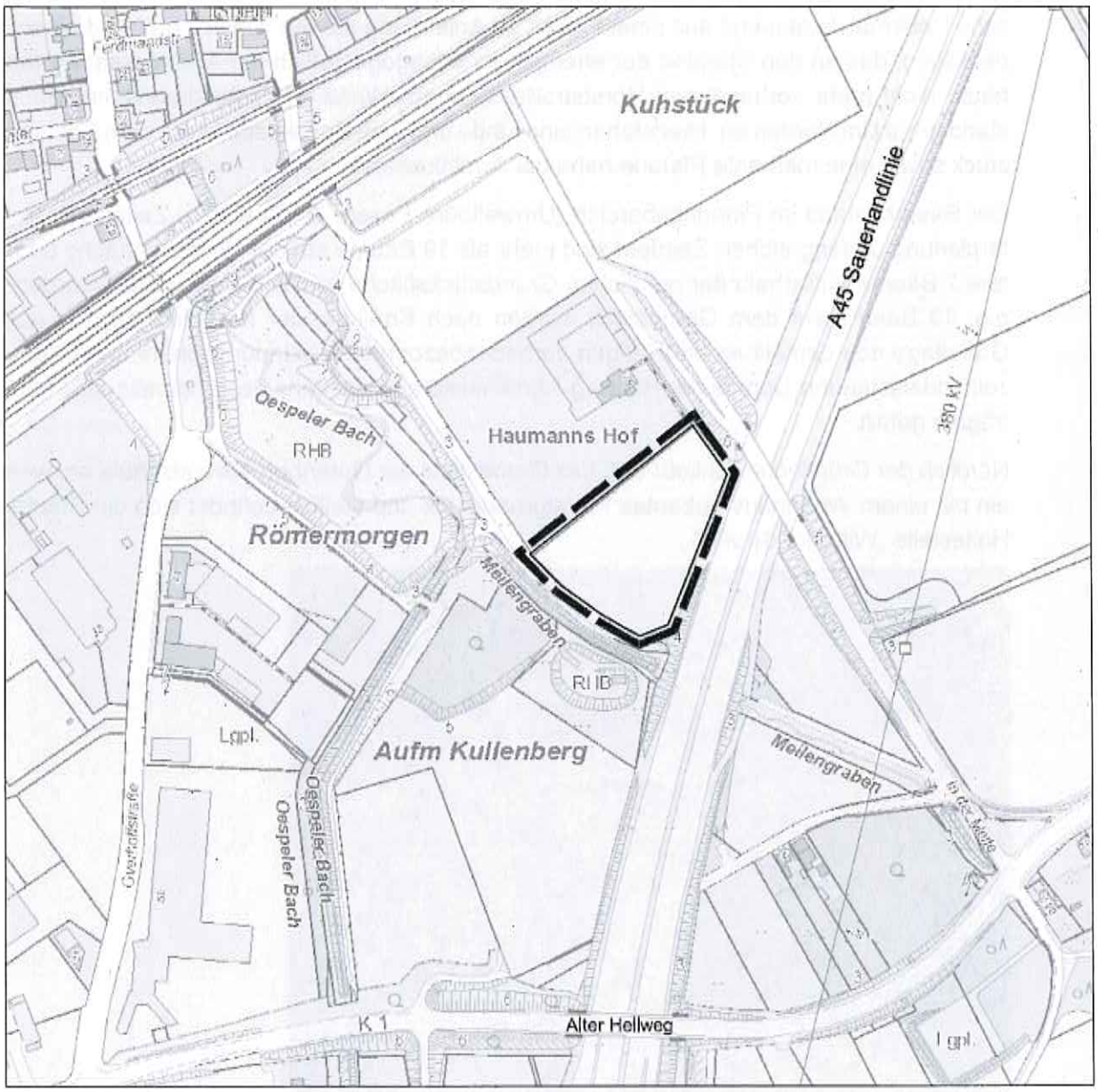


Abb. 2: Externe Ausgleichsfläche (Gemarkung Marten, Flur 4, Flurstück 957)

2.2 Gegenwärtige Situation im Plangebiet

Das Eckgrundstück Dorstfelder Hellweg / Arminiusstraße liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans In W 210 - Unterdorstfeld - und ist dort als „öffentliche Grünfläche - Parkanlage" festgesetzt.

Es handelt sich heute überwiegend um eine strukturarme Wiesenfläche, in deren südöstlichem Bereich noch Baumbestand vorhanden ist. Ebenfalls befindet sich in diesem Bereich das jüdi-

sche Denkmal, bestehend aus einer Plastik an Anlehnung an den „Davidstern" und einem Gedenkstein, das an den Standort der ehemaligen Synagoge östlich der Arminiusstraße (an der heute nicht mehr vorhandenen Horststraße) erinnert. Weiterer stadtbildrelevanter Baumbestand grenzt im Norden an. Hier stehen eine Linde und eine Rosskastanie auf dem Schulgrundstück sowie eine markante Platane nahe der Arminiusstraße.

Der Baumbestand im Planungsbereich (Umweltbüro Essen, 2007) war zu Zeiten der Vorläuferplanung umfangreicher. Seitdem sind mehr als 19 Bäume auf der Vorhabenfläche und weitere 7 Bäume außerhalb der nördlichen Grundstücksfläche an der Schule gefällt worden. Die o.g. 19 Bäume auf dem Grundstück wurden nach Erteilung der Baugenehmigung auf der Grundlage des damals rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans InW 216 - Einzelhandelsstandort Dorstfelder Hellweg / Arminiusstraße - seitens des ehemaligen Vorhabenträgers gefällt.

Nördlich der Grünfläche schließt sich das Grundstück der Gutenberg-Grundschule an, westlich ein mit einem Wohnhaus bebautes Privatgrundstück und südlich befindet sich die Stadtbahn-Haltestelle „Wittener Straße".



Abb. 3: Luftbild mit Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Das Gelände im Plangebiet beschreibt eine Kuppe, deren Hochpunkt um 79,10-79,40 m über NHN im Kronenbereich der Hängeblutbuche liegt. Nach West, Norden und Osten fällt das Gelände ab, der Tiefpunkt liegt bei 76,23 m über NHN im nordwestlichen Grenzbereich.

Bei der externen Ausgleichsfläche in Marten handelt es sich um eine Weidebrache, die aufgrund der allseitig eingeschlossenen Lage nicht öffentlich zugänglich und außerdem durch eine Koppel aus Bahnschwellen-Pfosten und Leitplanken umzäunt ist. Auf der brachgefallenen Pferdeweide dominieren Brennnesseln neben Hochstauden (u. a. Goldrute) und Wiesengräsern. Die Weide scheint seit ca. 5 Jahren brach zu liegen, denn es findet sich hier inzwischen Gehölzaufwuchs (Ahorn, Eiche, Brombeere) sowie Hochstaudeninseln (Weidenröschen, Goldrute). Die Weide wird auf den Nachbarflurstücken von drei Seiten mit Baumreihen oder Gehölzflächen begrenzt. Lediglich die südwestseitige Fläche ist gehölzfrei; hier stellt ein Zaun mit einem Tor die Grenze zu den Grundstücken der Emschergenossenschaft dar, die der Gewässerunterhaltung (Meilengraben, Oespeler Bach, Regenrückhaltebecken) dienen.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans hat eine Gesamtfläche von ca. 6.484 m². Eine ca. 5.200 m² große Teilfläche des vormals städtischen Grundstücks Gemarkung Dorstfeld, Flur 1, Flurstück 2001 wurde am 25.04.2014 an den Vorhabenträger „Einkaufsmarkt Dortmund-Dorstfeld GmbH" zum Zwecke der Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters veräußert. Der erforderliche Grundstückskaufvertrag wurde unter der aufschiebenden Bedingung der Rechtskraft des zu erstellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans geschlossen.

Die externe Ausgleichsfläche am „Haumanns Hof" ist vollständig im Eigentum der Stadt Dortmund.

3. Übergeordnete Planungen und Fachplanungen

3.1 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. Die mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans verbundenen Planungsziele stehen somit in Überstimmung mit den Zielen der Landesplanung. Dem textlichen Ziel 6 des Regionalplanes zur Nutzung des ASB wird entsprochen, ebenso den unter Ziel 13 zum Großflächigen Einzelhandel gemachten Vorgaben; nähere Ausführungen hierzu sind in der Begründung zur 60. Änderung des Flächennutzungsplanes zu finden.

Im Bereich der externen Ausgleichsfläche trifft der o.g. Regionalplan die Festlegung „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich", verbunden mit den zugewiesenen Freiraumfunktionen „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung" sowie „Regionaler Grünzug".

Am 06.07.2018 hat die Verbandsversammlung des Regionalverbandes Ruhr den Erarbeitungsbeschluss für die Neuaufstellung des Regionalplanes Ruhr gefasst. Dessen Ziele sind während des Erarbeitungsverfahrens als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Der Entwurf des Regionalplanes Ruhr sieht im Bereich des Vorhabens ebenfalls ASB vor. Auch im Hinblick auf die textlichen Ziele im Regionalplan-Entwurf sind keine Konflikte erkennbar, insbesondere entspricht die Planung den Zielen des Kapitels 1.11 zum großflächigen Einzelhandel.

3.2 Flächennutzungsplan

Der seit dem 31.12.2004 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund stellt den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans als „öffentliche Grünfläche" dar.

Mit der 8. Änderung des Flächennutzungsplans vom 01.10.2010 im Wege der Berichtigung wurde der räumliche Geltungsbereich als „gemischte Baufläche" mit der Ergänzung „Siedlungsschwerpunkt (Ortsteilzentrum)" dargestellt.

Zwar wurde der Flächennutzungsplan im Rahmen des Normenkontrollverfahrens vor dem Oberverwaltungsgericht Münster gerichtlich nicht aufgehoben; es wurde nur der Bebauungsplan und nicht die berichtigende Änderung des Flächennutzungsplans für unwirksam erklärt. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass mit der Unwirksamkeit des der Berichtigung zugrunde liegenden Bebauungsplanes auch die Berichtigung selbst unwirksam ist.

Der Flächennutzungsplan wird aus diesem Grund gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans In W 221 entsprechend der Planungsabsicht geändert.

Im Bereich der externen Ausgleichsfläche stellt der Flächennutzungsplan „Wald" dar. Da die ökologische Maßnahme im Wesentlichen eine Aufforstung mit Gehölzen umfasst, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.

3.3 Landschaftsplan

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans In W 221 liegt außerhalb des seit dem 24.01.1996 rechtsverbindlichen Landschaftsplans Dortmund-Mitte sowie des in Aufstellung befindlichen neuen Landschaftsplanes für Dortmund (Entwurf 2018).

Die ökologische Ausgleichsfläche in Marten liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Dortmund-Mitte. Die Entwicklungskarte zum Landschaftsplan stellt das Entwicklungsziel 6.37 – Erhaltung des derzeitigen Zustandes bis zur Realisierung der Bauleitplanung – im Entwicklungsraum „In der Meile" dar. Die Festsetzungskarte zum Landschaftsplan weist die Teilfläche als Flächenbestandteil des Landschaftsschutzgebietes L 25 – Marten-Oespel – aus. Ebenso setzt sie auf dem Flurstück die Pflanzung einer Immissionsschutzpflanzung entlang der Autobahn fest. Diese Maßnahme wurde nicht umgesetzt. Der Entwurf des neuen Landschaftsplanes aus 2018 sieht als Entwicklungsziel für die Ausgleichsfläche die Ausstattung der Landschaft für Zwecke des Immissionsschutzes vor und stellt sie nachrichtlich als Teil des Biotopverbundsystems gemäß § 10 LNatSchG dar. Die Festsetzungen werden beibehalten.

3.4 Rechtskräftige Bebauungspläne InW 202, InW 210 und Ma 107

Der seit dem 25.04.1997 rechtsverbindliche Bebauungsplan In W 210 - Unterdorstfeld - setzt für den unter Punkt 1 beschriebenen räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes InW 221 „öffentliche Grünfläche – Parkanlage" fest. Am südlichen Rand des Geltungsbereichs sind Belastungsflächen zugunsten der Dortmunder Energie- und Wasserversorgung GmbH (DEW 21) und der Deutschen Telekom festgesetzt.

Nördlich und nordwestlich angrenzend setzt der Bebauungsplan InW 210 Gemeinbedarfsflächen mit den Zweckbestimmungen „Schule" bzw. „Kindergarten" fest, westlich des Plangebiets ein Allgemeines Wohngebiet. Südlich angrenzend ist die Haltestelle „Wittener Straße" durch die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gesichert. Im Osten folgen auf die als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Arminiusstraße Allgemeine und Besondere Wohngebiete.

Der südwestlich angrenzende Bebauungsplan InW 202, rechtskräftig seit dem 06.02.1982, setzt den Dorstfelder Hellweg teilweise als öffentliche Grünfläche fest; die im Rahmen dieser Planung vorgesehene Straßenführung ist jedoch – ebenso wie die nachrichtlich dargestellte unterirdische Führung der Stadtbahnlinie – nie realisiert worden. Im Bebauungsplan InW 202 sind zudem die Denkmalschutzbereiche (Umgebungsschutz) des Schulte-Witten-Hauses und der katholischen Kirche St. Barbara ersichtlich; der Umgebungsschutz des Schulte-Witten-Hauses erstreckt sich dabei auch über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes InW 202 hinaus auf den hier in Rede stehenden Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes InW 221.

Die externe Ausgleichsfläche liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Ma 107 vom 15.03.1968. Dieser setzt das Grundstück als Teil einer größeren, damals noch zusammenhängenden „Fläche für die Landwirtschaft" fest; bereits nachrichtlich dargestellt ist allerdings die Planung für die Bundesautobahn 45, die diese durschneidet und die inzwischen gebaut worden ist. Zugleich wird die sich über die Landwirtschaftsfläche erstreckende Verbandsgrünfläche Nr. 24 nachrichtlich dargestellt.

3.5 Masterplan Einzelhandel

Der Masterplan Einzelhandel (2013) der Stadt Dortmund wurde am 13.02.2014 vom Rat verbindlich als sonstige städtebauliche Planung zur Steuerung der Dortmunder Einzelhandelsentwicklung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Gemäß des vorliegenden Masterplans Einzelhandel liegt das Plangebiet innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs des Nahversorgungszentrums Dorstfeld und ist als Potenzialfläche ausgewiesen. Als Handlungsempfehlung formuliert der Masterplan auf Seite 135 einen Lebensmittelvollsortimenter auf dieser Potenzialfläche anzusiedeln, der einen wichtigen Beitrag zur Stärkung der Versorgungsfunktion leisten kann. Vor dem Hintergrund der Ziele und Grundsätze des Masterplans Einzelhandel ist die Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums Dorstfeld zu entwickeln. Mit dem geplanten Vorhaben wird diesem Entwicklungsziel nunmehr Rechnung getragen. Nähere Ausführungen sind der Begründung zur 60. Änderung des Flächennutzungsplanes zu entnehmen.

4. Planverfahren

4.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Vorhabenträger der geplanten Baumaßnahme ist die Einkaufsmarkt Dortmund-Dorstfeld GmbH, Braunschweig. Der Vorhabenträger hat einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gestellt, dem der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen (AUSW) am 04.11.2015 mit dem Beschluss zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens In W 221 stattgegeben hat. Das Verfahren dient der Schaffung von Planungsrecht zur Realisierung eines Lebensmittelvollsortimenters mit einer Nettogeschossfläche von ca. 1.900 m² im EG und ca. 250 m² Nebenflächen für Technik und Sozialräume im OG. Als Verkaufsfläche sind davon bis zu 1.500 m² geplant, davon jeweils ca. 100 m² für den Eingangsbereich und für ein Café mit Backshop.

Nach § 12 Abs. 1 BauGB kann die Gemeinde durch Satzung die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn sich der Vorhabenträger auf der Grundlage eines von ihm vorgelegten und mit der Gemeinde abgestimmten Plans (sog. vorhabenbezogener Bebauungsplan) zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist verpflichtet. Dabei sind von diesem die Planungs- und Erschließungskosten entsprechend den vertraglichen Vereinbarungen (sog. Durchführungsvertrag) zu tragen. Hierzu ist der Vorhabenträger in der Lage und bereit. Die Satzung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, insbesondere mit § 1 Abs. 3 bis Abs. 6 BauGB vereinbar sein. Sie ist aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (siehe hierzu Kapitel 3.2). Auch diese Anforderungen werden – unter der Voraussetzung des Beschlusses und der Genehmigung der parallel erfolgenden Flächennutzungsplan-Änderung – erfüllt.

Der Vorhabenträger und die Stadt haben den Durchführungsvertrag – Teil A –nach der Zustimmung des AUSW – die im Rahmen des vorgenannten Einleitungsbeschlusses erfolgt ist – abgeschlossen. In diesem Vertrag hat sich der Vorhabenträger unter anderem zur Übernahme der Planungs- und Realisierungskosten verpflichtet. Gegenstand des Vertrags ist die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte Planung. Vor Abschluss des Satzungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan VEP In W 221 – oder vor einer eventuellen vorzeitigen Planreife gem. § 33 Abs. 1 BauGB – ist der Durchführungsvertrag – Teil B – zwischen der Stadt Dortmund und dem Vorhabenträger abzuschließen. Gegenstand dieses Durchführungsvertrags – Teil B – werden insbesondere die Ausbauplanung, die Durchführung und die bürgschaftliche Sicherung der mit dem Vorhaben verbundenen ökologischen Ausgleichsmaßnahmen und die öffentlichen Erschließungsanlagen sein.

4.2 Aufstellung im Normalverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im „Normalverfahren" mit Durchführung einer Umweltprüfung, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB als gesonderter Teil B dieser Begründung dargelegt werden.

5. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht vor, das Marktgebäude im nordwestlichen Grundstücksbereich zu platzieren, um im Kreuzungsbereich Arminiusstraße / Dorstfelder Hellweg einen Teilbereich als öffentliche Grünfläche zu erhalten. In diesem Bereich befindet sich das jüdische Denkmal „Davidstern" sowie ein erhaltenswertes Baumensemble einschließlich einer Hängeblutbuche (Naturdenkmal) und einer Platane.

Die Stellplatzanlage des Supermarktes wird zweigeteilt östlich und südlich vor dem Gebäude realisiert und erhält zwei Ein- und Ausfahrtsbereiche, einen an der Spicherner Straße, einen anderen an der Arminiusstraße, über die der größte Teil des Zu- und Abfahrverkehrs abgewickelt wird. Es werden insgesamt 70 Pkw-Stellplätze und 14 Fahrrad-Stellplätze angeboten. Die Organisation der Stellplätze und der Zufahrten wurde angepasst, um den Erhalt der beiden südlich befindlichen Bäume, der denkmalgeschützten Blutbuche und der Platane gewährleisten zu können. Der Planung wurde ein Baumgutachten zugrunde gelegt (Specht Baumservice, November 2016), welches mittels Suchgräben den Wurzelverlauf der beiden Bäume dokumentierte.

Die Anbindung an die Spicherner Straße und die Arminiusstraße erfolgt über die Ausbildung von Gehwegüberfahrten, so dass der Verkehrsteilnehmer wahrnimmt, dass er den Parkplatz verlässt und sich über einen Gehweg bewegt. Bei der Ausgestaltung der Gehwegüberfahrt an der Arminiusstraße wird im Rahmen der Ausführungsplanung besonderer Wert auf die Schulwegsicherheit gelegt.

Die Anlieferung des Supermarktes erfolgt über die Spicherner Straße. Die am Westrand des Gebäudes angeordnete Anlieferungszone erhält entsprechend den Ergebnissen aus dem Lärmschutzgutachten eine Einhausung sowie eine Lärmschutzwand.

Der Eingang zum Supermarkt befindet sich an der südöstlichen Ecke des Gebäudes und erhält großzügige Glasfronten. Der Eingangsbereich soll einen Mall-Charakter erhalten und ist in Verbindung mit dem Backshop und Café-Bereich als Kommunikationsfläche für Kunden nutzbar. Im Eingangsbereich ist ein behindertengerechtes WC für Kundinnen und Kunden vorgesehen. Der Verkaufsraum hat eine Höhe von mehr als 5,5 m und ist durch die sichtbare Tragstruktur aus Holz einer Markthalle ähnlich.

Die Barrierefreiheit ist durch eine schwellenlose Erschließung des Grundstücks und des Gebäudes vorgesehen, wobei aufgrund der Höhenunterschiede und des beabsichtigten Baumerhalts zum Teil Umwege für einen barrierefreien Zugang von den öffentlichen Verkehrsflächen zum Supermarkt nicht vermeidbar waren.



Abb. 4: Städtebauliches Konzept, August 2018

Es ist geplant, die vorhandene Hecke an der Westseite des Grundstücks zu erhalten. Die südöstlich angrenzende Grünfläche mit dem vorhandenen Baumensemble soll als Abgrenzung zum Marktgrundstück eine Eingrünung in Form einer Schnitthecke erhalten. Ergänzend werden sieben Laubbäume neu angepflanzt, fünf davon angrenzend an das Schulgrundstück, einer im Einfahrtsbereich an der Arminiusstraße und einer innerhalb der verbleibenden Grünfläche.

Das geplante Vorhaben wurde am 20.08.2015 und im Gestaltungsbeirat vorgestellt. Nach Überarbeitungen des Entwurfs und der architektonischen Gestaltung unter Berücksichtigung der Empfehlungen des Beirats wurde es diesem am 17.12.2015 erneut vorgelegt und positiv aufgenommen.

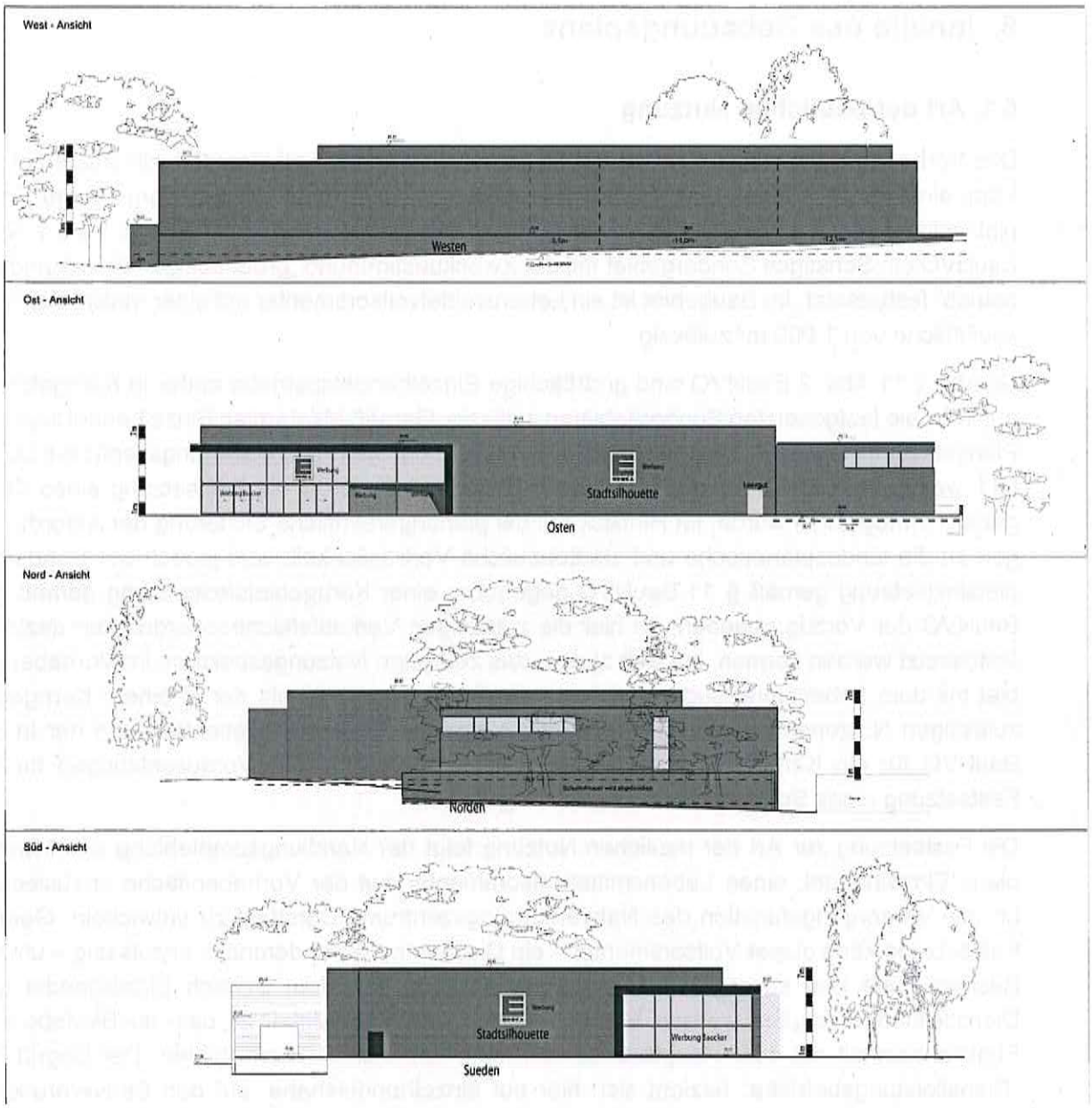


Abb. 5: Gebäudeansichten (Papendieck, Rade + Partner Architekten, Mai 2017)

In Anlehnung an die umgebende Bebauung ist Klinker als dominantes Fassadenelement vorgesehen, die gewählte Farbe (anthrazit) soll sich jedoch von der Nachbarbebauung absetzen.

Der Einsatz von Werbung erfolgt punktuell und zurückhaltend. Das Gebäude erhält eine extensive Dachbegrünung sowie eine Teilbegrünung der Westfassade. Diese Maßnahmen sollen die Eingriffe u. a. auf das Mikroklima mindern.

6. Inhalte des Bebauungsplans

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Vorhaben bezieht sich konkret auf die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters in Form eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs. Zum Betrieb gehört eine vorgelagerte Stellplatzanlage sowie eingrünende Anpflanzungen. Es wird gemäß § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandelsbetrieb" festgesetzt. Im Baugebiet ist ein Lebensmittelvollsortimenter mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.500 m² zulässig.

Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Gemäß Masterplan Einzelhandel liegt das Plangebiet innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs des Nahversorgungszentrums Dorstfeld, was gemäß Ziel 6.5-2 des Landesentwicklungsplans NRW die Festsetzung eines Kerngebiets ermöglichen würde. Im Hinblick auf die planungsrechtliche Sicherung der Anforderungen an die landesplanerische und städtebauliche Verträglichkeit, wird jedoch der Sondergebietsfestsetzung gemäß § 11 BauNVO gegenüber einer Kerngebietsfestsetzung gemäß § 7 BauNVO der Vorzug gegeben, da hier die zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen dezidiert festgesetzt werden können. Da sich zudem das zulässige Nutzungsspektrum im Vorhabengebiet mit dem Lebensmittelsupermarkt 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 Sondergebiets sind daher gegeben.

Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung folgt der Handlungsempfehlung des Masterplans Einzelhandel, einen Lebensmittelvollsortimenter auf der Vorhabenfläche anzusiedeln, um die Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums Dorstfeld zu entwickeln. Gemäß Festsetzung kann dieser Vollsortimenter – ein Discountmarkt ist demnach unzulässig – um ein Bäckerei-Café und sonstige untergeordnete Betriebe aus dem Bereich Einzelhandel und Dienstleistungen ergänzt werden. Voraussetzung für die Zulässigkeit ist, dass die Betriebe eine Funktionseinheit mit dem Hauptbetrieb, d.h. dem Lebensmittelmarkt bilden. Der Begriff der „Dienstleistungsbetriebe" bezieht sich hier auf einzelhandelsnahe, auf den Endverbraucher ausgerichtete Dienstleistungen, wie sie als Ergänzung bzw. Abrundung des Angebots im Mall-Bereich eines Lebensmittelmarktes typisch sind, bspw. ein Schlüsseldienst, eine Lotto-Toto-Annahmestelle oder ein Nagelstudio.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 BauNVO werden im Vorhabengebiet festgesetzt:

- die Grundflächen für das Marktgebäude und die Stellplatzanlage sowie
- die Höhe baulicher Anlagen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan lässt die Errichtung des Marktgebäudes auf einer Grundfläche von max. 2.190 m² und die Errichtung einer Stellplatzanlage einschließlich ihrer Zufahrten auf einer Grundfläche von max. 2.265 m² zu. Das Grundstück ist 4.930 m² groß. Rechnerisch ergibt sich damit eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9. Diese Überschreitung der GRZ durch Stellplätze und ihre Zufahrten liegt begründet in dem engen Zuschnitt des zur Verfügung stehenden Grundstücks und der aus Wirtschaftlichkeitsgründen erforderlichen Anzahl von 70 Stellplätzen zur Sicherung des Standorts und damit der Nahversorgung im Ortsteilzentrum. Aufgrund der Erhaltung der öffentlichen Grünfläche am Kreuzungsbereich der Arminiusstraße / Dorstfelder Hellweg – die unmittelbar ursächlich für den vorgenannten engen Grundstückszuschnitt ist – ist eine Begrünung des Standorts weiterhin gegeben, was der zugelassenen Überschreitung mindernd gegenüberzustellen ist. Der Bebauungsplan enthält dementsprechend gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO folgende Festsetzung: Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Nebenanlagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlage im Plangebiet erfolgt als Definition der Oberkante der baulichen Anlage als Höchstmaß in Metern über Normalhöhennull (NHN). Als Oberkante einer baulichen Anlage (OK max.) gilt die Attikahöhe (Abschlusskante des Flachdachs). Es wird eine OK max. von 85,43 m ü. NHN für das Marktgebäude festgesetzt. Das Gebäude erhält an seiner Nordfassade einen Fluchtweg, der als Teil der baulichen Anlage gilt. Die Oberkante des Wegs darf auf einer Höhe von max. 78,43 m ü. NHN liegen. Die Oberkante der Absturzsicherung des Rettungswegs darf max. 79,23 m ü. NHN liegen. Der Eingangsbereich des Marktgebäudes erhält ein Vordach. Die Oberkante des Vordachs darf auf max. 83,93 m ü. NHN liegen.

6.3 Höhenlage des Baugebiets

Im Baugebiet werden Geländemodellierungen erforderlich. Zur Herstellung eines Planums für das Marktgebäude muss das Gelände im nordwestlichen Bereich um gut 2 m angeschüttet werden. Allerdings darf die Grünfläche mit den zu erhaltenden Bäumen in ihrer Höhenlage nicht verändert werden. Da die Stellplatzanlage nördlich der Grünfläche ca. 90 cm tiefer hergerichtet werden muss, entsteht ein Höhenunterschied von bis zu ca. 0,9 m entlang der Grenze der Grünfläche, der durch eine Stützmauer abgefangen wird. Zu guter Letzt ist das Baugebiet höhenmäßig an die Arminiusstraße und die Spicherner Straße anzuschließen, wobei die maximalen technisch zweckmäßigen Neigungen für eine Einzelhandels-Stellplatzanlage zu berücksichtigen sind. Die jeweils herzustellenden Soll-Geländehöhen werden im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 BauBVO an insgesamt sieben Punkten als Höhenlage des Baugebiets festgesetzt.

6.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß § 23 BauNVO bestimmt durch die Festsetzung von allseitigen Baugrenzen entlang des geplanten Baukörpers. Dabei werden für den

Rettungsweg und das Vordach durch zusätzliche Baugrenzen eigene Flächen festgesetzt. Obwohl beide Teile des Baukörpers sind, ist dies erforderlich, um dezidierte Festsetzungen zur maximalen Höhe dieser Teile der baulichen Anlage zu treffen (siehe unter Punkt 6.3).

Für das Baugebiet wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB festgesetzt, dass die Tiefe der Abstandflächen 0,4 H beträgt. Gemäß § 6 Abs. 5 BauO NRW (bis Ende 2018 geltende Fassung) soll zu anderen angrenzenden Baugebieten üblicherweise das Maß von 0,8 H, in Kerngebieten das Maß von 0,5 H und in Gewerbegebieten das Maß von 0,25 H eingehalten werden. In Sondergebieten können geringere Tiefen der Abstandflächen gestattet werden, wenn die Nutzung des Sondergebiets dies rechtfertigt.

Am Standort ist zur Sicherung der Nahversorgungsfunktion des Ortsteils die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters von sehr hoher Bedeutung. Aufgrund der ebenfalls hohen Priorität der Erhaltung des alten Baumbestandes – insbesondere der Hängeblutbuche als Naturdenkmal – und der öffentlichen Grünfläche am Kreuzungsbereich der Arminiusstraße / Dorstfelder Hellweg ergibt sich zwingend ein beengter Grundstückszuschnitt. Um eine Stellplatzanlage vor dem Marktgebäude anlegen zu können, die in Lage, Größe und Ausbauqualität ausreichend ist, die Wirtschaftlichkeit des Marktes zu gewährleisten und damit den Standort für die Nahversorgung zu sichern, musste die überbaubare Fläche am nordwestlichen Rand des festgesetzten SO-Gebiets angeordnet werden. Hieraus ergibt sich die Notwendigkeit der Festsetzung einer verminderten Abstandfläche von 0,4 H. Nachbarliche Belange bleiben bei dieser Abstandfläche gewahrt, da das Gebäude nach Westen und nach Norden eine geringere Höhe aufweist; zur Westfassade sind keine Fenster vorgesehen, nach Norden sind allenfalls Fenster der Personalräume geplant, von denen jedoch nur das öffentliche Schulgrundstück und kein Privatgrundstück einsehbar ist.

Gemäß der ab 01.01.2019 geltenden BauO NRW ist in Sondergebieten grundsätzlich von einer Abstandflächentiefe von 0,4 H auszugehen. Dass seitens der Landesregierung der Faktor 0,4 H als neuer Standard festgelegt wurde, zeigt auch die städtebauliche Vertretbarkeit der in diesem Bebauungsplan – noch nach alter Vorgabe – gewählten Regelung.

6.5 Stellplätze und ihre Zufahrten sowie sonstige Nebenanlagen

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde berücksichtigt, dass ausreichend Stellplätze für die im Vorhabengebiet zulässigen Nutzungen zur Verfügung gestellt werden können. Stellplätze sind gemäß § 12 BauNVO im Baugebiet grundsätzlich zulässig. Insgesamt bietet der vorhabenbezogene Bebauungsplan die Möglichkeit, 70 Pkw-Stellplätze und 14 Fahrrad-Stellplätze einzurichten. Es wird eine direkte Anbindung für Fußgänger an die Haltestelle der Stadtbahn (Dorstfelder Hellweg) und an die Arminiusstraße geben, wobei aufgrund der Geländesituation erstere nur in Form einer Treppe realisierbar ist. Der Stellplatz wird ohne Schrankenanlage errichtet, um einen Rückstau auf den angrenzenden Straßen zu vermeiden.

Die zu diesem Zweck benötigte Fläche wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO als Fläche zur Errichtung von Stellplätzen mit ihren Zufahrten festgesetzt. Zusätzlich

wird an der Arminiusstraße eine Fläche zur Errichtung einer Trafo-Station (3 m x 5,5 m) festgesetzt.

Die Ausformung der Stellplatzanlage wurde in Abstimmung mit dem Umweltamt den Erfordernissen des Baumerhalts, insbesondere der denkmalgeschützten Blutbuche (Baum Nr. 24) angepasst. Die Stellplatzanlage ist außerhalb des Kronentraufbereichs der Blutbuche geplant.

6.6 Verkehrsflächen

Die an den Planbereich des Vorhabens angrenzenden Abschnitte der Spicherner Straße und der Arminiusstraße sind als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Die Stellplatzanlage des Supermarkts erhält zwei Ein- und Ausfahrtsbereiche, die jeweils mit einer Gehwegüberfahrt an die Spicherner Straße bzw. die Arminiusstraße angebunden werden. Die Gehwegüberfahrten sind so zu gestalten, dass der Verkehrsteilnehmer wahrnimmt, dass er den Parkplatz verlässt und sich über einen Gehweg hinweg zur Straßenverkehrsfläche bewegt. Die Anschlüsse des Stellplatzes an die öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden als Ein- und Ausfahrtsbereiche festgesetzt. Ein Verschieben der Zufahrt im Bereich Arminiusstraße nach Süden ist aufgrund der Nähe zum Knotenpunkt mit dem Dorstfelder Hellweg aus Gründen der Verkehrsabwicklung nicht vertretbar.

Über die Gehwegüberfahrten hinaus ist der Gehwegbereich und ein Teil der vorhandenen öffentlichen Schrägparkstände westlich der Fahrbahn der Arminiusstraße als öffentliche Verkehrsfläche im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt, um die zu erhaltenden Baumstandorte in dieser Straßenverkehrsfläche durch Festsetzungen sichern zu können (siehe Kapitel 6.8.2, Unterpunkt Erhaltungsgebote).

6.7 Schallschutzmaßnahmen

Aus dem Schallgutachten (vgl. Kap. 8 „Belange des Schallschutzes") ergeben sich einige Voraussetzungen für einen störungsfreien Betrieb des Baugebiets. Diese beziehen sich auf die Gebäudetechnik, die Ausgestaltung der Anlieferungszone und die Oberflächengestaltung der Stellplatzanlage sowie auf die Öffnungszeiten des Einzelhandels. In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan VEP In W 221 – Einzelhandelsstandort Dorstfelder Hellweg / Arminiusstraße – werden dementsprechend folgende textliche Festsetzungen zu Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB aufgenommen:

Technische Gebäudeausrüstung:

Außen liegende technische Anlagen sind im nördlichen Gebäudebereich, entsprechend der zeichnerischen Festsetzung im Bebauungsplan (Signatur A) unterzubringen und auf einen gesamten Schallleistungspegel von 72 dB(A) zu begrenzen. Wird in der Ausführungsplanung von der genannten Lage abgewichen, ist das Unterschreiten der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm um 10 dB gutachterlich nachzuweisen. Maßgeblich für den gutachterlichen Nachweis sind die Immissionspunkte aus dem Schallgutachten zu beachten.

Einhausung der Anlieferungszone:

Laderampe und Rampentisch sind entsprechend der zeichnerischen Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan und der zeichnerischen Festsetzung im Bebauungsplan (Signatur B) auf einer Länge von 19,5 m einzuhausen. Die Innenseite der Außenwand der Laderampe und das Dach (OK = 84,15 m ü. NHN) der Laderampe sind jeweils mit einem Schalldämm-Maß von mindestens 25 dB und einem Absorptionsgrad von mindestens 0,6 auszuführen.

Schallschutzwand im Bereich der Anlieferungszone:

Die Anlieferungszone ist mit einer seitlichen Schallschutzwand entsprechend der zeichnerischen Festsetzung im Bebauungsplan (Signatur C) zu versehen. Die Schallschutzwand (OK = 84,15 m ü. NHN) schließt an die Einhausung der Ladezone an und hat eine Länge von 12,5 m.

Stellplatzanlage:

Die Oberfläche der Stellplatzanlage ist als ebenes, ungefastes, eng verlegtes Pflaster oder in Asphalt auszuführen.

Konkrete Regelung zum Anlieferungsbetrieb sowie Betriebs- und Öffnungszeiten können nach Baugesetzbuch nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Diese werden als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen und im Durchführungsvertrag sowie dem nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren verbindlich geregelt. Der Bebauungsplan enthält dementsprechend folgenden Hinweis zu Betriebsbeschränkungen:

Während der Anlieferung dürfen die Kühlaggregate der Lkw nur mit Elektromotoren betrieben werden. Dazu ist eine Stromversorgung für die Kühlaggregate der Lkw im Bereich des südlichen Endes der Überdachung der Laderampe anzubringen. Die Betriebszeit der Einzelhandelsbetriebe einschließlich des Parkplatzes beginnt um 6 Uhr und endet um 22 Uhr und ist damit auf die Tagzeit begrenzt. Die Anlieferung von Waren ist somit nur im Tageszeitraum zwischen 6 Uhr und 22 Uhr zulässig. Die Öffnungszeiten der Einzelhandelsbetriebe können damit zwischen 6:30 Uhr und 21:30 Uhr liegen. Näheres ist im Baugenehmigungsverfahren zu regeln.

6.8 Festsetzungen zur Grünordnung und zum ökologischen Ausgleich

Das grünordnerische Konzept soll das Planvorhaben in die Umgebung grüntechnisch einbinden, Minderungseffekte hinsichtlich einiger Umweltmedien (Mensch, Fauna / Flora Klima, Wasser, Boden, Ortsbild) bewirken und einen anteiligen Baumersatz ermöglichen (siehe auch Kap. 9.2.3).

6.8.1 Reduzierung des Versiegelungsgrads

Zur Minderung des Eingriffs in die Kronentraufbereiche der zu erhaltenden Bäume soll die Stellplatzanlage des Lebensmittelmarktes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 44 Abs. 2 LWG NW möglichst weitreichend mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden. Gleichzeitig muss sichergestellt werden, dass der Parkplatz aus Schallschutzgründen mit möglichst ebenem, eng verlegtem Pflaster ausgestaltet wird. Aus diesem

Grund wird festgesetzt, dass jeweils 0,5 m am Ende der Einstellplätze 1-16, 34-39, 40-51 und 60-70 der Pflasterbelag für Regenwasser durchlässig, z.B. in Form von Splittfugen- oder Rasenpflaster, Rasengittersteinen, offenfugiger Pflasterung (Fugenbreite ca. 20 mm) oder mit vergleichbaren wasserdurchlässigen Materialien auf einem herzustellenden, versickerungsfähigen Unterbau verlegt wird.

6.8.2 Öffentliche Grünfläche

Die im Kreuzungsbereich Arminiusstraße / Dorstfelder Hellweg befindliche Grünfläche wird als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage" festgesetzt und somit gesichert. Innerhalb dieser Parkanlage befinden sich ein jüdisches Denkmal – eine Plastik, die an den Davidstern erinnert, samt Gedenkstein – sowie stadtbildprägender Baumbestand. Über fünf weitere Bäume hinaus prägt eine als Naturdenkmal gesicherte Blutbuche die Grünanlage. Ein diagonal verlaufender Weg im Bereich des Denkmals ermöglicht das Betreten der Grünfläche. Die Aufstellung beispielsweise einer Bank als Aufenthaltsmöglichkeit innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist entsprechend der Zweckbestimmung ohne explizite Regelung zulässig.

Im Ergebnis verbleibt von der bisherigen öffentlichen Grünfläche nur diese Teilfläche erhalten. Bedingt durch die großflächige Bebauung und Flächenversiegelung auf dem Vorhabengrundstück, aber auch durch den Verlust zweier Birken, bedarf diese Teilfläche einer ergänzenden freiraumplanerischen Gestaltung. Um diese Grünfläche gegenüber der geplanten Einzelhandelsnutzung abzugrenzen und grüngestalterisch aufzuwerten, sind deshalb weitere Pflanzfestsetzungen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB (Nr. 4 und 7) Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zum einen ist als Baumersatz innerhalb der nordöstlichen Rasenfläche und somit gegenüber der Stellplatzanlage ein Amberbaum (Liquidamber styraciflua) zu pflanzen (Raute 4). Amberbäume sind beliebte Zierbäume mit auffallender Korkleiste und prächtigem Herbstschmuck. Von daher eignet sich diese stadtklimafeste Baumart zur Ergänzung in der öffentlichen Grünfläche.

Des Weiteren ist durch eine ergänzende Heckenpflanzung vorsorglich zu verhindern, dass künftiger Publikumsverkehr aus Richtung des Einzelhandelsstandortes in Richtung Haltestelle bzw. Wilhelmplatz diagonal und beliebig diese Grünfläche durchstreift. Auch im Sinne einer vorsorglichen Vermeidungsmaßnahme, u. a. für die verdichtungsempfindliche Blutbuche (Naturdenkmal), ist eine ergänzende Grünabschirmung dieser Teilfläche durch eine doppelreihige Laubholzhecke gegenüber den Stellplatz- und Verkehrsflächen festgesetzt. Entlang der mit der mit der Raute 7 festgesetzten Pflanzfläche ist daher innerhalb der öffentlichen Grünfläche eine zweireihige Schnitthecke, bestehend aus Liguster (Ligustrum vulgare), zu pflanzen. Die Heckenpflanzung muss eine Mindesthöhe von 1,5 m – bis zu einer Maximalhöhe von 2 m – erzielen. Der Pflanzabstand zur festgesetzten Fläche des Sondergebiets muss dabei mindestens 0,5 m aufweisen. Bei der Abstimmung der Ausführungsplanung kann sich die Notwendigkeit eines zusätzlichen Stabgitterzaunes innerhalb der öffentlichen Grünfläche ergeben; dieser ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt, wäre dort allerdings zulässig.

Diese Minderungs- und Grüngestaltungsmaßnahmen (Teilerhalt öffentlicher Grünfläche, zusätzliche Bepflanzungen) wirken sich auf die Schutzgüter Mensch (Aufenthaltsfunktion), Fauna / Flora (Blüten / Früchte / Nistmöglichkeit), Boden (Schutz vor Versiegelung), Kleinklima / Luft (Hitzedämpfung, Verdunstungseffekt, Staubbindung) und Ortsbild (wahrnehmbares Grün) positiv aus.

6.8.3 Pflanzmaßnahmen und Bindungen für Bepflanzungen

Zur planungsrechtlichen Sicherung des grünordnerischen Gestaltungskonzepts werden Festsetzungen zum Erhalt vorhandener Bäume und Grünstrukturen gemäß § 9 Abs.1 Nr.25b BauGB und zur Begrünung am Einzelhandelsstandort gemäß § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB getroffen.

Dachbegrünung (Raute 1)

Um die mikroklimatischen, entwässerungstechnischen und ökologischen Auswirkungen einer baulichen Inanspruchnahme des Plangebietes zu minimieren, trifft der Bebauungsplan eine textliche Festsetzung zur extensiven Begrünung der Flachdächer gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sowie § 1a BauGB und § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 44 Landeswassergesetz NRW.

Gründächer leisten neben einem Kühlungseffekt durch die Teilverdunstung auch gleichzeitig einen Beitrag zur Rückhaltung bzw. Abflussverlangsamung des anfallenden Niederschlagswassers, was der Entlastung des Kanalnetzes zugutekommt. Dadurch dämpfen sie die Auswirkungen von Überflutungsgefahren. Die Wirksamkeit hinsichtlich der Rückhaltung wird durch den festgelegten Abflussbeiwert C definiert. Gründächer ermöglichen die Pflanzung von Blühstauden. Damit steigern sie das Nahrungsangebot für Insekten- und Vogelarten und können somit ansatzweise den funktionalen Verlust an Freiraum minimieren. Über die mikroklimatischen Vorteile hinaus entwickeln begrünte Dachflächen eine optische Wohlfahrtswirkung für den Menschen. So können die begrünten Dachflächen von den umliegenden Häusern aus den Fenstern höher liegender Geschosse wahrgenommen werden.

Die Flachdächer oder Pultdächer mit einer Dachneigung bis 15° sind mindestens extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Es ist eine mindestens 8 cm starke Magersubstratauflage vorzusehen, die den Abflussbeiwert C von 0,5 erzielt. Bei einer extensiven Begrünung sind Sedum-Arten (Sedum-Sprossensaat) zu verwenden. Dabei müssen 20% der Fläche mit heimischen Wildkräutern als Topfballen bepflanzt werden. Im Zuge der fachgerechten Pflege ist ggf. entstehender Gehölzaufwuchs zu beseitigen. Mit Ausnahme der Vorrichtungen für die technische Gebäudeausstattung (z.B. Aufzugsschächte, Kühlungs- und Lüftungsaufbauten, Lichtkuppeln) sind die Dächer flächig zu begrünen.

Bei der Erstellung der extensiven Dachbegrünung ist die FLL Dachbegrünungsrichtlinie 2008 (www.fll.ev.de) zu berücksichtigen.

Mit der Umsetzung einer Dachbegrünung entstehen zusätzliche Kosten für ggf. eine angepasste Statik sowie für den Begrünungsaufbau. Ebenso entstehen Kosten für gründachspezi-

fische Pflegemaßnahmen. Fachgerecht realisierte extensive Dachbegrünung verursacht allerdings relativ geringe Pflegeaufwendungen. Dem gegenüber rechtfertigt Dachbegrünung gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt Dortmund eine Halbierung der Abwassergebühr. Kostenreduzierend sind ebenso die Aspekte des Bautenschutzes (Schutzfunktion für den Dachaufbau und Langlebigkeit der Dachabdeckung) zu bewerten.

Anlagen zur Photovoltaik und Dachbegrünung lassen sich kombinieren. Soweit die PV-Anlage aufgeständert wird, ist eine flächige, extensive Dachbegrünung technisch möglich und brandschutzbezogen begrüßenswert. Zudem wirkt sich der lokale Kühleffekt der Bepflanzung positiv auf die Produktivität der PV-Anlage aus.

Fassadenbegrünung (Raute 2)

Fassadenbegrünungen stellen ein leistungsfähiges Gestaltungsmittel für städtische Räume dar. Sie tragen darüber hinaus zur Staubbindung bei und beeinflussen die Temperatur und die Luftfeuchte positiv, ohne dabei nachteilige Nebenwirkungen wie unerwünschte Verschattungen auszulösen. Begrünte Wände stellen zudem einen Lebensraum für verschiedene Insekten und Vögel dar, beispielsweise als Nistplatz für verschiedene Singvogelarten oder in Form von Blüten und Früchten als Nahrungsquelle.

Aus diesen Gründen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB die fenster- und türenlosen Abschnitte der Westfassade des Marktgebäudes zu mindestens 20 % mit Rank- oder Schlingpflanzen innerhalb eines einheitlichen Rasters derart zu begrünen, dass eine abschnittsweise vertikal-flächige Eingrünung der Fassade erfolgt. Dabei ist je laufendem Meter Pflanzfläche eine Rang- oder Schlingpflanze zu setzen. Zwingend ist dabei das Anbringen geeigneter Rankhilfen, z.B. in Form vorgehängter Kletterhilfen oder kunststoffummantelter Spanndrähte (z.B. Drahtzugsystemen oder Metallspaliere, jeweils mit Kunststoffbeschichtung). Um einen Sicherheitsabstand zur Dachbegrünung zu wahren, sind dabei mindestens 1,5 m Abstand zum Flachdach bzw. zur Abschlusshöhe der Attika zu wahren, um einen vorsorglichen Abstand zwischen Vertikal- und Dachbegrünung zu gewährleisten. Zum Schutz der Dachbegrünung sind deshalb selbst haftende Kletterpflanzen, wie Efeu oder selbsthaftender Wein, nicht statthaft.

Die Pflanzung ist so vorzunehmen, dass in spätestens fünf Jahren die Begrünung bei normalen Wuchsbedingungen abgeschlossen ist. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Verlust gleichwertig und fachgerecht zu ersetzen.

Begrünungsmaßnahmen für die Stellplatzanlage

Oberirdische Stellplatzanlagen sind in Dortmund grundsätzlich zu begrünen. In Sondergebieten ist bezogen auf jeweils fünf angefangene ebenerdige Stellplätze dabei ein breitkroniger Baum anzupflanzen. Diese Form der Durchgrünung der geplanten oberirdischen Stellplatzanlage (70 Stellplätze = 14 Bäume) ist hier aufgrund der beengten Grundstücksverhältnisse nicht umsetzbar. Vor dem Hintergrund des stattlichen Baumbestandes innerhalb der öffentlichen Grünfläche südlich der Stellplatzanlage und entlang der Arminiusstraße kann und muss bei diesem Bauvorhaben ausnahmsweise auf die übliche Form der flächenhaften Stellplatzbegrünung verzichtet werden. Ersatzweise soll die Stellplatzanlage eine Baumbegrünung gegenüber

dem nördlich angrenzenden Schulgrundstück erhalten. Hier sind fünf Winter-Linden (Tilia cordata) der Pflanzqualität 20/25 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe, mindestens 3x verpflanzt als Ballenware, auf dem Schulgrundstück linear zur Stellplatzreihe zu pflanzen. Diese Maßnahme wurde zuvor mit dem Schulverwaltungsamt abgestimmt. Da diese Fläche außerhalb des Geltungsbereiches liegt, erfolgt keine Festsetzung, sondern eine diesbezügliche Vereinbarung im Städtebaulichen Vertrag (Umsetzung der Maßnahme auf Kosten des Vorhabenträgers).

Dagegen sollen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zwei weitere Baumpflanzungen in der Peripherie der Stellplatzanlage stattfinden, so dass folgende Begrünungsfestsetzungen getroffen werden:

Pflanzgebot für Bäume (Raute 3 und Raute 4):

Entlang der Arminiusstraße und innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind insgesamt zwei Laubbäume anzupflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen. An den im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Stellen sind Laubbäume der Pflanzqualität 20/25 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe, mindestens 3x verpflanzt, als Ballenware zu pflanzen:

a. am Standort mit der Raute 3 nahe der künftigen Zufahrt eine Platane (Platanus acerifolia),
b. am Standort mit der Raute 4 innerhalb der Öffentlichen Grünfläche (s. o.) ein Amberbaum (Liquidamber styraciflua).

Die Platane ergänzt den vorhandenen Baumbestand in der Arminiusstraße, auf der anderen Seite der Zufahrt befindet sich bereits eine große Platane in einem Hochbeet. Der Amberbaum wurde als passende Ergänzung des Bestandes in der öffentlichen Grünfläche ausgewählt, da es sich hierbei um einen attraktiven Zierbaum mit rotem Herbstlaub, auffälligen Früchten und charakteristischer Rindenstruktur handelt.

Diese insgesamt sieben Baumpflanzungen – zwei davon festgesetzt innerhalb des Geltungsbereichs, fünf außerhalb nachrichtlich dargestellt davon und vertraglich geregelt – stellen somit anteilig einen funktionalen Ersatz (für den üblichen, flächigen Stellplatz-Begrünungsschlüssel: Forderung 14 Bäume) in der Peripherie der eigentlichen Baumaßnahme dar.

Begrünung von Pflanzflächen (Rauten 5 / 6 / 7):

Die in den textlichen Festsetzungen unter den Rauten mit den Ziffern 5-7 beschriebenen Begrünungsmaßnahmen dienen der Gestaltung, Abgrenzung und Gliederung der Stellplatzanlage und wirken sich positiv auf die Schutzgüter Mensch (Ästhetik; Funktionserhalt der Grünfläche), Fauna / Flora (Blüte, Früchte), Kleinklima / Luft (u. a. Verdunstungseffekte, Staubsedimentation,) und Ortsbild (Eingrünung) aus. Die Heckenpflanzung entlang der Grenze der öffentlichen Grünfläche zum Vorhabengrundstück dient insbesondere der Verhinderung einer Durchquerung der Grünfläche durch den empfindlichen Wurzelbereich der geschützten Hängeblutbuche.

Erhaltungsgebote (Rauten 8 und 9)

Erhaltung von Bäumen:

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden insgesamt sieben Bäume gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB als zu erhalten festgesetzt. Es handelt sich hierbei um die Bäume mit den Nummern 15 und 24 bis 29 gemäß Baumeinmaß. Die Liste mit den zugehörigen Baumnummern ist dem Umweltbericht (Teil B der Begründung) auf Basis des Vermesserplanes zu entnehmen.

Unter der Objekt-Nr. OV 165 ist die Blutbuche (Baum Nr. 24) in der Naturdenkmalverordnung der Stadt Dortmund vom 21.07.2017 als Naturdenkmal geführt. Das Marktgebäude und die Stellplatzanlage samt Umfahrung wurden so auf dem Grundstück angeordnet, dass die Baumgruppe um die denkmalgeschützte Blutbuche im Kreuzungsbereich Dorstfelder Hellwg / Arminiusstraße sowie die Platane an der Arminiusstraße (Baum Nr. 15) erhalten werden kann (Kap. 9.2.3).

In der textlichen Festsetzung Nr. 7.7 werden bestimmte Maßnahmen bzw. Verbote definiert, die zum Schutz der Bäume erforderlich sind. Für die mit der Raute mit der Ziffer 8 gekennzeichneten Bäume, deren Stämme auf dem benachbarten Schulgrundstück stehen, werden spezifische Maßnahmen festgesetzt, um den Konflikt mit der Bebauung des Vorhabengrundstücks zu mindern. Die Kronen beider Bäume ragen auf das Vorhabengrundstück, es ist eine teilweise Überbauung ihrer Kronentraufbereiche vorgesehen. Mithilfe der definierten Maßnahmen kann jedoch eine ausreichende Wasser- und Nährstoffversorgung ermöglicht werden. Weitere Maßnahmen zur Erhaltung der Bäume werden im Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger vereinbart.

Erhaltung einer Hecke (Raute 9):

Die entlang der westlichen Grundstücksgrenze auf dem Vorhabengrundstück vorhandene Laubholzhecke ist zu schützen und bei Verlust gleichwertig und fachgerecht zu ersetzen. Die Maßnahme dient dazu zu den benachbarten Wohngebieten hin eine „grüne" Grundstücksgrenze zur Abschirmung und Teileingrünung zu erhalten.

6.8.4 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (externe ökologische Ausgleichsfläche)

Im Bereich der externen Ausgleichsfläche am „Haumanns Hof" wird die bisherige Festsetzung „Landwirtschaftliche Fläche" des Bebauungsplanes Ma 107 durch die Festsetzung von Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ersetzt. Die alte Festsetzung verliert ihre Gültigkeit, es handelt sich nicht um eine Überlagerung beider Festsetzungen. Ergänzt wird die neue Festsetzung durch eine Darstellung zur Zuordnung der Ausgleichsmaßnahme (A) zu der Eingriffsfläche (E) im Bereich Arminiusstraße / Dorstfelder Hellweg.

Statt gemäß der Festsetzung im Landschaftsplan das Flurstück mit Immissionsschutzgrün aufzuforsten, bietet es sich im Umfeld zwischen brachliegenden Flächen eines ehemaligen Landwirtschaftshofes, Wald- und Gehölzstrukturen sowie den Freiflächen der Emschergenossenschaft an, einen ergänzenden Biotoptyp herzustellen, der sowohl landwirtschaftliche Bezüge herstellt, als auch gut funktional ergänzend zu den umgebenden Freiflächen wirkt. Dabei soll der Biotoptyp Obstwiese – hier in der Variante als Wildobst- und Nussbaumwiese – hergestellt werden. Der Biotoptyp Obstwiese zählt in NRW zu den inzwischen selten anzutreffenden Biotoptypen, da strukturelle Änderungen in der Landwirtschaft zu einer fast vollständigen Nutzungsaufgabe dieses einst traditionellen Biotoptyps führten.

Für die nachfolgenden Pflanzmaßnahmen dürfen ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölzarten gemäß den Beschreibungen im Umweltbericht gepflanzt werden. Dabei ist ausschließlich Gehölzware aus den geeigneten Herkunftsgebieten nach dem Gesetz über forstliches Saat- und Pflanzgut (Forstvermehrungsgutgesetz FoVG) zu verwenden.

Das mit den Behörden abgestimmte (Kap. 9.2.4) Ausgleichskonzept, das den Festsetzungen gemäß §9 Abs.1 Nr. 20 BauGB und der ergänzenden Vereinbarung im Durchführungsvertrag zugrunde liegt, umfasst eine Kernfläche (A) und drei Teilflächen (B-D) in den Randbereichen.

- Kernfläche A: Bepflanzung der seit einigen Jahren brachgefallenen Weide mit abschnittsweise gleichartigen Wildobst- und Nussbaumarten als junge Baumexemplare (Heister, Kleincontainer). Vor den Gehölzpflanzungen ist die Umzäunung zu beseitigen und ist die Wiesenbrache zu mähen. Die nachfolgende, regelmäßige Mahd soll ein Durchwachsen mit Brombeere vereiteln. Ebenso werden flächige Pflanzungen hergestellt – hier mit Pflaumen und Mispeln. Innerhalb dieser Teilfläche ist eine Wiesenpassage freizuhalten. Die Herstellung eines baulich erzeugten Pflegeweges ist dabei entbehrlich, da die Fläche in den niederschlagsarmen Jahreszeiten grundsätzlich befahrbar ist.
- Teilfläche B: Begrenzung der östlichen Flurstücksgrenze (Richtung BAB 45) mit einer ca. 5 m breiten, mehrreihigen Baumhecke bestehend aus Blüten- und Fruchtgehölzen (Trauben-Kirsche, Weißdorn, aber auch Hasel). Bei den ausgewählten Arten handelt es sich um Bäume II. Ordnung, somit nicht um Großbäume. Diese mit Straßen.NRW abgestimmte Maßnahme abseits des 15 m breiten Anpflanzverbotsstreifens soll vorsorglich eine grüne Abschirmung gegenüber der baumbestandenen Böschung der BAB sicherstellen, falls die Gehölze in der BAB-Böschung zu einem späteren Zeitpunkt gerodet werden sollten. Durch die Verwendung niedrig wachsender Bäume sind keine negativen Auswirkungen auf die Baumhecke der BAB 45 zu befürchten.
- Teilfläche C: Begrenzen und Abschirmen der südlichen Flurstücksgrenze (in Richtung der Flächen der Emschergenossenschaft) mit einer ca. 5,0 m breiten Hecke fruchttragender, heimischer Straucharten, um hier eine räumlich-funktionale Grünabschirmung gegenüber dem Pflegeweg der Emschergenossenschaft herzustellen. Den Abschluss zu deren Flächen bildet ein Wildschutzzaun, in dem auch ein Zufahrtstor einzubauen ist. Der Zaun stellt auch sicher, dass keine auslaufenden Hunde

die Ausgleichsfläche frequentieren. Die übrigen Grundstücksfluchten benötigen keine Einzäunung. Die Schaffung eines vorgelagerten Wiesensaumes zu den benachbarten Flächen der Emschergenossenschaft hin ist unnötig, da dort bereits ein 5-10 m breiter Rasensaum existiert.

- Teilfläche D: Südöstlich der Baumheckenpflanzung der Teilfläche B ist eine anpflanzungsfreie Zone in einem 15 m breiten Abstandsstreifen zum Fahrbahnrand der Autobahn hin sicherzustellen. Diese Teilfläche wird eingesät und entwickelt sich als krautarme Grasflur.

6.9 Gestalterische Festsetzungen

Wesentliche städtebauliche Gestaltungselemente sind bereits durch die oben dargelegten Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe, zu den überbaubaren Flächen und zur Bauweise bestimmt. Darüber hinaus werden gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW gestalterische Regelungen zur Dachform und zu Werbeanlagen im Plangebiet getroffen.

Dachform

Für das Baugebiet wird als zulässige Dachform das Flachdach festgesetzt. Dies ist bezüglich Zweckmäßigkeit und Funktionalität einem Einzelhandels-Bau angemessen; architektonische oder städtebauliche Gründe zur Errichtung einer anderen Dachform liegen nicht vor, vielmehr ist eine größere Höhe des Bauwerks (bspw. durch die Firstseite eines Pultdachs oder durch ein Satteldach) aus Rücksichtnahme auf die Nachbargrundstücke zu vermeiden. Somit ist die Zulässigkeit auf eine einzige Dachform, die zudem die festgesetzte Dachbegrünung ermöglicht, zu beschränken.

Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen nicht über die Oberkante des Lebensmittelmarktes hinausgehen. Diese Festsetzung dient der Sicherung der angestrebten stadtgestalterischen Qualität. So soll die Gebäudekubatur die maßgebliche Ansicht vorgeben und nicht darüber hinaus ragende Werbeanlagen. Das zusätzliche Verbot wechselnden oder bewegten Lichts dient der Wohnruhe in Bezug auf optische Belästigungen durch unruhige Leuchtwerbung.

Es wird zudem festgesetzt, dass zwei freistehende Werbepylone im Baugebiet zulässig sind. Die Lage der beiden Pylone bzw. Stelen ist im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzt. Dimensionierung und Ausgestaltung werden im Durchführungsvertrag geregelt.

7. Verkehrliche Situation

Im Rahmen des Planverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde ein Verkehrsgutachten (Planersocietät, Dortmund, September 2016) erstellt, um die verkehrlichen Folgen der geplanten Entwicklung des Plangebiets abzuschätzen.

Für folgende Planfälle wurden für die werktägliche Spitzenstunde Leistungsfähigkeitsnahweise erbracht:

- A0: Analysefall (Bestand)
- A1: Analyse-Mit-Fall (Bestand + Zusatzverkehr durch Vorhaben)
- P0: Prognosefall (Prognose 2025)
- P1: Prognose-Mit-Fall (Prognose 2025 + Zusatzverkehr durch Vorhaben)

Die untersuchten Knotenpunkte sind sowohl in den Analyse-Planfällen A0 und A1 als auch in den Prognose-Planfällen P0 und P1 leistungsfähig.

Knotenpunkt K1 Arminiusstraße / Dorstfelder Hellweg / Wittener Straße

Am lichtsignalgeregelten Knotenpunkt K1 wird mit dem statischen Berechnungsverfahren des HBS (Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen, Ausgabe 2015) eine sehr gute Qualität des Verkehrsablaufs ermittelt (Qualitätsstufe A, Skala von A – beste Stufe – bis F – schlechteste Stufe –). Die zusätzlichen Verkehre durch das Vorhaben bzw. geringfügigen Verkehrszunahmen in der Prognose 2025 können aufgrund der entspannten Situation im Bestand unproblematisch aufgenommen werden. Mit der verkehrsabhängigen Steuerung der Lichtsignalanlage ist in der Praxis außerdem von einer optimierten Abwicklung der Verkehre am Kotenpunkt auszugehen.

Eine Verkehrsbeobachtung des Verkehrsablaufs in der Spitzenstunde bestätigt die Ergebnisse der Leistungsfähigkeitsberechnung und zeigt darüber hinaus folgende Situation, die durch die Methodik des HBS nicht abgebildet wird. Am Knotenpunkt ist ein erhebliches Fußgängeraufkommen festzustellen, das insbesondere die Furten Wittener Straße und Dorstfelder Hellweg (West) betrifft. Da die Linksabbieger aus dem Dorstfelder Hellweg (Ost) bedingt verträglich mit dem Fußverkehr, der die Wittener Straße quert, geführt werden, treten hier kurzzeitige Rückstaus der wartepflichten Linksabbieger im Knotenpunkt auf. Diese können aber in der jeweiligen Freigabezeit abfließen und führen nicht zu weitergehenden Störungen.

Tabelle 8: Ergebnisse der Leistungsfähigkeitsberechnung

	Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs		
	K1 Arminiusstr. / Dorstfelder Hellweg / Wittener Str.	Z1 Zufahrt Arminiusstr.	Z2 Zufahrt Spicherner Str.
A0 Analysefall	A	-	-
A1 Analyse-Mit-Fall	A	B	A
P0 Prognosefall	A	-	-
P1 Prognose-Mit-Fall	A	B	A

Zufahrt Z1 Arminiusstraße / Zufahrt Edeka (Kundenverkehr)

Auch wenn in den Plan-Mit-Fällen A1 und P1 die Leistungsfähigkeitsbetrachtung nach HBS für die Zufahrt Z2 eine gute Qualität des Verkehrsablaufs (QSV B) ergibt, ist die Situation des Linksabbiegeverkehrs auf der Arminiusstraße mit Bedacht zu betrachten. Denn kurzfristig auftretende Rückstaus durch wartende Linksabbieger auf der Arminiusstraße bedeuten hier Verkehrsbehinderungen für den Geradeausverkehr.

Das HBS verweist bezüglich Entwurf und Gestaltung von Knotenpunkten auf weitergehende Richtlinien. So stellen die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) fest, dass die Notwendigkeit von Aufstellbereichen bzw. Linksabbiegestreifen aus der Stärke des Linksabbiegeverkehrs sowie der Gesamtbelastung der abbiegenden Richtung abzuleiten wäre.

Die Arminiusstraße wird im Analyse-Mit-Fall A1 aus Richtung Süden von insgesamt 487 Fahrzeugen befahren, von denen 42 Fahrzeuge links zum Lebensmittelvollsortimenter abbiegen. Im Prognose-Mit-Fall P1 umfasst die relevante Verkehrsstärke Richtung Norden 470 Fahrzeuge, von denen 42 Fahrzeuge als Linksabbieger zum Lebensmittelvollsortimenter auftreten. Gemäß RASt 06 wäre damit in beiden Planfällen die Notwendigkeit für einen Aufstellbereich gegeben, der das (langsame) Vorbeifahren des Geradeausverkehrs neben einem wartenden Linksabbieger ermöglicht. Die Abbiegespur sollte 10 m lang sein und eine Breite zwischen 4,75 und 5,5 m haben (vgl. RASt Tabelle 46). Die Gesamtfahrbahnbreite der Arminiusstraße sollte an dieser Stelle daher 8,25 m betragen. Dafür müssten ggf. Parkstände am Fahrbahnrand entfallen.

Es ist allerdings darauf hinzuweisen, dass mit der Dorstfelder Allee eine Alternativroute für die Arminiusstraße besteht. Nach der fachlichen Einschätzung der Stadtverwaltung bestehen noch erhebliche Verlagerungspotenziale aus der Arminiusstraße auf die Dorstfelder Allee. Ohne Aufstellbereich würde durch einen etwas verzögerten Verkehrsablauf aufgrund wartender Linksabbieger zum Parkplatz des Supermarktes – was insgesamt noch keine schlechte Gesamtsituation auf der Arminiusstraße erzeugt – der Widerstand auf der Strecke der Wittener Straße / Arminiusstraße erhöht werden. Dies würde eine Verlagerung auf die Dorstfelder Allee unterstützen und den Ortskern von Dorstfeld entlasten. Im Optimalfall sollten die Verkehrsmengen in der Arminiusstraße durch die Verlagerung so weit reduziert werden, dass auch nach Richtlinien keine Notwendigkeit für einen Aufstellbereich für die Linksabbieger besteht. Aus diesem Grund soll zunächst auf eine neue Linksabbiegespur und die damit verbundenen Umbaumaßnahmen verzichtet werden. Die Entwicklung der Verkehrssituation soll jedoch über mehrere Jahre beobachtet werden. Sofern sich daraus das Erfordernis ergibt, kann vollständig innerhalb der vorhandenen öffentlichen Verkehrsfläche ein Aufstellbereich für Linksabbieger nachträglich eingerichtet werden.

Zufahrt Z2 Spicherner Straße / Zufahrt Edeka (Kundenzufahrt und Anlieferung)

Aufgrund der sehr geringen Verkehrsmengen in der Spicherner Straße ist die Zufahrt Z2 im Hinblick auf die Leistungsfähigkeit unproblematisch (QSV A).

Wie bereits beschrieben, soll die Anlieferung über die Spicherner Straße erfolgen. Es liegt hierzu eine fahrgeometrische Prüfung (Brilon Bondzio Weiser, Februar 2018) vor, die zu dem Ergebnis kommt, dass die vorhandenen Verkehrsflächen ausreichend Raum für die Abbiegevorgänge bieten.

Zusammenfassung

Durch den geplanten Lebensmittelvollsortimenter ergeben sich insgesamt rund 2.050 Kfz-Fahrten täglich.

Im Hinblick auf die Leistungsfähigkeit des anliegenden Knotenpunkts (Arminiusstr. / Dorstfelder Hellweg / Wittener Str.) kann ein leistungsfähiger Verkehrsablauf in den Analysefällen A0 und A1 ebenso wie in den Prognosefällen P0 und P1 gewährleistet werden. Auch die geplanten Zufahrten des Edeka-Marktes an der Arminiusstraße und der Spicherner Straße / Dorstfelder Hellweg sowie diese Straßen selbst können die zu erwartenden Verkehre leistungsfähig aufnehmen.

Um einen reibungslosen und sicheren Verkehrsablauf an der Arminiusstraße zu erreichen, wäre es vor dem Hintergrund der heutigen Verkehrsmengen laut Aussagen der Regelwerke hier sinnvoll, einen 10 m langen Aufstellbereich für die Linksabbieger (zum Lebensmittelvollsortimenter aus Süden kommend) zu schaffen. Die Fahrbahnbreiten erlauben dies grundsätzlich, ggf. müssten jedoch Parkstände im Seitenraum entfallen. Um allerdings den Durchgangsverkehr in der Ortslage Dorstfeld zu verringern und den Ortskern zu entlasten, soll zunächst auf eine Abbiegespur verzichtet werden. Durch den etwas verzögerten Verkehrsablauf aufgrund wartender Linksabbieger zum Parkplatz des Supermarktes soll der Widerstand auf der Strecke Wittener Straße / Arminiusstraße erhöht werden. Dies erzeugt insgesamt noch keine schlechte Gesamtsituation auf der Arminiusstraße, verlagert jedoch den weiteren Durchgangsverkehr auf die Alternativstrecke Dorstfelder Allee. Aus Sicht des Verkehrsgutachtens spricht nichts dagegen, zunächst so zu verfahren und die Effekte zu beobachten.

Im Verkehrsgutachten wurde angeregt, dass die Anlieferung wegen der Enge der Spicherner Straße über den Dorstfelder Hellweg erfolgen soll. Aufgrund des Stadtbahnverkehrs auf dem Dorstfelder Hellweg erfolgte eine fahrgeometrische Prüfung der Anlieferung über die Spicherner Straße, die zu dem Ergebnis kam, dass eine Anlieferung über diese Straße möglich ist. Entgegen der gutachterlichen Anregung erfolgt die Anlieferung dementsprechend über die Spicherner Straße, um Behinderungen des Stadtbahnverkehrs zu vermeiden.

8. Belange des Schallschutzes

Das Vorhaben beinhaltet die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes mit 70 neuen Pkw-Stellplätzen in der unmittelbaren Nachbarschaft von Wohngebäuden, einer Schule und einem Kindergarten. Diese Nutzungen werden als allgemeines Wohngebiet (WA) eingestuft. Zum Schutz vor erheblichen Belästigungen müssen die Schallimmissionen, die durch den zusätzlichen Verkehr und durch den Betriebsablauf, die Stellplatznutzung und den Anlieferverkehr verursacht werden, prognostiziert und beurteilt werden. Dementsprechend wurde ein Schallgutachten erstellt (afi Arno Flörke Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik, Juni 2017).

Beurteilung des Verkehrslärms

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass nachts keine relevante Veränderung der Lärmimmissionen durch den vom Vorhaben verursachten Verkehrslärm zu erwarten ist. Zwischen 22 und 6 Uhr werden keine zusätzlichen Verkehre durch das Vorhaben erzeugt. Die geplanten Gebäude führen durch Schallreflektionen an den Fassaden nicht zu einer relevanten Veränderung der Geräuschimmissionen der öffentlichen Verkehrswege.

Tagsüber ist in den Straßen bzw. vor den Gebäuden

- Arminiusstraße 1, 3, 5, 7, 11, 13 und 15 sowie Helmutstraße 1 (Westfassade im Straßenraum Arminiusstraße)
- Dorstfelder Hellweg 31 (Westfassade im Straßenraum Arminiusstraße)
- Dorstfelder Hellweg 36 (Westfassade zum Wilhelmplatz)
- Wilhelmplatz 1, 3, 5 und 6
- Wittener Straße 1, 3, 6-18 (gerade Hausnummern)
- Spicherner Straße 2, 4 und 6 sowie 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17 und 19 (Fassadenseite zur Spicherner Straße)

mit einer Zunahme der Lärmimmissionen aus Verkehrslärm von 0,1 bis 0,65 dB zu rechnen. Damit werden die Geräuschimmissionen durch das Vorhaben maximal um lediglich 0,65 dB – also unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle – erhöht. Eine Erhöhung der Geräuschimmissionen um 3 dB durch das Vorhaben liegt nicht vor. Damit sind, entsprechend der Vorgaben der TA Lärm, keine organisatorischen Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm auf öffentlichen Straßen notwendig.

An den oben aufgeführten Gebäuden liegen tagsüber sowohl im Bestand (= ohne Berücksichtigung des Vorhabens) als auch mit Berücksichtigung des Vorhabens Schallimmissionen < 70 dB(A) vor. An den Gebäuden Dorstfelder Hellweg 27, 29, 31 Südfassade und 36, 60, 62 und 64 sowie Spicherner Straße 2 und 6 sind nahezu gleichbleibende Geräuschimmissionen zu erwarten. Die ausbleibende Geräuschzunahme wird durch die zusätzliche abschirmende Wirkung der geplanten Gebäude hervorgerufen.

Schallimmissionen > 70 dB(A) werden weder im Bestand, also ohne die Berücksichtigung des Vorhabens, noch mit Berücksichtigung des Vorhabens verursacht. Damit gehen von dem durch das Vorhaben verursachten Verkehrslärm auf öffentlichen Straßen keine ungesunden Wohnverhältnisse im Umfeld aus.

Beurteilung des Gewerbelärms

Westlich und nordwestlich des Plangebietes liegen Gewerbelärm-Vorbelastungen durch ein Fuhrunternehmen in der Spicherner Straße 5 vor. Durch den neu geplanten Lebensmittelvollsortimenter und den dazugehörigen Parkplatz werden zusätzliche Geräusche im Untersuchungsgebiet entstehen, dies wird als Zusatzbelastung bezeichnet.

Im Rahmen einer pessimistischen Prognose der Lärmimmissionen wurden für die Mitarbeiterparkplätze die gleichen Fahrzeugwechsel je Stunde angesetzt wie für die Kundenparkplätze; für die Öffnungszeit des Einkaufsmarktes wurde 6:30 bis 21.30 Uhr und für die Betriebszeit des Parkplatzes 6 bis 22 Uhr angenommen. Die Zufahrt zum neuen Parkplatz erfolgt über die Arminiusstraße und die Spicherner Straße. Die Verkehrsverteilungen wurden entsprechend des Verkehrsgutachtens der Planersocietät zu 90 % auf die Zufahrt Arminiusstraße (1844 Kfz-Fahrten/Tag) und zu 10 % auf die Zufahrt Spicherner Straße (205 Kfz- Fahrten/Tag) gelegt. Die mit Seitenwand und Dach geschlossene Laderampe des neuen Verbrauchermarktes liegt an der Westseite des Verbrauchermarktes. Geräusche werden während der Entladung der

Liefer-Lkw durch das offene Tor der Ladezone emittiert. Während der Öffnungszeiten des Marktes werden die Waren und ein Presscontainer durch 16 Lkw je Tag angeliefert. Davon sind 10 Fahrzeuge Lkw > 7,5 t (von diesen 10 Lkw maximal 2-3 schwere Lkw). Der Betreiber gibt zusätzlich an, dass an stark belasteten Tagen Waren zusätzlich durch 5-6 weitere Fahrzeuge wie z.B. Transporter angeliefert werden können. Es werden für eine pessimistische Abschätzung deshalb in Summe 16 Lkw pro Tag angesetzt. Damit liegt sowohl die Anzahl der Anlieferfahrzeuge als auch der Ansatz der Fahrzeugart (Lkw statt leichte Lkw/Transporter) auf der sicheren Seite im Sinne pessimistischer Ansätze. Die Zufahrt zur Anlieferung erfolgt über die Spicherner Straße. Als Anlieferungszeit wird die Zeit zwischen 6 und 14 Uhr angenommen. Die Anlieferungen können aber auch zu anderen Tageszeiten zwischen 6 und 22 Uhr stattfinden. Zur Kühlung und Heizung des Verbrauchermarktes werden Kühl- und Lüftungsaggregate im Bereich der Ostfassade oder der Nordfassade des Technikraumes möglich sein. Für die Prognose werden die Öffnungen pessimistisch in der Ostfassade des Technikraumes angenommen. Für die Kühl- und Lüftungstechnik sowie die Heizung wird eine Betriebszeit von 24 h angesetzt.

Nachts werden durch den Betrieb ausschließlich Geräusche durch die Kühlanlagen, den Lüfter und die Heizung emittiert.

Als schallemittierende Tätigkeiten und Betriebsabläufe des Lebensmittelvollsortimenters werden die

- An- und Abfahrten der Mitarbeiter und Kunden,
- Einkaufswagen,
- die Fahrzeugbewegungen der Anliefer-Lkw (Warenanlieferung),
- die Entladegeräusche,
- Fahrt von Hubwagen von der Leergutannahme zum Lager und
- die Geräusche der Kühlanlagen und Lüfter und Heizungen

berücksichtigt. Die lautesten kurzzeitigen Geräuschspitzen sind im Außenbereich durch den Lkw-Verkehr (Entlüftung der Betriebsbremse) und durch das Türen schlagen auf dem Parkplatz zu erwarten.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass an den Fassaden des Gebäudes Spicherner Straße 5 mit der eingehausten Laderampe der Immissionsrichtwert von 55 dB(A) sowohl von der Zusatzbelastung als auch von der Gesamtbelastung mit 53,8 dB(A) unterschritten wird. An den anderen Immissionsorten wird der Immissionsrichtwert von 55 dB(A) ebenfalls mit Beurteilungspegeln zwischen 38,7 dB(A) (Schule Nordseite) und 54,7 dB(A) (Dorstfelder Hellweg 44 Nordfassade) unterschritten. Auch im Terrassenbereich nördlich des Gebäudes Spicherner Straße 5 liegen die Beurteilungspegel der Gesamtbelastung mit 53 bis 55 dB(A) unter dem Immissionsrichtwert der TA Lärm von 55 dB(A). In den Freiflächen der umliegenden Nutzungen werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete eingehalten. In den Spielflächen des nordwestlich gelegenen Kindergartens und auf dem Schulgrundstück sind Beurteilungspegel zwischen 40 und 55 dB(A) zu erwarten. Die höchsten Belastungen von 55 dB(A) entstehen dabei unmittelbar an der Grenze zwischen dem Kindergartengelände und dem

schon heute bestehenden Betriebsgelände des Fuhrunternehmens. Auf dem Schulhof sind durch den Parkplatz des neuen Einzelhandelsmarktes Beurteilungspegel bis zu 49 dB(A) zu erwarten. Es werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete unterschritten.

In den Terrassenbereichen des Gebäudes Spicherner Straße 5 werden die Geräuschimmissionen maßgeblich durch die Vorbelastung erzeugt. Die Zusatzbelastung durch den Verbrauchermarkt liegt mit ca. 44-46 dB(A) (Immissionspunkt Spicherner Straße 5 EG Ost- und Nordfassade) um ca. 9-11 dB unter den Immissionsrichtwerten der TA-Lärm. Auch die Gesamtbelastung an diesem Immissionsort liegt mit 49 dB(A) um 6 dB unter dem Immissionsrichtwert der TA Lärm. In dem nordwestlichen Hofbereich des Gebäudes Spicherner Straße 5 befindet sich die Betriebsfläche eines Fuhrbetriebes. Hier können Beurteilungspegel > 55 dB(A) auftreten. Diese Beurteilungspegel werden jedoch durch den Fuhrbetrieb selbst erzeugt. Die Zusatzbelastungen durch den Lebensmittelvollsortimenter betragen hier weniger als 49 dB(A). Damit liegen sie um mindestens 6 dB unter dem Immissionsrichtwert der TA-Lärm und sind nach Kapitel 3.2.1 Abs. 2 der TA Lärm als nicht relevant einzustufen.

Sonntags sind die Emissionen geringer als an einem Werktag, da der Kundenverkehr sich allein auf den Kundenverkehr des Bäckers (ca. 1/3 des Werktagsaufkommens) reduziert. Es wird nicht die Kundenfrequenz des Einzelhandelsmarktes erreicht. Weiterhin fällt die Belieferung des Einzelhandelsmarktes weg. Bei einem nur noch 1/3 so hohen Kundenaufkommen reduzieren sich die Beurteilungspegel um 4,8 dB. Allerdings muss an einem Sonntag auch der Zuschlag für besonders empfindliche Ruhezeiten zwischen 6 und 9 Uhr und 13 und 15 Uhr berücksichtigt werden. Für die Zeiten von 6-7 Uhr und 20-22 Uhr werktags wird ein Zuschlag von 6 dB vergeben. Dieser Zuschlag erhöht den über 16 Stunden ermittelten Mittelungspegel um 1,9 dB. An einem Sonntag oder Feiertag muss zusätzlich auch für die Zeit von 7-9 Uhr und 13-15 Uhr ein Zuschlag von 6 dB vergeben werden. Die Zuschläge an Sonn- und Feiertagen erhöhen den über 16 Stunden ermittelten Mittelungspegel um 3,6 dB. Damit ergeben sich bei sonst gleichen Schallquellen an einem Sonntag durch die erweiterten Zeiten für sogenannte Ruhezeitzuschläge gerechnet über 16 h 1,7 dB höhere Pegel (3,6 dB - 1,9 dB = 1,7 dB) als an Werktagen.

Reduziert man die Verringerung des Beurteilungsegels durch das am Sonntag verringerte Kundenaufkommen um die Erhöhung durch die Ruhezeitzuschläge, ist von um ca. 3 dB (4,8 dB - 1,7 dB) geringeren Schallemissionen an Sonn- und Feiertagen als an einem Werktag auszugehen. Insofern hält der Bäcker allein die Richtwerte der TA-Lärm an einem Sonntag ein, wenn der Gesamtmarkt die Richtwerte an einem Werktag einhält und wenn zusätzlich der Zuschlag für besonders empfindliche Ruhezeiten zwischen 6 und 9 Uhr und 13 und 15 Uhr sonntags berücksichtigt wird.

Konflikte durch kurzzeitige Geräuschimmissionen sind nicht zu erwarten.

Aus dem Schallgutachten ergeben sich o.g. Voraussetzungen für einen störungsfreien Betrieb des Baugebiets. Diese werden als textliche Festsetzungen zu Vorkehrungen zum Schutz vor

schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB und als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, vgl. Kap. 6.7 „Schallschutzmaßnahmen".

9. Umweltbelange

9.1 Umweltprüfung

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. Bereits frühzeitig wurden Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung im Scoping abgestimmt. Die Lage und Abgrenzung des Untersuchungsraums zur Umweltprüfung sind im Kap. 2.3.1 des Umweltberichts dargelegt. Die Kriterien zur Festlegung des Untersuchungsraums sind dort im Kap. 2.3.2 dokumentiert.

9.2 Umweltbericht

Der Entwurf zum Umweltbericht zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde als Teil B der Begründung vom Büro Stelzig (Soest, August 2018) erstellt. Er beinhaltet u.a. Karten zum Untersuchungsraum der Umweltprüfung, zum Bestand sowie zur Planung, eine Bestandsaufnahme sowie eine Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die sich an den Schutzgütern des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB orientiert: Menschen, Pflanzen und Tiere, Boden und Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild / Stadtbild, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander.

Die Bestandswertigkeit, die Auswirkungen der Planung auf die vorgenannten Schutzgüter sowie die Schutzmaßnahmen werden im Umweltbericht wie folgt beurteilt.

9.2.1 Bestandsbeschreibung und -bewertung

Eine aktuelle Bestandsbeschreibung der Vorhabenfläche ist im Kap. 2.2 dieser Begründung gegeben. Die Grünfläche steht räumlich in einem Freiraum- und Parkzusammenhang mit dem südlich angrenzenden Haus Schulte-Witten-Park. Ansonsten ist die Grünfläche von Wohnbebauung im Westen und Osten, der Schulfläche im Norden sowie Verkehrsflächen umgeben.

Die Betrachtung des ursprünglichen Zustandes der Grünanlage ist an dieser Stelle unverzichtbar, weil im Vorfeld der erfolgreich vor dem OVG beklagten Vorläuferplanung schon 19 Bäume durch den ersten Vorhabenträger auf Veranlassung der Stadt Dortmund gefällt wurden. Zwei Bestandsaufnahmen aus den Jahren 2007 und 2008 (Umweltbüro Essen) dokumentieren daher die Ausgangssituation auf Grundlage eines Baumeinmaßes und eines Luftbildes gut. Innerhalb und an den Randbereichen des Geltungsbereiches des heutigen VEP In W 221 wurden

demnach in der Summe 39 Bäume erfasst, wovon fünf Bäume (Nr. 2, 7, 7, 9, 11) außerhalb des Geltungsbereiches liegen. Vergleicht man den Baumbestand von 2008 mit dem von Ende 2016, so sind bislang insg. 26 Bäume (19 Stück zum VEP In W 216; 1 Birke Nr. 22 und 6 Stück für die Schulerweiterung Nr. 9 bis 14) von insgesamt 39 kartierten Bäumen gefällt worden. Weitere vier Bäume (Nr. 19, 20, 21, 23) werden zudem im Zusammenhang mit der Realisierung des VEP In W 221 entfallen. Somit bleiben absehbar 13 Bäume erhalten, von denen wiederum sechs Bäume in der Teilfläche der öffentlichen Grünfläche mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt werden.

In den Kapiteln 6.1 (Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter) und 6.2 (Grundbelastungen des Raums) des Umweltberichts erfolgen eingehende Analysen. Deren Ergebnisse münden in eine zusammenfassende Wertung des Umweltzustands unter Berücksichtigung des Entwicklungspotentials der Schutzgüter im Untersuchungsraum:

Unter dem Schutzgut Mensch sind die Bevölkerung im Allgemeinen und ihre Gesundheit sowie Wohlbefinden zu verstehen. Das Umfeld des Plangebiets ist vor allem durch Bebauung sowie Verkehrsflächen und die dadurch verursachten Beeinträchtigungen geprägt. Insgesamt zeigt sich eine deutliche Vorbelastung des Schutzguts Mensch. Dies ergibt sich vor allem aufgrund der Beeinträchtigungen durch den Straßenverkehr. Die Empfindlichkeit gegenüber dem Vorhaben wird aufgrund der Beanspruchung einer Grünanlage in einem überwiegend intensiv genutzten Umfeld als hoch eingestuft.

Der Großteil des Plangebiets wird von einer artenarmen Rasenfläche eingenommen. Aufgrund der intensiven Nutzung und dem daraus resultierenden geringem Blütenangebot kann dieser nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Fauna und Flora zugewiesen werden. Der noch erhaltene, teilweise alte Baumbestand im Plangebiet ist aus artenschutzrechtlicher Sicht dagegen von größerer Bedeutung. Von der intensiven Nutzung im Umfeld - insbesondere dem Straßenverkehr – gehen Beeinträchtigungen vor allem in Form von Geräuschentwicklungen auf das Schutzgut Fauna aus. Insgesamt ist eine deutliche Vorbelastung zu verzeichnen. Die Empfindlichkeit gegenüber dem Vorhaben ist als mittel zu beurteilen, da keine wertvollen Lebensräume beansprucht werden.

Das Schutzgut Boden weist im Bereich des Plangebiets eine deutliche Vorbelastung durch die vorangegangene anthropogene Nutzung auf (Aufschüttungen), allerdings ist dort momentan nur ein geringer Versiegelungsgrad zu verzeichnen. Die Empfindlichkeit gegenüber dem Vorhaben wird aufgrund der vorgesehenen Versiegelungen als hoch eingestuft. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Grundwasser ist durch erhöhte Chlorid- und Sulfatkonzentrationen vorbelastet. Das Schutzgut Wasser zeigt ebenfalls eine deutliche Vorbelastung, welche sich insbesondere aus der schlechten Bewertung des Grundwasserkörpers ableiten lässt. Die Empfindlichkeit gegenüber dem Vorhaben ist mittel.

Die Luftqualität im Untersuchungsraum unterliegt Beeinträchtigungen durch den Straßenverkehr im Umfeld. Ebenso gehen Belastungen von der umliegenden Siedlungsnutzung (z.B. Heizungsemissionen) aus. Auch von der südlich gelegenen A 40 können geringe Belastungen für

die Luftqualität hervorgehen. Auf Grundlage der „Modellgestützten Ermittlung der Immissionsbeiträge aller relevanten Quellgruppen für das Stadtgebiet Dortmund" aus dem Jahr 2013 kann das Umweltamt aufgrund dieser Daten sicher ausschließen, dass Luftschadstoffgrenzwerte im Plangebiet überschritten werden (Kap. 9.6 der Begründung). Als eine der wenigen größeren Freiflächen im Bereich Innenstadt-West besitzen das Plangebiet sowie der Schulte-Witten-Park im südlichen Teil des Untersuchungsraums eine Bedeutung für die lokalen klimatischen Bedingungen. Im Hinblick auf Geräuschimmissionen sind Beeinträchtigungen insbesondere durch den Straßenverkehr zu verzeichnen. Insgesamt ist eine deutliche Vorbelastung des Schutzgutes Luft und Klima zu konstatieren. Die Empfindlichkeit gegenüber dem Vorhaben wird als mittel eingestuft, da eine von wenigen Grünflächen im Bereich Innenstadt-West überplant wird.

Auch wenn ein Großteil des Baumbestands der Grünanlage bereits nach 2007 gerodet wurde, sind die verbleibenden alten Baumbestände im Plangebiet von prägender Bedeutung für das Ortsbild. Auch die Gehölze im Bereich des benachbarten Schulte-Witten-Parks sowie entlang der Straßen haben eine prägende Funktion für das Ortsbild. Vorbelastungen bestehen durch die Nutzungen im Umfeld (Straßenverkehrsflächen, geschlossene Wohnbebauung). Insgesamt ergibt sich eine deutliche Vorbelastung des Schutzgutes Orts- und Landschaftsbild. Die Empfindlichkeit gegenüber dem Vorhaben ist hoch, da ein Großteil einer Grünanlage bebaut werden soll.

Es bestehen keine Vorbelastungen des Schutzgutes Kultur- und sonstige Sachgüter. Die Empfindlichkeit gegenüber dem Vorhaben ist gering.

Der Untersuchungsraum ist zum überwiegenden Teil durch eine intensive Nutzung mit einem hohen Versiegelungsgrad durch Gebäude und Verkehrsflächen geprägt. Dadurch ergibt sich im Hinblick auf die meisten Schutzgüter eine Vorbelastung.

9.2.2 Eingriffsbeschreibung und -bewertung

Durch die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans In W 221 werden Beeinträchtigungen fast aller Schutzgüter hervorgerufen. Dies ist vor allem dadurch bedingt, dass eine momentan als Grünfläche genutzte Fläche größtenteils bebaut und versiegelt werden soll. Als Grundlage für die Bewertung wird zudem der Zustand vor Durchführung der Baumrodungen (2007) angenommen. Im Folgenden wird eine zusammenfassende Bewertung der Eingriffsschwere für die einzelnen Schutzgüter anhand einer folgenden Skala zur Eingriffsschwere durchgeführt: gering / mittel / hoch. Nähere Ausführungen finden sich im Kap. 7. des Umweltberichts.

Schutzgut Mensch

Im Zuge der Planungen wird ein Großteil einer vorhandenen Grünanlage beansprucht, die Funktion für die Erholungsnutzung geht somit weitgehend verloren. Eine Teilfläche der Grünanlage wird im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt und bleibt dauerhaft erhalten. Zudem sind ergänzende Bepflanzungen sowie eine Dach- und Fassadenbegrünung vorgesehen, um

eine Einbindung des Plangebiets in das Ortsbild zu fördern und einen Teil des Baumverlustes zu kompensieren. Der Eingriffsschwere wird insgesamt als mittel beurteilt.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Im Zuge der Rodungen nach 2007 sind bereits wertvolle Baumbestände beseitigt worden, die auch als potentielle Lebensstätten für baumbewohnende Tierarten von Bedeutung waren. Vor dem Hintergrund der durchgeführten Beseitigung von wertvollem Baumbestand wird der Eingriff als hoch eingestuft. Durch den Erhalt einer Teilfläche der Grünanlage mit dem dort vorhandenen alten Baumbestand sowie durch die zusätzlichen Bepflanzungen sowie eine Fassaden- und Dachbegrünung wird eine Minderung der Eingriffsschwere bewirkt.

Schutzgut Boden und Wasser

Im Zuge des geplanten Vorhabens wird der überwiegende Teil einer Grünfläche beansprucht und versiegelt. Die Bodenfunktionen gehen im Bereich der versiegelten Flächen weitgehend verloren. Im Bebauungsplan werden Maßnahmen zur Reduzierung des Versiegelungsgrads festgesetzt. Des Weiteren sind bodenschutzfachliche Vermeidungsmaßnamen zu beachten. Der Eingriff wird unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen und der Vorbelastung (anthropogen überformter Boden) als mittel eingestuft.

Schutzgut Luft und Klima

Durch die Inanspruchnahme (Versiegelung) von Grünflächen sowie durch die Zunahme des Kfz- und Lkw-Verkehres entstehen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Luft und Klima. Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, die eine Minderung des Eingriffs bewirken (Dach- und Fassadenbegrünung, Teilerhalt der öffentlichen Grünfläche, ergänzende Bepflanzungen). Die Schwere des Eingriffes wird insgesamt als mittel gewertet. Dabei ist berücksichtigt, dass ein Großteil des ehemals vorhandenen Baumbestands, der zur Luftreinigung beigetragen hat, beseitigt wurde.

Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Im Zuge des Planvorhabens wird ein Großteil einer Grünanlage in einem intensiv genutzten Umfeld beansprucht und größtenteils versiegelt. Im Bebauungsplan wird eine Teilfläche der Grünanlage als „öffentliche Grünfläche" mit der Zweckbestimmung „Parkanlage" festgesetzt und somit gesichert. Auf dieser Teilfläche befindet sich ortsbildprägender Baumbestand. Es müssen allerdings auch einige der vorhandenen Bäume zusätzlich gefällt werden, ein Großteil des alten Baumbestands wurde bereits nach 2007 gefällt. Im Bebauungsplan werden ergänzende Bepflanzungen festgesetzt, die eine Minderung des Eingriffes auf das Schutzgut bewirken sollen. Insgesamt wird der Eingriff auch unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen als hoch eingestuft. Dies begründet sich vor allem dadurch, dass die durchgeführten Baumrodungen nach 2007 bei der Bewertung mit einbezogen werden müssen. Diese Rodungen haben zu einem gravierenden Wertverlust im Hinblick auf das Ortsbild geführt.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Das vorhandene jüdische Denkmal liegt innerhalb der Fläche, die im Bebauungsplan als „Öffentliche Grünfläche" mit der Zweckbestimmung „Parkanlage" festgesetzt wird.

Es sind keine Beeinträchtigungen des Schutzguts Kultur- und sonstige Sachgüter erkennbar. Die Schwere des geplanten Eingriffes wird als gering beurteilt.

Fazit: Das Vorhaben zieht mit Ausnahme des Schutzguts Kultur- und sonstige Sachgüter Beeinträchtigungen aller Schutzgüter nach sich. Bei der Bewertung wurde der Zustand vor den großflächigen Baumfällungen nach 2007 angenommen sowie die vorgesehen Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung berücksichtigt. Für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Orts- und Landschaftsbild wird der Eingriff als hoch beurteilt. Für die Schutzgüter Mensch, Boden und Wasser sowie Luft und Klima wird eine mittlere Eingriffsschwere prognostiziert. Der großflächige Funktionsverlust der umzuplanenden Grünfläche stellt mit Ausnahme des Schutzguts Kultur- und sonstige Sachgüter einen mittleren bis hohen Eingriff für die Schutzgüter dar. Der südlich benachbarte Schulte-Witten-Park vermag wegen seiner Flächengröße und seiner Grünausstattung den Verlust im Hinblick auf die Erholungsnutzung funktional aufzufangen. Der Naherholungswert dieser Grünanlage bleibt für die Dorstfelder Bevölkerung erhalten und ist von der Planungsabsicht im VEP In W 221 nicht betroffen.

9.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zur Grüngestaltung

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in die Schutzgüter Mensch, Fauna / Flora, Boden, Wasser, Klima / Luft, Ortsbild, Sach- und Kulturgüter sind im folgenden aufgeführt. Dies folgt dem gesetzlichen Auftrag gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in Bezug auf § 18 Abs. 1 BNatSchG. Dies bezieht auch die Maßnahmen der Grüngestaltung mit ein, die ihrerseits eingriffsmindernd wirken und einen Teilausgleich bewirken.

Maßnahmen zur Vermeidung:

Sicherung einer öffentlichen Grünfläche: Innerhalb der Planung ist der Erhalt der baumbestandenen öffentlichen Grünfläche - Parkanlage - gemäß § 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB im Südosten nahe der Haltestelle sichergestellt. Damit einhergehend ist der Erhalt der geschützten Laubbäume, insbesondere auch des Naturdenkmals Blutbuche sowie des jüdischen Denkmals gewährleistet. Im Zuge der Planrealisierung wird ein Großteil der bisherigen Grünfläche bebaut und versiegelt, aber im Sinne des Vermeidungsgebots konnte ein Totalverlust an Grünfläche abgewendet werden. Diese Planungsabsicht kommt gleichsam den Schutzgütern Mensch (Erholung, Aufenthalt), Boden (Schutz vor Versiegelung), Kleinklima / Luft (Baumbestand, Filterfunktion, mikroklimatische Ausgleichsfunktion), Ortsbild (Grüninsel mit altem Baumbestand) sowie Sach- und Kulturgüter (Erhalt des Denkmals) zugute.

Baumschutz: Im Rahmen der Herstellung der im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Stellplatzanlage wird ein Bodeneingriff im Kronentraufbereich der dort vorhandenen Platanen (Bäume Nrn. 25 und 15) erforderlich. Dieser ist jedoch nicht vermeidbar, um den Marktstandort erschließen zu können. Die Platane Nr. 25 bildet mit der denkmalgeschützten Blutbuche Nr. 24 (Naturdenkmal) eine Einheit: Die Platane schirmt die Blutbuche zum Südwesten hin

ab und die Blutbuche hat sich an diese Standortgegebenheit der Teilbesonnung angepasst. Ein Verlust der Platane würde die Blutbuche gen Süden freistellen und an dieser Rindenschäden (-brand) provozieren, was einen vorzeitigen Verlust des Naturdenkmals einleiten könnte.

Zum vorhandenen, alten und zu schützenden Baumbestand der Nrn. 7, 8, 24 und 25 wurden vom Gutachter Dr. Justin Mathews (Specht Baumservice, Witten 2016) zwei gutachterliche Einschätzungen vorgelegt. Ein Gutachten bezieht sich auf die beiden auf dem Schulgrundstück stehenden Bäume Nr. 7 (Linde) und 8 (Rosskastanie). Die Kronen dieser Bäume, und damit auch deren Wurzelbereich, ragen ins Plangebiet hinein. Da hier Aufschüttungen und Überbauung stattfinden, waren die Auswirkungen auf beide Bäume zu untersuchen. Der Gutachter sieht die Bäume als „Flachwurzler" als gefährdet an. Beide Bäume seien auf 8 m Höhe zu kappen bzw. zu fällen. Dieser Auffassung schließt sich die für den Baumschutz zuständige Stelle der Verwaltung nicht an. Beide Arten seien Herzwurzler und daher tendenziell duldsamer gegenüber Übererdung. Dennoch sind technische Vorkehrungen zur Vermeidung / Minderung von Eingriffen im Wurzelraum zu veranlassen. Diesbezüglich wird anhand der Festsetzung Raute 8 vorgegeben, dass notwendige Aufschüttungen im Wurzelbereich mit einem hohlraumreichen, da feinkornfreiem Großschotter (Körnungsgröße 32/63 mm) herzustellen sind. Dies soll sicherstellen, dass durch den Porenraum eine ausreichende Belüftung und Wasserversorgung für die Wurzeln ermöglicht wird. Der Bereich des Erhaltungsgebots umfasst den durch den Vermesser ermittelten Kronentraufbereich zuzüglich 1,5 m (gemessen als Radius vom jeweiligen Stamm aus).

Die Gutachtenergebnisse zum Baum Nr. 24 (Blutbuche, Naturdenkmal) stützen sich auf der Auswertung von Suchgräben (Schürf-) entlang der geplanten nördlichen und westlichen Flächenbegrenzung der zu sichernden Grünfläche. Dabei wurde dokumentiert, dass die benachbarte Platane (Nr. 25) nur wenige, ca. 3 cm kräftige Seitenwurzeln in Richtung Westen ausformt. Im westlichen Suchgraben der Blutbuche wurden nur wenige Feinwurzeln angetroffen. Die Ergebnisse zur Platane führten dazu, die geplante Versiegelungsfläche etwas mehr abzurücken. In Hinsicht auf die Blutbuche waren die Befunde unkritisch. Gänzlich anders verhält es sich entlang des nördlichen Suchgrabens D. Hier wurden stärkere Wurzeln der Blutbuche bis zu max. 55 mm Durchmesser angetroffen sowie zahlreiche Feinwurzeln. Diese Ergebnisse mündeten in Bemühungen, die Stellplatzanlage, und damit die versiegelten Flächen, weiter gen Norden zu rücken. In der vorliegenden Planung wird deutlich, dass der nördliche und westliche Kronenbereich der Blutbuche somit frei von Abgrabung, Aufschüttung und Versiegelung bleibt. Dieses Ergebnis bestätigt die Sinnhaftigkeit der Vergabe von Baumgutachten, da so die Belange des Baumschutzes zu geeigneter Zeit im Laufe des Planverfahrens im Sinne von Vermeidung und Minderung von Eingriffen im Wurzelbereich strategisch berücksichtigt werden konnten.

Die mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume im Geltungsbereich des VEP In W 221 sind zu schützen, fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust gleichwertig und fachgerecht zu ersetzen. Über die zu schützenden Bäume innerhalb der o.g. Grünfläche hinaus, bezieht sich diese Festsetzung auch auf die großkronige Platane Nr. 15 an der Arminiusstraße.

Während der Bauarbeiten ist durch die Bauleitung sicher zu stellen, dass der Bereich der Kronentraufe dieser geschützten Bäume abgeriegelt wird, so dass Bodenabtrag und -auftrag, Ablagerungen von Baumaterialien, Bodenverdichtung, Verletzung der Rinde etc. vorgebeugt wird. Um den o.g. Belangen gerecht zu werden, wird zum Themenkomplex Baumschutz im Durchführungsvertrag eine sog. Ökologische Baubegleitung vereinbart.

Die Planungsabsichten zum Baumschutz und zum Erhalt kommen gleichsam den Schutzgütern Mensch (Erholung, Aufenthalt), Boden (Schutz vor Versiegelung), Kleinklima / Luft (Baumbestand, Filterfunktion, mikroklimatische Ausgleichsfunktion) und Ortsbild (Grüninsel mit altem Baumbestand) zugute.

Maßnahmen zur Minderung:

Die o.g. Maßnahmen zum Baumerhalt und -schutz sowie vom Erhalt eines Teils der öffentlichen Grünfläche beinhalten gleichsam Funktionen der Minderung von Eingriffen.

Die im Kap. 6.8 beschriebene Maßnahme, die Flachdächer am Standort mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen, stellen Minderungsmaßnahmen zugunsten der Schutzgüter Fauna (Insekten) / Flora (Staudenblüte), Wasser (Regenwasser-Retentionspotenzial im Pflanzsubstrate), Kleinklima (weniger Wärmeabstrahlung, höhere Verdunstungswirkung, Energieeinsparung) / Luft (Staubsedimentation) und ggf. Ortsbild (Blick von höheren Geschossen heraus auf ein begrüntes Dach) dar.

Eine Reduzierung des Versiegelungsgrads entlang der Stellplatzflächen ist technisch vertretbar und kommt den angrenzenden Bäumen zugute (Bodenluft- / Wasserversorgung). Die diesbezügliche Festsetzung ist unter Kap. 6.8.1 beschrieben und begründet.

Maßnahmen zur Grüngestaltung: Die Maßnahmen zur Grüngestaltung sind im Kap. 6.8 ausführlich dargelegt und fachlich begründet worden. Ebenso werden im Kap. 6.8 die festgesetzten Maßnahmen auf ihre Wirkung auf die Schutzgüter hin bewertet.

Baumersatz: Ein Baumersatz für die bereits gefällten und zu fällenden Bäume erfolgt im vorliegenden Fall nicht unter Bezug auf die Baumschutzsatzung, sondern erfolgt durch Berücksichtigung des geeigneten Biotoptyps (Grünanlage mit altem Baumbestand) im Rahmen der Eingriffs- / Ausgleichsbilanz (Kap. 9.2.4). Darüber hinaus erfolgen zwei Baumpflanzungen im Vorhabengebiet und weitere fünf entlang des nördlich angrenzenden Schulgelände (siehe Kap. 6.8).

Die festgesetzten Maßnahmen werden mit dem Vorhabenträger vertraglich vereinbart und entsprechende Sicherheitsleistungen hinterlegt. Dies bezieht ausdrücklich und auf Anregung des kommunalen Baumschutzes auch den zu erhaltenden Baumbestand mit ein.

9.2.4 Eingriffs- / Ausgleichsbilanz, Nachweis des ökologischen Ausgleichs

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und des Landschaftsgesetzes Nordrhein-Westfalen (LG NW) sind Veränderungen der Gestalt oder

Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan In W 221 wird im sog. Vollverfahren incl. Durchführung der Umweltprüfung, Erstellung eines Umweltberichtes unter Anwendung der Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB durchgeführt. Die diesbezügliche Eingriffs- / Ausgleichsbilanz findet sich im Umweltbericht.

Im Rahmen der Bilanzierung wurde der ursprüngliche Zustand der Grünanlage (vor Durchführung der Baumfällungen im Jahr 2007) angenommen. Demnach wurde im Bestand in der Bilanzierung ein Großteil der Fläche dem Biotoptyp HM66 „Grünanlage mit altem Baumbestand" zugewiesen und entsprechend berechnet. Der Bestand wurde mit insgesamt 97.307,70 Biotopwertpunkten bewertet. Dem stehen in der Planung 41.682,80 Biotopwertpunkte gegenüber. Es ergibt sich dementsprechend ein extern auszugleichendes Punktedefizit von 55.624,90 Biotopwertpunkten. Zum Ausgleich dieses Eingriffs sind aufgrund der auf dem Vorhabengrundstück beabsichtigten Nutzung und in Ermangelung geeigneter Flächen im direkten Umfeld Maßnahmen außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Für diese räumlich separierten Ausgleichsmaßnahmen wird seitens der Stadt ein Grundstück im Stadtbezirk Lütgendortmund (Gemarkung Marten, Flur 4, Nr. 957) bereitgestellt. Hierbei handelt es sich um eine Weidenbrache mit einer Größe von 9.302 m². Für das Grundstück wurde in Abstimmung zwischen der Stadt, den Behörden und dem Vorhabenträger ein Ausgleichskonzept erarbeitet. Das Ausgleichskonzept und die festgesetzten Maßnahmen sind im Kap. 6.7.4 dargelegt.

Dabei wurden die Belange der Behörden berücksichtigt. Das Konzept berücksichtigt das auf der Fläche vorhandene Bodendenkmal (jungsteinzeitliche Siedlung), das es gemäß der Unteren Denkmalbehörde zu erhalten gilt. Deshalb sind Bodeneingriffe unterhalb des Pflughorizontes nicht statthaft und somit auch keine Großbäume zu pflanzen. Stattdessen geht das Pflanzkonzept mehr „in die Fläche", indem ausschließlich Heister als Kleincontainerware zum Einsatz gelangen. Ebenso erfolgte eine Abstimmung mit Straßen.NRW, indem innerhalb des 15 m breiten Anpflanzverbotsstreifens seitlich des Fahrbahnrandes keine Gehölzpflanzungen statthaft sind. Dem folgt das Pflanzkonzept.

Gemäß § 15 Abs. 3 BNatSchG, auf den in § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB verwiesen wird, ist bei der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für Ausgleichsmaßnahmen auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen. Vorrangig seien anderen Flächen und Maßnahmen (bspw. Entsiegelung) zu prüfen. Einige Potenzialflächen wurden in diesem Fall zusammen mit der Unteren Naturschutzbehörde geprüft, allerdings mit negativem Ergebnis verworfen. Zudem standen städtische Flächen mit Entsiegelungspotenzial nicht zur Verfügung. Darüber hinaus wird die für den Ausgleich vorgesehene, brach liegende Weidefläche nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Durch die nordöstlich in Dammlage verlaufende Straße In der Meile, den nordwestlich gelegenen Hof und die südwestlich angrenzende wasserwirtschaftlichen Flächen so-

wie insbesondere durch den Bau der Autobahn ist diese Teilfläche von anderen, zusammenhängenden Agrarflächen abgeschnitten; sie ist zudem aufgrund ihrer Lage nur über Flächen eines Dritten erreichbar. Die Eignung des Grundstücks für die bislang festgesetzte landwirtschaftliche Nutzung ist somit aufgrund der „verinselten" Lage in Verbindung mit der geringen Größe insgesamt erheblich eingeschränkt. Somit ist eine negative Auswirkung der Inanspruchnahme dieser Fläche auf agrarstrukturelle Belange nicht ersichtlich.

Im Zuge der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen (Bestandswertigkeit: 102.322; Planungswertigkeit: 154.084 Wertpunkte) können auf der vorgenannten städtischen Fläche 51.762 Punkte des ökologischen Eingriffs ausgeglichen werden. Nach der fünfjährigen Entwicklungspflege stellt die Untere Naturschutzbehörde die künftige Pflege sicher. Hierzu sowie zur Kostentragung werden im Durchführungsvertrag Vereinbarungen getroffen.

Das verbleibende Restausgleichserfordernis in Höhe von -3.863 wird über den Ankauf von Punkten aus dem städtischen Ökokonto „Deuser Wiesen", der im Durchführungsvertrag vereinbart wird, durch den Vorhabenträger geleistet. Somit ist der ökologische Vollausgleich nachgewiesen.

9.3 Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung

Es wurde ein Artenschutzfachbeitrag der sog. Stufe I (Büro Stelzig, Soest, September 2017) erstellt, um die artenschutzrechtlich relevanten Auswirkungen, die mit der Aufstellung des Bebauungsplans verbunden sind, zu untersuchen und zu beurteilen.

Am 19.4.2016, 10. und 13.05.2016 fanden Ortsbegehungen mit Untersuchung des Plangebiets sowie der umliegenden Strukturen statt. Dabei wurde vor allem auf vorhandene Vogelnester sowie Spalten und Höhlen in Bäumen mit Quartiereignung für Fledermäuse geachtet. Am Abend des 10.05.2016 wurde eine Erfassung der Fledermausfauna vorgenommen.

Neben den Begehungen des Plangebiets bzw. des Wirkraumes erfolgte auch eine Auswertung vorhandener Daten zu planungsrelevanten Arten. Die Auswahl der planungsrelevanten Arten orientiert sich an der vom Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV NRW 2016a) im Internet bereitgestellten und fachlich begründeten Auswahl planungsrelevanter Arten. Anhand der Lebensraumeignung im Plangebiet erfolgt anschließend eine Einschätzung zu potentiell vorkommenden, planungsrelevanten Arten.

Die im Internet bereitgestellte Auswahl planungsrelevanter Arten führt für das Messtischblatt 4410 (Dortmund) im Quadrant 4 keine planungsrelevanten Arten auf.

Als Gesamtergebnis kann festgestellt werden, dass zum Zeitpunkt der Begehungen keine planungsrelevanten Brutvogelarten oder Hinweise auf diese im Plangebiet festgestellt werden konnten. Im Zuge der Erfassung der Fledermausfauna wurden nur Aktivitäten der Zwergfledermaus nachgewiesen. Insgesamt hat das Untersuchungsgebiet, mit Ausnahme des verbliebenen Baumbestandes wegen seiner Strukturarmut aus artenschutzrechtlicher Sicht eine geringe Bedeutung.

Bei den Begehungen wurden insbesondere die vorhandenen Bäume auf Quartierpotentiale untersucht. Allerdings waren vor allem Baumhöhlen aufgrund der Belaubung zum Zeitpunkt der Begehung und aufgrund der Höhe der Bäume nicht vollständig kontrollierbar. Ein Teil der Bäume, insbesondere die alten Laubbäume, werden nach derzeitigem Kenntnisstand durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (Tötungsverbot, Störungsverbot und Verbot der Zerstörung von Lebensstätten § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG) zu vermeiden, ist eine genaue Kontrolle der betroffenen Bäume vor Beginn der Baumfällarbeiten und eine ökologische Baubegleitung durchzuführen sowie eine Bauzeitenregelung einzuhalten.

Alle weiteren Vogelarten wie Meisen, Amseln, Hausrotschwanz usw., die im Plangebiet vorkommen können (Brutmöglichkeiten in Sträuchern, Bäumen und an Gebäuden), sind weit verbreitet und ungefährdet. Ihre Population befindet sich in einem günstigen Erhaltungszustand. Beeinträchtigungen auf Populationsebene sind daher auszuschließen. Dennoch sind auch diese Arten nach der Vogelschutzrichtlinie geschützt. Um individuelle Verluste bei der Baufeldräumung zu vermeiden, werden nachfolgende Planungshinweise zu günstigen Räumungs- und Fällzeiträumen gegeben.

Maßnahmen zum Schutz von europäischen, planungsrelevanten und nicht planungsrelevanten Vogelarten

Alle bauvorbereitenden Maßnahmen wie z.B. die Räumung des Baufeldes müssen zum Schutz der Brutvögel außerhalb der Brutzeit (15. März bis 31. Juli) durchgeführt werden. Somit kann die Gefährdung (Tötung von Individuen, Störungen während der Fortpflanzungszeit und Zerstörung von Lebensstätten; Verbote nach § 44 Abs. 1, Nr. 1-3 BNatSchG) aller vorkommenden Vogelarten vermieden werden. Darüber hinaus sind gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG im Zeitraum vom 1. März bis zum 30. September Baumfällungen und Gehölzschnitt nur in Ausnahmefällen zulässig. Bei zwingender Abweichung vom Verbot muss im Vorfeld eine Kontrolle der betroffenen Gehölzbestände durch einen Experten erfolgen, um das Auslösen von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sicher auszuschließen. Darüber hinaus ist die Beantragung einer Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Landschaftsbehörde notwendig. Vor Baubeginn ist zudem eine erneute Kontrolle der von der Planung betroffenen Bäume im unbelaubten Zustand notwendig, um ein artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand vollständig ausschließen zu können. Sollten bei der Baumkontrolle genutzte Höhlen festgestellt werden, sind ggf. weitere Maßnahmen (z.B. das Aufhängen von Ersatznistkästen) zu ergreifen.

Maßnahmen zum Schutz von Baum bewohnenden Fledermäusen – Ökologische Baubegleitung

Da baumbewohnende Fledermäuse ihre Baumquartiere sowohl zur Wochenstuben als auch Winterzeit nutzen, können die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG durch eine reine Bauzeitenregelung nicht vermieden werden. Im Vorfeld von Fällungen oder ggf. baubegleitend muss zur unbelaubten Zeit eine weitere Untersuchung der Gehölzbestände auf vorhandene Baumhöhlen oder Spalten vorgenommen werden. Für den Fall, dass Baumhöhlen

entdeckt werden, muss im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung ein versierter Zoologe/Ökologe überprüfen, ob Quartiervorkommen ausgeschlossen werden können. Sollte sich herausstellen, dass sich ein Quartier in den Bäumen befindet, sind die Baumfällarbeiten zu stoppen und das weitere Vorgehen mit der zuständigen Behörde der Stadt Dortmund zu besprechen. Ggf. werden weitere Maßnahmen, wie die Errichtung von Ersatzquartieren oder Umsiedlung der Tiere, notwendig.

Mit dem „Protokoll einer artenschutzrechtlichen Prüfung" hat das Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalens (MUNLV NRW 2010) eine Grundlage veröffentlicht, mit der Art für Art alle relevanten Aspekte der artenschutzrechtlichen Prüfung nachvollziehbar dokumentiert werden können (KIEL 2007).

Die Artenschutzrechtliche Prüfung geht von der Einhaltung der oben genannten Planungshinweise aus:

§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötung)

Eine Tötung planungsrelevanter Arten durch das Vorhaben kann unter Berücksichtigung einer Bauzeitenbeschränkung sowie einer ökologischen Baubegleitung ausgeschlossen werden. Die bauvorbereitenden Maßnahmen (Baufeldräumung und Gehölzbeseitigung) müssen mindestens außerhalb der Brutzeit (15. März bis 31. Juli) durchgeführt werden. Gehölzbeseitigungen sollten nicht im Zeitraum 01. März bis 30. September durchgeführt werden (vgl. Kap. 7).

§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung)

Erhebliche Störungen planungsrelevanter Arten können unter Berücksichtigung einer ökologischen Baubegleitung ausgeschlossen werden.

§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Beschädigung und Zerstörung von Lebensstätten)

Erhebliche Beschädigungen oder der Verlust von Lebensstätten planungsrelevanter Arten oder europäischer Vogelarten im Sinne von § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG können unter Berücksichtigung einer ökologischen Baubegleitung ausgeschlossen werden.

§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG (Wildlebende Pflanzen)

Im Plangebiet kommen keine planungsrelevanten Pflanzenarten vor.

§ 44 Abs. 1 Nr. 5 BNatSchG (Erhaltung der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang)

Die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang wird für alle planungsrelevanten Arten weiterhin erfüllt.

Das geplante Vorhaben ist aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig, wenn

- die Baufeldräumung und Fällarbeiten zum Schutz europäischer Vogelarten nicht während der Hauptbrutzeit vom 15. März bis 31. Juli stattfindet,

- vom 1. März bis zum 30. September Baumfällungen und Gehölzschnitt nur in Ausnahmefällen mit Einbeziehung eines Experten durchgeführt werden (BNatSchG),
- im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung bzw. weiteren Kontrolle der Gehölze Quartiervorkommen von Fledermäusen ausgeschlossen werden können

Insgesamt ergibt sich, dass unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht erfüllt werden und eine erhebliche Beeinträchtigung von planungsrelevanten Arten und ihrer Fortpflanzungsstadien bzw. deren Lebensstätten durch das Bauvorhaben ausgeschlossen werden kann.

Werden die oben genannten Maßnahmen, die als Hinweise zur Festsetzungslegende des Bebauungsplanes einfließen, eingehalten, bestehen keine artenschutzrechtlichen Bedenken, Verbotstatbestände werden nicht erfüllt und erhebliche Beeinträchtigungen können ausgeschlossen werden.

9.4 Anwendung der 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 Freiraum sollen demnach die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung haben.

Das Plangebiet war vormals als Privatgrundstück teilweise bebaut (Frerich-Grundstück, siehe auch Kap. 11.3 zur früheren Nutzung). Prägend war der große, zum Wohngebäude gehörige Garten mitsamt seinen Baumpflanzungen. Nachdem das Gebäude abgerissen wurde, ist die Gartenfläche auf Grund der Wertschätzung des Baumbestands zu einer Parkanlage umgewidmet worden. Infolge der Absicht der Stadt Dortmund das Grundstück zu veräußern und in Anbetracht der Erforderlichkeit, in der Nähe des Wilhelmplatzes ein Nahversorgungsangebot zu platzieren, wurden erste Schritte zur Entwertung der Parkanlage durch die Baumfällungen im Zuge des Planverfahrens In W 216 eingeleitet. Die Planrealisierung zum Planverfahren In W 221 wird zu einem überwiegenden Verlust des wiedergewonnenen Freiraums führen.

Vor diesem historischen Hintergrund ist eine bauliche Wiedernutzbarmachung der Fläche gegeben. Andererseits wird eine zwischenzeitlich wiedergewonnene Freifläche überplant. Diese Planungsabsicht ist ihrerseits als Nachverdichtung zu werten und stellt eine Nahversorgungsstärkung als Maßnahme der Innenentwicklung dar.

In der Gesamtbetrachtung ist der Verlust an Freiraum (baumbestandene Parkanlage) zwar negativ zu beurteilen, aber aus den o.g. städtebaulichen Zielsetzungen heraus und aufgrund des Mangels an zweckmäßigen Alternativen (siehe dazu auch die Begründung zur Flächennutzungsplan-Änderung) begründbar. Das Vorhaben entspricht somit den Maßgaben der Bodenschutzklausel.

9.5 Monitoringverfahren

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 fünf Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplans (bzw. nach teilweiser oder vollständiger Planrealisierung) ist eine Überprüfung durch Wiedervorlage der Verfahrensakte und Abarbeiten eines Prüfbogens durch die jeweils betroffenen Stadtämter bzw. Fachbereiche 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.

Das Monitoring (beschrieben im Kap. 10 im Umweltbericht) ist hinsichtlich der Einhaltung der vorgesehenen Festsetzungen zum Bebauungsplan erforderlich. Des Weiteren ist die sachgerechte Durchführung der beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen zu prüfen.

9.6 Klimaschutz / Lufthygiene

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 § 1a Abs. 5 BauGB sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

In der Energieeinsparverordnung (EnEV) werden auf der rechtlichen Grundlage des Energieeinsparungsgesetzes (EnEG) die bautechnischen Standardanforderungen zum effizienten Betriebsenergiebedarf eines Gebäudes oder Bauprojektes vorgeschrieben, die vom Projektentwickler zu berücksichtigen sind.

Die Beheizung und Kühlung des Gebäudes erfolgt nach neuesten Techniken durch die Nutzung der Abwärme aus den erforderlichen Kühlgeräten für die Verkaufswaren. Auf fossile Brennstoffe wird gänzlich verzichtet. Die CO2-Bilanz des Gebäudes richtet sich nach dem gelieferten Strom-Mix des Energieversorgers. Der Stromverbrauch des Gebäudes wird durch Einsatz von LED-Beleuchtung und geschlossenen Kühltheken optimiert.

Laut Auswertung der Klimaanalyse Stadt Dortmund, Synthetische Klimafunktionskarte, ist das Plangebiet mit Stadtrandklima angegeben (siehe auch Umweltbericht).

Die Realisierung der Planabsicht führte bereits zur Fällung von ca. 20 Bäumen. Weitere vier (Nr. 19, 20, 21 und 23) Bäume sind zu fällen. Dem gegenüber können nur sieben Ersatzpflanzungen erfolgen, davon fünf Baumpflanzungen südlich des Schulerweiterungsgebäudes auf dessen Grundstück. Die Summe des resultierenden Baumersatzerfordernisses ist somit planextern nachzuweisen. Alter, großkroniger Baumbestand mindert die Folgen sommerlicher Hitze

(Beschattung) und Schwüle (Verdunstungskühlung). Zudem puffert Baumbestand die Freisetzung von Wärmeabstrahlung durch ungehemmte Sonneneinstrahlung. Um diese Effekte teilweise zu kompensieren, wurde eine extensive Dachbegrünung festgesetzt. Dachbegrünung wirkt ebenfalls dämpfend auf mögliche Wärmeabstrahlung; anderseits kann Dachbegrünung im Nachwirken von Niederschlägen zu einer merklichen Verdunstungsleistung (Kühle) beitragen.

Die im Auftrag des Umweltamts durchgeführte Untersuchung „Modellgestützte Ermittlung der Immissionsbeiträge aller relevanten Quellgruppen für das Stadtgebiet Dortmund" aus dem Jahr 2013 ermittelt auf Basis aller relevanten Luftschadstoffquellen die Immissionen im Dortmunder Stadtgebiet. Für den Bereich des Plangebiets wurden folgende Luftschadstoffbelastungen ermittelt:

- NO2: 33 – 36 µg/m³ bei einem Grenzwert von 40 µg/m³
- PM10: 26 – 28 µg/m³ bei einem Grenzwert von 40 µg/m³ und
- 19 – 22 Überschreitungstage eines Tagesmittelwertes > 50µg/m³ bei einem Grenzwert von 35 Überschreitungstagen.

Messergebnisse zu diesem Ort liegen nicht vor, jedoch ist es möglich die Belastungen per Analogieschluss zusätzlich abzuschätzen.

Das Umweltamt betreibt seit mehreren Jahren (2008-2009 und seit 2010) Messungen der NO2-Belastung an 20 Messpunkten im Stadtgebiet. So wird südlich des Plangebiets im Bereich der Wittener Straße 157 die Belastung mit NO2 gemessen. Dort wurde 2013 bei einer höheren Verkehrsbelastung ein Jahresmittelwert von 37 µg/m³ gemessen. 2014 wurde ein Jahresmittelwert von 34 µg/m³ gemessen. Hier kam es zu einer Verbesserung der NO2-Belastung. An der ebenfalls in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Faßstraße in Dortmund-Hörde wurde 2013 ein Wert von 36 µg/m³ gemessen. Die Verkehrsbelastung dort liegt deutlich über der an der Arminiusstraße. 2014 wurde ein Jahresmittelwert von 40 µg/m³ gemessen. Somit kam es an diesem Messpunkt zu höheren Werten als im Vorjahr.

Fazit: Auch wenn keine konkrete lufthygienische Untersuchung für das Plangebiet vorliegt, kann aufgrund der oben angeführten Informationen sicher ausgeschlossen werden, dass Luftschadstoffgrenzwerte überschritten werden.

10. Ver- und Entsorgung

Entwässerung

Für das Vorhabengebiet liegt ein Geohydrologisches Bodengutachten vor (Koster & Kremke, Kamen, August 2007), welches zu dem Ergebnis kommt, dass die Durchlässigkeit des im Untersuchungsgebiet anstehenden Bodens deutlich unterhalb der im Arbeitsblatt DWA-A 138 genannten Spannbreite liegt, für die eine Versickerung von Niederschlagswasser empfohlen wird.

Das Grundstück war vormals bebaut. Ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept für das Vorhabengebiet soll daher in erster Linie die Aspekte einer gezielten Retention und verzögerten Ableitung beinhalten.

Das Marktgebäude soll eine extensive Dachbegrünung erhalten, die zu einem verzögerten Abfluss des Niederschlagswassers beiträgt.

Das Niederschlagswasser darf aufgrund der Auslastung der umliegenden Abwasserkanäle nur an den Mischwasserkanal in der Spicherner Straße (ab dem Schacht 39813) mit einem Drosselabfluss von max. 30 l/s angeschlossen werden. Das Schmutzwasser kann an jedem der Entwässerungskanäle in den umgebenden Straßen angeschlossen werden.

Das Entwässerungskonzept und der Überflutungsnachweis wurde vom Architekturbüro Fiene erstellt (Fiene, März 2017). Das Konzept sieht vor, das Regenwasser in einem unterirdischen Regenwasserrückhaltesystem im Bereich der Stellplatzanlage zu sammeln und gedrosselt in den Mischwasserkanal einzuleiten. Auch die Notüberläufe des begrünten Dachs werden durch ein getrenntes System in die Rückhaltesysteme geführt. Der Überflutungsnachweis wurde erbracht. Das Rückhaltesystem wird so dimensioniert, dass das Regenwasser auch im Überflutungsfall zurückgehalten wird.

Löschwasserbedarf

Für das Objekt ist eine Löschwasserversorgung von 96 m³ über 2 Stunden erforderlich. Der Nachweis kann im Brandschutzkonzept über den örtlichen Wasserversorger DEW geführt werden.

Elektrizitätsversorgung

Es ist vorgesehen, den Kundentransformator an der Arminiusstraße unterzubringen. Hierzu wird im Vorhaben- und Erschließungsplan eine 3,5 x 4,5 m große Fläche dargestellt.

Verzicht auf Festsetzung von Leitungsrechten (Telekom, DEW21)

Der im bisher für den Geltungsbereich des InW 221 geltende rechtskräftige Bebauungsplan InW 210 – Unterdorstfeld – setzt am südlichen Rand der öffentlichen Grünfläche mehrere Leitungsrechte fest. Das mit dem Buchstaben D gekennzeichnete Leitungsrecht zugunsten der Telekom verläuft vollständig innerhalb der nun festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche. Das mit dem Buchstaben A gekennzeichnete Leitungsrecht zugunsten der Dortmunder Energie- und Wasserversorgung GmbH (DEW21) verläuft größtenteils innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche. Die Situation wurde vor Ort in Augenschein genommen, die vorhandene Leitung samt Schieberanlage und Hydrant liegt innerhalb der Fläche des gepflasterten Gehweges. Diese öffentliche Verkehrsfläche verbleibt im Eigentum der Stadt. Die Vorhabenplanung wurde in Abstimmung mit dem bislang begünstigten Netzbetreiber angepasst, um eine Beeinträchtigung der Leitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche zu vermeiden. Somit ist eine Festsetzung auch dieses Leitungsrechts entbehrlich.

11. Sonstige Belange

11.1 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Über das Vorhandensein von Bodendenkmalen im Plangebiet ist nichts bekannt; es ist nicht als Verdachtsfläche bezeichnet. Es wurde vorsorglich ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

In Sichtweite des Plangebiets befindet sich das in die Denkmalliste der Stadt Dortmund eingetragene Baudenkmal Schulte-Witten-Haus, weshalb der Umgebungsschutz des Denkmalschutzgesetzes NRW (DSchG NRW) zu beachten ist.

Das Vorhaben beinhaltet die Erhaltung der Grünfläche im Kreuzungsbereich des Dorstfelder Hellwegs / Arminiusstraße mit teilweise denkmalgeschütztem Baumbestand, der auch in einem optischen Zusammenhang mit dem Schulte-Witten-Haus und -Park steht. Die geplante Stellplatzanlage liegt unter dem Höhenniveau des Dorstfelder Hellwegs. Das Marktgebäude wurde so weit wie möglich in die Nordwestecke des Grundstücks geschoben, so dass ein möglichst großer Abstand zum Schulte-Witten-Haus eingehalten wird. Das Marktgebäude selbst weist eine zurückhaltende Kubatur, eine dezente Fassadengestaltung sowie zurückhaltende Werbeanlagen auf. Das Vorhaben wurde zweifach dem Gestaltungsbeirat vorgestellt und erhielt am 17.12.2015 – im Wesentlichen in der nun geplanten Form – die Zustimmung des Beirats.

Das Erscheinungsbild des Baudenkmals „Schulte-Witten-Haus" wird durch dieses in seiner Umgebung geplante Vorhaben aufgrund der als angemessen anzusehenden zurückhaltenden Gestaltung nicht beeinträchtigt. Seitens der Unteren Denkmalbehörde wurden im Beteiligungsverfahren keine Bedenken geltend gemacht.

Die räumlich separierte Ausgleichsfläche im Stadtbezirk Lütgendortmund liegt allerdings innerhalb einer Bodendenkmal-Verdachtsfläche. Nach Auskunft durch die Untere Denkmalbehörde wird dort das Vorhandensein von Überresten einer jungsteinzeitlichen Siedlung unterhalb des Pflughorizontes (d.h. ab ca. 30 cm Tiefe) als gesichert angesehen. In Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde wurde das Ausgleichskonzept daraufhin angepasst (Kap. 9.2.4).

11.2 Kampfmittel

Nach den vorliegenden Unterlagen liegt das Plangebiet in einem vereinzelten Bombenabwurfgebiet. Für die Kampfmittelbeseitigung ergeben sich folgende Erfordernisse:

Für Untergrunderkundungen und Spezialtiefbauarbeiten ist die Anwendung der Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung (TVV KpfMiBesNRW) für Baugrundeingriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr erforderlich.

Weist bei Durchführung des Bauvorhabens der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst über mich bzw. die Polizei einzuschalten.

Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

11.3 Altlasten

Die Karte „Altstandorte und Altablagerungen" der Stadt Dortmund enthält für den Bebauungsplanbereich keine Kennzeichnungen.

Aktenrecherche und Luftbild zufolge bestand auf dem Eckgrundstück Dorstfelder Hellweg 39 / Arminiusstraße 2 mindestens seit Beginn des 20. Jahrhunderts ein Wohngebäude im südwestlichen Grundstücksteil (zweigeschossig, unterkellert) mit nach Norden anschließenden angebauten und teilweise freistehenden Wirtschaftsgebäuden (Tenne, Autogarage mit Wartungsgrube und Ölauffang, etc.). Das Wirtschaftsgebäude wurde zu Beginn der 1930er Jahre durch einen Brand teilweise zerstört. Später wurde an der Straßenecke Dorstfelder Hellweg / Arminiusstraße ein pavillonartiges Gebäude zur gewerblichen Nutzung errichtet (Buswartehalle mit Trinkhalle, Blumenladen, Zahnarztpraxis). Sämtliche Gebäude wurden im März 1973 abgebrochen, vermutlich seitdem besteht die Nutzung als öffentliche Grünfläche.

Baugrunduntersuchungen in Zusammenhang mit dem Neubau der OGS Gutenberg-Grundschule zeigten auf dem nördlich anschließenden Grundstück Arminiusstraße 10 bis zu 1,8 m mächtige Auffüllungen (umgelagerte Böden mit Bauschutt, Ziegelgrus, Aschen, Keramik). In der chemischen Analyse wurden teilweise deutlich bis stark erhöhte Schadstoffgehalte (insbesondere PAK und Blei) festgestellt. Die Bleiwerte überschritten mit 5.100 mg/kg auch die Prüfwerte für Gewerbegebiete gemäß BBodSchV. Ähnliche Auffüllungen sind in südlicher Fortsetzung auf dem Plangrundstück nicht auszuschließen bzw. wahrscheinlich. Ferner können trotz eigentlich unkritischer Vornutzung schädliche Bodenveränderungen durch schadstoffbehaftete Bauwerksreste oder Brandschutt vorliegen.

Im Bauantragsverfahren ist daher die Vorlage einer nutzungsbezogenen Boden- und Untergrunduntersuchung erforderlich, die Aufschluss über mögliche Gefährdungen sich später dort aufhaltender Personen, sonstige Schutzgüter und den Umgang mit Bodenaushub gibt.

Der Bebauungsplan enthält zudem einen Hinweis zum Umgang mit belasteten Böden und Anhaltspunkten für weitere Verunreinigungen bei Erdarbeiten und Bodenbewegungen.

11.4 Bergbau

Der Planbereich liegt über den auf Steinkohle und Eisenerz verliehenen Grubenfeldern „Dorstfeld" und „Dorstfeld 1" der gleichnamigen, bereits im Jahre 1963 stillgelegten Zeche. Die GfV Gesellschaft für Vermögensverwaltung mbH ist Eigentümerin dieser Grubenfelder. Ein Abbau von Eisenerz hat im Planbereich nicht stattgefunden. Ausweislich des Grubenbildes und unter Zugrundelegung der bestehenden technischen und tatsächlichen Rahmenbedingungen macht der von der GfV zu vertretende ehemalige Tiefenbergbau keine Anpassungs- und / oder Sicherungsmaßnahmen erforderlich. Ob ein Abbau Dritter stattgefunden hat, ist der GfV unbekannt. Konkrete Hinweise hierzu liegen allerdings nicht vor.

11.5 Methanausgasungen

Die Karte der potentiellen Methangasaustritte im Stadtgebiet Dortmund unterteilt das Stadtgebiet in mehrere Bereiche hinsichtlich der Austrittswahrscheinlichkeit. Das Plangebiet liegt in der

Zone 3 dieser Karte. Danach sind Methanaustritte „sehr wahrscheinlich", konkrete Austritte aber nicht bekannt. Für das geplante Gebäude sind Gassicherungsmaßnahmen erforderlich. Diese sind fachgutachterlich zu konzipieren und im Rahmen des Bauantragsverfahrens durch die Untere Bodenschutzbehörde zu prüfen und genehmigen zu lassen.

12. Finanzielle Auswirkungen

Der Vorhabenträger übernimmt gemäß Vereinbarung im Durchführungsvertrag – Teil A – die entstehenden Kosten des Planverfahrens.

Bei Verkauf des Grundstückes zum Zwecke der Errichtung eines Vollsortimenters sind Fördermittel des Landes NRW zurück zu zahlen. Die Notwendigkeit und die voraussichtliche Höhe der Rückzahlung von Fördermitteln wurden der Bezirksvertretung Innenstadt-West und dem Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen und Liegenschaften – gemäß § 10 der Geschäftsordnung in nichtöffentlicher Sitzung – am 29.01.2014 bzw. 06.02.2014 mit einer Beschlussvorlage des Liegenschaftsamtes vom 18.01.2014 (Vorlage DS-Nr. 11646-14) dargelegt. Der Erstattungsbetrag wird von der Stadt getragen und über den Ertrag, welcher durch den Grundstücksverkauf erzielt wird, abgedeckt.

Die Gesamtkosten für die Realisierung des Einzelhandelsstandortes werden vom Vorhabenträger übernommen.

13. Flächenbilanz

Sonstiges Sondergebiet	4.920 m²	31 %
Öffentliche Verkehrsfläche	509 m²	3 %
Öffentliche Grünfläche	1.026 m²	7 %
Fläche für den Gemeinbedarf (Schule)	29 m²	0 %
Ökologische Ausgleichsfläche	9.302 m²	59 %
Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans	15.786 m²	100%

14. Übersicht der zugrunde gelegten Gutachten und Fachplanungen

- Geohydrologisches Bodengutachten zum Vorhaben- und Erschließungsplan In W 216 - Einzelhandelsstandort Dorstfelder Hellweg / Arminiusstraße -: Koster & Kremke, Kamen, August 2007
- Artenschutzrechtliche Prüfung „In W 221 - Einzelhandelsstandort Dorstfelder Hellweg / Arminiusstraße": Büro Stelzig, Soest, September 2017
- Vereinfachte Eingriffs-Ausgleichsbilanz zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan InW 216 (incl. Baumbestandsübersicht), Umweltbüro Essen, Juli 2007
- Vereinfachte Eingriffsbilanz zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan InW 216 (incl. Baumbestandsübersicht), Umweltbüro Essen, März 2008
- Verkehrsgutachten zum B-Plan „In W 221 - Dorstfelder Hellweg" (Ansiedlung eines Edeka-Marktes): Planersocietät, Dortmund, September 2016
- Gutachten zur Verträglichkeit von geplanten Baumaßnahmen auf dem Grundstück Ecke Arminiusstraße / Dorstfelder Hellweg mit dem Erhalt von zwei Bäumen auf dem benachbarten Grundstück der Gutenberg-Grundschule: Specht Baumservice, Witten, November 2016
- Gutachten zum Verlauf der Wurzeln der großen Blutbuche an der Ecke Arminiusstraße / Dorstfelder Hellweg, ermittelt anhand von Wurzelsuchgräben: Specht Baumservice, Witten, November 2016
- Entwässerungskonzept und Überflutungsnachweis zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan VEP In W 221 - Einzelhandelsstandort Dorstfelder Hellweg / Arminiusstraße -: Architekturbüro Kai Uwe Fiene, Harsum, März 2017
- Lärmgutachten zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan VEP In W 221 - Einzelhandelsstandort Dorstfelder Hellweg / Arminiusstraße -: afi Arno Flörke Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik, Haltern, Juli 2017
- Stellungnahme zur fahrgeometrischen Prüfung: Brilon Bondzio Weiser, Bochum, Februar 2018

Dortmund, den 16.05.2019

Thabe

Fachbereichsleiter