Anlage 3

Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

VEP Lü 188

- Nahversorgungseinrichtung Marten -

Teil A

Satzung

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und
Bauordnungsamt

Planungsbüro:	Vorhabenträger:
Planquadrat Dortmund Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur Gutenbergstraße 34 44139 Dortmund Tel. 0231 / 557114-0	BGB Grundstücksgesellschaft Herten BV 824 Dortmund, Schulte-Heuthaus-Str. 52-56 Hohewardstraße 345-349 45699 Herten Tel. 02366 / 306-0

Inhalt

1. Anlass und Ziel der Planung 1

2. Planverfahren 2

3. Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation im Planbereich 2

4. Bestehendes Planungsrecht und übergeordnete Planungen 4

5. Vorhabenbeschreibung 7

6. Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9

6.1 Zulässiges Vorhaben und zulässige bauliche Anlagen 9

6.2 Maß der baulichen Nutzung 10

6.3 Grundstückserschließung / Stellplätze 10

6.4 Festsetzungen zum Schutz vor Schalleinwirkungen 11

6.5 Grünordnerische Festsetzungen 12

6.6 Gestalterische Festsetzungen 14

7. Verkehrsbelange 15

8. Belange des Schallschutzes 16

9. Umweltbelange 17

9.1 Umweltprüfung/Umweltbericht 17

9.2 Artenschutz 20

9.3 Anwendung der Bodenschutzklausel 21

9.4 Monitoringverfahren 21

9.5 Klimaschutz / Lufthygiene 21

10. Ver- und Entsorgung 22

11. Sonstige Belange 23

11.1 Denkmalschutz und Denkmalpflege 23

11.2 Kampfmittel 23

11.3 Bodenschutz 23

11.4 Bergbau 23

11.5 Methanausgasungen 24

12. Finanzielle Auswirkungen 24

13. Flächenbilanz 24

14. Übersicht der zugrunde gelegten Gutachten 24

1. Anlass und Ziel der Planung

Das Nahversorgungszentrum Marten im Bereich zwischen der Martener Straße und der Schulte-Heuthaus-Straße bietet laut Masterplan Einzelhandel Dortmund (2013) ein vielseitiges Einzelhandelsangebot im überwiegend kurzfristigen Bedarf. Die Einzelhandelsstrukturen sind vornehmlich kleinteilig. So weisen die Lebensmittelmärkte im Hinblick auf heutige Marktzutrittsgrößen unterdurchschnittliche Betriebsgrößen auf. Das sehr weitläufige, in den Wohnsiedlungsbereich integrierte Zentrum ist langfristig zu stärken und zu sichern. Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe benötigen, um wettbewerbsfähig zu bleiben, Möglichkeiten zur bedarfsgerechten Modernisierung und Neuorganisation.

Ziel der vorliegenden Planung ist, den vorhandenen Lebensmittelmarkt Schulte-Heuthaus-Straße 58 abzubrechen und mit einer vergrößerten Verkaufsfläche neu zu errichten. Es ist eine Verkaufsflächenerweiterung von heute 799 m² auf max. 1.500 m² geplant. In diesem Zuge wird der Abbruch des in die Jahre gekommenen Sparkassengebäudes Schulte-Heuthaus-Straße 52/54 notwendig, in dem sich eine Arztpraxis sowie einige Wohnungen befinden. Die bisherige Sparkassenfiliale wird aufgegeben und auf eine SB-Filiale umgestellt. Anstelle des Sparkassengebäudes soll ein neues Geschäftshaus errichtet werden. Für die durch den Abriss des Sparkassengebäudes entfallenen Wohnungen wird unter Berücksichtigung der Höhen der baulichen Anlagen in der unmittelbaren Umgebung kein Ersatz im Plangebiet geschaffen. Der geplante Lebensmittelmarkt erreicht eine Traufhöhe von rund 7,5 m und ist damit vergleichbar mit einem mehr als 2-geschossigen Gebäude. Diese Höhe fügt sich städtebaulich ein. Südöstlich und südwestlich des Plangebiets schließt ein Wohngebiet mit einer kleinteiligen Bebauungsstruktur an. Die Gebäude weisen hier überwiegend 2 Vollgeschosse auf. Wohnungen oberhalb des Lebensmittelmarkts würden dazu führen, dass durch das höhere Gebäude die städtebauliche Integration nicht gewährleistet wäre. Zudem wären die Wohnungen durch die Stellplatzanlage beeinträchtigt; auch wären unmittelbare Sichtbeziehungen in die angrenzenden Privatgärten und Häuser möglich. Am 14.03.2018 hat der Planungsausschuss einen allgemeinen Beschluss zum Thema „Einzelhandel und Wohnen“ (Drucksache Nr. 10417-18) gefasst, nach dem neue Einzelhandelsvorhaben generell als mehrgeschossige Mischnutzung errichtet werden sollen. Da die Planungen für den Ersatzneubau erheblich früher begonnen haben, ist das Vorhaben als „Altfall“ anzusehen. Um dem politischen Anliegen, nach dem neue Einzelhandelsvorhaben nicht mehr als Solitärnutzung entwickelt, sondern mit Wohnnutzungen kombiniert werden sollen, dennoch bestmöglich gerecht zu werden, wurde ein Konzept für ein gemischt genutztes Gebäude entwickelt. In dem neuen Geschäftshaus sollen der vergrößerte Lebensmittelmarkt, eine Arztpraxis sowie eine SB-Filiale der Sparkasse einziehen.

Das Plangebiet liegt derzeit im Bereich des Bebauungsplans Lü 180 - Ortszentrum Marten -, der lediglich den Ausschluss von Vergnügungsstätten regelt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Lü 188 – Nahversorgungseinrichtung Marten – sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des o.g. städtebaulichen Entwicklungsziels geschaffen werden. Für den geplanten Neubau ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, da die Verkaufsfläche des geplanten Markts deutlich oberhalb von 800 m² liegen wird. Die Schwelle zur Großflächigkeit wird überschritten und ein Planerfordernis wird ausgelöst.

Im Jahre 2018 wurde bereits ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Lü 188 – Nahversorgungseinrichtung Marten – gefasst, der damals noch als Angebotsbebauungsplan vorgesehen war. Nunmehr war die Planung so weit vorangeschritten, dass der Bebauungsplan im weiteren Verfahren gemäß § 12 BauGB auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan umgestellt wurde, da somit bessere Steuerungsmöglichkeiten für

den geplanten großflächigen Einzelhandel bestehen. Vorhabenträgerin ist die BGB Grundstücksgesellschaft Herten.

Es erfolgte eine Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht (Teil B der Begründung) zu beschreiben sowie zu bewerten sind.

2. Planverfahren

Für den Geltungsbereich des Plangebiets hat der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen in seiner Sitzung am 07.02.2018 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Lü 188 – Nahversorgungseinrichtung Marten – gefasst. Am 26.04.2018 fand frühzeitig eine Bürgerinformationsveranstaltung statt. Anschließend wurden u.a. liegenschaftliche Fragestellungen geklärt.

Das Bebauungsplanverfahren wurde im Herbst 2020 wieder aufgenommen. In der Zeit vom 28.09.2020 bis 09.10.2020 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB. Aufgrund der Corona-Pandemie erfolgte keine Präsenzveranstaltung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, sondern lediglich ein Aushang der Planung im Planungsamt sowie im Internet. Alle seit dem Aufstellungsbeschluss vom 07.02.2018 eingegangenen Anregungen und Bedenken aus der Öffentlichkeit werden im Rahmen der Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gem. § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigt.

Im Rahmen des Offenlagebeschlusses vom 22.06.2021 wurde das Verfahren auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan VEP Lü 188 – Nahversorgungseinrichtung Marten – umgestellt. Innerhalb des Planverfahrens wurde aus formalen Gründen die frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB noch auf Basis der Beschlussfassung aus 2018 unter der Bezeichnung „Bebauungsplan Lü 188 – Nahversorgungseinrichtung Marten –“ eingeleitet, auch wenn zwischenzeitlich bereits ein vorhabenbezogenes Plankonzept konzipiert wurde. Die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VEP Lü 188 – Nahversorgungseinrichtung Marten – erfolgte in der Zeit vom 23.08.2021 bis einschließlich 04.10.2021.

3. Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation im Planbereich

Das ca. 7.600 m² große Plangebiet liegt im Stadtbezirk Lütgendortmund im Ortsteil Marten nördlich der S-Bahnlinie. Bestandteil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind die Grundstücke des Sparkassengebäudes an der Schulte-Heuthaus-Straße und des Lebensmittelmarktes.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- Im Norden von der Schulte-Heuthaus-Straße,
- im Osten von der Straße „In der Meile“ sowie von Wohnbebauung entlang „In der Meile“,
- im Süden von Wohnbebauung entlang der Ferdinandstraße und
- im Westen von der Wohnbebauung entlang der Overhoffstraße.

Die Gesamtfläche des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 429, 430, 1100, 1113, 1114, 1491, 1493, 1497, 1499, 1558, 1562, 1563, 1564, 1565, 1643, 1672, 1674, 1676, 1678, 1681, 1683, 1686, 1760 und 1780 in der Gemarkung Marten, Flur 3. Die Erschließung des durch die o.g. Flurstücke gebildeten Baugrundstückes ist unter der Voraussetzung gesichert, dass die Flurstücke auf Dauer bei einem Eigentümer verbleiben bzw.

eine wirtschaftliche Einheit bilden. Die Eintragung einer Vereinigungsbaulast soll im Zuge des nachfolgenden Bauantragsverfahrens vorgenommen werden.

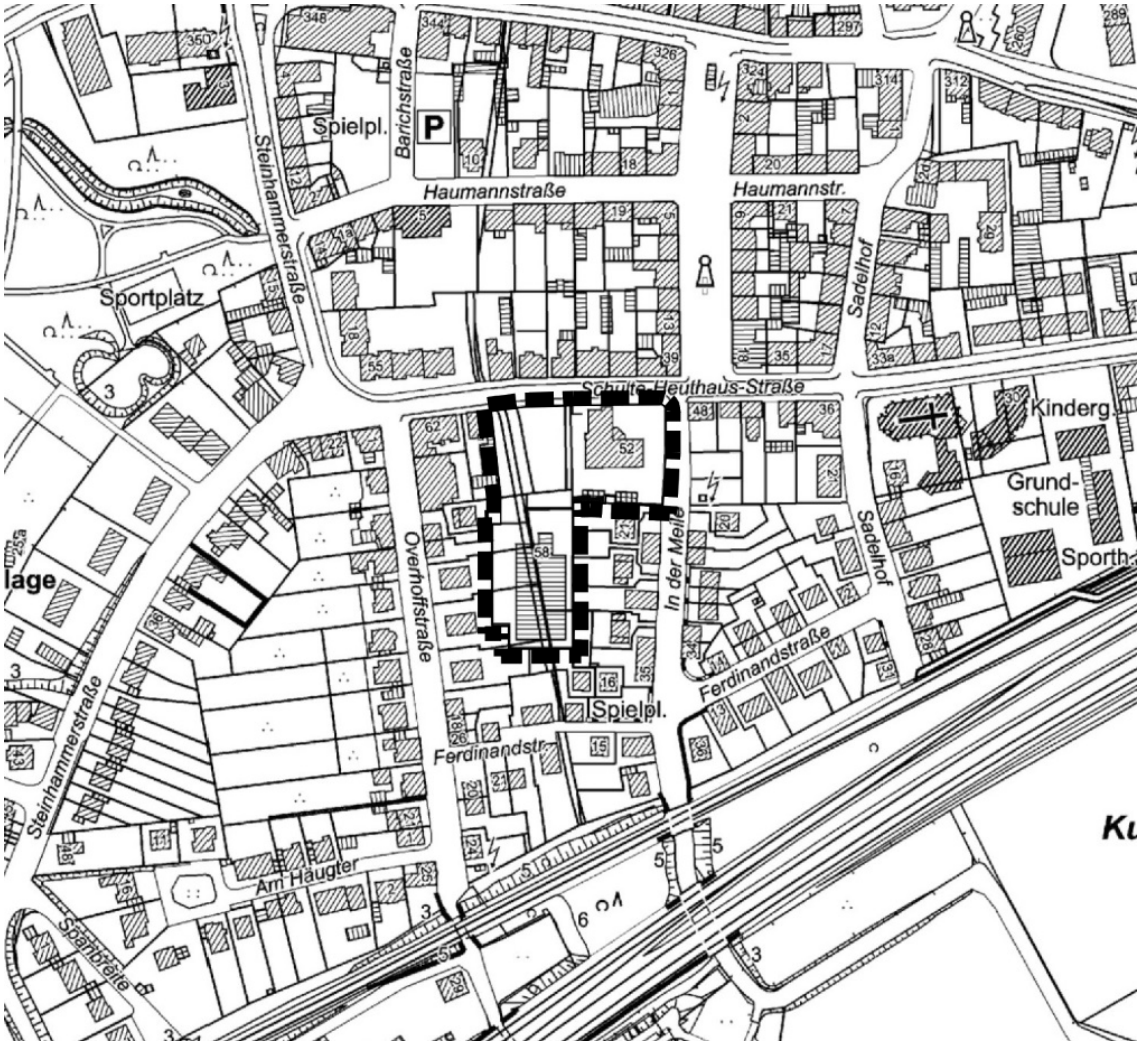


Abb. 1: Übersicht Geltungsbereich (ohne Maßstab, © GeoBasis NRW, 2020)

Im nordöstlichen Bereich des Plangebiets befindet sich das Sparkassengebäude (Schulte-Heuthaus-Straße 52/54) mit einer Arztpraxis im Erdgeschoss und Wohnungen in den beiden Obergeschossen. Die zugehörige Stellplatzanlage einschließlich acht Garagen ist südlich des Gebäudes angeordnet und wird von der Straße „In der Meile“ erschlossen. Westlich des Sparkassengebäudes befindet sich der Parkplatz des Lebensmittelmarktes. Das Marktgebäude liegt im rückwärtigen Grundstücksbereich. Der Eingang zum Markt befindet sich an der Nordseite des Gebäudes, die Anlieferungszone ist im östlichen Gebäudebereich mit Einfahrt von Norden angeordnet. Westlich des Marktes befindet sich eine weitere Stellplatzreihe. Insgesamt weist der Parkplatz 115 Stellplätze auf und kann bei einer Verkaufsfläche des Lebensmittelmarkts von knapp 800 m² als überdimensioniert bezeichnet werden.

Das Plangebiet ist weitestgehend versiegelt. Eine Grünfläche befindet sich lediglich zwischen dem Lebensmittelmarkt und der Sparkasse. Das Plangebiet steigt in Richtung Süden leicht an. Zwischen dem Sparkassengrundstück und dem südlich angrenzenden Grundstück In der Meile 21 besteht ein größerer Höhenunterschied.

Die Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich vollständig im Eigentum der Vorhabenträgerin.

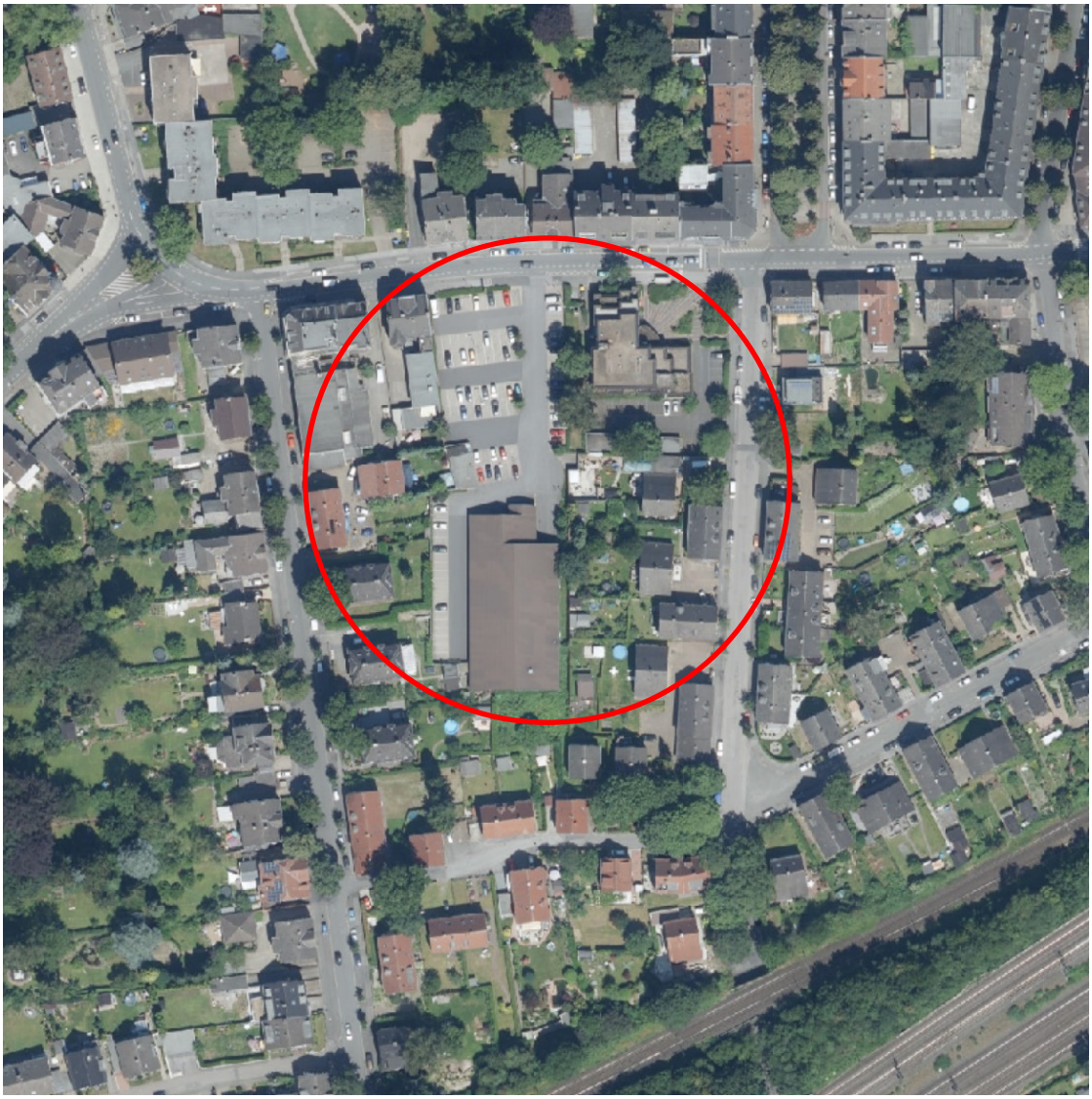


Abb. 2: Luftbild des Plangebiets und seiner Umgebung vor dem Abbruch von Gebäuden (© GeoBasis NRW, 2020)

4. Bestehendes Planungsrecht und übergeordnete Planungen

Landesentwicklungsplan

Gemäß dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW, Teil A, 08.02.2017) bzw. gemäß der Änderung vom August 2019 sind entsprechend § 4 ROG alle für das Planverfahren relevanten Ziele der Raumordnung zu beachten sowie Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Für das Planverfahren sind folglich die Ziele für den großflächigen Einzelhandel im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung **6.5-1, 6.5-2 und 6.5-3** LEP NRW relevant.

Ziel 6.5-1: Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen

Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.

Der Regionalplan Regierungsbezirk Arnsberg – Teilabschnitt Oberbereich Dortmund westlicher Teil stellt für den Planstandort einen Allgemeinen Siedlungsbereich dar. Damit ist das Planvorhaben mit diesem landesplanerischen Ziel vereinbar (s. auch nächster Abschnitt „Regionalplan“).

Ziel 6.5-2: Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen

Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nur in bestehenden sowie neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierter Lage zulässig. Als zentrenrelevant gelten dabei die Sortimente gemäß Anlage 1 sowie weitere, von der jeweiligen Standortgemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (Ortstypische Sortimentsliste).

Das Kernsortiment des zu erweiternden Aldi-Marktes ist gemäß Landesentwicklungsplan als zentren- und gleichzeitig nahversorgungsrelevant zu klassifizieren. Im Masterplan Einzelhandel der Stadt Dortmund ist das Kernsortiment des Planvorhabens ebenfalls als nahversorgungsrelevant definiert.

Der Planstandort befindet sich innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches (Nahversorgungszentrum Marten). Damit ist das Planvorhaben mit dem Ziel 6-5.2 kompatibel.

Ziel 6-5.3 Beeinträchtigungsverbot

Durch großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Nach den Ergebnissen der „Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung eines Aldi-Discountmarktes am Standort „Schulte-Heuthaus-Straße“ 52-56 in Dortmund-Marten“, der BBE Handelsberatung, werden durch das Planvorhaben keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie die wohnortnahe Versorgung in Dortmund oder in Nachbarkommunen induziert. Somit wahrt das Vorhaben auch das mit Ziel 6-5.3 definierte Beeinträchtigungsverbot.

Regionalplan

Der Regionalplan Regierungsbezirk Arnsberg – Teilabschnitt Oberbereich Dortmund westlicher Teil – legt für den Bereich des Bebauungsplans Lü 188 „Allgemeinen Siedlungsbereich“ fest. Auch der Entwurf des Regionalplans Ruhr legt für den Bereich des Bebauungsplanes Lü 188 einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) fest.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Dortmund vom 31.12.2004 ist der nördliche Teil des Planbereichs als gemischte Baufläche (überlagert mit den Darstellungen „Siedlungsschwerpunkt, Ortsteilzentrum“ und „Bereich mit Marktfunktion“), der südliche Teil als Wohnbaufläche dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich, da das Plangebiet bereits heute schon Standort von Nahversorgungseinrichtungen ist und sich innerhalb des Nahversorgungszentrums Marten befindet.



Abb. 3: Ausschnitt aus dem FNP (© Stadt Dortmund)

Planungsrecht

Der Planbereich befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Lü 180 – Ortszentrum Marten -. Inhalt dieses Bebauungsplans ist der Nutzungsausschluss von Vergnügungsstätten im Ortszentrum. Aufgrund der im vorliegenden Planverfahren geplanten Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmittelmarktes hin zu großflächigem Einzelhandel ist die Aufstellung eines Bebauungsplans im Normalverfahren nach § 30 BauGB erforderlich.

Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des rechtskräftigen Dortmunder Landschaftsplans.

Masterplan Einzelhandel

Gemäß dem vom Rat der Stadt Dortmund am 13.02.2014 beschlossenen Masterplan Einzelhandel Dortmund 2013 liegt das Plangebiet im zentralen Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Marten“. Das Nahversorgungszentrum Marten ist unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Masterplans Einzelhandel zu stärken und zu sichern. Der Abriss und die Neuerrichtung des vorhandenen Lebensmittelmarktes leisten dazu einen Beitrag. Die im Masterplan Einzelhandel formulierten Grundsätze zur Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten werden durch das Vorhaben erfüllt.

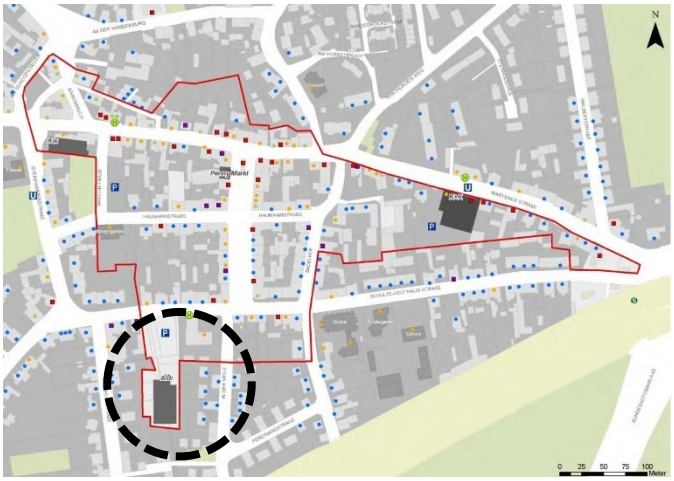


Abb. 4: Nahversorgungszentrum Marten (© Stadt Dortmund)

5. Vorhabenbeschreibung

Die Vorhabenträgerin plant, ein Geschäftshaus zur Unterbringung des Lebensmittelmarktes, einer Arztpraxis und einer SB-Filiale der Sparkasse neu zu bauen. Auf dem Parkplatz der Nahversorgungseinrichtung wird außerdem eine DHL-Packstation untergebracht.

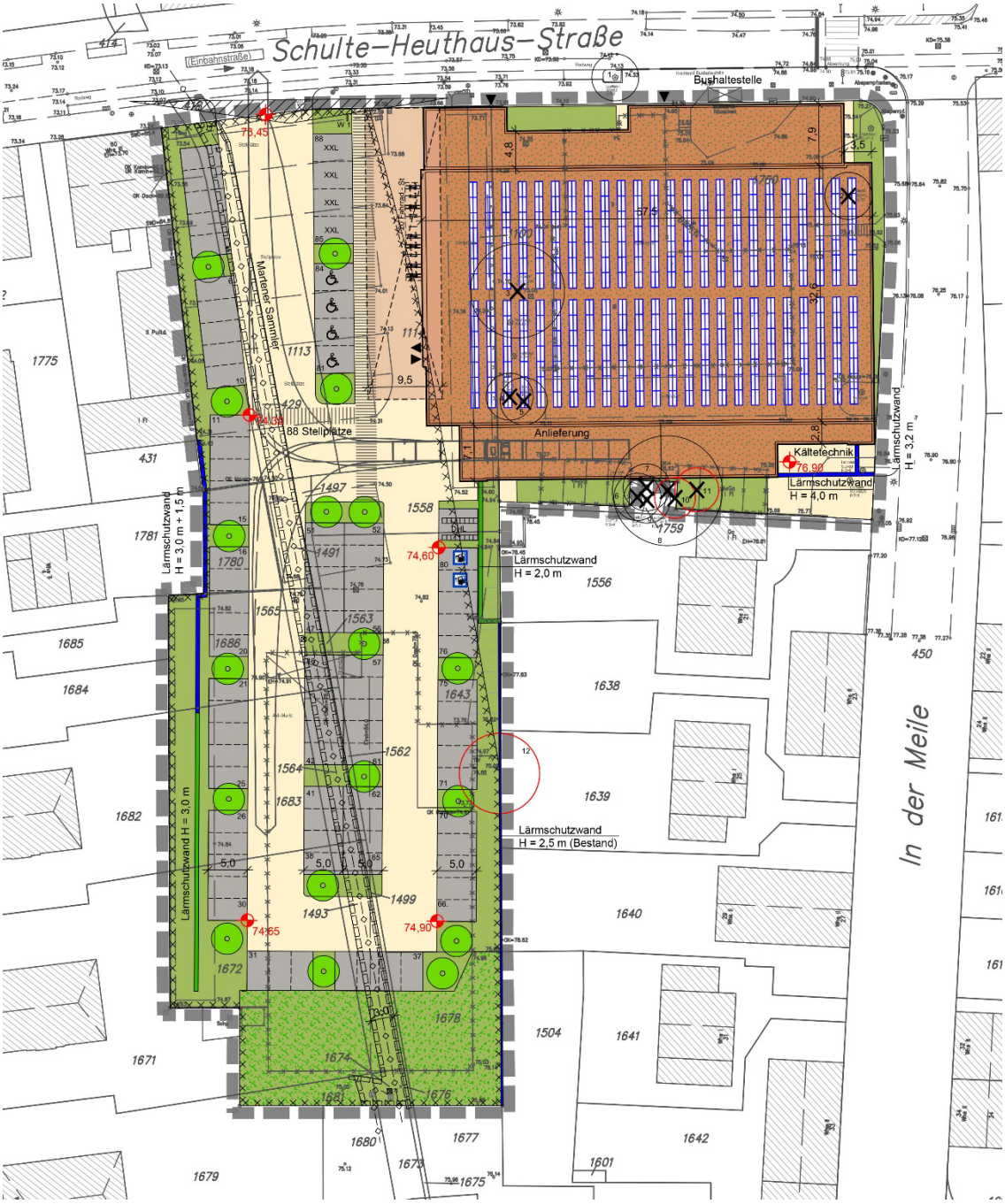


Abb. 5: Plankonzept (eigene Darstellung – Konzept: Architekturbüro Scheffler, April 2021)

Der Neubau soll direkt an der Schulte-Heuthaus-Straße errichtet werden. Durch den straßenbegleitenden Baukörper wird künftig der Stadtraum baulich gefasst, wobei die Flucht der Schulte-Heuthaus-Straße aufgenommen wird. Der geplante Neubau stellt durch seine künftige Lage auch eine bessere Verbindung zu dem nördlich angrenzenden Ortsteilzentrum her.

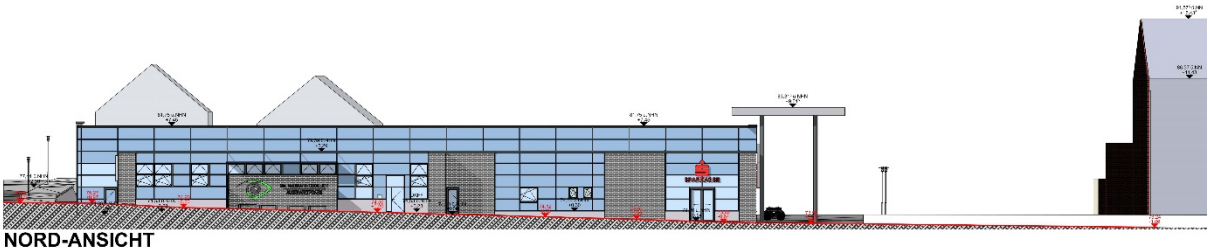
Der Parkplatz des Discounters wird künftig „in den Hintergrund treten“ und nicht mehr als stark prägendes Element auf den Ortskern Martens einwirken, da die geplanten ca. 88 Stellplätze im rückwärtigen Grundstücksbereich liegen werden. Der Ein- und Ausfahrtsbereich des Parkplatzes ist westlich des Geschäftshauses geplant.

Der Eingangsbereich des Lebensmittelmarktes wird auf der Gebäudewestseite und damit im Bereich des geplanten Parkplatzes liegen. Die Warenanlieferung ist auf der Gebäuderückseite (Südseite) vorgesehen. Die LKW können die Anlieferrampe über den geplanten Parkplatz erreichen und belasten damit nicht den öffentlichen Straßenraum. Die Entladung der LKW wird innerhalb des geplanten Gebäudes erfolgen, was lärmtechnisch vorteilhaft ist. Die DHL-Packstation wird unmittelbar südlich der Anlieferungszone auf dem Parkplatz angeordnet. Die Sozialräume des Discounters sind auf der Nordseite des Gebäudes geplant. Dort werden außerdem eine SB-Filiale der Sparkasse sowie die Arztpraxis in den Baukörper integriert. Die Eingänge zur Praxis und zur SB-Filiale werden zur Schulte-Heuthaus-Straße hin ausgerichtet. Die Wartezone der vorhandenen Bushaltestelle „In der Meile“ wird der Arztpraxis vorgelagert und erhält eine neue Überdachung.

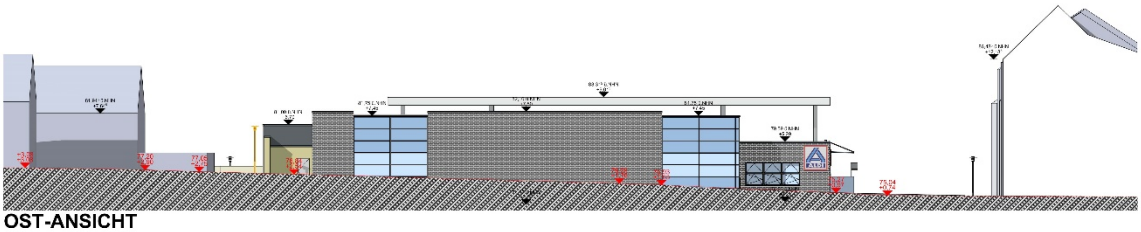
Der Parkplatz wird durch Bäume begrünt. Pro fünf geplante Stellplätze wird zu diesem Zweck, unter Berücksichtigung der Lage des Martener Sammlers, je ein Baum angepflanzt, insgesamt 18 Stück. Auf einer neu entstehenden Grünfläche im südlichen Grundstücksbereich werden acht bis zehn neue Bäume angepflanzt, die dem Ersatz der zu fällenden Bäume im Plangebiet dienen. Die an der Schulte-Heuthaus-Straße sowie der Straße „In der Meile“ entstehenden Pflanzbeete werden mit Stauden und strauchartigen Gehölzen bepflanzt, ebenso die an die Stellplatzanlage angrenzenden Pflanzbeete. Die Grünflächen südlich des Marktgebäudes sowie östlich der DHL-Packstation werden dem Nachbarn zur Nutzung und Pflege übergeben. Lärmschutzwände werden in den Randbereichen des Parkplatzes zur angrenzenden Wohnbebauung hin neu errichtet bzw. erhalten. Die Kältetechnik an der Südostecke des Marktgebäudes erhält eine schallschützende Einhausung.

Das Geschäftshaus soll als Flachdachgebäude mit anthrazitfarbenem Klinker sowie ausgedehnten Glasflächen ausgestattet werden. Die Gebäudehöhe des Hauptbaukörpers ist mit 7,50 m geplant und das Gebäude wird ein Gründach, kombiniert mit einer Photovoltaik-Anlage erhalten. Auf der Westseite des Marktes, dem Eingangsbereich zum Lebensmittelmarkt, ist eine Überdachung in Form eines Flugdachs (Höhe: 9 m) vorgesehen.

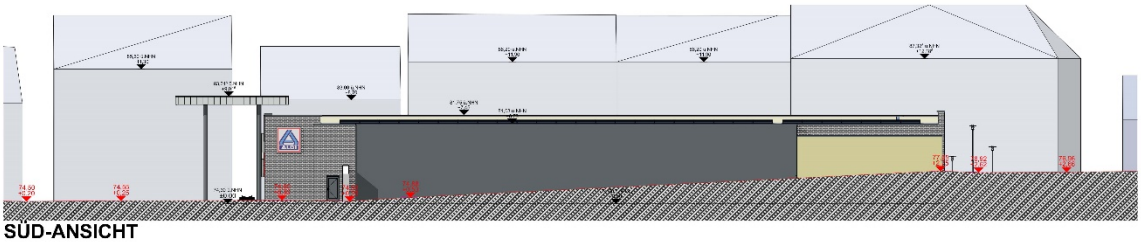
Die Planung für den Neubau wurde zweimal im Gestaltungsbeirat der Stadt Dortmund vorgestellt. Ein Großteil der Anregungen des Beirats ist in die Planung eingeflossen. Das Flugdach wurde in seiner Größe und Höhe deutlich reduziert. Der überarbeitete Planungsstand ist in folgenden Abbildungen dargestellt:



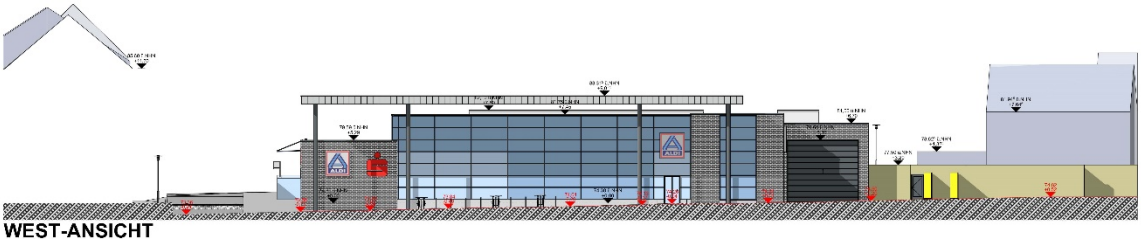
NORD-ANSICHT



OST-ANSICHT



SÜD-ANSICHT



WEST-ANSICHT

Abb. 6: Fassadenansichten (Architekturbüro Scheffler, April 2021)

6. Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

6.1 Zulässiges Vorhaben und zulässige bauliche Anlagen

Die Planung dient der Erneuerung und Vergrößerung vorhandener Nahversorgungseinrichtungen in Marten, indem die Flächen des Plangebiets einer Neubebauung zugeführt werden. Die Nahversorgung der Bevölkerung soll über die Vergrößerung des vorhandenen Lebensmittelmarkts auf eine zeitgemäße Verkaufsfläche, aber auch über die Bereitstellung moderner Räumlichkeiten für eine Arztpraxis sowie für eine SB-Filiale der Sparkasse gesichert werden.

Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung folgt der Handlungsempfehlung des Masterplans Einzelhandel (2013), die Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums Marten zu stärken und zu sichern.

Dementsprechend wird vorhabenbezogen festgesetzt:

Zulässig ist das im Plankonzept zeichnerisch sowie nachfolgend textlich festgesetzte Vorhaben der Errichtung baulicher und technischer Anlagen einschließlich ihres Betriebs zur **Nahversorgung in Dortmund-Marten**.

Zulässig sind:

- Ein Lebensmittel-Einzelhandelsbetrieb mit einer max. Verkaufsfläche von 1.500 m²,
- eine Arztpraxis,
- Räumlichkeiten für ein Geldinstitut sowie
- eine Packstation für Postpakete.

Während die drei am Standort bereits vorhandenen Nahversorgungsnutzungen Lebensmittelmarkt, Arztpraxis und Sparkassenfiliale in dem an der Schulte-Heuthaus-Straße geplanten Geschäftshaus untergebracht werden sollen, wird die Packstation südlich des Gebäudes auf dem zugehörigen Parkplatz neu errichtet.

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind bauliche Anlagen und Gebäude gemäß den zeichnerischen Darstellungen im Plankonzept und in den Ansichten sowie gemäß den textlichen Festsetzungen zulässig.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt über die zeichnerische Darstellung der Gebäude, der Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten, der Nebenanlagen sowie der Grünflächen bzw. Pflanzbeete im Lageplan sowie in den Gebäudeansichten. Die gemäß § 16 Abs. 3 bei Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erforderliche Angabe einer zulässigen Grundfläche (alternativ zur Grundflächenzahl) sowie Höhe ergeben sich somit aus der Planzeichnung.

Die zeichnerischen Darstellungen ergeben insgesamt rechnerisch eine bauliche Ausnutzung der Grundstücksflächen innerhalb des Plangebiets bis zu 78 % (vgl. Kap. 13 Flächenbilanz), was aufgerundet einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 entspricht. 22 % der Flächen innerhalb des Plangebiets können als Pflanzflächen bereitgestellt werden. Damit wird die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Nebenanlagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,8 sicher eingehalten. Das Plangebiet ist bereits heute schon stark versiegelt. Zukünftig ist eine Dachbegrünung auf allen Dachflächen, abgesehen von den Dachflächen, die der technischen Gebäudeausrüstung vorbehalten sind, vorgesehen.

6.3 Grundstückserschließung / Stellplätze

Das Plankonzept stellt die geplante Grundstückserschließung dar. Der Nahversorgungsstandort wird von der Schulte-Heuthaus-Straße westlich des geplanten Neubaus erschlossen. Im Bereich vor dem Gebäudeeingang sind je vier Stellplätze mit Übergröße für Familien sowie für Behinderte angeordnet. Weitere 80 Stellplätze, davon zwei mit Elektroladesäulen, schließen sich in westliche und südliche Richtung an und werden über eine Umfahrt erschlossen. Die Warenanlieferung erfolgt über die westliche Fahrgasse der Stellplatzanlage. Der Lkw fährt vorwärts auf das Grundstück, setzt rückwärts an die Laderampe zurück und fährt vorwärts wieder hinaus auf die Straße.

Entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Dortmund vom 21.02.2019 müssen bei Errichtung, wesentlicher Änderung oder wesentlicher Änderung der Nutzung von Anlagen, bei denen ein Zu- und Abgangsverkehr zu erwarten ist, Stellplätze oder Garagen (notwendige Stellplätze) und Abstellplätze für Fahrräder (notwendige Fahrradabstellplätze) hergestellt werden. Unter Zugrundelegung jeweils der Mittelwerte pro m² Nutzfläche bzw. Verkaufsfläche (Anlage 1 zur Stellplatzsatzung) ergibt sich für das Vorhaben insgesamt ein Stellplatzbedarf von 85 Stellplätzen für Pkw und von 20 Abstellplätzen für Fahrräder. Insgesamt wurden 88 Pkw-Stellplätze eingeplant. Bei der Beschaffenheit von Fahrradabstellplätzen sind die Vorgaben nach § 6 der Stellplatzsatzung der Stadt Dortmund entsprechend zu berücksichtigen. Die 20 notwendigen Fahrradabstellplätze sind unter dem Flugdach im Eingangsbereich des Marktgebäudes geplant. Hier können auch längere Lastenräder abgestellt werden.

6.4 Festsetzungen zum Schutz vor Schalleinwirkungen

Aus dem Schallschutzgutachten (vgl. Kap. 8) ergeben sich einige Voraussetzungen für einen störungsfreien Betrieb der geplanten Nahversorgungseinrichtung. Diese beziehen sich auf die Gebäudetechnik, die Gestaltung der Anlieferungszone, die Errichtung von Schallschutzwänden sowie auf die Betriebs- und Öffnungszeiten des Lebensmittelmarkts. In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan VEP Lü 188 – Nahversorgungseinrichtung Marten – werden dementsprechend folgende textliche Festsetzungen zu Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB aufgenommen:

Stellplatzanlagen und Anlieferungszonen einschließlich ihrer Zufahrten sowie kältetechnische Anlagen sind entsprechend den zeichnerischen Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans anzuordnen. Die Fahrgassen der Stellplatzanlage sind mit einem Asphaltbelag zu versehen. Die Anlieferungszone ist einzuhausen und mit einem Rolltor (Bauschalldämm-Maß R´w ≥ 15 dB) zu versehen.

Die Einkaufswagensammelbox ist innerhalb des Marktgebäudes aufzustellen.

Als Flächengewicht für die Schallschutzwände sind 10 kg / m² anzusetzen. Als untere Bezugshöhe für die im Folgenden angegebenen Höhen der zu errichtenden Schallschutzwände gelten die im Vorhaben- und Erschließungsplan im Bereich der Stellplatzanlage eingetragenen Geländehöhen.

An der westlichen Grundstücksgrenze ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3 m zzgl. einer 1,5 m hohen Auskragung in Richtung Stellplatzanlage (45°; Gesamthöhe 4,5 m über Gelände) und einer Länge von 35 m sowie eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3 m und einer Länge von 35,5 m gemäß der zeichnerischen Darstellung zu errichten. An der östlichen Grundstücksgrenze ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2 m über Gelände und einer Länge von 21 m gemäß der zeichnerischen Darstellung zu errichten. Die bestehende Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,5 m über Gelände und einer Länge von 61,5 m ist zu erhalten. Südlich der Kältetechnik ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 4 m über Gelände und einer Länge von 12 m gemäß der zeichnerischen Darstellung zu errichten. Östlich der Kältetechnik ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3,2 m über Gelände und einer Länge von 3,5 m gemäß der zeichnerischen Darstellung zu errichten. Auch hier darf die Schallschutzwand auf Stelzen errichtet werden, so dass die untersten 40 cm der Wand offen gestaltet sein dürfen.

Die Betriebs- und Öffnungszeiten werden als Hinweis in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen und im Durchführungsvertrag sowie dem nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren verbindlich geregelt. Der Bebauungsplan enthält dementsprechend folgenden Hinweis zu Betriebsbeschränkungen:

„Die Öffnungszeiten sind so einzurichten, dass nächtliche Pkw-Bewegungen von Kunden und Mitarbeitern sicher ausgeschlossen werden. Darüber hinaus ist die Parkplatznutzungszeit durch Kunden auf einen zusammenhängenden Zeitraum von 14,5 Stunden zu begrenzen, wovon maximal 90 Minuten in die Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit zwischen 6.00 und 7.00 Uhr bzw. 20.00 und 22.00 Uhr fallen dürfen. Warenanlieferungen dürfen ausschließlich im Tageszeitraum zwischen 6.00 und 22.00 Uhr stattfinden. Während der Ladetätigkeiten ist das Rolltor der Anlieferungszone geschlossen zu halten. Die technische Gebäudeausstattung ist so zu errichten und zu betreiben, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm tags und nachts nicht überschritten werden."

6.5 Grünordnerische Festsetzungen

Das Vorhaben soll mittels einer ansprechenden Begrünung und Eingrünung in die Umgebung eingebunden werden.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der Freianlagenplanung werden Festsetzungen zur Begrünung gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB getroffen.

6.5.1 Dachbegrünung

Um die mikroklimatischen, entwässerungstechnischen und ökologischen Auswirkungen einer baulichen Inanspruchnahme des Plangebietes zu minimieren, trifft der vorhabenbezogene Bebauungsplan eine textliche Festsetzung zur extensiven Begrünung der Dachflächen 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 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.

Mit Ausnahme der Vorrichtungen für die technische Gebäudeausstattung (z.B. Aufzugsschächte, Kühlungs- und Lüftungsaufbauten, Lichtkuppeln, Vordächer und Dachterrassen, Flucht- und Wartungsgänge auf den Dachflächen sowie des Licht- und Innenhofes) sind die Dächer vollflächig mindestens extensiv zu begrünen; diese Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Es ist eine mindestens 8 cm starke Magersubstratauflage vorzusehen, die, zugunsten ausreichendem Retentionsvermögens für das anfallende Niederschlagswasser, den Abflussbeiwert C von kleiner/gleich 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. Hinsichtlich der Dachbegrünung wird auf die FLL-Dachbegrünungsrichtlinie (Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V.) „Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen" in der jeweils gültigen Fassung (derzeit Stand 2018) verwiesen. Die Qualitätskriterien der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie sind bei der Realisierung der festgesetzten Dachbegrünung einzuhalten. Anlagen zur Photovoltaik auf Flachdächern oder Pultdächern mit einer Dachneigung bis 15° sind zusätzlich zu der festgesetzten Dachbegrünung zulässig. Um eine flächige, extensive Dachbegrünung zu ermöglichen, ist die Photovoltaik-Anlage innerhalb der Dachbegrünungsfläche aufzuständern und unterhalb der PV-Elemente zu begrünen.

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

6.5.2 Pflanzgebote für Bäume

Oberirdische Stellplatzanlagen sind in Dortmund grundsätzlich zu begrünen. Je fünf Stellplätze ist ein großkroniger, standortgerechter Laubbaum aus der Zukunftsbaumliste „Zukunftsbäume für den Innenbereich der Stadt Dortmund“ (Anlage der Begründung) als Hochstamm mit einem Anpflanzstammumfang von 18 - 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Die Liste der Dortmunder Zukunftsbäume enthält Baumarten, die aufgrund bisheriger wissenschaftlicher Erkenntnisse robust auf die Folgen des Klimawandels reagieren.

Die festgesetzten Pflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB dienen vorwiegend der grünordnerischen Gestaltung der Stellplatzanlage und werden zusätzlich zur Verminderung planbedingter Auswirkungen (Klima, Landschaft, Tiere und Pflanzen) herangezogen. Stellplatzbegrünungen bringen aufgrund der schattenspendenden Funktion von Bäumen im Straßenraum stadtklimatische Vorteile.

In der Stadt gepflanzte Bäume sind häufig von mehreren, die Baumvitalität negativ beeinflussenden Standorteinflüssen betroffen. Anthropogen veränderte Böden können durch Beimengungen von Asche, Schlacke, Bergematerial oder Zement den Bodenchemismus für Bäume entscheidend verschlechtern. Zudem führt eine Bodenverdichtung zwangläufig zur Stauwassergefahr und zu Beeinträchtigungen im Wurzel- / Bodenluftmilieu. Innerhalb von Verkehrsflächen stehenden Bäumen mangelt es häufig an einer ausreichenden Versorgung mit Wasser und Nährstoffen. Dies betrifft auch Bäume, die auf Stellplatzanlagen stehen. Auf die Dauer schädigt ebenso Tausalz die Vitalität der Bäume. Erhöhte Einstrahlung und Luftschadstoffe wirken ebenfalls vitalitätshemmend. Infolge dieser „Stressfaktoren“ weisen vorbelastete Bäume auf Dauer Schadsymptome auf und mit einhergehendem Vitalitätsverlust werden die Bäume schutzloser gegenüber Baumschädlingen. Die sichtbaren Folgen sind z.B. verzögerte Kronenentwicklung, schüttere Kronen, Kleinblättrigkeit, Nekrosen und Wipfeldürre. Im Extremfall sind die Bäume nicht mehr windwurfsicher und müssen zur Herstellung der Verkehrs-sicherheit letztendlich gerodet werden.

Um diese negativen Schädigungsfaktoren zu vermeiden bzw. zu mindern sind folgende Vorsorgemaßnahmen zugunsten einer ausreichenden Entwicklungsvitalität bei Baumpflanzungen sicher zu stellen:

Die mit Bodendeckern, Stauden oder Gräsern dauerhaft zu begrünenden Baumscheiben sind in einer Mindestbreite von 2 m lichtes Innenmaß anzulegen. Pro Baum ist ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 12 m³ mit Substrat gemäß der Festlegung der FLL (Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V.) herzustellen. Sofern aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nur eine kleinere offene Baumscheibe als Vegetationsfläche realisiert werden kann, so ist der notwendige Wurzelraum von mindestens 12 m³ unterhalb befestigter Fläche durch technische Lösung herzustellen. Die jeweiligen Pflanzflächen sind flächig mit heimischer, standortgerechter und bodendeckender Vegetation aus Stauden oder Gehölzen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind insgesamt 18 großkronige, standortgerechte Laubbäume als Hochstamm mit einem Anpflanzstammumfang von 18 - 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu

pflanzen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Der Martener Sammler ist vor Wurzelwuchs zu schützen.

Ausbaubedingt können Abweichungen von den zeichnerisch festgesetzten Baumstandorten zugelassen werden.

6.5.3 Erhaltungsgebote für Bäume

In das Plangebiet ragt die Krone eines laut Baumschutzsatzung geschützten Baumes (Feld-Ahorn östlich der Stellplatzanlage) hinein, der außerhalb des Plangebiets steht. Das Überbauen und Versiegeln von Flächen im Kronentraufbereich ist unzulässig. Während der Bauarbeiten ist durch die Bauleitung sicher zu stellen, dass der Bereich der Kronentraufe abgeriegelt wird, so dass Bodenabtrag und -auftrag, Ablagerungen von Baumaterialien, Bodenverdichtung, Verletzung der Rinde etc. vorgebeugt wird. Die Liste mit den zugehörigen Baumnummern ist dem Umweltbericht (Teil B der Begründung) zu entnehmen.

6.5.4 Begrünung der Pflanzbeete

Die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Pflanzbeete sind mit einheimischen Sträuchern sowie mit Stauden zu bepflanzen. Kleinere Beete sind mit Bodendeckern, Stauden oder Gräsern zu begrünen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Der Martener Sammler ist vor Wurzelwuchs zu schützen.

6.5.5 Baumersatzpflanzungen nach Baumschutzsatzung

Die im Vorhaben- und Erschließungsplan gesondert umgrenzten Fläche ist mit acht bis zehn Ersatzbaumpflanzungen nach der Baumschutzsatzung, Baumschulmaß 20-25 cm Stammumfang, zu bepflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Der Martener Sammler ist vor Wurzelwuchs zu schützen. Da insgesamt 17 Ersatzbaumanpflanzungen zu leisten sind, sind die übrigen sieben bis neun Bäume an einem externen Standort anzupflanzen oder es ist eine Ersatzzahlung zu leisten. Näheres wird im Durchführungsvertrag geregelt.

6.6 Gestalterische Festsetzungen

Wesentliche städtebauliche Gestaltungselemente sind bereits durch die zeichnerischen und textlichen Festlegungen des Plankonzepts zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan bestimmt. Darüber hinaus werden gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW gestalterische Regelungen zu Werbeanlagen im Plangebiet getroffen:

Zulässig ist die Anbringung der Firmenlogos entsprechend der Darstellung in den Ansichten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Darüber hinaus ist die Errichtung einer Werbestele an der im Vorhaben- und Erschließungsplan mit W1 gekennzeichneten Stelle zulässig. Die Werbestele darf folgende Maße nicht überschreiten: Höhe = max. 1,60 m, Breite = max. 0,80 m, Tiefe = max. 0,30 m.

Für die vorgenannten Werbeanlagen darf keine LED-Werbung in digitaler Form verwendet werden (keine blinkende Werbung, keine Laufschriften). Bei beleuchteten Werbeanlagen ist die Leuchtstärke so zu wählen, dass die benachbarte Wohnbebauung nicht durch Lichtimmissionen beeinträchtigt wird.

7. Verkehrsbelange

Der Planbereich ist im Norden an die Schulte-Heuthaus-Straße angebunden. Die Bushaltestelle „In der Meile“ befindet sich direkt vor dem geplanten Geschäftshaus und wird von den Linien 462 / 463 / 464 / 480 sowie von der Nacht Express-Linie NE12 angedient. Eine weitere Bushaltestelle „Schulte-Heuthaus-Straße“ befindet sich südöstlich des Plangebiets in der Straße „In der Meile“ / Ecke Ferdinandstraße. Hier verkehrt die Linie 466.

In einem Verkehrsgutachten (abvi, Juni 2018) wurden das zu erwartende Verkehrsaufkommen ermittelt und die Leistungsfähigkeit des Anschlusspunktes an die Schulte-Heuthaus-Straße bezüglich der Aufnahme des hinzukommenden Verkehrs untersucht. Auf dieser Basis wurden auch Eingangsdaten für die schalltechnische Untersuchung (s. Kapitel 8) ermittelt.

Zusammenfassung des Gutachtens

Zur Beschreibung der bestehenden Verkehrssituation wurde am Dienstag, dem 6. März 2018 im Einmündungsbereich Schulte-Heuthaus-Straße / Zufahrt Aldi-Parkplatz im Zeitraum zwischen 15.00 und 19.00 Uhr eine Verkehrszählung durchgeführt.

Grundlage der Abschätzung der verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens ist eine maximal zulässige Verkaufsfläche von 1.500 m². Der bestehende Markt hat eine Verkaufsfläche von 799 m². Demnach ergibt sich aus einer Verkaufsflächenerweiterung von 701 m² ein mögliches zusätzliches Verkehrsaufkommen. Die aus der Arztpraxis und der Sparkassenfiliale resultierenden Kfz-Frequenzen sind in den erhobenen Analyse-Zähldaten enthalten.

Grundsätzlich ist zu berücksichtigen, dass die Kundenzunahme nicht proportional, sondern degressiv zur Flächenzunahme erfolgt, z.B. weil neue Flächen extensiver als Bestandsflächen genutzt werden. Im vorliegenden Fall wird ein möglicher Korrekturfaktor jedoch vernachlässigt, so dass die aus der Verkaufsflächenerweiterung ermittelten Zusatzverkehre und somit auch die Prognose- Belastungen in der Tendenz als überschätzt anzusehen sind. Demnach sind auch die Ergebnisse der Leistungsfähigkeitsberechnungen als auf der sicheren Seite liegend anzusehen. Die PROGNOSE-Verkehrsbelastungen ergeben sich durch Überlagerung der durch Zählung vor Ort am 6. März 2018 erhobenen ANALYSE-Verkehrsbelastungen mit den Zusatzverkehren der geplanten Verkaufsflächenerweiterung. Am Knotenpunkt Schulte-Heuthaus-Straße / Zufahrt Aldi-Parkplatz ergeben sich folgende Veränderungen im Kfz-Verkehr.

	ANALYSE	ZUSATZ	PROGNOSE	ZUNAHME
15.00 - 16.00 Uhr	585 Kfz/h	133 Kfz/h	718 Kfz/h	22,7 %
16.00 - 17.00 Uhr	551 Kfz/h	133 Kfz/h	684 Kfz/h	24,1 %
17.00 - 18.00 Uhr	466 Kfz/h	135 Kfz/h	601 Kfz/h	29,0 %
18.00 - 19.00 Uhr	449 Kfz/h	97 Kfz/h	546 Kfz/h	21,6 %

Die Überprüfung der Leistungsfähigkeit erfolgt auf der Grundlage der Berechnungsverfahren nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen HBS (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, 2015) mit Hilfe von EDV-gestützten Rechenprogrammen der Technischen Universität Dresden (Prof. Dr.-Ing. habil. Werner Schnabel, Arbeitsgruppe Verkehrstechnik). In der verkehrstechnischen Gesamtbetrachtung ergeben sich für den zu betrachtenden Einmündungsbereich Schulte-Heuthaus-Straße / Zufahrt Aldi-Markt folgende Bewertungen:

In dem wartepflichtigen Rechtseinbiegestrom bei der Ausfahrt vom Parkplatz ergeben sich in allen betrachteten Nachmittagsstunden mit mittleren Wartezeiten in einer Größenordnung von weniger als 10 sec/Fz nur sehr geringe Werte. Die Mehrzahl der einbiegenden Verkehrsteilnehmer kann den Knotenpunkt nahezu ungehindert passieren. Die Verkehrsqualität in diesen Verkehrsströmen ist sowohl in der Analyse als auch in der Prognose zumindest als sehr gut (Stufe A) zu bezeichnen.

In allen wartepflichtigen Einzelströmen wird der Schwellenwert einer akzeptablen Verkehrsqualität von 45 sec mittlerer Wartezeit pro Fahrzeug sehr deutlich unterschritten.

Die Kapazitätsreserven liegen in der Prognose bei mindestens 500 Fz/h. Die 95%-Staulängen werden sowohl in der Analyse als auch in der Prognose mit jeweils 6 m berechnet.

Bedingt durch die geplante Verkaufsflächenerweiterung ergeben sich keine signifikant spürbaren Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität gegenüber der bestehenden Verkehrssituation.

Der Knotenpunkt Schulte-Heuthaus-Straße / Zufahrt Aldi-Markt ist auch unter den Prognose-Verkehrsbelastungen im vorhandenen Ausbauzustand mit der bestehenden Vorfahrtregelung als deutlich ausreichend leistungsfähig einzustufen.

Zusammengefasst und abschließend ergeben sich aus verkehrsgutachterlicher Sicht unter Berücksichtigung der zugrunde gelegten Berechnungsannahmen keine Bedenken gegen die die geplante Erweiterung des Aldi-Marktes am Standort Schulte-Heuthaus-Straße in Dortmund.

8. Belange des Schallschutzes

Zur Prüfung der beim künftigen Betrieb des Lebensmittelmarktes zu erwartenden und auf die Nachbarschaft einwirkenden Geräusche war eine schalltechnische Untersuchung durchzuführen, die ggf. Vorschläge für erforderliche Vorkehrungen zum Lärmschutz unterbreitet. Darüber hinaus waren die auf die umliegende Bebauung einwirkenden Verkehrsgeräusche entlang der Schulte-Heuthaus-Straße für die Bestands- (Analyse) und für die Plansituation mit neu errichtetem Lebensmittelmarkt (Prognose) zu ermitteln und gemäß TA Lärm den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV gegenüberzustellen. Die Schalltechnische Untersuchung wurde vom Gutachterbüro Wenker & Gesing im März 2021 fertiggestellt.

Die schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass die an den von den Geräuschen am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Nutzungen ermittelten Beurteilungspegel die zu Grunde gelegten Immissionsrichtwerte tagsüber (6.00 - 22.00 Uhr) mindestens einhalten und nachts (22.00 - 6.00 Uhr) um mindestens 2 dB(A) unterschreiten.

Weitere Anlagen und Betriebe, die bezogen auf die für die Beurteilung Lebensmittelmarkts maßgeblichen Immissionsorte einen im Sinne der TA Lärm relevanten Immissionsbeitrag leisten, befinden sich aus Sicht des Gutachters nicht in der Umgebung des Marktstandortes, sodass an den Immissionsorten kein Immissionskonflikt zu erwarten ist.

Gegen eine sonn- und feiertägliche Warenanlieferung per Lkw bestehen aus schallschutztechnischer Sicht keine Bedenken, sofern diese ausschließlich tagsüber erfolgt.

Zum Schutz der Nachbarschaft bzw. zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche sind folgende Schallschutzmaßnahmen umzusetzen:

- Die Öffnungszeiten sind so einzurichten, dass nächtliche Pkw-Bewegungen von Kunden und Mitarbeitern sicher ausgeschlossen werden. Darüber hinaus ist die

Parkplatznutzungszeit durch Kunden auf einen zusammenhängenden Zeitraum von 14,5 Stunden zu begrenzen, wovon maximal 90 Minuten in die Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit zwischen 6.00 und 7.00 Uhr bzw. 20.00 und 22.00 Uhr fallen dürfen.

- Warenanlieferungen dürfen ausschließlich im Tageszeitraum zwischen 6.00 und 22.00 Uhr stattfinden.
- Die Fahrgassen des Parkplatzes sind zu asphaltieren.
- Die Einkaufswagensammelbox ist innerhalb des Marktgebäudes aufzustellen.
- Die Anlieferzone ist einzuhausen und mit einem Rolltor zu versehen. Während der Ladetätigkeiten ist das Rolltor geschlossen zu halten (R'w ≥ 15 dB).
- Errichtung einer Lärmschutzwand an der westlichen Grundstücksgrenze mit einer Höhe von 3,0 m zzgl. einer 1,5 m hohen Auskragung (45°; Gesamthöhe 4,5 m über Gelände) über Gelände und einer Länge von 35 m sowie eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3 m über Gelände und einer Länge von 35,5 m.
- Errichtung einer Lärmschutzwand an der östlichen Grundstücksgrenze mit einer Höhe von 2,0 m über Gelände und einer Länge von 21 m. Die bestehende Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,5 m über Gelände und einer Länge von 61,5 m ist zu erhalten.
- Errichtung einer Lärmschutzwand südlich der Kältetechnik mit einer Höhe von 4,0 m über Gelände und einer Länge von ca. 12 m. Die untersten 40 cm können frei bleiben.
- Errichtung einer Lärmschutzwand östlich der Kältetechnik mit einer Höhe von 3,2 m über Gelände und einer Länge von ca. 3,5 m. Die untersten 40 cm können frei bleiben.

Die Lärmschutzwände müssen über ein Flächengewicht von mind. 10 kg/m² verfügen und eine geschlossene Oberfläche ohne Risse, Lücken oder sonstige Öffnungen aufweisen.

Überschreitungen der nach TA Lärm für kurzzeitige Geräuschspitzen geltenden Immissionswerte sind nicht zu erwarten. Maßnahmen zur Minderung der Verkehrsgeräusche auf öffentlichen Verkehrsflächen gemäß TA Lärm sind nicht erforderlich.

Alle baulich umsetzbaren Schallschutzmaßnahmen werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB als Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt, vgl. Kap. 5.4. Alle betriebsbezogenen Maßnahmen werden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen und sind im Rahmen des Durchführungsvertrags sowie des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens verbindlich zu regeln.

9. Umweltbelange

9.1 Umweltprüfung/Umweltbericht

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 voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben sowie zu bewerten sind.

Gemäß § 2a BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Seine inhaltlichen Anforderungen haben den Ausführungen der Anlage zu § 2 Abs. 4 BauGB zu genügen.

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan wurde als Teil B der Begründung vom Büro Weluga Umweltplanung im März 2021 erstellt. Er beinhaltet Aussagen 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, Fläche und Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild / Stadtbild, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander.

9.1.1 Bestandsbewertung / voraussichtliche Auswirkungen

Die Bestandswertigkeit, die Auswirkungen der Planung auf die vorgenannten Schutzgüter sowie erforderliche Schutz-, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden im Umweltbericht wie folgt beurteilt:

Schutzgut	**Gesamtbewertung**	**Erheblichkeit**
Menschen	Keine erheblichen zusätzlichen Umweltauswirkungen zu erwarten, Schutz-, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen notwendig	voraussichtlich keine erheblichen negativen Umweltwirkungen
Pflanzen / Tiere / biologische Vielfalt	Schutz-, Vermeidungs- und Minderungs- sowie Artenschutzmaßnahmen erforderlich, Kompensationsmaßnahmen erforderlich	voraussichtlich keine erheblichen negativen Umweltwirkungen
Boden	Keine erheblichen zusätzlichen Umweltauswirkungen zu erwarten	voraussichtlich keine erheblichen negativen Umweltwirkungen
Wasser	Keine erheblichen zusätzlichen Umweltauswirkungen zu erwarten	voraussichtlich keine erheblichen negativen Umweltwirkungen
Klima / Luft	Keine erheblichen zusätzlichen Umweltauswirkungen zu erwarten	voraussichtlich keine erheblichen negativen Umweltwirkungen
Ortsbild	Keine erheblichen zusätzlichen Umweltauswirkungen zu erwarten	voraussichtlich keine erheblichen negativen Umweltwirkungen
Fläche	Keine erheblichen zusätzlichen Umweltauswirkungen zu erwarten	voraussichtlich keine erheblichen negativen Umweltwirkungen
Kultur- und Sachgüter	Keine erheblichen zusätzlichen Umweltauswirkungen zu erwarten	voraussichtlich keine erheblichen negativen Umweltwirkungen

Zum sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässer: Ein geotechnischer Bericht zur Baugrund- und Altlastenbewertung sowie ein Gutachten zur Bauschadstofferhebung inkl. Rückbau- und Entsorgungskonzept liegen vor.

Zur Energieeffizienz und Nutzung von erneuerbaren Energien: Zum derzeitigen Planungsstand sind keine Aussagen möglich.

Zum Unfall- bzw. Katastrophenfall: Vorhabenbedingt sind keine erhöhten Unfall- bzw. Katastrophenrisiken zu verzeichnen.

Zur planübergreifenden Ermittlung kumulativer Wirkungen: Es sind derzeitig im Umfeld keine weiteren Bauvorhaben bekannt.

9.1.2 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zur Grüngestaltung

Die im Zuge des Vorhabens durchgeführte Artenschutzvorprüfung (Weluga Umweltplanung, März 2021) kommt zu dem Ergebnis, dass mit der Planung unter Berücksichtigung der allgemeinen Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgelöst werden. Die Baufeldräumung (Beseitigung aller Gehölze, Entfernen/Abtransport des Schnittguts) wird zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten von Vögeln generell auf den Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar beschränkt. Diese Maßnahme wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Die geplanten Glasfassaden des Geschäftshauses sind so gestaltet, dass ein Vogelschlag vermieden wird. Um Störungen und Schäden der Insektenwelt zu vermeiden, sollen bei der Außenbeleuchtung der Gebäude und der Parkplätze „insektenfreundliche“ Leuchtmittel Verwendung finden. Damit stehen dem Vorhaben aus Sicht des gesetzlichen Artenschutzes keine zulassungsversagenden oder zulassungshemmenden Hindernisse entgegen.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist eine Dachbegrünung des geplanten Geschäftshauses vorgesehen. Darüber hinaus werden kleinflächige Grünflächen zeichnerisch festgesetzt, die einem Flächenanteil von rechnerisch 22 % entsprechen. Ein in das Plangebiet hineinragender Kronentraufbereich eines Baumes ist zum Schutz der außerhalb des Plangebiets stehenden Baumes unversiegelt zu erhalten. Die grünordnerischen Festsetzungen sind dem Kap. 6.5 zu entnehmen. Insgesamt wird die derzeit vorgefundene Situation künftig weiterhin stark anthropogen überprägt. Die Entfernung der bestehenden Bäume ist über die Baumschutzsatzung der Stadt Dortmund auszugleichen, vgl. nachfolgendes Kapitel.

9.1.3 Eingriffsbilanzierung und Baumschutz

Das Plangebiet ist bereits bebaut und nahezu vollständig versiegelt. Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Lü 180, welcher jedoch nur der Steuerung von Vergnügungsstätten dient und als einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB gilt. Somit gelten die Regelungen des § 34 BauGB, wonach der Planbereich als Innenbereich eingestuft wird. Daher ist nachfolgend keine Eingriffsbilanzierung notwendig, um den ökologischen Ausgleich für das Vorhaben im Plangebiet zu berechnen.

<u>Baumschutz:</u>

Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Dortmund vom 02.06.2006 ist anzuwenden. Der im Plangebiet befindliche sowie der direkt angrenzende Baumbestand, bestehend aus mehreren Einzelbäumen, wurde eingemessen. Vier Bäume innerhalb des Geltungsbereichs sowie sechs Bäume außerhalb des Geltungsbereichs können nicht erhalten werden. Ein Baum außerhalb des Plangebiets ragt mit seiner Baumkrone in das Plangebiet hinein und soll erhalten werden.

Für die durch die Planung zu fällenden zehn Bäumen sind entsprechend der Angaben des Umweltberichts 17 neue Bäume zu pflanzen.

Nr.	Baumart	Gesamtumfang	Anzahl Ersatzpflanzung
2	Japanische Kirsche (*Prunus serrulata*), 4-stämmig	245 cm	2
3	Silber-Ahorn (*Acer saccharinum*), 3-stämmig	391 cm	4
4	Birke (*Betula pendula*), 2-stämmig	235 cm	2
5	Birke (*Betula pendula*), 2-stämmig	280 cm	3
6	Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)	93 cm	1
7	Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)	96 cm	1
8	Esche (*Fraxinus excelsior*)	94 cm	1
9	Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)	121 cm	1
10	Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)	83 cm	1
11	Esche (*Fraxinus excelsior*)	109 cm	1
Σ			**17**

Abb. 7: Tabelle aus dem Umweltbericht (Weluga Umweltplanung, März 2021)

Die Baumpflanzungen auf den Stellplätzen werden nicht als Ersatzpflanzungen gemäß dieser Satzung anerkannt. Acht bis zehn Ersatzpflanzungen erfolgen im Vorhabengebiet. Die übrigen sieben bis neun Bäume werden auf einer externen Fläche angepflanzt oder es wird ein Ersatzgeld gezahlt. Näheres wird im Durchführungsvertrag geregelt. Fällgenehmigungen müssen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens beantragt werden.

9.2 Artenschutz

Die Artenschutzrechtliche Vorprüfung (Stufe I) (Weluga Umweltplanung, März 2021) führte zu dem Ergebnis, dass folgende Artenschutzmaßnahmen Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötungsverbot) vermeiden:

<u>Abstimmung der Fäll- und Rodungsarbeiten und der Baufeldfreimachung auf die Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln und Fledermäusen</u>

Die Baufeldräumung (Beseitigung aller Gehölze, Entfernen/Abtransport des Schnittguts) wird zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten von Vögeln generell auf den Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar beschränkt. Damit wird ein Verstoß gegen das Tötungsverbot von im Nest befindlichen Jungvögeln und Eiern nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG vermieden. Gleichzeitig kann so ein Verstoß gegen das Tötungsverbot bei Fledermäusen in sommerlichen Quartieren vermieden werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

<u>„Vogelfreundliche“ Gestaltung der geplanten Glasfassaden des Neubaus</u>

Um einen Verstoß gegen das Tötungsverbot des § 44 (1) Nr. 1 BNatschG zu vermeiden, sind die geplanten Glasfassaden durch geeignete Maßnahmen so zu gestalten, dass ein Vogelschlag vermieden wird. Die konkret geplante Fassadengestaltung wurde geprüft. Folgendes Ergebnis ist festzuhalten: Nach dem aktuellen Planungsstand sind große Glasflächen an der Parkplatzseite vorgesehen. Diese werden allerdings so gestaltet, dass Spiegelungen vermieden werden: Der Innenraum wird hell erleuchtet, Durchsichten zu Grünflächen sind nicht geplant. Entsprechend wird ein Übersehen der Glasflächen durch Vögel vermieden. Insgesamt wird auch unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung im Vorfeld, welches für Vögel als Habitat überwiegend unattraktiv gestaltet wird, das Kollisionsrisiko als gering bewertet. Weitere technische Anpassungen der Glasfronten sind somit nicht erforderlich.

Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Um Störungen und Schäden der Insektenwelt zu vermeiden, wird empfohlen, bei der Außenbeleuchtung der Gebäude und der Parkplätze „insektenfreundliche“ Leuchtmittel ohne UV-Anteil (Natriumdampf-Hochdrucklampen oder LED) zu verwenden.

Mit der Planung werden unter Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgelöst. Somit stehen dem Vorhaben aus Sicht des gesetzlichen Artenschutzes keine zulassungsversagenden oder zulassungshemmenden Hindernisse entgegen.

9.3 Anwendung der Bodenschutzklausel

Bei der Planung handelt es sich um die Umnutzung einer bereits bebauten Fläche. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan betreibt damit klassische Innenentwicklung. Den Vorschriften des § 1a BauGB wird entsprochen.

9.4 Monitoringverfahren

Gemäß § 4c BauGB sind die von der Planung ausgehenden erheblichen Umweltauswirkungen von den Gemeinden zu überwachen. Dabei werden sie gemäß § 4 Abs. 3 BauGB von den für den Umweltschutz tätigen Behörden unterstützt.

Auf Bebauungsplanebene ist mit der Planung und den damit einhergehenden Fällungen die Baumschutzsatzung der Stadt Dortmund (2006) anzuwenden. Weitere Maßnahmen zum Monitoring beschränken sich auf die Prüfungen im Rahmen der baurechtlichen Zulassungsverfahren. Unbenommen hiervon ist die Überprüfung seitens der für den Umweltschutz zuständigen Behörden gemäß § 4 Abs. 3 BauGB.

9.5 Klimaschutz / Lufthygiene

Laut Umweltbericht ist das Plangebiet wegen seiner städtischen Lage und der dichteren Bebauung dem Innenstadtklima im Grenzbereich zum Stadtrandklima zuzuordnen. Es wird durch dichter stehende, max. dreigeschossige Einzelgebäude, Reihenhäuser oder Blockbebauung mit Grünflächen oder durch max. fünfgeschossige freistehende Gebäude mit Grünfläche bestimmt. Charakteristisch sind niedrigere Windgeschwindigkeit und Luftfeuchte sowie ein stärkerer Tagesgang der Temperatur. Die lokalen Winde und Kaltluftströme werden behindert, während Regionalwinde stark gebremst werden. Die nächtliche Abkühlung ist stark eingeschränkt und im Wesentlichen von der Umgebung abhängig.

Das geplante Geschäftshaus erhält eine Dachbegrünung in Kombination mit einer aufgeständerten Photovoltaik-Anlage.

Die Belange des Fahrradverkehrs werden insoweit berücksichtigt, als dass die Errichtung von 20 Fahrradabstellplätzen (inklusive Witterungsschutz) geplant ist.

Auf dem Parkplatz sollen je fünf PKW-Stellplätze ein Baum gepflanzt werden, um eine ausreichende Beschattung der Stellplatzanlage zu gewährleisten und ihre Aufheizung zu verringern. Es ist geplant, anfallendes Regenwasser in Baumrigolen zwischenzuspeichern und für die Bewässerung der Grünflächen zu nutzen. Da das Thema Baumrigolen noch nicht hinreichend erforscht ist (es gibt bspw. noch keine Normen oder Merkblätter von der DWA – Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V.), sollen Baumrigolen im Rahmen der späteren Entwässerungsplanung eingeplant wer-

den. Die genaue Ausführung wird daher nicht in die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans aufgenommen. Eine Regelung hierzu wird in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Der Planung liegt zwar die Energieeinsparverordnung (derzeit ENEV 2016) zugrunde, das geplante Gebäude übertrifft diese jedoch in vielen Punkten: Der Lebensmittelmarkt kommt ohne fossile Brennstoffe aus. Die auf dem Dach eingeplante Photovoltaik-Anlage produziert Energie sowohl für die Kältetechnik, Marktbeleuchtung und auch Backöfen sowie sonstige Anlagentechnik (z.B. Papppresse). Die Ost-West-Ausrichtung der Module verhindert eine Stromspitze am Mittag und bewirkt u.a. das morgens zum Backen und auch abends für Reinigungsprogramme genau dann Strom zur Verfügung steht, wenn er gebraucht wird. Die Abwärme aus der Kältetechnik wird in die Bodenplatte als Betonkernaktivierung eingespeist, um einen ressourcenschonenden Betrieb gewährleisten zu können. Darüber hinaus enthält die Lüftungsanlage Wärmetauscher zur Wärmerückgewinnung. Die Kühltechnik wird aus umweltfreundlichem CO2-Kältemittel betrieben. Die doppelschalige Gebäudehülle (hinterlüftetes Klinkermauerwerk) wirkt durch die Massenträgheit (Dämpfung) einer Hitzeentwicklung am Tag entgegen. Dadurch kann auf eine aufwendige und energieintensive Klimatisierung verzichtet werden.

10. Ver- und Entsorgung

Im Rahmen von Bodenuntersuchungen (GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH, Juni 2018) wurde zur Versickerungsfähigkeit der Böden im Plangebiet folgende Aussage getroffen:

Für die Bemessung von zu versickerndem, nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser ist das ATV-DVWK-Regelwerk A 138 maßgeblich. Es kommen nur Lockergesteine mit einem Durchlässigkeitsbeiwert von kf ≥ 1 x 10^{-6} m/s für eine Versickerung infrage. Zwischen der Anlage und unterkellerten Hochbauten ein horizontaler Mindestabstand vom 1,5- fachen der best. Bauwerkseinbindetiefe einzuhalten. Durch Auffüllungsböden darf nicht versickert werden. Eine freie, vertikale Sickerstrecke von mind. 1,0 m ist zu gewährleisten. Aufgrund der im Baufeld anstehenden Auffüllungen ist gem. o.g. Richtlinie eine oberflächennahe Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich. Auch eine Versickerung über tiefer einbindende Versickerungsbauwerke (z.B. Sickerschächte, Rigolenelemente) in die natürlich anstehenden Böden kommt aufgrund der geringen Durchlässigkeit dieser Böden nicht infrage.

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. In der Schulte-Heuthaus-Straße befindet sich ein Mischwasserkanal. Zudem quert das Plangebiet ein Sammler der Emschergenossenschaft, der sog. „Martener Sammler“. Frühzeitig wurde die Emschergenossenschaft, in dessen Zuständigkeitsbereich der Sammler fällt, eingebunden. Die Hinweise sind in die Planung eingeflossen. Der Schutzbereich des Martener Sammlers wird mit der Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gesichert. Es erfolgt eine Eintragung ins Grundbuch.

Es liegt eine Entwässerungsplanung vor (Eurofiltrator Ingenieurdienstleistungen, Oktober 2020). Die Grundstücksentwässerung erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird dem öffentlichen Mischwasser-Kanal über bestehende Hausanschlüsse in der Schulte-Heuthaus-Straße zugeleitet, das Regenwasser soll in den Martener Sammler (Eigentümer Emschergenossenschaft) eingeleitet werden. Der Oespeler Bach verläuft aufgrund baulicher Veränderungen der Emschergenossenschaft nunmehr durch die Overhoffstraße. Der Gewässerverlauf ist ohne erheblichen Aufwand nicht zu erreichen.

Im Rahmen der Entwässerungsplanung wurde bereits ein Überflutungsnachweis geführt. Das Grundstück weist ein Längsgefälle von ca. 1% in Nord-Süd-Richtung auf. Daher ist der Einstau von Oberflächenwasser auf den befestigten Flächen nur teilweise möglich. Die Oberflächenentwässerungsanlage muss so ausgeführt werden, dass auch

Starkregenereignisse aufgefangen werden und den dafür vorgehaltenen Rückhalteräumen zugeleitet werden können. Wie die DIN 1986-100 vorschreibt, ist vorgesehen, dass Regenereignisse bis T=30 Jahre auf dem Grundstück bewirtschaftet werden.

Im Rahmen des Entwässerungsantrags und der weiteren Entwurfsplanung werden auch die Einleitungen in den Martener Sammler neu vereinbart.

Abflüsse, die von Regenereignissen T >30 Jahre resultieren, werden aufgrund des vorhandenen Grundstückslängsgefälles auf die Schulte-Heuthaus-Straße fließen.

11. Sonstige Belange

11.1 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Plangebiet sowie in dessen näherem Umfeld befinden sich keine rechtskräftig geschützten Denkmäler aus der Denkmalliste der Stadt Dortmund. Es befinden sich auch keine kulturhistorisch bedeutsamen Elemente im Plangebiet. Des Weiteren handelt sich auch nicht um eine Bodendenkmalverdachtsfläche.

11.2 Kampfmittel

Dem Geotechnischen Bericht zur Baugrund- und Altlastenbewertung (GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH, Juni 2018) ist zu entnehmen: Gemäß Informationen des Ordnungsamtes der Stadtverwaltung Dortmund vom 27.10.2017 gibt es keine Hinweise auf Kampfmittel in dem Untersuchungsgebiet. Weitergehende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält einen allgemeinen Hinweis zum Umgang mit Kampfmittelfunden.

11.3 Bodenschutz

Das Plangebiet ist im Altlastenkataster der Stadt Dortmund teilweise als sonstige Schüttung erfasst. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde eine Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB der Fläche vorgenommen.

Es wurde ein Gutachten zur Altlastenbewertung erstellt (GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH, Juni 2018). Als Ergebnis der Analysen ist festzuhalten, dass sämtliche zur Bewertung heranzuziehenden Prüfwerte der BBodSchV (hier: Wirkungspfad Boden - Mensch; Nutzungsszenario: Industrie- und Gewerbe) sowie Prüf- und Maßnahmenschwellenwerte der LAWA-Liste bei den im Feststoff durchgeführten Untersuchungen eingehalten bzw. mehr als deutlich unterschritten werden. In zwei Mischproben wurden gering erhöhte Konzentrationen von Kohlenwasserstoffen (KW)- und /bzw. polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffe (PAK) nachgewiesen. Eine Gefährdung der menschlichen Gesundheit durch Aufnahme von Schadstoffen wird bei der geplanten Nutzung des Plangebiets ausgeschlossen.

Aus Vorsorgegründen können in nachfolgenden Bauantragsverfahren Auflagen zum Umgang mit Bodenmaterial erfolgen, sowie ggf. Forderungen nach Abdeckung mit Bodenmaterial entstehen.

11.4 Bergbau

Dem Gutachten zur Altlastenbewertung (GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH, Juni 2018) ist zu entnehmen, dass das Baufeld über dem auf Steinkohle und Eisenstein verliehen

Bergwerksfeld „Ver. Germania“ sowie über dem auf Kohlenwasserstoff verliehenen Bewilligungsfeld „Germania Gas“ liegt. Üblicherweise treten Bergschäden nach Beendigung des Kohleabbaus verstärkt innerhalb eines Zeitraums von 10 Jahren auf. Langfristige, bergbaulich bedingte Setzungen sind jedoch nicht auszuschließen. Diese können Schäden an Bauwerken verursachen.

11.5 Methanausgasungen

In der Karte der potenziellen Methanausgasungen der Stadt Dortmund ist das Plangebiet der Zone 3 zugeordnet. Dies bedeutet, dass Methangasaustritte sehr wahrscheinlich sind. Für alle Neuplanungen und Neubauvorhaben (> 50 m² durchgängig versiegelte Fläche) hat die Stadt Dortmund Vorsorgemaßnahmen definiert, die wie folgt aussehen: Bei Bauvorhaben in der Zone 3 wird eine Gasflächendrainage oder vergleichbare Sicherungsmaßnahme gefordert. Eine Sicherung dieser Forderung erfolgt als Auflage in der Baugenehmigung.

12. Finanzielle Auswirkungen

Die Vorhabenträgerin übernimmt gemäß Vereinbarung im Durchführungsvertrag die entstehenden Kosten des Planverfahrens.

Die Gesamtkosten für die Realisierung der Nahversorgungseinrichtung werden von der Vorhabenträgerin übernommen.

13. Flächenbilanz

Gebäude	2.566 m²	34 %
Befestigte Flächen (Stellplätze, Zufahrten, Umfahrten, Vorplätze, Zuwegungen)	3.364 m²	44 %
Pflanzflächen	1.661 m²	22 %
Gesamtes Plangebiet	**7.591 m²**	**100 %**

14. Übersicht der zugrunde gelegten Gutachten

- Verkehrsgutachten zur Erweiterung eines Aldi-Marktes am Standort Schulte-Heuthaus-Straße in Dortmund: abvi Ingenieurbüro für Verkehrs- und Infrastrukturplanung, Bochum, Juni 2018
- Geotechnischer Bericht zur Baugrund- und Altlastenbewertung - Projekt: BV 824 Neubau eines ALDI-Marktes Schulte-Heuthaus-Str. 52 – 58 44379 Dortmund: GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH, Münster, Juni 2018
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag nach § 44 BNatSchG, hier: Vorprüfung, Stufe I der ASP zur Aufstellung eines Bebauungsplans Lü 188 – Nahversorgungseinrichtung Marten in Dortmund: Weluga Umweltplanung Weber Ludwig Galhoff & Partner; Bochum, März 2021

- Schalltechnische Untersuchung zum Betrieb eines ALDI-Marktes nach dessen Rückbau und Neuerrichtung an der Schulte-Heuthaus-Straße 56 in 44379 Dortmund: Wenker & Gesing, Gronau, März 2021
- Erläuterungsbericht zum Vorentwurf der Entwässerungsplanung im B-Planverfahren: Eurofiltrator Ingenieurdienstleistungen, Dortmund, Oktober 2020
- Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung eines Aldi-Discountmarktes am Standort „Schulte-Heuthaus-Straße" 52-56 in Dortmund-Marten: BBE Handelsberatung, November 2021
- Umweltbericht (Weluga Umweltplanung, April 2021) als Teil B der Begründung

Dortmund, den 17.12.2021

Thabe

Fachbereichsleiter

Pflanzliste zum Lü 188 "Aldi Marten"

Wissenschaftlicher Name	Gebrauchsname
Zukuftsbäume 1. Ordnung	
Acer pseudoplatanus 'Atropurpureum'	Rotblättriger Berg-Ahorn
Acer pseudoplatanus 'Leopoldii'	Weißbunter Berg-Ahorn
Acer rubrum	Rot-Ahorn
Aesculus flava	Gelbe Rosskastanie
Alnus × spaethii	Purpur-Erle
Castanea sativa	Esskastanie
Fraxinus americana	Weiß-Esche
Fraxinus pennsylvanica	Rot-Esche
Gingko biloba	Fächerblattbaum
Gleditsia triacanthos 'Inermis' - Sorten	Lederhülsenbaum
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Liriodendron tulipifera	Tulpenbaum
Platanus orientalis	Morgenländische Platane
Populus simonii	Birken-Pappel
Quercus cerris	Zerr-Eiche; Moos-Eiche
Quercus frainetto	Ungarische Eiche
Quercus palustris	Sumpf-Eiche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur in Sorten	Stiel-Eiche
Tilia × europaea 'Pallida'	Kaiserlinde
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus -Hybriden Neue Sorten	Ulme
Fagus sylvatica	Buche
Salix alba	Silberweide
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Zukunftsbäume 2. Ordnung	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer cappadocicum	Kolchischer Ahorn
Acer monspessulanum	Felsen-Ahorn
Acer opalus	Schneeball-Ahorn
Acer platanoides 'Columnare'- Gruppe	Säulenförmiger Spitz-Ahorn
Acer platanoides 'Faassens Black'	Schwarzroter Spitz-Ahorn
Amelanchier arborea 'Robin Hill'	Baum-Felsenbirne
Betula ermanii	Gold-Birke
Betula pendula	Hänge-Birke
Betula utilis	Himalaya-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Carpinus betulus 'Fastigiata'-Gruppe	Säulen- Hainbuche
Catalpa bignonioides	Gemeiner Trompetenbaum
Celtis australis	Europäischer Zürgelbaum

Celtis occidentalis	Amerikanischer Zürgelbaum
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus × lavallei	Apfeldorn
Crataegus monogyna 'Stricta'	Säulen-Weißdorn
Eucommia ulmoides	Guttaperchabaum
Fraxinus ornus	Blumenesche
Gleditsia triacanthos 'Inermis' - Sorten	Lederhülsenbaum
Maclura pomifera	Osagedorn
Magnolia kobus	Baum-Magnolie
Malus trilobata	Dreilappiger Apfelbaum
Malus tschonoskii	Wollapfel
Nyssa sylvatica	Tupelobaum
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Paulownia tomentosa	Blauglockenbaum
Phellodendron amurense	Amur-Korkbaum
Pterocarya rhoifolia	Japanische Flügelnuss
Quercus pubescens	Flaumeiche
Quercus robur in Sorten	Stiel-Eiche
Sophora japonica (=Styphnolobium japonicum)	Japanischer Schnurbaum
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Sorbus intermedia	Oxelbeere
Tetradium daniellii	Bienenbaum
Tilia henryana	Henrys Linde
Tilia mongolica	Mongolische Linde
Toona sinensis	Chinesischer Gemüsebaum
Ulmus -Hybriden Neue Sorten	Ulme
Zelkova serrata	Japanische Zelkove
Aesculus hippocastanum	Rosskastanie
Juglans regia	Walnuss
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Ebersche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere
Sträucher	
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel pnV
Euonymus europaea	Pfaffenhutchen pnV
Frangula alnus	Faulbaum pnV
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche pnV
Prunus spinosa	Schlehe pnV
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn pnV
Rosa arvensis	Feld-Rose pnV
Rosa canina	Hunds-Rose pnV
Rubus caesius	Kratz-Beere pnV
Rubus fruticosus agg.	Wilde Brombeere pnV
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder pnV
Sambucus racemosa	Roter Holunder pnV
Sarothamnus scoparius	Besen-Ginster pnV

Viburnum opulus	Gewohnlicher Schneeball pnV
Corylus avellana	Hasel
Ligustrum vulgare	Liguster
Cornus mas	Kornelkirsche
Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Rank- und Kletterpflanzen	
Bryonia dioica	Rote Zaunrübe pnV
Clematis vitalba	Wald-Rebe pnV
Hedera helix	Efeu pnV
Humulus lupulus	Hopfen pnV
Lonicera perclymenum	Wald-Geißblatt pnV
Bodendecker / Stauden / Gräser u. a., z. B. für Unterpflanzungen	
Ajuga reptans	Günsel pnV
Calluna vulgaris	Sommerheide pnV
Carex sylvatica	Wald-Segge pnV
Deschampsia caespitosa	Waldschmiele pnV
Erica tetralix	Echte Glockenheide pnV
Galium odorata	Waldmeister pnV
Genista anglica, - pilosa	Englischer-/ Behaarter Ginster pnV
Genista tinctoria	Färber-Ginster pnV
Geranium pratense	Wiesen-Storchschnabel pnV
Hedera helix	Efeu pnV
Lamiastrum galeobdolon	Gold-Nessel pnV
Luzula multiflora	Vielblütige Waldsimse pnV
Luzula pilosa, - sylvatica	Breitblättrige Waldsimse / Marbel pnV
Lysimachia nummularia	Pfennigkraut pnV
Sedum acre, - sexangulare	Mauer- / Milderpfeffer pnV
Vinca minor	Kleinblättriges Immergrün
Cotoneaster dammeri	Zwergmispel
Euonymus fortunei	Kriechspindel
Hypericum calycinum	Johanniskraut
Lonicera nitida ‘Maigrün’	Heckenmyrte
Potentilla fruticosa	Fingerstrauch
Spiraea japonica	Spierstrauch
Symphoricarpos chenaultii	Schneebeere