STADT
PLANUNGSAMT
DORTMUND

Begründung

des vorhabenbezogenen
Bebauungsplanes VEP Scha 134
Gleiwitzstraße / SB- Markt

1. Ausfertigung





Abt.:61/4

Inhaltsverzeichnis

1. Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation
1.1 Räumlicher Geltungsbereich
1.2 Gegenwärtige Situation im Plangebiet / Umgebungsnutzung

2. Anlass / Ziele und Zwecke der Bauleitplanung

3. Erläuterungen und Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
3.1 Allgemeine Beschreibung des Vorhabens
3.2 Art der baulichen Nutzung
3.3 Maß der baulichen Nutzung
3.4 Baugestaltung
3.5 Belastungsfläche

4. Umweltbelange
4.1 Umweltverträglichkeitsprüfung
4.2 Eingriffsregelung
4.3 Bestandssituation und Bewertung
4.4 Eingriffsbeschreibung und Bewertung
4.5 Eingriffsvermeidung
4.6 Grundstücksbezogene, Eingriffsmindernde Maßnahmen
4.6.1 Bestandserhalt
4.6.2 Fassadenbegrünung
4.6.3 Stellplatzbegrünung
4.6.4 Anpflanzen einer freiwachsenden Hecke
4.7 Eingriffsmindernde Maßnahmen mit funktionalem Ausgleich im öffentlichen Raum
4.7.1 Schutz des benachbarten Baumbestandes
4.7.2 Anlage eines Rigolensystems
4.7.3 Pflanzung von Einzelbäumen und einer Baumreihe auf öffentlicher Grünfläche
4.8 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

4.8.1 Ausgleich nach § 8a BNatschG außerhalb der Grenzen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Scha 134 – Gleiwitzstraße / SB-Markt -
4.9 Immissionen
4.10 Altlasten
4.11 Methanausgasungen
4.12 Kampfmittelräumdienst

5. Verkehrliche Belange
5.1 Äußere und innere Erschließung
5.2 Ruhender Verkehr
5.3 Öffentlicher Personennahverkehr

6. Ver- und Entsorgung
6.1 Versorgung
6.2 Müllentsorgung
6.3 Schmutzwasserentsorgung
6.4 Niederschlagswasser

7. Denkmalschutz

8. Bergbauliche Einwirkungen

9. Städtebauliche Zahlenwerte

10. Planverwirklichung und Kosten

1.Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VEP Scha 134 - Gleiwitzstraße / SB-Markt - liegt im Stadtbezirk Dortmund-Scharnhorst, Ortsteil Scharnhorst, am östlichen Rand der Einfamilienhaussiedlung an der Sülbeckstraße. Der Geltungsbereich wird im Norden durch die Stadtbahntrasse, im Westen durch die Grundstücke Sülbeckstraße 23 und 31, im Osten durch die Gleiwitzstraße und im Süden durch einen Parkweg begrenzt.

1.2 Gegenwärtige Situation im Plangebiet / Umgebungsnutzung

Das Plangebiet ist zurzeit Bestandteil eines parkähnlichen Grünzuges, der auch im Süden und im Norden des Plangebietes weiter Fortführung findet. Die westlich angrenzende Umgebung wird durch zweigeschossige Reihenhäuser mit Satteldächern in Zeilenbauweise geprägt. Auf der im Osten des Plangebietes gegenüberliegenden Seite der Gleiwitzstraße existieren einige zwei- bis viergeschossige Wohn-, Büro- und Geschäftsgebäude, die hier der Nahversorgung der angrenzenden Wohngebiete dienen. Die auf dieser Straßenseite vorherrschenden Dachformen sind uneinheitlich und zeigen Flachdächer ebenso wie Satteldächer.

2. Anlass / Ziele und Zwecke der Bauleitplanung

Durch die Aufgabe der ehemaligen Edeka-Filiale in den Gebäuden an der Gleiwitzstraße 156 – 172 ist für die MSA-Siedlung und die weiter angrenzenden Wohngebiete nur noch ein unzureichendes Nahversorgungsangebot mit Gütern des täglichen Bedarfs vorhanden.

Die seitens des Vorhabenträgers geplante Einrichtung eines Lebensmittel-SB-Marktes in der Größenordnung von maximal 900 m² ist daher ebenso geeignet wie das zusätzliche Angebot von Gastronomie und weiteren Komplementärnutzem, die örtliche Versorgungssituation mit Gütern des täglichen Bedarfs zu verbessern, die Nahversorgung langfristig zu sichern und damit den Stadtteil Scharnhorst in seiner Entwicklung zu stärken.

Der Konsultationskreis des Einzelhandels bewertet den Standort des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VEP Scha 134 mit der vorgeschlagenen Nutzungsgröße in seiner Bewertung vom 07.03.02 positiv.

Im Entwurf des Nahversorgungskonzeptes der Stadt Dortmund wurde dieser Bereich als ein „Quartierversorgungszentrum Alt-Scharnhorst/ Gleiwitzstraße“ dargestellt.

Um die derzeit unzureichende Nahversorgungssituation in der MSA-Siedlung sowie den angrenzenden Wohngebieten sicherzustellen, wurden drei weitere mögliche Standorte geprüft.

Die vorhandene Ladenzeile der ehemaligen Edeka-Filiale lässt aufgrund ihrer baulichen Disposition, nach heutigen wirtschaftlichen Gesichtspunkten den langfristigen Betrieb eines Einzelhandelsstandortes nicht mehr zu, da die erforderliche Verkaufsflächengröße ebenso nicht vorhanden ist wie ein günstiger Grundrisszuschnitt. Eine ebenerdige Erweiterungsmöglichkeit besteht aufgrund der baulichen Situation sowie der vorgegeben Grundstücksdisposition des eher länglichen Grundstücks an diesem Standort nicht mehr. Benachbarte Grundstücke stehen für eine Bebauung dort nicht zur Verfügung.

Ein Standort der näher an der Flughafenstraße liegt, könnte für die vorhandenen Einzelhandelszentren an der Droote und Scharnhorst Konkurrenz und damit eine Kaufkraftumlenkung bedeuten.

Im Vergleich mit weiteren Standorten, wie unter anderem im südlichen Bereich des Standbahnhaltepunktes „Gleiwitzstraße", wurde dem jetzigen nördlichen Standort an der Gleiwitzstraße durch seine direkte Lage in dem Siedlungsschwerpunkt sowie in dem übergeordneten Zentrum an der MSA-Siedlung der Vorzug gegeben.

Aufgrund der derzeitigen unzureichenden Nahversorgungssituation ist das geplante Vorhaben in direkter fußläufiger Erreichbarkeit der Wohngebiete an der Gleiwitzstraße sowie in direkter Nähe des Stadtbahnhaltepunktes „Gleiwitzstraße" besonders geeignet, die Versorgungssituation in dem Stadtteil Alt-Scharnhorst zu verbessern. Kaufkraftumlenkungen von nennenswertem Umfang im Stadtbezirk Scharnhorst, die die Versorgungssicherheit anderer Ortsteile gefährden würden, sind bedingt durch die Lage des Standortes abseits der Hauptverkehrsstraßen sowie der festgesetzten Verkaufsflächenbegrenzung nicht zu befürchten.

3. Erläuterungen und Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

3.1 Allgemeine Beschreibung des Vorhabens

Das Baugebiet gliedert sich in eine strassenbegleitende II-geschossige Bebauung und eine zugehörige Stellplatzanlage für 63 Einstellplätze zuzüglich zwei Einstellflächen für die Errichtung von Fahrradstellplätzen sowie zwei weitere für Einkaufswagenboxen.

Leitidee des dargestellten städtebaulichen Entwurfes ist eine, die Gleiwitzstraße begleitende und stark kleinteilig gegliederte Bebauung. Die im Bereich der Gleiwitzstraße geplante zweigeschossige Bebauung des SB-Marktes zeigt hier eine Reihung von kleinteiligen Pultdächern in der Dachlandschaft. Die gegenüberliegenden Bank- und Ärztegebäude sind ein- bis dreigeschossig und haben zum Teil Flach- sowie Satteldächer. Die Wohnbebauung an der Sülbeckstraße wurde zweigeschossig mit Satteldächern errichtet.

Das neue Einkaufszentrum mit der geplanten Ein- bis Zweigeschossigkeit fügt sich zwischen den bestehenden angrenzenden Gebäuden ein. Auch die Dachkonstruktion mit der teilweise vorgesehenen Reihung von Pultdächern unterstützt diese Wirkung. Die äußere Fassadengestaltung erfolgt in ortstypischen Materialien, Werbean-

lagen werden zurückhaltend integriert. Der Gebäudezugang befindet sich zur Akzentuierung der Gleiwitzstraße hier an zentraler Stelle.

Die Zufahrt zu der Stellplatzanlage mit 63 Stellplätzen erfolgt ebenfalls von der Gleiwitzstraße.

Die in dem jetzigen Park vorhandenen Wegebeziehungen sollen in Ihrer Funktion erhalten bleiben. Der auf dem Grundstück vorhandene Bürgerplatz wird um ca. 30 Meter nach Süden verlegt. In diesem Zusammenhang wird auch der südlich angrenzende Gehweg im Mittel um 2 Meter nach Süden verlegt, um hier einen ausreichend begrünten Abstand zwischen dem Gehweg und der Anlieferungseinhausung sicherzustellen. Des Weiteren wird eine zusätzliche Fußwegeverbindung zwischen der Sülbeckstraße 31 und dem Eingangsbereich des SB-Marktes sichergestellt.

3.2 Art der baulichen Nutzung

Der geplante SB-Lebensmittelmarkt hat eine Verkaufsfläche von maximal 900 m². Nach der Vermutungsregel des sogenannten Einzelhandelserlasses gemäß Punkt 2.3.2 greift bei Läden dieser Größenordnung die Einschätzung, womit das Vorhaben die in dem § 11, Abs. 3 BauNVO genannten Auswirkungen haben kann.

Um diesem Sachverhalt Rechnung zu tragen, wird die Nutzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VEP Scha 134 gemäß § 11 BauNVO als großflächiger Einzelhandel mit der Zweckbestimmung Lebensmittel-Einzelhandel und Gastronomie festgesetzt. Die maximale Verkaufsfläche des SB-Lebensmittelmarktes soll eine Größe von 900 m² nicht überschreiten. Sonstige nahversorgungsrelevante Angebote wie ein Bäcker mit einer Verkaufsfläche von 20 m², ein Getränkeshop mit einer Verkaufsfläche von 170 m² sowie drei kleine Läden mit einer jeweils maximalen Verkaufsfläche von 120 m² dienen der zusätzlichen Sicherung des kurz- und mittelfristigen Bedarfs des Gebietes. Die gesamte Verkaufsfläche darf eine maximale Größe von 1.500 m² nicht überschreiten.
Des Weiteren werden Flächen für die Realisierung einer Gastronomie vorgehalten.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlage (Oberkante Gebäude = 8,70 m) bestimmt. Die GRZ wird mit dem für sonstige Sondergebiete höchstzulässigen Maß von 0,8 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend dem funktionalen Erfordernis des Lebensmittelmarktes auf 1 Vollgeschoss begrenzt.

Für die Gebäudeteile entlang der Gleiwitzstraße wird eine II-geschossige Bebauung festgesetzt, welche aber gemäß § 2 BauONRW, Abs. 5 nicht als Vollgeschoss zu betrachten ist. Für die Oberkante des rückwärtigen eingeschossigen Bereiches wird eine Begrenzung auf 77,72 OK-Dach üNN festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird vorhabenbezogen für den geplanten Baukörper festgesetzt. An der südöstlichen Ecke des Plangebietes werden die Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung (BauONRW) nicht eingehalten.

Auf dem angrenzenden städtischen Parkgrundstück wird im Baugenehmigungsverfahren die einzutragende Baulast nachgewiesen.

3.4 Baugestaltung

Baugestalterische Festsetzungen werden zur Dach- und Fassadengestaltung im Bereich der II-geschossigen Fassade an der Gleiwitzstraße getroffen. Dieser Gebäudeteil soll als eine kleinteilige Reihung von mehreren Pultdächern ausgebildet werden. Die Außenfassadenbekleidung erfolgt in diesem der Gleiwitzstraße zugewandten Bereich mit Verblendklinker in roter bis rot-blau-bunter Farbgebung.
Werbeanlagen sind zurückhaltend zu integrieren.

3.5 Belastungsfläche

In dem Planbereich befinden sich Versorgungsleitungen (Fernwärme, Gas, Wasser und Strom) deren Bestand für die Eigentümer und Betreiber durch eine Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastet wird.

4. Umweltbelange

4.1 Umweltverträglichkeitsprüfung

Mit der Novellierung des BauGB muss jeder Bebauungsplan bzw. seine Änderung auf die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach den Vorschriften des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes (UVPG) untersucht werden. Unter Berücksichtigung des Gesetzes zur Umnutzung der UVP-Richtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGB1.IS. 1950) ist es erforderlich, anhand der Merkmale des Vorhabens, des Standortes und der Merkmale der möglichen Auswirkungen, die UVP-Pflicht eines bauplanungsrechtlichen Vorhabens festzustellen.

Eine Verpflichtung zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung kann nach § 3 b Abs. 2 UVPG auch durch mehrere Vorhaben ausgelöst werden, wenn diese in einem engen räumlichen Zusammenhang stehen. Die Stadt Dortmund plant neben der vorliegenden Bebauungsplanaufstellung keine weiteren Städtebauprojekte im angrenzenden Umfeld. Eine UVP-Pflicht aufgrund kumulierender Vorhaben besteht somit nicht.

Die hier beabsichtigte Einleitung eines Verfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist nach der Anlage 1 zum UVPG innerhalb der dort unter der Nr. 18 genannten bauplanungsrechtlichen Vorhaben als Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes bzw. eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebes nach Nr. 18.6 einzustufen. Für solche Bauprojekte ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, wenn das Vorhaben 5.000 m² zulässige Geschoss-

fläche überschreitet. Unterhalb dieses Schwellenwertes ist ab einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m² eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls vorzunehmen, mittels derer festzustellen ist, ob eine UVP-Pflicht für das konkrete Vorhaben aufgrund seiner umweltrelevanten Auswirkungen gegeben ist oder nicht.
Der vorliegende Planentwurf für das „Sondergebiet – Lebensmittel-Einzelhandel" sieht eine Geschossfläche von 2.900 m² vor. Da der untere Schwellenwert von 1.200 m² zulässiger Geschossfläche überschritten wird, ist im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VEP Scha 134 eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls zur Feststellung der UVP-Pflicht nach § 3 c i. V.m. Anlage des UVPG durchgeführt worden. Diese Vorprüfung kommt anhand der in Anlage 2 UVPG dokumentierten Kriterien

- Merkmale des Vorhabens,
- Standort des Vorhabens,
- Merkmale der möglichen Auswirkungen

zu dem Ergebnis, dass eine formelle Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des UVPG unterbleiben kann. Dies bedeutet allerdings nicht, dass erhebliche nachteilige Beeinträchtigungen des oben genannten Vorhabens im Verfahren unbeachtlich sind. Sie werden nach wie vor durch die verfahrensführende Behörde erfasst und im vorhabenbezogenen Bebauungsplan berücksichtigt.

4.2 Eingriffsregelung

Nach § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB bestimmt, dass bei Aufstellung der Bauleitpläne und deren Änderung gemäß § 1a die Belange des Umweltschutzes, auch durch die Nutzung erneuerbarer Energien, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen sowie des Klimas zu berücksichtigen sind.

§ 1 a Abs. 1 BauGB beinhaltet die Vorgabe, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und dabei Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen sind.

Konkrete Regelungen zu Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege treffen die entsprechenden Fachgesetze wie das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Landschaftsgesetz von Nordrhein-Westfalen (LG NRW). Nach § 18 Abs. 1 BNatSchG und § 4 Abs. 1 LG NRW gelten Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können, als Eingriff in Natur und Landschaft.
Der Verursacher des Eingriffs ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen (Vermeidungsgebot) sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen - § 19 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG bzw. § 4 und § 5 LG NRW).

Durch § 21 BNatSchG wird das Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht geregelt. Nach § 21 Abs. 1 BNatSchG ist bei der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen, aufgrund deren Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Die konkreten Regelungsmöglichkeiten ergeben sich aus § 1a Abs. 3 BauGB.

Der im Rahmen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geplante Lebensmittel SB-Markt sowie die zugehörigen Verkehrsflächen stellen einen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des BNatSchG dar. Eine teilweise oder völlige Unterlassung dieses Eingriffes, d.h. ein Verzicht bzw. Teilverzicht auf die geplante Ansiedlung dieses Einzelhandels kann nicht erfolgen, da die vorgesehene Planung Grundlage für die Verbesserung der Versorgungssituation im Ortsteil Scharnhorst ist und somit auch zur langfristigen Stärkung des Ortsteils in seiner Entwicklung beitragen soll.

Aus diesem Grund sind die zu erwartenden ökologischen Beeinträchtigungen unvermeidbar. Der mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgenommene Eingriff in Natur und Landschaft ist gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit § 19 BNatSchG auszugleichen.

Ausgeglichen ist ein Eingriff, wenn nach seiner Beendigung keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wieder hergestellt oder neu gestaltet ist (§ 19 Abs. 2 Satz 4 BNatSchG).

Um den Umfang des Ausgleichs ermitteln zu können, ist es erforderlich die Eingriffserheblichkeit festzustellen. Hierfür ist es notwendig die Bestandssituation aufzunehmen und diese sowie den geplanten Eingriff zu bewerten und gegenüberzustellen. Der sich daraus ergebende Ausgleichsbedarf ist mit den anderen öffentlichen und privaten Belangen abzuwägen und im erforderlichen Umfang durch geeignete Maßnahmen zu realisieren.

Die Fläche des geplanten Lebensmittel SB-Marktes ist zurzeit Bestandteil eines parkähnlichen Grünzuges, der auch der Naherholung im Stadtteil Scharnhorst dient. Durch das Vorhaben entfällt der größte Teil des vorhandenen Grünzuges
Der im südlichen Bereich des Plangebietes vorhandene Kommunikationsplatz mit Sitzgelegenheiten und Spielgräten wird von den Bürgern angenommen und genutzt. Auf dem Grundstück befindet sich geschützter Baumbestand, der bis auf zwei Bäume nicht erhalten wird.

Die weiteren naturräumlichen Gegebenheiten sowie die Bewertung des Eingriffs und die Maßnahmen zur Grüngestaltung und zum ökologischen Ausgleich sind ausführlich im landschaftspflegerischen Fachbeitrag des Büros „von Schwerin Landschaftsarchitektur" vom Mai 2004 beschrieben. Der landschaftspflegerische Fachbeitrag und der zugehörige Grünordnungsplan werden beim Stadtplanungsamt zur Einsichtnahme bereitgehalten.

4.3 Bestandssituation und Bewertung

Die naturräumlichen Gegebenheiten sind ausführlich im landschaftspflegerischen Fachbeitrag des Büros „von Schwerin Landschaftsarchitektur" vom Mai 2004 aufgeführt. Der Fachbeitrag ist Begleitplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan VEP Scha 134 und maßgeblich für die grün- und landschaftspflegerischen Maßnahmen.

Die Fläche stellt sich als parkartige, öffentliche Grünfläche mit großer Rasenfläche und einem repräsentativem Baumbestand dar, die Scharnhorst von Westen und auch von Norden nach Süden mit dem Außenraum verbindet. Ein Rad- und Fußweg durchzieht in Längsrichtung den Park und ist mit Querverbindungen an die Gleiwitzstraße angebunden. Diese Wege tangieren jedoch nur den Planbereich. Im Eingriffsbereich selbst befindet sich ein Aufenthaltsbereich in der Form eines gepflasterten Platzes mit Sitzbänken und einer ungenutzten Boulebahn.

Die Planfläche selbst ist mit seiner Platzanlage ein Ort der Naherholung, der Kommunikation und des Spiels. Auffallend ist der alte Baumbestand, der durch Neupflanzungen ergänzt wurde.

Der Eingriffsbereich hat eine sehr hohe Erholungsfunktion. Das Landschaftsbild des Parks mit dem alten Baumbestand ist in der besiedelten Umgebung als sehr wertvoll einzustufen.

4.4 Eingriffsbeschreibung und Bewertung

Durch die Bebauung kommt es zu einem Eingriff in einen intakten Landschaftsraum mit einer besonders hohen funktionalen Wertigkeit.
Nach der Beschreibung und Bewertung des Eingriffs durch das Büro von Schwerin sind folgende Auswirkungen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu verzeichnen:

- Erhöhte Lärm- und Staubimmission während Bauphase
- Versiegelung und Überdeckung bislang offener Bodenflächen, Abgrabung, Verdichtung und Verschlämmung des Bodens, vor allen während der Bauphase
- Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate
- Erhöhung des lokalen Oberflächenabflusses durch Versiegelung
- Zusätzliche Lärm- und Schadstoffimmission durch den Verkehr, Versiegelung und Bebauung
- Unterbrechung der Sichtbezüge durch die Bebauung. Die landschaftsästhetische Wirkung der Parkanlage wird stark eingeschränkt
- Fast vollständiger Verlust der Baumanlage (bis auf zwei Ausnahmen)
- Einschränkung bzw. Vernichtung der Lebensräume für Tiere und Parklandschaften
- Überbauung bzw. Verlust vom größten Teil eines Grünzuges; Verlust wesentlicher Flächenanteile eines öffentlichen Parks mit seinen Erholungsfunktionen.

4.5 Eingriffsvermeidung

Der gesamte Baumbestand ist eingemessen worden. Durch die flächenmäßig konzentrierte Planung wurde versucht, den Baumbestand zu erhalten. Durch diese Vermeidungsmaßnahmen können jedoch nur 2 von 26 Bäumen im Planbereich erhalten und gesichert werden. Die Verlegung des öffentlichen Platzes wurde in den Baumbestand integriert.

Als Maßnahme zur Rückführung des Regenwassers in den natürlichen Wasserkreislauf wird das unverschmutzte Regenwasser des Supermarktdaches und der privaten Verkehrsfläche mittels einer überwiegend geschlossenen Rigole gedrosselt und verzögert dem Kirchderner Graben zugeführt

4.6 Grundstücksbezogene, Eingriffsmindemde Maßnahmen

Die für das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VEP Scha 134 – Gleiwitzstraße / SB-Markt - festgesetzten landschaftspflegerischen Maßnahmen dienen:

- Der Eingrünung der Gewerbefläche im Sinne einer anspruchsvollen, städtebaulichen Entwicklung
- Der grünordnerischen Einbindung der Planung in die bestehende Bebauung
- Der Minderung der Bodenversiegelung
- Einer geminderten negativen Beeinflussung der Grundwasserneubildungsrate

4.6.1 Bestandserhalt

Die im Grünordnungsplan und Fachbeitrag dargestellten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

4.6.2 Fassadenbegrünungen

Die rückwärtige westliche und die südliche Fassade sowie der Sichtschutzzaun werden mit Rankern begrünt, die mittels Rank- und Kletterhilfen an die Wände angebracht werden.

4.6.3 Stellplatzbegrünung

Auf den privaten Stellplätzen entlang der Erschließung werden insgesamt 13 Bäume 1. Ordnung (StU 20/25) verschiedener Arten gepflanzt. Baumscheiben oder Stellplatzflächen sind freizuhalten und mit einheimischen, standortgerechten Pflanzarten zu begrünen.

4.6.4 Anpflanzung einer freiwachsenden Hecke

Zur Eingrünung des Gebäudes ist eine Hecke aus heimischen, standortgerechten Arten, je nach Art der Sortierung 60/80 oder 80/100 cm Höhe anzupflanzen. Es können Kleinsträucher verwendet werden.
Auf den privaten Grünflächen sind Bäume der gleichen Art der zu fällenden Bäume zu pflanzen. Die Grünfläche ist freizuhalten, anzusäen oder mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern oder Stauden zu begrünen.

4.6.5 Pflanzen von Einzelbäumen

Auf der privaten Grünfläche im westlichen Bereich des Plangebietes sind 15 Bäume 1. Ordnung (StU 20/25) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

4.7 Eingriffsmindernde Maßnahmen und Maßnahmen mit funktionalem Ausgleich im öffentlichen Raum

4.7.1 Schutz des benachbarten Baumbestandes

Es ist darauf zu achten, dass die im Grünordnungsplan dargestellten Einzelbäume in unmittelbarer Umgebung der Plan- und Eingriffsfläche während der Bauphase zu sichern sind, so dass sie dauerhaft erhalten bleiben.

4.7.2 Anlage eines Rigolensystems

Entlang des im Landschaftsplan geplanten Fuß- und Radweges wird von der Eingriffsfläche durch den westlichen Grünzug ein überwiegend geschlossenes Rigolensystem zur Speicherung und verzögerten Abgabe des Niederschlagswassers in den Vorfluter „Kirchderner Graben" geschaffen. Der Verlauf des Rigolensystems wird ca. 4,00 m von der Wegekante des Fuß- und Radweges entlang des Baumbestandes vorgenommen.

4.7.3 Pflanzung von Einzelbäumen und einer Baumreihe auf öffentlicher Grünfläche

Auf der öffentlichen Grünfläche entlang des Rad- und Fußweges, westlich der Sülbeckstraße, ist eine Baumreihe mit 13 Bäumen 1. Ordnung (StU 20/25) der gleichen Art der zu fällenden Bäume zu pflanzen. Die Grünfläche ist freizuhalten und anzusäen.

4.8 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Die Bilanzierung im landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan VEP Scha 134 hat ergeben, dass die Maßnahmen zur Kompensati-

on des Eingriffs im Bebauungsplangebiet mit einem Soll von 48.096 Biotopwertpunkten (nach einer Bewertungsmethode von LÖBF) nicht ausreichen.

4.8.1 Ausgleich nach § 8a BNatschG außerhalb der Grenzen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VEP Scha 134 - Gleiwitzstraße / SB-Markt -

Der Soll-Biotopwert von 48.096 wird durch verschiedene Maßnahmen auf 2 Ausgleichsflächen vollständig ausgeglichen.

In Hostedde, Gemarkung Hostedde, Flur 2, Flurstück 530 wird auf einer Fläche von 3.450 qm eine Aufforstung mit Anpflanzung eines 15 m Waldrandes ausgeführt.

Am Gut Bönninghausen, Gemarkung Lanstrop, Flur 12, Flurstück 153 wird auf einer Fläche von 840 qm eine Streuobstwiese gepflanzt.

Für den Baumverlust wird in unmittelbarer Nähe des Grundstücks entlang des Rad- und Fußweges nach Westen eine Reihe von 13 Bäumen 1. Ordnung (StU 20/25) gepflanzt.

4.9 Immissionen

Durch das geplante Vorhaben entsteht gegenüber der Ist-Situation eine veränderte Immissionssituation infolge des Ziel- und Quellverkehres auf der Stellplatzanlage sowie durch den Anlieferverkehr durch LKW und die stationären Lärmquellen von Lüftungsgeräten.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung des Büros Dr. Leßmann vom April des Jahres 2004 wurde daher geprüft, welche Immissionen durch den Betrieb des SB-Marktes auf den Umgebungsbereich ausgehen.

Aus dieser Untersuchung geht hervor, dass die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete durch den Betrieb auf dem Gelände des geplanten SB-Marktes für den Tages- und Nachtzeitraum nicht überschritten werden. Die Anlieferung darf auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung nur von der Gleiwitzstraße erfolgen. Die Getränkeanlieferung darf demnach nicht über den Kunden-Parkplatz vorgenommen werden. Die Planung orientiert sich an diesem Gutachten und setzt einen Nutzungszeitraum für die Stellplatzanlage von 6.00 bis 22.00 Uhr fest.

Die schalltechnische Untersuchung des Büros Dr. Leßmann vom April des Jahres 2004 liegt beim Stadtplanungsamt während der Dienststunden zur Einsichtnahme bereit.

4.10 Altlasten

Der Planbereich ist in der Übersichtskarte der Stadt Dortmund über bekannte und vermutete Altstandorte und Ablagerungen (Stand: September 2000) nicht gekennzeichnet.

4.11 Methanausgasungen

Die vorliegende Karte der potentiellen Methangasaustritte im Stadtgebiet von Dortmund (Stand 01/ 99) unterteilt das Stadtgebiet in mehrere Bereiche der Austrittswahrscheinlichkeit. Der Planbereich liegt in der Zone 1, in der Methangasaustritte wenig wahrscheinlich sind. Somit sind Auswirkungen auf die ausgewiesenen Nutzungen nicht zu erwarten. Vorsorglich wurde ein entsprechender Hinweis in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

4.12 Kampfmittelräumdienst

Bei anstehenden Erdbewegungen im Rahmen von Baumaßnahmen im Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VEP Scha 134 - Gleiwitzstraße / SB-Markt - sind die Bauherren verpflichtet, rechtzeitig vor Baubeginn die entsprechenden Anträge auf Luftbildauswertung beim Ordnungsamt der Stadt Dortmund (32/1) zu stellen.
Die Luftbildauswertung erfolgt durch die Bezirksregierung Arnsberg. Sollten sich aus dem Ergebnis der Auswertung Erfordernisse zur Kampfmittelräumung ergeben, so werden diese vorgegeben und vor Baubeginn umgesetzt.

5. Verkehrliche Belange

5.1 Äußere und innere Erschließung

Die Anbindung des Grundstücks erfolgt für den motorisierten Individualverkehr über die Gleiwitzstraße und ist somit an das örtliche und über die Weiterführung (Flughafenstraße) an das überörtliche Straßennetz des Ortsteils Scharnhorst gut angeschlossen. Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung des Büros
Dr. Leßmann GmbH vom Mai des Jahres 2003 sind die verkehrlichen Auswirkungen des Planvorhabens auf das Verkehrsgeschehen untersucht worden und in Bezug auf die heutige Vorbelastung Aussagen zur Leistungsfähigkeit der Anbindung an die Gleiwitzstraße getroffen worden.

Ausgehend von den Analyse-Verkehrsbelastungen der Gleiwitzstraße auf der Grundlage einer durchgeführten Verkehrszählung sowie den Prognosewerten der Stadt Dortmund für das Jahr 2010, wurde das voraussichtlich durch den Markt verursachte zusätzliche Verkehrsaufkommen ermittelt und in die Prognose-Verkehrsbelastung eingestellt. Insgesamt ergibt sich für den geplanten SB-Markt eine Tagesgesamtbelastung von 727 Kfz/ Tag (Pkw-E/ Tag) jeweils im Zu- und Abfluss. Hieraus resultiert eine Spitzenbelastung von 109 Kfz, meist im Zeitbereich von 16.00 bis 17.00 Uhr.

Durch eine Kapazitätsüberprüfung mit der Bemessungsstärke des Spitzensverkehrs wurde dargelegt, dass der durch das Stadtteilzentrum zusätzlich erzeugte Verkehr sich mit sehr guter Verkehrsqualität bewältigen lässt (Qualitätsstufe A nach dem HBS-Verfahren).

Durch die zentrale Lage des geplanten SB-Lebensmittelmarktes, der sich in direkter Nachbarschaft zu den angrenzenden Wohngebieten befindet, können die Bewohner der Siedlungsbereiche den Markt fußläufig gut erreichen. Die derzeitigen Wegebeziehungen des Parks bleiben erhalten und werden durch eine zusätzliche Fußwegeverbindung zwischen der Sülbeckstraße 31 und dem Eingangsbereich des SB-Marktes ergänzt, so dass in Verbindung mit der im Bereich des zukünftigen Stadtteilzentrums vorhandenen Tempo-30-Zone ein sicheres Erreichen des Marktes gewährleistet ist. Die unmittelbare räumliche Nähe des Stadtbahnlinien-Haltepunktes Gleiwitzstraße sowie der Buslinienhaltepunkte begünstigt eine Verknüpfung von Wegen.

Das Verkehrsgutachten des Büros Dr. Leßmann aus Mai 2003 liegt beim Stadtplanungsamt während der Dienststunden zur Einsichtnahme bereit.

5.2 Ruhender Verkehr

Die erforderlichen Stellplätze für den Markt sind unmittelbar dem Eingangsbereich des Marktes nördlich vorgelagert. Die Zufahrt zur Stellplatzanlage erfolgt über die Gleiwitzstraße. Nach der Stellplatzverordnung (VV BauO NW) ist ein Stellplatz je 10 – 30 m² Verkaufsfläche erforderlich. Somit wird mit geplanten 63 Stellplätzen ein ausreichendes Stellplatzangebot auch zu Spitzenzeiten vorgehalten. Damit wird insbesondere Anwohnerbelangen in der Sülbeckstraße Rechnung getragen, da bei einem zu geringen Stellplatzangebot sich der Parksuchverkehr im angrenzenden Wohnbereich des Marktes abspielen würde.
Des Weiteren werden 19 Fahrradeinstellplätze im Bereich des Eingangs vorgehalten.

5.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Der Planbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VEP Scha 134 ist mit der Stadtbahnlinie U42 Grevel – Scharnhorst – Reinoldikirche – Hombruch durch den unmittelbar benachbarten Haltepunkt und Busverknüpfungspunkt „Gleiwitzstraße" an die Dortmunder City, das Ortszentrum von Scharnhorst und an Grevel im 10-Minuten-Takt direkt angebunden.

An der Haltestelle „Gleiwitzstraße" verkehren zudem die Buslinien 424, 425 und 427, die u. a. der Erschließung des Stadtteils Scharnhorst dienen. Mit der Buslinie 424 besteht im 60-Minuten-Takt des weiteren Anschluss nach Kurl, Husen und Lanstrop, mit der Buslinie 425 ebenso im 60-Minuten-Takt nach Kurl, Husen und Wickede. Die Buslinie 427 stellt alle 30 Minuten eine Verbindung nach Kirchderne, Brackel und Hörde sowie zum Ortszentrum Scharnhorst her.

6. Ver- und Entsorgung

6.1 Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Fernwärme, Gas, Wasser und elektrischer Energie wird durch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt.

6.2 Müllentsorgung

Die Entsorgung der festen Abfallstoffe wird durch die örtliche Müllentsorgung geregelt.

6.3 Schmutzwasserentsorgung

Die Entsorgung des Schmutzwassers des geplanten Lebensmittelmarktes wird über das vorhandene öffentliche Kanalsystem der Gleiwitzstraße erfolgen.

6.4 Niederschlagswasser

Gem. § 51 a Landeswassergesetz ist das anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken zu versickern, soweit die Versickerungsfähigkeit des Bodens dies erlaubt.

Eine Untersuchung des Geotechnik-Institut-Dr. Höfer (Gutachten vom 16.05.2003) zur Versickerungsfähigkeit des Bodens hat ergeben, dass der vorhandene Untergrund nicht versickerungsfähig ist. Der vorhandene Kanal in der Gleiwitzstrasse kann die Oberflächenwässer nicht aufnehmen. Daher werden die auf dem Grundstück anfallenden Oberflächenwasser auf der Eingriffsfläche gesammelt und in Rinnen und Gräben bis zur Sülbeckstraße geführt, darunter hergeleitet und entlang der vorhandenen Wegeverbindung dem Kirchderner Graben zugeleitet.

Das Gutachten zur Untersuchung der Versickerungsfähigkeit des Bodens durch das Geotechnik-Institut-Dr. Höfer liegt beim Stadtplanungsamt während der Dienststunden zur Einsichtnahme bereit.

7. Denkmalschutz

Baudenkmäler und Bodenkmäler sind im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler entdeckt werden. Für diesen Fall wird im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes über einen entsprechenden Hinweis auf die Melde- und Sicherungspflicht nach dem Denkmalschutzgesetz hingewiesen.

8. Bergbauliche Einwirkungen

Im Bereich der Planfläche und der näheren Umgebung befinden sich keine verlassenen Tagesöffnungen oder oberflächennahe Grubenbaue. Auch liegt die Planfläche nicht im Bereich von Bergbaualtlastenverdachtsflächen.

9. Städtebauliche Zahlenwerte

Größe des Plangebiets 5.400 m²

Bruttogeschossfläche 2.900 m²

10. Planverwirklichung und Kosten

Die Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird durch den zwischen der Stadt Dortmund und dem Vorhabenträger abgeschlossenen Durchführungsvertrag – Teil A – und den Durchführungsvertrag –Teil B – sowie dessen Nachtrag geregelt.
Sämtliche durch das Vorhaben ausgelöste Kosten gehen zu Lasten des Vorhabenträgers.

Dortmund, den 15.03.2005

Ostholt
Ltd. Städt. Verw.Direktor

Der Rat der Stadt Dortmund hat am 19.06.2005 beschlossen, diese Begründung nach § 9 Abs. 8, § 12 und §§ 233 und 244 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, BGBl. III/FNA 213-1) in Verbindung mit den §§ 7 und 41 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666, SGV NRW 2023) dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan beizufügen.

Dortmund, den 20.06.2005

Abteilungsleiter