Begründung

(Teil A)

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Scha 148 VEP

- Erweiterung Einzelhandelsstandort Husen -

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und
Bauordnungsamt

Inhaltsverzeichnis

1 Plangebiet 3
1.1 Räumlicher Geltungsbereich 3
1.2 Gegenwärtige Situation im Plangebiet / Umgebungsnutzung 4
2 Ziele und Zwecke des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 5
3 Planungsrecht, übergeordnete Planung 7
3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung 7
3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes 7
3.3 Festsetzungen des Landschaftsplanes 8
3.4 Rahmenplanung Husen-Kurl 8
3.5 Bauplanungsrecht 8
3.6 Masterplan Einzelhandel 9
3.7 Konsultationskreis Einzelhandel, Arbeitskreis Regionales Einzelhandelskonzept östliches Ruhrgebiet, Abstimmung Nachbarkommune 9
4 Städtebauliches Konzept 10
5 Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 11
5.1 Zulässiges Vorhaben 11
5.2 Maß der baulichen Nutzung / Überbaubare Grundstücksfläche 12
5.3 Öffentliche Verkehrsfläche 14
5.4 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze 14
5.5 Grünordnerische Festsetzungen 15
5.6 Schallschutzmaßnahmen 19
5.7 Von Bebauung freizuhaltende Flächen 19
5.8 Gestalterische Festsetzungen 20
6 Erschließung 23
6.1 Verkehrliche Anbindung 23
6.2 Ruhender Verkehr 23
6.3 Öffentlicher Personennahverkehr 24
6.4 Verkehrsuntersuchung 24
6.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte 26
7 Ver- und Entsorgung 26
7.1 Gas, Wasser, Strom 26
7.2 Schmutzwasser 26
7.3 Niederschlagswasser / Überflutungsschutz 27
8 Umweltbelange 28
8.1 Umweltprüfung, Artenschutz und Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung 28
8.2 Boden, Altlasten (Sanierungsplan), Methangasaustritte, Bergbau und Wasser 34
8.3 Lärmimmissionen 38
8.4 Energieeffizienz / Klimaschutz 41
8.5 Kampfmittel 42
8.6 Beleuchtung 42
8.7 Denkmalschutz 42
9 Städtebauliche Zahlenwerte 43
Gutachten 43

Verfasser: Architekturbüro Bieber, Hagener Str. 31, 44225 Dortmund

1 Plangebiet

1.1 Räumlicher Geltungsbereich



Übersicht Geltungsbereich; Schwarz: Geltungsbereich vorhabenbezogener Bebauungsplan; Rot: Geltungsbereich Vorhaben- und Erschließungsplan (ohne Maßstab) Quelle: Vermessungsbüro Sommerhoff

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Scha 148 VEP – Erweiterung Einzelhandelsstandort Husen – liegt im Stadtbezirk Dortmund-Scharnhorst im statistischen Bezirk Kurl-Husen.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch die Bahnlinie Dortmund-Kamen (RE)
- im Osten durch die Westgrenzen der Flurstücke 759-761 und 1028 (Grundstücke Husener Straße 52) und 1024
- im Süden durch die Husener Straße
- und im Westen durch die Restflächen des Flurstückes 1221 (ehemals 1019 und 1175).

Es besteht aus zwei Geltungsbereichen: dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und dem Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes.
Der räumliche Geltungsbereich beider Pläne umfasst die Grundstücke des derzeitigen Einzelhandelsstandortes mit den Flurstücken 1219 und 1220 (ehemals Flurstücke 641-645, 650, 762, 763, 959, 1020, 1022, 1023, 1025-1027 und 1174). Für die Erweiterung des Einzelhandelsstandortes wird eine Teilfläche aus dem Flurstück 1221 (ehemals Flurstücke 167, 1019 und 1175) ergänzt. Die Fläche des westlichen Zufahrtstrichters wird nach §12 Abs. 4 BauGB zwar in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen, ist jedoch nicht Teil des Vorhaben- und Erschließungsplanes.
Alle oben genannten Flurstücke liegen in der Gemarkung Husen, Flur 1.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Scha 148 VEP – Erweiterung Einzelhandelsstandort Husen - umfasst eine Fläche von 33.374 m², also ca. 3,3 ha.

1.2 Gegenwärtige Situation im Plangebiet / Umgebungsnutzung

Auf Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VEP – Einzelhandelsstandort Husen –, rechtskräftig seit dem 08.09.2000, geändert im Jahre 2007, wurde im östlichen Teil des Plangebietes ein Ladenzentrum als Nachnutzung eines Teiles der ehemaligen Zechenfläche errichtet. Der hier entstandene Einzelhandelsstandort bildet den Schwerpunkt des zentralen Versorgungsbereichs in Husen - Kurl. Hier befinden sich ein Lebensmittel-Vollsortimenter (REWE-Markt, 1.470 m² Verkaufsfläche), ein Lebensmitteldiscounter (LIDL, 1.150 m² Verkaufsfläche), sowie ein Getränkemarkt (330 m² Verkaufsfläche) und weitere kleinere Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe (u. a. Apotheke, Friseur, Reisebüro). Aufgeteilt sind die vorgenannten Märkte und Ladeneinheiten in drei Gebäude, wobei der Lebensmitteldiscounter im rückwärtigen Bereich in Richtung der nördlich angrenzenden Bahnlinie liegt und die beiden anderen Gebäude straßenbegleitend an der Husener Straße. Der heutige Einzelhandelsstandort verfügt über 216 Parkplätze, wovon der größte Teil der Gemeinschaftsstellplatzanlage auf dem rückwärtigen Gelände angeordnet ist, da sich auch die Eingänge der beiden Hauptmärkte dorthin orientieren.

Erschlossen wird der Einzelhandelsstandort über zwei Ein- und Ausfahrten von Seiten der Husener Straße, eine östlich und eine westlich des Vollsortimenters. Die LKW-Anlieferungen der Märkte erfolgen ebenfalls über diese beiden Zufahrten, wobei sich der Anlieferungsbereich des Discountmarktes inklusive Anlieferungsrampe an der östlichen Grundstücksgrenze befindet. Der Vollsortimenter wird ebenerdig, über die an der nord-westlichen Gebäudeecke gelegene Anlieferung beschickt. Der Getränkemarkt wird ebenfalls ebenerdig angeliefert.

Die versiegelte Stellplatzanlage (Fahrgassen in Asphalt und Parkplätze gepflastert) ist mit Bäumen durchgrünt. Entlang der Husener Straße befinden sich vor den Gebäuden Grünflächen zum Teil mit älterem Baumbestand und dem Standort eines Abteufkübels, der an die Bergbauvergangenheit des Standortes erinnert.

Die westlich an das bestehende Ladenzentrum angrenzenden Flächen innerhalb des Plangebietes (Teilbereich aus Flurstück 1221) liegen seit der Betriebsaufgabe der Zeche Kurl überwiegend brach. In den vergangenen Jahren wurde eine Zwischennutzung durch ein Busunternehmen und eine Spedition zugelassen, die inzwischen aufgekündigt wurde. Die direkt nördlich an die Husener Straße angrenzenden Flächen sind von Vegetation geprägt. Hier sind mehrere großkronige Bäume vorhanden. Für diesen Teil des Plangebietes wurde ein Sanierungsplan erstellt (siehe Kapitel 8.2).

Die beschriebene Begrünung setzt sich außerhalb des Plangebietes, in Richtung Westen entlang der Husener Straße, weiter fort. Westlich des Plangebietes befindet sich der Standort eines Oldtimer-Clubs, der bisher über eine über das Plangebiet führende Zufahrt erschlossen wurde. Eine neue Zuwegung wurde bereits außerhalb des Plangebietes entlang der westlich neu gebildeten Grundstücksgrenze, erstellt. Die dadurch entfallene Grünfläche wurde gutachterlich bilanziert und monetär ausgeglichen.

Direkt östlich an das Plangebiet angrenzend ist im Jahre 2018 ein Wohn- und Geschäftshaus errichtet worden. Nord-östlich grenzt eine Freifläche an. Die Umgebung ist des Weiteren in Richtung Osten durch mehrgeschossige Wohn- und Geschäftshäuser und in Richtung Süden durch Wohnbebauung geprägt.

Die Husener Straße steigt entlang des Plangebietes zunächst bis ca. Mitte des neu hinzukommenden Flurstückteils 1221 in Ost-West Richtung an und fällt dann in Richtung Westen wieder etwas ab. Das Plangebiet selbst steigt im Bereich des bestehenden Einzelhandelsstandortes leicht nach Norden hin an und wird zur Bahnlinie hin durch einen begrünten Wall begrenzt. Das Flurstück 1221 steigt ebenfalls in Richtung Norden an.

2 Ziele und Zwecke des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, den vorhandenen Einzelhandelsstandort in Dortmund-Husen zu erweitern und umzubauen.

Der vorhandene Einzelhandelsstandort in Husen-Kurl liegt im zentralen Versorgungsbereich und gilt für die umliegende Bevölkerung als Hauptversorger insbesondere im Bereich Nahrungs- und Genussmittel. Eine Erweiterung der beiden Hauptmärkte (Vollsortimenter und Lebensmitteldiscountmarkt) und die Ergänzung durch weitere Märkte aus dem Segment Drogerie, Textil und/oder Haushaltswaren soll zur Sicherung und Modernisierung des Standortes beitragen und die Kaufkraft binden.

Die Fläche des auf dem Grundstück befindlichen Lebensmitteldiscountmarktes soll von derzeit 1.150 m² Verkaufsfläche auf max. 1.500 m² Verkaufsfläche vergrößert werden, um ein moderneres und heutigen Einkaufsbedürfnissen angepasstes Marktkonzept umsetzen zu können. Eine Vergrößerung des Marktes ist an dem heutigen Standort auf dem Grundstück jedoch räumlich nicht möglich. Eine Erweiterung in Richtung Norden und Süden kann sowohl aufgrund der topographischen Verhältnisse als auch aufgrund der Gebäudeabstände untereinander nicht erfolgen. Eine Erweiterung in Richtung Osten ist aufgrund der Grenzsituation ausgeschlossen und eine Vergrößerung des Marktes in Richtung Westen hätte große Eingriffe in die Gebäudesubstanz zur Folge. Daher soll westlich des bestehenden Ladenzentrums auf derzeit brach liegenden Flächen ein neues Gebäude für den Lebensmitteldiscountmarkt errichtet werden, welches nicht nur im Verkaufsraum aufgrund von z. B. großzügigeren Gängen und übersichtlicherer Regalierungen kundenfreundlicher werden soll, sondern auch durch sein äußeres Erscheinungsbild freundlicher und zeitgemäßer wirken soll.

Der Vollsortimenter soll ebenfalls von derzeit 1.470 m² Verkaufsfläche auf max. 1.900 m² Verkaufsfläche vergrößert werden. Die Erweiterung erfolgt in Richtung Süden, zu Lasten von Teilen der vorgelagerten Grünfläche, welche jedoch entsprechend an anderer Stelle ausgeglichen werden. Auch hier ist eine übersichtlichere und kundenfreundlichere Präsentation der Ware und die Ausstattung mit komfortableren Gängen der Grund der Erweiterung. Des Weiteren soll im umgebauten Eingangsbereich dem Bäcker eine größere Fläche mit Sitzgelegenheiten zum Verweilen für die Kunden, sowie ein Kunden-WC eingerichtet werden und das Gebäude in dem Bereich offener gestaltet werden. Auch der bisher zur Husener Straße geschlossene Baukörper soll durch den zur Straße hin mit Glasausschnitten gestalteten Erweiterungsbau attraktiver gestaltet werden.

In das ehemalige Gebäude des Discountmarktes soll als Nachfolgenutzung ein Drogeriemarkt mit max. 700 m² Verkaufsfläche einziehen, ergänzt durch einen Markt aus dem Segment Textil/Kleidung oder Haushaltswaren mit max. 600 m² Verkaufsfläche. Das Bestandsgebäude soll ebenfalls, abgesehen von inneren Umbauten, in seiner äußeren Gestalt in Form von geänderten Schaufensterbereichen und Eingängen modernisiert werden.

Die Stellplatzanlage soll im Bereich des neu geplanten Standortes des Lebensmitteldiscounters erweitert werden. Die Erschließung des erweiterten Ladenzentrums erfolgt weiterhin über die beiden Ein- und Ausfahrten von der Husener Straße.

Da es sich bei dem Vorhaben um großflächigen Einzelhandel handelt, wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Scha 148 VEP – Erweiterung Einzelhandelsstandort Husen - nach § 12 Abs. 1 BauGB kann die Gemeinde durch Satzung die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn sich die Vorhabenträgerin in auf der Grundlage eines von ihr vorgelegten und mit der Gemeinde abgestimmten Planes (Vorhaben- und Erschließungsplan) zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist verpflichtet. Dabei sind von die Vorhabenträgerin in die Planungs- und Erschließungskosten entsprechend den vertraglichen Vereinbarungen (Durchführungsvertrag) zu tragen.

Die Vorhabenträgerin in hat der Verwaltung gegenüber dargelegt, dass sie bereit und in der Lage ist, das Vorhaben zu planen und zu realisieren.

3 Planungsrecht, übergeordnete Planung

3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der Regionalplan Regierungsbezirk Arnsberg - Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – westlicher Teil stellt den Bebauungsplanbereich als „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)" dar. Der in Aufstellung befindlichen neue Regionalplan Ruhr stellt das Plangebiet als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dar. Die Stadt Dortmund hat in ihrer Stellungnahme zum Entwurf des v. g. Regionalplanes in Hinblick auf die geplante Erweiterung des Einzelhandelsstandortes angeregt für den Bereich die Festsetzung „Allgemeiner Siedlungsbereich" (ASB) zu treffen.
Bis zum Inkrafttreten des Regionalplans für das Ruhrgebiet gelten die bisherigen Regionalpläne, hier Regionalplan Regierungsbezirk Arnsberg, auf den im Weiteren Bezug genommen wird.

Eine durchgeführte städtebauliche Wirkungsanalyse (Junker + Kruse 2016) kommt zu dem Schluss, dass die Anforderungen der Steuerungsregel 3 des Regionalen Einzelhandelskonzept für das östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche (REHK) (in seiner 2. Fortschreibung 2013), die besagt, dass die Dimensionierung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten bzw. Standorten auf die kommunale Versorgung bzw. die Versorgung entsprechender Teilräume auszurichten ist, erfüllt wird. Der Standort liegt in einem im Regionalplan als Allgemeiner Siedlungsbereich ausgewiesenen Bereich sowie innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches bzw. in wohnsiedlungsräumlich integrierter Lage.
Vor dem Hintergrund der absatzwirtschaftlichen Tragfähigkeit, der städtebaulichen Verträglichkeit und unter Berücksichtigung der weiteren relevanten Kriterien ist laut Gutachten eine Kompatibilität der Vorhaben mit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplans (LEP NRW) Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel (der bisher separat erarbeitete sachliche Teilbereich Großflächiger Einzelhandel wurde in den mittlerweile in Kraft getretenen neuen Landesentwicklungsplan NRW integriert), des REHK für das östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche sowie des Masterplan Einzelhandel der Stadt Dortmund (siehe auch Kapitel 3.6 und 3.7) gegeben.

3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund vom 31.12.2004 stellt den östlichen Teilbereich des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Scha 148 VEP, der gleichzeitig dem rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplan – Einzelhandelsstandort Husen – entspricht, als „Gemischte Baufläche" und als „Bereich mit Marktfunktion" sowie als „Siedlungsschwerpunkt 3. Stufe (Ortsteilzentrum)" dar. Gemäß Erläuterungen zum Flächennutzungsplan (Stand 2004) sind in Abgrenzung zu anderen gemischten Bauflächen, die städtebaulich integrierten Lagen (vergleichbar mit den zentralen Versorgungsbereichen im Masterplan

Einzelhandel) im Flächennutzungsplan mit der Schraffur „Bereiche mit Marktfunktion" dargestellt worden. So sollen sich insbesondere Ansiedlungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe auf diese Bereiche mit Marktfunktion konzentrieren. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Scha 148 VEP gilt mit seinem großflächigen Einzelhandel daher in dem östlichen Teilbereich als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.
Der westliche Teilbereich des Geltungsbereiches, die Erweiterungsfläche des heutigen Ladenzentrums, ist als „Gewerbegebiet" dargestellt. Diese Darstellung entspricht nicht den nun geplanten Festsetzungen. Die Darstellung im Flächennutzungsplan soll daher im Parallelverfahren in „Gemischte Baufläche" und „Bereich mit Marktfunktion" geändert werden.

3.3 Festsetzungen des Landschaftsplanes

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Scha 148 VEP - Erweiterung Einzelhandelsstandort Husen - liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans Dortmund.

3.4. Rahmenplanung Husen-Kurl

Die Stadt Dortmund hat für den Ortsteil Husen-Kurl eine Rahmenplanung und damit ein übergeordnetes städtebauliches Leitbild erarbeitet. Die Flächen der ehemaligen Zeche Kurl, zu denen auch die Erweiterungsfläche des Einzelhandelsstandortes zählt, werden als Flächen mit Entwicklungspotential ausgewiesen. Aufgrund der kontaminierten Böden und der rückwärtig verlaufenden Bahnlinie (Lärmimmissionen) ist die Fläche für Wohnbebauung ungeeignet und wird im Rahmenplan als Fläche für die Ansiedlung von Gewerbe dargestellt. Aufgrund der innerörtlichen Lage ist eine Ansiedlung nicht störender und wenig emittierender Gewerbebetriebe vorstellbar, wie z. B. Handwerksbetriebe, deren Leistungen gerade der Bevölkerung von Husen/Kurl zugutekommen sollten. Da der bisherige Einzelhandelsstandort neben den Geschäften entlang der Husener Straße als Standort gilt, auf den sich die zukünftige Einzelhandelsentwicklung konzentrieren soll und es sich bei Handelsbauten im weiteren Sinne auch um Gewerbe handelt, ist die Planung als verträglich mit dem Rahmenplan anzusehen.

3.5 Bauplanungsrecht

Das bestehende Nahversorgungszentrum an der Husener Straße liegt im Geltungsbereich des seit 08.09.2000 rechtskräftigen Bebauungsplans VEP – Einzelhandelsstandort Dortmund-Husen - mit der Festsetzung von Grünflächen und überbaubaren Flächen. Letztere werden differenziert nach Lebensmittel-Frischemarkt, Getränkemarkt und sonstige nahversorgungsrelevante Angebote sowie Lebensmittel-Discounter mit den jeweiligen maximal zulässigen Verkaufsflächen. Dieser Bebauungsplan soll mit dem nun aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan überplant werden. Der westliche Teilbereich außerhalb des Geltungsbereichs des VEP – Einzelhandelsstandort Dortmund-Husen - ist derzeit nach § 35 BauGB als Außenbereich zu beurteilen.

3.6 Masterplan Einzelhandel

Gemäß dem vom Rat der Stadt Dortmund am 13.02.2014 beschlossenen Masterplan Einzelhandel Dortmund 2013 liegt der bestehende Einzelhandelsstandort an der Husener Straße im zentralen Versorgungsbereich Husen-Kurl („Nahversorgungszentrum Husen-Kurl). Die geplante Erweiterung des Standortes liegt außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs. Innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs wurde im Masterplan Einzelhandel keine Potenzialfläche zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes identifiziert.

Aufgrund dessen, dass der Bestand innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches liegt und es sich hier um ein kleines Ladenzentrum handelt, welches weiterhin um einen Lebensmitteldiscountmarkt ergänzt werden sollte und zur Bündelung der Verkehre an einem Standort wird die Erweiterung des Einzelhandelsstandortes und damit einhergehend die Ausweitung des zentralen Versorgungsbereiches an dieser Stelle befürwortet.

Die Erweiterungsfläche wurde daher durch die 2. Änderung des Masterplanes Einzelhandel 2013 in den zentralen Versorgungsbereich einbezogen.

Die städtebauliche Wirkungsanalyse (Junker + Kruse 2016) und eine ergänzende gutachterliche Stellungnahme (Junker + Kruse 2018)[1] kommen zu dem Schluss, dass „ein Umschlagen absatzwirtschaftlicher Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen" nicht zu erwarten ist und daher gegen eine vorhabenbezogene Erweiterung der räumlichen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches keine städtebaulichen Bedenken bestehen.

3.7 Konsultationskreis Einzelhandel, Arbeitskreis Regionales Einzelhandelskonzept östliches Ruhrgebiet, Abstimmung Nachbarkommune

Der Konsultationskreis Einzelhandel hat sich mehrfach und letztmalig am 04.07.2019 mit der Erweiterung des Einzelhandelsstandort Husen befasst (Erweiterung der Verkaufsfläche Rewe auf 2.000 m², Lidl-Verlagerung und gleichzeitige Vergrößerung der Verkaufsfläche auf 1.490 m², Belegung des Bestandsgebäudes mit einem Drogeriemarkt mit 700 m² und Textilmarkt oder Non-Food Discounter mit 600 m² Verkaufsfläche) und empfohlen das Vorhaben positiv zu begleiten. In seiner Sitzung am 06.08.2020 hat sich der Konsultationskreis Einzelhandel für die in Kapitel 3.6 beschriebene Ausweitung des zentralen Versorgungsbereiches „Nahversorgungszentrum Husen-Kurl" ausgesprochen.

Die vorliegende städtebauliche Wirkungsanalyse (Oktober 2016) und die gutachterliche Stellungnahme (Januar 2018) des Büros Junker + Kruse lagen dem KonsultationsKreis vor und wurden entsprechend zur Kenntnis genommen.

Der Arbeitskreis Regionales Einzelhandelskonzept östliches Ruhrgebiet hat in seiner Sitzung am 31.03.2017 den Beschluss gefasst, dass das Planvorhaben bis auf das Prüfkriterium Lage im ZVB (zentraler Versorgungsbereich) alle Prüfkriterien einhält und somit den festgesetzten Zielen und

[1] Städtebauliche Wirkungsanalyse zu Einzelhandelsvorhaben im Nahversorgungszentrum Husen- Kurl in der Stadt Dortmund, Oktober 2016 (mit aktualisierenden Hinweisen vom 14.10.2019) und Ergänzende Stellungnahme zur v. g. Städtebaulichen Wirkungsanalyse, Januar 2018, Junker + Kruse Stadtforschung Planung, sowie ergänzende Stellungnahme bzw. Schreiben Junker + Kruse Stadtforschung Planung vom 19. März 2019

Steuerungsregelungen des REHK grundsätzlich entspricht. Der Arbeitskreis billigt das Vorhaben und hat die Erteilung des Regionalen Konsens beschlossen.

Da der Standort an das Kamener Stadtgebiet angrenzt, ist er aufgrund seiner Größe von regionaler Bedeutung. Daher hat eine erste Abstimmung mit der Stadt Kamen stattgefunden. Von hier werden keine Bedenken gegen das Vorhaben geäußert.

4 Städtebauliches Konzept

Das vorliegende städtebauliche Konzept sieht das neue Marktgebäude, für die Umsiedlung des Lebensmittel-Discountmarktes, westlich an die Fläche des heutigen Einkaufszentrums angrenzend vor. Der zur Straße giebelständig ausgerichtete Neubau liegt etwas zurückversetzt zur Husener Straße, im Süden in etwa in einer Linie mit dem ebenfalls neu geplanten Erweiterungsbau des Lebensmittel-Vollsortimenters. Es bildet mit seiner Nord-Süd-Ausrichtung einen Abschluss des Nahversorgungszentrums in Richtung Westen. Durch das zurückgesetzte Gebäude und die ebenfalls zurückversetzte L-förmig, östlich und südlich des Neubaus angeordnete neue Stellplatzanlage, die rückwärtig an die bestehende Stellplatzanlage angebunden wird, wird die vorgelagerte Grünfläche mit teils älterem Baumbestand überwiegend erhalten. Der Eingang des Lebensmittel-Discountmarktes ist im Süden des Gebäudes angeordnet; die Anlieferung erfolgt an der Nordfassade, auf dem rückwärtigen Gelände.

Der oben erwähnte Erweiterungsbau des Lebensmittel-Vollsortimenters erfolgt entlang der Südfassade des Bestandgebäudes in Richtung der Husener Straße. Des Weiteren erhält der Markt einen kleineren Anbau an der Ostfassade, zur Unterbringung eines Sitzbereiches für den Bäcker. Die Anlieferung des Lebensmittel-Vollsortimenters verbleibt auf der Nordseite des Gebäudes, zur Stellplatzanlage ausgerichtet, genauso wie der Eingang des Marktes, der jedoch noch etwas entlang der Nordfassade verschoben wird.

Die Fassaden des Rewe-Anbaus und des Lebensmittel-Discounters werden der vorhandenen Bebauung angepasst und mit Klinker versehen. Des Weiteren erhalten die Gebäude ein Gründach.

Die bestehende Stellplatzanlage mit 216 Parkplätzen wird durch die vorhandene Gebäudekörperstellung des Lebensmittel-Vollsortimenters in Richtung der südlich der Husener Straße gelegenen Wohnbebauung abgeschottet. Die neu hinzukommenden 131 Parkplätze im Bereich des Neubaus des Lebensmittel-Discounters werden zwischen den beiden Hauptbaukörpern des Vollsortimenters und des Lebensmittel-Discounters eingebunden und die kleinere Anzahl Stellplätze, die südlich des Discounters liegen, wird durch die vorgelagerte Grünfläche mit Bäumen zur Wohnbebauung abgegrenzt. Durch den Zusammenschluss der beiden Parkplatzanlagen in Form von Überfahrten entfallen bei der Bestandsstellplatzanlage 7 Stellplätze. Des Weiteren entfallen zugunsten von Fahrradstellplätzen Pkw-Parkplätze, so dass die Bestandsanlage noch über 205 Parkplätze verfügt. Insgesamt werden 336 Stellplätze zur Verfügung stehen.

Erschlossen wird das Einzelhandelszentrum weiterhin durch zwei Ein- und Ausfahrten von Seiten der Husener Straße, wobei alle Fahrgassen der neuen Stellplatzanlage an die westliche Zufahrtstrasse angebunden sind, so dass hier ein Rückstau durch Parkplatzsuchverkehre vermieden wird.
Eingerahmt wird das Einzelhandelszentrum im Norden durch einen begrünten Wall, der auch in Richtung Westen auf der Rückseite des Lebensmittel-Discountmarkes fortgesetzt wird. Im Süden wird ein breiter Grünstreifen mit Baumbestand erhalten.
Die neu geplanten Parkplätze werden wie der vorhandene Parkplatz mit Bäumen durchgrünt.
Der Bereich der Stellplatzanlage, der sich westlich des Gebäudes des zukünftigen Drogerie- und Textilmarktes befindet, soll der Kolpingsfamilie Dortmund-Husen als Festplatz für das alle zwei Jahre stattfindende Dorffest zur Verfügung gestellt werden. Für die Platzierung des Festzeltes, der Fahrgeschäfte und Stände ist es notwendig, einige vorhandene Stellplatzbäume zu entfernen. Diese werden an anderer Stelle auf dem Grundstück neu gepflanzt.

5 Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

5.1 Zulässiges Vorhaben

Aufgrund der konkret vorliegenden Planung des Vorhabens und in Abstimmung mit der vorliegenden Wirkungsanalyse werden folgende Festsetzungen getroffen:
Der im Westen des Plangebietes vorgesehene Neubau des Lebensmittel-Discountmarktes ist mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.500 m² zulässig. Der bestehende Lebensmittel-Vollsortimenter wird im Hinblick auf die geplante Erweiterung mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.900 m² festgesetzt. Das bisher als Lebensmitteldiscountmarkt genutzte Gebäude wird mit Fachmärkten belegt, wobei der Drogeriemarkt, der in den südlichen Teil des Gebäudes einzieht (rückwärtige Lage auf dem Grundstück) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 700 m² zulässig ist. Der daran in dem Gebäude, im nördlichen Teil, anschließende neue Textil-Fachmarkt oder Non-Food-Discounter wird mit einer maximalen Verkaufsfläche von 600 m² festgesetzt.
Der im zur Husener Straße gelegenen Bestandsgebäude ansässige Getränkemarkt ist mit einer Verkaufsfläche von maximal 600 m² zulässig. Ergänzend dazu sind in diesem Bestandsgebäude weitere Einheiten mit zentrenrelevantem Sortiment gemäß Dortmunder Sortimentsliste vom 21.03.2013 mit einer Verkaufsfläche je Einheit von maximal 150 m² zulässig.
Ausgeschlossen wird für dieses Gebäude jedoch das Sortiment „Drogeriewaren". Mit der Ansiedlung des oben genannten Drogeriemarktes gemeinsam mit den Angeboten an Artikeln für Gesundheit und Körperpflege im Vollsortimenter und Lebensmitteldiscounter ist an diesem Standort bereits ein ausreichendes Angebot vorhanden und die auf Drogeriewaren bezogene Kaufkraft weitestgehend ausgeschöpft. Des Weiteren sind in dem Gebäude ausnahmsweise nicht störende Handwerksbetriebe, wie z. B. Friseur oder Schuster zulässig. Der ansässige Gardinenmarkt genießt Bestandsschutz.
Hiermit soll sichergestellt werden, dass die Mischung aus größeren Anbietern aus dem Lebensmittel-, Drogerie- sowie Non-Food-Bereich und kleinteiligen Geschäften und nicht störendem Handwerk, die sich vor Ort etabliert haben und gut angenommen werden, an dem Einzelhandelsstandort erhalten wird.

5.2 Maß der baulichen Nutzung / Überbaubare Grundstücksfläche

Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung werden das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubare Grundstücksfläche über die zeichnerische Festsetzung der Baukörper in der Planzeichnung und die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen definiert.

Höhe baulicher Anlagen

Um den neu geplanten Baukörper und den Erweiterungsbau des Vollsortimenters in die bestehende städtebauliche Situation einzufügen, wird die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Hierzu werden im Plan auch Höhen als unterer Bezugspunkt festgesetzt. Die festgesetzten Höhen der neuen Baukörper können jeweils um bis zu 30 cm unterschritten werden. Auf diese Weise wird für die Ausführungsplanung eine gewisse Flexibilität bei der konkreten Ausgestaltung der neuen Baukörper aufrechterhalten. Die Bestandsgebäude werden mit ihrer heute vorhandenen Ausbauhöhe festgesetzt. Die Firsthöhe des Lebensmitteldiscountmarktes wird daher mit einer Höhe von 74,80 m ü. NHN festgesetzt. Dies entspricht einer Gebäudehöhe bezogen auf die Höhe im Bereich des Einganges von 6,70 m. Die Attika des Anbaus an der Nordseite (Anlieferung) wird mit einer Höhe von 72,30 m ü. NHN (entspricht einer Höhe von 4,20 m) festgesetzt.

Das Dach des Vollsortimenters hat im Bestand unterschiedliche Höhen. Die Attika, der zum Parkplatz ausgerichtete Nordseite, wird mit einer Höhe von 71,70 m ü. NHN festgesetzt. Das zurückspringende Hauptdach des Markes erhält eine Höhenfestsetzung von 73,33 m ü. NHN, was einer Gebäudehöhe bezogen auf das Eingangsniveau von 5,68 m entspricht. Der westliche Gebäudeteil (Lager) wird mit einer Attikahöhe von 71,95 m ü. NHN festgesetzt. Der neue Anbau im Süden wird in Anpassung an die Bestandsgebäude mit einer Attikahöhe von 73,50 m ü. NHN festgesetzt, der nord-östliche Anbau mit einer Höhe von 71,70 m ü. NHN.

Die Firsthöhe des mit einem Satteldach ausgestatteten, rückwärtigen Gebäudes mit Drogerie- und Fachmarkt erhält die Festsetzung von 75,40 m ü. NHN, was einer Gebäudehöhe bezogen auf das Eingangsniveau des Marktes von 7,75 m entspricht. Im Bereich der Anlieferung und des Einganges sind niedriger gehaltene Satteldächer, die ins Hauptdach laufen, zulässig. Der westliche mit einem Flachdach ausgeführte Anbau wird mit einer Attikahöhe von 71,20 m festgesetzt.

Das zur Husener Straße gelegene Bestandsgebäude an der östlichen Grundstücksgrenze (u.a. Getränkemarkt und Apotheke) wurde aufgrund der zur Straße abfallenden Geländetopographie mit zwei unterschiedlichen Fußbodenhöhen ausgeführt. Dies spiegelt sich auch in der Höhenabwicklung des Daches wider. Die Festsetzung der Attikahöhen erfolgt daher für den höher gelegenen Bereich mit 72,45 m ü. NHN, was einer Gebäudehöhe bezogen auf das Eingangsniveau des Getränkemarktes von 4,80 m entspricht. Der tiefergelegene Gebäudeteil (u. a. Apotheke) wird mit einer Attikahöhe von 70,73 m ü. NHN festgesetzt, was ebenfalls einer Gebäudehöhe von 4,80 m entspricht, allerdings bezogen auf das tiefergelegene Eingangsniveau zur Husener Straße.

Überbaubare Grundstücksfläche

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt mit der Lage der Gebäudekörper in der Planzeichnung die überbaubaren Flächen fest, sowie deren Ausdehnung anhand der eingetragenen Abmessungen. Die Gebäudegrößen ergeben sich aus der konkret vorliegenden Vorhabenplanung, die Herleitung der Lage der Baukörper ist Kapitel 4 zu entnehmen. Die festgesetzte Lage der Außenwände der neuen Baukörper kann jeweils um bis zu 30 cm unterschritten werden. Auf diese Weise wird für die Ausführungsplanung eine gewisse Flexibilität bei der konkreten Ausgestaltung des Baukörpers (Wandaufbau, Dämmung etc.) aufrechterhalten.

Der Gebäudekörper des Vollsortimenters wird im Wesentlichen mit seinen heute schon bestehenden Abmessungen festgesetzt. Um für die Zukunft für eine Erweiterung des Personaltraktes oder Lagers flexibel zu sein, wird die momentan noch nicht ausgebaute Süd-/West-Ecke mit in die überbaubare Fläche einbezogen.

Entlang der südlichen Außenkante des Bestandsgebäudes ist eine Erweiterung mit einer Grundfläche von 470 m² geplant, so dass dem Vollsortimenter die Möglichkeit einer komfortableren Warenpräsentation eingeräumt wird. Zur Aufwertung des Bäckerbereiches ist im Nord/Osten des Bestandsgebäudes ein Anbau mit einer Ausdehnung in Richtung Osten von 4,00 m geplant.

Der rechteckige Gebäudekörper des Lebensmittel-Discountmarktes wird mit Abmessungen von 70,15 m in Nord/Süd-Richtung und 32,40 m in Ost/West-Richtung festgesetzt. Der im Norden befindliche Gebäudeteil der Anlieferung wird mit einer Ausdehnung von 5,20 m in Richtung Norden und 11,70 m Breite festgesetzt.

Der Gebäudekörper des Drogerie- und Fachmarktes wird mit den heute schon bestehenden Abmessungen von 60,45 m in Nord-/Süd-Ausrichtung und 30,45 m Breite festgesetzt. Die momentan ausgeklinkte Süd-/West-Ecke wird mit in die überbaubare Fläche aufgenommen, da dies teilweise dem momentanen Vordachbereich entspricht und dem Markt eine gewisse Flexibilität in der Ausbildung des Eingangsbereiches gewährleistet. Die im Osten befindliche Anlieferung wird mit den Abmessungen des heutigen Bestandes, d. h. einer Länge von 6,50 m und einer Breite von 5,25 m festgesetzt.

Das zur Straße gelegene Bestandsgebäude, welches den Getränkemarkt und unter anderem eine Apotheke beinhaltet, ist im Bestand mit mehreren Rücksprüngen in der westlichen Fassade versehen. Der Gebäudekörper wird in dieser heute bestehenden Form und Abmessungen von 23,00 m in der Breite und 50,52 m in der Länge (Nord-/Süd- Ausrichtung) festgesetzt. Hier werden zusätzliche überbaubare Flächen so festgesetzt, dass die Möglichkeit besteht, die vorhandenen Rücksprünge zu schließen, um einen klaren, rechteckigen Gebäudekörper zu erhalten.

Vordächer im Bereich der Eingänge, Anlieferungen und zur Überdachung von Fahrradstellplätzen sowie hervortretende Eingangsportale sind mit einer Tiefe von maximal 5,50 m an allen Gebäuden zulässig.

Vordächer entlang der Fassade zur Überdachung von Fußwegen und als Sonnenschutz sind mit einer Auskragung von maximal 2,00 m zulässig.

5.3 Öffentliche Verkehrsfläche

Das Plangebiet ist mit zwei Ein- und Ausfahrten, die für Kunden als auch für Lieferverkehre vorgesehen sind, an die Husener Straße und somit an das örtliche Straßennetz angebunden. Da zukünftig nur noch die westliche Ein- und Ausfahrt aus und in alle Richtungen ein- und ausbiegend genutzt werden soll, wird sie entsprechend ausgebaut (siehe Kapitel 6.1). Im Zuge des Ausbaus werden die westlich und östlich angrenzenden Gehwegflächen angepasst. Diese als auch ein Teil der Zufahrt (Gehwegüberfahrt) sollen in den öffentlichen Raum einbezogen werden und werden daher gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, so dass sie nach Ausführung in ÖWG-Eigentum (Öffentliche Wege und Gewässer) überführt und entsprechend gewidmet werden können.

5.4 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt die exakte Lage, Anzahl und Anordnung der zulässigen Stellplätze fest. Maximal sind 336 Stellplätze zulässig, da so einerseits laut Betreibereinschätzung eine ausreichende Anzahl für Kunden gewährleistet werden kann, andererseits gutachterlich nachgewiesen wurde, dass die daraus entstehenden Emissionen verträglich sind. Künftige Ummarkierungsarbeiten bzw. eine Änderung der Pflasterung zur Herstellung breiterer Stellplätze oder zur Herstellung von E-Ladestationen (eine Vorrüstung entsprechender „Elektro-Tankstellen" sind vorgesehen) sind zulässig, solange die Anzahl der Gesamtstellplätze sich nicht vergrößert und Stellplätze nicht außerhalb der bisher dafür vorgesehenen Flächen errichtet werden. Die Errichtung von Carports und Garagen ist unzulässig.

Nebenanlagen wie Fahrradstellplätze, Müllboxen und Einkaufswagensammelboxen sind auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zulässig. Sollte im Laufe der Zeit ein höherer Bedarf an Fahrradstellplätzen oder Einkaufswagensammelboxen notwendig werden, so ist deren Errichtung auf den in der Planzeichnung entsprechend markierten optionalen Flächen für Nebenanlagen und anstelle von PKW-Stellplätzen zulässig. Nebenanlagen, die der Versorgung des Standortes und der Errichtung von E-Ladestationen für PKWs dienen, sind auf den im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Flächen zulässig. Für eine eventuelle Vergrößerung des bestehenden Transformators, aufgrund der Erweiterung des Einzelhandelsstandortes, wird eine optionale Erweiterungsfläche festgesetzt. Grünflächen, die im Zuge der Inanspruchnahme der vor genannten optionalen Flächen zukünftig entfallen könnten, werden als Baufläche in der Bilanzierung aufgenommen.

Parallel zur westlichen Ein- und Ausfahrtstrasse wird für eine sichere Zugänglichkeit für Fußgänger eine Fußwegmarkierung auf der Fahrbahn aufgebracht. Die östliche Ein- und Ausfahrt verfügt bereits über einen bestehenden, parallel verlaufenden Fußweg. Die Eingangsbereiche der Märkte werden an die vorgenannten Fußwege mittels entsprechender Markierungen angebunden.

Das Höhenniveau der Stellplatzanlage, von der Lärmemissionen ausgehen, wird mit vier Höhenpunkten in Meter über Normalhöhe Null (m ü. NHN) festgesetzt. Im Bereich der vorhandenen Stellplatzanlage handelt es sich um die Bestandshöhen der Kanaldeckel in den Anlieferungsbereichen, KD 67,54 m ü. NHN und KD 67,52 m ü. NHN. Im Bereich der neuen Stellplatzanlage werden die geplante Höhe an der Anlieferung (68,04 m ü. NHN), die auch gleichzeitig den Bezugspunkt für die Schallschutzwand darstellt, sowie die Eingangshöhe des Lebensmittel-Discountmarktes mit 68,10 m ü. NHN, die den höchsten Punkt der Stellplatzanlage darstellt, festgesetzt.

5.5 Grünordnerische Festsetzungen

Die westliche Erweiterungsfläche des Einzelhandelsstandortes stellt sich momentan als Kombination aus versiegelter, asphaltierter Fläche und Flächen mit Ruderalvegetation dar. In dem zur Husener Straße gelegenen Bereich befindet sich teils großkroniger Baumbestand. Der Lebensmittel-Discountmarkt wird von der Straße aus zurückversetzt angeordnet, so dass ein großer Teil des Baumbestandes erhalten werden kann. Mit der Ziffer ◇5◇ wird daher für den vorgenannten Bereich die Festsetzung getroffen, dass der innerhalb dieser Fläche bestehende Baumbestand als auch die Ruderalvegetation fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten ist. Die Erweiterung des Vollsortimenters erfolgt ebenfalls in einem Maße in Richtung Süden, dass der vorgelagerte Baumbestand bestehen bleiben kann. Daher wird mit der Ziffer ◇6◇ die Festsetzung getroffen, dass der innerhalb dieser Fläche bestehende Baumbestand und die Unterpflanzung in Form von Rasenfläche fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten ist und südlich des Anbaus durch zwei standortgerechte, großkronige Laubbäume als Hochstamm mit einem Baumschulmaß von 16-18 cm (gemessen in 1,00 m Höhe) zu ergänzen ist. Für beide vorgenannten Bereiche (Raute 5 und 6) wird des Weiteren der Erhalt des derzeitigen Bodenniveaus festgesetzt; Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig. Für den Neubau und die dazugehörige Stellplatzanlage müssen jedoch auch Bäume entfallen. Durch einen Gutachter wurde eine entsprechende Bilanzierung erstellt, um einen Ausgleich, der für den Eingriff in die vorhandene Situation zu erbringen ist, zu ermitteln.

Als stadtklimatisch und gestalterisch wirksame Maßnahme sind Stellplatzanlagen von Einkaufszentren in Dortmund mit einem Großbaum je fünf geplanter Stellplätze zu bepflanzen. Dies gilt nicht nur für die neue Stellplatzanlage im Bereich des Lebensmittel- Discountmarktes, sondern auch für die bestehende Stellplatzanlage.

Auf der mit Ziffer ◇7◇ gekennzeichneten, neu geplanten Stellplatzanlage mit 131 Parkplätzen sind 26 standortgerechte, großkronige Laubbäume (z. B. Spitzahorn oder Stieleiche in Anpassung an die benachbarte Stellplatzbepflanzung) als Hochstamm mit einem Baumschulmaß von 16-18 cm (gemessen in 1,00 m Höhe), in Pflanzbeeten mit einer Mindestgröße von 8 m² pro Baum zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Zusätzlich dazu sind entlang der westlichen Zufahrtstrasse in den mit Ziffer ◇8◇ gekennzeichneten Endbeeten (Größe 8 m²/Baum) der westlich gelegenen Stellplatzanlage, anstelle der weggefallenen bisherigen straßenbegleitenden

(Zufahrtstrasse) Bäume, je zwei standortgerechte, großkronige Laubbäume mit einem Baumschulmaß 16-18 cm Stammumfang zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
Für die v. g. Baumpflanzungen der Ziffern 7 und 8 gilt, dass pro Baum ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 12 m³ mit Substrat gem. der Festlegungen der FLL (Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e. V.) herzustellen ist. Die Pflanzbeete sind unterhalb der Bäume flächig mit bodendeckender Vegetation aus standortgerechten Gehölzen oder Stauden gemäß der unten aufgeführten Pflanzenauswahlliste zu bepflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Alle gepflanzten Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die innerhalb der mit Ziffer ◇9◇ gekennzeichneten Fläche (Bestandsstellplatzanlage) befindlichen Bäume und Beete sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzbeete, die nach Verlust eines Stellplatzbaumes nicht neu bepflanzt wurden, werden mit einem Baum in Anpassung an die vorhandenen Stellplatzbäume als Hochstamm mit einem Baumschulmaß von 16-18 cm ergänzt. Dies trifft auf vier Pflanzbeete zu, das heißt es sind vier Bäume zu ergänzen. Wobei ein Baum, statt im Pflanzbeet an der östlichen Einfahrt aufgrund der dort vorhandenen Zaunanlage in der Stellplatzreihe südlich des Giebels des Drogeriemarktes ergänzt wird. Dafür ist ein entsprechend großes (siehe vor) Pflanzbeet anzulegen. Insgesamt sind für die Bestandsstellplatzanlage mit nunmehr 205 Parkplätzen 41 Bäume vorzusehen. Beete, die keine Bepflanzung bzw. Unterpflanzung mehr aufweisen, sind entsprechend mit bodendeckender Vegetation aus standortgerechten Gehölzen oder Stauden zu bepflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausgenommen davon sind die Standorte der Protego- Hauben, die mit Kies o. ä. wasserdurchlässigem Material versehen werden, damit die Fläche zu Wartungszwecken besser begehbar ist.
Für die Nutzung des nördlichen Bereiches der vorgenannten bestehenden Stellplatzanlage für das Dorffest, müssen für die Aufstellung des Festzeltes und der Fahrgeschäfte 5 Bäume gefällt werden. Für die Erschließung der neuen Stellplatzanlage, die mit einem geringen Ausbau der westlichen Ein- und Ausfahrt einhergeht, müssen ebenfalls Bäume direkt im Zufahrtsbereich als auch entlang dieser westlichen Erschließungstrasse entfallen.
Der an der nördlichen Grenze befindliche, mit Ziffer ◇10◇ gekennzeichnete begrünte Wall ist ebenfalls fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Selbiges gilt für die darauf befindlichen Gehölze. Des Weiteren ist auf dieser Fläche das derzeitige Bodenniveau zu erhalten; Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig.
Der Wall wird im Zuge der Erweiterung des Einzelhandelsstandortes in Richtung Westen verlängert. Dieser, mit Ziffer ◇11◇ gekennzeichnete, zur Bahn gewandten Bereich, ist mit Baum- und Strauchgruppen aus Laubgehölzen gemäß der Pflanzenauswahlliste der Stadt Dortmund mit Arten der potentiellen natürlichen Vegetation in Dortmund zu bepflanzen. Um einen ausreichenden Abstand zum äußersten Gleis der Bahnstrecke einzuhalten, ist zu dieser zunächst ein 5,00 m breiter krautiger Saum anzulegen, an den sich eine 5,00 m breite Strauchzone mit klein- und mittelwüchsigen Sträuchern anschließt. Die verbleibende Fläche des festgesetzten Gehölzstreifens ist mit Baumgruppen aus Laubbäumen 2. Ordnung und Strauchgruppen aus Großsträuchern zu bepflanzen.

Die nördlich an den neuen Lebensmittel-Discountmarkt angrenzende, mit Ziffer ⟨12⟩ gekennzeichnete Fläche ist mit Rasen und Zierpflanzen zu durchgrünen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Des Weiteren sind in dieser Grünfläche Maßnahmen vorzunehmen, die sich aus Festsetzungen aus den vorherigen, rechtskräftigen Bebauungsplänen (Vorhaben- und Erschließungsplan Einzelhandelsstandort Dortmund Husen und 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Einzelhandelsstandort Dortmund-Husen"), die bis heute nicht vor Ort umgesetzt worden sind, ergeben. Dabei handelt es sich um nicht gepflanzte Bäume und um damals festgesetzte Heckenpflanzungen im nördlichen Randbereich des Parkplatzes, die ebenfalls nicht ausgeführt wurden. Daher wird für diese Fläche (Ziffer 12) zusätzlich die Festsetzung getroffen, dass südlich entlang des zum Wall hin befindlichen Zaunes eine freiwachsende, zweireihige Hecke gemäß unten aufgeführter Pflanzenauswahlliste zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten ist. Es sind 2-5 Gehölze einer Art zusammen zu pflanzen mit einem Pflanzabstand von 1,50 m. Innerhalb des südlich des Zaunes liegenden Bereiches sind des Weiteren 2 Baumgruppen mit je 3 standortgerechten, großkronigen Laubbäumen mit einem Baumschulmaß 16-18 cm Stammumfang zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Zusätzlich ist die an der Anlieferung des Lebensmitteldiscountmarktes befindliche nördliche Parkplatzreihe mit Bäumen zu hinterpflanzen, um einen Übergang zu der rückwärtigen Grünfläche zu bilden. Die mit Ziffer ⟨13⟩ gekennzeichnete Fläche westlich des Lebensmittel-Discountmarktes ist mit Rasen (speziell im Bereich der geplanten Mulde) und Zierpflanzen zu durchgrünen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die mit Ziffer ⟨14⟩ gekennzeichneten Grünflächen entlang der bestehenden Gebäude sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Um die ökologisch stadtklimatischen Auswirkungen einer baulichen Inanspruchnahme des Verfahrensgebietes zu reduzieren sowie zum Zwecke der Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers, wird die Begrünung der Flachdächer (Gefälle bis zu 10°) festgesetzt (Ziffer ⟨15⟩. Die Flachdächer, bis auf das Leichtdach der Anlieferung des Vollsortimenters, das Anlieferungsdach des Lebensmittel-Discountmarktes sowie etwaige Vorrichtungen für die technische Gebäudeausstattung (z. B. Kühlungs- und Lüftungsaufbauten, Lichtkuppeln) sind flächig extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Aus Gründen einer gesicherten Funktionserfüllung ist auf allen neu anzulegenden Gründächern eine mindestens 8 cm mächtige Magersubstratauflage vorzusehen, die den Abflussbeiwert C ≤ 0,5 erzielt. Die Qualitätskriterien der jeweils gültigen FLL-Dachbegrünungsrichtlinien (derzeit Stand 2018) sind einzuhalten. Es 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 entstehender Gehölzaufwuchs zu beseitigen.

Der Neubau des Lebensmittel-Discountmarktes wird mit samt der Stellplatzanlage von der Straße in Richtung Norden versetzt geplant, so dass der vorgelagerte vorhandene Baumbestand entlang der Husener Straße erhalten werden kann. Die Anbindung an die vorhandenen topographischen Verhältnisse der westlichen Zufahrt als auch an die Bestandsstellplatzanlage unter Einhaltung eines für Stellplatzanlagen, die mit Einkaufswagen befahren werden, moderaten Gefälles, hat zur Folge, dass die

neue Bebauung, ähnlich wie der bestehende Vollsortimenter, höher als das Straßenniveau liegt. Im Gegensatz zum Vollsortimenter kann jedoch aufgrund der vorhandenen Bäume keine Böschung zur höher gelegenen Stellplatzanlage ausgeführt werden. Das höhere Niveau der Neubebauung muss daher mittels Stützwinkeln (max. Höhe 1,90 m) in Richtung Husener Straße und Zufahrtstrasse angelegt werden. Um diese Konstruktion nicht zu dominant erscheinen zu lassen, wird mit Ziffer ⟨16⟩ die Eingrünung der Stützwinkel mit immergrünen Rankpflanzen oder heimischen Sträuchern festgesetzt. Entlang des Randes der Regenrückhaltemulde wird mit Ziffer ⟨17⟩ zum Schutz vor Betreten eine Heckenanpflanzung in Kombination mit einem innenliegenden Zaun (siehe Kapitel 5.8) festgesetzt. Soweit keine anderen Regelungen getroffen werden, gelten für den an das Plangebiet angrenzenden Baumbestand und für die zu erhaltenden Bäume im Plangebiet die Bestimmungen der „Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Dortmund" in der jeweils gültigen Fassung. Geschützte Bäume dürfen durch Bauarbeiten oder Baustellenverkehr im Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich nicht beschädigt werden, dazu gehört auch, dass kein Bodenaushub oder Baumaterialien im Bereich des Wurzelwerks gelagert wird. Die Bauleitung hat sicherzustellen, dass vor Beginn der Baumaßnahmen geeignete Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 und den Richtlinien für die Anlage von Straßen, Abschnitt 4 „Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen" (RAS- LP 4) vorzunehmen sind. Der Bebauungsplan enthält einen Hinweis.

<u>Pflanzenauswahlliste Bodendecker/ Stauden/ Gräser, z.B. für Baumscheiben</u>

Ajuga reptans	Günsel
Carex sylvatica	Wald-Segge
Deschampsia caespitosa	Waldschmiele
Galium odorata	Waldmeister
Geranium	Storchschnabel
Hedera helix	Efeu
Lamiastrum galeobdolon	Gold-Nessel
Luzula multiflora	Vielblütige Waldsimse
Luzula pilosa, - sylvatica	Breitblättrige Waldsimse / Marbel
Lysimachia nummularia	Pfennigkraut
Potentilla fruticosa	Fingerstrauch
Rosa	Rose
Sedum acre, - sexangulare	Mauer- / Milderpfeffer
Vinca minor	Kleinblättriges Immergrün

<u>Pflanzenauswahlliste Hecken/Gehölze</u>

Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Cornus sanguinea	Hartriegel

Rosa canina	Hundsrose
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

5.6 Schallschutzmaßnahmen

Die Höhe der Stellplatzanlage, von der Emissionen ausgehen, wird mit vier Höhenpunkten KD 67.52, KD 67.54, 68.04 und 68.10 in Meter über Normalhöhenull (m ü. NHN) festgesetzt.

Folgende Schallschutz-Maßnahmen sind gemäß Geräuschimmissions-Untersuchung[2] (siehe auch Kapitel 8.3) für die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm zu berücksichtigen und werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt:

- Ausführung des von Kunden mit Einkaufswagen überfahrbaren Bereiches der Parkplatzanlage mit einem ebenen Fahrbahnbelag (z. B. Asphalt oder Pflaster ohne Fase); die Stellplätze selbst sind davon ausgenommen
- Ausführung der Anlieferung des Lebensmitteldiscounters mit einer Lärmschutzwand (Höhe 2,81 m über 68,04 m ü. NHN (festgesetzter Bezugspunkt im Bereich der Anlieferung), Länge über Eck ca. 5,00 m; siehe Abbildung im Gutachten). Die Lärmschutzwand kann reflektierend ausgeführt werden. Die Schalldämmung der Konstruktion muss ein bewertetes Schalldämm-Maß von $R_W \geq 24$ dB gewährleisten

Gemäß Gutachten werden folgende Maßnahmen als Hinweis aufgenommen, im Durchführungsvertrag Teil B festgeschrieben und als Betriebseinschränkung im Baugenehmigungsverfahren geregelt:

- Sämtliche Warenanlieferungen und Verladetätigkeiten dürfen nur im Tageszeitraum in der Zeit von 6:00 – 22:00 Uhr erfolgen.
- Für Kühlaggregate im Bereich der Dachflächen des Vollsortimenters und Lebensmitteldiscounters ist ein höchstzulässiger Schallleistungspegel von jeweils max. $L_{WA} \leq 80$ dB(A) (einzeltonfrei) gemäß Definition der Richtlinie DIN 45681 zu berücksichtigen
- Bei der Planung von Lüftungsanlagen für die Märkte ist jeweils am nächstgelegenen Immissionsaufpunkt ein zulässiger Teil-Immissionspegel von tagsüber $L_I \leq 40$ dB(A) und nachts $L_I \leq 30$ dB(A) durch die Anlagenplanung zu beachten.

5.7 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

Im Jahr 1985 wurde im Schacht Kurl 1 ein Methangehalt von 15,5 % gemessen. Daraufhin wurden seinerzeit bereits Methangaskonzepte für beide im Plangebiet befindlichen Schächte (Kurl 1 und 2)

[2] Geräuschimmissions-Untersuchung Erweiterung des Einzelhandelsstandortes Husener Straße in Dortmund- Husen, 13.09.2019, aktualisiert am 04.03.2020, Ingenieurbüro für technische Akustik und Bauphysik (Itab)

entwickelt und in Form einer jeweiligen, sogenannten Protego-Haube als Explosionsschutz sowie Gasdrainagen verwirklicht (siehe auch Kapitel 8.2).
Die beiden Protego-Hauben als auch die Gasdrainagen sind weiterhin funktionstüchtig zu halten. Zu diesem Zweck sind um die Protego-Hauben ausgasungstechnische Schutzbereiche mit einem Radius von 12,00 m vorgesehen, die nicht ohne weiteres überbaut oder überschüttet werden dürfen. Eine Ausnahme bildet die Ausbildung von Grünbeeten, Fahrgassen oder Stellplätzen, wobei die Fahrgassen und Stellplätze im Schachtschutzbereich mit einem luftdurchlässigen Belag auszuführen sind. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist ein von den Bergbehörden anerkannter Gutachter zu beauftragen, der Art und Umfang der Ausführung der Flächen im Schachtschutzbereich in Hinblick auf die Standsicherheit des Schachtkopfes und auf Ausgasungen vorgibt und nachweist. Der Bebauungsplan enthält eine entsprechende Festsetzung.
Die genaue Ausbildung der im Schachtschutzbereich befindlichen Flächen sind mit der RAG Montan Immobilien GmbH abzustimmen. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

5.8 Gestalterische Festsetzungen

Dachform

Als Dachform wird für alle Gebäude bis auf das Gebäude des Drogerie- und Fachmarktes, gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 BauO NRW ein Flachdach festgesetzt. Die maximale Dachneigung des Flachdaches darf 10° betragen. Durch diese Festsetzung soll auch die Realisierung einer Dachbegrünung gewährleistet werden. Für den Baukörper mit Drogerie- und Fachmarkt wird ein Satteldach mit einer Dachneigung von 18°-20° festgesetzt, da diese Dachausführung bereits im Bestand vorhanden ist und ein Umbau nur mit unverhältnismäßigem Aufwand möglich wäre. Dies gilt auch für die Dächer des Eingangs- und Anlieferungsbereiches.

Fassade

Die bestehenden Gebäude des Vollsortimenters und des Getränkemarktes sind mit einem rot-braunen Klinker versehen. Die Erweiterung des Vollsortiment-Marktes wird dem äußeren Erscheinungsbild des Bestandsbaus in Form der Verklinkerung angepasst. Die zur Straße gewandte Fassade wird jedoch im Gegensatz zur heutigen komplett geschlossenen Straßenansicht mit Fenstern versehen, um das Gebäude auch auf der Rückfront, welches nicht die Eingangsseite ist, aufzulockern. Der kleinere, seitliche Anbau für den Sitzbereich des Bäckers wird mit großzügigen Glasflächen versehen. Ebenfalls soll der Eingang des Marktes durch ein vorgeständertes Portal, welches mit anderen Materialien ausgeführt wird, besonders akzentuiert werden.
Die an sich offene Anlieferung des Vollsortimenters ist mit einer metallischen Fassade umzäunt, so dass der Anlieferungshof nicht einsehbar ist.
Die Fassade des Gebäudes des zukünftigen Drogerie- und Fachmarktes besteht aus einer Kombination aus rot-braunem Klinker und hellen Putzflächen. Aufgrund der neuen Belegung mit zwei Märkten wird die Westfassade in den Eingangsbereichen der jeweiligen Läden mit großzügigen, gläsernen Fenstern/Türen versehen.

Der Neubau des Lebensmittel-Discounters wird in Anpassung an die bestehenden Klinkerbauten in einem korrespondierenden Stein (rot-blau-bunter Klinker) in Kombination mit grauen Fassadenplatten (z. B. Alucobond o. ä.) ausgeführt. Des Weiteren erhält der Markt eine großflächige Glasfassade an der zur Straße ausgerichteten Südseite.
Die Ansichtspläne aller Gebäude, denen man die Gestaltung und Farbgebung entnehmen kann, werden dem Durchführungsvertrag Teil B beigefügt.

Werbung

Fremdwerbung ist sowohl am Gebäude als auch im gesamten Planbereich unzulässig. Lediglich die Anbringung von Werbeanlagen der ansässigen Betreiber am Gebäude sind im Plangebiet zulässig.
Die Werbeanlagen des Vollsortimenters werden für die Südfassade mit einer Anlage mit einer maximalen Länge von 6,00 m und einer maximalen Höhe von 1,60 m festgesetzt; für die Nord- und Ostfassade mit jeweils einer Anlage mit einer Größe von je maximal 5,00 m (Länge) x 1,50 m (Höhe). Der Zusatz des Betreibernamens unterhalb des Firmenlogos ist zulässig. Zusätzlich sind für den Bäcker jeweils auf der Nord- und Ostfassade eine Werbeanlage mit einer maximalen Größe von 3,50 m (Länge) x 1,50 m (Höhe) zulässig.
Die Werbeanlagen des Lebensmitteldiscountmarktes werden mit einer maximalen Größe von 2,00 m x 2,00 m festgesetzt und sind jeweils einmal an der Ost- und Südfassade zulässig. Des Weiteren sind entlang der östlichen Längsfront maximal drei Plakattafeln mit einer maximalen Größe von je 3,50 m (Länge) x 2,60 m (Höhe) zulässig, die jedoch ausschließlich der Präsentation des Betreibers dienen und nicht der Angebotsdarstellung.
Für das Gebäude der Fachmärkte werden im Bereich des nach Süden ausgerichteten Hauptgiebels eine Werbeanlage je Betreiber in einer Größe von max. 2,00 m x 2,00 m in Form eines Werbelogos oder in einer Größe von max. 8,00 m x 1,20 m als Schriftzug festgesetzt. An der Süd- und Westfassade ist zudem je eine Plakattafel mit der max. Größe von 3,80 m x 2,80 m zulässig, welche jedoch ausschließlich der Präsentation des Betreibers dient und nicht der Angebotsdarstellung. Im Bereich des Westgiebels (Drogeriemarkt) ist ein Schriftzug in Größe von max. 6,00 m x 0,90 m oder ein Werbelogo von max. 2,00 m x 2,00 m zulässig. Um den Eingang des zurückliegenden nördlichen Fachmarktes zu kennzeichnen (Ausleger sind hier wegen der Fahrgasse nicht möglich) ist in dessen Eingangsbereich eine Werbeanlage mit einer max. Größe von 2,00 m x 2,00 m ausnahmsweise oberhalb des Dachrandes des Flachdaches zulässig.
Die Werbung des vorderen Gebäuderiegels (u. a. Getränkemarkt, Apotheke etc.) wird für die West- und Südfassade mit einer Werbeanlage pro Einheit oberhalb des Vordaches mit einer max. Größe von 5,00 m x 1,50 m festgesetzt. Ausleger oberhalb des Vordaches in einer Größe von max. 1,00 m² und einer maximalen Auskragung von 1,00 m sind zulässig. Des Weiteren sind Schriftzüge in Form von Einzelbuchstaben mit integriertem Markenemblem (z. B. Biene der Bienenapotheke) mit einer Höhe von max. 1,00 m und einer Gesamtlänge von max. 10,00 m oberhalb des Vordaches und im Bereich der

jeweiligen Einheit zulässig. Ausnahmsweise ist die Anbringung des Apothekenhinweisschildes (A) im Bereich unterhalb des Vordaches an der Fassade zulässig.
Werbeanlagen oberhalb des Dachrandes sowie blinkende und sich bewegende Werbeanlagen, dies schließt Werbepylone ein, sind unzulässig.
In der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit W1 gekennzeichneten Fläche (Standort des bisherigen Werbepylons) ist ein 2,50 m breiter und auf das Niveau der vorhandenen Zuwegung bezogener 9,00 m hoher Gemeinschaftspylon zulässig. Dies entspricht einer Höhe (OK) von 74,83 ü. NHN. Eine Ausnahme bei der Breite stellt der Schriftzug des Vollsortimenters dar, dessen Werbefläche an dem Pylon mit einer max. Breite von 4,00 m und einer max. Höhe von 1,50 m zulässig ist, jedoch darf die v. g. Gesamthöhe des Pylons nicht überschritten werden.
In der mit W2 gekennzeichneten Fläche ist ein Werbepylon mit einer max. Höhe bezogen auf die vorhandene Einfahrtshöhe (Kanaldeckel im Einfahrtsbereich) von 2,50 m, entspricht 69,07 m ü. NHN, und einer max. Breite von 4,00 m zulässig.
Für die vorgenannten zwei Pylonstandorte werden im Bebauungsplan Höhen als unterer Bezugspunkt festgesetzt.
Es ist je Ladeneinheit ein Schaukasten in der Nähe des Eingangs oder zur Stellplatzanlage gewandt in einer max. Größe von 5 m² zulässig, in dem ausschließlich Produktwerbung der jeweiligen Gewerbeeinheit, d. h. Ware, die in der Ladeneinheit vertrieben wird, ausgehängt werden darf.
Alle vorgenannten Werbeanlagen werden als baugenehmigungspflichtig festgesetzt.

Einfriedung

Einfriedungen gegen Betreten Unbefugter in Form von Zaunanlagen sind entlang der Grenzen im Osten und Westen mit einer Höhe von max. 2,00 m zulässig.
Wie unter Kapitel 5.5 beschrieben, werden die topographischen Unterschiede zwischen den höher gelegenen, südlichen Stellplätzen des Lebensmittel-Discountmarktes und der südlich vorgelagerten Grünfläche mittels Stützwinkeln ausgeführt. Als Absturzsicherung wird ein maximal 1,00 m hoher Zaun oberhalb der Stützwinkel festgesetzt. Die Zaunanlage im Bereich der nördlichen Wallbauwerke ist aus Sicherheitsgründen (Verhindern des Betretens des u. a. dahinter liegenden Gleisbereiches) mit einer Höhe von max. 2,00 m zulässig. Ebenfalls aus Schutzgründen ist eine Zaunanlage (in Kombination mit einer Heckenpflanzung, siehe Kapitel 5.5) mit einer max. Höhe von 2,00 m um die in der südlichen Grünfläche festgesetzte Entwässerungsmulde festgesetzt. Des Weiteren sind die Zufahrten mit Toranlagen in Kombination mit einem Zaun mit einer Höhe von max. 2,00 m zulässig, um ein unbefugtes Betreten des Standortes außerhalb der Öffnungszeiten zu verhindern.
Verblendungen und Einflechtungen von Sichtschutzfolien sind an den Zaunanlagen unzulässig.

6 Erschließung

6.1 Verkehrliche Anbindung

Das Plangebiet ist mit zwei Ein- und Ausfahrten an die Husener Straße und somit an das örtliche Straßennetz angebunden. Die Husener Straße führt weiter in Richtung Kamen, von wo aus auch die Anbindung an das überörtliche Straßennetz (A1 und A2) gegeben ist.

Die östliche Zufahrt ist ca. 11,00 m, die westliche bisher ca. 16,60 m breit. Beide Zu- und Abfahrten werden sowohl von den Kunden als auch von den Anlieferverkehren genutzt, so dass ein guter Verkehrsfluss gewährleistet ist. Künftig soll nur noch die westliche Ein- und Ausfahrt aus und in alle Richtungen ein- und ausbiegend genutzt werden. Dieser Umstand und weitere Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung (siehe Kapitel 6.4) haben zur Folge, dass der Zufahrtstrichter leicht aufgeweitet und zur separaten Zuführung des Verkehrs aus westlicher Richtung auf der Husener Straße ein Linksabbiegestreifen mit einer Aufstelllänge von etwa 20 m hergestellt werden muss. Die östliche Ein- und Ausfahrt erhält neben dem bestehenden Linkseinbiegeverbot auf die Husener Straße auch noch ein Linksabbiegeverbot von der Straße auf das Grundstück. Es wird entsprechend eine Fahrstreifenbegrenzung und das Verkehrszeichen „vorgeschriebene Fahrtrichtung geradeaus" vorgesehen (siehe Kapitel 6.4).

6.2 Ruhender Verkehr

Im Plangebiet sind insgesamt 336 KFZ-Stellplätze geplant, wobei 131 davon im Zuge der Erweiterung neu angelegt werden. Um sicherzustellen, dass auf den verbleibenden Freiflächen keine weiteren Stellplätze angelegt werden, sind Parkplätze ausschließlich auf der im Plan als Stellplatzanlage mit Zufahrten dargestellten Fläche zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze sind im Planbereich ausgeschlossen.

In zentraler Lage zum Eingang des Vollsortimenters werden mindestens 15 Fahrradstellplätze für Kunden vorgesehen. Am Eingang des Lebensmittel-Discountmarktes werden 12 Fahrradstellplätze vorgesehen.

Im Bereich des Südgiebels des Fachmarktes und des Nordgiebels des Getränkemarktes werden ebenfalls Fahrradabstellplätze errichtet. Die Apotheke und die weiteren kleineren Einheiten verfügen ebenfalls im Bereich der Eingänge über Fahrradstellplätze, wobei der Großteil mit ca. 13 Plätzen am Eingang der Apotheke und Friseur untergebracht ist.

Die Mitarbeiter der Märkte haben die Möglichkeit ihre Fahrräder in der jeweiligen Anlieferung überdacht abzustellen.

Sollte sich die Anzahl der Fahrradstellplätze im Laufe der Zeit nach Inbetriebnahme des vergrößerten Einzelhandelsstandortes als zu gering erweisen, so besteht auf den im Bebauungsplan dargestellten optionalen Flächen und anstelle von PKW-Stellplätzen die Möglichkeit weitere Abstellplätze zu errichten (siehe auch Kapitel 5.4).

6.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Direkt an dem Einzelhandelsstandort befindet sich die Bushaltestelle „Husener Straße", an der die Buslinien der DSW 424, 426, 436 und 439 verkehren. Der Bahnhof Kurl ist ca. 400 m entfernt.

6.4 Verkehrsuntersuchung[3]

Der Verkehrsgutachter wurde damit beauftragt, eine Bestandsanalyse durchzuführen, eine Prognose infolge der Verkaufsflächenerweiterung zu erstellen und die Leistungsfähigkeit der Anbindungsstellen an das übergeordnete Straßennetz zu untersuchen.

Der Gutachter hat zunächst eine Verkehrsanalyse der aktuellen Verkehrsbelastung durch eine Erhebung als Knotenstromzählung an drei Knotenpunkten (K1 Husener Straße/ Wickeder Straße, K2 Husener Straße/ Parkplatzanbindung Ost, K3 Husener Straße/ Parkplatzanbindung West) am Donnerstag, 11.07.2017 im Zeitraum von 15:00 - 19:00 Uhr, als auch eine Analyse der Kundenverkehrsströme zu den derzeitigen Einzelhandelseinrichtungen an beiden vorhandenen Ein- und Ausfahrten (Zeitraum von 6:00 - 22:00 Uhr) erstellt.

Für die Prognose des zu erwartenden Verkehrsaufkommens wird der Modellansatz gemäß HSVV (Hessische Straßen- und Verkehrsverwaltung), welcher im Programmsystem VER_BAU /2/ implementiert ist, herangezogen. Des Weiteren setzt der Gutachter eine Verkaufsflächenerweiterung von derzeit insgesamt ca. 3.380 m² auf zukünftig ca. 5.650 m² an.

Da die Erweiterung der Märkte nicht vorrangig der Vergrößerung des Sortiments dient, sondern auch der Vergrößerung der Gänge und Nebenflächen zur Entzerrung der Verkaufsflächen, geht der Gutachter bei dem Zusammenhang zwischen Verkaufsfläche und Kundenfrequenz nicht von einem linearen, sondern einem degressiven Verlauf aus. Dies bedeutet, dass aufgrund der Verkaufsflächenvergrößerung zunächst das Kundenaufkommen stark ansteigt, jedoch ab einer gewissen Größe abflacht bis kaum noch eine Erhöhung der Kundenzahlen trotz Verkaufsflächenvergrößerung erreicht wird. Im Berechnungsverfahren nach VER_BAU wird jedoch eine lineare Steigerung in Ansatz gebracht; um den degressiven Verlauf zu berücksichtigen wird daher ein Korrekturfaktor von k= 0,1 angesetzt. Des Weiteren wird die Annahme getroffen, dass einige Kunden an dem Einzelhandelsstandort mehrere Läden besuchen und somit ein Verbundeffekt mit 20 % angesetzt werden kann. Das Gutachten kommt zu dem folgenden Ergebnis:

„Nach der Verkaufsflächenerweiterung ist von einer Zunahme von rund 830 Kfz-Kunden pro Richtung auszugehen, so dass die maximale Anzahl für das Einzelhandelsareal 2.825 Kfz- Kunden/ Tag und Richtung betragen wird."

Nachmittags treten nach der vorgenommenen Analyse ca. 10 % des täglichen Verkehrsaufkommens auf, was hier als Spitzenstundenanteil angesetzt ca. 280 Pkw/h und Richtung ergibt. Das Gutachten gibt weiter an, dass der zusätzliche Schwerverkehr bei ca. 10 LKW pro Tag liegen wird und die

[3] Verkehrliche Beurteilung Einzelhandelsstandort in Dortmund-Husen, PGT Umwelt und Verkehr GmbH, 25. Februar 2020

Querschnittsbelastungen der Husener Straße im Süd/Westabschnitt um 600 Kfz/24h und im Nord/Ostabschnitt um 1.050 Kfz/24h ansteigen wird.

Für die Leistungsfähigkeitsberechnung der Knotenpunkte werden die Anforderungen des HBS 2015 (Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen) berücksichtigt; angesetzt werden die spitzenstündlichen Verkehrsmengen. Die Beurteilung erfolgt in Abhängigkeit der mittleren Wartezeit ausgedrückt durch die Qualitätsstufen des Verkehrsablaufes (QSV). Das heißt, der Knotenpunkt muss eine ausreichende Qualität des Verkehrsablaufes erreichen, ausgedrückt mit QSV heißt das, alle Ströme müssen mindestens die Stufe D vorweisen.

Knotenpunkt K1 –Husener Straße/ Wickeder Straße- (signalgesteuert)
Dem Knotenpunkt wird laut Gutachten in der nachmittäglichen Spitzenstunde eine ausreichende Verkehrsqualität (Stufe D) für die Kfz-Ströme, unter Berücksichtigung der prognostizierten Verkehrsströme und dem aktuellen Signalprogramm ausgestellt. Für Fußgänger wurde eine befriedigende Verkehrsqualität (Stufe C) berechnet.
Die maximale mittlere Wartezeit des Kfz-Verkehrs liegt an der Zufahrt Husener Straße West bei 62,2 Sekunden. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass trotz Verkehrszunahme noch Kapazitätsreserven am Knotenpunkt vorhanden sind. Der berechnete Rückstau liegt im Zuge der Husener Straße (West) bei der 95%-Wahrscheinlichkeit bei 139,00 m. Unter Berücksichtigung der Analyseverkehrsbelastung wird die Rückstaulänge mit 108,00 m berechnet. Das heißt, dass die östliche Zufahrt zum Einzelhandelsstandort überstaut wird, was meist jedoch zu keinen Problemen führen wird, da bei der östlichen Ein- und Ausfahrt nur das Rechtsein- und abbiegen erlaubt ist.
Parallel wurde für den Knotenpunkt K1 unter Berücksichtigung der Prognoseverkehrsströme geprüft, welche Qualitätsstufe er beim Ausbau zu einem Kreisverkehr erreicht. In den nachmittäglichen Spitzenstunden wird ihm laut Gutachten eine sehr gute Verkehrsqualität (Stufe A) nachgewiesen. Die maximale mittlere Wartezeit liegt bei 9,9 Sekunden und die 95 % Rückstauwahrscheinlichkeit liegt bei 7 Pkw-Einheiten in Richtung Husener Straße West (Rückstaulänge von ca. 42 m).
Da dem Knotenpunkt in seiner vorhandenen Form eine ausreichende Qualitätsstufe nachgewiesen wird, ist ein Umbau zu einem Kreisverkehr im Zuge des Einzelhandelsvorhabens nicht geplant. Im Zuge einer zukünftig beabsichtigten Neugestaltung und Neuaufteilung der Husener Straße insgesamt wird auch ein Umbau der Kreuzung zu einem Kreisverkehr erneut geprüft werden.

Knotenpunkt K2 – Husener Straße/ Parkplatzanbindung Nord/Ost –
Die gutachterliche Beurteilung ergibt für den Knotenpunkt, der nur ein Rechtseinbiegen auf die Husener Straße erlaubt, für die Spitzenstunde eine Verkehrsqualität von Stufe A. Die maximale mittlere Wartezeit liegt bei 4,8 Sekunden. Aufgrund der Rückstaulänge vom Knotenpunkt 1, die die Einfahrt des Nahversorgungsstandortes überstaut, wird für die östliche Ein- und Ausfahrt auch ein Linksabbiegen auf das Grundstück aus Richtung Westen kommend untersagt. Hierfür wird die Anordnung des

Verkehrszeichens 209-30 (vorgeschriebene Fahrtrichtung – geradeaus) und die Erneuerung der Fahrbahnmarkierung durch eine Fahrstreifenbegrenzung („durchgezogene Linie") vorgesehen.

Knotenpunkt K3 – Husener Straße/ Parkplatzanbindung Süd/West-

Der Knotenpunkt 3 ist zukünftig die einzige Zu- und Abfahrt, die aus beiden Richtungen angefahren werden kann, da am Knotenpunkt K2 nur noch eine Rechts-rein-rechts-raus-Anbindung besteht. In den nachmittäglichen Spitzenstunden fahren künftig knapp 480 Fahrzeuge pro Stunde in Richtung Osten, wovon über 100 Kfz/h am Knotenpunkt K3 zum Parkplatz links abbiegen. Daraus ergibt sich die Notwendigkeit der Einrichtung eines Linksabbiegestreifens aus Fahrtrichtung Westen mit einer Aufstellfläche von etwa 20 m. Dies führt zu weiteren notwendigen Anpassungsmaßnahmen in diesem Bereich der Husener Straße. Der Geradeausfahrstreifen muss verschwenkt und das Bord zum Gehweg in der Folge versetzt werden. Östlich der Ein- und Ausfahrt wird in der Fahrbahnmitte eine Querungshilfe für Fußgänger errichtet. In dem im Zuge des Einzelhandelsvorhabens auszubauenden Straßenquerschnitt erfolgt die Erweiterung des Gehweges auf 2,50 m. Im weiteren Verlauf in Richtung Westen und zwischen den beiden Grundstückszufahrten wird der Gehweg planerisch mit 2,50 m Breite vorgesehen, ein Ausbau kann bei einer späteren Neugestaltung der Husener Straße erfolgen. Die erforderlichen Ausbauarbeiten werden im Durchführungsvertag - Teil B genau definiert, der Ausbau erfolgt durch die Vorhabenträgerin in Abstimmung mit der Stadt Dortmund.

Der Gutachter kommt für den Knotenpunkt K3 zu dem Ergebnis, dass trotz Hinzunahme der zusätzlichen Linkseinbieger und Linksabbieger und der damit verbundenen Verkehrszunahme eine Verkehrsqualität der Stufe C vorhanden ist. Die maximale mittlere Wartezeit liegt in den Spitzenstunden bei 21,3 Sekunden.

6.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Für den im Bebauungsplan mit „A" gekennzeichneten 6,00 m breiten Bereich wird ein Leitungsrecht zu Gunsten des örtlichen Versorgers festgesetzt. Hierdurch werden die vorhandenen Leitungstrassen, die zu der auf dem Grundstück des Einzelhandelszentrums befindlichen Ortsnetzstation führen, mit einem entsprechend breiten Sicherungsstreifen versehen. Neuverlegungen haben in dem Bereich des innerhalb der Fahrbahn befindlichen Leitungsrechtes zu erfolgen.

7 Ver- und Entsorgung

7.1 Gas, Wasser, Strom

Die Gas-, Wasser- und Stromversorgung des Gebietes wird durch den Anschluss an die vorhandenen Netze in der Husener Straße sichergestellt. Die Dimensionierung wird mit der Dortmunder Energie- und Wasserversorgung GmbH (DEW21) abgeklärt.

7.2 Schmutzwasser

In der Husener Straße liegt gemäß Kanaldatenauskunft der Stadt Dortmund ein Mischwasserkanal

(DN 300). Das anfallende Schmutzwasser wird daher in den vorhandenen Mischwasserkanal eingeleitet.

7.3 Niederschlagswasser / Überflutungsschutz

Die bestehende Bebauung des Einkaufszentrums als auch die versiegelten Flächen sind abflusswirksam. Das Niederschlagswasser wird derzeit vollständig in die öffentliche Kanalisation eingeleitet, wobei die vorhandenen Gründächer des Vollsortimenters und des Getränkemarktes dazu beitragen, dass ein gewisser Rückhalt des Niederschlagswasser erfolgt. Der Anbau des Vollsortimenters sowie der Lebensmitteldiscountmarkt erhalten ebenfalls extensive Gründächer, so dass sie lediglich mit einem Abflussbeiwert von 0,5 abflusswirksam sind. Das Dach des Anbaus des Vollsortimenters soll mit an die vorhandenen Grundleitungen angeschlossen werden. Der Lebensmittel-Discountmarkt erhält ein neues Leitungssystem. Ein entsprechender Nachweis wird durch einen Fachingenieur im Zuge des Entwässerungsgesuches erbracht.

Das Niederschlagswasser, welches auf der Erweiterungsfläche anfällt, kann aufgrund der Kontamination des Bodens als auch aufgrund des vorhandenen hohen Grundwasserspiegels nicht auf dem Grundstück versickert werden (siehe Kapitel 8.2). Es ist künftig an das von Seiten der Dortmunder Stadtentwässerung geplante verrohrte Gewässer („Hinterlandentwässerung Kurler Busch") mit einer Einleitungsbeschränkung von 4 l/s anzuschließen. Für die Standardentwässerung als auch in Hinblick auf den Überflutungsnachweis (siehe unten) wird eine Rückhaltemulde im südlichen Grünstreifen vorgesehen. Da der Baubeginn für die o. g. Gewässertrasse erst für das Jahr 2021 vorgesehen ist, sind von Seiten die Vorhabenträgerin entsprechende Vorkehrungen für den Anschluss der Neubaufläche an die vorgenannte geplante Gewässertrasse zu treffen. Das Schmutzwasser ist an die öffentliche Kanalisation anzuschließen.

Für den Erweiterungsteil des Plangebietes ist ein Überflutungsnachweis[4] gemäß DIN 1986- 100 für ein 30- jähriges Regenereignis aufgestellt worden. Die Berechnung ergibt ein Rückhaltevolumen für die gesamte Anlage von 166 m³, welches mittels einer Rückhaltemulde, die im südlichen Grünbereich festgesetzt ist, erfolgt. Die Mulde wird mit einer Größe von ca. 300 m² und einer Tiefe von 1,00 m (= 50 cm max. Einstau und 50 cm Freibord) eingeplant. Die Rückhaltung des Niederschlagswassers der Dachfläche des Lebensmitteldiscounters erfolgt über eine Mulde auf der Westseite des Gebäudes. Das Rückhaltevolumen der Parkplatzfläche wird mittels Einstauhöhe > 6 cm gegen die Hochborde bzw. Stützwinkel im Süden des Parkplatzes als auch in Form der Ableitung in Mulden im Bereich der östlichen Bauminseln entlang der Zufahrtstrasse gefasst.

[4] Anlagenbeschreibung zur Entwässerung, eurofiltrator Ingenieurdienstleistungen, 25.07.2019

8 Umweltbelange

Nach § 1 Abs. 5, Satz 2 BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bestimmt, dass bei Aufstellung der Bauleitpläne gemäß § 1 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. § 1a Abs. 2 BauGB beinhaltet die Vorgabe, dass mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll und dabei Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind.
Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan dient dazu, durch die Erweiterung und Modernisierung des Einzelhandelsstandortes diesen zu sichern und die lokale Kaufkraft in Dortmund-Husen zu binden. Die Erweiterung erfolgt auf einer zum Teil versiegelten und zum Teil mit Einzelbäumen und Baumgruppen bewachsenen Brachfläche. Von letztgenannten Bäumen müssen im Zuge des Neubaus einige Bäume gefällt werden, was einen Eingriff in den Freiraum darstellt, der entsprechend bilanziert und ausgeglichen wird (siehe Kapitel 8.1).

8.1 Umweltprüfung, Artenschutz und Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB besteht die Pflicht, bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die Belange des Umweltschutzes ermittelt und in einem als Umweltbericht bezeichneten gesonderten Teil der Begründung (Teil B) beschrieben und bewertet werden. Hierzu werden zum einen die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, Kulturgüter und sonstige Schutzgüter beschrieben. Zum anderen wird im Umweltbericht dokumentiert wie die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Umweltauswirkungen im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bauleitplans berücksichtigt und welche Maßnahmen zur Kompensation der (verbleibenden) Eingriffe vorgenommen wurden. Der Aufbau des Umweltberichts hat sich an der Mustergliederung gemäß Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu orientieren.
Für die Änderung des Flächennutzungsplanes, welche aufgrund der Erweiterungsfläche notwendig wird (siehe Kapitel 3.2) und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein gemeinsamer Umweltbericht erstellt. Da der Bereich der Flächennutzungsplanänderung eine Teilfläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Scha 148 VEP ist, wird der gemeinsame Umweltbericht[5] für den gesamten Planbereich erarbeitet. Der gemeinsame Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil (Teil B) der Begründung zum

[5] Umweltbericht zum Bebauungsplan Scha 148 VEP "Erweiterung Einzelhandelsstandort Husen"
in Dortmund mit paralleler 73. Änderung des Flächennutzungsplanes - Umweltbericht -, Grünplan Büro für Landschaftsplanung 30.03.2020

Bebauungsplan und zur Änderung des Flächennutzungsplanes und wird über den Planungsprozess verfahrensbegleitend vom Aufstellungsverfahren bis zum Satzungsbeschluss fortgeschrieben.
Die wesentlichen Ergebnisse des Umweltberichtes und Aussagen zum externen Ausgleich im Ökokonto 0036 sind im Folgenden zusammengefasst. Für weitergehende Informationen wird auf den Teil B dieser Begründung verwiesen.
Die Analyse der **planerischen Vorgaben und Vorhaben** hat ergeben, dass seitens der verbindlichen Planungsinstrumente weder die Zielvorgaben der Regionalplanung noch der Landschaftsplanung der Umsetzung des Vorhabens grundsätzlich entgegenstehen. Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes; es bestehen keine Schutzgebietsausweisungen. Da der F-Plan für die Erweiterungsfläche ein Gewerbegebiet darstellt, wird dieser im Parallelverfahren entsprechend in „Gemischte Baufläche" und „Bereich mit Marktfunktion" geändert. Die relevanten informellen Planungsinstrumente wie der Umweltplan und das Umweltqualitätszielkonzept zur Freiraumentwicklung treffen zum Geltungsbereich des Bebauungsplans keine relevanten Aussagen.
Das 3,3 ha große Pangebiet liegt nördlich der Husener Straße in Dortmund-Husen. Im Norden verläuft die Bahnlinie Dortmund – Kamen. Im Osten des Plangebietes befindet sich der bestehende ca. 1,9 ha große Einzelhandelsstandort mit Lebensmittelmarkt, Discounter und einem weiteren Gebäude mit Fachmärkten einschl. der zugehörigen Stellplätze und Verkehrsflächen. Der westliche ca. 1,4 ha große Teil des Plangebietes (= Erweiterungsgebiet; Fläche der 73. Änderung des F-Planes) wird zurzeit als Zufahrt zu den westlich gelegenen Flächen genutzt und besteht aus überwiegend befestigten Verkehrsflächen im Norden sowie Brachflächen mit Bäumen im Süden. In den vergangenen Jahren bestand eine Zwischennutzung durch Kleinbetriebe (Spedition, Busbetrieb, etc.). Das gesamte Plangebiet sowie die westlich und östlich angrenzenden Flächen gehören zum ehemaligen Standort der Zeche bzw. Kokerei Kurl, deren Gebäude nach Einstellung des Betriebes bereits seit langer Zeit zurückgebaut wurden.
Am nördlichen Rand des Plangebietes bildet ein breiter Gehölzstreifen die Abschirmung zur Bahnstrecke Dortmund - Kamen. Im Süden des Plangebietes bestehen Baumgruppen und Einzelbäume aus Laubbäumen mit mittlerem bis starkem Baumholz, die im Westen einen Unterwuchs aus neophytenreichen Ruderalfluren und im Osten (südlich des Rewe-Marktes) mit Rasen aufweisen. Diese Gehölzstrukturen gehören zu den insbesondere für das Landschafts- und Ortsbild, besonders wertvollen Vegetationsbeständen innerhalb des Plangebietes.

Folgende **Auswirkungen** des Vorhabens **auf die Schutzgüter** wurden ermittelt:
In Hinblick auf das **Schutzgut Mensch** sind vor allem die Lärmimmissionen von Bedeutung. Zur Untersuchung und Beurteilung der Auswirkungen der Einzelhandelserweiterung auf die wohnbaulichen Nutzungen wurde daher eine Geräuschimmissions-Untersuchung auf der Grundlage von Berechnungen nach TA Lärm und RLS 90 aufgestellt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass für die Einhaltung der Geräuschimmissions-Richtwerte verschiedene Rahmenbedingungen und Schallschutz-Maßnahmen (z. B. Beschränkung der Öffnungszeiten von 7:00 – 21:30 Uhr, Beschränkung der Anlieferungszeiten, ebener Fahrbahnbelag für die mit Einkaufswagen überfahrbaren Bereiche,

schalltechnische Abschirmung der Anlieferung des Lebensmitteldiscounters) zu berücksichtigen sind. Durch diese Schallschutzmaßnahmen werden gesunde Wohnverhältnisse in angemessener und geeigneter Weise gewährleistet.
In Hinblick auf Lichtemissionen ist bei der Installation flächenwirksamer künstlicher Beleuchtung (z. B. Parkplatzbeleuchtung, Lichtquellen für die Werbung) zu beachten, dass diese zum Schutz der umliegenden Bebauung dem allgemeinen Stand der Technik entspricht (Blendschutzvorrichtung, um eine Beleuchtung mit Fernwirkung zu vermeiden). Zudem sind Lichtquellen zu verwenden, die sich passiv gegenüber Nachtinsektenanflug verhalten und energiesparend sind.
Das Plangebiet ist mit zwei Ein- und Ausfahrten an die Husener Straße und somit an das örtliche Straßennetz angebunden. Für eine sichere Zugänglichkeit für Fußgänger wird parallel zur westlichen Ein- und Ausfahrtstrasse eine Fußwegmarkierung auf der Fahrbahn aufgebracht. Zudem wird östlich der westlichen Ein- und Ausfahrt in der Fahrbahnmitte der Husener Straße eine Querungshilfe für Fußgänger errichtet.
Das Plangebiet ist über mehrere Buslinien (Haltestelle direkt am Einzelhandelsstandort) an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Um den Einkauf mit dem Fahrrad zu fördern, werden an mehreren Stellen des vergrößerten Einzelhandelsstandortes Fahrradabstellplätze errichtet.
Das Plangebiet weist zurzeit keine freizeit- und erholungsrelevante Erschließung oder Infrastruktur auf. Um zukünftig den nördlichen Teil der vorhandenen Stellplatzanlage zeitweise (alle 2 Jahre für 3 Tage) als Festplatz nutzen zu können, muss in diesem Bereich auf Baumpflanzungen auf der Stellplatzanlage verzichtet werden.

In Hinblick auf das Schutzgut **Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt** ist festzustellen, dass Schutzgebiete und gesetzlich geschützte Flächen z. B. in Form von Naturschutzgebieten, Landschaftsschutzgebieten, geschützten Landschaftsbestandteilen, Naturdenkmälern, gesetzlich geschützten Biotopen nach § 42 LNatSchG NRW, Biotopkataster- und Biotopverbundflächen des LANUV durch das Vorhaben weder direkt noch indirekt betroffen sind. Durch die Realisierung des Vorhabens wird der Versiegelungsgrad eines anthropogen deutlich vorgeprägten Standortes geringfügig erhöht und eine neophytenreiche Ruderalflur mit Baumgruppen sowie ein Gehölzstreifen beansprucht. Im Süden des Plangebiets werden Grünflächen mit Baumgruppen erhalten und ergänzt; im Norden soll entlang der Bahnstrecke ein ca. 17 m breiter Gehölzstreifen angepflanzt und durch eine südlich vorgelagerte Grünfläche mit Baumgruppen und -reihen ergänzt werden.

Nach Auswertung der vorhandenen Daten und zwei Begehungen des Plangebietes ergaben sich keine Hinweise auf ein Vorkommen planungsrelevanter Tierarten. Der **artenschutzrechtliche Fachbeitrag**[6] kommt zu dem Ergebnis, dass die Inanspruchnahme der vorhandenen Grünstrukturen und die geplanten Gehölzrodungen nach derzeitigem Erkenntnisstand keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG in Hinblick auf die Artengruppe der Vögel und

[6] Bebauungsplan Scha 148 VEP „Erweiterung Einzelhandelsstandort Husen" in Dortmund-Husen -Artenschutzrechtliche Vorprüfung-, Grünplan Büro für Landschaftsplanung, März 2019

Fledermäuse auslösen. Unbeabsichtigte Tötungen und Zerstörungen von Nestern, Eiern und Jungvögeln europäischer Vogelarten können vermieden werden, indem Baumfällungen und Gehölzrodungen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG) durchgeführt werden.

Mit dem Vorhaben sind nur geringe Auswirkungen auf das Schutzgut **Boden** verbunden, da natürlich gewachsener Boden im Plangebiet oberflächennah nicht mehr vorhanden ist. Im Rahmen des Vorhabens wurde eine Altlastenuntersuchung durchgeführt, die einen Sanierungsplan gemäß §13 BBodSchG beinhaltet. Die aktuellen Untersuchungsergebnisse weisen insgesamt moderate Schadstoffbelastungen der aufgefüllten Böden auf. Aufgrund dieser Belastungen und dem möglichen Vorkommen von sogenannten „hot spots" wurde ein Bodenmanagementkonzept erarbeitet. Demnach sind in Teilbereichen belastete Böden abzufahren und durch unbelastetes Material zu ersetzen. Bei den Erdarbeiten eventuell anzutreffende „hot spots" mit erheblichen organoleptischen Auffälligkeiten sollen aufgenommen und beseitigt werden. Insgesamt kommt der Gutachter zu dem Schluss, dass durch die Umsetzung des Sanierungskonzeptes sichergestellt wird, dass bezüglich des Wirkungspfads *„Direktkontakt Boden-Mensch"* eine Verbesserung gegenüber der aktuellen Situation erreicht wird. Nur in den Bereichen, in denen keine Maßnahmen erfolgen, bleibt die Situation unverändert; in den anderen Bereichen ist eine Abdeckung mit unbelastetem Material definiert. Ebenfalls wird die Gefährdung des Grundwassers (Wirkungspfad *Boden-Grundwasser*) aufgrund der Sanierungsmaßnahmen nicht erhöht, sondern aufgrund der wirksamen Versiegelung der überwiegenden Fläche eher verbessert.
Zum Schutz vor Ausgasungen (Methangas, Grubengas) sind um die beiden bestehenden Protego-Hauben ausgasungstechnische Schutzbereiche mit einem Radius von 12,00 m vorgesehen, die nicht ohne weiteres überbaut oder überschüttet werden dürfen.

Im Hinblick auf den Flächenverbrauch und den Schutzbelang "**Fläche**" ist die Inanspruchnahme einer vorgenutzten Fläche (ehem. Zechengelände mit weitgehend gestörten Böden) zwischen Bahnstrecke und Straße inmitten des Siedlungsraumes von Husen positiv zu bewerten.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut **Wasser** sind aufgrund der bereits bestehenden Vorbelastung als gering zu bezeichnen. Die Versiegelungsrate des Plangebiets erhöht sich durch das Vorhaben von derzeit ca. 50 % auf ca. 65 % (sämtliche Gebäude einschl. begrünte Dachflächen, Asphalt- und Pflasterflächen). Die geplante Dachbegrünung auf den Dachflächen des Lebensmitteldiscountmarktes kann als Zwischenspeicher für einen Teil des anfallenden Niederschlagswassers fungieren und dient der Kappung von Abflussspitzen und der Entlastung des Kanalsystems. Das Niederschlagswasser, das auf der Erweiterungsfläche anfällt, kann aufgrund der Kontamination des Bodens und des vorhandenen hohen Grundwasserspiegels nicht auf dem Grundstück versickert werden. Es soll an das von Seiten der Dortmunder Stadtentwässerung geplante verrohrte Gewässer (Kurler Waldbach) mit einer Einleitungsbeschränkung von 4 l/s anzuschließen.

Für den Erweiterungsteil des Plangebietes ist ein Überflutungsnachweis gemäß DIN 1986-100 für ein 30-jähriges Regenereignis aufgestellt worden. Die Berechnung ergibt ein erforderliches Rückhaltevolumen für die gesamte Anlage von 166 m³, das über verschiedene Maßnahmen (u. a. Rückhaltemulde in der südlichen Grünfläche) gewährleistet wird.

Durch das Vorhaben werden im Bereich des Marktgebäudes und des Parkplatzes sonstige Gehölzbestände mit klimatischer Ausgleichsfunktion (Baumgruppen, Hochstaudenfluren, Rasenflächen) beansprucht, was aufgrund des geringen Flächenumfanges nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes **Luft und Klima** führt. Die geplanten Dachbegrünungen wirken über höhere Verdunstungsleistungen positiv auf das örtliche Klima. Des Weiteren sind am südlichen und nördlichen Rand des Plangebiets Grünstreifen vorgesehen, in denen Bäume erhalten und neu gepflanzt werden sollen. Auf der neuen Stellplatzanlage sowie an deren nördlichen Rand sind 41 neue Laubbäume vorgesehen.

Durch das Vorhaben gehen einige Baumgruppen und Einzelbäume als ortsbildprägende Landschaftselemente im nördlichen Teil der Ruderalflur verloren. Am südlichen Rand des Plangebiets sind überwiegend breite Grünstreifen vorgesehen, in denen Bäume erhalten und neu gepflanzt werden sollen, so dass eine Eingliederung zur südlich angrenzenden Wohnbebauung hergestellt wird. Am nördlichen Rand des Plangebietes wird die Eingliederung entlang der Bahnstrecke durch einen zusammenhängenden Gehölzstreifen in einer Breite von ca. 17 m gewährleistet, so dass sich durch das Vorhaben insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen für das **Orts- und Landschaftsbild** ergeben.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Boden- und Baudenkmäler sowie keine sonstigen schutzwürdigen **Kultur- und Sachgüter** vorhanden, die durch die Planung beeinträchtigt werden.

Relevante **Wechselwirkungen** zwischen den Schutzgütern, die zu zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen führen, und **kumulative Wirkungen** sind nicht feststellbar.

Der **Vergleich der voraussichtlichen Entwicklungen des Umweltzustands** bei Durchführung und Unterbleiben der Planung kommt zu folgendem Ergebnis: Im Falle der Nichtrealisierung des vorliegenden Vorhabens wird die westliche Erweiterungsfläche sich selbst überlassen bleiben, wodurch die baumbestanden Brachflächen und sonstigen Gehölzflächen erhalten werden. Insgesamt würde für die Umweltmedien bzw. -schutzgüter keine Änderung zum beschriebenen Status Quo eintreten. Auf den nordwestlichen Flächen könnte die Lagerflächen-Nutzung wiederaufgenommen werden. Da der gültige FNP im Erweiterungsgebiet und den westlich angrenzenden Bereichen ein Gewerbegebiet darstellt, wäre hier eine gewerbliche Entwicklung möglich. Dabei wäre eine (u. U. weitreichendere) Bebauung und Versiegelung des Areals möglich, was zu einem entsprechenden Verlust der bestehenden Vegetations- und Gehölzbestände führen würde.

Das Plangebiet wird zurzeit nach § 35 BauGB als Außenbereich eingestuft. Entsprechend sind hier die Prinzipien der **Eingriffsregelung** (Vermeidung/Minderung und Kompensation) anzuwenden.

Der Lebensmittel-Discountmarkt wird von der Straße aus zurückversetzt angeordnet, so dass ein großer Teil des Baumbestandes erhalten werden kann. Um zwei besonders erhaltenswerte Platanen am westlichen Rand des Grundstücks zu erhalten, wurde die Stellplatzanlage südlich des Marktgebäudes so umgeplant, dass die Kronentraufbereiche der Bäume ausgespart werden und außerhalb der gepflasterten Flächen liegen.

Als **Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minderung von Umweltauswirkungen** werden ca. 32 Bäume am nördlichen und südlichen Rand des Plangebietes als zu erhaltend im Bebauungsplan festgesetzt. Daneben ist im Norden des Geländes entlang der Bahnstrecke ein ca. 17 m breiter Streifen mit einem Erhaltungs- und Pflanzgebot festgesetzt, sodass die Eingliederung des Plangebietes zur Bahnstrecke gewährleistet ist. Am südlichen und nördlichen Rand des Plangebiets sind Grünstreifen vorgesehen, in denen Bäume erhalten und neu gepflanzt werden sollen.
Der Umweltbericht sieht konkrete **Monitoring-Maßnahmen** zu den Handlungsfeldern Lärm / Schallschutz, Wasser- / Bodenschutz und Flora / Fauna / Landschaftsbild / Klimaschutz vor.

Durch das geplante Vorhaben entsteht ein Eingriff in Natur und Landschaft, der gemäß § 1a BauGB i. V. m. § 15 BNatSchG auszugleichen ist. Der Kompensationsbedarf errechnet sich aus dem Vergleich der Ist-Situation mit dem nach dem Bebauungsplan angestrebten Zustand von Natur und Landschaft. Hierbei wird für den Geltungsbereich eine **Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung**[7] auf der Grundlage von Biotoptypen gemäß Biotoptypenwertliste der Stadt Dortmund erstellt. Die Differenz zwischen dem Bestands- und dem Planungswert ergibt eine negative Biotopwertdifferenz von 41.927 Punkten, die über die Ökokonto-Fläche OK0036 „Kleyer Berg" kompensiert werden sollen. Es handelt sich um eine ehemals überwiegend intensiv ackerbaulich genutzte Fläche in der Gemarkung Kley, Flur 4, Flurstück 770, südlich der Straße Dünnebecke östlich des Dünnebaches. Auf der insg. ca. 2,4 ha großen Fläche wurde im Frühjahr 2008 ein Buchenwald mit im Osten vorgelagertem Waldmantel angelegt. Das Ökokonto OK0036 „Kleyer Berg" weist noch ein Guthaben von 97.625 Ökopunkten auf, so dass die für das Vorhaben benötigten Punkte aus dem Ökokonto abgebucht werden können.

[7] Umweltbericht zum Bebauungsplan Scha 148 VEP „Erweiterung Einzelhandelsstandort Husen" in Dortmund –Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz-, Grünplan Büro für Landschaftsplanung, 30.03.2020

8.2 Boden, Altlasten (Sanierungsplan), Methangasaustritte, Bergbau und Wasser[8]

Aufgrund seiner Historie als ehemaliger Standort der Zeche bzw. Kokerei Kurl, deren Gebäude nach Einstellung des Betriebes bereits seit langer Zeit zurückgebaut wurden, wurde im Zuge des Vorhabens neben einem geotechnischen Bericht auch eine Altlastenuntersuchung in Form eines Sanierungsplanes erarbeitet. Die vorgenannten Untersuchungen beschränken sich auf die Erweiterungsflächen des Einzelhandelsstandortes, das Flurstück 1219 und den Teilbereich aus dem Flurstück 1221, da der bestehende Einzelhandelsstandort bereits gemäß dem genehmigten Sanierungsplan aus dem Jahr 1999 und mit der entsprechenden gutachterlichen Begleitung errichtet worden ist. Gemäß damaligem Sanierungsplan sind in Hinblick auf den Gefährdungspfad „Bodenluft" (laut Untersuchung Migration von BTX und Methan-Ausgasungen) auf dem Grundstück im Bereich der Gebäude und des Parkplatzes Sicherungsmaßnahmen z. B. Kiesschichten mit Flächenfilterwirkung und Protegohauben auf dem Parkplatz ausgeführt worden. Des Weiteren war die Vorgabe, dass der vorhandene Boden bei Wiedereinbau von Bodenaushub qualitativ nicht verschlechtert werden darf und bei Verwendung von LAGA Z 1.1 dies gewährleistet sei. Beim Wiedereinbau von Aushubmaterial wurde ein Mindestabstand zum höchsten zu erwartenden Grundwasserstand von 1,00 m vorgeschrieben; Freiflächen, die nicht versiegelt wurden sind mit mindestens 35 cm starkem unbelasteten, kulturfähigem Boden zu überdecken. Eine weitere Vorgabe aus dem genehmigten Sanierungsplan von 1999 war der Erhalt von drei auf dem Grundstück befindlichen Grundwassermessstellen.
Der Sanierungsplan für den Erweiterungsbereich, der auch Untersuchungen berücksichtigt, die zu einem früheren Zeitpunkt auf diesem Teil des Grundstückes durchgeführt wurden, wurde am 19.07.2018 von der Umweltbehörde der Stadt Dortmund für verbindlich erklärt.

Boden

Das zu untersuchende Grundstück, welches momentan neben Grünflächen, befestigte Flächen (Pflasterung) und unbefestigte Flächen (wassergebundene Decke) aufweist, ist mit anthropogenen Auffüllungen mit Stärken von 1,00 – 3,00 m, teilweise über 5,00 m versehen. Es handelt sich hierbei um bindige Auffüllungen aus Schluff mit Beimengungen an Kies und Sand als auch um nicht bindige Auffüllungen aus Kies bzw. Sand mit schluffigen Beimengungen. Die Auffüllungen sind des Weiteren teilweise durchsetzt mit sogenannten technischen Substraten in Form von Ziegel-, Beton- und Schlackebruch, vereinzelt auch Kohle und Bergematerial. Unterhalb der Auffüllungen folgt zunächst der gewachsene quartäre Boden als stark feinsandiger, zum Teil toniger Schluff. Hierbei handelt es sich um die Resultate aus den Bohrendteufen; die tiefer liegenden Felsfestgesteinsschichten der Kreide wurden bei den Bohrungen nicht aufgeschlossen.

[8] Grundstück Husener Straße in Dortmund-Kurl, Sanierungsplan gemäß BBodSchG, Untersuchungsbericht -Revision B-, Ingenieurbüro Düffel, 29.03.2017/08.05.2017/09.04.2019 und
Neubau Lidl Markt Husener Straße in Dortmund, Geotechnischer Bericht zur Entwurfsplanung, Ingenieurbüro Düffel, 17.07.2017

Altlasten

Das zu untersuchende Grundstück liegt in der Karte der Altstandorte und Altablagerungen der Stadt Dortmund in einem Bereich der als Berghalde, Kokerei und Zeche geführt wird und ist als Altablagerung/ Schüttung und als Altstandort/ Industrie gekennzeichnet.

Der beprobte Bereich ist flächendeckend mit aufgefüllten Böden versehen, die im Bohrgut typische farbliche Auffälligkeiten wie zum Beispiel eine rötliche Färbung für Ziegelbruch oder eine graue Färbung für Beton aufweisen. Vereinzelt wies das Bohrgut geruchliche Auffälligkeiten auf. Die natürlichen Böden, die im Bohrgut aufgeschlossen wurden, sind organoleptisch unauffällig.

Die aufgefüllten Böden wurden anhand von sieben Mischproben (MP 1 – MP 7) chemisch analysiert. Die Mischproben wurden entsprechend dem Parameterkatalog der LAGA Boden untersucht, die Bewertung der Ergebnisse erfolgte gemäß der LAGA Bauschutt bzw. den Dortmunder Einbauwerten.

In den Proben werden, für einen ehemaligen Kokereistandort nicht unüblich, erhöhten PAK-Gehalte (bis max.110 mg/kg), als auch Beaufschlagungen mit Kohlenwasserstoffen, Kupfer, Blei, Zink und untergeordnet weiteren Schwermetallen wie Cadmium, Chrom, Blei und Nickel nachgewiesen. Die Schwermetallkonzentrationen, die laut Gutachter erfahrungsgemäß auf dispers verteilte Erze im Bergematerial als auch auf Schlacke-Beimengungen in den Auffüllungen zurückzuführen sind, unterschreiten zumeist die Einbauwerte Z 1.2 der Dortmunder Liste.

Die Mischproben MP 1, MP 3 und MP 4 werden aufgrund der Analytik in die LAGA Zuordnungsklasse > Z 2 eingeordnet, wobei die Mischprobe MP1 aufgrund der zu geringen Probenmenge nicht abschließend untersucht werden konnte und im Zuge der Sanierung des Grundstückes nochmals beprobt wird. Einstufungsrelevante Parameter in den Mischproben MP 3 und 4 waren je einmal Fluorid und Lipophile. Die Mischproben MP 2, 6 und 7 sind gemäß Analytik in die LAGA Zuordnungsklasse Z 2 und die Mischprobe MP 5 in Z 1.1 einzuordnen.

In Proben aus dem Jahr 2005 wurden seinerzeit höhere PAK- Gehalte (bis 200 mg/kg) nachgewiesen, was nun jedoch nicht festgestellt wurde. Nachuntersuchungen der höher belasteten Böden anhand von unterlagernden Proben haben keine signifikanten Verlagerungsvorgänge ergeben. Dies trifft auch auf die 2005 festgestellten örtlichen KW- Beaufschlagungen zu.

Hinweise auf ausgasende Schadstoffe, wie sie bei früheren Untersuchungen festgestellt worden sind, gab es im Zuge der aktuellen Untersuchungen nicht.

Aufgrund der vorgenannten Grundbelastungen, die wegen der industriellen Vornutzung üblich sind und sich hier moderat darstellen und das eventuelle Vorkommen von sogenannten „hot spots" wurde auf Forderung der Umweltbehörde der Stadt Dortmund ein Bodenmanagementkonzept erarbeitet.

Demnach ist Material mit einer Schadstoffbeaufschlagung >Z 2 gemäß LAGA bzw. Dortmunder Einbauliste abzufahren, soweit es im Zuge der Baumaßnahme anfällt; es ist keine Verwertung außerhalb von Deponien möglich. Material, welches erhebliche organoleptische Auffälligkeiten zeigt, soll ausgehoben und entsorgt werden bzw. bei Antreffen derartigen Materials während der Erdarbeiten

soll mittels eines Ortstermins mit dem Umweltamt die Vorgehensweise vor Ort abgestimmt werden. Keine Maßnahmen sind in den Bereichen erforderlich, in denen kein Auf- oder Abtrag vorgesehen ist. Material der Zuordnungsklasse Z 2 der LAGA bzw. Dortmunder Einbauwerte darf unter versiegelten Flächen wie asphaltierten Verkehrsflächen oder im Bereich des Gebäudes umgelagert bzw. eingebaut werden. Auch ist der Einbau vorgenannten Z 2 Materials im geplanten Umlagerungsbauwerk im Norden des Grundstückes zulässig, wenn eine mindestens 1,00 m mächtige Deckschicht oder eine sonstige Abdichtung vorgesehen wird und der Abstand zwischen der Einbausohle und dem Bemessungsgrundwasser mindestens 1,00 m beträgt. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis. Da die Vorbelastung im Bereich des v. g. Bauwerks ebenfalls in einer Größenordnung von LAGA Z 2 und darüber liegt, liegt beim Einbau von maximal LAGA Z 2 belastetem Material keine Verschlechterung vor und das Verschlechterungsverbot greift nicht. Jedoch muss im Bereich der Grünflächen zwischen dem vorgesehenen Zaun und den Verkehrsflächen des Lebensmitteldiscounters eine mindestens 0,50 m mächtige Deckschicht aus Z 0-Material vorgesehen werden. Nördlich des Zaunes sind für die Bereiche, in denen keine Auf- oder Abträge erfolgen, keine Maßnahmen erforderlich.
Wenn in Bereichen von Grünflächen Material aufgetragen werden soll, ist ebenfalls eine 0,50 m mächtige Schicht aus LAGA Z 0 Material aufzutragen. Von 0,50 m unterhalb der Geländeoberkante (GOK) bis 1,00 m unter GOK ist Material max. LAGA Z 1.1 und in Bereichen größer 1,00 m unter GOK, jedoch mindestens 1,00 m über dem Bemessungsgrundwasserstand, ist Material max. LAGA Z 1.2 einzubauen.
Für evt. auftretende „hot spots" sind Deckel-Container zur Sicherung und Abtransport des Aushubmaterials vorzuhalten.

Der Gutachter kommt zu dem Schluss, dass anhand des Sanierungskonzeptes sichergestellt werden soll, dass bezüglich des Wirkungspfads „Direktkontakt Boden-Mensch" eine Verbesserung gegenüber der aktuellen Situation erreicht wird. Nur in den Bereichen, in denen keine Maßnahmen erfolgen, bleibt die Situation unverändert; in den anderen Bereichen ist eine Abdeckung mit unbelastetem Material definiert.
Ebenfalls wird die Gefährdung des Grundwassers (Wirkungspfad Boden-Grundwasser) aufgrund der Sanierungsmaßnahmen nicht erhöht, sondern aufgrund der wirksamen Versiegelung der überwiegenden Fläche eher verbessert.
Bei den Erdarbeiten eventuell anzutreffende „hot spots" mit erheblichen organoleptischen Auffälligkeiten werden aufgenommen und beseitigt.

Methangas und Grubengas

Die Karte der potentiellen Methangasaustritte im Stadtgebiet Dortmund (Februar 2000) unterteilt das Stadtgebiet in mehrere Bereiche hinsichtlich der Austrittswahrscheinlichkeit. Das Plangebiet befindet sich in der Zone 1 dieser Karte. Danach gelten flächige Methangas-Austritte als unwahrscheinlich. Laut

Gutachten ist jedoch im Bereich von Störungen, Schächten oder sonstigen bergbaubedingten Hohlräumen mit erhöhten Gaswegsamkeiten zu rechnen.

Da im Jahr 1985 im Schacht Kurl 1 ein Methangehalt von 15,5 % gemessen wurde, wurden seinerzeit bereits Methangaskonzepte für beide im Plangebiet befindlichen Schächte (Kurl 1 und 2) entwickelt und in Form einer jeweiligen, sogenannten Protego-Haube als Explosionsschutz sowie Gasdrainagen entsprechend der Fläche des Schachtschutzbereiches (Radius 12,00 m) verwirklicht.
Bei Neubaumaßnahmen in der „Zone 1" sind durch die Stadt Dortmund keine Vorsorgemaßnahmen definiert und somit keine weiteren Maßnahmen erforderlich, jedoch sind die vor genannten vorhandenen Einrichtungen der Gasdrainage und Protego-Hauben funktionstüchtig zu halten. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

Im Zuge der durchgeführten Untersuchungen und Bodenbeprobungen gab es laut Gutachten keine Hinweise auf ausgasende Schadstoffe, im Gegensatz zu früheren Untersuchungen, bei denen in der Bodenluft Spuren an monozyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen und leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffen nachgewiesen wurden. Aufgrund der aktuellen Untersuchung kommt der Gutachter zu dem Schluss, dass der Wirkungspfad Ausgasung-Einatmung bezüglich der vorgenannten Stoffgruppen nicht weiter betrachtet werden muss. Eine Anreicherung von Grubengas in nicht unterkellerten Gebäuden wird des Weiteren im Gutachten bei der aktuellen Ausgangssituation als unwahrscheinlich erachtet.

Bergbau

Die bergbauliche Abfrage bei der Bezirksregierung Arnsberg hat ergeben, dass im Bereich des Plangebietes kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert ist. Es befinden sich im Bereich des Plangebietes jedoch die verlassenen Tagesöffnungen „seigerer Schacht Kurl 1 und 2, Bergwerk Gneisenau". Die beiden Schächte sind 1982 mit einer kohäsiven Teilverfüllung dauerstandsicher verwahrt worden, so dass hinsichtlich der Standsicherheit kein Schachtschutzbereich einzuhalten ist. In Bezug auf mögliche Ausgasungen wird von Seiten der Bezirksregierung angegeben, dass ein vorläufiger Schachtschutzbereich von 25,00 m Radius (die Deutsche Steinkohle AG gibt mit Hinweis auf ein Gutachten der DTM vom 02.09.1997 einen Schachtschutzbereich mit einem Radius von 12,00 m vor) um den Schachtmittelpunkt einzuhalten ist. Aufgrund von Messergebnissen am Schacht Kurl 1 im Jahr 1985 wurden an beiden Schächten sogenannte Protego- Hauben ausgeführt und ein Schachtschutzbereich mit einem Radius von 12,00 m festgesetzt (siehe auch unter Absatz Methangas und Grubengas).
Nach Auskunft der RAG AG wurde der letzte Abbau, der auf den Planbereich eingewirkt haben könnte, im Jahr 1969 eingestellt. Eine erneute Aufnahme von bergbaulichen Tätigkeiten wird von Seiten der RAG ausgeschlossen. Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen gegen bergbauliche Einwirkungen im Zuge von Neu- bzw. Umbaumaßnahmen werden des Weiteren laut Angabe der RAG nicht für erforderlich gehalten.

Wasser

Laut Gutachter ist das obere Grundwasserstockwerk als Porengrundwasserleiter in den quartären Lockersedimenten ausgebildet. Die Fließrichtung des Grundwassers ist nach Süden ausgerichtet. Südlich der Husener Straße befindet sich mit dem Körnebach auch der nächstgelegene Vorfluter.

Im Zuge der Untersuchungen wurden Grundwasser und „nasse" Bodenproben in einigen Bohrungen zwischen 64,07 m NHN und 66,15 m NHN angetroffen. Des Weiteren wurde die Grundwassersituation von 2007-2008 anhand von Grundwassermessstellen durch monatliche Stichtagsmessungen untersucht. Am 13.07.2017 wurden an den noch auffindbaren Grundwassermessstellen Stichtagsmessungen durchgeführt. Die Grundwassermessstelle GWM 109 liegt im Sanierungsbereich. Weitere drei Messstellen die noch auffindbar waren, liegen westlich des Plangebietes, wurden jedoch zur Verifizierung der Grundwasserstände ebenfalls in die Untersuchung einbezogen.
Der Grundwasserflurabstand zum Bestandsgelände beträgt gemäß Auswertung ca. 2,00 -2,50 m.
Für das Sanierungsplangebiet werden aufgrund der aktuellen Messungen und der Ganglinien aus dem Jahr 2007 für den Bereich der Grünfläche entlang der Husener Straße 64,00 m NHN, für den südlichen Baubereich 65,50 m NHN, für den mittleren Baubereich 66,50 m NHN und für den nördlichen Baubereich, sowie die nördliche Freifläche (Wall) 67,00 m NHN als Bemessungsgrundwasserstände (HGW) angesetzt. Weiter gibt der Gutacher an, dass der Kluftgrundwasserleiter, der sich in den Mergelsteinen und Kalksandsteinen der Oberkreide befindet, für die Sanierungs- und Baumaßnahmen nicht relevant ist.
Aufgrund des vor genannten Grundwasservorkommens und der Kontaminationen im Boden ist von einer Versickerung des Niederschlagswassers Abstand zu nehmen.

8.3 Lärmimmissionen

Im Zuge des Vorhabens wurde eine Geräuschimmissions-Untersuchung auf der Grundlage von Geräuschimmissions-Berechnungen nach TA Lärm und RLS 90 aufgestellt. Ziel der Untersuchung sollte eine Prognose der aufgrund der Erweiterung des Nahversorgungsstandortes zu erwartenden Geräuschimmissionen für die umliegende Wohnbebauung sein und die Ausarbeitung ggf. erforderlicher Schallschutzmaßnahmen, so dass die Richtwerte nach DIN 18005 bzw. TA Lärm nicht überschritten werden.

Grundlagen

Für die direkt angrenzenden Gebiete bestehen keine rechtskräftigen Bebauungspläne. Für die benachbarte Bebauung entlang der Husener Straße werden daher Geräuschimmissions-Richtwerte für Allgemeine Wohngebiete (WA) mit tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) berücksichtigt. Für die nördlich gelegene Wohnbebauung an der Plaßstraße werden Geräuschimmissions-Richtwerte für Reine Wohngebiete (WR) mit tags 50 dB(A) und nachts 35 dB(A) angenommen. Diese Richtwerte dürfen durch einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen am Tag um nicht mehr als 30 dB(A) und in der

Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschritten werden. Des Weiteren werden Zuschläge für Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit (werktags 6:00 - 7:00 Uhr und 20:00 – 22:00 Uhr; sonn- und feiertags 6:00 – 9:00 Uhr, 13:00 – 15:00 Uhr und 20:00 – 22:00 Uhr) für die gesetzten Immissionspunkte im Reinen und Allgemeinen Wohngebiet berücksichtigt. Der Zuschlag aufgrund der erhöhten Störwirkung beträgt 6 dB.

Als maximale Öffnungszeiten wurden für alle Märkte Zeiten von 7:00 – 21:30 Uhr zugrunde gelegt, wobei sich das Personal maximal eine halbe Stunde vor Öffnung der Märkte und nach Schließung der Märkte auf dem Grundstück befindet. Es wird daher davon ausgegangen, dass nach 22:00 Uhr keine Fahrbewegungen mehr auf dem Parkplatz stattfinden. Öffnungszeiten des Backshops im Vollsortimenter von ggf. 6:30 – 18:00 Uhr an Sonn- und Feiertagen sind aufgrund der relativ geringen Kundenanzahl ohne weiteren Nachweis aus Sicht des Immissionsschutzes unkritisch.
Für den Vollsortimenter werden werktags drei und für den Lebensmitteldiscounter zwei Frühanlieferungen in der Zeit von 6:00 – 7:00 Uhr berücksichtigt. Alle weiteren Anlieferungen und auch die Anlieferungen der übrigen Geschäfte finden werktags außerhalb der Ruhezeiten zwischen 7:00 und 20:00 Uhr statt.
Es ist keine Vorbelastung durch gewerbliche Betriebe im Umfeld zu berücksichtigen.

Die Geräuschimmissions-Untersuchung setzt eine Stellplatzanlage mit insgesamt ca. 336 Stellplätzen für Kunden und Mitarbeiter an. Für die Berechnungen werden die geplanten Gebäude- und Geländehöhen im Bebauungsplangebiet und Geländehöhen außerhalb des Bebauungsplangebietes entsprechend den Geobasisdaten der Bezirksregierung Köln zugrunde gelegt. Es werden gemäß Angaben des Verkehrsgutachens Kfz-Häufigkeiten von insgesamt 2.825 Kfz/Tag (Lebensmitteldiscount 1.105 Kfz/Tag, Vollsortimenter 890 Kfz/Tag und Fachmärkte/ restliche Ladeneinheiten 830 Kfz/Tag) angenommen. Für den Lebensmitteldiscounter, den Vollsortimenter und den Getränkemarkt werden im Tageszeitraum von 6:00 – 22:00 Uhr 4.190 Ein- und Ausfahrten zum Betriebsgelände, also 2.095 Parkvorgänge berücksichtigt; für die Fachmärkte und restlichen Ladeneinheiten 1.050 Ein- und Ausfahrten, demnach 525 Parkvorgänge.
Es werden insgesamt 23 Lkw (Lebensmitteldiscount 6, Vollsortimenter 13, Getränkemarkt 2, Drogerie- und Textilmarkt jeweils 1 Lkw) ≥ 105 kW angesetzt, wobei 3 Lkw des Vollsortimenters und 2 Lkw des Lebensmitteldiscounters innerhalb der Ruhezeiten berücksichtigt werden. Dementsprechend werden für den Lebensmitteldiscount- Markt 6 Rangiervorgänge (4 außerhalb und 2 innerhalb der Ruhezeiten) angenommen; für den Drogeriemarkt ein und für den Getränkemarkt zwei Rangiervorgänge außerhalb der Ruhezeiten. Für die Lkw des Vollsortimenters und Textilmarktes werden aufgrund der ebenerdigen Lage der Anlieferung direkt am Parkplatz keine Rangiervorgänge angesetzt. Die Warenanlieferung für die kleineren Ladeneinheiten erfolgt mittels Transportern und Hand- Be- und Entladung, so dass hier keine besonderen Geräuschemissionen auftreten und daher nicht berücksichtigt werden müssen.

Des Weiteren wird im Anlieferungsbereich des Vollsortimenters von einem Schneckenverdichter mit einer Betriebszeit von max. 60 Minuten im Tageszeitraum, außerhalb der Ruhezeit und einem höchstzulässigen Schallleistungspegel von $L_{WA} \leq 92$ dB(A) ausgegangen.
Im Außenbereich des Vollsortimenters, des Lebensmittel-Discountmarkes und des Drogeriemarktes werden Einkaufswagen Sammelboxen und das entsprechende Ein- und Ausstapeln von Einkaufswagen mit metallischem Korb berücksichtigt.
An haustechnischen Anlagen werden für den Vollsortimenter und den Lebensmitteldiscounter jeweils Kühlanlagen mit einem 24h Betrieb angenommen. Für die Gesamtheit der Kühlanlagen wird ein Schallleistungspegel von $L_W \leq 80$ dB(A) angesetzt. Sollte sich die Lage der Haustechnikanlagen im Zuge der Planung ändern, so sind die vorgegebenen zulässigen Schallleistungspegel zu überprüfen.

An- und Abfahrverkehr auf öffentliche Verkehrsflächen

Gemäß dem Lärmminderungsappell der TA Lärm (Nr. 7.4, Absatz 2) sollen Geräusche des an- und abfahrenden Verkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von bis zu 500 m von dem Betriebsgrundstück durch Maßnahmen organisatorischer Art so weit wie möglich vermindert werden, soweit

- sie den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche für den Tag oder die Nacht rechnerisch um mehr als 3 dB(A) erhöhen,
- keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt ist und
- die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) erstmals oder weitergehend überschritten werden.

Der Gutachter kommt hier zu folgendem Ergebnis:
„Eine Erhöhung der Verkehrsgeräusche um 3 dB(A) entspricht einer Verdoppelung des Verkehrsaufkommens auf der Husener Straße. Diese wird bei weitem nicht erreicht. Die Vermischung mit dem Verkehr erfolgt direkt an der Grundstücksgrenze des Parkplatzes. Somit sind o. g. Kriterien nicht kumulativ gegeben."
In Bezug auf eine mögliche Erhöhung der Verkehrsgeräusche an der benachbarten Wohnbebauung aufgrund der Erweiterung des Einzelhandelsstandort kommt der Gutachter anhand der Berechnungen zu dem Ergebnis, dass sich an den hauptsächlich betroffenen Gebäuden der Häuser Husener Straße 37, 43 und 45 im Prognosefall nur geringfügige Erhöhungen von maximal 0,5 dBA ergeben.

Ergebnisse

Der Gutachter kommt aufgrund der Berechnungen und der oben aufgeführten Ansätze weiterhin zu folgendem Ergebnis:
„Die Berechnungen zum Gewerbelärm zeigen, dass die zu erwartenden Geräuschimmissionen, verursacht durch den Gesamtbetrieb aller Märkte an den nächstgelegenen Wohnhäusern die Richtwerte nach TA Lärm nicht überschreiten.
An den schützenswerten Freibereichen der umliegenden Wohnhäuser, d. h., Terrassen und Balkone, sind ebenfalls keine Überschreitungen der Geräuschimmissions-Richtwerte zu erwarten.

Die Berechnungen zum Verkehrslärm auf öffentlichen Verkehrswegen zeigen, dass die Anforderungen für den an- und abfahrenden Verkehr nach TA Lärm erfüllt werden.
Voraussetzung für die Einhaltung der Geräuschimmissions-Richtwerte sind neben den in Abschnitt 3 (des Gutachtens) aufgeführten Berechnungsgrundlagen insbesondere die in Abschnitt 6 (des Gutachtens) aufgeführten Schallschutz-Maßnahmen.
Mit Spitzenpegel-Überschreitungen ist nicht zu rechnen."

In Bezug auf den im Süd-Westen gelegenen, in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Scha 136 und dessen Festsetzung eines WA Gebietes kommt der Gutachter zu dem Schluss, dass sich für das Gebiet schon aufgrund der Abstandsverhältnisse keine Konflikte hinsichtlich des Geräuschimmissionsschutzes ergeben.

Folgende Schallschutz-Maßnahmen sind Voraussetzung für die vorgenannten Ergebnisse und somit für die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm:

- Sämtliche Warenanlieferungen und Verladetätigkeiten im Tageszeitraum in der Zeit von 6:00 – 22:00 Uhr
- Ausführung des von Kunden mit Einkaufswagen überfahrbaren Bereiches der Parkplatzanlage mit einem ebenen Fahrbahnbelag (z. B. Asphalt oder Pflaster ohne Fase); die Stellplätze selbst sind davon ausgenommen
- Kühlaggregate im Bereich der Dachflächen des Vollsortimenters und Lebensmitteldiscounters mit einem höchstzulässigem Schallleistungspegel von jeweils max. $L_{WA} \leq 80$ dB(A) einzeltonfrei
- Bei der Planung von Lüftungsanlagen für die Märkte ist jeweils am nächstgelegenen Immissionsaufpunkt ein zulässiger Teil-Immissionspegel von tagsüber $L_I \leq 40$ dB(A) und nachts $L_I \leq 30$ dB(A) durch die Anlagenplanung zu beachten.
- Ausführung der Anlieferung des Lebensmitteldiscounters mit einer Lärmschutzwand (Höhe 2,81 m über 68,04 m ü. NHN (festgesetzter Bezugspunkt), Länge über Eck ca. 5,00 m; siehe Abbildung im Gutachten) zur Vermeidung von Überschreitungen des Geräuschimmissions-Richtwertes an den Wohnhäusern Plaßstraße. Die Lärmschutzwand kann reflektierend ausgeführt werden. Die Schalldämmung der Konstruktion muss ein bewertetes Schalldämm-Maß von $R_W \geq 24$ dB gewährleisten.

Der Bebauungsplan enthält zu den Schallschutzmaßnahmen sowohl eine entsprechende textliche Festsetzung als auch einen Hinweis.

8.4 Energieeffizienz / Klimaschutz

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Die Neubauten werden nach der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2016 und dem Erneuerbaren-Energien-Gesetz ausgeführt.

Die Gebäudetechnik wird im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens spezifiziert und Einsparmaßnahmen benannt.

Klimatische Auswirkungen des Vorhabens werden im Umweltbericht dargestellt.

8.5 Kampfmittel

Das Plangebiet liegt nicht in einem Bombenabwurfgebiet. Weitergehende Maßnahmen sind demnach nicht erforderlich. Es ist jedoch nicht vollständig auszuschließen, dass sich Kampfmittel im Erdreich befinden.

Weist bei Durchführung des Bauvorhabens der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst über das Ordnungsamt der Stadt Dortmund, Olpe 1, 44122 Dortmund (Tel.: 0231- 50-22978 oder 50-25955) bzw. die Polizei einzuschalten. Im Bebauungsplan wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

8.6 Beleuchtung

Bei der Installation flächenwirksamer künstlicher Beleuchtung (z. B. Parkplatzbeleuchtung, Lichtquellen für die Werbung) ist zu beachten, dass diese zum Schutz der umliegenden Bebauung dem allgemeinen Stand der Technik entspricht (Blendschutzvorrichtung, um eine Beleuchtung mit Fernwirkung zu vermeiden).

Zudem sind Lichtquellen zu verwenden, die sich passiv gegenüber Nachtinsektenanflug verhalten und energiesparend sind, z.B. Leuchtmitteltypen mit geringem UV-A-Lichtanteil im Lichtspektrum > 500 Nm, z. B. Natriumdampf-Niederdrucklampen (NA). Im Bebauungsplan wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen, des Weiteren wird dazu eine Regelung im Durchführungsvertrag Teil B getroffen.

8.7 Denkmalschutz

Nach heutigem Wissenstand werden im Plangebiet keine denkmalpflegerischen Belange berührt.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/ oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/ oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Dortmund als Untere Denkmalbehörde (Tel.: 0231- 50-24292, Fax: 0231- 50-26730) und/ oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761- 93750, Fax: 02761-937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und §16 DSchG NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird.

Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW). Im Bebauungsplan wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

9 Städtebauliche Zahlenwerte

Gebäude (Grundflächen)	7.899,46 m²
Versiegelte Flächen (Stellplätze, Zufahrten, Gehwege)	13.747,75 m²
Regenrückhaltemulde (Grünfläche)	383,35 m²
Transformator inkl. opt. Fläche	160,53 m²
Grünflächen	11.069,51 m²
Öffentliche Verkehrsfläche	113,39
Plangebiet gesamt	**33.373,99 m²**

Gutachten

Folgende Gutachten liegen zum Planverfahren vor:

- Städtebauliche Wirkungsanalyse zu Einzelhandelsvorhaben im Nahversorgungszentrum Husen- Kurl in der Stadt Dortmund, Oktober 2016 (mit aktualisierenden Hinweisen vom 14.10.2019), Junker + Kruse Stadtforschung Planung
- Ergänzende Stellungnahme zur Städtebaulichen Wirkungsanalyse zu Einzelhandelsvorhaben im Nahversorgungszentrum Husen- Kurl in der Stadt Dortmund, Januar 2018, Junker + Kruse Stadtforschung Planung
- Ergänzende Stellungnahme bzw. Schreiben vom 19. März 2019, Junker + Kruse Stadtforschung Planung
- Geräuschimmissions- Untersuchung Erweiterung des Einzelhandelsstandortes Husener Straße in Dortmund- Husen, 13.09.2019, aktualisiert am 04.03.2020, Ingenieurbüro für technische Akustik und Bauphysik (Itab)
- Verkehrliche Beurteilung Einzelhandelsstandort in Dortmund-Husen, 25. Februar 2020, PGT Umwelt und Verkehr GmbH
- Grundstück Husener Straße in Dortmund-Kurl, Sanierungsplan gemäß BBodSchG, Untersuchungsbericht -Revision B-, 29.03.2017/08.05.2017/09.04.2019, Ingenieurbüro Düffel
- Neubau Lidl Markt Husener Straße in Dortmund, Geotechnischer Bericht zur Entwurfsplanung, 17.07.2017, Ingenieurbüro Düffel
- Bebauungsplan Scha 148 VEP „Erweiterung Einzelhandelsstandort Husen" in Dortmund-Husen -Artenschutzrechtliche Vorprüfung-, März 2019, Grünplan Büro für Landschaftsplanung
- Anlagenbeschreibung zur Entwässerung, 25.07.2019, eurofiltrator Ingenieurdienstleistungen

Dortmund, den 11.11.2020

Niedergethmann

Niedergethmann

Stellvertretende Fachbereichsleiterin