Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
VEP Hu 152 - Einzelhandelsstandort Kirchlinder Straße -

- Teil A -

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und
Bauordnungsamt

Inhalt

1. Anlass, Ziele und Zwecke ... 3

2. Räumlicher Geltungsbereich ... 3

3. Bestehendes Planungsrecht ... 4

3.1 Regionalplan ... 4
3.2 Flächennutzungsplan ... 4
3.3 Fortschreibung des Masterplan Einzelhandel ... 4
3.4 Landschaftsplan ... 5
3.5 Bauplanungsrecht ... 5

4. Gegenwärtige Situation ... 5

5. Planverfahren ... 6

5.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan ... 6
5.2 Verfahren ... 7

6. Städtebauliches Konzept ... 7

7. Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ... 8

7.1 Art der baulichen Nutzung ... 8
7.2 Zulässigkeit von Bauvorhaben ... 8
7.3 Maß der baulichen Nutzung ... 8
7.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche ... 9
7.5 Stellplätze ... 9
7.6 Verkehrsflächen ... 10
7.7 Schallschutzmaßnahmen ... 11
7.8 Grünordnerische Festsetzungen ... 11
7.9 Aufschüttungen / Anpassung der Topografie ... 14
7.10 Belastungsflächen ... 14
7.11 Baugestalterische Festsetzungen ... 14

8. Verkehrsuntersuchung ... 15

9. Ver- und Entsorgung des Plangebietes ... 18

9.1 Entwässerung des Plangebietes ... 18
9.2 Sonstige Ver- und Entsorgung ... 19

10. Umweltbelange ... 19

10.1 Umweltbericht ... 19
10.2 Artenschutz ... 19
10.3 Lärmimmissionen ... 20
10.4 Lufthygiene ... 22
10.5 Lichtimmissionen ... 23
10.6 Klimaschutz, Energiekonzept ... 23
10.7 Altlasten ... 24
10.8 Boden / Baugrund ... 24
10.9 Bergbau, Methangasaustritte, Kampfmittel ... 25

11. Denkmalschutz ... 26

12. Flächenbilanz ... 26

13. Kosten ... 27

Bearbeitet durch pp a|s

1. Anlass, Ziele und Zwecke

Der Vorhabenträger beabsichtigt, auf dem Gelände der ehemaligen Zeche Zollern I/II, welches vormals von der RAG Aktiengesellschaft (RAG) und zuletzt vom TÜV Nord teilweise als Ausbildungsstätte genutzt wurde, auf dem nördlichen Grundstücksteil einen Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche (VK) von max. 1.500 m² zu errichten. Dieser Einzelhandelsbetrieb soll nach Abriss der noch auf dem Plangebiet befindlichen teilweise baufälligen Gebäude der ehemaligen Zeche Zollern realisiert werden.

Das Vorhaben dient dazu, den zentralen Versorgungsbereich, insbesondere die Nahversorgung im Einzugsbereich von Kirchlinde langfristig zu sichern, zu entwickeln und die vorhandenen Angebotsstrukturen nachhaltig zu stärken.
Aktuell befinden sich im Zentrum Kirchlindes westlich der Frohlinder Straße ein REWE- Markt mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 1.500 m², ein ALDI-Markt mit einer max. VK von 1.000 m² und Fachmärkte mit einer max. VK von 950 m² (Verkaufsflächenobergrenzen gemäß VEP Hu 121 - Ortskern Kirchlinde -). Aufgrund des Flächenbedarfs für den Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 1.500 m² einschließlich der notwendigen Anzahl an Stellplätzen ist eine ursprünglich geplante Realisierung auf dem Mehrzweckparkplatz am Bärenbruch aus Platzgründen nicht mehr möglich.

Bereits in den Jahren 2013 und 2014 wurde zur Überprüfung der Integration des Grundstücks in die Gesamtentwicklung Kirchlindes und der Standorteignung für einen Lebensmittelmarkt ein Strukturkonzept für den Gesamtbereich der Zeche Zollern erarbeitet. Das Areal besitzt ein großes Potential für den zentralen Bereich des Kirchlinder Ortskerns. Die Größe ermöglicht es, verschiedene Nutzungen vorzusehen und so unterschiedlichen Ansprüchen gerecht zu werden sowie das Zentrum als Ganzes durch die Schaffung neuer städtebaulicher Qualitäten aufzuwerten. Auf der Fläche des ehemaligen Aldi-Marktes an der Bockenfelder Straße werden zurzeit Seniorenwohnungen gebaut. Der Grundstückseigentümer (TÜV-Bildung) verbleibt gegenüber den früheren Planungsabsichten mit einem Teil der Bildungseinrichtungen im südlichen Bereich des Geländes. Der Bereich der denkmalgeschützten südwestlichen Maschinenhalle verbleibt zunächst ebenfalls im Eigentum der TÜV-Bildungseinrichtung und kann zu einem späteren Zeitpunkt einer Neuplanung oder einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Bisher ist das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bei der Zentrenabgrenzung des Nahversorgungsbereichs Kirchlinde im Masterplan Einzelhandel ausgespart, grenzt jedoch an diese direkt an. Bei der nächsten Aktualisierung wird die Zentrenabgrenzung um den Bereich der ehemaligen Zeche erweitert.

Da es sich bei dem Vorhaben um großflächigen Einzelhandel handelt, wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan VEP Hu 152 - Einzelhandelsstandort Kirchlinder Straße - gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuansiedelung eines Lebensmittelmarktes auf dem TÜV-Gelände in Dortmund – Kirchlinde geschaffen werden.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VEP Hu 152 - Einzelhandelsstandort Kirchlinder Straße - liegt im Nordwesten Dortmunds in der Ortsmitte

von Kirchlinde, direkt an der Kirchlinder Straße, im Stadtbezirk Huckarde. Er wird begrenzt

- im Norden von der Straße Im Dorloh und der Kirchlinder Straße (L 750),
- im Osten von der westlichen Grenze der Flurstücke 570 und 1031 und einer Erweiterung bis zur Straße Bärenbruch, etwa 3,7 m südlich des südlichen Flurstücks 570,
- im Süden von den Gebäuden der ehemaligen Maschinenhalle und der TÜV-Bildung und
- im Westen von der östlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 1982.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 2178, 2179 (teilweise), 564 und 565, Gemarkung Kirchlinde, Flur 4. Das Plangebiet besitzt eine Fläche von ca. 1,23 ha. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

3. Bestehendes Planungsrecht

3.1 Regionalplan

Der **Regionalplan** für den Regierungsbezirk Arnsberg (18.08.2004), Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – westlicher Teil (Dortmund – Kreis Unna - Hamm– stellt den Planbereich als „Allgemeinen Siedlungsbereich" dar. Aktuell wird der Regionalplan Ruhr aufgestellt, eine erste Entwurfsfassung (1. Offenlage) liegt vor. Dieser legt ebenfalls „ASB" für den Vorhabenstandort fest.

3.2 Flächennutzungsplan

Der **Flächennutzungsplan** der Stadt Dortmund (31.12.2004 wirksam) stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar, im Bereich entlang der Kirchlinder Straße mit der Ergänzung „Siedlungsschwerpunkt" (Ortsteilzentrum) sowie als Bereich mit Marktfunktion. Im direkten Umkreis des Plangebietes schließen sich nördlich, östlich und südlich gemischte Baufläche und westlich Wohnbaufläche an.

Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

3.3 Fortschreibung des Masterplan Einzelhandel

Geplant ist die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsflächengröße von max. 1.500 m². Gemäß Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan Dortmund sind insbesondere Ansiedlungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe auf die Bereiche mit Marktfunktion zu konzentrieren. Der Masterplan Einzelhandel und der Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund beschreiben das Zentrum Kirchlinde als Zentralen Versorgungsbereich bzw. als Siedlungsschwerpunkt mit Marktfunktion. Der geplante Lebensmittelmarkt soll in einer integrierten Lage in unmittelbarer Nachbarschaft zum Zentralen Versorgungsbereich entstehen. Die Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs soll bei der nächsten Fortschreibung des Masterplans Einzelhandel um diese Ergänzung erweitert werden. Der Konsultationskreis Einzelhandel wurde am 03.03.2016 über das geplante Vorhaben mit 1.500 m² Verkaufsfläche informiert und hat es zustimmend zur Kenntnis genommen.

In der Kategorie Nahversorgungszentrum gehört Kirchlinde mit rund 4.200 m² Gesamtverkaufsfläche zu den Nahversorgungszentren mit durchschnittlicher quantitativer Ausstattung. Kleinere Geschäfte mit zentrenrelevanten Angeboten, Dienstleistungen und

Gastronomie ergänzen das Angebot. Das Nahversorgungszentrum wird im Bereich der Grundversorgung seiner Versorgungsaufgabe weitgehend gerecht.
Gemäß Masterplan Einzelhandel soll die angestrebte sortimentsspezifische Kaufkraftbindung (Nahrungs- und Genussmittel) in Nahversorgungszentren zwischen 75 % und 85 % liegen. Mit den bestehenden Betrieben im Ortsteil Kirchlinde wird ca. 47 % der Kaufkraft gebunden. Die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit ca. 1.500 m² VK bindet ca. 85 % der Kaufkraft.

3.4 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereichs des **Landschaftsplans Dortmund-Mitte** (19.01.1996).

3.5 Bauplanungsrecht

Für den Planbereich besteht kein **Bebauungsplan**. Derzeit ist das Plangebiet nach § 34 BauGB zu beurteilen. Südlich des ehemaligen Zechengeländes liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Hu 116 - Zeche Zollern I -, östlich der Bebauungsplan Hu 115/2 - Littgenloh - und direkt nördlich besteht für die Kirchlinder und Frohlinder Straße ein einfacher Bebauungsplan Hu 114 - Bärenbruch -.

4. Gegenwärtige Situation

Die Zeche Zollern ist ein stillgelegtes Steinkohle-Bergwerk. Ein Teil der Schachtanlagen (I/III) befindet sich mit den noch bestehenden Gebäuden in Kirchlinde. Sie wurden 1955 stillgelegt und 1971 verfüllt. Die Gebäude wurden zum Teil bis 2011 als Bildungszentrum der RAG genutzt. Der TÜV-Bildung übernahm die Institution und führte sie als Ausbildungszentrum fort. Inzwischen hat sich der TÜV aus einem Teilbereich zurückgezogen und verbleibt zukünftig im südlichen Bereich des Geländes. Dort wurde zusätzlich noch ein neuer Schulungstrakt errichtet. Der Vorhabenträger hat inzwischen das Flurstück 2178 und die Flurstücke 564 und 565 vom TÜV erworben und wird die im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans leer stehenden Gebäude abreißen. Die außerhalb des Planbereichs befindliche denkmalgeschützte südlich gelegene Maschinenhalle soll zu einem späteren Zeitpunkt einer Neuplanung oder einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Im Norden entlang der Kirchlinder Straße wird das Plangebiet von gemischt genutzter II-III-geschossiger Bebauung gefasst. Der rückwärtige Bereich ist durch weitere Gebäude, Gewerbehallen, Hofflächen mit Containern, Stellplätzen und wenigen kleineren Grünflächen geprägt. Im nordwestlichen Teilbereich des Plangebietes, zur Straße Im Dorloh hin, befand sich eine Grünanlage mit altem Baumbestand (Platanenwäldchen). Sie war durchzogen mit Containerbauten und befestigten Wegeanlagen. Bis auf einen Baum (Bergahorn) mussten die Bäume auf der Grünfläche aufgrund ihres Zustandes gefällt werden.

Entlang der Kirchlinder Straße befindet sich im Osten neben den Zechengebäuden eine weitgehend geschlossene II-III-geschossige Bebauung mit Wohnnutzung, Schank- und Speisewirtschaften, Läden und Dienstleistungseinrichtungen und im Westen überwiegend eingeschossige Wohnbebauung. Nördlich des Kreuzungsbereichs Kirchlinder Straße / Im Dorloh werden derzeit Seniorenwohnungen gebaut.
Im Süden schließen sich weitere Hallenbauten des TÜV-Nord sowie eine Grün- und Sportanlage an. Die Anlage befindet sich auf dem ehemaligen Haldenabraum der Zeche.

Der Planbereich fällt von Norden nach Süden insgesamt um ca. 3 m und in Ost-West-Richtung 0,5 m bis ca. 1 m leicht ab.

Der Planbereich ist verkehrsgünstig an der Kirchlinder Straße (L 750) gelegen, die die direkte Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz darstellt. Die Kirchlinder Straße / Bockenfelder Straße verläuft als wichtige Hauptverkehrsstraße in West-Ost-Richtung zwischen Bövinghausen im Westen und Huckarde im Osten. Sie ist mit einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h bzw. 30 km/h ab Bushaltestelle nach Osten befahrbar und im Separationsprinzip mit Radfahr- / Schutzstreifen ausgebaut.

Es herrscht eine gute Anbindung an das umliegende Radverkehrsnetz. Bereits heute sind Radfahr- / Schutzstreifen auf der Kirchlinder, Bockenfelder Straße und der Straße Im Dorloh vorhanden.

Das Plangebiet befindet sich direkt südlich der stark frequentierten Bushaltestelle „Kirchlinde Zentrum". Mit dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist das Plangebiet über die Buslinien 460 (Dortmund Mitte), 461 (Huckarde), 462 (Huckarde Bushof – Marten Süd (S-Bahn),469 (Kirchlinde – Huckarde), 470 (Mengede – Oespel) und 480 (Marten – Castrop) über die Haltestelle „Kirchlinde Zentrum" erreichbar. Umsteigemöglichkeiten bestehen in Huckarde zur U- und zur S-Bahn.

5. Planverfahren

5.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Nach § 12 Abs. 1 BauGB kann die Gemeinde durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn sich der Vorhabenträger auf der Grundlage eines von ihm vorgelegten und mit der Gemeinde abgestimmten Planes (Vorhaben- und Erschließungsplan) zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist verpflichtet. Dabei sind von diesem die Planungs- und Erschließungskosten entsprechend den vertraglichen Vereinbarungen (Durchführungsvertrag) zu tragen. Hierzu ist der Vorhabenträger bereit und in der Lage. Die Satzung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, insbesondere mit § 1 Abs. 3 bis Abs. 6 BauGB vereinbar sein. Sie ist aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Auch diese Anforderungen werden erfüllt.

Der Vorhabenträger und die Stadt Dortmund haben einen Durchführungsvertrag Teil A geschlossen. In diesem Vertrag hat sich der Vorhabenträger u. a. verpflichtet, sämtliche Planungs- und Baukosten zu tragen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan verantwortlich auszuarbeiten und die erforderlichen Gutachten erstellen zu lassen. Zudem verpflichtet er sich, innerhalb von 6 Monaten nach Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die Baugenehmigung zu beantragen, das Bauvorhaben innerhalb von 24 Monaten nach Baubeginn fertig zu stellen und der beabsichtigten Nutzung zuzuführen.

Vor Abschluss des Satzungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan VEP Hu 152 – oder vor einer eventuellen vorzeitigen Planreife gem. § 33 Abs. 1 BauGB - ist der Durchführungsvertrag Teil B zwischen der Stadt Dortmund und dem Vorhabenträger abzuschließen. Gegenstand des Durchführungsvertrags Teil B werden insbesondere die Ausbauplanung einschließlich Fassadengestaltung, die Durchführung und die öffentlichen Erschließungsanlagen einschließlich Begrünungsmaßnahmen sein.

5.2 Verfahren

Das Verfahren zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird als Normalverfahren nach § 2 BauGB mit verfahrensbegleitendem Umweltbericht, der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, durchgeführt.

6. Städtebauliches Konzept

Der Lebensmittelmarkt wird entlang der östlichen Plangebietsgrenze platziert. Dieser wird von der Kirchlinder Straße ebenerdig und barrierefrei fußläufig erschlossen. Eine großzügige Glasfassade, die einem zweigeschossigen Baukörper entspricht, orientiert sich zur Kirchlinder Straße und den dort befindlichen Bushaltestellen. Die übrigen Fassaden sind geprägt durch Alu-Paneele im Wechsel mit Putzflächen. Der langgestreckte Baukörper wird in Richtung Süden um ca. 3 m durch das aus dem Abbruch gewonnene Material aufgeständert. Dies führt im Süden zur Notwendigkeit der Errichtung einer Böschungsmauer, die am Fuß begrünt wird.

Der Verkaufsraum mit max. 1.500 m² Verkaufsfläche und die Sozial- und Verwaltungsräume befinden sich im Erdgeschoss. Eine Kundentoilette ist in einem eingeschossigen Anbau an die benachbarte Gaststätte im Osten untergebracht. Zusammen mit den Nebenräumen ergibt sich eine Bruttogeschossfläche von etwa 2.378 m².

Westlich des Verkaufsgebäudes schließt sich eine Stellplatzanlage mit 150 Stellplätzen an. Die Stellplätze werden durch einen Grünstreifen zur Straße und eine Baumreihe eingefasst. Mindestens 30 Baumanpflanzungen ergänzen den vorhandenen Baumbestand. Eine in Teilen getrennte Wegeführung ermöglicht den Fußgängern ein sicheres Queren des Parkplatzes. Behinderten- und Familienparkplätze, 32 Fahrradabstellplätze und eine Box für Einkaufswagen befinden sich im Randbereich des Markteingangs. Die gesamte Stellplatzanlage wird in Richtung Süden um ca. 2 % abfallend ausgeführt. Da das vorhandene Gelände noch stärker abfällt, muss zum Geländeausgleich im Süden eine Mauer / Böschung errichtet werden. Der Bauschutt der zurückgebauten baulichen Anlagen wird vor Ort aufbereitet und zur Modellierung des Geländes für die erforderlichen Auffüllungen verwendet.

Der südliche Gehweg der Kirchlinder Straße wird im Bereich der Bushaltestellen (Aufstellmöglichkeit für drei Gelenkbusse) auf 3,5 m erweitert. Erstellung und Unterhaltung von evtl. erforderlichen Wartehäuschen werden im Rahmen der Ausbaumaßnahme zwischen der Stadt und DSW21 abgestimmt.

Die Zufahrt zur Stellplatzanlage erfolgt für PKW von der Straße Im Dorloh. Über sie erfolgt ebenfalls die Erschließung der Maschinenhalle, im Falle einer neuen Nutzung.

Die Zufahrt ist so angelegt, dass ein öffentlicher begrünter Stadtteilplatz mit hoher Aufenthaltsqualität geschaffen wird – eine wichtige Aufgabe zur Steigerung der Attraktivität des Kirchlinder Ortskerns.

Die Warenanlieferung erfolgt von Südosten über eine vorhandene Zufahrt von der Straße Bärenbruch (südlich Hausnummer 130) und eine Rampe zum Lebensmittelmarkt, so dass nur der südöstliche Bereich des Stellplatzes durch Anliefervorgänge berührt und die Lärmbelastung der Anwohner Im Dorloh und Kirchlinder Straße erheblich reduziert ist. Die Zufahrt zur Anlieferung vom Bärenbruch ist bereits heute dinglich gesichert.

Gestaltungsbeirat
Am 17.12.2015 und 11.02.2016 wurde das Vorhaben dem Gestaltungsbeirat mit positiver Würdigung vorgestellt. Die Gebäudekante zur Kirchlinder Straße, die einer Zweigeschossigkeit entspricht, wurde begrüßt. Der baumbestandene, nordwestliche Grundstücksteil soll nach Wunsch des Beirats möglichst nicht eingezäunt und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden.

7. Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan VEP Hu 152 – Einzelhandelsstandort Kirchlinder Straße - trifft auf der Grundlage eines mit der Stadt Dortmund gemäß § 12 Abs. 1 BauGB abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplans detaillierte Festsetzungen, u. a. zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zum Immissionsschutz und zur Grünordnung.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Vorhaben bezieht sich konkret auf die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Form eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs. Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ist großflächiger Einzelhandel außer in Kerngebieten nur in sonstigen Sondergebieten zulässig. Da sich das zulässige Nutzungsspektrum im Vorhabengebiet mit dem Lebensmittelmarkt nur als kleiner Teilausschnitt der in einem Kerngebiet zulässigen Nutzungen darstellt, unterscheidet sich der Planinhalt wesentlich von der in der BauNVO für ein Kerngebiet vorgesehenen Nutzungsstruktur. Die Voraussetzungen für die Festsetzung eines Sondergebiets sind daher gegeben.

Der Lebensmittelmarkt wird daher als sonstiges Sondergebiet Lebensmittel-Einzelhandel mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.500 m² gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Durch die festgesetzte Verkaufsflächenbegrenzung wird sichergestellt, dass sich keine schädigenden Auswirkungen auf die umliegenden zentralen Versorgungsbereiche ergeben (vgl. Kap. 1. Anlass der Planung, Zielsetzung). Die Ansiedlung des Lebensmittelmarktes führt zur Stärkung des Angebotmixes im Zentrum von Kirchlinde.

7.2 Zulässigkeit von Bauvorhaben

Im Rahmen der allgemein festgesetzten Art der Nutzung sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB, i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes sind somit Anpassungen des Vorhabens im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes möglich. Konkretisierungen erfolgen durch Abschluss eines Durchführungsvertrages.

7.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und des zulässigen Mindest- bzw. Höchstmaßes der Gebäudehöhe bestimmt.

Grundflächenzahl
Für das Sondergebiet wird gemäß der Obergrenze der BauNVO die maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt, sie schließt die Fläche der Stellplätze, der Fahrgassen und deren Zufahrt mit ein. Die Ansiedlung des Einzelhandelsmarktes mit einem

ausreichenden Angebot an Stellplätzen im Bereich des Zentrums Kirchlinde ist aus städtebaulicher Sicht zur Stärkung der Nahversorgung des Ortsteils wünschenswert, so dass das Höchstmaß der Versiegelung an dieser Stelle zugelassen werden kann.

Die Bepflanzung der öffentlichen Grünfläche im Kreuzungsbereich Kirchlinder Straße / Im Dorloh, die Ergänzung der Grünflächen durch begrünte Bereiche entlang der Mauer im Süden und ergänzende Pflanzbeete für neue Baumstandorte auf der Stellplatzanlage führen zudem zu einer positiven Bilanz (vgl. Umweltbericht Teil B), verglichen mit der zurzeit durch die Bestandsgebäude und asphaltierte Bereiche versiegelten Flächen.

Gebäudehöhen

Die Festsetzung der Gebäudehöhe für den Lebensmittelmarkt erfolgt, da gewerbliche Gebäude in der Regel keine eindeutig definierten Geschosshöhen aufweisen. Um dennoch eine aus stadtgestalterischer Sicht erforderliche ‚Raumkante' realisieren zu können, wird für den Markt zur Kirchlinder Straße ein Mindest- und Höchstmaß der Gebäudehöhe von 8 - 9 m über dem Gehwegniveau festgesetzt. Mit der geplanten Gebäudehöhe des Marktes zur Kirchlinder Straße wird neben der zwei- bis dreigeschossigen Umgebungsbebauung ein Übergang geschaffen zur zwei- bis eingeschossigen Bebauung im Westen an der Straße Im Dorloh und der Bockenfelder Straße. Die Festsetzung erfolgt als Definition der Oberkante der baulichen Anlage OK (Oberkante) min. und OK max. in Metern über Normalhöhenull (m üNHN). Es wird somit für den straßenseitigen Gebäudeteil eine OK min. von 107,10 und eine OK max. von 108,10 m ü NHN festgesetzt. Für den südlich anschließenden Baukörper wird eine OK max. von 106,70 m ü NHN festgesetzt.

Zur Belichtung der Obergeschosse der Westfassade des östlichen Nachbargebäudes (Kirchlinder Straße 3) ist ein eingeschossiger Anbau an den Anbau der Gaststätte des Hauses Kirchlinder Straße 3 vorgesehen. Dieser wird mit einer OK max. 106,70 m üNHN festgesetzt.

7.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche werden durch die Baukörperstellung bestimmt.

Die überbaubare Fläche im Sondergebiet wird unter Berücksichtigung des angestrebten Planvorhabens durch Baugrenzen definiert.

7.5 Stellplätze

Bei der Errichtung von baulichen Anlagen, bei denen ein Zu- und Abgangsverkehr zu erwarten ist, sind gemäß Bauordnung des Landes Stellplätze oder Garagen und Fahrradabstellplätze herzustellen, wenn unter Berücksichtigung der örtlichen Verkehrsverhältnisse zu erwarten ist, das Zu- und Abgangsverkehr erfolgen wird.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt fest, dass die Stellplätze nur auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig sind, um eine geordnete Zu- und Abfahrt und einen sicheren Ablauf der fußläufigen Bewegungen zum Markt, zur Einkaufswagenbox und zurück zum geparkten Auto zu gewährleisten. Es sind 150 Stellplätze vorgesehen. Eine ausreichende Anzahl von 32 Fahrradstellplätzen befindet sich im Nahbereich des Eingangs. Die Anzahl der PKW- und Fahrradstellplätze ist im Durchführungsvertrag Teil B verankert.

Für die Erstellung der Stellplatzflächen ist die Topografie anzugleichen (vgl. Ziffer 4.8).

Innerhalb der Stellplatzanlage sind private Wegeverbindungen für Fußgänger in Form von farblich abgesetzten Flächen geplant. Sie sorgen für eine weitgehend gesicherte Verbindung zwischen Stellplatz und Markteingang bzw. Einkaufswagenbox. Von dem Kreuzungsbereich Im Dorloh und der Kirchlinder Straße ist für Fußgänger eine ergänzende Zuwegung auf den Stellplatz vorgesehen.

7.6 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Marktes erfolgt über eine private Erschließungsanlage von der Straße „Im Dorloh" nordöstlich des Flurstücks 1982. Die Zufahrt für PKW erfolgt im Bereich der heutigen bereits befestigten Flächen der 4 Containerbauten und befindet sich somit auf Sondergebietsfläche. Es wird eine Gehwegüberfahrt hergestellt.

Die Anlieferung durch Lkw erfolgt von der Straße Bärenbruch über das Grundstück des TÜV. Hier ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB eine private Straßenverkehrsfläche sowie ein Fahrrecht (s. Kapitel 7.10) festgesetzt. Die Laderampe befindet sich auf der südlichen Seite des Marktes.

Um eine Umfahrung des Kreuzungsbereichs Bärenbruch / Kirchlinder Straße durch PKW zu unterbinden, wird die Durchfahrt vom Bärenbruch über die Rampe (Anlieferung) und die Stellplatzanlage zur Straße Im Dorloh außerhalb der Anlieferzeiten durch Abpfostung unterbunden..

Die Gehwegfläche entlang der Kirchlinder Straße wird auf mindestens 3,5 m erweitert, so dass im Bereich der Bushaltebuchten für wartende Fußgänger und für Haltestellenhäuschen ausreichend Platz zur Verfügung steht. Der Anteil der ergänzenden Gehwegfläche innerhalb des Plangebietes wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Außerhalb des Plangebietes wird der Kreuzungsbereich Im Dorloh / Kirchlinder Straße im Zuge der Umsetzung der geplanten Maßnahme mit zwei Aufstellbereichen für Linksabbieger westlich und östlich der Mittelinsel ausgebaut um einen weiterhin flüssigen Verkehrsablauf auf der Kirchlinder Straße zu gewährleisten. Hierdurch kann zum Einen Platz für den Abbiegevorgang von Osten über die Kirchlinder Straße in die Straße Dorloh nach Süden und zum Zweiten für die Einfahrt von der westlichen Kirchlinder Straße in die Zollernstraße geschaffen werden, ohne den durchgängigen Verkehr zu behindern (Zur Notwendigkeit der Linksabbiegestreifen siehe Kapitel 8 Verkehrsuntersuchung). Bei der Umgestaltung des Kreuzungsbereichs wird die Weiterführung des Radfahrstreifens berücksichtigt.

Um einen Rückstau von der Straße Im Dorloh in die Bockenfelder Straße zu verhindern, wird in der Einmündung Im Dorloh die Mittelinsel verschmälert, so dass sich zwei Fahrzeuge nebeneinander aufstellen können, entsprechend eine Links- und eine Rechtsabbiegespur vorgesehen werden kann.

Aufgrund der verkehrlichen Situation (keine gleichberechtigten Verkehrsströme) war die Entwicklung eines Kreisverkehrs im Bereich Kirchlinder Straße / Im Dorloh nicht gegeben.

Die vorgenannten Erschließungsmaßnahmen, die nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden können (Herstellung der Grundstückszufahrt, Anpassungen im Bereich der Kreuzung Im Dorloh / Kirchlinder Straße, Abpfostung zur Verhinderung der Umfahrung) sowie der Ausbaustandard der Erweiterung des Gehwegs entlang der Kirchlinder Straße werden durch den Durchführungsvertrag Teil B gesichert.

7.7 Schallschutzmaßnahmen

Gemäß Schallgutachten (s. Kap. 10.3) werden zum Schutz der umgebenden Bebauung folgende Schallschutzmaßnahmen festgesetzt:

Im Bereich der Stellplatzzufahrt an der Straße Im Dorloh ist entsprechend der zeichnerischen Festsetzung im Bebauungsplan (SSM 1) ein aktives Schallschutzelement in Form einer Schallschutzwand mit einer Mindestlänge von 10 m und einer Mindesthöhe OK min. von 99,12 m üNHN zu errichten.

Die Fahrgassen des Stellplatzes sind zu asphaltieren.

An der Südfassade des Marktes ist eine außen liegende technische Anlage entsprechend der zeichnerischen Festsetzung im Bebauungsplan (SSM 2) bei nächtlichem Betrieb auf einen Schallleistungspegel von maximal 76 dB(A) zu begrenzen. Eine Abweichung von der Lage oder Anzahl der Anlage(n) ist im Baugenehmigungsverfahren gutachterlich nachzuweisen.

Gemäß Gutachten werden weiter folgende zum Schutz der nächtlichen Ruhe als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese Betriebseinschränkungen sind im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen. Näheres ist in der Baugenehmigung zu regeln:
Die Betriebszeit des Einzelhandelsbetriebs einschließlich des Parkplatzes beginnt um 6 Uhr und endet um 22 Uhr und ist damit auf die Tagzeit begrenzt. Die Anlieferung von Waren per Lkw ist somit nur im Tageszeitraum zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr zulässig.
Im Nachtzeitraum (22.00 - 6.00 Uhr) sind Warenanlieferungen ausschließlich per Pkw bzw. Kleintransporter (zulässiges Gesamtgewicht $\leq$= 2,8 t) zulässig. Die Öffnungszeiten des Einzelhandelsbetriebs können damit zwischen 6.30 Uhr und 21.30 Uhr liegen.

7.8 Grünordnerische Festsetzungen

Zur Minderung der Beeinträchtigungen der Natur werden Pflanzmaßnahmen wie Anpflanzung von Bäumen und Pflanzflächen festgesetzt. Die Festsetzungen gemäß § 9 (1) 25a + b BauGB sehen im Einzelnen wie folgt aus:

Baumschutz

Im Bereich der Zufahrt zur Stellplatzanlage werden 6 Bäume gefällt. Weitere 4 Bäume werden aufgrund der Topographieveränderung / Böschung im Süden gefällt werden müssen. Diese Bäume werden entsprechend der Baumschutzsatzung ersetzt. Es gelten die Regelungen der jeweils gültigen Dortmunder Baumschutzsatzung.

Öffentliche Grünfläche

Aufgrund ihres Zustandes können die bestehenden Platanen an der Kirchlinder Straße nicht erhalten werden. Diese Einschätzung beruht auf einem vorliegenden Baumgutachten (Ö. B. V. Birke, September 2018). Dennoch soll den Anwohnern Kirchlindes ein ruhiger und auch schattiger Aufenthaltsbereich zur Verfügung gestellt werden. Die neu zu

pflanzenden mindestens 10 Bäume sollen auch zukünftig eine markante grüne Kante zur Kirchlinder Straße bilden. Die Fläche wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage planungsrechtlich gesichert (vgl. 1). ◇

Pflanz- und Erhaltungsgebote

Für alle anzupflanzenden Straßen- und Stellplatzbäume gilt einheitlich, dass die Bäume in mindestens 8 m² große Baumscheiben mit einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 m³ zu pflanzen sind. Bei Pflanzstreifen ist eine Mindestbreite von 2 m herzustellen. Sofern aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nur eine kleinere offene Baumscheibe als Vegetationsfläche realisiert werden kann, ist der notwendige Wurzelraum von mindestens 12 m³ unterhalb der befestigten Fläche durch technische Lösung herzustellen. Dabei ist ein geeignetes Pflanzsubstrat gem. der Festlegungen der FLL (Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V. (www.fll.de)) einzubauen. Anpflanzungen sind mit der Herstellung der Stellplatzanlage vorzunehmen. Ausgefallene Bäume sind zu ersetzen. Die Pflanzbeete dürfen nicht als Standort für Beleuchtungskörper oder sonstige technische Einrichtungen zweckentfremdet werden. Es sind bauliche Vorkehrungen (z.B. Hochborde, Metallbügel) zum Schutz von Stamm- und Baumscheibe zu realisieren.
Im Rahmen des Durchführungsvertrages wird der Vorhabenträger verpflichtet, die Umsetzung vorzunehmen.

Stellplatzbegrünung
Auf den mit der Raute ◇3◇ gekennzeichneten Pflanzflächen sind insgesamt mindestens 12 standortgerechte, großkronige, hochstämmige Bäume zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Unter den Bäumen sind niedrig bleibende Bodendecker zu pflanzen.
Die Baumscheiben und alle weiteren Pflanzbeete, der Stellplatzanlage zugehörig, sind flächig mit bodendeckenden und standortgerechten Kleinsträuchern, Höhe bis 80 cm, zu bepflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausbaubedingt sind geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Baumstandorten zulässig. Mit dieser Festsetzung soll eine Durchgrünung der Stellplatzanlage erreicht und einem hohen Versiegelungsgrad entgegengewirkt werden.

Bäume / Kirchlinder Straße
Innerhalb der mit der Raute ◇4◇ gekennzeichneten Pflanzfläche sind entlang der Stellplätze mindestens 5 säulenförmige bzw. schmalkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von 18-20 cm (gemessen in 1 m Höhe) in Form einer Baumreihe zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Als Arten können z.B. verwendet werden: Hainbuche (Carpinus betulus Fastigiata), Eiche (Quercus robur Fastigiata `Koster`), Winterlinde (Tilia cordata `Rancho´).
Die Grünfläche ist flächig mit bodendeckenden und standortgerechten Kleinsträuchern, Höhe bis 80 cm, zu bepflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Arten der Pflanzenauswahlliste der Stadt Dortmund zu verwenden.

Baum / Kirchlinder Straße
Innerhalb der Pflanzfläche, mit der Raute ◇5◇ gekennzeichnet, ist mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von 18-20 cm (gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Als Arten können z.B.

verwendet werden: Vogelkirsche (Prunus avium), Holzbirne (Pyrus pyraster), Mehlbeere (Sorbus intermedia).

Bäume / östlich Gebäude
Innerhalb der Pflanzfläche entlang der östlichen Gebäudeseite mit der Raute ◇6◇ gekennzeichnet sind mindestens 8 hochstämmige, kleinkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von 18-20 cm (gemessen in 1 m Höhe) in Form einer Baumreihe (je 4 nördlich und südlich der vorh. zwei Bäume) zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Als Arten können z.B. verwendet werden: Feldahorn (Acer campestre Elsrijk), Rotdorn (Crataegus laevigata Paul´s scarlet), Eberesche (Sorbus aucuparia). Die Grünfläche ist flächig mit bodendeckenden und standortgerechten Kleinsträuchern, Höhe bis 80 cm, und mindestens 5 Solitärsträuchern zu bepflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Bäume / Zufahrt Dorloh
Auf der südlich der Zufahrt befindlichen Bestandsgrünfläche, mit der Raute ◇7◇ gekennzeichnet, sind mindestens 10 standortgerechte breitkronige Laubbäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von 18-20 cm (gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Als Arten können z.B. verwendet werden: Spitzahorn in Sorten (Acer platanoides Cleveland, Acer platanoides Emerald Queen), Hainbuche (Carpinus betulus), Platane (Platanus acerifolia). 6 Bäume davon stellen den Ersatz für die vorhandenen, abgängigen Platanen dar (vgl. Ö. B. V. Birke, September 2018).

Abweichungen von den dargestellten Baumstandorten
Ausbaubedingt sind geringfügige Abweichungen von den nachrichtlich dargestellten Baumstandorten in allen Pflanzflächen zulässig.

Rasenfläche / Zufahrt Stellplatzanlage
Auf den mit der Raute ◇8◇ gekennzeichneten Bereichen ist durch Einsaat von Landschaftsrasen eine Rasenfläche herzustellen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Freiwachsende Hecke / Stellplatzanlage
Die mit der Raute ◇9◇ gekennzeichneten Pflanzflächen sind mit Gehölzpflanzungen aus Sträuchern (z.B. Cornus sanguinea, Lonicera xylosteum, Prunus spinosa, Rosa arvensis, Rosa canina) und Großsträuchern (z. B. Acer campestre, Corylus avellana, Crataegus monogyna) zu bepflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Qualität: Strauch, ohne Ballen, mindestens 3 Triebe, 60 -100 cm Höhe.

Freiwachsende Hecke / im Bereich Gebäude / Rampe
Der mit der Raute ◇10◇ gekennzeichnete Pflanzbereich ist mit einer Gehölzpflanzung aus Sträuchern (z.B. Cornus sanguinea, Lonicera xylosteum, Prunus spinosa, Rosa arvensis, Rosa canina) zu bepflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Qualität: Strauch, ohne Ballen, mindestens 3 Triebe, 60 -100 cm Höhe.

Dachbegrünung
Das gesamte Gebäude (Raute ◇11◇) ist aus stadtgestalterischer Sicht und zur Rückhaltung des Niederschlagswassers nach den Qualitätskriterien der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie 2008 (www.fll.de) mindestens extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten

und fachgerecht zu pflegen. Es ist eine mindestens 8 cm starke Magersubstratauflage vorzusehen, die den Abflussbeiwert C von 0,5 gemäß der FLL-Richtlinie erzielt. Bei einer extensiven Begrünung sind Sedum-Arten (Sedum-Sprossensaat) zu verwenden. Dabei müssen 20% der Fläche mit heimischen Wildkräutern als Topfballen bepflanzt werden. Im Zuge der fachgerechten Pflege ist ggf. entstehender Gehölzaufwuchs zu beseitigen.
Belichtungseinrichtungen und technische Dachaufbauten (z.B. Aufzugschächte, Kühlungs- und Lüftungsbauten, Lichtkuppel, Kiesstreifen) sind zulässig.

7.9 Aufschüttungen / Anpassung der Topografie

Der Planbereich fällt von Norden nach Süden insgesamt um ca. 3 m ab. Die gesamte Stellplatzanlage wird in Richtung Süden um ca. 2 % abfallend ausgeführt, so dass zum Geländeausgleich die im Süden verbleibenden 2 m Höhenunterschied durch eine 2 m hohe Mauer abgefangen werden. Die erforderliche Stützwand wird mit einer Absturzsicherung zur vorgelagerten Pflanzfläche ausgeführt. Die geplanten Geländehöhen sind durch Eintrag in die Planzeichnung als maximale Ausbauhöhen festgesetzt.

Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass im Bereich der Fläche für Stellplätze Aufschüttungen bis zur Höhe der maximal festgesetzten Ausbauhöhe der Stellplatzanlage entsprechend der zeichnerischen Festsetzung zulässig sind.

7.10 Belastungsflächen

Innerhalb des Plangebietes sind verschiedene Belastungsflächen (Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten) zur Sicherung der gegenwärtigen Nutzungen erforderlich. Zur Sicherung der Erschließung der Maschinenhalle und der benachbarten südlichen Flächen wird den Anliegern, Leitungsträgern sowie der Stadt Dortmund das Recht eingeräumt, die mit (**A**) gekennzeichnete Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten.

Die bestehende Niederschlagswasserableitung des TÜV-Geländes verläuft zukünftig unter dem südlichen Bereich der Stellplatzanlage. Den Anliegern und den Leitungsträgern wird das Recht eingeräumt, die mit (**B**) gekennzeichnete Fläche (jeweils mit einem Sicherheitsabstand von 2 m zur Leitungstrasse) mit einem Leitungsrecht zu belasten. Im Zuge des zu ändernden Geländeniveaus werden die Versorgungsschächte auf Geländeniveau angehoben. Die Bepflanzung nimmt entsprechend Rücksicht auf die Leitungstrassen.

Zur Sicherung der LKW-Zufahrt von der Straße Bärenbruch für die Anlieferung des Marktes und zur Sicherung der Ableitung der Niederschlagswasser wird den Anliegern das Recht eingeräumt, die mit (**C**) gekennzeichnete Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten. Den Leitungsträgern wird das Recht eingeräumt, die mit (**C**) gekennzeichnete Fläche mit einem Leitungsrecht zu belasten.

7.11 Baugestalterische Festsetzungen

Dachform

Der Baukörper, der in der Kubatur einem zweigeschossigen Baukörper entspricht, wird aufgrund seiner geplanten Nutzung zur Kirchlinder Straße hin mit einem Flachdach und im rückwärtigen Gebäudeteil, dem Bereich des eigentlichen Marktes mit Pultdach festgesetzt. Der Verbindungsbaukörper im Nordosten schließt mit einem Flachdach an das benachbarte eingeschossige Flachdachgebäude an. Das Flachdach des straßenseitigen

Gebäudeabschnitts eignet sich zudem als Gründach zur ergänzenden Regenwasserrückhaltung.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind aus gestalterischen Gründen und zum Schutz des Stadtbildes in allen Baugebieten lediglich in eingeschränkter Form zulässig. Der städtebauliche Grundsatz bei der Zulässigkeit von Werbeanlagen ist, dass die Werbeanlage einen unmittelbaren Bezug zum zugeordneten Betrieb aufweisen muss und im Bereich der Fassaden anzubringen ist. Die Beleuchtung soll ruhig und zurückhaltend sein. Blinkend oder bewegt beleuchtete Werbeanlagen sind daher im Bebauungsplan unzulässig, um den Straßenverkehr nicht abzulenken und benachbarte Wohnanlagen nicht zu stören.

Zusätzlich zu zwei Hinweisschildern an der Stätte der Leistung ist ein Hinweisschild zum Parkplatz angebracht an der Lärmschutzwand vorgesehen (PKW-Zufahrt an der Straße Im Dorloh). Zudem ist ein Standort für einen Pylon an dem Fußweg zum Parkplatz in der Flucht der Zollernstraße festgesetzt. Diese freistehende Werbeanlage darf maximal eine Höhe von 5 m aufweisen. Beide Werbeanlagen sind in ihrer Größe auf je 7,5 m² beschränkt.

Weitergehende gestalterische Festlegungen werden nicht getroffen, da der Vorhaben- und Erschließungsplan sowie Ansichten des geplanten Marktes Bestandteile des Durchführungsvertrags werden.

8. Verkehrsuntersuchung

Zur Ermittlung der zukünftigen Verkehrsbelastung und der Leistungsfähigkeit der Verkehre Kirchlinder Straße und Bärenbruch wurde ein "Verkehrsgutachten zur Ansiedlung eines Nahversorgers in Dortmund-Kirchlinde" (Verf.: Planersocietät Dortmund, März 2016) erstellt. Das Gutachten beinhaltet folgende Aspekte:

- Verkehrsaufkommensabschätzung sowie Verteilung des Verkehrsaufkommens auf das bestehende Straßennetz
- Bewertung der Leistungsfähigkeit der umliegenden Knotenpunkte für vier Planfälle (A_0-Analysefall, A_1-Analyse-Mit-Fall, P_0-Prognosefall, P_1-Prognose-Mit-Fall), ggf. Empfehlungen zur Erhöhung der Leistungsfähigkeit.

Die Ansiedlung eines Nahversorgers generiert Kfz-Fahrten in Form von Kunden-, Beschäftigten- und Lieferverkehr. Insgesamt ist von etwa 1.950 Kfz-Fahrten und unter Berücksichtigung des Mitnahmeeffekts von 1.560 Kfz-Fahrten (Kundenverkehr) auszugehen. Für den Beschäftigtenverkehr ist von 18 Kfz-Fahrten auszugehen. Für den Lieferverkehr ergeben sich 10 LKW-Fahrten pro Tag. Es ist davon auszugehen, dass von den 5 Fahrzeugen, die den Nahversorger pro Tag ansteuern, maximal 1-2 schwere LKW (zul. Gesamtgewicht > 7,5 t) sind.

Die Verkehrserzeugung wurde für die Spitzenstunden sowie für den Tag- und Nachtzeitraum ermittelt. In der Spitzenstunde sind im Quellverkehr 112 Kfz-Fahrten und im Zielverkehr 108 Kfz-Fahrten zu erwarten. Im Nachtzeitraum treten unter Berücksichtigung einer Öffnungszeit bis 21 Uhr – keine Kfz-Fahrten auf. Die Verteilung des Verkehrsaufkommens nach Richtungen erfolgte in Abstimmung mit der Stadt Dortmund anhand der räumlichen Lage und anhand der Bedeutung der Hauptverkehrsstraßen als Verteiler.
Für die folgenden Knotenpunkte wurden Leistungsfähigkeitsnachweise erbracht:

- Kirchlinder Straße / Bärenbruch / Frohlinder Straße (LSA) (K1)
- Kirchlinder Straße / Zollernstraße (Einmündung) (K2)
- Kirchlinder Straße / Im Dorloh (Einmündung) (K3)
- Zufahrt Nahverkehr / Im Dorloh (Einmündung) (K4)

Die Lichtsignalanlage (LSA) am Knotenpunkt 1 ist verkehrsabhängig gesteuert, gerechnet wurde aber im vorliegenden Fall mit einem Festzeitenprogramm.

Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:
Im Hinblick auf die Leistungsfähigkeit der umliegenden Knotenpunkte ist insbesondere der stark belastete lichtsignalgeregelte Knoten K1 maßgebend. Hier wird ein leistungsfähiger Verkehrsablauf in den Analysefällen A_0 und A_1 sowie im Prognosefall P_0 erreicht (Qualitätsstufe D), nur im Prognose-Mit-Fall P_1 überlasten die hinzukommenden Neuverkehre den Knotenpunkt in der Spitzenstunde, so dass lediglich Qualitätsstufe E erreicht werden kann. Damit ist keine ausreichende Kapazität des Knotenpunkts mehr gewährleistet. Die zu erwartenden mittleren Wartezeiten überschreiten auf drei Fahrstreifen die für eine ausreichende Qualität vorgegebenen 70 Sekunden um 13 Sekunden. In allen Fällen wurde bereits eine Optimierung des vorliegenden Lichtsignalprogramms angenommen, die eine leichte Verlängerung der Freigabezeiten der Knotenpunktzufahrten Frohlinder Straße bzw. Kirchlinder Straße West betrifft und damit die Zugabezeiten für den Gegenverkehr vertretbar reduziert. Seitens des Gutachters ergeht der Hinweis, dass in allen Planfällen die verfügbare Stauraumlänge des Rechtsabbiegers in der Knotenzufahrt Bärenbruch nicht ausreicht. Im Planfall P_1 reichen außerdem die Stauraumlängen der Linksabbiegefahrstreifen in den Knotenzufahrten Bärenbruch und Kirchlinder Straße Ost nicht aus. Die naheliegenden Lösungsansätze zur Erhöhung der Leistungsfähigkeit wurden im Rahmen des Gutachtens geprüft, würden jedoch zu keiner Verbesserung der Situation führen (bauliche Aufweitung aufgrund der räumlichen Rahmenbedingungen nicht möglich, Verlängerung der Umlaufzeit ebenfalls nicht zielführend).

Die rechnerisch mangelhafte Qualität des Verkehrsablaufs in dem Knotenpunkt K1 zur Spitzenstunde im Prognosefall P_1 wird seitens der Stadtverwaltung aus folgenden Gründen als hinnehmbar angesehen:

- Eine mangelhafte Verkehrsqualität in der Spitzenstunde der Verkehrsnachfrage ist in hoch belasteten großstädtischen Straßennetzen mehr die Regel als die Ausnahme.

- Verkehrsprognosen dienen der Analyse und Bewertung zukünftiger Zustände. Die Komplexität mit Siedlungsstruktur, Verkehr, Einwohnerentwicklung, individuellem Verhalten der Bevölkerung, gesellschaftlichen Trends, Motorisierung und Kosten besitzt Unwägbarkeiten / Unsicherheiten bei der Berechnung des Verkehrsaufkommens. Sobald eine Komponente des Systems sich verändert, verändert sich auch das Ergebnis. Um diese Prognoseunsicherheit abzudecken, stellt eine Prognose häufig den „ungünstigsten Fall“ dar.

- Der Markt befindet sich direkt an der stark frequentierten Bushaltestelle „Kirchlinde Zentrum“. Des Weiteren besteht abseits der Hauptverkehrsstraßen eine direkte fußläufige Verbindung über eine Querungshilfe zur Zollernstraße und von dort zu den weiteren Märkten im Zentrum Kirchlindes. Durch diesen integrierten und gut an den Verkehrsmitteln des Umweltverbundes gelegenen Standort kann

der Anteil der Pkw-Kunden (MIV-Anteil) durchaus niedriger liegen, als im Gutachten bisher angenommen.

- Neben dem MIV-Anteil gibt es weitere Faktoren, die im Gutachten eher ungünstig eingeschätzt wurden: bzgl. des Kundenaufkommens wurde im Gutachten der obere Richtwert gewählt, bzgl. des Besetzungsgrads der Pkw wählte der Gutachter den unteren Richtwert.

- Die Lichtsignalanlage (LSA) am Knotenpunkt K_1 ist verkehrsabhängig gesteuert. Es konnte aber bei der Leistungsfähigkeitsbetrachtung lediglich auf das Festzeitprogramm der nachmittäglichen Hauptverkehrszeit zurückgegriffen werden; die real vorhandene verkehrsabhängige Steuerung der LSA sorgt i. d. R. für eine Optimierung der Verhältnisse.

- In der Kategorie Nahversorgungszentrum gehört Kirchlinde mit zurzeit rund 4.200 m² Gesamtverkaufsfläche zu den Nahversorgungszentren mit durchschnittlicher quantitativer Ausstattung. Kleinere Geschäfte mit zentrenrelevanten Angeboten, Dienstleistungen und Gastronomie ergänzen das Angebot. Gemäß Masterplan Einzelhandel soll eine angestrebte sortimentsspezifische Kaufkraftbindung (Nahrungs- und Genussmittel) in Nahversorgungszentren zwischen 75 % und 85 % liegen. Mit den bestehenden Betrieben im Ortsteil Kirchlinde wird ca. 47 % der Kaufkraft gebunden. Die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit ca. 1.500 m² VK bindet ca. 85 % der Kaufkraft. Mit der Realisierung des Marktes wird die Versorgungssituation in Kirchlinde (bisher nur befriedigende Quantität) positiv ergänzt.

- Der geplante Lebensmittelmarkt entsteht, wie im Masterplan Einzelhandel gefordert, in einer integrierten Lage in unmittelbarer Nachbarschaft zum Zentralen Versorgungsbereich (Bereiche mit Marktfunktion). Im Zuge der Überprüfung der Integration des Grundstücks in die Gesamtentwicklung Kirchlindes und der Standorteignung für einen Lebensmittelmarkt wurden zwei weitere mögliche Standorte im Umfeld (Parkplatz Bärenbruch, ehem. Aldi-Gebäude an der Zollernstraße) überprüft. Aufgrund des Flächenbedarfs für den Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 1.500 m² einschließlich der notwendigen Anzahl an Stellplätzen ist eine Realisierung weder auf dem ehem. Aldi-Grundstück, noch auf dem Mehrzweckparkplatz am Bärenbruch aus Platzgründen möglich. Der Standort Bärenbruch wurde bereits in den letzten Jahren mehrfach untersucht. Bei einer damals dort geplanten Verkaufsfläche von nur 800 m² ergab sich im Rahmen des Verkehrsgutachtens von 2015 (Verf.: Brilon/Bondzio/Weiser), dass zukünftig an dem Knoten Bärenbruch / Kirchlinder Straße mit instabilen Verhältnissen zu rechnen ist. Unter Berücksichtigung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens und des vom Gutachter empfohlenen Linksabbiegeverbotes bei der Ausfahrt wurde hier die Qualitätsstufe E (mangelhaft) ermittelt.

Demgegenüber zeigen die Leistungsfähigkeitsbetrachtungen des Gutachters für die Einmündungen ohne Lichtsignalanlage, also Knotenpunkte K2, K3 und K4 in allen Betrachtungsfällen, das heißt auch mit Ansiedlung eines Nahversorgers, eine gute bis ausreichende Qualität des Verkehrsablaufs. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) bereits im Bestand beim Knotenpunkt K2 die Notwendigkeit für einen Aufstellbereich, beim Knotenpunkt K3 die Notwendigkeit für einen separaten Linksabbiegestreifen gegeben ist; in den Planfäl-

len A_1, P_0 und P_1 sind beide Knotenpunkte gemäß RASt 06 mit separaten Linksabbiegestreifen auszustatten. Eine entsprechende Ausbauplanung wurde unter Berücksichtigung der vorhandenen Verkehrsinsel erstellt. Die Maßnahme wird in den Durchführungsvertrag Teil B aufgenommen.
Die Situation mit der Anlieferung direkt von der Straße Bärenbruch wird seitens des Gutachters ebenfalls als unproblematisch eingestuft, da die Belieferung häufig in den frühen Morgenstunden und damit in einer Schwachverkehrszeit stattfindet.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass das geplante Vorhaben unter verkehrstechnischen Aspekten realisierbar ist. Gegenüber dem heutigen Zustand könnte sich vor Ort die Verkehrssituation verschärfen. Es könnte in Zukunft zu instabilen Verkehrsverhältnissen an dem Knotenpunkt K1 (Kirchlinder Straße / Bärenbruch / Frohlinder Straße) kommen. Rein rechnerisch wird aber für den heutigen Zustand plus den zu erwartenden Neuverkehr (A_1) eine ausreichende Leistungsfähigkeit erreicht. D.h. nur im Prognose-Mit-Fall P_1 der Berechnung überlasten die hinzukommenden Neuverkehre den Knotenpunkt in der Spitzenstunde, so dass in diesem Zeitraum lediglich Qualitätsstufe E erreicht werden kann. Unter Berücksichtigung der oben genannten weiteren Faktoren, die in das Gutachten nicht einfließen konnten, wird dies jedoch als hinnehmbar bewertet.

9. Ver- und Entsorgung des Plangebietes

9.1 Entwässerung des Plangebietes

Gemäß § 44 Landeswassergesetz NRW (LWG NRW) bzw. § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist im Regelfall das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentlichen Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Da es sich um eine größtenteils vormals baulich genutzte bzw. versiegelte Fläche handelt, greifen die o. g. Bestimmungen hier nicht.

Von einer Versickerung des Niederschlagswassers wird seitens des Bodengutachters (Verf.: Geoexperts) aufgrund des vorhandenen Bodens und der Auffüllungen abgeraten.

Zur ergänzenden Regenwasserrückhaltung bzw. Reduktion des Wasserabflusses durch Verdunstung wird das gesamte Gebäude mit einer Dachbegrünung versehen. Dies dient nicht zuletzt auch durch Kühlung und Luftbefeuchtung dem Umgebungsklima.

Für das Sondergebiet sowie die geplante Stellplatzanlage und deren Zufahrt wird im Rahmen des Entwässerungsantrags eine ordnungsgemäße Grundstücksentwässerung sichergestellt: Die für das Vorhaben rechnerisch ermittelte Regenwassermenge ist mit 184,35 l/s kleiner als die bisher genehmigte Einleitungsmenge Qmax = 198,5 l/s. Die Grundstücksentwässerung der ehem. Maschinenhalle verläuft derzeit über den zukünftigen Parkplatz in das Regenrückhaltebecken (RRB). Sie ist unabhängig von den Planungen des Sondergebietes, sie bleibt bestehen und ist mit einem Leitungsrecht gesichert.

Das Gebiet ist nicht überflutungsgefährdet. Aufgrund von Starkregenereignissen muss die Einleitungsmenge gedrosselt und das rückzuhaltende Wasser auf der Stellplatzanlage vorübergehend gestaut werden. Der Überflutungsnachweis wird im Rahmen des Entwässerungsantrags entsprechend der geltenden DIN-Vorschriften geführt.

Grundwasser

Grundwasser ist im Rahmen der Baugrundvorerkundung (Verf.: GeoExperts, Dortmund, 12.10.2015) in keiner der max. 6,4 m tiefen Rammkernsondierungen erbohrt worden. Der Grundwasserspiegel des ersten Stockwerks liegt in etwa 7 m Tiefe. Die Grundwasserfließrichtung erfolgt in südöstliche Richtung. Je nach Jahreszeit und Witterung ist besonders in den quartären Ablagerungen bzw. an Schichtgrenzen mit der Ausbildung von Vernässungszonen oder Stauwasserhorizonten zu rechnen.

9.2 Sonstige Ver- und Entsorgung

Die sonstigen Netze für die Kommunikation sowie für die Energie- und die Wasserversorgung sind in der Kirchlinder Straße vorhanden und werden bei Bedarf zur Versorgung der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entstehenden Nutzung ausgebaut.

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

In der Straße Bärenbruch befindet sich eine Kabelschutzrohranlage im Bereich des westlichen Parkstreifens. Die Kabelschutzanlage wurde im Bereich der LKW-Zufahrt zum Plangebiet mittels Bohrung eingebracht.

Für die an das Plangebiet südlich angrenzenden Grundstückseigentümer werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zur Sicherung der potentiellen zukünftigen Ver- und Entsorgung Belastungsflächen festgesetzt (vgl. 7.10).

10. Umweltbelange

10.1 Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für jeden Bebauungsplan eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten sind.
Der Umweltbericht ist als Teil B dieser Begründung beigefügt (Verf.: Büro Grünkonzept, Coesfeld Juli 2019).

10.2 Artenschutz

Aufgrund der rechtlichen Bestimmungen nach der Novellierung des BNatSchG und der entsprechenden Anpassung des Landschaftsgesetzes NRW sind für das geplante Vorhaben auch artenschutzrechtliche Aspekte zu beachten. Es wurde ein Artenschutzgutachten der Stufe I + II erarbeitet Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (ASP I + II) zum Neubau eines Discounters in Dortmund Kirchlinde (ecotone, Dortmund, 01. August 2016). Nach Auswertung der faunistischen Erhebungen im Zeitraum von April bis Juni 2016 ist die Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durch die Errichtung des geplanten Discounters auszuschließen. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Quartiersplätze und Nistplätze oder Nahrungshabitate besonderer Bedeutung planungsrelevanter Tierarten. Unmittelbar vor Abrissbeginn hat jedoch eine finale Kontrolle der Gebäude auf die Nutzung durch Fledermäuse stattzufinden.
An eingriffsbetroffenen Gebäudeteilen wurden Nistplätze von Bachstelze, Rotkehlchen und Ringeltaube gefunden. Diese Arten sind nicht planungsrelevant, unterliegen aber dennoch den Regelungen des § 44 (1) BNatSchG. Der Abriss der Gebäude hat außerhalb des Brutzeitfensters von März bis Oktober stattzufinden.
Bei außerplanmäßigen Gehölzfällungen müssen etwaige Bruten im Einzelfall abgeklärt und gegebenenfalls geeignete Ausgleichsmaßnahmen formuliert werden. Alle Arbeiten

an Gehölzen haben zum allgemeinen Schutz von Brutvögeln entsprechend der gesetzlichen Regelungen des § 39 Abs. 5 1. BNatSchG ebenfalls in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar stattzufinden.
Eine weitere Differenzierung der möglichen Konflikte und Spezifizierung der erforderlichen Schutzmaßnahmen vorzunehmen, ist nicht erforderlich. Insgesamt ist durch die Planung die Auslösung von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG unter Einhaltung der formulierten Vermeidungsmaßnahmen auszuschließen.

In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

10.3 Lärmimmissionen

Zur Untersuchung der zukünftig zu erwartenden Lärmimmissionen, die von der geplanten Nutzung im Plangebiet ausgehen werden, ist eine schalltechnische Untersuchung (Ing.büro Wenker & Gesing, Gronau, 08.11.2016) erstellt worden. Das Schallschutzgutachten untersucht die Geräuschemissionen durch die zu erwartenden PKW- (Kunden) und LKW-Verkehre (Anlieferung), die geplanten Kühl- und Lüftungsgeräte (Haustechnik) und das Ein- und Ausstapeln von Einkaufswagen im Plangebiet.
Die Ergebnisse sind im Folgenden zusammengefasst worden.

Grundlage der Geräuschimmissionsprognose sind Annahmen zu Häufigkeiten und Zeiten der künftigen Warenanlieferungen auf Basis von Erfahrungswerten vergleichbarer Märkte sowie das Verkehrsgutachten (Planersocietät s.u.). Die Ermittlung der Beurteilungspegel gewerblicher Lärmimmissionen hat grundsätzlich nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) zu erfolgen. Für die von den Geräuschen des geplanten Discounters am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Nutzungen werden Immissionsorte (Im Dorloh 8, Bockenfelder Straße 4, Zollernstraße 1a, Kirchlinder Straße 4, 6, Bärenbruch 128 und 130) festgelegt. Ermittelt wird bei bebauten Flächen 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters. Die einzuhaltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm liegen in Allgemeinen Wohngebieten (WA) bei 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts, in Mischgebieten (MI) bei 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Die benachbarten Flächen mit den zu betrachtenden schutzbedürftigen Nutzungen befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans. Der Schutzanspruch der umliegenden Immissionsorte wurde in Abstimmung mit der Abteilung Bauaufsicht je nach Lage mit dem Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes bzw. Mischgebietes berücksichtigt.

Zur Ermittlung des erwarteten Verkehrsaufkommens wurde auf der Grundlage des Verkehrsgutachtens (Verf: Planersocietät, Dortmund, März 2016) für den Discounter mit einer Verkaufsfläche von 1.500 m^2 mit 1.950 PKW-Kundenbewegungen, 18 PKW-Mitarbeiterbewegungen und 10 Bewegungen wg. Anlieferverkehr (aufgerundet 2.000 PKW- und 10 LKW-Bewegungen) gerechnet.

Warenanlieferungen per LKW sind laut Betreiber im Tageszeitraum zwischen 6.00 und 22.00 Uhr vorgesehen. Aufgrund der unmittelbar benachbarten Wohnbebauung und zu erwartenden Überschreitungen des sog. Spitzenpegelkriteriums der TA Lärm sind aus Lärmschutzgründen keine nächtlichen LKW-Warenanlieferungen zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr möglich. Das Gutachten berücksichtigt weiterhin eine Nutzungszeit des Kundenparkplatzes von 6.00 Uhr bis 22 Uhr (Öffnungszeit z.B. 6.30 Uhr – 21.30 Uhr). Sämtliche Lieferfahrzeuge befahren das Gelände des Marktes über die östlich verlaufende Straße Bärenbruch, passieren das Betriebsgelände des TÜV und rangieren

schließlich rückwärts an der Südfassade des Marktes in die Anlieferzone. Dort werden die Fahrzeuge in der Regel mittels Palettenhubwagen oder per Hand entladen. Die Abfahrt erfolgt ebenfalls über die vorgenannte Anbindung. Für die Anlieferung von Frisch- oder Tiefkühlwaren werden an dem geplanten Discounter zwei LKW mit einem fahrzeugeigenen Kühlaggregat berücksichtigt, davon einer in der schutzwürdigen Ruhezeit zwischen 6.00 Uhr und 7.00 Uhr bzw. 20.00 Uhr und 22.00 Uhr.
Die Verladung der per Kleintransporter angelieferten Waren erfolgt in der Regel per Hand und ist daher nicht immissionsrelevant. Demnach ist bei ergänzenden Anlieferungen per Kleintransporter davon auszugehen, dass der allgemeine Parkplatzlärm hierdurch nicht signifikant erhöht wird.

Im Bereich der Anlieferzone ist des Weiteren die Installation und der Betrieb eines Außenverflüssigers (Abwärme der Lebensmittelkühlung wird über Außenverflüssiger an die Außenluft abgeführt) zu berücksichtigen. Im Nahbereich der Wohnbebauung des Immissionsortes am Bärenbruch 130 darf beim nächtlichen Betrieb der Schallleistungspegel von $L_{wa,max} \leq 74$ dB(A) nicht überschritten werden.

Zum Schutz der Nachbarschaft bzw. zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche und zur Sicherstellung der Einhaltung der Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm empfiehlt der Gutachter folgende Schallschutzmaßnahmen umzusetzen bzw. festzusetzen.

- Die Fahrgassen des Kundenparkplatzes sind zu asphaltieren.
- Die Parkplatznutzung durch Kunden und Mitarbeiter ist auf den Zeitraum zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr zu beschränken.
- Warenanlieferungen per LKW dürfen ausschließlich im Tageszeitraum zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr stattfinden. Im Nachtzeitraum (22.00 Uhr - 6.00 Uhr) sind Warenanlieferungen ausschließlich per PKW bzw. Kleintransporter (zulässiges Gesamtgewicht $\leq 2{,}8$ t) zulässig.
- Beim nächtlichen Betrieb des vorgesehenen Außenverflüssigers gilt ein maximal zulässiger Schallleistungspegel von $L_{WA,max} \leq 74$ dB(A) bei Anbringung an der Rückseite der Anlieferzone (Südfassade) (SSM 2). Sofern im Planungsstand andere bzw. weitere Aggregate zum Einsatz kommen, die ggf. höhere Schallleistungspegel aufweisen oder an abweichenden Standorten installiert werden, wird eine schalltechnische Überprüfung empfohlen.
- Errichtung einer Lärmschutzwand im Bereich des Wohngebäudes „Im Dorloh 8" mit einer Höhe von mindestens 1,8 m ü. G. Die Abschirmung mit einer Gesamtlänge von mindestens 10 m muss gemäß Nr. 7.4 der DIN ISO 9613-2 über eine flächenbezogene Masse von mindestens 10 kg/m^2 verfügen sowie eine geschlossene Oberfläche ohne Risse, Lücken oder sonstige Öffnungen aufweisen (SSM 1).

Für die Freibereiche des Wohngebäudes Im Dorloh 8 (Erdgeschoss und Obergeschoss), die im Nahbereich der zukünftigen Erschließungsstraße zur Stellplatzanlage liegen, wurden Beurteilungspegel prognostiziert, die die Immissionsrichtwerte der TA Lärm bzw. die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 in weiten Teilen einhalten oder unterschreiten, insbesondere im Bereich der als Außenwohnbereich genutzten Terrasse des Wohngebäudes Im Dorloh 8 werden die Werte in jedem Fall eingehalten. Lediglich südlich der vorgeschlagenen Lärmschutzwand im Nahbereich der zukünftigen Erschließung – hier handelt es sich um eine sehr kleine Fläche - werden die Immissionsricht- bzw. schalltechnischen Orientierungswerte um bis zu

2 dB(A) überschritten. Per Durchführungsvertrag wird über die festgesetzte Lärmschutzwand hinaus die Errichtung eines Sichtschutzzaunes als südliche Verlängerung der Wand sichergestellt.

Die Berechnungen der Geräuschimmissionen erfolgten flächendeckend für eine Aufpunkthöhe von 2,0 m. Abschirmungen und Reflexionen von Gebäuden sowie Unebenheiten des Geländes bzw. die festgesetzten Ausbauhöhen der Stellplatzanlage wurden dabei berücksichtigt.

Die schalltechnische Berechnung für die Immissionssituation nach Inbetriebnahme des Lebensmittelmarktes hat ergeben, dass die unter Berücksichtigung der genannten Lärmschutzmaßnahmen ermittelten Beurteilungspegel die gebietsabhängigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen Immissionsorten tagsüber mindestens einhalten und nachts um mindestens 5 dB(A) unterschreiten. Eine relevante Geräuschvorbelastung durch andere Anlagen und Betriebe, die in den Anwendungsbereich der TA Lärm fallen, besteht für die maßgeblichen Immissionsorte nicht.
Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die vorgenannten aktiven Schallschutzmaßnahmen in der Nachbarschaft des Marktes gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in angemessener und geeigneter Weise gewährleistet werden.

Verkehrsgeräusche auf öffentlichen Verkehrsflächen
Nach Nr. 7.4 Abs. 2 der TA Lärm sollen Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von bis zu 500 Metern von dem Betriebsgrundstück in Wohn-, Misch-, Kern- oder Sondergebieten durch Maßnahmen organisatorischer Art soweit wie möglich verhindert werden, soweit sie den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche für den Tag oder die Nacht rechnerisch um mindestens 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 Beurteilungspegel für den Straßenverkehr auf öffentlichen Verkehrsflächen ist nach den RLS-90 zu berechnen.

Auf der Grundlage von Verkehrsdaten aus dem Verkehrsgutachten (Berücksichtigung eines Zusatzverkehrs von 2.000 Kfz/Tag) ergibt sich, dass an den ausgewählten Immissionsorten bereits im Bestand der in Allgemeinen Wohngebieten geltende Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV um 3 bis 8 dB(A) überschritten wird. Durch die zusätzlichen Verkehre des geplanten Einzelhandelsstandortes ergeben sich rechnerische Pegelerhöhungen um 0,1 dB(A) bis 0,3 dB(A). Die für die künftige Gesamtbelastung ermittelten ganzzahligen Beurteilungspegel erhöhen sich hierdurch nicht. Maßnahmen organisatorischer Art zur Verminderung der Verkehrsgeräusche auf öffentlichen Verkehrsflächen sind im vorliegenden Fall somit nicht erforderlich. (vgl. schalltechnische Untersuchung vom 08.11.2016)

10.4 Lufthygiene

Zur Abschätzung der lufthygienischen Auswirkungen der Planung auf die Gebäude im Plangebiet sowie die umliegenden Wohngebäude wurde ein „Fachgutachten zu den Luftschadstoffimmissionen“ erstellt (Ver.: simuPLAN, Dorsten, 02.05.2016). Hier wurden insbesondere die Stickstoffdioxid (NO_2)- und Feinstaub (PM_{10} und $PM_{2,5}$)-Immissionen anhand von Simulationsberechnungen bestimmt, da die Konzentrationen weiterer Luftverunreinigungen aus dem Verkehrsbereich (Blei, Schwefeldioxid, Kohlenmonoxid, Benzol) heute aufgrund der bereits ergriffenen Luftreinhaltemaßnahmen deutlich

unterhalb gesundheitsbezogener Grenz- und Richtwerte liegen. Die Berechnungen wurden für die Variante Prognosenullfall (vorhandene Bebauungsstruktur ohne Lebensmittelmarkt) und für den Planfall (mit Lebensmittelmarkt) durchgeführt. Die Ergebnisse zeigen für NO_2, dass der Grenzwert von 40 µg/m³ im Jahresmittel im Prognosenullfall in allen beurteilungsrelevanten Bereichen eingehalten wird. Der Bau des Lebensmittelmarktes führt zu einer geringfügigen Zunahme der Verkehrsbelastung sowie einer lokalen Veränderung des Windfeldes. Dies führt zu einer leichten Zunahme der Stickstoffdioxidkonzentrationen im Untersuchungsgebiet. Die zulässigen NO_2- Grenzwerte werden jedoch auch im Planfall an allen untersuchten Aufpunkten unterschritten. Gleiches gilt für die Feinstaubbelastung (PM_{10} und $PM_{2,5}$). Die Anzahl der zulässigen Überschreitungstage sowie die maximal zulässigen Jahresmittelwerte werden deutlich unterschritten. Der Realisierung des Projektes steht aus lufthygienischer Sicht nichts entgegen.

10.5 Lichtimmissionen

Zum Schutz der Bestandsbebauung wurde in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan folgender Hinweis aufgenommen: 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. So z.B. Leuchtmitteltypen mit geringem UV-A-Lichtanteil im Lichtspektrum > 500 Nm, z. B. Natriumdampf-Niederdrucklampen (NA).

10.6 Klimaschutz, Energiekonzept

Einen großen Beitrag zum Klimaschutz leistet die Tatsache, dass zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Freiflächen eine derzeitig bereits versiegelte Fläche genutzt wird, die sich innerhalb des Ortskerns in integrierter Lage und nicht im Außenbereich befindet.

Der Lebensmittelmarkt wird zu 100 % durch die Nutzung der Abwärme der Kühlregale beheizt. Eine Integralanlage erzeugt dabei die gesamte Wärme sowie den Bedarf an Kälte zur Klimatisierung der Räume und Kühlung der Waren im Temperaturbereich über 0°.

Im Rahmen des Nachweises des Energiebedarfs (Verf.: Ingenieurbüro Becker, Werl Mai 2017) auf der Grundlage der Genehmigungsplanung und der Baubeschreibung des Lebensmittelmarktes zur Anlagentechnik (Heizung, Lüftung, Kühlung, Beleuchtung und Warmwasseraufbereitung) und zur Nutzung ergibt sich ein Jahres-Primärenergiebedarf von 82,57 kWh/(m²a). Die Anforderungswerte der EnEV 2016 werden eingehalten. Das Gebäude erfüllt weiter die Anforderungen nach DIN 4108-2, EEWärmeG

Die komplette Dachfläche des Lebensmittelmarktes wird mit einer Dachbegrünung versehen. Weitere Begrünungsmaßnahmen mit positiver Wirkung auf die kleinklimatischen Verhältnisse sind auf der Stellplatzanlage festgesetzt (vgl. Ziffer 7.8).

Nähere Ausführungen sind dem Teil B der Begründung (Umweltbericht) zu entnehmen.

10.7 Altlasten

Das gesamte historische Betriebsgelände der Schachtanlage und Kokerei „Zollern I/III" wurde in den Jahren 2003/2004 zur Entlassung aus der Bergaufsicht einer Gefährdungsabschätzung unterzogen. Auf dem Gelände befanden sich alle technischen Betriebseinrichtungen der Zeche (2 Schächte, Kokerei, Verwaltungs- und Sozialeinrichtungen). Die besonders kontaminierungsverdächtigen Nebengewinnungsanlagen befanden sich in der Südwestecke des Geländes, überwiegend außerhalb des Plangebietes. Die Fläche ist durch 31 Rammkernsondierungen untersucht worden, die Auffüllungen überwiegend aus Bauschutt, Aschen, Schlacken und Bergematerial (< 1 m im Norden bis zu 8,5 m im Süden) ergaben. Die untersuchten Auffüllungen sind demnach überwiegend schwach bis deutlich alkalisch mit leicht erhöhten Leitfähigkeitswerten. Chlorid- und Sulfatkonzentrationen sind unauffällig, die Konzentrationen an gelösten organischen Inhaltstoffen sind unauffällig. Die Schadstoffgehalte bewegen sich zu einem großen Teil im Bereich der Grundbelastung. Überschreitungen der Prüfwerte der BBodSchV für Wohngebiete liegen lediglich für einzelne Mischproben vor, davon eine oberflächennah. Die Prüfwerte für Gewerbe sind eingehalten. Die Analytik aus Proben des unterlagernden natürlichen Bodens ergab nur unauffällige Befunde. Analyseergebnisse der Mischproben 1 – 3 führen gemäß LAGA Boden (1997) zu Einstufungen in die Einbauklassen Z1.1 bzw. Z1.2. Die Mischprobe 4 (Umgelagerter Boden, Bauschutt, Schlacken, Bergematerial, Steinkohlengrus) ist in die Einbauklasse Z2 einzuordnen. Sollten in Dortmund Möglichkeiten eines Wiedereinbaus vorhanden sein, kann dieses Material als Z2-Material eingebaut werden.
Chemische Untersuchungen der Bodenluft ergaben, dass Belastungen durch BTEX oder LHKW im Projektfeld nicht zu erwarten sind. Ebenso konnte Methan in der Bodenluft nicht nachgewiesen werden. (vgl. hierzu „Gutachten zur orientierenden Baugrunderkundung mit Gründungsberatung und Untersuchung zur Verwertungsmöglichkeit der Böden, Verf.: GeoExperts, Dortmund, 12.10.2015)

Da das gesamte Bauvorhaben höher als der heutige Bestand gegründet wird, verbleiben sämtliche Böden auf dem projektierten Grundstück. Die Nutzung als Einzelhandelsstandort ist unbedenklich. Sollten dennoch Bodeneingriffe erfolgen müssen, sind diese fachgutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren.

Der Planbereich ist und bleibt als ehemaliges Zechengelände im Kataster der Stadt Dortmund über Altstandorte und Altablagerungen gekennzeichnet. Diesbezügliche Auflagen und Hinweise werden durch das Umweltamt der Stadt Dortmund als Untere Bodenschutzbehörde und Untere Abfallwirtschaftsbehörde im Rahmen von Bauantragsverfahren formuliert.

10.8 Boden / Baugrund

Zur Vorbereitung der geplanten Baumaßnahme wurde ein „Gutachten zur orientierenden Baugrunderkundung mit Gründungsberatung und Untersuchung zur Verwertungsmöglichkeit der Böden" (Verf.: GeoExperts, Dortmund, 12.10.2015) erstellt. Im westlichen Grundstücksbereich nördlich der Maschinenhalle ist der ehemalige Standort von Kühlturm und Bassin/Gradierwerk. Im Nahbereich der südlichen Grundstücksgrenze soll sich ein tagesnaher Versorgungsstollen zwischen der Maschinenhalle und dem südöstlich angrenzenden Gebäude befinden.

Unter den befestigten Flächen befinden sich im gesamten Grundstücksbereich heterogene Auffüllungen (2,0 m - 0,7 m) aus umgelagertem Boden, Aschen, Schlacken, Bauschutt, Schamott- und Ziegelbruch, Bergematerial und Steinkohlengrus in wechselnder

Zusammensetzung. Lagerungsdichte und Konsistenz schwanken stark. Unter den Auffüllungen stehen ca. 1,0 – 5,1 m dicke feinsandige bis tonige Schluffe an.

Die vorhandenen Auffüllungen sind aufgrund ihrer heterogenen Zusammensetzung sowie ihrer geringen Konsistenz bzw. Lagerungsdichten ohne Zusatzmaßnahmen (wie z.B. lokaler Austausch, Nachverdichtung oder Gründungspolster) zu Gründungszwecken nicht geeignet. Die weichen bis steifen, quartären Schluffe sind ohne Zusatzmaßnahmen (Gründungspolster, ggf. Bodenverbesserung) nur bedingt zum setzungsarmen Lastabtrag geeignet. Der Verwitterungshorizont der Oberkreide ist zur Gründung geeignet, liegt jedoch unterhalb einer wirtschaftlichen Gründungstiefe.

Die Gründungsebene des Lebensmittelmarktneubaus befindet sich im nördlichen Drittel des Gebäudes in den vorhandenen punktuell erkundeten Auffüllungen. Da durch die nach Süden hin vorgesehene Geländeanhöhung (bis zu 2,8 m) ein Bodeneinbau erforderlich wird, kommen das mittlere und südliche Drittel des Gebäudes in den neuen, kontrolliert verdichteten Auffüllungen mit voraussichtlich deutlich besseren Tragfähigkeitseigenschaften zu liegen. Die Gründung des Neubaus kann auf einer elastisch gebetteten Bodenplatte (0,25 m) und eines 0,15 m dicken Fußbodenaufbaus erfolgen. Die konkreten Maßnahmen sind dem Gutachten zu entnehmen.

10.9 Bergbau, Methangasaustritte, Kampfmittel

Bergbau

Gemäß Bodengutachten wurde auf der 1856 in Betrieb genommenen Zeche südlich des Plangebiets die später in „Zollern I“ und „Zollern III“ umbenannten Schächte abgeteuft, die in ca. 112 m Teufe das Karbon erreichten. Die erste Sohle wurde bei 159 m Teufe angelegt, der Steinkohlenabbau erfolgte bis 1955. Zwischen 179 und 1930 wurde eine Kokerei südlich des Plangebietes betrieben. Im Bereich des Plangebietes befanden sich u.a. die Waschkauen, die Lampenstube und das Magazin der Zeche Zollern. Südwestlich des Grundstückes befanden sich außerdem Einrichtungen der ehemaligen Kokerei Zollern 1/3.

Das Vorhaben liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Zollern 1“ sowie über dem Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Zollern IV“ und über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld „CBM – RWTH“ (zu wissenschaftlichen Zwecken). Ebenso wird der Planbereich über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Bewilligungsfeld „Germania Gas“ überdeckt. Eigentümerin des Bergwerkfeldes „Zollern 1“ ist die RAG Aktiengesellschaft (Shamrockring 1, 44623 Herne). Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Zollern IV“ ist die E.ON SE (Brüsseler Platz 1, 45131 Essen). Inhaberin der Erlaubnis „CBM – RWTH“ ist die RWTH Aachen. Inhaberin der Bewilligung „Germania Gas“ ist die Minegas GmbH (Rüttenscheider Straße 1-3, 45128 Essen).

Nach den vorliegenden Unterlagen ist kein einwirkungsrelevanter Bergbau innerhalb der Planmaßnahme dokumentiert.

Im bei der Bezirksregierung geführten Alt- und Verdachtsflächen Katalog (BAV-Kat.) sind für das Plangebiet und dessen unmittelbare Umgebung derzeit folgende Verdachtsflächen nachrichtlich verzeichnet:
Zollern 1/3/Zeche, Kokerei / Nr. 4410-S-004
Zollern / Halde / Nr. 4410-A-032

Die Bergaufsicht für die Steinkohlenzeche und die Kokerei endete hier bereits vor längerer Zeit. Die südlich vom Plangebiet gelegenen Tagesschächte Zollern 1 und Zollern 3, unterliegen noch der Bergaufsicht (sog. Schachtschutzbereiche).

Über mögliche zukünftige, betriebsplanmäßig noch nicht zugelassene bergbauliche Tätigkeiten ist nichts bekannt.

Methanausgasungen

In der Karte der potenziellen Methangasaustritte im Stadtgebiet Dortmund (Oktober 2002) liegt das Bebauungsgebiet in der Zone 2. Methangasaustritte sind damit hinreichend wahrscheinlich. Konkrete Austritte sind jedoch nicht bekannt. Die aus Vorsorgegründen erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen (Gasdrainage) werden im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungsverfahren definiert und baurechtlich in Form von Auflagen und Hinweisen berücksichtigt.
Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Kampfmittel

Das Bebauungsplangebiet liegt nicht in einer Kampfmittelverdachtsfläche aus dem 2. Weltkrieg. Es kann aber nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass sich Kampfmittel im Erdreich befinden. Weist bei Durchführung des Bauvorhabens der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch das Ordnungsamt der Stadt Dortmund, Olpe 1, 44122 Dortmund; Telefon: 0231/50-22978 oder 50-25955 oder die Polizei zu verständigen.
Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

11. Denkmalschutz

Baudenkmäler befinden sich nicht im Plangebiet. Baudenkmalpflegerische Belange gemäß § 9 Denkmalschutzgesetz NW (Umgebungsschutz) werden durch die Planung berührt, da sich auf dem Nachbargrundstück in unmittelbarer Umgebung die denkmalgeschützte Maschinenhalle der ehemaligen Zeche Zollern I/III befindet. Aus Sicht der Baudenkmalpflege bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Im bauordnungsrechtlichen Verfahren gilt jedoch weiterhin die Erlaubnispflicht gemäß § 9 Abs. 1b Denkmalschutzgesetz NRW.

Es ist nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler entdeckt werden. Für diesen Fall wird durch einen entsprechenden Hinweis auf die Melde- und Sicherungspflicht hingewiesen.

12. Flächenbilanz

Sondergebiet	10.328 m²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	202 m²
Private Straßenverkehrsfläche	656 m²

Öffentliche Grünfläche	1.183 m²
Größe des Bebauungsplangebiets	12.369 m²

13. Kosten

Sämtliche durch das Vorhaben des Lebensmittelmarktes ausgelösten Kosten gehen zu Lasten des Vorhabenträgers.

Dortmund, den 09.07.2019

Thabe
Fachbereichsleiter

Zu diesem Bebauungsplan sind folgende Gutachten erstellt worden.

Verkehrsgutachten zur Ansiedlung eines Nahversorgers in Dortmund-Kirchlinde, Verf.: Planersocietät, Dortmund, März 2016,

Schalltechnische Untersuchung zum geplanten Betrieb eines Discounters an der Kirchlinder Straße 1 in Dortmund, Verf.: Wenker & Gesing, Gronau, 08.11.2016,

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (ASP I + II) zum Neubau eines Discounters in Dortmund Kirchlinde (ecotone, Dortmund, 01. August 2016),

Überflutungsnachweis (Verf.: Architekturbüro Schlösser, Dortmund, 13.02.2018) und ergänzende Stellungnahme (Verf.: Dipl.-Ing. Schuhknecht, Lippstadt, Dezember 2018),

Fachgutachten zu den Luftschadstoffimmissionen, Ver.: simuPLAN, Dorsten, 02.05.2016,

Bewertung der Untergrundsituation ehem. Zeche Zollern I/III, Flurstück 1167 Dortmund-Kirchlinde Bärenbruch / Kirchlinder Straße / Im Dorloh, Verf.: Stadt Dortmund 60/3-3, 17.12.2013

Gutachten zur orientierenden Baugrunderkundung mit Gründungsberatung und Untersuchung zur Verwertungsmöglichkeit der Böden, Verf.: GeoExperts, Dortmund, 12.10.2015.

Straßenplanung zur Anbindung eines SB-Marktes an die Straße Im Dorloh in Dortmund, Verf.: Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, Bochum, Mai / September 2017

Energiebedarfsnachweis, Verf.: Ingenieurbüro Becker, Werl, Mai 2017

Baumuntersuchung LIDL-Markt: Dortmund-Kirchlinde, Verf.: Ö. B. V. Baumsachverständiger Hr. Birke, Menden, September 2018