Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und Bauordnungsamt

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 a Baugesetzbuch (BauGB) zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VEP Hu 152 - Einzelhandelsstandort Kirchlinder Straße -

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VEP Hu 152 - Einzelhandelsstandort Kirchlinder Straße - befindet sich in der Ortsmitte des Stadtbezirks Kirchlinde, direkt an der nördlich gelegenen Haupterschließungsstraße Kirchlinder Straße. Er erfasst dabei die Flurstücke 2178, 2179 (teilweise) 564 und 565, Flur 4, Gemarkung Kirchlinde. Im Osten und Westen grenzt der Geltungsbereich an die vorhandene Wohnbebauung (Flurstücke 1982 bzw. Flurstücke 1031 und 570). Im Süden grenzt der Geltungsbereich an das Gelände der TÜV-Nord Bildung GmbH & Co. KG (Flurstück 2179). Die Kirchlinder Straße sowie die Straße Im Dorloh bilden die nördliche Grenze des Geltungsbereichs.

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 neu aufgestellt, eine erste Entwurfsfassung (1. Offenlage) liegt vor. Dieser legt ebenfalls „ASB" für den Vorhabenstandort fest.

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 Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

Der Vorhabenträger hat, auf der Grundlage eines Attestates gem. § 33 BauGB 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 errichtet.

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.

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 be-

schreiben das Zentrum Kirchlinde als Zentralen Versorgungsbereich bzw. als Siedlungsschwerpunkt mit Marktfunktion. Der neu errichtete Lebensmittelmarkt liegt in einer integrierten Lage in unmittelbarer Nachbarschaft zum Zentralen Versorgungsbereich. 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 Vorhaben mit 1.500 m² Verkaufsfläche informiert und hat es zustimmend zur Kenntnis genommen.

Der Lebensmittelmarkt wurde entlang der östlichen Plangebietsgrenze platziert. Er ist 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 führte 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 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 wurde in Richtung Süden um ca. 2 % abfallend ausgeführt. Da das vorhandene Gelände noch stärker abfällt, musste zum Geländeausgleich im Süden eine Mauer / Böschung errichtet werden. Der Bauschutt der zurückgebauten baulichen Anlagen wurde vor Ort aufbereitet und zur Modellierung des Geländes für die erforderlichen Auffüllungen verwendet.

Der südliche Gehweg der Kirchlinder Straße wurde im Bereich der Bushaltestellen (Aufstellmöglichkeit für drei Gelenkbusse) auf 3,5 m erweitert.

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 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.

Der Satzungsbeschluss des Rates vom 26.09.2019 zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VEP Hu 152 - Einzelhandelsstandort Kirchlinder Straße - wurde am 18. Okt. 2019 öffentlich bekanntgemacht. Mit der öffentlichen Bekanntmachung ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan VEP Hu 152 - Einzelhandelsstandort Kirchlinder Straße - in Kraft getreten.

Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 01.08.2016 bis einschließlich 19.08.2016 durchgeführt. Während dieses Zeitraumes sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

Im Rahmen von Scoping und frühzeitiger Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB (durchgeführt vom 01.08.2016 bis 19.08.2016) gingen Stellungnahmen der Bezirksregierung Arnsberg - Dezernat 53 -, der DSW21, von Open Grip Europe, der Stadt Hagen als gemeinsame Untere Umweltschutzbehörde der Städte Bochum, Hagen und Dortmund, der DONETZ, der EDG, der Unteren Naturschutzbehörde (damals noch Untere Landschaftsschutzbehörde), der Unteren Wasserbehörde und der Unteren Bodenschutzbehörde ein. Hierbei handelte es sich u. a. um Themen zur Luftreinhalteplanung, Verkehrsführung, Versorgungsanlagen, Immissionsschutz, Leitungsrechte, Abfallentsorgung, Artenschutz, Entwässerung und Altlasten.

Eine ausführliche Darstellung der Stellungnahmen und das Ergebnis der Abwägung sind der Beschlussvorlage DS-Nr. 10229-18 (Ziffern 11.1 bis 11.9) zu entnehmen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 16.04.2018 bis einschließlich 16.05.2018 durchgeführt. Hierzu sind Stellungnahmen der Arbeitsgemeinschaft der nach § 63 Bundesnaturschutzgesetz anerkannten Verbände in Dortmund sowie von drei Bürgern eingegangen.
Hierbei handelte es sich u. a. um die Themen Mikroklima, Radverkehr, Klima, Entwässerung, Verkehr, Verkehrsführung, Verkehrsbelastung, ÖPNV, Grundversorgung, Architektur, städtebauliche Aufwertung und Bürgerbeteiligung.

Eine ausführliche Darstellung der Stellungnahmen und das Ergebnis der Abwägung sind der Beschlussvorlage DS-Nr. 14846-19 (Ziffern 8.1.1 bis 8.1.4.) zu entnehmen.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB (durchgeführt vom 16.04.2018 bis 16.05.2019) sind Stellungnahmen von Unitymedia, der Bezirksregierung Arnsberg (Dezernat 53), der Stadt Hagen als gemeinsame Untere Umweltschutzbehörde der Städte Bochum, Dortmund und Hagen, der DEW 21, der DSW21, sowie der Sonderordnungsbehörden Untere Wasserschutzhörde, Untere Naturschutzbehörde und Untere Bodenschutzbehörde eingegangen. Es erfolgten Stellungnahmen u. a. zu den Themen Versorgungsanlagen, Luftreinhalteplanung, Öffnungszeiten des Marktes, Versorgungstrassen, Verkehrsführung, Rechtsgrundlagen, Anpassungen in der Begründung.

Eine ausführliche Darstellung der Stellungnahmen und das Ergebnis der Abwägung sind der Beschlussvorlage DS-Nr. 14846-19 (Ziffern 8.2.1 bis 8.2.9.) zu entnehmen.
Zwischenzeitlich lag der Stadt ein neues Gutachten eines Baumgutachters für die Platanen innerhalb der festgesetzten Grünflächen vor (Verf.: Ö. B. V. Baumsachverständiger Hr. Birke, Menden, September 2018) vor. In diesem wird davon ausgegangen, dass alle Platanen problembehaftet sind und eine nachhaltige Verkehrssicherheit der in der öffentlichen sowie privaten Grünfläche vorhandenen Platanen nicht gewährleistet werden kann. Der Gutachter rät in seinem Gutachten zur Fällung aller vorhandenen Platanen. Mit den betroffenen Fachämtern, Vertretern der Bezirksvertretung Huckarde sowie dem Vorhabenträger verständigte man sich darauf, die Platanen auf der öffentlichen Grünfläche vollständig zu entfernen und die Fläche

anhand eines Gestaltungskonzeptes in Zusammenarbeit mit der Bezirksvertretung Huckarde zu entwickeln.

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf mussten daher in Teilbereichen geändert werden. Zur Kompensation der entfallenen ökologischen Funktion sind Ersatzpflanzungen und -zahlungen sowie eine Dachbegrünung für den gesamten Lebensmittelmarkt festgesetzt.

Diese Änderungen der Planung erforderten eine erneute öffentliche Auslegung der geänderten Teilbereiche.

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4 a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 02.05.2019 bis 15.05.2019 einschließlich durchgeführt.

Es sind keine erneuten Anregungen und Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit zu diesem Vorhaben eingegangen.

Im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 a Abs. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB (durchgeführt vom 02.05.2019 bis 15.05.2019) sind Stellungnahmen von Unitymedia, der LWL-Archäologie für Westfalen, der Bezirksregierung Arnsberg - Dezernat 53 -, von Pledoc, der EDG, der Unteren Denkmalbehörde und der Unteren Naturschutzbehörde eingegangen. Hierbei handelte es sich u. a. um die Themen Versorgungsanlagen, Bodendenkmäler, Luftreinhalteplanung, Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung, Umgebungsschutz, Mikroklima und Naturschutz.

Eine ausführliche Darstellung der Stellungnahmen und das Ergebnis der Abwägung sind der Beschlussvorlage DS-Nr. 14846-19 (Ziffern 9.2.1 bis 9.2.7.) zu entnehmen.

Im bisherigen Bebauungsplanverfahren wurde hinsichtlich der Grundstücksentwässerung davon ausgegangen, dass das Niederschlagswasser des geplanten Lebensmitteldiscounters über das südlich angrenzende Privatgrundstück in das dortige private Regenrückhaltebecken eingeleitet werden kann. So war es in der Begründung und im Umweltbericht des Planes erläutert. Die Festsetzung einer Maßnahme erfolgte nicht.

Zum damaligen Zeitpunkt lagen neue Erkenntnisse vor, durch die eine Einleitung des Niederschlagswassers in das private Regenrückhaltebecken nicht möglich war.
Im laufenden Genehmigungsverfahren des Entwässerungsantrags sollten stattdessen verschiedene alternative Lösungen geprüft werden um in jedem Fall eine gesicherte Erschließung und eine ordnungsgemäße Grundstückentwässerung im Rahmen dieses Verfahrens sicherzustellen.

Die entsprechenden Kapitel in der Begründung und im Umweltbericht wurden überarbeitet.

Falls ein Bebauungsplan nach der Offenlegung geändert oder ergänzt wird und hierdurch die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, ist unter Verzicht auf eine erneute öffentliche Auslegung den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme zu geben (sogenanntes eingeschränktes Beteiligungsverfahren). Dies trifft hier zu, die Grundzüge der Planung sind nicht berührt.

Mit den betreffenden beteiligten Behörden wurde die veränderte Entwässerungssituation in einem gemeinsamen Gespräch erörtert. Im Nachgang des Gespräches wurde die überarbeitete Begründung übersandt und Gelegenheit zu einer Stellungnahme gegeben.

Die beteiligten Behörden haben hiervon ausnahmslos keinen Gebrauch gemacht und somit ihre Zustimmung signalisiert (siehe auch Beschlussvorlage DS-Nr. 14846-19 Ziffer 10).

Verfahrensbegleitend sind folgende Fachgutachten und Untersuchungen erstellt worden:

- Umweltbericht (Teil B der Begründung) Büro Grünkonzept, Coesfeld, 09.07.2019

- 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) + ergänzende Stellungnahme (Verf.: Dipl.-Ing. Schuhknecht, Lippstadt, 20.12.2018).

- 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

- Baumgutachten (Verf.: Ö. B. V. Baumsachverständiger Hr. Birke, Menden, September 2018)

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Gutachten sowie der Stellungnahmen aus den Öffentlichkeitsbeteiligungen wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan im Laufe des Verfahrens stetig weiterentwickelt. In der Begründung Teil A und B wurden nach den öffentlichen Auslegungen Aktualisierungen vorgenommen, die zu einer verbesserten Information führen. Die Grundlagen der Aussagen stimmen aber mit denen der offengelegten Fassungen überein.

Art und Weise der Berücksichtigung von Umweltbelangen

Die im Bauleitplanverfahren zu erfassenden Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege wurden als Abwägungsmaterial im Rahmen einer Umweltprüfung ermittelt und bewertet. Für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VEP Hu 152 - Einzelhandelsstandort Kirchlinder Straße - wurde ein Umweltbericht erstellt (Grünkonzept, Coesfeld, Dezember 2018). Dieser bildet Teil B der Begründung und kommt in Hinblick auf die Umweltauswirkungen zu folgendem Ergebnis:

- Die Sanierung des Standortes und der damit verbundene Abriss aller Gebäude sowie eine neue Geländemodellierung verändert das Plangebiet grundlegend. Der vorhandene Baumbestand (Platanen) auf der zukünftigen öffentlichen Grünanlage und entlang der Maschinenhalle kann nicht erhalten werden. Die Bäume werden 1:1 ersetzt. Der Ersatz erfolgt durch Neuanpflanzungen und monetären Ausgleich.
- Von der Planung betroffen sind im Wesentlichen die Schutzgüter Mensch, Boden /Relief, Luft/Kleinklima sowie das Ortsbild. Positive Aspekte ergeben sich durch die Neuanpflanzungen von Laubbäumen im Bereich der öffentlichen Grünanlage, entlang der Maschinenhalle und im Bereich der Stellplatzanlage sowie einer Dachbegrünung auf dem gesamten Gebäudekomplex.
- Vorbelastungen durch Lärm und neu entstehende Lärmimmissionen durch die Neunutzung bedingen Schutzmaßnahmen im Plangebiet.
- Die Aspekte der Bodenschutzklausel gemäß § 1a Abs. 2 BauGB schreiben den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden vor. Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiraum sollen demnach die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung haben. Im vorliegenden Planungsfall werden nach Nutzungsaufgabe die Flächen wieder einer Nachnutzung zugeführt. Sowohl das Baufenster als auch die benötigten Stellplatz- und Verkehrsflächen verbleiben im bisherigen Bereich der ehemals schon versiegelten Flächen.
- Im Bereich der Zufahrt zur Stellplatzanlage und im Süden des Plangebiets werden durch das Vorhaben 10 Bäume gefällt. Diese Bäume werden entsprechend der Baumschutzsatzung ersetzt.
- Zur Minderung des Eingriffs werden weitere verschiedene grünordnerische Maßnahmen erfolgen. Es werden Anpflanzungen an den Grundstücksgrenzen im Norden zur Kirchlinder Straße, an der Gebäudeseite im Osten sowie im Süden der Stellplatzanlage festgesetzt.
- In der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich eine positive Differenz. Der Nachweis der Kompensation ist damit erfolgt.
- Es ist ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt worden, der die Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) der Stufen I und II erfüllt. Es werden keine Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG erfüllt, eine Ausnahmegenehmigung ist nicht erforderlich.

Eine ausführliche Darstellung der Umweltbelange ist der Beschlussvorlage DS-Nr. 14846-19 (Ziffer 12) sowie dem Umweltbericht zum vorhabenbezogen Bebauungsplan VEP Hu 152 - Einzelhandelsstandort Kirchlinder Straße - (Teil B der Begründung) zu entnehmen.

Gründe für den Plan nach Abwägung mit in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Um den zentralen Versorgungsbereich, insbesondere die Nahversorgung im Einzugsbereich von Kirchlinde langfristig zu sichern, zu entwickeln und die vorhandenen Angebotsstrukturen nachhaltig zu stärken, ist beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für weiteren einen Lebensmittelmarkt zu schaffen. 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 -).

Die Standorteignung des hier vorliegenden Plangebietes für einen Lebensmittelmarkt wurde im Zuge eines Entwicklungskonzeptes für den Gesamtbereich der Zeche Zollern überprüft (siehe DS-Nr.: 10749-13 und DS-Nr.: 11960-14). Im Zuge des Entwicklungskonzeptes wurden Alternativstandorte geprüft. Aufgrund des Flächenbedarfs für den Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 1.500 m² einschließlich der notwendigen Anzahl an Stellplätzen war eine Realisierung auf dem Mehrzweckparkplatz am Bärenbruch nicht möglich. Auch eine Ansiedlung auf dem Grundstück Bockenfelder Straße/Zollernstraße (ehemaliger Discounter-Standort) war auf Gründen der mangelnden Flächengröße nicht möglich.

Dortmund, den 10.10.2019

Thabe
Fachbereichsleiter