

öffentlich

Fachbereich 61	Dezernent(in) / Geschäftsführer StR Ullrich Sierau	Datum 23.01.2003
verantwortlich Herr Nickisch	Telefon 2 26 15	Dringlichkeit
Beratungsfolge Bezirksvertretung Hombruch Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen	Beratungstermine 18.02.2003 19.02.2003	Zuständigkeit Empfehlung Beschluss

Tagesordnungspunkt

Bauleitplanung; 144. Änderung des Flächennutzungsplanes - Supermarkt Spissenagelstraße - und Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Hom 280 - Supermarkt Spissenagelstraße –

hier: Anhörungsrecht der Bezirksvertretung und Empfehlung an das Beschlussgremium, Beschluss zur 144. Änderung des Flächennutzungsplanes, Einleitungsbeschluss und Beschluss zur Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an der Bauleitplanung

Beschlussvorschlag

- I. Die Bezirksvertretung Hombruch nimmt im Rahmen ihres Anhörungsrechtes die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis und empfiehlt dem Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen dem Vorschlag der Verwaltung zu folgen.
- II. Der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen beschließt, den Flächennutzungsplan der Stadt für den unter der Ziffer 1 dieser Vorlage beschriebenen Bereich zu ändern (144. Änderung - Supermarkt Spissenagelstraße -).

Rechtsgrundlage:

§ 2 Abs. 1 und 4 sowie § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141; BGBl. III/FNA 213-1) in der zur Zeit geltenden Fassung.

- III. Der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen beschließt, das Satzungsverfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hom 280 - Supermarkt Spissenagelstraße - für den unter der Ziffer 1 dieser Vorlage beschriebenen räumlichen Geltungsbereich einzuleiten.

Rechtsgrundlage:

§ 12 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666; SGV NRW 2023), in der zur Zeit geltenden Fassung.

-
- IV. Der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen beschließt, die Bürgerinnen und Bürger an der Bauleitplanung zu beteiligen (vierzehntägiger Planaushang).

Rechtsgrundlage:

§ 3 Abs. 1 BauGB.

Begründung

1. **Kurzfassung der Vorlage**

Der **vorhabenbezogene Bebauungsplan** Hom 280 wird für den ca. 0,6 ha großen unverplanten Bereich zwischen Hagener Straße, Spissenagelstraße und Am Isenstein aufgestellt. Er bildet die planungsrechtliche Grundlage für den Neubau eines Supermarktes einschließlich Getränkemarkt.

Das gesamte Grundstück soll mit einer Eingrünung eingefasst werden, wodurch eine optische Abschirmung zur vorhandenen Wohnbebauung erfolgt. Die Erschließung erfolgt von der Spissenagelstraße.

Der für die Ansiedlung des Einkaufsmarktes vorgesehene Bereich ist in seiner Gesamtheit als Außenbereich nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Die zu überplanende Fläche gehört zum Areal der ehemaligen Zeche Gottessegen und hat sich in Teilen zu einem stark mit Baum- und Strauchwerk durchgrüntem Bereich entwickelt.

Der gültige Flächennutzungsplan stellt ebenso wie das Zielkonzept des neuen Flächennutzungsplanes den Planbereich als Wohnbaufläche dar.

Da derzeit nicht abgesehen werden kann, ob der neue Flächennutzungsplan rechtzeitig vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes Hom 280 zum Abschluss gebracht werden kann, empfiehlt es sich, eine Änderung des Flächennutzungsplanes in Sondergebiet (Einzelhandel) im sogenannten Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB durchzuführen (144. Änderung).

Der **Gebietsentwicklungsplan** (GEP) Dortmund - Unna - Hamm stellt den Planbereich als „Wohnsiedlungsbereich“ dar. Die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hom 280 angestrebten Planungsziele widersprechen dieser Darstellung. Im Entwurf des neuen GEP ist dieser Bereich als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt.

Im Altlastenkataster ist das Plangebiet als Verdachtsfläche gekennzeichnet (ehemalige Zeche Gottessegen). Es bedarf somit im weiteren Planverfahren einer Untersuchung dieser Verdachtsfläche. In der Karte der potentiellen Methanausgasungen der Stadt Dortmund ist das Plangebiet der Zone 0 zugeordnet. Dies bedeutet, dass Methan gasaustritte nicht zu erwarten sind.

2. **Zuständigkeit**

Die Zuständigkeit des Ausschusses für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen ergibt sich aus § 41 Abs. 2 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666; SGV NRW 2023) in der zur Zeit geltenden Fassung in Verbindung mit dem Delegationsbeschluss des Rates vom 19.09.1996.

Die Anhörung der Bezirksvertretung erfolgt auf der Grundlage des § 37 Abs. 5 GO NRW in Verbindung mit § 15 Abs. 4 Buchstabe c der Hauptsatzung der Stadt Dortmund vom 25.07.1991 in der Fassung der 6. Satzung zur Änderung der Hauptsatzung vom 12.01.1998.

3. **Finanzen**

Der Vorhabenträger übernimmt die Gesamtkosten.

4. **Personal**

Keine personellen Auswirkungen.

Weiterer Sachverhalt siehe Folgeseiten.

Fortsetzung der Vorlage:

Fachbereich:	Datum:	Seite
61	23.01.200323.01.20	4
	03	

Weitere Gliederung der Vorlage

1. Änderungsbereich der 144. Änderung des Flächennutzungsplanes (gleichzeitig räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes)
2. Gegenwärtige Situation im Plangebiet
3. Inhalt der 144. Änderung des Flächennutzungsplanes
4. Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
5. Bestehendes Planungsrecht und übergeordnete Planungen
6. Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
7. Ziele und Zwecke der Planung
8. Vorhabenträgerin/Anforderungen
9. Altlasten/Methanausgasungen
10. Umweltverträglichkeitsprüfung
11. Eingriffs-/Ausgleichsbilanz
12. Entwässerung
13. Schallschutz
14. Form der Bürgeranhörung
15. Sonstiges

Anlagen

Übersichtsplan zur 144. Änderung des Flächennutzungsplanes
Übersichtsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hom 280

(nun folgt der Hauptteil von 1. Änderungsbereich bis 15. Sonstiges)

Sachverhalt:

1. **Änderungsbereich der 144. Änderung des Flächennutzungsplanes (gleichzeitig räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes)**

Die Umgrenzung des Änderungsbereiches bzw. des Bebauungsplanbereiches verläuft entlang der Ostseite des bebauten Grundstückes Hagener Straße 428 und dessen gradliniger Verlängerung nach Norden zur Spissenagelstraße im Westen, der Südseite der Spissenagelstraße im Norden, der Ostseite des Grundstückes Gemarkung Kirchhörde, Flur 7, Flurstück Nr. 987 und 1142 im Osten und der Nordseite der Straße „Am I-senstein“ im Süden in Dortmund-Bittermark (siehe auch beigefügte Übersichtspläne).

2. **Gegenwärtige Situation im Plangebiet**

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Hombruch, Ortsteil Bittermark, östlich der Hagener Straße, südlich der Spissenagelstraße. Westlich und nördlich grenzt Wohnbebauung an das Plangebiet an. Der Bereich gehört zum Areal der ehemaligen Zeche Gottesesegen und hat sich in Teilen zu einem stark mit Baum- und Strauchwerk durchgrüntem Bereich entwickelt.

3. **Inhalt der 144. Änderung des Flächennutzungsplanes**

Sondergebiet (Einzelhandel).

4. **Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

Sondergebiet (Supermarkt).

5. **Bestehendes Planungsrecht und übergeordnete Planungen**

Für den unter der Ziffer 1 dieser Vorlage beschriebenen Bereich besteht kein Bebauungsplan. Der gesamte für die Ansiedlung des Supermarktes vorgesehene Bereich liegt südlich der Wohnbebauung an der Spissenagelstraße in zweiter Reihe und ist in seiner Gesamtheit als Außenbereich nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Der gültige Flächennutzungsplan stellt ebenso wie das Zielkonzept des neuen Flächennutzungsplanes den Planbereich als Wohnbaufläche dar.

Da derzeit nicht abgesehen werden kann, ob der neue Flächennutzungsplan rechtzeitig vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes Hom 280 zum Abschluss gebracht werden kann empfiehlt es sich, eine Änderung des Flächennutzungsplanes (Wohnbaufläche in Sondergebiet (Einzelhandel) im sogenannten Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB durchzuführen (144. Änderung).

Der gültige **Gebietsentwicklungsplan (GEP)** Dortmund - Unna - Hamm stellt den Planbereich als „Wohnsiedlungsbereich“ dar. Im Entwurf zum neuen GEP ist dieser Bereich als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt. Die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hom 280 angestrebten Planungsziele widersprechen dieser Darstellung im Grundsatz nicht. Im Rahmen der Flächennutzungsplan-Änderung ist das landesplanerische Einvernehmen bei der Bezirksregierung Arnsberg einzuholen.

Im **Landschaftsplan Dortmund-Süd** ist der Bereich Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes Nr. 42 – Ardey-Wälder und in der Festsetzungskarte auch als solcher dargestellt. Das Plangebiet ist als Außenbereich mit dem Entwicklungsziel 1 - Beibehaltung der Funktion – (Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft Entwicklungsraum 1.29) dargestellt.

Die Festsetzungen des Landschaftsplanes Dortmund-Süd müssen aufgrund der geplanten Ansiedlung des Supermarktes aufgehoben werden. Die hierzu notwendige Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde als Trägerin der Landschaftsplanung erfolgt im weiteren Verfahren. Nach Herstellung des Benehmens mit der Unteren Landschaftsbehörde können die Festsetzungen des Landschaftsplanes durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 29 Abs. 4 Landschaftsgesetz ersetzt werden.

6. **Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

Der Ortsteil Dortmund-Bittermark weist eine Unterversorgung im Bereich der Güter des täglichen Bedarfs auf. Zur Sicherstellung der Einzelhandelsnahversorgung ist daher südlich der Spissenagelstraße auf Antrag der RWE Systems Development GmbH & Co. KG ein Rewe-Markt mit einer Verkaufsfläche von 800 m² sowie eines Getränkemarktes mit 400 m² Verkaufsfläche geplant.

Der Konsultationskreis für Einzelhandelsansiedlungen in Dortmund, in dem die Industrie- und Handelskammer zu Dortmund, der Einzelhandelsverband, die Gewerkschaft verdi, das Bauordnungs- und das Planungsamt vertreten sind, wurde über die geplanten Maßnahmen in Kenntnis gesetzt und hat sich positiv zu dem Vorhaben geäußert, da nach eingehender Prüfung keine anderen Standorte dafür zur Verfügung stehen und unter der Voraussetzung, dass maximal 30 bis 50 Stellplätze eingerichtet werden.

7. **Ziele und Zwecke der Planung**

Für das rd. 0,6 ha große Gelände östlich der Hagener Straße in Dortmund-Bittermark soll Planungsrecht für den Neubau eines Einzelhandelsgeschäftes mit einer Verkaufsfläche von 800 m² und einen Getränkemarkt mit einer Größe von 400 m² geschaffen werden. Vom Vorhabenträger sind drei mögliche Varianten für die Maßnahme entwickelt worden, wobei die Variante 1 Gegenstand dieses Verfahrens ist. Das Gebäude soll mit einem flach geneigten Satteldach ausgeführt werden. Für den motorisierten Kundenverkehr sind insgesamt 46 Stellplätze vorgesehen. Die Erschließung erfolgt von der Spissenagelstraße her, wobei der Einkaufsmarkt westlich des Grundstückes Spissenagelstraße 13 an die Spissenagelstraße angebunden werden soll.

Das gesamte Grundstück soll mit einer Eingrünung eingefasst werden, wodurch eine

Fortsetzung der Vorlage:

Fachbereich:

61

Datum:

23.01.200323.01.20

03

Seite

7

optische Abschirmung zur vorhandenen Bebauung erfolgt.

Das Planungskonzept sieht eine Eingrünung der Stellplatzflächen vor. Der Planbereich ist über die westlich verlaufende Hagener Straße an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

8. Vorhabenträgerin/Anforderungen

8.1 **Vorhabenträgerin**

Die RWE Systems Development GmbH & Co. KG, Märkische Straße 111, 44141 Dortmund, vertreten durch Herrn Franz-Josef Drabig, hat einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Verfahrens für den Bereich südlich Spissenagelstraße gestellt. Das Verfahren dient der Schaffung von Planungsrecht zum Neubau eines Supermarktes mit angegliedertem Getränkemarkt.

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

8.2 **Anforderungen**

Nach § 12 Abs. 1 BauGB kann die Gemeinde durch Satzung die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn sich die Vorhabenträgerin auf der Grundlage eines von ihr vorgelegten und mit der Gemeinde abgestimmten Planes (sog. vorhabenbezogener Bebauungsplan) zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist verpflichtet. Dabei sind von dieser die Planungs- und Erschließungskosten entsprechend den vertraglichen Vereinbarungen (sog. Durchführungsvertrag) zu tragen. Hierzu ist die Vorhabenträgerin bereit.

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 (siehe hierzu Ziffer 5 der Vorlage). Auch diese Anforderungen werden erfüllt.

9. Altlasten/Methanausgasungen

In der Karte über Altablagerungen und Altstandorte und sonstige Bodenbelastungsflächen ist das Plangebiet als Verdachtsfläche gekennzeichnet (ehemalige Zeche Gottesseggen). Es bedarf somit im weiteren Planverfahren einer Untersuchung dieser Verdachtsfläche. In der Karte der potentiellen Methanausgasungen der Stadt Dortmund ist das Plangebiet der Zone 0 zugeordnet. Dies bedeutet, dass Methangasaustritte nicht zu erwarten sind.

10. Umweltverträglichkeitsprüfung

Nach § 17 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) wird die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen im Bauleitplanverfahren nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchgeführt.

Das neue Gesetz zur Umsetzung der UVP-Richtlinie und weiterer EU-Richtlinien zum Umweltschutz sind zwischenzeitlich in Kraft getreten. Dieses Gesetz enthält Schwellenwerte und Kriterien, die eine eindeutige Beurteilung der UVP-Pflichtigkeit von Vorhaben ermöglichen. Danach ist bei Bebauungsplänen für Städtebauprojekte ab einer Größenordnung von 20.000 qm im Einzelfall die UVP-Pflichtigkeit des Städtebauprojektes zu prüfen. Ab einer Größe von 100.000 qm ist ein Vorhaben UVP-pflichtig. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Hom 280 liegt mit ca. 6 000 m² unterhalb des Schwellenwertes, so dass eine allgemeine Vorprüfung nicht erforderlich ist.

11. **Eingriffs-/Ausgleichsbilanz**

Im Rahmen des weiteren Verfahrens wird ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag zur Festlegung der grünordnerischen Maßnahmen erstellt. In diesem Zusammenhang werden gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB im Rahmen der Abwägung Aussagen zur Vermeidung getroffen und gegebenenfalls der erforderliche Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft festgelegt.

12. **Entwässerung**

Gemäß § 51 a Landeswassergesetz NRW ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche 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. Zu diesem Zweck ist ein geohydrologisches Gutachten erforderlich. Sollte eine Versickerung möglich sein, muss diese auch unter dem Aspekt der noch durchzuführenden Altlastenuntersuchung bewertet werden.

Ferner dürfte die Möglichkeit bestehen, das Niederschlagswasser in den verrohrten Kirchhörder Bach und das Schmutzwasser in den Kanal in der Spissenagelstraße einzuleiten.

Unmittelbar nördlich angrenzend an das Grundstück verläuft gemäß der Fließgewässerkarte von 1991 der verrohrte Oberlauf des Kirchhörder Baches. Im Rahmen des weiteren Planverfahrens ist daher der Hochwasserbelang (HQ 100) zu prüfen.

13. **Schallschutz**

Im weiteren Verfahren ist durch ein schalltechnisches Gutachten zu prüfen, in welchem Volumen aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.

14. **Form der Bürgeranhörung**

Es wird empfohlen, die Bürgerinnen und Bürger an der Bauleitplanung in Form eines zweiwöchigen Planaushanges im Stadtplanungsamt sowie in der Bezirksverwaltungsstelle Hombruch zu beteiligen. Während dieses Zeitraumes erhalten die Bürgerinnen und Bürger Gelegenheit, die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu erörtern und sich zur Planung zu äußern.

Fortsetzung der Vorlage:

Fachbereich:	Datum:	Seite
61	23.01.200323.01.20	10
	03	

15. **Sonstiges**

Im weiteren Verfahren sind die geplanten Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hom 280 – Supermarkt Spissenagelstraße – verwaltungsintern sowie mit allen sachberührten Trägern öffentlicher Belange abzustimmen.