



öffentlich

Fachbereich	Dezernent(in) / Geschäftsführer	Datum
61	StD Ullrich Sierau	07.11.2008
verantwortlich	Telefon	Dringlichkeit
Herr Nickisch	2 26 14	
Beratungsfolge	Beratungstermine	Zuständigkeit
Bezirksvertretung Huckarde	26.11.2008	Empfehlung
Beirat bei der unteren Landschaftsbehörde	26.11.2008	Kenntnisnahme
Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen	03.12.2008	Beschluss

### **Tagesordnungspunkt**

Bauleitplanung; Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VEP Hu 148 - Einzelhandelsstandort Bärenbruch - sowie gleichzeitige Änderung des Bebauungsplanes Hu 115/2 - Littgenloh - (teilweise) und 24. Änderung des Flächennutzungsplanes

hier: I. Einleitungsbeschluss; II. Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes (24. Änderung); III. Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung; IV. Beschluss zum Abschluss des Durchführungsvertrages - Teil A -

### **Beschlussvorschlag**

Der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen

- I. beschließt, das Satzungsverfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan VEP Hu 148 - Einzelhandelsstandort Bärenbruch - für den unter Punkt 1 dieser Vorlage beschriebenen räumlichen Geltungsbereich einzuleiten sowie den Bebauungsplan Hu 115/2 – Littgenloh – teilweise zu ändern.

#### **Rechtsgrundlage:**

§ 2 Abs. 1 i. V. m. § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414/BGBl. III FNA 213-1) in Verbindung mit den §§ 7 und 41 Abs. 2 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666; SGV NRW 2023).

- II. beschließt, den Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund vom 31.12.2004 für den unter Punkt 2 genannten Änderungsbereich zu ändern (24. Änderung).

#### **Rechtsgrundlage:**

§ 2 Abs. 1 BauGB.

- III. beschließt die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an der Bauleitplanung).

#### **Rechtsgrundlage:**

§ 3 Abs. 1 BauGB.

**Fortsetzung der Vorlage:**

Drucksache-Nr.:

13399-08

Seite

2

- 
- IV. beschließt, dem zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Dortmund abzuschließenden Durchführungsvertrag – Teil A – (Anlage dieser Beschlussvorlage) zuzustimmen.

**Rechtsgrundlage:**

§ 12 Abs. 1 BauGB i. V. m. den §§ 7 und 41 GO NRW.

**Finanzielle Auswirkungen**

Der Vorhabenträger übernimmt die Gesamtkosten. Für die Stadt Dortmund entstehen keine finanziellen Auswirkungen.

Ullrich Sierau  
Stadtdirektor

---

## **Begründung**

### 1. **Kurzfassung der Vorlage:**

Auf dem Grundstück soll ein Einzelhandelsstandort mit Discounter und Stellplatzanlage entstehen. Dabei wird der aus Lebensmittelmarkt und Backshop bestehende Baukörper mit einer Verkaufsfläche von ca. 800 m<sup>2</sup> im nördlichen Bereich der Fläche platziert. Dadurch ergibt sich südlich und östlich des Gebäudes genügend Raum für eine Stellplatzanlage. Diese wird durch Pflanzflächen mit Gehölzen, Bäumen und Sträuchern begrünt, gegliedert und gestaltet. Da das Raumangebot des bisherigen Parkplatzes für die zukünftige Planung nicht ausreicht, wird es erforderlich einen Teil des angrenzenden Grünraumes mit einzubeziehen. So wird am östlichen Rand die Fällung einer, vorrangig aus Pappeln bestehenden Baumreihe notwendig.

### 2. **Zuständigkeit**

Die Zuständigkeit des Ausschusses für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen ergibt sich aus § 41 Abs. 2 GO NRW 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 § 20 Abs. 4 Buchstabe c der Hauptsatzung der Stadt Dortmund vom 27.06.2008.

### 3. **Personal**

Keine personellen Auswirkungen.

Weiterer Sachverhalt siehe Folgeseiten.

---

**Inhaltsverzeichnis:**

1. Räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
2. Räumlicher Geltungsbereich der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes
3. Gegenwärtige Situation im Plangebiet
4. Bestehendes Planungsrecht und übergeordnete Planungen
5. Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
6. Inhalte, Ziele und Zwecke des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
7. Vorhabenträger/Anforderungen
8. Verkehrliche Erschließung / Stellplätze
9. Umweltbericht unter Anwendung der Eingriffsregelung
10. Altlasten/MethanAusgasungen
11. Bodendenkmale
12. Entwässerung/Niederschlagswasser
13. Energiekonzept
14. Schallschutz
15. Bergbau
16. Form der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
17. Geschlechtergerechte Planung (Gender Mainstreaming / Gender Planning)
18. Behindertengleichstellungsgesetz/Barrierefreiheit
19. Sonstiges

**Anlagen**

- Übersichtsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan VEP Hu 148 – Einzelhandelsstandort Bärenbruch,
- Übersichtsplan zur 24. Änderung des Flächennutzungsplanes
- Städtebauliches Konzept
- Durchführungsvertrag – Teil A –.

---

**Sachverhalt:**

1. **Räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Hu 148 - Einzelhandelsstandort Bärenbruch befindet sich im Stadtbezirk Huckarde, südlich des Ortsteilzentrums Kirchlinde und grenzt im Westen an die Straße „Bärenbruch“. Er erfasst dabei die Flurstücke 986, 1083, 1084, 1194 und 1426. Im Norden grenzt der Geltungsbereich an die Flurstücke der vorhandenen Wohnbebauung. Nach Osten hin endet das Plangebiet am Flurstück 1430. Die Böschung des Flurstücks 1194 bildet die südliche Grenze.

Die genaue Abgrenzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Hu 148 ist dem Übersichtsplan zu entnehmen.

2. **Räumlicher Geltungsbereich der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes**

Der räumliche Geltungsbereich der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich im Stadtbezirk Huckarde, südlich des Ortsteilzentrums Kirchlinde und grenzt im Westen an die Straße „Bärenbruch“. Er erfasst dabei die Flurstücke 986, 1083, 1084, 1194 und 1426. Im Norden grenzt der Geltungsbereich an die Flurstücke der vorhandenen Wohnbebauung. Nach Osten hin endet das Plangebiet am Flurstück 1430. Die Böschung des Flurstücks 1194 bildet die südliche Grenze.

Die genaue Abgrenzung der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes ist dem Übersichtsplan zu entnehmen.

3. **Gegenwärtige Situation im Plangebiet**

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans hat eine Größe von 7.646 m<sup>2</sup>. Bei einem Großteil des Plangebietes handelt es sich um eine öffentliche Parkplatzfläche mit 117 Stellplätzen. Die Erschließung des Geländes erfolgt von Westen über den „Bärenbruch“ am südwestlichen Rand der Fläche. Darüber hinaus führt ein Fußweg etwas weiter nördlich auf das Gelände. Der Parkplatz ist zur Straße hin und zu der sich im Norden anschließenden gemischten Baufläche eingegrünt. Westlich des „Bärenbruch“ befindet sich ebenfalls ein Mischgebiet. Östlich und südlich schließt sich ein Grünbereich mit einem Baum- und Gehölzbestand an. Dieser trennt die Fläche nach Osten von einem Allgemeinen Wohngebiet und nach Süden von dem Gewerbegebiet Bärenbruch ab.

4. **Bestehendes Planungsrecht und übergeordnete Planungen**

Der Regionalplan Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – westlicher Teil – stellt den größten Teil des Plangebietes als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ dar. Am südlichen Rand reicht die Fläche auch in den für gewerbliche und industrielle Nutzungen gekennzeichneten Bereich hinein.

Der seit dem 31.12.2004 rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt den Planbereich als gemischte Baufläche dar. Hinzu kommen am östlichen und südlichen Rand Bereiche, welche als Grünflächen ausgewiesen sind.

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes Dortmund-Mitte.

Der östliche Rand des Plangebietes reicht in Gehölz- und Grünbereiche hinein und umfasst festgesetzte Ausgleichsflächen der aneinandergrenzenden Bebauungspläne Hu 115/1 und Hu 115/2. Aus diesem Grunde ist die Erarbeitung eines Umweltberichtes mit einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erforderlich. Eine Aufstellung dieses Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ist daher nicht möglich.

#### 5. Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Südlich unmittelbar an das Ortsteilzentrum Kirchlinde anschließend soll ein Einzelhandelsstandort bestehend aus Lebensmittelmarkt mit Backshop und dazugehöriger Stellplatzanlage entstehen.

Das integrierte Stadtbezirkentwicklungs-konzept für den Ortsteil Huckarde (Fortschreibungsentwurf 2007) und der Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund beschreiben das Ortsteilzentrum Kirchlinde als Siedlungsschwerpunkt und Zentrenbereich mit Marktfunktion. Der geplante Einzelhandelsstandort wird also in einer integrierten, zentrennahen Lage entstehen.

So wird der Schwerpunkt der Nahversorgung auf den zentralen Bereich der Kirchlinger Siedlungsstruktur gelegt. Durch die Ansiedlung eines Backshops wird das Angebotssegment erweitert.

Der Konsultationskreis Einzelhandel hat in seiner Sitzung vom 08.05.2008 empfohlen, die Verlagerung des Plus-Marktes von der Kirchlinger Straße positiv zu begleiten, wenn im Durchführungsvertrag – Teil B – zu diesem Vorhaben- und Erschließungsplan der Ausschluss von Einzelhandel am Aldi-Altstandort, Kirchlinger Straße 1, mit dem Vorhabenträger vereinbart wird, der dort Eigentümer der Immobilie ist.

#### 6. Inhalte, Ziele und Zwecke des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hu 148 soll die planungsrechtliche Grundlage für die Realisierung des oben genannten Projekts geschaffen werden. Der aus Lebensmittelmarkt und Backshop bestehende Baukörper mit einer Verkaufsfläche von ca. 800 m<sup>2</sup> wird im nördlichen Bereich der Fläche platziert. So ergibt sich südlich und östlich des Gebäudes genügend Raum für eine Stellplatzanlage mit ca. 76 Stellplätzen. Diese werden durch Pflanzflächen mit Gehölzen, Bäumen und Sträuchern begrünt, gegliedert und gestaltet. Da das Raumangebot des bisherigen Parkplatzes für die zukünftige Planung nicht ausreicht, wird es erforderlich, einen Teil des Grünraumes mit einzubeziehen. So wird am östlichen Rand die Fällung einer vorrangig aus Pappeln bestehenden Baumreihe notwendig. Die Anlieferungszone für den Lebensmittelmarkt befindet sich am östlichen Rand des Baukörpers. Hier ist neben dem Bereich für die Be- und Entladung auch der Standort des Presscontainers vorgesehen.

## **7. Vorhabenträger/Anforderungen**

### **7.1 Vorhabenträger**

Vorhabenträger der geplanten Baumaßnahme ist die Medibau Grundstücksgesellschaft mbH, vertreten durch Herrn Werner Pfaller, Rauxeler Straße 19, 44575 Castrop Rauxel. Der Vorhabenträger hat einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Verfahrens gestellt. Das Verfahren dient der Schaffung von Planungsrecht zur Realisierung eines Nahversorgungsstandortes an der Straße „Bärenbruch“.

Das zur Zeit als Parkplatz genutzte Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt Dortmund. Die umliegenden Grünflächen stehen im Privateigentum.

### **7.2 Anforderungen**

Nach § 12 Abs. 1 BauGB kann die Gemeinde durch Satzung die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn sich der Vorhabenträger auf der Grundlage eines von ihm vorgelegten und mit der Gemeinde abgestimmten Planes (sogenannter vorhabenbezogener Bebauungsplan) zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist verpflichtet. Hierzu ist der Vorhabenträger 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 3 dieser Beschlussvorlage). Auch diese Anforderungen werden erfüllt.

## **8. Verkehrliche Erschließung / Stellplätze**

Die Erschließung des geplanten Lebensmittelmarktes erfolgt in Höhe der heutigen Parkplatzzufahrt. Eine Ein- und Ausfahrt führt an der Westseite des Geländes, von der Straße „Bärenbruch“ aus, auf das Gelände. Durch die neuen Anforderungen an das Plangebiet wird eine Verbreiterung der Zufahrt erforderlich. Der benötigte Stellflächenbedarf wird auf dem Grundstück nachgewiesen.

Das Plangebiet ist gut über den „Bärenbruch“ mit dem Öffentlichen Personennahverkehr verbunden. Nördlich des Plangebietes befinden sich an der Kirchlinder und Frohlinder Straße in ca. 150 Meter Entfernung die Haltestellen „Kirchlinde Post“ und „Sümpelmannhof“ der Buslinien 468, 470 und 480. Des Weiteren verläuft die Linie 462 entlang der Kirchlinder Straße mit den Haltestellen „Kirchlinde Post“ und „Wasserstraße“. Die Abwicklung des durch das Vorhaben verursachten Verkehrs wird im weiteren Verfahren gutachterlich untersucht.

## **9. Umweltbericht unter Anwendung der Eingriffsregelung**

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren zu erfassenden Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 sowie § 1a BauGB in der Fassung vom 20.07.2004 sind gemäß § 2 Abs. 3 BauGB als Abwägungsmaterial zu ermitteln und zu bewerten. Dieses erfolgt im Rahmen einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4), in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten sind.

Gemäß § 2 a BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan. Seine inhaltlichen Anforderungen haben den Ausführungen der Anlage zu § 2 Abs. 4 BauGB zu genügen.

Möglichst frühzeitig sind Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping) abzustimmen. Die Aspekte der Bodenschutzklausel gemäß § 1a Abs. 2 BauGB, die Anwendung der Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sowie die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung bezüglich der artenschutzrechtlichen Vorschriften gemäß §§ 19 (3), 42 (1) und (5) sowie 43 (8) BNatSchG sind in den Umweltbericht zu integrieren. Der Vorentwurf zum Umweltbericht ist zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung einzubringen.

#### 10. **Altlasten / Methanausgasungen**

Die Karte über „Altstandorte und Altablagerungen“ der Stadt Dortmund (Stand: September 2004) kennzeichnet den südlichen Rand des Plangebietes als Teil einer Altlastenverdachtsfläche mit der Altlastengebietsnummer 98.

Hierzu sind Aussagen spätestens zum Planentwurf zum Offenlegungsbeschluss zu treffen.

Das Vorhaben befindet sich in der Zone 2 der „Karte der potenziellen Methangasaustritte im Stadtgebiet Dortmund“. In dieser Zone sind Austritte hinreichend wahrscheinlich, konkrete Austritte aber nicht bekannt. Im weiteren Bebauungsplanverfahren wird hierzu ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan-Entwurf zum Offenlegungsbeschluss aufgenommen.

#### 11. **Bodendenkmale**

Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob Bodendenkmale im Planbereich vorhanden sind.

#### 12. **Entwässerung / Niederschlagswasser**

Entsprechend den Anforderungen von § 51 a Landeswassergesetz NW muss im weiteren Verfahren ein hydrogeologisches Gutachten zur Prüfung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes erstellt werden. Dieses Gutachten ist Grundlage für die Erarbeitung eines spezifischen Entwässerungskonzeptes für den Bebauungsplanbereich.

Vorbehaltlich der Ergebnisse des noch zu erarbeitenden Bodengutachtens und der Klärung der Altlastensituation sieht das Regenwasserbewirtschaftungskonzept vor, das Regenwasser der gesamten Dach- und befestigten Flächen mittels Rückhaltung, ggf. Teilversickerung, Verdunstung in einer Mulde mit darunter liegender Rigole und gedrosselter Ableitung in den vorhandenen Mischwasserkanal abzuleiten.

#### 13. **Energiekonzept**

Im weiteren Verlauf des Verfahrens wird ein Energiekonzept erstellt, mit dem Ziel, den Energieverbrauch des Vorhabens zu minimieren.

#### 14. **Schallschutz**

Zur Überprüfung der von dem Vorhaben zu erwartenden Lärmauswirkungen auf die angrenzenden Wohnnutzungen wurde ein schalltechnisches Gutachten<sup>1</sup> erstellt. Dabei wurden die zu erwartenden Geräuschimmissionen an den nächstgelegenen Wohnhäusern am Bärenbruch durch den Gesamtbetrieb des geplanten Lebensmittelmarktes mit Backshop prognostiziert. Als Geräuschquellen identifiziert wurden sämtliche Fahrbewegungen auf der Fläche, die erforderlichen Verladevorgänge, Kühlaggregate für den Markt und der anliefernden LKW sowie der Betrieb eines Schneckenverdichters und die Benutzung der Einkaufswagen-Sammelboxen.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass unter Beachtung nachfolgender Schallschutzmaßnahmen, die Geräuschimmissions-Richtwerte für Mischgebiete und Allgemeine Wohngebiete nicht überschritten werden. Zu diesen Maßnahmen gehört die Einhaltung der Anlieferzeiten im Tageszeitraum und die Ausführung der Nord- und Ostseite des Gebäudes als geschlossene Wandfläche in Massivbauweise. Des Weiteren muss der überfahrbare Bereich der Stellplatzanlage einen ebenen Fahrbahnbelag erhalten, um Klappergeräusche von Einkaufswagen zu vermeiden (ausgenommen Stellplätze). Das Kühlaggregat für den Lebensmittelmarkt darf den höchstzulässigen Schalleistungspegel von 80 dB (A) nicht überschreiten.

Auch die kurzzeitigen Spitzenpegel überschreiten so ebenfalls nicht die zulässigen Belastungsgrenzen.

#### 15. **Bergbau**

Die Notwendigkeit einer bergbaulichen Untersuchung wird im Rahmen der Behördenbeteiligung geklärt.

#### 16. **Form der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung**

Es wird empfohlen, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in Form eines zweiwöchigen Planaushanges im Stadtplanungsamt sowie in der Bezirksverwaltungsstelle Dortmund-Huckarde durchzuführen. Während dieses Zeitraumes erhalten die Bürgerinnen und Bürger Gelegenheit, die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu erörtern und sich zur Planung zu äußern.

#### 17. **Geschlechtergerechte Planung (Gender Mainstreaming / Gender Planning)**

Bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VEP Hu 148 - Einzelhandelsstandort Bärenbruch - werden die in dem erarbeiteten Leitfaden zum Gender Planning enthaltenen Schwerpunktkriterien berücksichtigt.

---

<sup>1</sup> Geräuschimmissions-Prognose nach TA Lärm, Neubau eines Lebensmittelmarktes mit Backshop, Bärenbruch in Dortmund-Kirchlinde. Ingenieurbüro für technische Akustik und Bauphysik (ITAB), Dipl.-Ing (FH) Andrea Jacob, Dipl.-Ing. (FH) Ch. Hammel. Dortmund 13. Februar 2008.

18. **Behindertengleichstellungsgesetz/Barrierefreiheit**

Das Behindertengleichstellungsgesetz NRW verpflichtet die Gemeinden, die Benachteiligung von Menschen mit Behinderung zu beseitigen und zu verhindern sowie die gleichberechtigte Teilhabe von Menschen mit Behinderung am Leben in der Gesellschaft zu gewährleisten und ihnen eine selbstbestimmte Lebensführung zu ermöglichen.

Unter dem Leitthema Barrierefreiheit soll die Bauleitplanung dazu beitragen, die gestalteten Lebensbereiche für alle Menschen zugänglich und nutzbar zu machen. Zu den gestalteten Lebensbereichen gehören unter anderem bauliche Anlagen, Verkehrsanlagen und Infrastruktureinrichtungen.

Die Bauleitplanung gibt für die Stadtgestaltung im genannten Sinne einen Ordnungsrahmen vor und berücksichtigt die Vorgaben des Behindertengleichstellungsgesetzes. Dabei erfolgt die konkrete Ausgestaltung der Barrierefreiheit in den Bereichen Bau und Verkehr in den weiteren Genehmigungsverfahren entsprechend den bauordnungsrechtlichen Vorschriften.

19. **Sonstiges**

Im weiteren Verfahren sind die geplanten Festsetzungen verwaltungsintern sowie mit den von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abzustimmen.