



öffentlich

Fachbereich	Dezernent(in) / Geschäftsführer	Datum
61	StR Wilde	28.10.2015
verantwortlich	Telefon	Dringlichkeit
Heinrich Finger	22614	-
Beratungsfolge	Beratungstermine	Zuständigkeit
Bezirksvertretung Lütgendortmund	17.11.2015	Empfehlung
Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen	02.12.2015	Empfehlung
Hauptausschuss und Ältestenrat	10.12.2015	Empfehlung
Rat der Stadt	10.12.2015	Beschluss

Tagesordnungspunkt

Bauleitplanung; Änderung Nr. 7 des Bebauungsplanes Lü 112n – Ortskern Lütgendortmund – hier: I. Entscheidung über vorgebrachte Anregungen aus der dritten öffentlichen Auslegung; II. Satzungsbeschluss; III. Beifügung der aktualisierten Begründung vom 21.10.2015; IV. Beschluss zum Abschluss des Städtebaulichen Vertrages zur Änderung Nr. 7 des Bebauungsplanes Lü 112 n

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt Dortmund

- I. hat die im Rahmen der dritten öffentlichen Auslegung des Entwurfes der Änderung Nr. 7 des Bebauungsplanes Lü 112n – Ortskern Lütgendortmund - vorgebrachten Anregungen geprüft und beschließt,
 - a) den Stellungnahmen unter den Ziffern 6.5, 6.8, teilweise zu folgen;
 - b) den Stellungnahmen unter den Ziffern 6.1, 6.2, 6.3, 6.4, 6.6, 6.7, 6.9 nicht zu folgen

Rechtsgrundlage:

§ 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414/FNA 213-1).

- II. beschließt die Änderung Nr. 7 des Bebauungsplanes Lü 112n – Ortskern Lütgendortmund für den unter Punkt 1 dieser Beschlussvorlage genannten Geltungsbereich als Satzung.

Rechtsgrundlage

§ 10 BauGB i. V. m. §§ 7 und 41 Abs 1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666, SGV NRW 2023).

- III. beschließt, die entsprechend den Ausführungen unter Ziffer 7 dieser Vorlage aktualisierte Begründung vom 21.10.2015 der Änderung Nr. 7 des Bebauungsplanes Lü 112n beizufügen.

Rechtsgrundlage:

§ 9 Abs. 8 BauGB und § 2 a BauGB i. V. m. den §§ 7 und 41 Abs. 1 GO NRW.

- IV. beschließt, dem zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Dortmund abzuschließenden städtebaulichen Vertrag (Anlage dieser Beschlussvorlage) zuzustimmen und ermächtigt die Verwaltung, auf dieser Grundlage den Vertrag mit dem Vorhabenträger abzuschließen.

Rechtsgrundlage:

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

Finanzielle Auswirkungen

Sämtliche Kosten werden vom Vorhabenträger übernommen.

Ullrich S i e r a u
Oberbürgermeister

Ludger Wilde
Stadtrat

Begründung

1. Kurzfassung der Vorlage

Geplant ist, die im Bebauungsplan LÜ 112n festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung – Parkfläche – zugunsten eines Lebensmittelvollsortimenters mit ca. 1.850 m² Verkaufsfläche und etwa 68 Stellplätzen aufzugeben.

Das Plankonzept sieht vor, den Flachdachbaukörper auf dem östlichen Teil des Änderungsbereiches im Anschluss an die straßenbegleitende Bebauung an der Lütgendortmunder Straße zu platzieren. Westlich des Baukörpers, zur öffentlichen Grünanlage, ist die zugehörige Stellplatzanlage geplant. Somit wird gewährleistet, dass die Flächen, die zum „Park der Generationen“ liegen, von Hochbauten frei bleiben. Der Eingang zum Lebensmittelmarkt soll sich zur Lütgendortmunder Straße in Richtung der Fußgängerzone des Stadtbezirkszentrums orientieren. Die Anlieferung ist im südlichen Bereich des Gebäudes zur Stellplatzanlage vorgesehen.

Die Erschließung soll von der Lütgendortmunder Straße her erfolgen. Die derzeitige Zufahrt zur Stellplatzanlage soll nach Westen gegenüber der Umfahrt des Busbahnhofes verlegt werden.

Der Entwurf zur Änderung Nr. 7 des Bebauungsplanes LÜ 112n - Ortskern Lütgendortmund - hat bereits in der Zeit vom 17.06.2013 bis einschließlich 17.07.2013 (I. Öffentlichkeitsbeteiligung), in der Zeit vom 03.03.2014 bis einschließlich 03.04.2014 (II. Öffentlichkeitsbeteiligung) sowie in der Zeit vom 20.07.2015 bis einschließlich 20.08.2015 (III. Öffentlichkeitsbeteiligung) öffentlich ausgelegen.

2. Zuständigkeit

Die Zuständigkeit des Rates ergibt sich aus § 41 Absatz 1 Buchstabe f GO NRW in Verbindung mit § 4 Absatz 1 der Neufassung der Hauptsatzung der Stadt Dortmund vom 05.04.2011 in der Fassung der 2. Änderungssatzung vom 20.12.2012.

Die Anhörung der Bezirksvertretung erfolgt auf der Grundlage des § 37 Absatz 5 GO NRW in Verbindung mit § 20 Absatz 4 Buchstabe c der Neufassung der Hauptsatzung der Stadt Dortmund vom 05.04.2011 in der Fassung der 2. Änderungssatzung vom 20.12.2012.

3. Personal

Keine personellen Auswirkungen.

Weiterer Sachverhalt siehe Folgeseiten.

Gliederung der Vorlage:

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Ziel der Planung – Städtebauliches Konzept
3. Bestehendes Planungsrecht und übergeordnete Planungen
 - 3.1 Ziel der Raumordnung und Landesplanung
 - 3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes
 - 3.3 Festsetzungen des Landschaftsplanes
 - 3.4 Bestehendes Planungsrecht
4. Besondere Aspekte der Planung
 - 4.1 Erschließung
 - 4.1.1 Verkehrliche Anbindung
 - 4.1.2 Ruhender Verkehr
 - 4.1.3 Öffentlicher Personennahverkehr
 - 4.1.4 Verkehrsuntersuchung
 - 4.1.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
 - 4.2 Umweltprüfung
 - 4.3 Ökologische Kompensationsmaßnahmen / Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung
 - 4.4 Artenschutz
 - 4.5 Entschädigung für städtischen Baumbestand
 - 4.6 Immissionsschutz
 - 4.7 Lufthygiene
 - 4.8 Methangas
 - 4.9 Altlasten
 - 4.10 Kampfmittel
 - 4.11 Entwässerung / Überflutungsschutz
 - 4.12 Energieeffizienz
 - 4.13 Archäologie

-
- 4.14 Gestaltungsbeirat
 - 4.15 Fördermittel
 - 4.16 Entwidmung
 - 5. Verfahrensstand
 - 6. Ergebnis der dritten Öffentlichkeitsbeteiligung (öffentliche Auslegung)
 - 6.1 Masterplan Einzelhandel 2004 / Erforderlichkeit / Stellplätze
 - 6.2 Abwägungsmängel
 - 6.3 Eigentümerinteressen
 - 6.4 Knotenpunkt 4 / Parkplatzsuchverkehr / Parkplatzdefizit
 - 6.5 Verkehrssituation Hofstadtweg/Lütgendortmunder Straße/Limbecker Straße
 - 6.6 Auswirkungen der Schadstoffimmissionen
 - 6.7 Aussagen zur Umweltverträglichkeit
 - 6.8 Eingriff in den Park der Generationen
 - 6.9 Busbucht an der Haltestelle „Lütgendortmund S“
 - 7. Ergänzungen bzw. Änderungen des Planes und der Begründung nach der 3. öffentlichen Auslegung
 - 8. Geschlechtergerechte Planung
 - 9. Barrierefreiheit
 - 10. Sonstiges

Anlagen

Übersichtsplan

Begründung

Städtebaulicher Vertrag

Sachverhalt:

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung Nr. 7 des Bebauungsplanes Lü 112n – Ortskern Lütgendortmund umfasst am Rand des Ortskerns Lütgendortmund die öffentliche Stellplatzanlage südlich der Lütgendortmunder Straße. Der Änderungsbereich wird im Norden begrenzt durch die Lütgendortmunder Straße, im Süden und im Westen durch den Park der Generationen und im Osten durch die Grundstücksgrenze der Grundstücke Zehlendorfer Weg 6-10 und dem Fußweg von der Lütgendortmunder Straße zum Zehlendorfer Weg einschließlich eines ca. 2 m breiten Streifens der Anlieferung des angrenzenden Pennymarktes (siehe auch Übersichtsplan). Der Änderungsbereich umfasst eine ca. 0,62 m² große Fläche.

2. Ziele der Planung - Städtebauliches Konzept

Der Masterplan Einzelhandel 2013 weist für das Stadtbezirkszentrum Lütgendortmund u. a. ein Defizit für das Sortiment „Nahrungs- und Genussmittel“ auf. Grundsatzproblem bei der Umsetzung des dort benannten Ansiedlungsbedarfs ist eine Knappheit verfügbarer Flächen in unmittelbarer Zentrumslage. Mit der Überplanung der öffentlichen Stellplatzanlage südlich der Lütgendortmunder Straße (gegenüber dem Busbahnhof) besteht die Möglichkeit, dem Bedarf eines Lebensmittelmarktes im Stadtbezirkszentrum Rechnung zu tragen.

Geplant ist, die im Bebauungsplan Lü 112n festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung - Parkfläche - (ca. 199 Stellplätze) zugunsten eines Lebensmittelvollsortimenters mit ca. 1.850 m² Verkaufsfläche und etwa 68 Stellplätzen aufzugeben.

Das geplante Vorhaben liegt im Geltungsbereich des seit dem 13.11.1992 rechtskräftigen Bebauungsplanes Lü 112n. Der Bebauungsplan setzt im Änderungsbereich öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung - Parkfläche - sowie zu pflanzende Bäume fest. Im südlichen Änderungsbereich wurde zum Schutz der Wohnbebauung ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 2,5 m festgesetzt. Im östlichen Änderungsbereich setzt der Bebauungsplan Lü 112n eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung - Fußweg - fest. In der Örtlichkeit wurde der Fußweg abweichend von der Festsetzung ausgebaut. Er wurde etwa 3 m weiter westlich zugunsten einer Aufweitung des östlich angrenzenden Mischgebietes (Zufahrt Anlieferung Discounter) realisiert. Durch eine erforderliche Verlängerung der Busbucht ist die Verlegung des Gehweges nach Süden notwendig. Der Fahrgastunterstand südlich der Busbucht wird nach Osten verlegt. Mit der Änderung Nr. 7 des Bebauungsplanes Lü 112n sollen die in diesen Bereichen festgesetzten Teilflächen der öffentlichen Stellplatzanlage zu öffentlicher Verkehrsfläche geändert werden.

Der Konsultationskreis Einzelhandel hat sich mehrfach und letztmalig am 04.10.2012 mit der Ansiedlung eines Edeka-Marktes mit einer Verkaufsfläche (VK) von ca. 1850 m² und ca. 68 Stellplätzen an der Lütgendortmunder Straße, gegenüber dem Busbahnhof befasst und empfohlen, das Vorhaben positiv zu begleiten.

Das Plankonzept sieht vor, den Flachdachbaukörper auf dem östlichen Teil des Änderungsbereiches im Anschluss an die straßenbegleitende Bebauung an der Lütgendortmunder Straße zu platzieren. Westlich des Baukörpers, zur öffentlichen Grünanlage, ist die zugehörige Stellplatzanlage geplant. Somit wird gewährleistet, dass die Flächen, die zum „Park der Generationen“ liegen, von Hochbauten frei bleiben. Der Eingang zum Lebensmittelmarkt soll sich zur Lütgendortmunder Straße in Richtung der Fußgängerzone des Stadtbezirkszentrums orientieren. Die Anlieferung ist im südlichen Bereich des Gebäudes zur Stellplatzanlage vorgesehen.

In Lütgendortmund findet jährlich die traditionelle „Bartholomäus-Kirmes“ statt. Unter Inanspruchnahme der zukünftig privaten Stellplatzanlage wird die Durchführung der Traditionskirmes weiterhin gewährleistet.

Die Erschließung soll von der Lütgendortmunder Straße her erfolgen. Die derzeitige Zufahrt zur Stellplatzanlage soll nach Westen gegenüber der Umfahrt des Busbahnhofes verlegt werden.

3. Bestehendes Planungsrecht und übergeordnete Planungen

3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der Regionalplan Regierungsbezirk Arnsberg - Teilabschnitt Oberbereich Dortmund - westlicher Teil - stellt den Änderungsbereich des Bebauungsplanes Lü 112n – Ortskern Lütgendortmund - als Allgemeiner Siedlungsbereich und Schienenverkehr für den überregionalen und regionalen Verkehr - Bestand - dar.

3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der gültige Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Dortmund vom 31.12.2004 stellt den nördlichen Änderungsbereich bis zu einer Bautiefe als Kerngebiet dar. Die übrige Fläche wird als Wohnbaufläche und Grünfläche mit Fläche für Schienenverkehrsweg dargestellt. Aufgrund der nicht parzellenscharfen Darstellung im FNP, kann die Bebauungsplanänderung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

3.3 Festsetzungen des Landschaftsplanes

Der Änderungsbereich liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Dortmund-Mitte.

3.4 Bestehendes Planungsrecht

Das geplante Vorhaben liegt im Geltungsbereich des seit dem 13.11.1992 rechtskräftigen Bebauungsplanes Lü 112n.

Mit der Änderung Nr. 7 soll durch Festsetzung eines Sondergebietes „Lebensmittel Einzelhandel“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes geschaffen werden. Gleichzeitig soll mit der 7. Änderung das

Planungsrecht im Bereich des öffentlichen Fußweges zum Zehendorfer Weg der Örtlichkeit angepasst werden.

4. Besondere Aspekte der Planung

4.1 Erschließung

4.1.1 Verkehrliche Anbindung

Die direkte Lage an der Lütgendortmunder Straße ermöglicht eine Anbindung des Plangebietes an das örtliche Straßennetz. Dieser Abschnitt der Lütgendortmunder Straße ist seinerzeit als Umgehung gebaut worden, um den Verkehr aus dem Zentrum herauszunehmen. Es handelt sich hier um eine Hauptverkehrsstraße im Bereich des Ortskerns von Lütgendortmund.

Eine Anbindung an das überörtliche Straßennetz der Provinzialstraße B235 ist über die Weiterführung der Lütgendortmunder Straße/Limbecker Straße in Richtung Westen als auch über die Werner Straße und in Richtung Osten mit der Anbindung an den Lütgendortmunder Hellweg (L649) gegeben.

Das Grundstück selber wird über eine ca. 7,00 m breite Ein- und Ausfahrt erschlossen. Dadurch ist eine Verlängerung der Busbucht nach Osten, unter Verlegung des Gehweges nach Süden notwendig. Der Fahrgastunterstand südlich der Busbucht wird nach Osten verlegt. Mit der Bebauungsplanänderung sollen die in dem Bereich festgesetzten Teilflächen der öffentlichen Stellplatzanlage in öffentliche Verkehrsfläche geändert werden. Im östlichen Änderungsbereich setzt der Bebauungsplan Lü 112n eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung -Fußweg- fest. In der Örtlichkeit wurde der Fußweg abweichend von der Festsetzung ausgebaut. Er wurde etwa 2 m weiter westlich zugunsten einer Aufweitung des östlich angrenzenden Mischgebietes (Zufahrt Anlieferung Discounter) realisiert. Mit der Bebauungsplanänderung soll das Planungsrecht im Bereich des öffentlichen Fußweges der Örtlichkeit angepasst werden.

Nähere Einzelheiten sind der Begründung zu entnehmen.

4.1.2 Ruhender Verkehr

Im Änderungsplan wird die Stellplatzanlage als Fläche für Nebenanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzt. Um sicherzustellen, dass auf den verbleibenden Freiflächen keine weiteren Stellplätze angelegt werden, sind Stellplätze ausschließlich auf der überbaubaren Fläche oder auf den dafür festgesetzten Flächen für Nebenanlagen (St) zulässig.

Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung wurde unter Berücksichtigung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens für den Vollsortimenter ein Stellplatzbedarf von 65 Stellplätzen ermittelt. Geplant sind derzeit 68 Stellplätze.

In zentraler Lage zu den Eingängen sind Fahrradabstellplätze für 14 Fahrräder vorgesehen.

Da aufgrund der Errichtung des Marktes die bisher vorhandene öffentliche Stellplatzanlage wegfällt, ist im Zuge der verkehrlichen Untersuchung eine Stellplatzbilanz erstellt worden. Hierbei wurde geprüft, inwieweit das reduzierte Stellplatzangebot für den zukünftigen Bedarf ausreicht. Das Gutachten kommt zu dem

Schluss, dass die Stellplatzkapazität für die Spitzennachfrage an Samstagen nicht ausreicht (siehe auch Punkt 6.4 der Begründung Teil A). Eine Erweiterung des westlichen Parkplatzes, die planungsrechtlich aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplanes Lü 112n auch zulässig ist, wird daher empfohlen. Es sind ca. 20 weitere Stellplätze möglich. Der Engpass gilt für die Spitzenzeiten (11:00 - 13:00 Uhr) an Samstagen. An den restlichen Tagen und samstäglichen Stunden sind keine Engpässe zu erwarten. Inklusiv einer Ummarkierung der vorhandenen Stellplatzanlage ergeben sich gemäß Ausbauplan, der Anlage des städtebaulichen Vertrages ist, nach der Erweiterung insgesamt 263 Stellplätze im Untersuchungsbereich. Damit ergibt sich eine zu erwartende Auslastung von knapp 90 %. Das Stellplatzdefizit könnte damit kompensiert werden. Im städtebaulichen Vertrag wird daher eine Regelung zwischen der Stadt und dem Investor getroffen, dass die Erweiterung des westlichen Parkplatzes auf Kosten des Investors vorgenommen werden muss, wenn es in einem Zeitraum von zwei Jahren nach Eröffnung des Marktes regelmäßig zu einem sehr hohen Parkdruck kommt.

Nähere Einzelheiten sind der Begründung zu entnehmen.

4.1.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist direkt an den öffentlichen Personennahverkehr in Form des benachbarten Busbahnhofes angeschlossen. Hier verkehren sowohl Buslinien der DSW 21 (440, 462, 464, 463 und 470) als auch Buslinien der BOGESTRA (336, 369, 370 und 378). Des Weiteren befindet sich in unmittelbarer Nähe die S-Bahn-Station Do.-Lütgendortmund der S-Bahnlinie 4.

Nähere Einzelheiten sind der Begründung zu entnehmen.

4.1.4 Verkehrsuntersuchung

Zur Abschätzung der verkehrlichen Auswirkungen ist ein Verkehrsgutachten (Verkehrsuntersuchung zum Neubau eines Vollsorbitenters in Dortmund-Lütgendortmund, Planersocietät, Juni 2012 und Überprüfung der Prognose 2025, November 2013) erstellt worden (siehe Punkt 6.4 der Begründung Teil A). Der Verkehrsgutachter wurde damit beauftragt, eine Bestandsanalyse mit Verkehrserhebung durchzuführen, das zu erwartende Verkehrsaufkommen durch den Neubau des Vollsorbitenters abzuschätzen, darauf aufbauend die Leistungsfähigkeit der Anbindungsstelle an die Lütgendortmunder Straße sowie der umliegenden Knotenpunkte zu überprüfen und einen Vorentwurf für die Gestaltung der Anbindungsstelle zu erarbeiten. Insbesondere sollte mit einer Stellplatzbilanz die Kapazität der öffentlichen Stellplätze untersucht werden.

In der Gesamtbetrachtung der verkehrlichen Themenfelder (Erschließung, Stellplatzbilanz, Leistungsfähigkeit) kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass der Ansiedlung eines Vollsorbitenters an der Lütgendortmunder Straße unter Berücksichtigung der unter 4.1.1. Verkehrliche Anbindung und 4.1.2 Ruhender Verkehr dieser Vorlage aufgezeigten Anpassungsmaßnahmen in der öffentlichen Verkehrsflächen nichts entgegensteht.

Nähere Einzelheiten sind der Begründung zu entnehmen.

4.1.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die im Änderungsplan mit dem Symbol A gekennzeichnete 6,00 m breite Fläche wird mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Dortmund versehen. Es handelt sich hierbei um einen Mischwasserkanal. Die vorhandenen städtischen Abwasserschächte müssen frei zugänglich bleiben. Die Schachtabdeckungen müssen in die Oberflächengestaltung integriert werden. Sollte eine Veränderung des Einstieges notwendig werden, ist der städtische Abwasserbetrieb hinzuzuziehen.

Im Bereich der Überschneidung der Baugrenze mit dem Leitungsrecht ist eine Überbauung des Kanals nur zulässig, wenn das Gebäude im Bereich des Schutzstreifens mit einer lichten Höhe von mind. 3,50 m überbaut wird (vgl. 5.3 der Begründung). Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 BauNVO wird der untere Bezugspunkt auf 105,52 m üNN festgesetzt. Es dürfen keine Lasten (z.B. in Form von Stützen) auf den städtischen Kanal übertragen werden. Eine Befestigung der Fläche z. B. durch das Anlegen eines Gehweges, Terrasse o. ä. ist zulässig. Der Änderungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

Der örtliche Versorger betreibt im östlichen Änderungsbereich ein Beleuchtungskabel zur Versorgung mehrerer Beleuchtungsstellen entlang des öffentlichen Fußweges zum Zehlendorfer Weg.

Mit dem Symbol B wurde der Schutzstreifen, der in einem Teilabschnitt auf der Sondergebietsfläche liegt, planungsrechtlich mit einem Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zugunsten des örtlichen Versorgers gesichert.

4.2 Umweltprüfung

Die im Bauleitplanverfahren zu erfassenden Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege wurden als Abwägungsmaterial im Rahmen einer Umweltprüfung ermittelt und bewertet. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan (Teil B). Bereits frühzeitig wurden Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping) mit den berührten Behörden und Trägern öffentlicher Belange abgestimmt.

Die Aspekte der Bodenschutzklausel gemäß § 1a Absatz 2 BauGB sowie die Anwendung der Eingriffsregelung gemäß § 1a Absatz 3 BauGB sind in dem Umweltbericht integriert.

Nachfolgend wird eine kurze Zusammenfassung der wesentlichen Ergebnisse der Umweltprüfung vorgenommen. Detaillierte Ausführungen können dem Umweltbericht selbst entnommen werden.

Mit dem durch die Änderung Nr. 7 des Bebauungsplans Lü 112 n vorbereiteten Vorhaben sind geringe, aber nicht erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Orts- und Landschaftsbild, Luft und Klima, Boden und Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sowie keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter verbunden. Bei Realisierung der vorgesehenen Immissionsschutzmaßnahmen (vgl. Kapitel Immissionsschutz (Lärm) und Lufthygiene) verbleiben keine erheblichen Umweltauswirkungen für das Schutzgut Mensch.

Zur Vermeidung und Minderung der mit dem Vorhaben verbundenen Auswirkungen auf die Schutzgüter sind in der Änderung Nr. 7 des Bebauungsplans Lü 112n verschiedene umweltrelevante Festsetzungen enthalten (z. B. Erhalt von Bestandsbäumen, Begrünung inkl. Baumpflanzungen in Randbereichen der Stellplatzanlage, extensive Dachbegrünung, Lärmschutzmaßnahmen, u. a. Lärmschutzwände).

Der Umweltbericht zur Änderung Nr. 7 des Lü 112n sieht konkrete Monitoring-Maßnahmen zu den Handlungsfeldern Verkehrsmenge/-abfluss, Luftschadstoffbelastung und Flora/Fauna/Landschaftsbild vor.

Nähere Einzelheiten sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

4.3 Ökologische Kompensationsmaßnahmen/Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Der Änderungsbereich der Änderung Nr. 7 des Bebauungsplans Lü 112n ist nach § 30 BauGB als Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans einzustufen. Durch das geplante Vorhaben entsteht ein Eingriff in Natur und Landschaft, der gemäß § 1a BauGB i. V. m. § 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) auszugleichen ist. Der Kompensationsbedarf errechnet sich aus dem Vergleich der Ist-Situation (Festsetzungen des bestehenden, rechtskräftigen Bebauungsplanes) mit dem nach dem Bebauungsplan angestrebten Zustand von Natur und Landschaft.

Der Umweltbericht enthält eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung auf der Grundlage von Biotoptypen gemäß Biotoptypenwertliste der Stadt Dortmund in Tabellen und Karten (vgl. dort Kapitel 7.2.2) und beschreibt Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen.

Die Differenz zwischen dem Bestands- und dem Planungswert ergibt eine positive Biotopwertdifferenz von 153 Punkten, so dass der Eingriff vollständig innerhalb des Plangebietes durch die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen ausgeglichen werden kann und keine externen Maßnahmen erforderlich werden.

Nähere Einzelheiten sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

4.4 Artenschutz

Im Rahmen der Ermittlung der Umweltbelange (Ermittlung der Umweltbelange und Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls zur Änderung Nr. 7 des Bebauungsplans Lü 112n in Dortmund-Lütgendortmund, Arbeitsgruppe Raum & Umwelt, 10.12.2012) wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt.

Im Gesamtergebnis ist festzustellen, dass mit einem Vorkommen planungsrelevanter Arten im Plangebiet nicht zu rechnen ist und die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht erfüllt werden. Ebenfalls werden keine Biotope zerstört, die für streng geschützte Arten unersetzbar sind. Somit sind auch die Vorgaben gemäß § 19 BNatSchG eingehalten. Das Vorhaben kann aus Sicht des Artenschutzes als zulässig eingestuft werden; eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich.

4.5 Entschädigung für städtischen Baumbestand

Insgesamt stehen im Plangebiet 31 ahornblättrige Platanen (*Platanus x acerifolia*). Das Baumeinmaß (räumliche Lage) wurde am 15.09.2011 vom Vermessungsbüro Sommerhoff und das Einmaß der Stammumfänge und Kronendurchmesser am 27.11.2011 vom Sachverständigenbüro Dipl.-Holzwirtin Birgit Schorn erstellt. Die Baumliste ist auf der Bebauungsplankarte abgebildet. 6 Platanen werden mit einem Erhaltungsgebot im Bebauungsplan festgesetzt, 25 müssen zur Realisierung des Vorhabens entfernt werden. Da es sich bei den zu fällenden Bäumen um städtische Bäume handelt, wurde eine Gehölzwertermittlung nach der Methode Koch (Gutachten über den Gehölzwert von 31 Platanen an einem Parkplatz in der Lütgendortmunder Straße in Dortmund, Sachverständigenbüro Dipl.-Holzwirtin Birgit Schorn, 27.11.2011) vorgenommen. Die Summe die von Seiten des Investors für die zu fällenden 25 Bäume zu zahlen ist, setzt sich entsprechend aus dem im Gutachten berechneten jeweiligen Baumwert zusammen und beläuft sich auf 70.835,- €. Der städtebauliche Vertrag enthält eine entsprechende Regelung.

4.6 Immissionsschutz

Das Lärmgutachten (Gutachterlicher Bericht auf Grundlage von Geräuschimmissions-Berechnungen nach TA Lärm und RLS 90, Ingenieurbüro für technische Akustik und Bauphysik, ITAB, 15.05.2015, zwei ergänzende Stellungnahmen vom 01.10.2015) kommt zu folgendem Ergebnis: Die Berechnungen zum Gewerbelärm zeigen, dass durch das Gesamtvorhaben unter den unten genannten Voraussetzungen an Werktagen die vorgegebenen Geräuschimmissions-Richtwerte der TA Lärm für Allgemeines Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI) an den nächstgelegenen Wohnhäusern - auch unter Berücksichtigung der vorgenannten Vorbelastung durch die umliegenden Gewerbebetriebe - unterschritten werden. Auch an den Freisitzen der umliegenden Wohnnachbarschaft werden die Richtwerte eingehalten.

Die Berechnungen der Geräuschimmissionen resultierend aus dem Betrieb der Bäckerei an Sonn- und Feiertagen haben ergeben, dass die Geräuschimmissions-Richtwerte nach TA Lärm an den Immissionsorten Zehlendorfer Weg 6, 10, 12, Lütgendortmunder Str. 144, Baufenster Lütgendortmunder Str./Hofstadtweg, Werner Str. 6, 20 und Im II. Westfeld um mehr als 10 dB(A) unterschritten werden. Mit Spitzenpegel-Überschreitungen ist nicht zu rechnen.

Zu den Auswirkungen des durch das Vorhaben erzeugten zusätzlichen Straßenverkehrs auf den umliegenden Straßen kommt das Gutachten zu folgendem Ergebnis:

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass sich bedingt durch das Planungskonzept eine geringfügige und subjektiv nicht wahrnehmbare Erhöhung der Beurteilungspegel tags von max. 0,5 dB(A) und nachts von max. 0,3 dB(A) ergibt.

Gleichwohl ist zu bewerten, ob durch diese Zusatzbelastung eine nicht mehr hinnehmbare Verschlechterung ausgelöst wird.

An den Immissionsorten im Mischgebiet (IP02s und IP03s) werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete tags auch nach Realisierung des Vorhabens eingehalten oder geringfügig überschritten. Die Erhöhung durch das Vorhaben beträgt hier tags max. 0,5 dB(A). Nachts können die Orientierungswerte nicht

eingehalten werden. Sie werden um max. 4,8 dB(A) überschritten. Die Erhöhungen für diese Immissionsorte betragen nachts 0,3 dB(A).

An den weiteren Immissionsorten im Allgemeinen Wohngebiet (IP06s – IP07s) werden die Orientierungswerte der DIN 18005 in allen untersuchten Situationen sowohl tags als auch nachts zum Teil deutlich überschritten. Die Erhöhungen durch das Vorhaben betragen jedoch tags nur 0,1 dB(A) und nachts sind keine Erhöhungen nachweisbar. Am IP07s tritt nachts eine Pegelabnahme von 0,2 dB(A) auf.

Die Pegel am IP08s nehmen aufgrund der abschirmenden Wirkung des geplanten Gebäudes tags und nachts deutlich ab, so dass nach Umsetzung des Vorhabens die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete tags sogar eingehalten werden können.

Auf Grund des hohen Verkehrsaufkommens von ca. 10.000 Kfz/24 Std. auf der Lütgendortmunder Straße sowie der schalltechnisch ungünstigen Situation einer straßennahen Bebauung liegen hier (IP01s, IP04s und IP05s) die Immissionswerte tagsüber bei bis zu 68,1 dB(A) und nachts bei bis zu 63,2 dB(A). Sowohl die Orientierungswerte der DIN 18005 als auch die Grenzwerte der 16. BImSchV werden damit hier überschritten.

Der nach der Rechtsprechung für eine mögliche Gesundheitsgefährdung kritische Wert von 70 dB(A) tagsüber wird in der derzeitigen Analyse-Situation und auch mit dem zusätzlichen, durch das Vorhaben ausgelösten, Verkehr unterschritten.

Nachts wird bereits in der Analyse-Situation der nach der Rechtsprechung für eine mögliche Gesundheitsgefährdung kritische Wert von 60 dB(A) um 3,2 dB(A) am IP04s (Werner Straße 13, 1.OG.), am IP01s (Lütgendortmunder Str.144, 1.OG) um 0,8 dB(A) und am IP05s (Werner Str. 20, 1.OG) um 0,7 dB(A) überschritten. Durch das Vorhaben wird jedoch nachts kaum zusätzlicher Verkehr erzeugt, da die Parkplatznutzung um 23:00 Uhr endet. Dementsprechend kommt es nachts nur zu marginalen Erhöhungen der Pegel an diesen Immissionsorten. Am IP05s kommt es zu einer Erhöhung von 0,1 dB(A). Am IP01s und IP04s sind keine Erhöhungen errechenbar.

Aktive Maßnahmen zur Vermeidung der Erhöhungen scheiden aufgrund der räumlichen Gegebenheiten aus. Die untersuchten Immissionspunkte liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Lü 112n. Bereits im Rahmen der Neuaufstellung 1992 wurde dabei festgestellt, dass die Orientierungswerte für WA und MI in den betroffenen Baugebieten überschritten werden. Der Bebauungsplan enthält für die geplanten und vorhandenen Gebäude eine Festsetzung zum passiven Schallschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB - Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen -. Damit wurde sichergestellt, dass bei allen Neu- und Umbauten seit 1992 die zulässigen Innenschallpegel einzuhalten sind.

Im Zuge der Lärmkartierung gemäß der EU-Umgebungslärmrichtlinie wurde die Lütgendortmunder Straße als stark lärmbelastet identifiziert. Für die Bereiche, in denen die kritischen Werte von 70/60 dB(A) tags/nachts überschritten werden, hat das Umweltamt ein freiwilliges kommunales Schallschutzfensterprogramm (Drucksache Nr.: 6116 -11 und Drucksache Nr.: 01471-15) aufgelegt. Betroffene Eigentümer die anspruchsberechtigt sind, können sich an das Umweltamt der Stadt Dortmund wenden und – soweit Mittel vorhanden sind – eine Förderung ihrer passiven Schallschutzmaßnahmen erhalten. Details dazu sind in einer Förderrichtlinie festgelegt. Im Änderungsplan wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Die durch das Vorhaben ausgelösten Erhöhungen der Lärmbelastung tags um bis zu 0,5 dB(A) und 0,3 dB(A) nachts führen zu keiner signifikanten Verschlechterung der

Situation und werden als noch zumutbar angesehen. Von daher sind keine weiteren Maßnahmen durchzuführen.

In der angrenzenden Parkanlage ergeben sich durch die Planung keine relevanten Veränderungen der Geräuschsituation.

Voraussetzung für die Einhaltung der Geräuschimmissions-Richtwerte

Folgende Schallschutz-Maßnahmen sind gemäß Gutachten Voraussetzung für die Einhaltung der Geräuschimmissions-Richtwerte. Abweichungen von den angenommenen planerischen Vorgaben sind gutachterlich im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Es wurden folgende Hinweise in dem Änderungsplan aufgenommen:

- Warenanlieferung und Verladetätigkeit
- Maximaler Schalleistungspegel der Kühlaggregate
- Schallabsorbierende Überdachung der Einkaufswagensammelboxen

Folgende Festsetzungen wurden in dem Änderungsplan aufgenommen:

- Schalltechnische Abschirmung der Anlieferung
- Lärmschutzwand im Anschluss an die Anlieferung
- Fahrbahnbelag Parkplatz

Im Übrigen wird auf die detaillierten Ausführungen in der Begründung Teil A, Kapitel 8.3 verwiesen.

4.7 Lufthygiene

Zum Thema Luftimmissionen wurden drei aufeinander aufbauende Gutachten erstellt sowie eine Stickstoffdioxidmessung durchgeführt. Zunächst wurde ein Lufthygienisches Gutachten (Luftschadstoffuntersuchung zum Neubau eines Vollsortimentes in Dortmund-Lütgendortmund, Peutz Consult, 06.012.2012) mit dem Prognosehorizont 2015 und Eröffnung 2014 erarbeitet. Da das Dortmunder Verkehrsmodell auf den Prognosehorizont 2025 aktualisiert wurde, wurde die Luftschadstoffuntersuchung (Aktualisierung der Luftschadstoffuntersuchung zum Neubau eines Vollsortimenters in Dortmund-Lütgendortmund auf Grundlage der Verkehrsprognose 2025, Peutz Consult, 03.01.2014) darauf hin aktualisiert. Im Juli 2014 erfolgte eine Aktualisierung der Emissionsfaktoren des HBEFA 3.2 (Handbuch Emissionsfaktoren des Straßenverkehrs) und durch die Verzögerung des Planverfahrens wurde der Planfall auf 2016 (Eröffnungsjahr) angepasst.

Hieraus resultieren Minderungen der Hintergrundbelastung und der Luftschadstoffemissionen des Kraftfahrzeugverkehrs (2. Aktualisierung der Luftschadstoffuntersuchung zum Neubau eines Vollsortimenters in Dortmund-Lütgendortmund auf Grundlage der Verkehrsprognose 2025, Peutz Consult, 10.03.2015).

Die Ergebnisse der Immissionsberechnungen 2015 für Feinstaub (PM₁₀ und PM_{2,5}) sowie Stickstoffdioxid (NO₂) zeigen eine Einhaltung der Jahresmittelwerte und

Kurzzeitbelastungen sowohl für den Nullfall 2016 als auch für den Planfall 2016. Aufgrund der Ergebnisse aus dem Gutachten von 2012, in dem an mehrerer Immissionsorten Überschreitungen der Jahresmittelwerte von Stickstoffdioxid prognostiziert worden sind, wurden im Jahr 2013 an drei Messstellen (Lütgendortmunder Straße 139, 142 und 144) mittels Passivsammler Stickstoffdioxidmessungen durchgeführt (Errichtung eines Vollsortimenters an der Lütgendortmunder Straße, Immissionsmessungen Stickstoffdioxid (NO₂), Bericht Nr. M104107/02, Müller- BBM GmbH, 06.11.2014). Anhand der Messergebnisse sollte festgestellt werden, inwieweit die Werte aus dem Gutachten bestätigt werden. Das Ergebnis zeigt, dass der Grenzwert von 40 µg/m³ an der Messstelle Lütgendortmunder Straße 144 erreicht und an der Messstelle Lütgendortmunder Straße 139 mit 41 µg/m³ überschritten wird. Mit 39 µg/m³ an der Messstelle Lütgendortmunder Straße 142 wird der Grenzwert knapp eingehalten. Der Gutachter empfiehlt aufgrund der unsicheren Datenlage zur Hintergrundbelastung Minderungsmaßnahmen nur auf Grundlage von weiteren Messungen zu entwickeln und anzuwenden.

Maßnahmen zur Verbesserung

Nach Eröffnung des Marktes, ist eine weitere Stickstoffdioxidmessung über ein Jahr durchzuführen. Dies wird vertraglich mit dem Vorhabenträger geregelt. Im Rahmen dieser Messung soll ermittelt werden, wie hoch die Verschlechterung durch den zusätzlichen Verkehr ist. Sollten sich aus den Messungen die Überschreitungen der Grenzwerte bestätigen und der Markt zu einer Verschlechterung der Situation beitragen, sind Maßnahmen zu ergreifen.

Als effektive Maßnahme kommt nach Abwägung zahlreicher Maßnahmen ausschließlich der Wegfall der Lichtsignalanlage im Kreuzungsbereich der Lütgendortmunder Straße/Limbecker Straße in Betracht. Die Berechnungsergebnisse des Gutachtens 2012 zeigen, dass es in dem Fall zu einer Kompensation der im Planfall ermittelten Verschlechterung kommt. Da auf eine Fußgängerquerung in dem Bereich nicht verzichtet werden kann, kommt eine Verlegung der Lichtsignalanlage in einen besser durchlüfteten Bereich (zwischen den Gebäuden Lütgendortmunder Straße 144 und 140) in Betracht. Diese Maßnahme ist vom Vorhabenträger durchzuführen, sofern die o. g. Messungen die Berechnungsergebnisse bestätigen. Hierzu wurde eine vertragliche Regelung mit dem Vorhabenträger geschlossen.

Im Übrigen wird auf die detaillierten Ausführungen in der Begründung Teil A (Punkt 8.4) verwiesen.

4.8 Methangas

In der Karte der potenziellen Methanausgasungen der Stadt Dortmund (Stand: Februar 2000) ist das Plangebiet der Zone 3 zugeordnet. Dies bedeutet, dass Methanaustritte sehr wahrscheinlich, aber keine konkreten Austritte bekannt sind. In den Änderungsentwurf wurde ein Hinweis aufgenommen, dass im Rahmen konkreter Baugenehmigungsverfahren den Bauantragsunterlagen ein Konzept für eine Gasflächendrainage beizufügen ist. Durch das Umweltamt wird im Baubescheid eine Bedingung vorgegeben, welche insbesondere die fachgutachterliche Überwachung und Dokumentation der Gassicherungsmaßnahme festschreibt.

4.9 Altlasten

Der Änderungsbereich ist in der Karte der Altstandorte und Altablagerungen der Stadt Dortmund als sonstige Schüttung gekennzeichnet. Es wurde eine Altlastenuntersuchung (Altlastenuntersuchung BV Neubau eines Vollsortimenters Lütgendortmunder Straße in Dortmund, Mull & Partner Ingenieurgesellschaft, Mai 2012) durchgeführt. Es wurden Auffüllungsmaterialien mit deutlich erhöhten Gehalten an polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen angetroffen. Aus Vorsorgegründen wurde im Bebauungsplan der Hinweis aufgenommen, dass zur Unterbindung des Direktkontaktes mit dem Auffüllmaterial im Bereich der künftig nicht versiegelten Freiflächen für den Horizont bis 0,50 m unter Flur ein Bodenaustausch bzw. eine entsprechend mächtige Bodenabdeckung vorzunehmen ist. Für den Bodenaustausch bzw. -auftrag ist natürliches, kulturfähiges Bodenmaterial zu verwenden, das frei von Fremdbestandteilen ist und die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutzverordnung bzw. den Belastungsgrad Z0 Dortmunder Einbauwerte einhält. Einzelheiten werden im Baugenehmigungsverfahren festgelegt. Außerdem enthält der Bebauungsplan einen Hinweis zum Umgang mit schädlichen Bodenveränderungen, die im Zuge von Erdarbeiten und Bodenbewegungen auftreten können.

4.10 Kampfmittel

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich teilweise um ein Bombenabwurfgebiet. Eine Luftbildauswertung (Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg, 20.09.2011) wurde durchgeführt. Es wurden keine Hinweise auf Kampfmittel festgestellt. Da jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden kann, dass sich Kampfmittel im Erdreich befinden, ist in den Entwurf zur Bebauungsplanänderung ein entsprechender Hinweis aufgenommen worden.

4.11 Entwässerung/Überflutungsschutz

§ 51a Landeswassergesetz (LWG) greift hier nicht, da der Großteil der Fläche entwässerungstechnisch bereits erschlossen ist. Misch- und Regenwasserkanal sind im Änderungsbereich vorhanden. Eine Einleitungsbeschränkung besteht nicht, da die Parkplatzfläche bereits abflusswirksam ist und es zu keiner zusätzlichen Versiegelung kommen wird. Für den vorhandenen städtischen Mischwasserkanal im Bereich der Stellplatzanlage ist im Änderungsbereich ein 6 m breiter Schutzstreifen in der zukünftigen Privatfläche (Leitungsrecht) festgesetzt.

Der Überflutungsnachweis gemäß DIN 1986-100 für das 30-jährige Regenereignis wurde erbracht (Überflutungsnachweis des Ing.- Büro Dr. Bleiker GmbH vom 21.04.2015). Beeinträchtigungen des Umfeldes sind demnach nicht zu erwarten.

4.12 Energieeffizienz

Gemäß Ratsbeschluss vom 08.07.2010 zur Energieeffizienz im Neubau sieht für Nichtwohngebäude eine 10-%-ige Unterschreitung der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2009 vor. Ersatzweise können die Dächer begrünt (mindestens 50 % der Dachfläche) oder mit Fotovoltaikanlagen ausgestattet werden. Im Hinblick auf die Energieeffizienz wird eine 10%-ige Unterschreitung des maximal zulässigen Primärenergiebedarfs gemäß EnEV 2009 angestrebt. Eine Regelung hierzu erfolgt im

Städtebaulichen Vertrag. Das Dach des Vollsortimenters wird zudem im eingeschossigen Bereich (> 80%) als extensives Gründach ausgeführt und über eine textliche Festsetzung im Bebauungsplan gesichert. Die Erstellung eines Energiekonzeptes ist verzichtbar, da die Nettobaulandfläche unter 5 ha liegt. Mit den geplanten Maßnahmen werden die Anforderungen an den Klimaschutz erfüllt.

4.13 Archäologie

Die Neubaumaßnahme liegt im Bereich einer archäologischen Verdachtsfläche, von der vorgeschichtliche Besiedlungsspuren bekannt geworden sind. Somit ist damit zu rechnen, dass bei Erdarbeiten jedweder Art weitere Bodendenkmäler aufgefunden werden.

Aus diesem Grund sind sämtliche Erdarbeiten, die zur Errichtung des Neubaus notwendig sind, wie z. B. Bodenaushub für Fundamente, Anlage von Parkplätzen, Verlegung von Versorgungsleitungen, etc. vom Bauherren oder dessen Vertreter anzeigepflichtig. In den Änderungsentwurf ist ein entsprechender Hinweis aufgenommen worden.

4.14 Gestaltungsbeirat

Das Projekt wurde am 29.11.2012 dem Gestaltungsbeirat mit positivem Ergebnis vorgestellt.

4.15 Fördermittel

Der Parkplatz im Änderungsbereich wurde ohne Förderung (Stadterneuerungsmittel) hergestellt. Es sind daher keine Rückzahlungen von Fördermitteln zu erwarten.

4.16 Entwidmung

Parallel zum Bebauungsplanänderungsverfahren wurde die Entwidmung der öffentlichen Verkehrsfläche – Parkfläche – durchgeführt. Die Entwidmung wurde am 05.07.2013 im Amtsblatt der Stadt Dortmund öffentlich bekannt gegeben.

5. Verfahrensstand

- Beschluss zur Änderung Nr. 7 des Bebauungsplanes und Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit am 06.02.2013 (Vorlage vom 02.01.2013, Drucksache Nr.: 08662-12)
- Öffentliche Auslegung (I.) und Beteiligung der Behörden in der Zeit vom 07.06.2013 bis zum 17.07.2013 einschließlich
- Erneuter Offenlegungsbeschluss am 05.02.2014 (Vorlage vom 18.12.2013, Drucksache Nr.: 11543-13)
- Erneute öffentliche Auslegung (II.) und Beteiligung der Behörden in der Zeit vom 03.03.2014 bis zum 03.04.2014

- Scoping vom 06.08.2014 bis zum 26.08.2014
- Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vom 14.11.2014 bis zum 23.12.2014
- Erneuter Offenlegungsbeschluss und Beschluss zur Fortführung des Verfahrens gemäß § 2 BauGB am 25.06.2015 (Vorlage vom 01.06.2015, Durcksache Nr.: 01468-15)
- Erneute öffentliche Auslegung (III.) und Beteiligung der Behörden in der Zeit vom 20.07.2015 bis zum 20.08.2015

6. Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung (dritte Offenlegung)

Während der 3. Öffentlichkeitsbeteiligung gingen die Stellungnahmen der Rechtsanwälte Grooterhorst & Partner, welche die Eigentümerin der Immobilie Werner Straße 1 sowie drei Anwohner/innen der Straße Zehlendorfer Weg vertreten, eine Stellungnahme einer Lütgendortmunder Bürgerin, eine Stellungnahme der Bürgerinitiative „LüDo darf nicht sterben“ sowie der Bochum-Gelsenkirchener Straßenbahnen Aktiengesellschaft (BOGESTRA) ein. Folgende Aspekte werden in den Schreiben thematisiert:

6.1 Masterplan Einzelhandel 2004 und 2013 / Erforderlichkeit / Standort

Die Einwender halten die beabsichtigte Änderung Nr. 7 des Bebauungsplanes Lü 112n für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung für nicht erforderlich. Auch sei der Masterplan Einzelhandel 2004 untauglich, für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sorgen. Er begründet dies damit, dass im Jahre 2004 noch zwei Lebensmittelvollsortimenter in Lütgendortmund ansässig waren. Der EDEKA-Markt wurde geschlossen; eine Neuansiedlung erfolgte bisher nicht. In dem ehemaligen EDEKA-Standort ist nunmehr lediglich ein 1-Euro-Shop bzw. Restpostenladen ansässig. Dieses zeige, dass in Lütgendortmund überhaupt kein entsprechender Bedarf vorhanden sei. Durch das Vorhaben würde auch kein zusätzlicher Lebensmittelvollsortimenter geschaffen, da sich sowohl die EDEKA-, als auch die Rewe-Gruppe um den neuen Standort bewerben werden. Der Mietvertrag des Rewe-Marktes laufe Ende 2014 aus und bei Realisierung des Objektes sei davon auszugehen, dass der alte Standort aufgegeben werde.

Der beschlossene Masterplan Einzelhandel Dortmund 2013 würde ebenfalls in keiner Weise die Erforderlichkeit der Ansiedlung eines zusätzlichen Supermarktes begründen. Vielmehr würde die Ansiedlung nur positiv zur Kenntnis genommen.

Der geplante Standort erfülle auch nicht die Anforderungen an den Masterplan Einzelhandel 2004, da eine Erweiterung nur auf geeigneten Flächen in Betracht komme. Bei der besagten Fläche handelte es sich derzeit um einen als öffentlichen Parkplatz festgesetzten Bereich. Durch die Realisierung der Planung würden 2.800 Verkehrsbewegungen pro Tag erzeugt und gleichzeitig mehr als 100 Parkplätze entfallen. Es wären dann in Lütgendortmund nicht mehr ausreichend Parkplätze vorhanden.

Der Standort sei in keiner Weise geeignet, das Stadtbezirkszentrum von Lütgendortmund zu stärken, es würde vielmehr geschwächt werden. Der neue Standort sei rein autokundenorientiert, so dass Kunden des Lebensmittelmarktes vorwiegend mit dem Auto fahren würden und dementsprechend nicht mehr das Stadtteilzentrum von Lütgendortmund besuchen würden.

Zwei Einwender führten aus, dass der vorhandene Vollversorger Werner Straße 1 (ehem. „Konze“ Immobilie) größer sei als der geplante und es stünden noch weitere Flächen im Gebäude zur Verfügung. Des Weiteren bestünde die Möglichkeit das Gebäude attraktiver zu gestalten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Hintergrund für das Erfordernis dieses Bebauungsplanes ist es, dass im Masterplan Einzelhandel 2004 bereits dem Stadtbezirkszentrum Dortmund-Lütgendortmund ein Ansiedlungsbedarf u. a. im Sortimentsbereich „Nahrungs- und Genussmittel“ attestiert wurde. Der Masterplan Einzelhandel Dortmund wurde zwischenzeitlich fortgeschrieben.

Im Masterplan Einzelhandel Dortmund 2013 wurde das Plangebiet als Potentialfläche berücksichtigt. Diese wird positiv bewertet, da die geplante Ansiedlung sowohl zur Stärkung der Versorgungsstruktur als auch zur Bindung der lokalen Kaufkraft beiträgt. Hinsichtlich der vergleichsweise geringen einzelhandelsrelevanten Ausstrahlungskraft des zentralen Versorgungsbereiches „Stadtbezirkszentrum Lütgendortmund“ wird auf den ausgeprägten Wettbewerb mit dem Sondergebietsstandort Indupark hingewiesen, Damit entspricht die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters an diesem Standort den Zielen des vom Rat der Stadt Dortmund beschlossenen Masterplans Einzelhandel. Die Erforderlichkeit des Plans ist somit zweifelsfrei gegeben.

Die Ausweisung der südlich des zentralen Versorgungsbereiches Lütgendortmund an der Lütgendortmunder Straße gelegenen Fläche als Potentialfläche für die Ansiedlung von Einzelhandel im vom Rat der Stadt Dortmund am 13.02.2014 beschlossenen Masterplan Einzelhandel Dortmund 2013 hat zum Ziel, Lücken in der flächendeckenden Nahversorgung zu schließen sowie das Zentrum zu erhalten und zu entwickeln. Wichtiges Ziel ist es, das Stadtbezirkszentrum Lütgendortmund durch die Ansiedlung eines zusätzlichen Supermarktes um einen weiteren Magnetbetrieb zu erweitern, zu stärken und so auch nachhaltig zu entwickeln. Die deutlich über dem derzeitigen Angebot liegende Kaufkraft in Lütgendortmund soll dadurch stärker gebunden und der Konkurrenz gegenüber dem Indupark entgegengewirkt werden.

Im Bebauungsplan Lü 112n ist diese Potentialfläche als öffentliche Stellplatzanlage festgesetzt. Die geplante Nutzung entspricht nicht der Festsetzung des Bebauungsplanes. Im Sinne der städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 (3) BauGB, soll mit der Bebauungsplanänderung Nr. 7 daher die planungsrechtliche Voraussetzung zur Realisierung eines Lebensmittelvollsortimenters mit einer max. Verkaufsfläche von 1.850 m² geschaffen werden. Die Verkaufsflächen werden zusätzlich zu den im Bebauungsplan Lü 112n möglichen geschaffen. Der zentrale Bereich des Stadtbezirkszentrums Lütgendortmund ist als Kerngebiet und Mischgebiet im Bebauungsplan Lü 112n festgesetzt. Im Kern- und Mischgebiet sind

Einzelhandelsbetriebe allgemein zulässig. Großflächiger Einzelhandel (größer 800 m² Verkaufsfläche) ist ausschließlich im Kerngebiet bzw. Sondergebiet zulässig. Die Bebauungsplanänderung wird nicht vorhabensbezogen durchgeführt. Welcher Anbieter den Markt betreibt, ist planungsrechtlich nicht relevant.

Derzeit verfügt der vorhandene Vollsortimenter im Gebäude Werner Straße 1 über ca. 1.800 m² Verkaufsfläche. Der Bebauungsplan LÜ 112n setzt hier Kerngebiet fest. Auf eine Umgestaltung der Immobilie kann von Seiten der Stadt Dortmund nicht eingewirkt werden. Dieser Belang ist nicht Bestandteil der Bebauungsplanänderung.

Gemäß Masterplan Einzelhandel umfasst der zentrale Bereich Lütgendortmund 39 Einzelhandelsbetriebe (Erhebung 2011) mit insgesamt rund 7.300 m² Verkaufsfläche. Der Angebotsschwerpunkt liegt in der kurzfristigen Bedarfsstufe, insbesondere in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheit und Körperpflege. Darüber hinaus gibt es weitere relevante Angebotsanteile in der mittel- und langfristigen Bedarfsstufe. Insgesamt reicht das Einzelhandelsangebot über alle Warengruppen. Als Magnetbetriebe fungieren der Supermarkt Rewe (rund 1.800 m² Verkaufsfläche), der Discounter Center Shop (rund 900 m² Verkaufsfläche), die Lebensmitteldiscounter Netto (rund 800 m² Verkaufsfläche) und Penny Markt (rund 600 m² Verkaufsfläche) sowie der Bekleidungsdiscounter Kik (750 m² Verkaufsfläche). Zum Zeitpunkt der Erhebung im Jahre 2011 existierten neun kleinflächige Leerstände. Im Süden des zentralen Bereichs, an der Lütgendortmunder Straße, ist zur Stärkung der Versorgungsfunktion und Bindung der lokalen Kaufkraft, ein Lebensmittelvollsortimenter geplant.

Städtebauliche Rahmenbedingungen:

Die räumliche Ausdehnung des zentralen Bereichs umfasst den Lütgendortmunder Ortskern, der im Süden von der Lütgendortmunder Straße, im Norden durch die Westermannstraße, im Westen durch die Limbecker Straße und im Osten durch die Westricher Straße begrenzt wird. Der Einzelhandel erstreckt sich im Zentrum überwiegend um den weitläufigen Heinrich Sondermann-Platz, auf dem zweimal wöchentlich der Markt stattfindet und entlang der Limbecker Straße, von der der westliche Teil als Fußgängerzone gestaltet ist.

Das gewachsene Zentrum verfügt über ein umfangreiches und vielseitiges Angebot. Neben großflächigen Einzelhandelsbausteinen und Filialbetrieben gehören ebenso kleinflächige und inhabergeführte Anbieter zur Einzelhandelsstruktur des Zentrums. Darüber hinaus sind verschiedene Dienstleistungsangebote (u. a. Ärzte, Versicherungen, Rechtsanwälte, Frisöre, Polizei, Bank /Sparkasse) sowie Gastronomiebetriebe im Zentrum vorhanden.

Das Stadtbezirkszentrum Lütgendortmund übernimmt die Versorgungsfunktion für den Stadtbezirk Lütgendortmund. Es ist ein belebtes und städtebaulich attraktives Zentrum mit einem vielfältigen Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiemix. Es gehört mit einer Verkaufsfläche von rund 7.300 m² zu den drei kleineren Dortmunder Stadtbezirkszentren.

Mit der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen weiteren Vollsortimenter soll das Angebotsspektrum im Stadtbezirkszentrum erweitert werden, um damit das Zentrum insgesamt zu stärken. Der Vorhabenstandort liegt

nach Masterplan Einzelhandel 2013 innerhalb des Stadtbezirkszentrums Lütgendortmund direkt angrenzend an einen bestehenden Discounter.

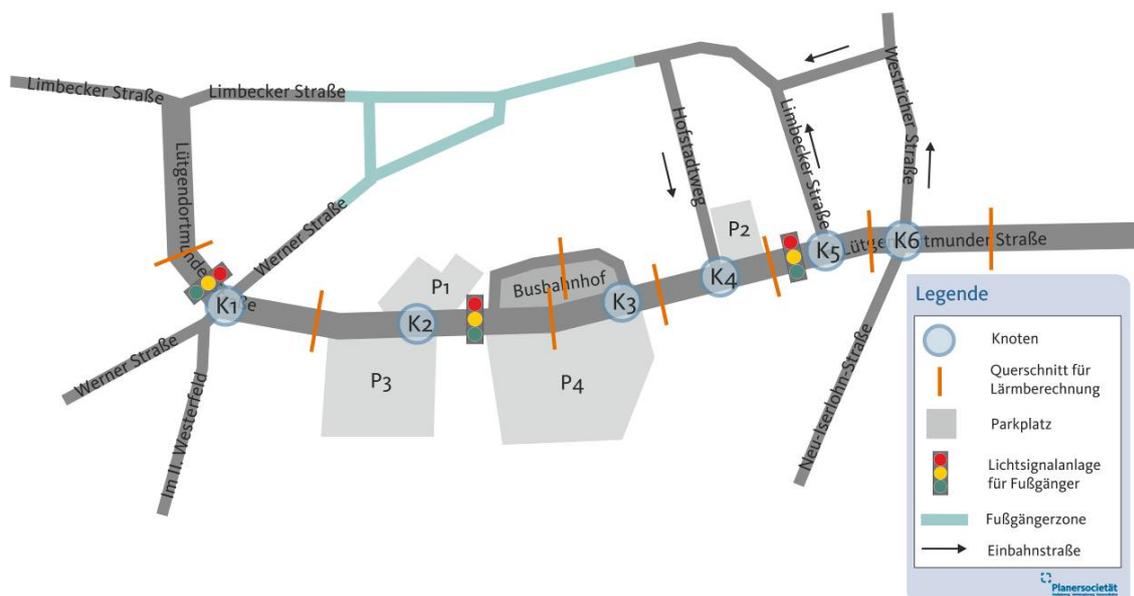
Es werden insgesamt 2.429 Kfz-Fahrten am Tag erzeugt und nicht wie im Schreiben angemerkt: 2.800.

Im Zuge der Verkehrsuntersuchung hat der Gutachter eine Stellplatzbilanz erstellt, bei der die Kapazität der öffentlichen Stellplätze im derzeitigen Bestand und nach Errichtung des Vollsortimenters und demnach dem Wegfall des Parkplatzes P4, untersucht wurde.

Durch den Wegfall von insgesamt 118 Stellplätzen (siehe Tabelle) und die Ansiedlung des Vollsortimenters, der neue Parkverkehre auslöst, verändert sich die Situation im Lütgendortmunder Zentrum. Mit einer Stellplatzbilanz sollte geprüft werden, ob das reduzierte Stellplatzangebot für den zukünftigen Bedarf ausreicht.

Parkplatz	Stellplatzzahl Bestand	Stellplatzzahl geplant
P1	33	33
P2	30	30
P3	106	109
P4 bzw. Vollsortimenter	189	68
gesamt	358	240

Die Lage der Parkplätze gestaltet sich wie folgt:



Der Parkplatz des Vollsortimenters ist für den eigenen Bedarf ausreichend dimensioniert. Die verbleibenden öffentlichen Parkplätze (P1, P2, P3) müssen zukünftig auch den Verkehr des wegfallenden Parkplatzes P4 aufnehmen. Die vorhandene Kapazität dieser Anlagen ist für die Spitzennachfrage an Samstagen voraussichtlich nicht ausreichend. Insofern ist eine Erweiterung des Parkplatzes P3 zu empfehlen und sollte als Option bei Bedarf wahrgenommen werden. Ca. 20 weitere Stellplätze können dadurch geschaffen werden. Inclusive einer Ummarkierung der vorhandenen Stellplatzanlage P3 ergeben sich gemäß Ausbauplan, der Anlage des

städtebaulichen Vertrages ist, nach der Erweiterung insgesamt 263 Stellplätze im Untersuchungsbereich. Damit ergibt sich eine zu erwartende Auslastung von knapp 90 %. Das Stellplatzdefizit könnte damit kompensiert werden.

Im städtebaulichen Vertrag wird daher eine Regelung zwischen der Stadt und dem Investor getroffen, dass die Erweiterung des westlichen Parkplatzes auf Kosten des Investors vorgenommen werden muss, wenn es in einem Zeitraum von zwei Jahren nach Eröffnung des Marktes regelmäßig zu einem sehr hohen Parkdruck (> 90% Auslastung; Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen: Empfehlungen für Verkehrserhebungen [EVE] 2012) kommt. Eine Parkraumuntersuchung ist vom Investor durchführen zu lassen. Darüber hinaus erfolgt kontinuierlich in Abstimmung mit dem Geschäftsbereich Mobilitätsplanung des Stadtplanungs- und Bauordnungsamtes eine Beurteilung durch die Straßenverkehrsbehörde, ob die Verkehrssituation eine zusätzliche Parkraumuntersuchung vor Ablauf der genannten zwei Jahre aus Gründen der Verkehrssicherheit erforderlich macht. Die Stellplatzerweiterung geschieht in vorheriger Abstimmung mit der Bezirksvertretung und der Stadtverwaltung.

Es wird empfohlen, der Stellungnahme nicht zu folgen.

6.2 Abwägungsmängel

Die Einwender gehen von nicht behebbaren Abwägungsmängeln aus. Die Planung sei bereits deshalb rechtswidrig, weil das Abwägungsmaterial nicht ordnungsgemäß ermittelt worden sei. Das zu Grunde liegende Verkehrsgutachten sei mangelhaft. Das Gutachten der Firma Planersocietät (Stand Juni 2012) ginge von einem falschen Sachverhalt aus. Es läge nur eine Verkaufsfläche von 1.850 m² statt der im Bebauungsplan vorgesehenen 2.000 m² zu Grunde. Es würde zu 2.839 Verkehrsbewegungen pro Tag und nicht wie prognostiziert 2.429 Verkehrsbewegungen pro Tag kommen. Das Gutachten sei somit fehlerhaft.

Es müsse davon ausgegangen werden, dass die prognostizierten Belastungen durch den fließenden Verkehr deutlich stärker ausfallen werden als prognostiziert.

Auch die Stellplatzbilanz sei auf Grund des falschen Sachverhaltes unzutreffend. Bei Zugrundelegung des richtigen Sachverhaltes käme man zu dem Ergebnis, dass nicht ausreichend Stellplätze in Lütgendortmund vorhanden seien.

Bereits bei Zugrundelegung der geringeren Verkaufsfläche von 1.850 m² käme es zu einer wochentäglichen Auslastung der vorhandenen Parkplätze von 90 %. Bei einer Verkaufsfläche von 2.000 m² würde die wochentägliche Auslastung bei 100 % liegen. Wochentags würden die Parkplätze nicht ausreichen. An Samstagen läge die Auslastung bei der höheren Verkaufsfläche bei über 100 % und damit wären an Samstagen zu wenige Parkplätze vorhanden. Ein solcher Mangel könne nicht behoben werden, da in Lütgendortmund zu wenige Parkplätze zur Verfügung stehen würden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die maximal zulässige Verkaufsfläche ist mit dem erneuten Offenlegungsbeschluss vom 05.02.2014 (AUSWI) bereits auf 1.850 m² angepasst worden. Das Verkehrsgutachten von Juni 2012 trifft somit die richtigen Annahmen. Montag bis Freitag kommt es demnach zu keinem Stellplatzengpass. Im Übrigen wird auf die Ausführungen zur Stellplatzsituation unter 6.1 verwiesen.

Für den Vollsortimenter ist das Verkehrsaufkommen auf Basis anerkannter Richtwerte aus der Fachliteratur für den Kunden-, Beschäftigten- und Lieferverkehr ermittelt worden (z. B. auf Basis der Richtwerte aus dem Programm Ver_Bau 2010 – Verkehrsaufkommen durch Vorhaben der Bauleitplanung, Dr. Bosserhoff). Untersuchungen und Erfahrungen der Stadt Dortmund zeigen, dass diese Werte auch auf Dortmunder Verhältnisse sehr gut anwendbar sind und das Verkehrsaufkommen somit nicht zu niedrig angesetzt ist. Es ist somit nicht zu erwarten, dass das Verkehrsaufkommen deutlich stärker ausfallen wird, als prognostiziert.

Es wird empfohlen, der Stellungnahme nicht zu folgen.

6.3 Eigentümerinteressen

Ein Einwender führt aus, dass die Planung auch deshalb abwägungsfehlerhaft und rechtswidrig sei, weil die Eigentümerinteressen des Anwesens Werner Straße 1 in keiner Weise berücksichtigt wurden. Zu den abwägungsrelevanten privaten Belangen gehören die aus dem Grundeigentum und seinen Nutzungen resultierenden Interessen. Eine Planung sei nur gerechtfertigt, wenn sie die Belange des Eigentümers unverhältnismäßig hinter sonstigen Belangen zurückstelle. Das Eigentum sei daher in hervorgehobener Weise zu berücksichtigen, hierzu wird auf Artikel 14 Grundgesetz (GG) hingewiesen. Auch verfüge die Einzelhandelsimmobilie über ca. 20 Parkplätze und sei zwingend auf die Verfügbarkeit öffentlicher Stellplätze angewiesen, ohne die der Betrieb der vorhandenen Einzelhandelsgeschäfte nicht möglich sei. Es sei im Rahmen der Errichtung des Objektes eine Stellplatzabläse mit der Stadt Dortmund, zur Nutzung der öffentlichen Parkplätze vereinbart worden. Ein ordnungsgemäßer ordentlicher Geschäftsbetrieb wäre auf Grund der unzulänglichen Parkplatzsituation wirtschaftlich nicht mehr sinnvoll möglich. Die Eigentümerbelange würden in unverhältnismäßigem Maße beeinträchtigt, ohne dass diese im Rahmen der Abwägung berücksichtigt worden seien.

Der Einwender weist auf unzureichende Berücksichtigung der Auswirkungen der zusätzlichen Verkehrsaufkommen auf die Einzelhandelsimmobilie Werner Straße 1 hin. Das Grundstück wird durch die Werner Straße und die Lütgendortmunder Straße erschlossen. Diese Straßen werden mit erheblichen zusätzlichen Verkehren belastet werden. Es sei davon auszugehen, dass diese Auswirkungen noch deutlich stärker ausfallen. Diese zusätzlichen Verkehrsaufkommen würden erhebliche Auswirkungen auf den Einzelhandelsstandort sowie die Einkaufsinnenstadt von Lütgendortmund haben. Diese negativen Auswirkungen seien nicht abwägungsfehlerfrei in die Abwägung einbezogen worden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Laut Umlegungsbeschluss vom 23.02.1995 wurde durch Zahlung einer Ablösesumme der fehlende Stellplatznachweis von insgesamt 113 Stellplätzen erfüllt.

Gestattungsverträge und Baulasten sind auf dem Stellplatzgrundstück (Gemarkung Lütgendortmund, Flur 4, Flurstück 1002, 1003, 1004) nicht vorhanden. Zudem wurde der Beschluss zum Bau des Parkplatzes zusammen mit der Realisierung der Umgehungsstraße am 15.06.1988 gefasst.

Der Ausbau des Parkplatzes hat vor der Zahlung der o. g. Ablösesumme stattgefunden. Ein unmittelbarer Zusammenhang zwischen der öffentlichen Stellplatzanlage und dem Grundstück Werner Straße 1 besteht nicht. Es liegt keine Verpflichtung vor, die öffentlichen Stellplätze auf Dauer vorzuhalten. Die Einziehung des Parkplatzes wurde am 22.01.2013 durch den Beschluss der Bezirksvertretung Lütgendortmund eingeleitet. Nach Bekanntmachung des Beschlusses am 22.02.2013 der beabsichtigten Einziehung, sind innerhalb einer dreimonatigen Frist keine Einwendungen gegen die Einziehung vorgetragen worden. Mit dem Beschluss vom 18.06.2013 wurde durch die Bezirksvertretung Lütgendortmund die Einziehung verfügt und am 05.07.2013 öffentlich bekannt gegeben. Innerhalb der einmonatigen Klagefrist nach Bekanntmachung, ist keine Klage gegen die Einziehung erhoben worden. Damit wurde die Einziehung der Parkplatzanlage rechtsverbindlich abgeschlossen.

Das Verkehrsgutachten stellt in Abbildung 8 die zu erwartende Verteilung der zusätzlichen Verkehre dar. Demnach verteilen sich 5% der Quell- und Zielverkehre in die Werner Straße nördlich der Lütgendortmunder Straße und 35% auf die Lütgendortmunder Straße, westlich Werner Straße. Demnach wird die Werner Straße von 98 Kfz pro Tag bzw. 10 Kfz in der Spitzenstunde mehr und die Lütgendortmunder Straße, westlich Werner Straße von 682 Kfz pro Tag bzw. 66 Kfz in der Spitzenstunde mehr belastet. Dies entspricht im Verhältnis zur Analyseverkehrsbelastung aus der Verkehrszählung 2011 bezogen auf die Spitzenstunde einer Zunahme um rd. 4% für die Werner Straße und um 13% auf der Lütgendortmunder Straße, westlich Werner Straße. Die Zunahme – vor allem für die Werner Straße – ist so gering, dass damit nicht von negativen Auswirkungen auf die Einzelhandelsimmobilie ausgegangen werden kann. Hinzu kommt, dass mit der Ansiedlung des Vollsortimenters insgesamt eine Stärkung des Stadtbezirkszentrums und des Einzelhandelsstandortes Lütgendortmund erwartet wird.

Es wird empfohlen, der Stellungnahme nicht zu folgen.

6.4 Knotenpunkt 4 / Parkplatzsuchverkehr / Parkplatzdefizit

Es wird in zwei Anwaltsschreiben darauf hingewiesen, dass die Mandanten in unmittelbarer Nähe zu dem genannten Knotenpunkt K 4 wohnen (Zehlendorfer Weg), bzw. das Anwesen Werner Straße in dessen Nähe liegt.

Es sei daher zu erwarten, dass sie in erheblicher Weise durch die zu erwartenden Verkehrsbelastungen in der Nutzung ihrer Anwesen eingeschränkt werden und darüber hinaus das Anwesen Zehlendorfer Weg 6 auch einem erheblichen Verkehrslärm durch die Überlastung der Lütgendortmunder Straße ausgesetzt sein würden. Es würden bereits jetzt die Lärmpegel in erheblicher Weise überschritten. Zudem wird darauf verwiesen, dass das Verkehrsgutachten samstags aufgrund des

durch den geplanten Lebensmittelvollsortimenter verursachten Verkehrs zu einer Parkplatzauslastung von mehr als 100 % kommen wird. Die dadurch entstehenden zusätzlichen Lärmimmissionen durch den Parkplatzsuchverkehr würden in der Lärmanalyse in keiner Weise berücksichtigt. Das erhebliche Parkplatzdefizit für mehr als zwei Jahre würde erhebliche Auswirkungen auf die vorhandene Einzelhandelsnutzung in Lütgendortmund, insbesondere auch auf die Nutzung der Einzelhandelsimmobilie Werner Straße 1 haben.

Stellungnahme der Verwaltung:

- **Auswirkung der „Überlastung“ des Knotens K 4 auf die Nutzung der Anwesen Zehlendorfer Weg 6 und Werner Straße 1:**

Als Mindestqualität für die Leistungsfähigkeitsnachweise wird aus Gründen der Nutzen-Kosten-Relation Qualitätsstufe D (Handbuch zur Bemessung von Straßenverkehrsanlagen, Qualitätsstufen: A bis F siehe nachfolgende Tabelle) für die Hauptverkehrszeit angestrebt.

Stufe A	Die Verkehrsteilnehmer werden äußerst selten von anderen beeinflusst. Sie besitzen die gewünschte Bewegungsfreiheit in dem Umfang, wie sie auf der Verkehrsanlage zugelassen ist. Der Verkehrsfluss ist frei.
Stufe B	Die Anwesenheit anderer Verkehrsteilnehmer macht sich bemerkbar, bewirkt aber nur geringe Beeinträchtigungen des Einzelnen. Der Verkehrsfluss ist nahezu frei.
Stufe C	Die individuelle Bewegungsmöglichkeit hängt vielfach vom Verhalten der übrigen Verkehrsteilnehmer ab. Die Bewegungsfreiheit ist spürbar eingeschränkt. Der Verkehrszustand ist stabil.
Stufe D	Der Verkehrsablauf ist gekennzeichnet durch hohe Belastungen, die zu deutlichen Beeinträchtigungen in der Bewegungsfreiheit der Verkehrsteilnehmer führen. Interaktionen zwischen ihnen finden nahezu ständig statt. Der Verkehrszustand ist noch stabil.
Stufe E	Es treten ständige gegenseitige Behinderungen zwischen den Verkehrsteilnehmern auf. Die Bewegungsfreiheit ist nur in sehr geringem Umfang gegeben. Geringfügige Verschlechterungen der Einflussgrößen können zum Zusammenbruch des Verkehrsflusses führen. Der Verkehr bewegt sich im Bereich zwischen Stabilität und Instabilität. Die Kapazität wird erreicht.
Stufe F	Die Nachfrage ist größer als die Kapazität. Die Verkehrsanlage ist überlastet.

Im Verkehrsgutachten wurde unter anderem der Knoten Hofstadtweg untersucht. Am Knoten Hofstadtweg verschlechtert sich in der Verkehrsprognose 2025 im Planfall die Qualität des Verkehrsablaufs von Stufe C auf D. Hier ergibt sich im Planfall ein mittlerer Rückstau von bis zu zehn Fahrzeugen (60 m, Wartezeit 44 Sekunden). Der Knoten erfüllt dennoch die o. g. Anforderungen an die Leistungsfähigkeit.

Da die Straße Hofstadtweg eine Einbahnstraße ist, tritt der Rückstau in der Straße Richtung Norden beim Ausbiegen aus der Straße Hofstadtweg in die Lütgendortmunder Straße auf. Eine Beeinträchtigung des Verkehrsflusses der Lütgendortmunder Straße ist nicht zu erwarten, da der Verkehr hier Vorrang hat. Die beiden angesprochenen Grundstücke liegen nicht in unmittelbarer Nähe zum Knoten

Hofstadtweg. Die Grundstücke liegen jeweils an im Verkehrsnetz untergeordneten Straßen und sind jederzeit anfahrbar.

Da zum einen die Anforderung der Leistungsfähigkeit des Knotens erfüllt wird und zum anderen auch der Verkehrsfluss der Lütgendortmunder Straße nicht beeinträchtigt wird, sind Auswirkungen auf die Nutzung der Anwesen Zehlendorfer Weg 6 und Werner Straße 1 nicht erkennbar.

Es wird empfohlen, der Stellungnahme nicht zu folgen.

- **Auswirkung der Verkehrslärmimmissionen durch die „Überlastung“ der Lütgendortmunder Straße auf das Anwesen Zehlendorfer Weg 6:**

Die Berechnungsergebnisse des Lärmgutachtens zeigen, dass sich bedingt durch das Planungskonzept an den untersuchten Immissionsorten lediglich eine subjektiv nicht wahrnehmbare Erhöhung der Beurteilungspegel tags insgesamt von max. 0,5 dB(A) ergibt.

Das Grundstück Zehlendorfer Weg 6 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Lü 112n. Bereits im Rahmen der Neuaufstellung 1992 wurde dabei festgestellt, dass die Orientierungswerte für WA in diesem Baugebiet überschritten werden. Der Bebauungsplan enthält für die geplanten und vorhandenen Gebäude eine Festsetzung zum passiven Schallschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB - Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen -. Damit wurde sichergestellt, dass bei allen Neu- und Umbauten seit 1992 die zulässigen Innenschallpegel einzuhalten sind.

Derzeit befindet sich unmittelbar an das Anwesen Zehlendorfer Weg 6 angrenzend eine öffentliche Stellplatzanlage mit insgesamt 189 Stellplätzen. Der auf der Stellplatzanlage stattfindende Straßenverkehrslärm wirkt sich schalltechnisch auf das vorgenannte Grundstück aus. Durch den geplanten Gebäudekörper des Lebensmittelvollsortimenters entfallen zukünftig die Immissionen des öffentlichen Parkplatzes bzw. werden durch den Gebäudekörper teilweise abgeschirmt. Der Schallgutachter hat einen Immissionsaufpunkt am Anwesen Zehlendorfer Weg 6 gesetzt und mit Schreiben vom 01.10.2015 das Ergebnis der Berechnung mitgeteilt.

Demnach nehmen die verkehrsbedingten Immissionen am Zehlendorfer Weg 6 bedingt durch die abschirmende Wirkung des Baukörpers um bis zu 5,7 dB(A) tags und 5,9 dB(A) nachts ab. Damit wird nach Umsetzung des Vorhabens tags der Orientierungswert der DIN 18005 von 55 dB(A) unterschritten. Nachts verbleiben Überschreitungen des Orientierungswertes von 45 dB(A) von max. 3,8 dB(A). Von einer Mehrbelastung durch den Verkehrslärm kann demnach nicht gesprochen werden.

Es wird empfohlen, der Stellungnahme nicht zu folgen.

- **Parkplatzdefizit / Parkplatzsuchverkehr:**

Das Verkehrsgutachten zeigt auf, dass sich für die öffentlichen Parkplätze ohne Erweiterung der Parkplatzanlagen um 20 Plätze eine rechnerische Auslastung von 103 % lediglich an Samstagen in der Spitzennachfrage von 11:00 Uhr bis 13:00 Uhr ergibt.

Dadurch entsteht nur in dieser Zeit ein Parkplatzsuchverkehr von je einem Fahrzeug auf den öffentlichen Stellplatzanlagen P1 und P2 (vergleiche Abbildung auf Seite 16 der Begründung Teil A) und vier Fahrzeuge auf der öffentlichen Stellplatzanlage P 3 (südlich der Lütgendortmunder Straße, östlich Feuerwache) handelt.

Daher ist auch die Ausweitung der Stellplatzanlage zeitgleich mit der Realisierung des Marktes um ca. 20 weitere Stellplätze nicht verhältnismäßig, zumal dafür Flächen des Parks der Generationen in Anspruch genommen werden müssten. Zwischen der Eröffnung des Marktes und der erneuten Parkraumuntersuchung liegen zwei Jahre. Allerdings erfolgt kontinuierlich in Abstimmung mit dem Geschäftsbereich Mobilitätsplanung des Stadtplanungs- und Bauordnungsamtes eine Beurteilung durch die Straßenverkehrsbehörde, ob die Verkehrssituation eine zusätzliche Parkraumuntersuchung vor Ablauf der genannten zwei Jahre aus Gründen der Verkehrssicherheit erforderlich macht.

Zu dem Parkplatzsuchverkehr, der in der Spitzenstunde (samstags) bei einer Überlastung der öffentlichen Stellplatzanlage auftreten kann, führt der Lärmgutachter in seiner Stellungnahme (ITAB, Ingenieurbüro für technische Akustik und Bauphysik, 11.11.2014) Folgendes aus:

Die Geräuschimmissionen der öffentlichen Stellplatzflächen wurden gemäß den Berechnungsvorschriften nach RLS mit den Belastungszahlen des Verkehrsgutachtens über den 16-stündigen Tageszeitraum ermittelt. Wenn in Spitzenstunden eine Überlastung dieser Stellplatzflächen eintritt, kann ein geringfügiger zusätzlicher Parkplatzsuchverkehr vernachlässigt werden, da die maßgeblichen Emissionen durch das Anlassen der Kfz bzw. hauptsächlich durch das Türeenschlagen entstehen. Entscheidend ist der Mittelwert der Parkplatzfrequentierung über den 16-stündigen Tageszeitraum von 6:00 bis 22:00 Uhr. Hier liegt sicherlich keine dauerhafte Überlastung der Stellplatzflächen vor.

Das Lärmgutachten hat zudem den gesamten Verkehr auf der überplanten öffentlichen Stellplatzanlage rechnerisch auf den westlichen öffentlichen Stellplatz berücksichtigt (vergleiche Seite 30 des Lärmgutachtens). Damit wurde eine sehr hohe Bewegungshäufigkeit angenommen.

Es wird empfohlen, der Stellungnahme nicht zu folgen.

6.5 Verkehrssituation Hofstadtweg / Lütgendortmunder Straße / Limbecker Straße

Ein Einwender führt aus, dass nicht ansatzweise die Verkehrssituation Hofstadtweg / Lütgendortmunder Straße / Limbecker Straße berücksichtigt worden sei.

Stellungnahme der Verwaltung:

Bereits im Bestand ist rein rechnerisch in der Knotenzufahrt Hofstadtweg ein mittlerer Rückstau von bis zu sechs Fahrzeugen in der Spitzenstunde festzustellen und auch vor Ort zu beobachten. Dieser nimmt unter Betrachtung der Neuverkehre durch das Neubauprojekt und die Prognosedaten 2025 zu und beträgt bei zehn Fahrzeugen 60 m. Die Wartezeiten verlängern sich auf 44 Sekunden. Hiermit wird dem Knotenpunkt noch eine ausreichende Qualität des Verkehrsablaufs Stufe D attestiert. Bei der Qualitätsstufe D ist der Verkehrsablauf gekennzeichnet durch die hohe Belastung, die

zu deutlichen Beeinträchtigungen in der Bewegungsfreiheit der Verkehrsteilnehmer führen. Interaktionen zwischen ihnen finden nahezu ständig statt. Der Verkehrszustand ist noch stabil. Daher besteht kein Handlungsbedarf.

Eine Einrichtung einer zusätzlichen Abbiegespur im Hofstadtweg, würde allerdings zu einer Reduzierung der Rückstauenge und der Wartezeiten führen. Daher wurde der Ausbau seitens des Tiefbauamtes geprüft. Sinnvoll wäre eine Aufweitung nach Westen. Hierzu wäre ein Ankauf von privaten Grundstücksflächen erforderlich. Der Eigentümer ist nicht bereit, einen Teil seines Grundstücks an die Stadt zu veräußern.

Eine Aufweitung Richtung Osten würde Flächen der dort angrenzenden öffentlichen Stellplatzanlage in Anspruch nehmen. Aus förderrechtlichen Gründen ist dies nicht möglich. Die Bezirksvertretung Lütgendortmund hat am 04.07.2011 beschlossen, den Hofstadtweg von der Limbecker Straße bis zur Lütgendortmunder Straße zu einer Mischverkehrsfläche auszubauen und hat die entsprechenden Gelder zur Verfügung gestellt. Der Ausbau ist für 2016 geplant. Der Hofstadtweg ist nur in südlicher Richtung befahrbar (Einbahnstraße), so dass innerhalb der Mischverkehrsfläche dann die Aufstellfläche für zwei PKW nebeneinander zur Verfügung stehen würde.

Dadurch dass das Verkehrsgutachten die Leistungsfähigkeit der Einmündung Hofstadtweg/Lütgendortmunder Straße trotz des zeitweise auftretenden Rückstaus bestätigt hat (vgl. 6.4. der Begründung Teil A), besteht keine Notwendigkeit andere verkehrsregelnde oder lenkende Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu prüfen.

Es wird empfohlen, der Stellungnahme teilweise zu folgen.

6.6 Auswirkungen der Schadstoffimmissionen

Ein Einwender führt aus, dass in keiner Weise die Auswirkungen der Schadstoffimmissionen erläutert worden seien.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zum Thema Luftimmissionen wurden drei aufeinander aufbauende Gutachten erstellt und eine Stickstoffdioxidmessung durchgeführt. Zunächst wurde ein Lufthygienisches Gutachten (Luftschadstoffuntersuchung zum Neubau eines Vollsortimentes in Dortmund-Lütgendortmund, Peutz Consult, 06.012.2012) mit dem Prognosehorizont 2015 und Eröffnung 2014 erstellt.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass an mehreren Immissionsorten Überschreitungen der Jahresmittelwerte von Stickstoffdioxid zu prognostizieren sind. Alle anderen Grenzwerte werden eingehalten.

Da das Dortmunder Verkehrsmodell auf den Prognosehorizont 2025 aktualisiert wurde, wurde die Luftschadstoffuntersuchung (Aktualisierung der Luftschadstoffuntersuchung zum Neubau eines Vollsortimenters in Dortmund-Lütgendortmund auf Grundlage der Verkehrsprognose 2025, Peutz Consult, 03.01.2014) darauf hin aktualisiert. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass der

Jahresmittelwert für Stickstoffdioxid im Nullfall erreicht und im Planfall überschritten wird.

Im Juli 2014 erfolgte eine Aktualisierung der Emissionsfaktoren des HBEFA 3.2 (Handbuch Emissionsfaktoren des Straßenverkehrs) und durch die Verzögerung des Planverfahrens wurde der Prognosehorizont auf 2016 (Eröffnungsjahr) angepasst. Hieraus resultieren Minderungen der Hintergrundbelastung und der Luftschadstoffemissionen des Kraftfahrzeugsverkehrs (2. Aktualisierung der Luftschadstoffuntersuchung zum Neubau eines Vollsorbitiments in Dortmund-Lütgendortmund auf Grundlage der Verkehrsprognose 2025, Peutz Consult, 10.03.2015).

Die Luftschadstoffuntersuchung 2015 kommt zu dem Ergebnis, dass die Grenzwerte der 39. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) an allen Immissionsorten eingehalten werden.

Aufgrund der Ergebnisse aus dem Gutachten von 2012, in dem an mehreren Immissionsorten Überschreitungen der Jahresmittelwerte von Stickstoffdioxid prognostiziert worden sind, wurden im Jahr 2013 an drei Messstellen (Lütgendortmunder Straße 139, 142 und 144) mittels Passivsammler Stickstoffdioxidmessungen durchgeführt (Errichtung eines Vollsorbitiments an der Lütgendortmunder Straße, Immissionsmessungen Stickstoffdioxid (NO₂), Bericht Nr. M104107/02, Müller- BBM GmbH, 06.11.2014). Anhand der Messergebnisse sollte festgestellt werden, inwieweit die Werte aus dem Gutachten bestätigt werden.

Das Ergebnis zeigt, dass der Grenzwert von 40 µg/m³ an der Messstelle Lütgendortmunder Straße 144 erreicht und an der Messstelle Lütgendortmunder Straße 139 mit 41 µg/m³ überschritten wird. Mit 39 µg/m³ an der Messstelle Lütgendortmunder Straße 142 wird der Grenzwert knapp eingehalten. Der Gutachter als auch das Umweltamt der Stadt Dortmund empfehlen aufgrund der unsicheren Datenlage zur Hintergrundbelastung, als auch zu den Emissionsfaktoren, Minderungsmaßnahmen nur auf Grundlage von weiteren Messungen zu entwickeln und anzuwenden.

Maßnahmen zur Verbesserung

Das Gutachten 2012 kam zu dem Ergebnis, dass im Kreuzungsbereich Lütgendortmunder Straße / Limbecker Straße die Grenzwerte für Stickstoffdioxid heute bereits deutlich überschritten und durch das Vorhaben voraussichtlich weiter verschlechtert werden, daher sollten Maßnahmen zur Verbesserung der Situation ermittelt und festgelegt werden.

Zunächst wurde eine Verifizierung der im Rechenmodell ermittelten Werte durch eine Messung der Bestandssituation im Kalenderjahr 2013 im betroffenen Kreuzungsbereich durch den Vorhabenträger durchgeführt (Errichtung eines Vollsorbitiments an der Lütgendortmunder Straße, Immissionsmessungen Stickstoffdioxid (NO₂), Bericht Nr. M104107/02, Müller- BBM GmbH, 06.11.2014). Zudem ist eine Messung über ein Jahr nach Eröffnung des Marktes durchzuführen. Dies wird vertraglich mit dem Vorhabenträger geregelt. Im Rahmen dieser Messung soll ermittelt werden, wie hoch die Verschlechterung durch den zusätzlichen Verkehr tatsächlich ist. Sollten sich aus den Messungen die im Gutachten errechneten

Überschreitungen der Grenzwerte bestätigen und der Markt zu einer Verschlechterung der Situation beitragen, sind Maßnahmen zu ergreifen.

Als effektive Maßnahme kommt der Wegfall der Lichtsignalanlage im Kreuzungsbereich der Lütgendortmunder Straße/Limbecker Straße in Betracht. Die Berechnungsergebnisse des Gutachtens 2012 zeigen, dass es in dem Fall zu einer Kompensation der im Planfall ermittelten Verschlechterung kommt. Da auf eine Fußgängerquerung in dem Bereich nicht verzichtet werden kann, kommt eine Verlegung der Lichtsignalanlage in einen besser durchlüfteten Bereich (zwischen den Gebäuden Lütgendortmunder Straße 144 und 140) in Betracht. Diese Maßnahme ist vom Vorhabenträger durchzuführen, sofern die o. g. Messungen die Berechnungsergebnisse bestätigen. Hierzu wird eine vertragliche Regelung mit dem Vorhabenträger geschlossen.

Im Übrigen wird auf die detaillierten Ausführungen in der Begründung Teil A (Punkt 8.4) verwiesen.

Es wird empfohlen, der Stellungnahme nicht zu folgen.

6.7 Aussagen zur Umweltverträglichkeit

Ein Einwender führt aus, dass keine neue und somit vertretbare Aussage zur Umweltverträglichkeit ersichtlich sei.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die im Bauleitplanverfahren zu erfassenden Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind als Abwägungsmaterial im Rahmen einer Umweltprüfung ermittelt und bewertet worden. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan (Teil B) und wurde verfahrensbegleitend fortgeschrieben. Bereits frühzeitig wurden Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping) mit den berührten Behörden und Trägern öffentlicher Belange abgestimmt.

Die Aspekte der Bodenschutzklausel gemäß § 1a Absatz 2 BauGB sowie die Anwendung der Eingriffsregelung gemäß § 1a Absatz 3 BauGB sind in dem Umweltbericht integriert.

Eine kurze Zusammenfassung der wesentlichen Ergebnisse der Umweltprüfung kann dem Punkt 4.2 dieser Vorlage, detaillierte Ausführungen können dem Umweltbericht selbst entnommen werden. Im Zuge der Umweltprüfung sind alle wesentlichen Auswirkungen der Planung auf die Umweltmedien untersucht, bewertet und beschrieben worden.

Es wird empfohlen, der Stellungnahme nicht zu folgen.

6.8 Eingriff in den Park der Generationen

Ein Einwender führt aus, dass ein Eingriff in den Park der Generationen vorgenommen wird, Grünflächen entfallen würden und ein Verlust an Wohnqualität der Anrainer dadurch erzeugt würde.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die optionale Stellplatzerweiterung liegt innerhalb der im Bebauungsplan LÜ 112n, rechtskräftig seit dem 13.11.1992, festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung –Parkplatz-. Diese Stellplatzanlage wurde kleiner ausgebaut als ursprünglich geplant. Die optionale Erweiterung ist planungsrechtlich zulässig. Die optionale Stellplatzerweiterung wird im städtebaulichen Vertrag mit dem Investor geregelt. Der Regelung liegt ein Ausbauplan zugrunde. Bei der Planung der Erweiterung wurde die vorhandene Basketballspielfläche berücksichtigt und ein Ballfangzaun geplant. Ferner sieht der Ausbauplan zur optionalen Erweiterung Pflanzmaßnahmen als Ausgleich für die in Anspruchnahme der Grünfläche vor. Eventuell erforderliche Fördergelderrückzahlungen wurden geprüft und sind nicht zu erwarten.

Die Kosten für die optionale Stellplatzerweiterung inkl. Ballfangzaun trägt der Investor. Die optionale Stellplatzanlage nimmt zwar Flächen des „Parks der Generationen“ in Anspruch, dennoch bleibt die Funktion des Parks gewahrt und es stehen noch genügend Flächen für die Naherholung zur Verfügung. Es sei hier noch anzumerken, dass es sich bei der Stellplatzanlage um eine optionale Maßnahme handelt.

Da der Engpass nur in der Spitzennachfrage an Samstagen auftritt, wird zunächst zwei Jahre nach Baufertigstellung des Marktes eine erneute Parkraumuntersuchung durchgeführt. Es besteht die Möglichkeit, dass die Stellplatzanlagenerweiterung nicht erforderlich wird.

Die vorgesehene Bebauungsplanänderung nimmt die Fläche der östlichen Stellplatzanlage in Anspruch. Der „Park der Generationen“ wird durch die Realisierung des Lebensmittelvollsortimenters baulich nicht in Anspruch genommen. Lediglich zur Eingrünung der zukünftig privaten Fläche, sind Pflanzmaßnahmen im Park vorgesehen. Ferner wurde im Lärmgutachten die Einwirkung des Verkehrs auf der Stellplatzanlage des geplanten Lebensmittelvollsortimenters sowie die optionale Stellplatzerweiterung auf den „Park der Generationen“ untersucht. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass die zu erwartende Erhöhung der Frequentierung des westlichen Parkplatzes nicht zu einer relevanten Erhöhung der Immissionspegel führt, da die Geräuschsituation im Wesentlichen durch den Verkehr auf der Lütgendortmunder Straße bestimmt wird.

Es ergibt sich auch unter Berücksichtigung einer Verlagerung des gesamten Stellplatzverkehrs von der östlichen Stellplatzanlage zur westlichen Stellplatzanlage inkl. der vorgesehenen Stellplatzerweiterung eine als unkritisch zu beurteilende Erhöhung von weniger als 2 dB(A) im Bereich des Basketballplatzes. Es ergeben sich resultierend aus dem der Planung (Lebensmittelvollsortimenter) zugeordneten Gewerbelärm ausschließlich im Zugangsbereich des „Park der Generationen“ (zwischen der westlichen Stellplatzanlage und der Stellplatzanlage des Lebensmittelvollsortimenters) als unkritisch zu beurteilende Überschreitungen der Werte von tags 55 dB(A).

Es wird empfohlen, der Stellungnahmen teilweise zu folgen.

6.9 Busbucht an der Haltestelle „Lütgendortmund S“

Die Bochum-Gelsenkirchener Straßenbahnen Aktiengesellschaft hat in ihrer Stellungnahme auf den neuen Grundsatz hingewiesen, der im neuen Personenbeförderungsgesetz (PbefG) verankert ist. Demnach sind gemäß § 8 PbefG die Belange der in ihrer Mobilität oder sensorisch eingeschränkten Menschen mit dem Ziel zu berücksichtigen, dass für die Nutzung des öffentlichen Personennahverkehrs bis zum 01.01.2022 eine vollständige Barrierefreiheit erreicht wird. Es sollte daher die Busbucht der Haltestelle Lütgendortmund S im Zuge der Umbaumaßnahmen niederflurgerecht ausgebaut und mit taktilen Führungen ausgestattet werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Gestaltung der Bushaltestelle ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Gleichwohl wurde die Bushaltestelle „Lütgendortmund S“ bereits barrierefrei geplant. Dieses geht auch aus der Straßenplanung, die im städtebaulichen Vertrag geregelt wurde, hervor.

Es wird empfohlen, der Stellungnahme zu folgen.

7. Ergänzungen bzw. Änderungen des Planes und der Begründung nach der 3. öffentlichen Auslegung

Die Begründung Teil A wurde in folgenden Kapiteln geändert:

Punkt 6.2 Ruhender Verkehr und 6.4 Verkehrsuntersuchung – Stellplatzbilanz
Die Kapitel wurden um ein zusammenfassendes Fazit zur Stellplatzkompensation ergänzt.

Punkt 8.3 Lärmimmission

Das Kapitel wurde um die Aussagen zum Immissionspunkt Zehlendorfer Weg 6 und um die Nachtwerte zum Gewerbelärm und Verkehrslärm ergänzt (gemäß zweier gutachterlicher Stellungnahmen vom 01.10.2015). Zudem wurde unter Punkt 8.3 der Hinweis auf das Schallschutzfensterprogramm aufgenommen.

Darüber hinaus sind redaktionelle und klarstellende Änderungen in der Begründung vorgenommen worden, die keine Veränderungen des Sachverhaltes darstellen und an dieser Stelle nicht gesondert erläutert werden müssen.

Im Bebauungsplan wurde in die textlichen Festsetzungen unter Punkt 11 der Hinweis zum Schallschutzfensterprogramm aufgenommen. Der Hinweis wurde nach der dritten öffentlichen Auslegung eingefügt. Diese Ergänzung entfaltet keine Rechtswirkung, so dass auf die Einholung von Stellungnahmen der von der Änderung Betroffenen verzichtet werden kann (§ 4 a Absatz 3 Satz 4 BauGB).

8. Geschlechtergerechte Planung

Bei der Änderung Nr. 7 des Bebauungsplanes Lü 112n werden die Grundsätze des Leitfadens zu „Gender Planning“ beachtet (Integration von Gender Planning in die

Stadtplanung mit dem Ziel, den Geschlechteraspekt in den unterschiedlichen Planungsstufen zu berücksichtigen).

9. **Barrierefreiheit**

Das Behindertengleichstellungsgesetz NRW verpflichtet die Gemeinden, die Benachteiligung von Menschen mit Behinderung (Menschen mit Mobilitätsbeeinträchtigungen, Sinnesbeeinträchtigungen, psychisch und chronisch kranke Menschen und Menschen mit anderen Lerngewohnheiten) 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 u. a. 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.

10. **Sonstiges**

Städtebaulicher Vertrag

Zu dem Bebauungsplan gehört ein städtebaulicher Vertrag, der zwischen dem Investor und der Stadt Dortmund abgeschlossen wird (Anlage der Vorlage).

Verfahren

Die Begründung Teil A ist der Vorlage als Anlage beigelegt. Aus Kostengründen und Gründen der Lesbarkeit wird darauf verzichtet, den Bebauungsplan und den Umweltbericht (Teil B der Begründung) in Papierform der Beschlussvorlage beizufügen.

Sie werden jedoch elektronisch der Beschlussvorlage angehängt und stehen während der Sitzungen der politischen Gremien zur Einsichtnahme zur Verfügung.

Zudem kann der Umweltbericht in den Fraktionsgeschäftsstellen der SPD, der CDU, dem Bündnis 90/Die Grünen, der Fraktion Die Linke & Piraten, der Fraktion AfD und der Fraktion FDP/Bürgerliste und während der Sitzung eingesehen werden.

Darüber hinaus können die Planunterlagen im Internet auf der Seite der Stadt Dortmund unter http://www.dortmund.de/de/rathaus_und_buergerservice/lokalpolitik/sitzungsunterlagen/index.html eingesehen werden.

Folgende Gutachten und Anlagen liegen während der Sitzungen der einzelnen Beschlussgremien zur Einsichtnahme aus und können zu den jeweiligen Fraktionssitzungen zur Einsichtnahme angefordert werden:

- Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (enthalten in der Ermittlung der Umweltbelange und Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls zur 7. Änderung des B- Plans Lü 112n in Dortmund-Lütgendortmund, Arbeitsgruppe Raum & Umwelt, 10.12.2012)
- Gutachterlicher Bericht auf Grundlage von Geräuschimmissions- Berechnungen nach TA Lärm und RLS 90, Ingenieurbüro für technische Akustik und Bauphysik, ITAB, 15.05.2015, zwei ergänzende Stellungnahmen (zusätzlicher Immissionspunkt, Immissionen Verkehrslärm im Nachtzeitraum) vom 01.10.2015
- Luftschadstoffuntersuchung zum Neubau eines Vollsortimenters in Dortmund-Lütgendortmund, Peutz Consult, 06.12.2012
- Aktualisierung der Luftschadstoffuntersuchung zum Neubau eines Vollsortimenters in Dortmund-Lütgendortmund auf Grundlage der Verkehrsprognose 2025, Peutz Consult, 03.01.2014
- 2. Aktualisierung der Luftschadstoffuntersuchung zum Neubau eines Vollsortimenters in Dortmund- Lütgendortmund auf Grundlage der Verkehrsprognose 2025, Peutz Consult, 10.03.2015
- Verkehrsuntersuchung zum Neubau eines Vollsortimenters in Dortmund-Lütgendortmund, Planersocietät, Juni 2012 und Überprüfung der Prognose 2025, November 2013
- Altlastenuntersuchung BV Neubau eines Vollsortimenters Lütgendortmunder Straße in Dortmund, Mull & Partner Ingenieurgesellschaft, Mai 2012
- Baugrunduntersuchung BV Neubau eines Vollsortimenters Lütgendortmunder Straße in Dortmund, Mull & Partner Ingenieurgesellschaft, Mai 2012
- Gutachten über den Gehölzwert von 31 Platanen an einem Parkplatz in der Lütgendortmunder Straße in Dortmund (inklusive Einmaß der Stammumfänge und Kronendurchmesser), Sachverständigenbüro Dipl.- Holzwirtin Birgit Schorn, 27.11.2011
- Räumliches Baumeinmaß, Vermessungsbüro Dipl.- Ing. Christian Sommerhoff, 15.09.2011
- Überflutungsnachweis, Ing.- Büro Dr. Bleiker GmbH, Datteln, 21.04.2015
- Errichtung eines Vollsortimenters an der Lütgendortmunder Straße, Immissionsmessungen Stickstoffdioxid (NO₂), Bericht Nr. M104107/02, Müller-BBM GmbH, 06.11.2014