Begründung

zum

vorhabenbezogenen Bebauungsplan Ap 210

- Einkaufszentrum Sölder Straße -

Inhalt

1. Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation im Planbereich .....
   1.1 Räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes .....
   1.2 Gegenwärtige Situation im Plangebiet.....
2. Bestehendes Planungsrecht .....
3. Ziele und Zwecke des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.....
4. Städtebauliches Konzept .....
5. Art und Maß der baulichen Nutzung.....
   5.1 Art der baulichen Nutzung.....
   5.2 Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstückfläche
   5.3 Gestaltungsfestsetzungen.....
6. Erschließung und ruhender Verkehr.....
   6.1 Erschließung des Plangebietes.....
   6.2 Ruhender Verkehr.....
   6.3 Öffentlicher Personennahverkehr .....
7. Grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen.....
   7.1 Beschreibung und Bewertung des Bestandes .....
   7.2 Beschreibung und Bewertung der Eingriffe .....
   7.3 Begrünungsmaßnahmen.....
8. Umweltbelange.....
   8.1 Umweltverträglichkeitsprüfung .....
   8.2 Immissionen.....
   8.3 Altlasten/Bergbau .....
   8.4 Methanausgasungen.....
9. Ver- und Entsorgung .....
   9.1 Gas, Wasser, Strom.....
   9.2 Schmutzwasser.....
   9.3 Niederschlagswasser.....
10. Denkmalschutz und Denkmalpflege .....
11.. Städtebauliche Zahlenwerte .....
12. Vorhabenträger.....
13. Kosten.....
14. Gutachten.....

1. Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation im Planbereich

1.1 Räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Der Planbereich befindet sich im Stadtbezirk Dortmund-Aplerbeck, Ortsteil Sölde. Die nördliche Grenze bildet die Regionalbahnlinie Dortmund/Unna; im Westen verläuft die Plangebietsgrenze entlang der rückwärtigen Grenze der Gewerbegrundstücke Zeche-Margarete-Straße 3, 5 und 9; im Osten wird die Sölder Straße auf einer Teillänge von ca. 150 m im Bereich der Häuser Sölder Straße 134-148 in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen. Im weiteren Verlauf bilden die rückwärtigen Grenzen der Grundstücke Sölder Straße 125 bis 139 die östliche Plangebietsgrenze. Im Süden verläuft die Plangebietsgrenze entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 242 und 243 (Schlagbaumstraße 202 und 204).

1.2 Gegenwärtige Situation im Plangebiet

Der Planbereich wird bislang durch die Bundeswehr als Mobilmachungsstützpunkt genutzt. Darüber hinaus befindet sich an diesem Standort eine Lehrküche. Beide Einrichtungen werden im Zuge der Umstrukturierung der Bundeswehr aufgegeben, so dass der Standort insgesamt für eine zivile Folgenutzung zur Verfügung steht.

Auf dem Gelände befinden sich überwiegend 1-geschossige Gebäude einfacher Bauart, die keine besondere Erhaltungswürdigkeit aufweisen. Die Gebäude sollen insgesamt abgebrochen werden, da sie für eine zivile Folgenutzung nicht geeignet sind. Lediglich eine ca. 135 m lange Gebäudehalle am Nordrand des Areals soll für eine gewerbliche Umnutzung erhalten bleiben. Das Areal ist durch die Gebäude und Hofflächen überwiegend versiegelt. Zwischen den Hofflächen und Gebäuden liegen rasenbewachsene Grünstreifen, die tlw. mit Gehölzen bestanden sind. Hervorzuheben ist eine Baumgruppe mit Bergahorn im Nordosten des Geländes.

Das Gelände weist ein geringes Gefälle von Süden (ca. 127,30 ü NN) nach Norden (ca. 124,00 ü NN) hin auf.

2. Bestehendes Planungsrecht

Der **Gebietsentwicklungsplan** (GEP) Dortmund - Unna- Hamm stellt den Planbereich als "Wohnsiedlungsbereich" dar. Der Entwurf des neu aufzustellenden Gebietsentwicklungsplanes (Stand Dezember 2001), enthält die Darstellung "Allgemeiner Siedlungsbereich". Die geplante Entwicklung eines Einkaufszentrums

auf dem ehemaligen Militärstandort als sonstiges Sondergebiet im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO (geplante Größe ca. 1,17 ha) sowie die eines Gewerbegebietes zur Unterbringung nicht erheblich störenden Gewerbes (geplante Größe ca. 1,06 ha) gem. § 8 BauNVO widerspricht nicht der Darstellung des GEP.

Der gültige **Flächennutzungsplan** vom 27.06.1985 stellt den Planbereich als "Flächen für Einrichtungen für den Gemeinbedarf" dar. Entsprechend der geänderten städtebaulichen Zielsetzung soll nunmehr die Darstellung als "Sondergebiet - großflächiger Handel" (SO-GH) und als "Gewerbegebiet" (GE) erfolgen. Im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB wird daher eine Änderung des Flächennutzungsplanes (139. Änderung) durchgeführt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan befindet sich nicht im Geltungsbereich des **Landschaftsplanes** Dortmund-Süd.

Planungsrechtliche Einstufung: Für das Plangebiet besteht kein Bebauungsplan. Die Grundstücksflächen sind nach § 34 BauGB zu beurteilen.

3. Ziele und Zwecke des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Mit der Aufgabe der militärischen Nutzung eröffnet sich die Chance, im zentralen Bereich des Ortsteils Sölde einen Nahversorgungsstandort zu entwickeln. Der Ortsteil Sölde weist bislang eine unterdurchschnittliche Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs auf. Die vorhandenen Einzelhandelsflächen entsprechen in Flächengröße und Sortimentsgliederung nicht den zeitgemäßen Anforderungen. Die Nahversorgung wird zur Zeit in erster Linie durch einen Vollsortimenter (Edeka) an der Sölder Straße sichergestellt, der an den neuen Standort verlagert und mit vergrößertem Flächenangebot weiter betrieben werden soll. In Ergänzung dieses Vollsortimenters soll in unmittelbarem räumlichen Zusammenhang ein Lebensmittel-Discountmarkt errichtet werden. Insgesamt ist die Realisierung eines Verkaufsflächenangebotes in der Größenordnung von ca. 2.200 m² vorgesehen. Aufgrund der derzeitigen unterdurchschnittlichen und nicht befriedigenden Versorgungssituation des Ortsteils Sölde mit Gütern des täglichen Bedarfs ist das Vorhaben geeignet, sowohl die Versorgungssituation des Ortsteils Sölde als auch des benachbarten Ortsteils Sölderholz zu verbessern und damit den Ortsteil in seiner Entwicklung zu stärken.

Das geplante Vorhaben fügt sich städtebaulich verträglich in den Ortsteil ein, da es über die Sölder Straße gut erschlossen ist, in räumlicher Nähe zu anderen Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen des Ortsteils liegt und auch fußläufig bzw. mit dem Rad für die Bewohner des Ortsteils Sölde gut erreichbar ist.

Der nördliche Abschnitt des ehemaligen Militärareals soll als kleines Gewerbegebiet entwickelt werden und die westlich an der Zeche-Margarete-Straße vorhandene Gewerbenutzung arrondieren.

4. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht eine getrennte Erschließung des Gewerbegebietes und des Sondergebietes vor. Das Gewerbegebiet wird über eine ca. 100 m lange Stichstraße an die Sölder Straße angeschlossen. Die Stellplatzanlage der beiden Lebensmittelmärkte hingegen wird über einen festgelegten Einfahrtbereich direkt an die Sölder Straße angebunden.

Entsprechend der Funktion werden die beiden Lebensmittelmärkte als eingeschossige Gebäude mit flach geneigtem Satteldach ausgebildet. Für den gewerblichen Bereich wird eine maximale Zweigeschossigkeit festgesetzt.

Sowohl zur Sölder Straße hin als auch zu den Nachbargrundstücken im Westen und Osten werden Eingrünungsmaßnahmen durchgeführt. Die entsprechend festgesetzten Flächen sind mit Strauchhecken und Gebüschgruppen zu bepflanzen. Eine vorhandene Baumgruppe (Ahorn) im nordöstlichen Planbereich wird erhalten und entsprechend gesichert. Die großflächige Stellplatzanlage der Lebensmittelmärkte wird mit Laubbäumen bepflanzt.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet (mit Ausnahme der Sölder Straße) umfasst eine gesamte Grundstücksfläche von ca. 2,35 ha. Das Gebiet wird in 2 Flächen aufgeteilt. Für die südliche Teilfläche mit ca. 1,17 ha Größe wird ein Sondergebiet für großflächigen Handel (SO-GH) festgesetzt. Der nördliche Teilbereich mit ca. 1,06 ha Größe wird als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.
Der geplante Lebensmittelmarkt (Vollsortiment) und der Lebensmittel-Discountmarkt haben insgesamt eine Verkaufsfläche von ca. 2.200 m². Gem. Pkt. 2.3.2 des sog. "Einzelhandelserlasses" greift bei dieser Größenordnung die Vermutungsregel, derzufolge das Vorhaben die in § 11, Abs. 3 BauNVO genannten Auswirkungen haben kann. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan trägt diesem Sachverhalt Rechnung und trifft für das Vorhaben die Festsetzung als sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Lebensmittel-Einzelhandel". Im Hinblick auf die Verträglichkeit dieses Vorhabens mit den vorhandenen Nutzungen im Ortsteil Sölde und dem Stadtbezirk Aplerbeck sind bei der Beurteilung sowohl der eingangs dargelegte geringe Versorgungsgrad im Umgebungsbereich des Vorhabens als auch die Größenordnung des Vorhabens zu

berücksichtigen. Diese lassen keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen i.S. des § 11, Abs. 3 BauNVO erkennen.

Dem Konsultationskreis für Einzelhandelsansiedlungen in Dortmund, an dem auch die Industrie- und Handelskammer zu Dortmund und der Einzelhandelsverband beteiligt sind, wurde die Absicht einer Verlagerung des bestehenden Edeka-Betriebes auf das ehemalige Kasernengelände sowie die geplante Ergänzung durch einen Lebensmitteldiscounter vorgetragen. Der Konsultationskreis hat sich positiv zu dem Vorhaben geäußert.

Die beiden Märkte dienen der Nahversorgung des Ortsteils Sölde und des südlich angrenzenden Ortsteils Sölderholz. Der westlich benachbarte Ortsteil Aplerbeck verfügt selbst über ein vielfältiges und gutes Nahversorgungsangebot, so dass hier keine Kaufkraftumlenkungen zu erwarten sind, die der zentralörtlichen Gliederung des Stadtbezirkes zuwiderlaufen würden. Die gleiche Aussage gilt auch für die östlich benachbarte Gemeinde Holzwickede.

Die zulässige Verkaufsfläche und die zulässige Sortimentsgliederung sind im Bebauungsplan differenziert festgesetzt, so dass eine nicht nahversorgungsorientierte Umnutzung des Sondergebietes (z.B. Bekleidungsmarkt / Schuhmarkt) ausgeschlossen ist.

Die nördlich und nordöstlich anschließenden Gewerbeflächen werden als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt und dienen der Unterbringung nicht erheblich belästigender Gewerbebetriebe. Ausgeschlossen werden die allgemein in Gewerbegebieten zulässigen Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO, da diese an diesem Standort auch aufgrund der benachbarten Wohnbebauung städtebaulich nicht integriert werden können.
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind nicht zulässig. Die vorbenannten Anlagen werden den Ansprüchen an das Gewerbegebiet nicht gerecht bzw. widersprechen den städtebaulichen Zielen, an diesem Standort Gewerbebetriebe anzusiedeln.

Ebenso werden die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen, da diese im Hinblick auf die benachbarte Wohnnutzung auch aufgrund der hiermit verbundenen An- und Abfahrtsverkehre zur Nachtzeit (z.B. Discothek) an diesem Standort nicht nachbarschaftsverträglich untergebracht werden können.

Weiterhin wird im GE-Gebiet die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben ausgeschlossen. Mit dieser Festsetzung ist gewährleistet, dass sich innerhalb des Gewerbegebietes keine Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit etablieren können. Hierdurch könnte in Verbindung mit dem räumlich benachbarten SO-Gebiet ein Agglomerationseffekt ausgelöst werden, der nicht

mehr mit der zentralörtlichen Funktion des Ortsteils Sölde in Übereinstimmung stehen würde.

5.2 Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstückfläche

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Gewerbegebiet durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt.

Gemäß § 17 BauNVO wird die höchstzulässige GRZ von 0,8 festgesetzt, um eine optimale Ausnutzung der Flächen zu erhalten. Zur Integration der Neubebauung in das von zweigeschossigen Gebäuden geprägte Umfeld an der Sölder Straße wird die Zahl der Vollgeschosse auf 2 beschränkt; entsprechend erfolgt die Anpassung der höchstzulässigen GFZ auf 1,6. Da die Geschosshöhe von Gewerbebauten stark differieren kann, wird zusätzlich die Traufhöhe auf 133,0 m ü. NN begrenzt. Dies entspricht bei dem vorhandenen Höhenniveau des Geländes einer Traufhöhe von ca. 9,0 m.

Für das Sondergebiet wird die GRZ ebenfalls mit 0,8 festgesetzt, da auch die großflächige Stellplatzanlage gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bei der Ermittlung der Grundfläche zu berücksichtigen ist. Entsprechend den baulich funktionalen Erfordernissen wird die Zahl der Vollgeschosse auf 1 Vollgeschoss begrenzt. Um die bauliche Höhenentwicklung eindeutig festzulegen, wird darüber hinaus die Traufhöhe auf 131.0 m ü. NN festgesetzt.

5.3 Gestaltungsfestsetzungen

Dachform / Dachneigung

Für das im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzte Sondergebiet wird die Dachform Satteldach mit einer Neigung von 15° bis 35° festgesetzt. Die gewählte Dachform orientiert sich an der bereits im Umfeld vorhandenen Bebauung. Die geplanten Baukörper fügen sich somit in das Ortsbild ein.
Durch die gewählte Dachform kann der Investor darüber entscheiden, Nutzungsmöglichkeiten im Dach zu schaffen (z.B. Personal-Aufenthaltsräume).

Werbeanlagen

Um ein Übermaß störender Werbeanlagen im Umgebungsbereich vorhandener Wohnnutzung und in Nachbarschaft zu der östlich benachbarten katholischen Kirche und dem Gemeindezentrum auszuschließen, werden folgende Einschränkungen getroffen: Werbeanlagen werden ausgeschlossen; hiervon ausgenommen ist die Anbringung des Firmenlogos des jeweiligen Marktbetreibers am Gebäude und darüber hinaus die Aufstellung des Firmenlogos im Zufahrtsbereich des Marktes. Um hier eine unangemessene Höhenentwicklung (Pylon) zu unterbinden, wird die

Höhe dieser Anlage auf 132 m ü. NN begrenzt. Dies entspricht einer Höhe von ca. 4,50 m über dem Niveau der Sölder Straße im Abschnitt des Zufahrtsbereichs.

6. Erschließung und ruhender Verkehr

6.1 Erschließung des Plangebietes

Die beiden Baugebietsteile „Sondergebiet Lebensmittelmärkte“ und „Gewerbegebiet“ werden jeweils getrennt erschlossen. Das Gewerbegebiet wird über eine neu zu errichtende öffentliche Stichstraße mit entsprechender Wendemöglichkeit an die Sölder Straße angebunden. Das Sondergebiet hingegen wird direkt über einen festgesetzten Einfahrtbereich an die Sölder Straße in Höhe der heute bereits vorhandenen Ein- und Ausfahrt des Bundeswehrgeländes angeschlossen.

Mit den geplanten Nutzungen „Gewerbe“- und „Sondergebiet Lebensmittelmärkte“ erhöht sich das Verkehrsaufkommen gegenüber der Ist-Situation. Zur Beurteilung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Verkehrssituation der Sölder Straße und evtl. notwendiger Ausbaumaßnahmen wurde eine verkehrsgutachterliche Untersuchung durchgeführt.[1]

Das voraussichtliche, tägliche Verkehrsaufkommen der beiden Lebensmittelmärkte wird mit 1.438 Kfz, entsprechend einem Spitzenstundenanteil (15 %) von 216 Kfz jeweils im Ziel- und Quellverkehr ermittelt. Die Verkehrsverteilung auf der Sölder Straße wird gleichgewichtig zur Hälfte in nördliche und südliche Richtung aufgeteilt.

In Überlagerung mit der prognostizierten durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke von ca. 13.000 Kfz/Tag auf der Sölder Straße kommt die Leistungsfähigkeitsuntersuchung zu dem Ergebnis, dass in der Sölder Straße eine eigene Linksabbiegespur für die Einfahrt zum Sondergebiet zur Verfügung stehen muss, da ansonsten keine ausreichende Verkehrsqualität mehr gesichert ist. Dementsprechend ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Einbau einer Lingsabbiegerspur hinweislich dargestellt. Zudem wird im Zugangsbereich zu den Lebensmittelmärkten zukünftig ein verstärktes Überqueren der Fahrbahn durch Fußgänger stattfinden. Daher besteht die Notwendigkeit, eine Querungshilfe in der Sölder Straße nördlich der Zufahrt der Lebensmittelmärkte einzurichten. Der genaue Umbau der Sölder Straße in diesem Abschnitt wird im Rahmen des Durchführungsvertrages, Teil B geregelt.

Der Anbindungspunkt des Gewerbegebietes an die Sölder Straße ist aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens des Kleingewerbegebietes deutlich geringer belastet

[1] Generalplaner Infrastruktur Dr.-Ing. Lessmann GmbH. Verkehrsuntersuchung zur Neubebauung des Bundeswehrgeländes in Dortmund-Sölde, Dortmund, November 2002

als die Zufahrt zu den Lebensmittelmärkten. Auf die Einrichtung einer Linksabbiegespur in der Sölder Straße zur Erschließung des Gewerbegebietes kann daher verzichtet werden, da hier eine ausreichende Leistungsfähigkeit gegeben ist.

6.2 Ruhender Verkehr

Die Stellplatzflächen für den ruhenden Verkehr werden insgesamt auf den privaten Grundstücksflächen untergebracht. Im Bereich des Sondergebietes wird hierfür eine Stellplatzfläche gem. § 9 Abs. 1, Nr. 4 räumlich konkret festgesetzt. Innerhalb dieser Stellplatzfläche einschließlich der Zufahrten werden 167 Pkw-Stellplätze errichtet; dies entspricht einem Stellplatzschlüssel von 1 St./12,5 m² Verkaufsfläche. Die Landesbauordnung NW schreibt für großflächige Einzelhandelsverkaufsflächen einen Stellplatzschlüssel von 1 Stellplatz/10 bis 30 m² Verkaufsfläche vor. Das Stellplatzangebot liegt somit im oberen Bereich notwendiger Stellplätze; negative Auswirkungen auf das Umfeld und den Verkehrsablauf auf der Sölder Straße durch Parksuchverkehre können daher ausgeschlossen werden, da auf dem Gelände ein ausreichend großes Stellplatzangebot zur Verfügung steht.

Im Plangebietsbereich des Gewerbegebietes besteht keine städtebauliche Notwendigkeit, Stellplatzflächen gesondert festzusetzen. Diese sind im Zuge des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens für das jeweilige Bauvorhaben auf dem Grundstück nachzuweisen.

6.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist durch die Buslinie 431 an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angeschlossen. Der Haltepunkt befindet sich in unmittelbarem Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes an der Sölder Straße. Diese Buslinie verkehrt zwischen Dortmund-Aplerbeck/Lichtendorf. In Dortmund Aplerbeck besteht die Anschlussmöglichkeit der Stadtbahnlinie U 47 an die Dortmunder Innenstadt. Die Buslinie verkehrt in einem 30 Minuten Takt. Im Rahmen des Umbaues der Sölder Straße (Einrichtung einer Linksabbiegespur im Bereich der geplanten Zu- und Ausfahrt des Einkaufszentrums) wird eine Verlegung der Haltestelle „Schlagbaumstraße“ in südlicher Richtung (ca. 4 m) erforderlich. Die Verlegung der Haltestelle an diesen neuen Standort erfolgte in Abstimmung mit dem Tiefbauamt der Stadt Dortmund und der Dortmunder Stadtwerke AG (Abtlg. Verkehrsplanung). Außerdem wurde durch das Büro Dr. Leßmann (Verkehrsgutachten November 2003) die Verschiebung der Bushaltestelle nach Süden als unproblematisch eingestuft.
In ca. 250 m Entfernung befindet sich der Haltepunkt der Regional-Expresslinie RE 19 / Regional-Bahn-Linie RB 59 (Bahnhof Sölde) im Bereich der Sölder Stra-

ße. Die Bahnlinien fahren in einem 30 Minuten Takt in Richtung Unna/Soest und in Richtung Dortmund-Hauptbahnhof.

Fußgänger / Radfahrer
Die Sölder Straße ist beidseitig mit Fußwegen ausgestattet, so dass die gesicherte Erreichbarkeit des Einkaufszentrums für Fußgänger gewährleistet ist. Für Radfahrer werden in unmittelbarer Zuordnung zu den Eingangsbereichen der beiden Märkte Fahrradabstellplätze angeordnet.

7. Grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen

7.1 Beschreibung und Bewertung des Bestandes[2]

Biotoptypen:
Das Plangebiet weist keine Vernetzungen mit anderen Landschaftsräumen auf, sondern liegt allseits von Bebauung bzw. Verkehrswegen umgeben in der bebauten Ortslage Söldes.
Auf der Fläche befindet sich derzeit ein Kasernengelände mit mehreren ostwestlich ausgerichteten Gebäuden, großzügigen, versiegelten Erschließungsflächen sowie zwischengelagerten und randlichen, rasenbewachsenen Grünstreifen, die teilweise mit Gehölzen bestanden sind. Im nördlichen Randbereich hat sich als schmaler Saumstreifen hinter einem Hallengebäude eine gehölzfreie ruderale Brache entwickelt.

Boden/Wasser:
Die natürlichen Bodenverhältnisse sind durch Aushub- und Aufschüttungsböden vollständig überprägt und zum Großteil versiegelt. Oberflächengewässer kommen nicht vor. Grundwasser steht oberflächennah nicht an. Der Grundwasserstrom ist nach Norden zur Emscherniederung gerichtet.

Klima/Lufthygiene:
Der Bereich ist durch Stadtrandklima mit leichter Dämpfung der Klimaelemente, deutlichem Einfluss der städtischen Bebauung und positivem Bioklima gekennzeichnet (Klimaanalyse der Stadt Dortmund, KVR 1986). Als Planungshinweis gibt die Klimaanalyse die Möglichkeit einer weiteren Verdichtung, insbesondere die Schließung von Baulücken, den Erhalt und den Aufbau von Gehölzstrukturen sowie den Verzicht der Ansiedlung von Schadstoffemittenten an.

[2] Landschaft + Siedlung GbR für Generalplaner Infrastruktur
Dr. Lessmann GmbH, VEP Ap 210 Einkaufszentrum Sölder Straße
- Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Stand: 27.02.2003

Der Standort ist durch die Lage an einer Hauptverkehrsstraße (L 662) lufthygienisch vorbelastet. Lufthygienisch wirksame Gehölzbestände sind nur spärlich vorhanden.

Pflanzen und Tiere:
Die Bedeutung für die Pflanzen und Tierwelt ist nach BLANA (Bioökologischer Grundlagen- und Bewertungskatalog für die Stadt Dortmund, 1990) als gering einzustufen. Lediglich bezüglich der Avifauna kommt den (Laub) Gehölzbeständen Bedeutung als Brut- und Nahrungshabitat zu. Im bebauten Bereich von Sölde sind 44 Brutvogelnachweise geführt. Seltene oder geschützte Tier- und Pflanzenarten sind jedoch nicht belegt.
Schutzgebiete und -objekte sind nicht betroffen. Größere Laubgehölze (Stammumfang > 80 cm) sind durch die Baumschutzsatzung der Stadt Dortmund geschützt.

Landschafts-/Ortsbild:
Insgesamt übernimmt das Gelände bezüglich des Ortsbildes von Sölde keine besonderen Funktionen. Im Gegenteil ist von einer negativen Wirkung der großvolumigen Gebäudekomplexe und der versiegelten Hof- und Straßenflächen auszugehen. Die Gehölzstrukturen sind spärlich und können Durchgrünungs- und insbesondere Eingrünungsfunktionen nur sehr abgeschwächt übernehmen. Besondere Wirkelemente sind deshalb die größeren Laubgehölze im Osten und der Einzelbaum (Kirsche) im Süden.

Mensch/Erholung:
Die Ortschaft Sölde liegt innerhalb eines regionalen Grünzuges zwischen Dortmund im Westen und Holzwickede im Osten (Regionales Freiraumsystem Ruhrgebiet, KVR 1988).
Eine Bedeutung für die innerörtliche Erholungsnutzung ist jedoch derzeit nicht gegeben. Vorbelastungen ergeben sich durch nahegelegene Lärmemittenten
(Sölder Straße, Bahnlinie,Gewerbebetriebe).

7.2 Beschreibung und Bewertung der Eingriffe

Mit der geplanten Errichtung eines Einkaufszentrums (2 Fachmärkte, Stellplatzanlage) und eines Gewerbegebietes mit öffentlicher Erschließungsstraße sind nachfolgende Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden:

- Die innen liegenden Grünflächen zwischen den Bestandsgebäuden gehen durch die Planung vollständig verloren. Die randlichen Grünbereiche können jedoch zum Großteil erhalten werden.
- Bei den Gehölzbeständen gehen die Vogelkirsche im Süden als auch eine Kieferngruppe (7 Kiefern, Stammumfang > 80 cm) verloren. Die Bergahorngruppe

im Nordosten hingegen wird zur Minderung des Eingriffs erhalten und entsprechend in der Planung berücksichtigt.
- Durch die geplante Erhöhung der Versiegelungsrate nimmt der Anteil an belebter Bodenoberfläche ab.

Für die wegfallenden Laubbäume, die unter die Baumschutzsatzung fallen, wird innerhalb des Planbereiches Ersatz geschaffen (s. Kap. 7.3 Begrünungsmaßnahmen).

7.3 Begrünungsmaßnahmen

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist auch eine angemessene Eingrünung des Planbereiches sicherzustellen.
Der gesamte Planbereich ist durch eine Rahmenpflanzung mit freiwachsenden Strauchhecken und Gebüschen einzugrünen. Es sind heimische, standortgerechte Arten gemäß der Pflanzenauswahlliste im Anhang zu verwenden. Im nördlichen Bereich, südlich der Bahngleise kann auf eine Pflanzung verzichtet werden, hier kann sich die bereits entstandene Brache weiterentwickeln.
Die Rahmenpflanzung wird mit einer Baumreihe (großkronige Bäume I. Ordnung) entlang der „Sölder Straße“ ergänzt.
Die im nördlichen Planbereich vorhandene Baumgruppe (Bergahorn) wird erhalten, und die darunter liegende Grünfläche wird vergrößert, so dass ein Gehölzwachstum langfristig gewährleistet wird.
So kann der Planbereich in das bestehende Umfeld und zur Sölder Straße hin gestalterisch eingebunden werden.

Die geplante Stellplatzfläche ist ebenfalls durch Gehölzpflanzungen einzugrünen.
Die Baumscheiben und Pflanzstreifen sind entsprechend der Darstellung im VEP mit großkronigen Laubbäumen (heimisch, standortgerecht) zu bepflanzen. Die Baumscheiben werden mit Bodendeckern und Stauden dauerhaft begrünt. Für die Pflanzenauswahl gilt ebenfalls die Liste im Anhang der Begründung. Innerhalb der Pflanzstreifen sind folgende Arten zu verwenden: Ribes sanguineum, Berberis vulgaris oder Spiraea arguta. Mit der Wahl der höher wachsenden Pflanzen soll verhindert werden, dass durch die PKW´s Schäden an den Bäumen entstehen („grüne Barriere“). In diesem Bereich wird auf die Bügel zum Schutz vor Überfahrung verzichtet.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan trifft folgende grünordnerische Festsetzungen:

- Erhalt der Bergahorngruppe im Nordosten des Plangebietes.
- Die Stellplatzfläche des Einkaufszentrums ist mit insgesamt 30 hochstämmigen Laubbäumen zu bepflanzen; die Baumscheiben und Pflanzstreifen werden mit Sträuchern bepflanzt,
- die Randflächen im Westen und im Osten zwischen dem Plangebiet und den Nachbargrundstücken sowie im Bereich der Sölder Straße und der Sticher-

schließung werden mit freiwachsenden Strauchhecken und Gebüschgruppen bepflanzt,
- entlang der Westseite der Sölder Straße und im Einmündungsbereich der Planstraße zum Gewerbegebiet werden insgesamt 9 großkronige Bäume als randliche Einfassung des Straßenraumes angepflanzt.
- Die Innenfläche des Wendeplatzes der Planstraße wird mit einem Einzelbaum und Sträuchern bepflanzt.

8. Umweltbelange

8.1 Umweltverträglichkeitsprüfung

Mit der Novellierung des BauGB 2001 muss jeder Bebauungsplan bzw. seine Änderung auf die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach den Vorschriften des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes (UVPG) untersucht werden. Unter Berücksichtigung des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Richtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950) ist es erforderlich, anhand der Merkmale des Vorhabens, des Standortes und der Merkmale der möglichen Auswirkungen, die UVP-Pflicht eines bauplanungsrechtlichen Vorhabens festzustellen.

Eine Verpflichtung zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung kann nach § 3 Abs. 2 UVPG auch durch mehrere Vorhaben ausgelöst werden, wenn diese in einem engen räumlichen Zusammenhang stehen. Die Stadt Dortmund plant neben der vorliegenden Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine weiteren Städtebauprojekte im angrenzenden Umfeld. Eine UVP-Pflicht aufgrund kumulierender Vorhaben besteht somit nicht.

Die hier beabsichtigte Einleitung eines Verfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist nach der Anlage 1 zum UVPG innerhalb der dort unter der Nr. 18 genannten bauplanungsrechtlichen Vorhaben als Bau eines Einkaufzentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes bzw. eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebes nach Nr. 18.6 einzustufen. Für solche Bauprojekte ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, wenn das Vorhaben 5.000 m² zulässige Geschossfläche überschreitet. Unterhalb dieses Schwellenwertes ist ab einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m² eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls vorzunehmen, mittels derer festzustellen ist, ob eine UVP-Pflicht für das konkrete Vorhaben aufgrund seiner umweltrelevanten Auswirkungen gegeben ist oder nicht.

Der vorliegende Planvorentwurf sieht einen Lebensmittel-Discount-Markt mit einer Verkaufsfläche von ca. 890 m² und einen Lebensmittel-Vollsortimenter von ca. 1.300 m² Verkaufsfläche vor.

Da der untere Schwellenwert von 1.200 m² zulässiger Geschossfläche bei einer Verkaufsfläche von ca. 2.190 m² überschritten wird, hat das Umweltamt der Stadt Dortmund für das Vorhaben eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls zur Feststellung der UVP-Pflicht anhand der Merkmale des Vorhabens, des Standortes und der Merkmale der möglichen Auswirkungen des Vorhabens durchgeführt. Diese allgemeine Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass eine formelle Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des UVP-Gesetzes nicht notwendig wird.

8.2 Immissionen

Das Plangebiet grenzt im Süden (Schlagbaumstraße) und Osten (Sölder Straße) an Misch- und Wohngebietsnutzung an. Es ist daher planungsrelevant zu prüfen, ob diese Nutzungen durch das geplante Vorhaben mit Lärmimmissionen beeinträchtigt werden. Für den Bereich des Sondergebietes sind hier die Zu- und Abfahrtsverkehre auf der Stellplatzanlage, der Anlieferungsverkehr mit Lkw und ggf. Schallabstrahlungen durch lüftungs- und kältetechnische Aggregate relevant. Für den geplanten Gewerbegebietsbereich im Norden sind generelle Lärmuntersuchungen vorzunehmen, da hier noch keine konkreten Nutzungen bzw. Betriebsansiedlungsvorhaben vorliegen.

Im Rahmen eines lärmtechnischen Gutachtens[3] wurde daher geprüft, welche Immissionen durch den Betrieb des Nahversorgungszentrums auf den Umgebungsbereich ausgehen und ob die Festsetzung von schallschützenden Maßnahmen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan erforderlich wird. Für den Gewerbegebietsbereich wurden flächenbezogene Schallleistungspegel ermittelt, um den Immissionsschutz auf den Nachbargrundstücken zu gewährleisten.
Die Ermittlung der Beurteilungspegel an insgesamt 27 Immissionsmesspunkten in der Nachbarschaft hat an keinem Immissionspunkt eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für die jeweilige Gebietsart (WA-Gebiet östlich Sölder Straße und südlich Schlagbaumstraße; MI-Gebiet westlich Sölder Straße und nördlich Schlagbaumstraße; GE-Gebiet Zeche-Margarete-Straße) ergeben. Hierbei berücksichtigt wurden die Kfz-Bewegungen auf der Stellplatzanlage des Nahversorgungszentrums entsprechend den Prognosewerten des Verkehrsgutachtens (2.876 Kfz-Bewegungen/Tag), der Anlieferverkehr (für beide Märkte jeweils 1 Lkw-Anlieferung/Tag) und die stationären Geräuschquellen der Märkte (Lüftungs- und Kühlaggregate). Der Gewerbegebietsbereich wird in eine östliche und eine westliche Teilfläche gegliedert, denen jeweils ein spezifischer, flächenbezogener Schallleistungspegel von 60/55 dB (A) tags/nachts für den westlichen Teilbereich (Gebietsanschluss GE-Gebiet Zeche-Margarete-Straße) und 55/40 dB (A)

[3] Richter & Hüls Ingenieurbüro, Geräuschsituation in der Nachbarschaft von geplanten Lebensmittelmärkten und Gewerbeflächen auf dem Bundeswehrgelände in 44289 Dortmund-Sölde, Schalltechnisches Gutachten, Ahaus, 16.12.2002

tags/nachts für den östlichen Teilbereich (Gebietsanschluss MI-Gebiet westlich der Sölder Straße) zugrunde gelegt wird.

Auf der Grundlage dieser Immissionsprognose ergeben sich somit für den Bereich des SO-Gebietes dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine Notwendigkeiten, schallschützende Maßnahmen gem. § 9 Abs. 1, Nr. 24 BauGB festzusetzen.

Das GE-Gebiet wird jedoch entsprechend den gutachterlichen Empfehlungen in 2 Teilflächen gegliedert und eine Immissionskontingentierung festgesetzt. Hierdurch wird sichergestellt, dass die den Gebietseinstufungen entsprechenden Geräuschimmissionsrichtwerte nach TA-Lärm auch bei vollständig erschlossenem Gebiet nicht überschritten werden.

Stellplatzanlage
Die Festschreibung des Fahrbelages für den überfahrbaren Außenbereich der Stellplatzanlage zur Minderung der Fahrgeräusche der Einkaufswagen, wird in Form einer textlichen Festsetzung vorgenommen und in einem Durchführungsvertrag, der zwischen dem Investor und der Stadt Dortmund abzuschließen ist, festgeschrieben.

8.3 Altlasten / Bergbau

In der Karte über Altablagerungen und Altstandorte der Stadt Dortmund ist das Plangebiet als Verdachtsfläche gekennzeichnet. Es handelt sich hierbei um einen Altstandort von Industrie / Zeche / Militär mit evtl. Abgrabungen und Aufschüttungen. Aufgrund der bekannten früheren bergbaulichen und industriellen Nutzung sowie der militärischen Nutzung wurde daher eine orientierende Altlastenerkundung durchgeführt.[4]

Das Gutachten kommt zu folgender Bewertung:

- Kohlenwasserstoffe (KW) - liegen in einer unkritischen Größenordnung vor;
- Polycyclische Aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) - die Prüfwerte werden unterschritten, lediglich eine Probe ergab einen erhöhten Wert, der aber auf
- aufgefülltes Schottermaterial zurückgeführt wird;
- Schwermetalle nach AbfKlärV zuzüglich Arsen - die Prüfwerte liegen unterhalb der zulässigen Werte der BbodSchV;
- Phenolindex - hier konnten nur mögliche Gehalte unterhalb der technischen Nachweisgrenze ermittelt werden;

[4] Ingenieurbüro für Prüftechnik Dortmund, Mobilmachungsstützpunkt Dortmund-Sölde - Orientierende Altlastenerkundung, Dortmund, 02.08.2002

- Leichtflüchtige Aromatische Kohlenwasserstoffe (BTEX) - die Untersuchung ergab keine messbaren Gehalte;
- Leichtflüchtige Halogenierte Kohlenwasserstoffe (LHKW) - die Funde werden als unauffällig eingstuft.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass aufgrund der nachgewiesenen Schadstoffgehalte eine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden-Mensch (direkter Kontakt) nicht abzuleiten ist. Eine Gefährdung des Grundwassers ist nicht erkennbar. Die Bodenluftuntersuchung ergab keinen Hinweis auf entsprechende Untergrundverunreinigungen. Das Gutachten stellt fest, dass die nachgewiesenen Schadstoffgehalte im Boden den Zielen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht entgegenstehen und eine Gefährdung für den Menschen auszuschließen ist. Es wird jedoch eine gutachterliche Begleitung im Zuge der Auskofferungsarbeiten empfohlen, da es sich bei der durchgeführten Untersuchung nur um Stichproben handelt.

Nach Aussage der Bezirksregierung Arnsberg (Abtlg. Bergbau und Energie) ist im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Tiefbau durch das 1926 stillgelegte Bergwerk "Ver. Margarethe" umgegangen. Mit bergbaulichen Nachwirkungen aufgrund des durchgeführten Abbaues ist nicht zu rechnen.

Vorsorglich erfolgt im vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Kennzeichnung des Plangebietes (SO- und GE-Gebiet) gem. § 9 Abs. 5 Nr. 2 und 3 BauGB als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind und unter der der Bergbau umgegangen ist.

8.4 Methanausgasungen

Die Arbeitskarte der potentiellen Methangasaustritte (natürliche Gasvorkommen aus dem Steinkohlegebirge) im Stadtgebiet Dortmund (Stand: Februar 2000) unterteilt das Stadtgebiet in mehrere Bereich hinsichtlich der Austrittswahrscheinlichkeit. Das Plangebiet liegt in der Zone O. Danach sind Methangasaustritte nicht zu erwarten.

9. Ver- und Entsorgung

9.1 Gas, Wasser, Strom

Die Versorgung mit Gas, Wasser, elektrischer Energie sowie Kommunikationseinrichtungen ist gesichert; Anschlussmöglichkeiten sind vor Ort gegeben. Die Versorgungseinrichtungen erfolgen in Abstimmung mit den zuständigen Versorgungsträgern.

9.2 Schmutzwasser

Die Entwässerung (Schmutzwasser) des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes war bislang über einen Privatkanal gesichert, der sich zur Zeit noch im Besitz des Bundesvermögensamtes befindet. Der Kanal verläuft von der Südseite des Grundstücks fast mittig nach Norden, unterquert die Eisenbahnlinie und findet seinen Anschluss an den Kanal in der Rosenstraße. Da keine Angaben über das Alter des Kanals sowie über seinen Zustand gemacht werden können, hat eine Prüfung des vorhandenen Kanals stattgefunden mit dem Ergebnis, diesen Kanal komplett aufzugeben. Das Gewerbegebiet und das Sondergebiet sollen jeweils über einen neu zu verlegenden Kanal mit Anschluss an die Sölder Straße an das städtische Kanalnetz angeschlossen werden.

9.3 Niederschlagswasser

Die zu überplanenden Grundstücke sind bereits gänzlich bebaut. Somit kommt der § 51a Landeswassergesetz nicht zum tragen. Der Investor hat allerdings auf freiwilliger Basis ein Gutachten zur Prüfung der Versickerungsfähigkeit des Bodens in Auftrag gegeben. Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers aufgrund der schlechten Bodendurchlasswerte nicht möglich ist. Das anfallende Niederschlagswasser ist daher dem Kanal in der Sölder Straße zuzuführen.

10. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Denkmalpflegerische Belange werden im Plangebiet nicht berührt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler entdeckt werden. Für diesen Fall wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan über einen entsprechenden Hinweis vorsorglich auf die Melde- und Sicherungspflicht nach dem Denkmalschutzgesetz hingewiesen.

11. Städtebauliche Zahlenwerte

Sondergebiet Lebensmittelmärkte	11.792 m²
Gewerbegebiet	10.648 m²
öffentliche Verkehrsflächen (einschl. Sölder Straße)	3.529 m²
Plangebiet insgesamt	**25.969 m²**

12. Vorhabenträger

Vorhabenträgerin ist die Firma FOCUS BAU
Liegenschaften GmbH & Co. Dortmund KG
Fürstenrieder Straße 270
81377 München

Das gesamte Plangebiet geht in das Eigentum der Vorhabenträgerin über. Die Vorhabenträgerin hat der Verwaltung gegenüber dargelegt, dass sie bereit und in der Lage ist, das Vorhaben zu planen und termingerecht zu realisieren.

13. Kosten

Im Rahmen des Trägerbeteiligungsverfahrens wurden für die Realisierung der Planung Kosten (Grunderwerb Verkehrsfläche, Straßen- und Kanalbau, grünordnerische Maßnahmen) in Höhe von ca. 514.118,00 € ermittelt.

Da die Planung durch einen Vorhabenträger realisiert werden soll und hierzu bis zum Satzungsbeschluss der Durchführungsvertrag Teil B mit dem Vorhabenträger geschlossen wird, entstehen der Stadt keine Kosten.

14. Gutachten

Folgende Gutachten bzw. Untersuchungen sind planungsrelevant und im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens erstellt worden. Sie können im Stadtplanungsamt eingesehen werden.

Schalltechnisches Gutachten - Immissionsprognose vom 19.05.2003

Richter & Hüls
Ingenieurbüro für Abfallwirtschaft und Immissionsschutz
Erhardstraße 9, 48683 Ahaus

Verkehrsuntersuchung vom November 2003

Generalplaner Infrastruktur
Dr.-Ing. Lessmann GmbH
Nederhoffstraße 23, 44137 Dortmund

Orientierende Altlastenerkundung vom 02.08.2002

Ingenieurbüro PTM
Ingenieurgruppe Prüftechnik Mörchen, Büro Dortmund
Frische Luft 155, 44139 Dortmund

Grünordnerischer Begleitplan vom Juni 2003

Landschaft + Siedlung GbR für
Generalplaner Infrastruktur Dr.-Ing. Lessmann GmbH
Nederhoffstraße 23, 44137 Dortmund

Dortmund, 10.11.2003

O s t h o l t
Ltd. Städt. Verw. Direktor

Funktion	Sachb. 61/5-3	GL 61/5-3	Sachb 61/5-2	GL 61/5-2	Abt.-L 61/5	AL
Datum						
Handzeichen						