Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
VEP Ev 149
- Einzelhandelsstandort Widumer Straße -

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und
Bauordnungsamt

Inhalt

Teil A: Städtebau 2

1. Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation im Planbereich 2
   1.1 Räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 2
   1.2 Gegenwärtige Situation im Plangebiet 2

2. Bestehendes Planungsrecht 3

3. Masterplan Einzelhandel 3

4. Anlass des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 3

5. Ziele und Zwecke des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 4

6. Städtebauliches Konzept 5

7. Art und Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstücksfläche 6

8. Erschließung und ruhender Verkehr 7
   8.1 Erschließung des Plangebietes 7
   8.2 Ruhender Verkehr 9
   8.3 Öffentlicher Personennahverkehr 9

9. Immissionsschutz 10
   9.1 Lärmimmissionen 10
   9.2 Verkehrsbedingte Schadstoffe 13

10. Altlasten 13

11. Ver- und Entsorgung des Plangebietes 14

12. Umweltbelange 15
   12.1 Umweltprüfung 15
   12.2 Eingriffsregelungen 16
   12.3 Artenschutz 16

13. Grünkonzept 16

14. Energiekonzept 17

15. Werbeanlagen 18

16. Denkmalschutz und Denkmalpflege 18

17. Bergbau 18

18. Methanausgasungen 18

19. Kosten 19

20. Städtebauliche Zahlenwerte 19

21. Übersicht über die zu Grunde gelegten Fachbeiträge und Gutachten 19

Teil B: Gemeinsamer Umweltbericht zur 23. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan VEP Ev 149 – Einzelhandelsstandort Widumer Straße 19

Teil A: Städtebau

1. Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation im Planbereich

1.1 Räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VEP Ev 149 – Einzelhandelstandort Widumer Straße – befindet sich im Stadtbezirk Eving am südlichen Rand des Ortsteilzentrums Brechten zwischen der Ostseite der Evinger Straße (einschließlich eines ca. 30 m² großen Teilstückes der östlichen Gehwegsfläche) und der Widumer Straße als nördliche Grenze und erfasst das Flurstück 1474 und den nördlichen Teil des Flurstückes 1537. Im Osten reicht das Plangebiet bis an die Grenzen der Flurstücke 1187 und 1608 heran.

1.2 Gegenwärtige Situation im Plangebiet

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VEP Ev 149, Einzelhandelsstandort Evinger Straße, umfasst eine Fläche von ca. 0,8 ha. Der nordwestliche Teil des Grundstücks wird gegenwärtig von einem Imbissrestaurant mit dazugehöriger Parkfläche genutzt und liegt leicht erhöht. Vormals befand sich auf diesem Grundstücksteil eine Tankstelle, die bereits vor längerer Zeit aufgegeben und zurückgebaut wurde. Der restliche Bereich des Plangebietes wird landwirtschaftlich genutzt. Standorttypische Feldgehölze fassen die Fläche am nördlichen und östlichen Rand ein. Mit zum Teil mittleren bis starkem Baumholz befinden sich dort Arten wie Hainbuche, Weiden-Arten und Pappeln. Die westliche Grenze des Areals wird durch eine ca. 2 Meter hohe Hecke gebildet. Die Hecke ist intensiv beschnitten. Es überwiegen einheimische Gehölze (z.B. verschiedene Strauchrosen, Liguster, Schneeball, Hartriegel, z. T. auch Weißdorn). Die zur Straße hin angrenzende Stellplatzfläche des Imbisses ist mit einer von Durchfahrten durchbrochenen Einfriedung versehen.

Nördlich des Plangebietes befindet sich gemischt genutzte Bebauung, welche im Bebauungsplan 135 – Scharfes Eck – (Rechtskraft 1993) entsprechend als Mischgebiet MI gem.§ 6 BauNVO festgesetzt ist. Weiter östlich und nordöstlich der Widumer Straße schließt ein allgemeines Wohngebiet an. Im Westen befinden sich auf der gegenüberliegenden Seite der Evinger Straße ein Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter) und ebenfalls ein allgemeines Wohngebiet. Dieser Bereich wird zur Evinger Straße hin durch eine Schallschutzmauer abgetrennt. Sowohl der Lebensmittelmarkt, als auch der entlang der Evinger Straße nach Norden verlaufende Zentrenbereich Brechtens, sind im FNP als gemischte Baufläche mit Marktfunktion dargestellt. Südlich und süd-östlich des Plangebietes schließen sich landwirtschaftliche Nutzflächen an.

2. Bestehendes Planungsrecht

Der Regionalplan Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – westlicher Teil – stellt den Planbereich als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ dar.

Der seit dem 31.12.2004 rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt den Planbereich überwiegend als gemischte Baufläche mit Marktfunktion und im südlichen Abschnitt als Grünfläche mit der Signatur „Parkanlage“ dar. Da die Darstellung des Flächennutzungsplanes nicht mit den geplanten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes übereinstimmt, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich im Geltungsbereich des seit dem 30.11.1990 rechtsverbindlichen Landschaftsplanes Dortmund – Nord. Dabei liegt der südliche Teil des Plangebietes in einem Bereich, für den das Entwicklungsziel 7 zur Erhaltung von Freiflächen bis zur Realisierung von Grünflächen durch Bauleitplanung vorgegeben ist. Darüber hinaus sind Pflegemaßnahmen für die Hecke an der westlichen Grenze des Plangebietes vorgeschrieben. Diese Hecke soll auch nach der Realisierung der Bauleitplanung, durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan erhalten und gepflegt werden.

3. Masterplan Einzelhandel

Der Masterplan Einzelhandel weist dem Ortsteil Brechten eine grundzentrale Versorgungsfunktion zu. Zur Stärkung dieser Funktion als Ortsteilzentrum ist das Plangebiet als Potenzialfläche für die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels im Masterplan dargestellt.

Der Konsultationskreis Einzelhandel hat das Vorhaben beraten und eine positive Empfehlung für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit bis zu 900 m² Verkaufsfläche, eine Apotheke sowie ergänzende kleinflächige Einzelhandelsnutzungen abgegeben.

4. Anlass des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Am südlichen Rand des Ortsteilzentrums Brechten sollen neben einem eingeschossigen Discountmarkt, eine Apotheke und ein zugeordnetes Einzelgebäude für ergänzende Dienstleistungs- und Gastronomienutzung entstehen.

Das integrierte Stadtentwicklungskonzept der Stadt Dortmund für den Ortsteil Eving (Bericht 2009) und der Flächennutzungsplan ordnen das Plangebiet dem Zentrenbereich mit Marktfunktion zu. Somit entspricht die Entwicklung des Plangebietes zu

einem Einzelhandelstandort den Entwicklungszielen des InSEKt Eving bzw. dem Nahversorgungskonzept Eving im Rahmen des Masterplanes Einzelhandel.

Der Masterplan Einzelhandel für den Stadtbezirk Eving hat darüber hinaus für den Ortsteil Brechten niedrige Kaufkraftbindungsquoten über alle Segmente hinweg ermittelt. Somit kann die Neuplanung wesentlich dazu beitragen, die Funktion Brechtens als Nahversorgungszentrum zu stärken.

Das vorgesehene Grundstück befindet sich im Privatbesitz, somit sind private Investoren für die Entwicklung des Areals verantwortlich.

Die Realisierung des Einzelhandelsstandortes lässt sich aufgrund der vorgesehenen Verkaufsfläche nicht nach § 34 BauGB vornehmen, so dass die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich wird. Da das Vorhaben eine Geschossfläche über 1200 m² aufweist, ist gemäß Anlage 1, Nr. 18.6.2 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) eine allgemeine Vorprüfung durchzuführen. Diese Vorprüfung wurde durch das Umweltamt der Stadt Dortmund durchgeführt und kommt zu dem Ergebnis, dass für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine Umweltprüfung Umweltbericht durchgeführt werden muss.

5. Ziele und Zwecke des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Durch die geplante Entwicklung des Plangebietes als Einzelhandelsstandort, wird der Schwerpunkt der Nahversorgung auf den zentralen Bereich der Brechtener Siedlungsstruktur gelegt. Durch die Ansiedlung einer Apotheke wird das Angebotssegment gezielt erweitert. Außerdem wird im Rahmen der Neuplanung auch die Chance genutzt, das Eckgrundstück mit dem Imbiss neu zu gestalten und in das Gesamtkonzept zu integrieren.

Im Hinblick auf die Entstehung des neuen Wohnbaugebietes „Brechtener Heide“, süd-östlich vom Plangebiet, macht eine Verstärkung des Versorgungsangebotes Sinn.

Der Lebensmittelmarkt wird eine Verkaufsfläche von max. 900 m² aufweisen. Für die Apotheke sind 200 m² Nutzfläche vorgesehen. Der Bereich des Eckgrundstückes ist für die Ansiedlung ergänzender Dienstleistungs- und Gastronomienutzung vorgesehen. Dabei werden in einem ersten Bauabschnitt der Lebensmittelmarkt und die Apotheke errichtet. Mit dem Bau des für ergänzende Dienstleistungs- und-Gastronomienutzung vorgesehen Gebäudes im Eckbereich Evinger Straße / Widumer Straße kann erst nach Ablauf der Pachtverträge für das ehemalige Tankstellengelände begonnen werden. Im Durchführungsvertrag sind die Realisierungszeiträume verbindlich geregelt.

6. Städtebauliches Konzept

Der aus Apotheke und Discounter bestehende Baukörper wird am östlichen Rand des Plangebietes platziert und entwickelt so eine Schallschutzwirkung für die dahinter liegende Bebauung. Discountmarkt und Apotheke werden in getrennten Gebäuden untergebracht, die jedoch durch eine durchgängige Überdachung eine bauliche Einheit bilden. Durch diese Überdachung entsteht zwischen Apotheke und Discountmarkt eine kleine Passage. Die von der Widumer Straße kommende Ein- und Ausfahrt trennt diesen Bereich des Plangebietes vom für Gastronomie und Dienstleistungen vorgesehenen Eckgrundstück und führt zur Stellplatzanlage und zum Anlieferungsbereich des Discounters.

Südlich und westlich der entstehenden Bebauung werden 84 Stellplätze errichtet, welche durch Pflanzflächen mit Gehölzen, Sträuchern und Bäumen begrünt, gegliedert und gestaltet sind. Hierbei kommt der Grundsatz zur Anwendung, dass pro 5 Stellplätze ein Baum gepflanzt wird.

Die Anlieferungszone für den Discounter befindet sich am südlichen Rand des Baukörpers. Für die Apotheke wird am nördlichen Rand der Fläche, nahe der Ein- und Ausfahrt, eine Anlieferungsmöglichkeit geschaffen.

Der Nahversorgungsstandort wird über zwei Anbindungspunkte mit dem städtischen Straßennetz verknüpft. Im nördlichen Bereich erfolgt ein Anschluss an die Widumer Straße, der über den signalgeregelten Knotenpunkt Evinger Straße / Widumer Straße / Schiffhorst Abbiegebeziehungen in alle Richtungen erlaubt. Eine zweite Anbindung wird im südwestlichen Bereich des Plangebietes an die Evinger Straße (B 54) geschaffen. Ein Vollanschluss ist hier jedoch nicht möglich, da der Anschlusspunkt bereits im Kreuzungsbereich liegt. Es erfolgt daher eine eingeschränkte Anbindung mit der Regelung "rechts rein / rechts raus"

Um die Baukörper architektonisch ansprechend zu gestalten, erhält der Lebensmittelmarkt ein leicht geneigtes Satteldach. Für die Apotheke im nördlichen Grundstücksbereich ist seine einseitige Fortsetzung als Pultdach vorgesehen. Das Eckgebäude (Dienstleistung/Gastronomie) wird ebenfalls mit einem Pultdach ausgebildet. Alle Dachflächen werden mit einer extensiven Dachbegrünung versehen, um positive Auswirkungen auf das Kleinklima und den Regenwasserabfluss zu erzielen.

Das Bauvorhaben wurde dem Gestaltungsbeirat in seiner Sitzung am 07.02.2008 in seinem damaligen Entwicklungsstand vorgestellt.

Das Planvorhaben ist mit dem Konsultationskreis Einzelhandel der Stadt Dortmund abgestimmt.

7. Art und Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstücksfläche

Das Plangebiet wird als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Dabei sind zwei getrennte Bereiche voneinander zu unterscheiden. Im Sondergebiet 1 ist Einzelhandel zulässig. Dabei wird die maximale Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes auf 900 m² beschränkt.

Ergänzend wird festgesetzt, dass bei evtl. Aufgabe des Lebensmittelmarktes als Folgenutzung zentrenrelevante Sortimente gem. der Dortmunder Sortimentsliste bis zu einer max. Verkaufsfläche von 300 m² je Ladeneinheit zulässig sind. Hiermit wird gewährleistet, dass keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten (z.B. Textil/Bekleidung) als Folgenutzung etabliert werden können, die sich auf die Zentrenstruktur der Nachbarstadt Lünen negativ auswirken könnten.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und der Angabe der maximal zulässigen Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens (OKFF) sowie der Höhe der Oberkante des Gebäudes (OK) bestimmt.

Davon getrennt festgesetzt wird das Sondergebiet 2. Auch hier gilt die Zulässigkeit von Einzelhandel. Darüber hinaus sind hier Dienstleistungen und Gastronomie zulässig. Das Maß der baulichen Nutzung wird neben der GRZ durch zwei Vollgeschosse als Höchstmaß bestimmt.

Für das gesamte Plangebiet wird die maximal zulässige GRZ mit 0,8 festgesetzt, um die erforderliche Zahl an Stellplätzen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verwirklichen zu können.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird entsprechend der geplanten Baukörper durch Baugrenzen definiert.

Der Umfang der überbaubaren Fläche orientiert sich an der Größe der geplanten Baukörper und schließt bei dem Discountmarkt die eingehauste Anlieferungszone mit ein. Nördlich des Discountmarktes schließt die überbaubare Fläche einschließlich einer Fußgängerpassage der geplanten Apotheke an.

Mit entsprechend überbaubarer Grundstücksfläche wird im Eckbereich Evinger Straße / Widumer Straße ein separater Baukörper ausgebildet, der eine räumliche Fassung des Kreuzungsbereiches im Südosten bewirken wird.

8. Erschließung und ruhender Verkehr

8.1 Erschließung des Plangebietes

Die äußere Erschließung erfolgt aus Richtung Norden über die nördlich angrenzende Widumer Straße. Westlich der Fläche verläuft die Evinger Straße (Bundesstraße 54) und bildet nord-westlich des Plangebietes den signalisierten Knotenpunkt Evinger Straße – Widumer Straße – Schiffhorst. Zur gebietsinternen Erschließung wird an der Widumer Straße eine neue Zufahrt geschaffen, welche sowohl Raum für den PKW-Verkehr als auch für einen separaten Fußweg lässt. Eine zweite Anbindung erhält das Nahversorgungszentrum an die Evinger Straße im südwestlichen Abschnitt des Plangebietes. Da diese zusätzliche Anbindung bereits im Kreuzungsbereich des Knotenpunktes Evinger Straße / Widumer Straße / Schiffhorst liegt, sind hier jedoch nur Rechtsabbiegeverkehre möglich, d.h. Rechtseinfahrt aus südlicher Richtung (Eving) und Rechtsausfahrt in nördliche Richtung (Brechten).

Mit der geplanten Nutzung sonstiges Sondergebiet – Einzelhandel – sind zusätzliche Verkehre gegenüber der Ist-Situation verbunden. Zur Beurteilung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Verkehrssituation der Widumer Straße und des Knotenpunktes Evinger Straße – Widumer Straße liegt ein Gutachten vor[1]. Weiterhin werden im Gutachten Aussagen zu den im weiteren Umfeld liegenden Knotenpunkten Evinger Straße (B 54) – Brambauer Straße (Kreisverkehr) und Evinger Straße (B 54) – Im Dorfe gemacht.

Es wurden das zu erwartende Verkehrsaufkommen der Einkaufsstätte abgeschätzt und die zukünftigen Verkehrsbelastungen auf dem umgebenden Straßennetz bestimmt. Die verkehrliche Erschließung und Anbindung des Vorhabens wurden überprüft, die verkehrlichen Auswirkungen abgeschätzt, sowie die Verkehrsverträglichkeit des Vorhabens beurteilt.

Durch die Errichtung des Einkaufszentrums wird ein zusätzliches Verkehrsaufkommen erzeugt. Wie die durchgeführten Leistungsfähigkeitsuntersuchungen mit der Bemessungsverkehrsstärke (Spitzenstundenverkehr) im Gutachten zeigen, lässt sich dieser zusätzliche Verkehr an der Ein-/Ausfahrt Widumer Straße und der Ein- und Ausfahrt Evinger Straße (B 54) mit sehr guter Verkehrsqualität bewältigen (Stufe A).

Beide Einmündungsbereiche sind mit einer einfachen Vorfahrtregelung ohne separate Abbiegespuren als uneingeschränkt leistungsfähig einzustufen.

Für den Knotenpunkt Evinger Straße – Widumer Straße – Schiffhorst prognostiziert das Gutachten, dass sich die mittleren Wartezeiten nach Fertigstellung des Bauvor-

[1] Ambrosius Blanke - verkehr.infrastruktur. Dr.-Ing. Harald Blanke, Verkehrsgutachten – Errichtung eines SB-Marktes in Dortmund-Brechten, Bochum, Februar 2010

habens in allen maßgebenden Verkehrströmen erhöhen. In der Spitzenstunde 16:30 Uhr bis 17:30 Uhr wird das Verkehrsaufkommen von 1261 Kfz/h auf 1350 Kfz/h, um 7,1 Prozent zunehmen. Allerdings kommt es zu keinen spürbaren Änderungen des Verkehrsablaufes. Somit wird die Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität nicht signifikant verschlechtert (Qualitätsstufen A und B für die maßgebenden Verkehrströme). Von dieser Qualitätseinstufung ist - rein rechnerisch - ausgenommen jedoch der kombinierte Geradeaus-/Rechtsabbiegestrom in der nördlichen Zufahrt der Evinger Straße. Die Berechnungen weisen hier auf der Basis der bestehenden Signalprogrammeinstellungen mittlere Wartezeiten von nahezu 150 sec/Fz (mittlere Wartezeit in Sekunden pro Fahrzeug) auf Stufe F, Diese Verkehrsqualität ergibt sich aber daraus, dass für diesen verkehrsabhängig gesteuerten Knoten in der Berechnung unterstellt werden muss, dass in jeder Ampelphase für die Stadtbahn eine Grünzeit vorgehalten werden muss. Die Qualitätsstufe gibt in diesem besonderen Fall nicht die in der Realität bessere Verkehrssituation wieder. Die berechnete Verkehrsqualität ergibt sich jedoch bereits für die Ist-Situation. Durch die Ansiedlung des Discount-Marktes ergeben sich keine Veränderungen der verkehrlichen Kenngrößen, da in diesem Verkehrsstrom (Geradeaus-/ Rechtsabbiegestrom in der nördlichen Zufahrt Evinger Straße) keine zusätzlichen Kfz-Verkehre abgewickelt werden müssen. Die Verkehrsqualität in der nördlichen Zufahrt Evinger Straße wird daher ausschließlich durch die bereits vorhandene Vorbelastung gekennzeichnet.

Für den Knotenpunkt Evinger Straße (B 54) – Brambauer Straße (Kreisverkehr) kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass der Schwellenwert einer akzeptablen Verkehrsqualität an allen Kreiszufahrten unterschritten wird. Durch die durch das Vorhaben ausgelösten, zusätzlichen Verkehre erhöhen sich die Wartezeiten an den Kreiszufahrten nur minimal, so dass es zu keiner signifikanten Beeinträchtigung der Verkehrsabwicklung kommt.

Zu einem ähnlichen Ergebnis kommt das Gutachten für den Knotenpunkt Evinger Straße (B 54) – Im Dorfe. Alle relevanten Verkehrsströme weisen hier im Bestand die Qualitätsstufe A oder B auf. Die durch den geplanten Einzelhandelsmarkt hervorgerufenen Zusatzverkehre erhöhen in allen Verkehrsströmen des Knotenpunktes die Wartezeiten nur geringfügig, so dass es zu keinen signifikant spürbaren Veränderungen in der Verkehrsabwicklung kommt.

Zusätzlich zu den genannten Knotenpunkten wurde im Gutachten die Situation auf der Widumer Straße bewertet. Hier ergibt sich durch den Zusatzverkehr des Einzelhandelsstandortes eine Erhöhung der Querschnittsbelastung von derzeit 150 Kfz/h auf zukünftig 190 Kfz/h in der Nachmittagsstunde. Die für Wohnstraßen zulässige Zahl von 400 Kfz/h wird somit auch nach Realisierung des Vorhabens deutlich unterschritten. Es erhöhen sich somit zwar die Verkehrsfrequenzen innerhalb der Widumer Straße, jedoch wird die Verkehrsqualität dieser Wohnstraße nicht signifikant beeinträchtigt.

Aus verkehrlicher Sicht ist festzustellen, dass die geplante Neuansiedlung des Einzelhandelsstandortes in Dortmund-Brechten mit einer Erschließung über die Widumer Straße (Vollanbindung) und einer eingeschränkten Erschließung mit der Verkehrsregelung "rechts rein / rechts raus" über die Evinger Straße (B 54) als verkehrsverträglich eingestuft werden kann.

8.2 Ruhender Verkehr

Die Stellplatzflächen für den ruhenden Verkehr werden westlich und südlich des zu errichtenden Lebensmittelmarktes untergebracht. Die Landesbauordnung NRW schreibt für großflächige Einzelhandelsverkaufsflächen einen Stellplatzschlüssel von 1 Stellplatz / 10 bis 30 m² Verkaufsfläche vor. Würde man das Stellplatzangebot mit 84 Stellplätzen komplett auf die Verkaufsfläche von Discounter und Apotheke aufschlüsseln, erhielte man bei 1180 m² Verkaufsfläche somit 1 Stellplatz auf ca. 14 m² Verkaufsfläche und läge im absolut ausreichenden Bereich notwendiger Stellplätze. Dabei sind auch behindertengerechte Parkplätze in unmittelbarer Nähe des Eingangsbereiches zum Lebensmittelmarkt berücksichtigt.

Negative Auswirkungen auf das Umfeld und den Verkehrsablauf auf der Widumer Straße durch Parksuchverkehre können somit ausgeschlossen werden, da auf dem Gelände ein ausreichend großes Stellplatzangebot zur Verfügung steht.

Für Radfahrer wird ebenfalls ein ausreichendes Stellplatzangebot geschaffen. In der Passage werden 12 Fahrradabstellplätze für Besucher des Sondergebietes 1 geschaffen. Das Sondergebiet 2 erhält weitere 7 Stellplätze in der Nähe des Eingangsbereiches.

8.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist sowohl durch die Buslinie 414 als auch über die Stadtbahnlinie U 41 an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angeschlossen.

Die Buslinie 414 verläuft entlang der Widumer Straße und bietet eine Haltestelle (Brechten Zentrum) in unmittelbarer Nähe zum nördlichen Rand des Plangebietes. Am Knotenpunkt Evinger Straße – Widumer Straße, und somit ebenfalls nahe der Fläche, befindet sich die Stadtbahnhaltestelle „Brechten Zentrum“ der Linie 41.

9. Immissionsschutz

9.1 Lärmimmissionen

Zur Überprüfung der von dem Vorhaben zu erwartenden Lärmauswirkungen auf die angrenzenden Wohnnutzungen wurde ein schalltechnisches Gutachten[2] in Auftrag gegeben, welches die Schallimmissionen durch den Betriebsablauf, den Fahrverkehr auf der Stellplatzanlage und den Anlieferverkehr prognostiziert und beurteilt. Zur Beurteilung der Situation wurde die TA-Lärm herangezogen.

Gewerbelärm

Für den geplanten Lebensmittelmarkt wird von einer maximalen Betriebszeit von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr ausgegangen. Diese Betriebszeit bezieht sich auch auf die Stellplatzanlage, die im Nachtzeitraum 22:00 - 6:00 Uhr durch Schrankenanlage geschlossen wird. Es wird angenommen, dass die An- und Abfahrt von Mitarbeitern und Kunden durchschnittlich 1280 Fahrzeugbewegungen verursacht. Zusätzlich zum Kundenverkehr des Lebensmittelmarktes werden im Gutachten ca. 200 Kfz-Fahrten/Tag durch Kunden der Gastronomie in Ansatz gebracht. Auch bei einem sonntäglichen Betrieb der Gastronomie sind keinesfalls mehr Kunden zu erwarten als werktags durch den Betrieb des Lebensmittelmarktes. Durch die angenommene gleichmäßige Verteilung der Kunden in den Ruhezeiten werktags werden auch die sonntäglichen Kundenaufkommen in der Ruhezeit pessimistisch mit berücksichtigt. Aus akustischer Sicht stellt der hier betrachtete Werktag den lauteren Fall dar. Eine getrennte Betrachtung des Sonntags kann daher entfallen.

Als Anlieferungsverkehr werden maximal 3 LKW pro Tag angesetzt und eine Anlieferungszeit von 6:00 bis 8:00 Uhr angenommen. Diese Annahme stellt eine pessimistische Variante dar, da bei Anlieferung in der Zeit zwischen 6:00 Uhr und 7:00 Uhr ein Zuschlag von 6 dB eingerechnet wird. Mit der getroffenen textlichen Festsetzung der Anlieferung auf den Tageszeitraum in der Zeit von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr ist auch dieser akustisch ungünstige Fall der Anlieferung im Zeitraum zwischen 6:00 Uhr und 7:00 Uhr abgedeckt. Weiterhin ist die Nutzung eines Press-Containers für 0,5 Stunden pro Tag eingeplant, welcher 2 weitere LKW-Fahrten verursacht. Da durch die LKW-Entladung und dem Einfüllen und Wechsel der Müllpresse zusätzliche Lärmbelastungen entstehen können, sind diese ebenfalls Teil des Gutachtens. Zur Lüftung des Verbrauchermarktes werden zwei Aggregate über Dach angesetzt. Der Kühlzellenbereich des Ladens wird über einen Wandlüfter an der Südfassade belüftet. Im Bereich der Laderampe wird der Verflüssiger der Kälteanlage angenommen. In einem Raum an der Westfassade neben dem Leergutraum ist die gasmotorbetriebene Luftwärmepumpe untergebracht. Für die Lüftungs-Kälte-Heizungs-Geräte

[2] Schallimmissionsprognose für einen Verbrauchermarkt in der Widumer Straße, Dortmund-Brechten, afi - arno flöke Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik, Haltern am See, 19.07.2009, Aktualisierung 14.04.2010

wird eine Betriebszeit von 24 h angesetzt. Nachts werden durch den Betrieb ausschließlich Geräusche durch die Lüftungs-Kälte-Heizungs-Geräte emittiert.

Ebenfalls berücksichtigt wird eine Vorbelastung durch den bestehenden Edeka-Markt an der Ecke Evinger Straße / Schiffhorst.

Zur Berechnung der zukünftigen Belastungen werden folgende Voraussetzungen getroffen:

- Die Parkplatzoberfläche ist als ebenes, ungefastes, eng verlegtes Pflaster oder in Asphalt auszuführen.
- Der Parkplatz darf nur in der Zeit zwischen 6:00 und 22:00 Uhr genutzt werden.
- Der Verflüssiger des Marktes ist auf einen Schallleistungspegel von 65 dB (A) zu begrenzen.
- Der Wandventilator (Emissionen der Lüftungsöffnung) zur Kühlung des Kühlzellenbereiches des Marktes ist auf einen Schallleistungspegel von 60 dB (A) zu begrenzen.
- Die zwei Lüfter zur Be- und Entlüftung des Einkaufsmarktes auf dem Dach (Emissionen der Lüftungsöffnungen) sind jeweils auf einen Schallleistungspegel von 65 dB (A) zu begrenzen.
- Die gasmotorbetriebene Luftwärmepumpe (Emissionen der Wärmepumpe nach außen) des Marktes ist auf einen Schallleistungspegel von 71 dB (A) zu begrenzen.

Wird von diesen Ansätzen (Schallemissionen, Lage der Schallquellen) abgewichen, ist im Baugenehmigungsverfahren das Einhalten der Immissionsrichtwerte der TA Lärm erneut nachzuweisen.

Unter diesen Voraussetzungen kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass an allen Immissonsorten der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete (Evinger Straße 591 sowie Widumer Straße 6) sowohl tags als auch nachts nicht überschritten wird. Der maximal errechnete Wert liegt tagsüber bei 54,3 dB(A) und unterschreitet damit den Richtwert der TA Lärm für WA-Gebiete um 0,7 dB(A). Der Höchstwert zur Nachtzeit wird mit 39,9 dB(A) errechnet. Der Richtwert der TA Lärm wird somit um 0,1 dB(A) unterschritten. Auch die kurzeitigen Geräuschsspitzen überschreiten ebenfalls nicht die zulässigen Belastungsgrenzen.

Verkehrslärm

Der Verkehr auf der Widumer Straße, Evinger Straße und Schiffhorst wird durch den zusätzlichen Verkehr des Lebensmittelmarktes tagsüber erhöht. Hierbei handelt es sich gegenüber der Bestandssituation um geringfügige Zunahmen zwischen 0,07 dB und max. 0,54 dB im Tageszeitraum. Es wird davon ausgegangen, dass eine Zunahme des Verkehrslärms erst bei einer rechnerischen Zunahme > 0,1 dB gegeben ist. Nachts ist keine relevante Veränderung der Lärmimmissionen durch

die Planung zu erwarten. Zwischen 22.00 und 6.00 Uhr werden keine zusätzlichen Verkehre durch die Planung erzeugt. Die geplanten Gebäude führen durch Schallreflektionen an den Fassaden nicht zu einer relevanten Veränderung der Geräuschimmissionen der öffentlichen Verkehrswege.

Für die Evinger Straße im Abschnitt nördlich der Widumer Straße kommen die Berechnungen zu dem Ergebnis, dass sich die Schallimmissionen an den Gebäudefassaden durch den zusätzlichen Verkehr nicht erhöhen werden. Für die Widumer Straße wird eine Erhöhung der Geräuschimmissionen durch den Zusatzverkehr von maximal 0,4 dB (A) errechnet, in der Straße Schiffhorst können sich die Geräuschimmissionen um 0,3 dB (A) und an dem Gebäude Feldbrandweg um 0,5 dB (A) erhöhen.

In der Widumer Straße 6 wird der Beurteilungspegel dabei tags von 59 dB (A) auf 60 dB (A) erhöht. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Mischgebiete von 64 dB (A) wird an den westlichen Gebäuden an der Widumer Straße deutlich unterschritten. In der Straße Schiffhorst sind durch die geringe Zunahme der Geräuschimmissionen vor und nach Entwicklung des Plangebiets Beurteilungspegel zwischen 60 und 61 dB (A) zu erwarten und an dem Gebäude Feldbrandweg 21 Beuteilungspegel von bis zu 62 dB (A). Der Immissionsgrenzwert für Wohngebiete von 59 dB (A) wird zwar an den Gebäuden Schiffhorst und im Feldbrandweg um bis zu 3 dB überschritten, diese Überschreitungen liegen aber auch schon im Bestand vor. An den Gebäuden in der Widumer Straße, Feldbrandweg und Schiffhorst liegen sowohl im Bestand als auch mit Berücksichtigung der Planung Schallimmissionen < 70 dB (A) tagsüber vor. Damit wird der Beurteilungspegel von 70 dB (A) tags, ab dem gesundheitsgefährdende Lärmbelastungen zu erwarten sind, deutlich um 8 dB unterschritten.

Eine Ausnahme bildet das Gebäude Evinger Straße 591. Hier liegen die Immissionspegel nahe 70 dB(A) im Bereich der Obergeschosse bzw. mit 70,24 dB(A) auf der Erdgeschossebene geringfügig über diesem Wert. Es ist daher zu bewerten, ob durch diese Zusatzbelastung ein Anspruch auf Lärmschutzsanierung an den untersuchten Immissionsorten ausgelöst wird. Zunächst ist festzustellen, dass eine erstmalige Überschreitung von Grenz- bzw. Orientierungswerten, verursacht durch zusätzliche Verkehre des Marktes nicht gegeben ist. Die Immissionssituation stellt sich vielmehr so dar, dass bereits heute Überschreitungen des Orientierungswertes der DIN 18005 für Mischgebiete bis zu 10 dB(A) und des Immissionsgrenzwertes der 16. BImSchV von 6 dB(A) vorliegen. Auf Grund des hohen Verkehrsaufkommens der Evinger Straße wird bereits in der Bestandssituation ein Immissionspegel von 70,17 dB(A) erreicht. Dieser erhöht sich durch die Zusatzbelastung des Marktes lediglich um 0,07 dB. Wie bereits oben dargelegt, kann bei diesem geringen Wert < 0,1 dB nicht von einer Zunahme des Verkehrslärms gesprochen werden. Angesichts der rechnerisch minimalen Pegelerhöhung bei gleichzeitiger hoher Vor-

belastung kann somit das geplante Nahversorgungszentrum nicht der Verursacher und damit Kostenträger von Lärmsanierungsmaßnahmen im weiteren Umfeld sein.

9.2 Verkehrsbedingte Schadstoffe

Nach den Ergebnissen des vom Umweltamt der Stadt Dortmund durchgeführten Grobscreenings zu den verkehrsbedingten Luftschadstoffen, liegt das Plangebiet nicht in einem kritischen Bereich. Auf Grund der Verkehrsbelastung auf der Evinger Straße (ca. 11.000 DTV) und der offenen Baustruktur kann davon ausgegangen werden, dass die Immissionsgrenzwerte der 22. BImSchV nicht überschritten werden.

10. Altlasten

Aus dem Kataster über Altlasten und Altlastenverdachtsflächen des Umweltamtes der Stadt Dortmund geht hervor, dass es sich bei dem Eckgrundstück um ein ehemaliges Tankstellengelände handelt. Die Tankstelle selbst wurde in den 70er Jahren stillgelegt und die Zapfsäulen und Tanks 1975 entfernt. Anschließend wurde das Gebäude als Werkstatt bis zum Jahre 1980 weiter genutzt. Danach zog ein Fahrradgeschäft in den Verkaufsraum, welches sich aber nicht dauerhaft etablieren konnte, was zu einem dauerhaften Leerstand auf dem Grundstück führte.

Die verbliebenen Heizöl-/Altöltanks sowie die hydraulische Hebebühne und der Benzinabscheider im Werkstattgebäude wurden Ende 1996 zurückgebaut. Diese Maßnahmen wurden vom Geologie-Büro "Höne – Klußmann – Altpeter“ gutachterlich und fachtechnisch begleitet und in einem Ergebnisbericht dokumentiert[3]. Nur im Bereich des Heizöl-/Altöltanks war es erforderlich, mit Mineralölprodukten verunreinigtes Erdreich zu entsorgen. Weitere Verunreinigungen, auch im Bereich der abgebrochenen Zapfinsel, konnten nicht festgestellt werden. Somit kommt das Gutachten insgesamt zu dem Ergebnis, dass nach Beendigung der Tiefbaumaßnahmen weder aus wasserwirtschaftlicher noch aus abfallrechtlicher Sicht weitere Maßnahmen für die betroffenen Bereiche erforderlich sind. Der heutige Imbiss befindet sich seit 1997 auf dem Grundstück und ist in einem aufgeständerten Containergebäude untergebracht. Diese Nutzung ist hinsichtlich der Altlastenproblematik unschädlich.

Da der Untersuchungsrahmen des Gutachtens aus dem Jahr 1996 jedoch nicht den gesamten Bereich des Eckgrundstückes umfasste, kann nicht ausgeschlossen werden, dass es in der Zeit der Nutzung als Werkstatt auch außerhalb des Gebäu-

[3] Höne-Klußmann-Altpeter, Ergebnisbericht – Ehem. ARAL-Tankstelle Evinger Str. 589, 44339 Dortmund, Gutachterliche Begleitung von Tiefbaumaßnahmen, 25.02.1997 Bochum

des zu Verunreinigungen gekommen ist. Somit wird in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Dortmund im Bebauungsplan der Hinweis aufgenommen, dass Baumaßnahmen im Sondergebiet 2 gutachterlich begleitet werden müssen. Gleichzeitig wird vorsorglich die Fläche des SO^2-Gebietes gem. § 9 Abs. 5, Nr. 3 BauGB als Fläche gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Für den Bereich des Sondergebietes 1 (Lebensmittelmarkt und Apotheke) wurde seitens des Grundbauinstituts Biedebach eine Baugrunduntersuchung[4] durchgeführt. Erwartungsgemäß wurden keine chemischen Verunreinigungen festgestellt. Somit können die beim Aushub anfallenden Böden unter Beachtung der in der LA-GA-Richtlinie (Länder-Arbeitsgemeinschaft-Abfall) fixierten Bedingungen einer Wiederverwertung zugeführt werden. Böden unterhalb des Mutterbodens (Sande und Schluffe) sind ohne Einschränkungen wieder verwertbar.

11. Ver- und Entsorgung des Plangebietes

Da es sich um ein weitestgehend unbebautes Grundstück handelt, müssen entsprechende Anschlussmöglichkeiten sowohl an die Kanalisation als auch an die Wasserversorgung sowie die Strom- und Gasversorgung erst noch geschaffen werden.

In der Evinger Straße und Widumer Straße befinden sich entsprechende Versorgungsleitungen für Gas, Wasser und Strom, so dass ein Anschluss an das Versorgungsnetz problemlos möglich ist.

Eine vollständige Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück ist nicht möglich (vgl. Baugrunduntersuchung Grundbauinstitut Biedebach v. 02.06.2008).

Die Versickerungsfähigkeit des Bodens wird durch die ergänzenden Versickerungsversuche im Zuge der Erstellung des Entwässerungskonzeptes[5]mit einem kf-Wert von 5*10E-06 m/s angesetzt. Bei dem geringen zur Verfügung stehenden nutzbaren Freiflächenangebot und der Größenordnung der befestigten Flächen ist deshalb nur eine teilweise Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet möglich. Zur Minimierung von Abflussspitzen und -volumen wird deshalb die Dachfläche des Gebäudes begrünt. Der vom östlichen Teil der Dachfläche verbleibende Abfluss sowie die Zufahrt im Norden und ein Teil der Stellplatzflächen im Südosten werden in einem Mulden-Rigolen-System zurückgehalten, teilversickert und stark gedrosselt in den Mischwasserkanal DN 1800 in der Widumer Straße ein-

[4] Grundbauinstitut Biedebach, Errichtung eines Aldi-Marktes in Dortmund, Evinger Straße/Widumer Straße - Baugrunduntersuchung, Gründungsberatung, Bodenuntersuchung hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit und der chemischen Beschaffenheit – Dipl.-Ing. Siegmar Biedebach; Juni 2008

[5] Kaiser Ingenieure, Entwässerungskonzept (VEP) Ev 149 Einzelhandelsstrandort Widumer Straße, 17. Februar 2010

geleitet. Gemäß Abstimmung mit dem Tiefbauamt der Stadt Dortmund erfolgt der Anschluss in geringer Höhe als Absturz im Schacht 198.

Im Rahmen des Entwässerungskonzeptes wurde auch der geforderte Überflutungsnachweis gemäß DIN 1986-100 / DIN EN 752 erbracht. Das ermittelte erforderliche zusätzliche vorzuhaltende oberflächige Rückhaltevolumen wird für die östliche Dachfläche, die nördliche Zufahrt und die südliche Stellplatzfläche (anteilig Fahrgasse / Stellplätze) im Bereich der Grünfläche / Mulden-Rigole mit einem zusätzlichen Anstau von 6 cm nachgewiesen. Ein Teilbereich der Fahrgasse und Stellplätze im westlichen Bereich wird höhenmäßig so ausgelegt, dass im Überflutungsfall ein max. ca. 10 cm hoher Anstau erfolgt, bevor das Wasser über den Notwasserweg abfließt. Das für den Überflutungsfall erforderliche Rückhaltevolumen wird somit aktiviert.

12. Umweltbelange

12.1 Umweltprüfung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB besteht die Pflicht, bei der Aufstellung von Bebauungsplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6, Nr. 7 sowie § 1a BauGB ermittelt und in einem als Umweltbericht bezeichneten gesonderten Teil der Begründung beschrieben und bewertet werden. Hierzu werden zum einen die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, Kulturgüter und sonstige Schutzgüter beschrieben. Zum anderen wird im Umweltbericht dokumentiert, wie die Belange des Umweltschutzes durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im Rahmen des Verfahrens berücksichtigt wurden.

Da die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes den Darstellungen des seit dem 31.12.2004 rechtswirksamen Flächennutzungsplanes teilweise nicht entsprechen, erfolgt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zeitgleich mit der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

Aus diesen Gründen wurde ein gemeinsamer Umweltbericht erarbeitet. Dieser gemeinsame Umweltbericht wird jeweils als Teil B –Gemeinsamer Umweltbericht- sowohl Bestandteil der Begründung zur 23. Änderung des Flächennutzungsplanes als auch Bestandteil der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan VEP EV 149 –Einzelhandelsstandort Widumer Straße-.

12.2 Eingriffsregelungen

Nach § 1 Abs. 5, Satz 2 BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

§ 1 Abs. 6, Nr. 7 BauGB bestimmt, dass bei Aufstellung der Bauleitpläne gemäß § 1 die Belange des Umweltschutzes, auch durch die Nutzung erneuerbarer Energien, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohrstoffvorkommen, sowie des Klimas zu berücksichtigen sind. § 1a Abs. 2 BauGB beinhaltet die Vorgabe, dass mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll und dabei Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind.

Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiraum sollen die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung haben.

Wie unter Pkt. 3 und 4 dargelegt, dient das geplante Vorhaben der Ergänzung des im Masterplan Einzelhandel und dem InSEKT Eving festgelegten Zentrumsbereiches mit Marktfunktion des Ortsteil Brechten. Innerhalb des abgegrenzten Zentrenbereiches stehen keine bebauten oder ehemals bebauten Flächen für eine Wiedernutzung zur Verfügung, ebenso keine freien Grundstücksflächen für eine Nachverdichtung.

In Abwägung zwischen den Belangen einer guten ortsteilbezogenen Nahversorgung des Ortsteiles Brechten und der Verringerung der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme wird hier der Erweiterung des Nahversorgungsangebotes der Vorrang eingeräumt.

12.3 Artenschutz

Im Rahmen des Verfahrens sind die Artenschutzbelange entsprechend der europäischen Bestimmungen zu prüfen. Gesetzliche Grundlagen bilden § 15 (3) und § 44 BNatSchG. Die Prüfung erfolgt in Form einer eigenständigen artenschutzrechtlichen Prüfung. Diese kommt zum Ergebnis, dass keine Verbotstatbestände des § 44 erfüllt werden. Eine Ausnahmegenehmigung ist nicht erforderlich. Es werden keine Biotope zerstört, die für streng geschützte Arten unersetzbar sind (siehe auch Kap. 9 des Umweltberichtes, Teil B dieser Begründung).

13. Grünkonzept

Ein wesentlicher Teil des Grünkonzepts stellt die Erhaltung des Hecken- und Feldgehölzbestandes im Plangebiet dar. Dazu gehört die am westlichen Rand verlau-

fende Hecke, welche überwiegend aus einheimischen Gehölzen (z.B. verschiedene Strauchrosen, Liguster, Schneeball, Hartriegel, z. T. auch Weißdorn) besteht. Diese Hecke wird allerdings durch die neu anzulegende Stellplatzanbindung an die Evinger Straße auf einer Länge von ca. 8,5 m unterbrochen. Hinzu kommt der gesamte östliche Rand der Fläche, bestehend aus Feldgehölzen wie Hainbuche und verschiedenen Weiden-Arten und ebenfalls Hecken.

Die Gestaltung der Neuanpflanzungen orientiert sich am Bestand. Somit wird der südliche Rand mit frei wachsenden Gehölzen bepflanzt und der östliche Gehölzstreifen verbreitert. Dabei akzentuiert ein großkroniger Baum (Bergahorn, Eiche oder Linde) in der süd-westlichen Ecke des Geländes ganz besonders die Wahrnehmung der Fläche aus Richtung Süden. Des Weiteren wird eine Hecke das nordwestliche Eckgrundstück vom Knotenpunkt Evinger Straße / Widumer Straße abtrennen. Hier sind auch Baumanpflanzungen (Eschen) vorgesehen. Der rückwärtige Bereich von Apotheke und Discounter wird bis zum Gehölzbereich als extensive Wiesenfläche gestaltet. Hinzu kommen hier auch 2 großkronige Bäume (Spitzahorn, Eiche oder Linde).

Die Stellplatzanlage wird ebenfalls begrünt. Das Konzept sieht Baumpflanzungen mit dazugehörigen Pflanzflächen mit bodenbedeckender Vegetation aus heimischen, standortgerechten Stauden und Gehölzen vor.

14. Energiekonzept

Laut Ratsbeschluss der Stadt Dortmund vom 08.07.2010 sind unter dem Gesichtspunkt der Energieeffizienz bei Neubauvorhaben, die im Rahmen der Bauleitplanung realisiert werden, über die Einhaltung der gesetzlichen Standards hinausgehende Maßnahmen umzusetzen.

Bei Nichtwohngebäuden definiert sich der angestrebte Standard zur Energieeffizienz durch eine 10%-ige Unterschreitung des maximal zulässigen Primärenergiebedarfs gemäß EnEV 2009. Ersatzweise können die Dächer begrünt oder mit Fotovoltaikanlagen bestückt werden. Die Ersatzmaßnahme gilt als erfüllt, wenn 50 % der Dachflächen begrünt sind oder eine Fotovoltaikanlage mit mindestens 1 kWp Leistung pro 50 m² Dachfläche installiert wird.

Zum Heizen und Kühlen des Marktgebäudes kommt eine Gaswärmepumpe zum Einsatz. Durch die direkte Nutzung der Motorabwärme in Kombination mit der Umweltenergie Luft wird Primärenergie eingespart; darüber hinaus erhält der Baukörper eine Dachbegrünung. Die Vorgaben des Ratsbeschlusses vom 08.07.2010 werden somit erfüllt.

15. Werbeanlagen

Um ein Übermaß störender Werbeanlagen im Umgebungsbereich vorhandener Wohnnutzung auszuschließen, werden Werbeanlagen mit folgender Einschränkung zugelassen: Das Firmenlogo des Marktbetreibers darf am Gebäude (jedoch nicht auf der Dachfläche) angebracht werden. Eine weitere Anlage (Pylon) kann jeweils in den Zufahrtsbereichen der Widumer Straße und der Evinger Straße (B 54) auf privater Fläche realisiert werden. Die maximal zulässige Höhe der Anlage beträgt 6,00 m.

Die maximal zulässige Werbefläche je Pylon darf dabei eine Gesamtgröße von 4,0 m² nicht überschreiten. Mit diesen Festsetzungen wird gewährleistet, dass das Umfeld nicht durch ein Übermaß an Werbeanlagen beeinträchtigt wird.

16. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht berührt. Im Hinblick auf mögliche bodenarchäologische Funde im Zuge von Erdarbeiten erfolgt ein entsprechender Hinweis zur Meldepflicht im Bebauungsplan.

17. Bergbau

Das Plangebiet befindet sich auf Steinkohle und Eisenerz verliehenen Bergwerksfeldern sowie auf Kohlenwasserstoff erteilten Erlaubnisfeldern. Seitens der Eigentümerin der auf Steinkohle und Eisenerz verliehenen Bergwerksfelder (RAG Deutsche Steinkohle) und der Inhaberin des auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeldes (Minegas GmbH) werden keine Sicherungsmaßnahmen für erforderlich erachtet.

Vorsorglich erfolgt der Hinweis, dass im Bereich des Plangebietes in der Vergangenheit bergbauliche Einwirkungen aufgetreten sind.

18. Methanausgasungen

Das Vorhaben befindet sich in der Zone 0 der „Karte der potenziellen Methangasaustritte im Stadtgebiet Dortmund“. In dieser Zone sind Austritte nicht zu erwarten, sodass keine weiteren Maßnahmen erforderlich werden.

19. Kosten

Sämtliche durch das Vorhaben ausgelösten Kosten gehen zu Lasten des Vorhabenträgers. Einzelheiten werden zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Dortmund in dem abzuschließenden Durchführungsvertrag festgelegt.

20. Städtebauliche Zahlenwerte

Überbaubare Fläche	2.327 m²
Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze	3.635 m²
Flächen für Neuanpflanzungen/Grünflächen	1.973 m²
Zufahrten (öffentl. Verkehrsfläche)	81 m²
Plangebiet gesamt	**8.016 m²**

21. Übersicht über die zu Grunde gelegten Fachbeiträge und Gutachten

Ambrosius Blanke - verkehr.infrastruktur. Dr.-Ing. Harald Blanke: Verkehrsgutachten – Errichtung eines SB-Marktes in Dortmund-Brechten, Bochum, Februar 2010

afi – arno flörke Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik: Schallimmissionsprognose für einen Verbrauchermarkt in der Widumer Straße, Dortmund Brechten. Haltern am See, 14.04.2010

Höne-Klußmann-Altpeter: Ergebnisbericht – Ehem. ARAL-Tankstelle Evinger Str. 589, 44339 Dortmund, Gutachterliche Begleitung von Tiefbaumaßnahmen, Bochum, Februar 1997

Grundbauinstitut Biedebach: Errichtung eines Aldi-Marktes in Dortmund, Evinger Straße/Widumer Straße - Baugrunduntersuchung, Gründungsberatung, Bodenuntersuchung hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit und der chemischen Beschaffenheit – Dipl.-Ing. Siegmar Biedebach, Juni 2008

Kaiser Ingenieure: Entwässerungskonzept (VEP) Ev 149 Einzelhandelsstandort Widumer Straße, Dortmund, 17. Februar 2010

Teil B: Gemeinsamer Umweltbericht zur 23. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan VEP Ev 149 – Einzelhandelsstandort Widumer Straße-

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VEP Ev 149 - Einzelhandelsstandort Widumer Straße - erfolgt gleichzeitig die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB. Der Umweltbe-

richt ist daher als gemeinsamer Umweltbericht zur 23. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan VEP Ev 149 – Einzelhandelsstandort Widumer Straße – aufgestellt worden. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.[6]

Dortmund, 25. Oktober 2010

Wilde
Ltd. Städt. Baudirektor

[6] GrünKonzept Landschaftsarchitekten, Stadt Dortmund - Gemeinsamer Umweltbericht als Teil B der Begründung zur 23. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VEP Ev 149 - Einzelhandelsstandort Widumer Straße -, Coesfeld, Oktober 2010