B E G R Ü N D U N G

zum

vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Mg 156

- westlich Treckmannweg -

Inhaltsverzeichnis

1. Plangebiet
1.1 Räumlicher Geltungsbereich
1.2 Beschreibung des Plangebietes
2. Anlass, Ziele und Zwecke des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
3. Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
4. Verkehrliche Erschließung
4.1 Äußere und innere Erschließung
4.2 Ruhender Verkehr
4.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) und nichtmotorisierter Verkehr
5. Umweltbelange
5.1 Umweltverträglichkeitsprüfung
5.2 Eingriffsregelung
5.3 Lärmschutz
5.4 Altlasten
5.5 Methanausgasungen
6. Ver- und Entsorgung
6.1 Gas, Wasser, Strom
6.2 Niederschlagswasser
7. Denkmalschutz
8. Bergbauliche Einwirkungen
9. Kampfmittel / Blindgängereinschlagstellen
10. Städtebauliche Zahlenwerte
11. Planverwirklichung
12. Kosten

Anlagen:

1 Verkehrskonzept für die Ansiedlung eines Lidl-Marktes an der Straße Königshalt in Dortmund, Planungsgemeinschaft Dr.-Ing. W. Theine, Hannover, Juli/November 2000

2 Eingriffs-/Ausgleich-Bilanz zum Neubau eines Lebensmittelmarktes in Dortmund-Oestrich Grünplan - Büro für Landschaftsplanung - Dortmund - im Auftrag des Architekturbüros R. Bieber, Juli 2001

3 Geräuschimmissions-Prognose nach TA Lärm, Neubau eines Lidl-Marktes mit Backshop, Königshalt/Schragmüllerstraße, Dortmund-Oestrich
Ingenieurbüro für technische Akustik und Bauphysik, Dortmund, März 2002

4 Umwelt- und abfalltechnische Screeninguntersuchung
Geonorm GmbH, Gießen, August 2000

5 Baugrunduntersuchung
Geonorm GmbH, Gießen, August 2000

. . .

1. Plangebiet

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich befindet sich im Stadtbezirk Mengede, Ortsteil Oestrich und wird im Norden von der Fußgängerbrücke über die Straße Königshalt, im Osten vom Treckmannweg, im Süden von der Schragmüllerstraße und im Westen von der Straße Königshalt begrenzt.

1.2 Beschreibung des Plangebietes

Bei dem ca. 1,4 ha großen Plangebiet handelt es sich um eine brach liegende, teilweise Baum bestandene Fläche. Die im Osten und Süden an das Plangebiet angrenzende Bebauung besteht hauptsächlich aus mehrgeschossigen Wohngebäuden, einem zweigeschossigen Gebäude mit Wohn- und gewerblicher Nutzung (Glaserei) sowie einem eingeschossigen Kindergarten. Nordwestlich des Plangebiets befindet sich an der Straße Königshalt ein II- bis III-geschossiges Geschäftshaus.

2. Anlass, Ziele und Zwecke des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Die Vorhabenträgerin - Hannover Finanz Immobilien AG & Co. Verwaltungs KG (HFI) -, vertreten durch die Lidl GmbH& Co. KG, Hans-Böckler-Straße 6 in 59423 Unna, betreibt derzeit auf dem Grundstück Kammerstück 1-3/Ecke Königshalt in Dortmund-Oestrich einen Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 430 m².

Im Bereich dieses bestehenden Lebensmittelmarktes ist die Parkplatz- und Anlieferungssituation problematisch. Hinzu kommt eine zunehmende Nachfrage der Verbraucher, so dass eine größere Verkaufsfläche für eine bessere Präsentation des Sortiments benötigt wird.

Aus diesen Gründen ist seitens der Vorhabenträgerin beabsichtigt, den bestehenden Lebensmittelmarkt in den Planbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Mg 156 zu verlegen. Das vorhandene Gebäude am Kammerstück 1-3/Ecke Königshalt, das sich nicht im Eigentum des Investors befindet, soll nach Errichtung des neuen Objektes in eine nicht zentrenrelevante Handelsfläche umgenutzt werden. Da das Grundstück im Bebauungsplan Mg 104 – Oestrich/Schragmüllerstraße – als Mischgebiet (BauNVO 1968) festgesetzt ist, wäre ohne eine vertragliche Regelung Einzelhandel ohne weitere Beschränkungen zulässig. Zulässig sind zukünftig nicht störende gewerbliche Betriebe z. B. aus dem Handwerksbereich oder Betriebe aus den Sortimentsbereichen Möbel, Küchen, Garten, Camping und aus dem Bereich „Rund um das Auto“. Eine entsprechende Beschränkung auf dieses Handelssortiment wurde in dem geschlossenen Durchführungsvertrag „Teil B“ aufgenommen und durch die Vereinbarung einer Entschädigungszahlung in Höhe von 300 000,- € bei einem Nutzungsverstoß untermauert. Die Verpflichtung gilt für einen Gesamtmietzeitraum von mindestens 12 Jahren.

Diese Sortimentsbeschränkung stellt sicher, dass im Bereich der Straße Königshalt keine Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen mit Ausstrahlwirkung beispielsweise auf den Ortskern Mengede oder die Dortmunder Innenstadt erfolgen kann.

Die Verlagerung und Vergrößerung des Lebensmittel-Discounters selbst verbessert in erster Linie die Versorgung der umliegenden Wohngebiete mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs. Die Präsentation des gleichen Sortiments auf größerer Fläche und die Bereitstellung von mehr Parkraum erhöht den Einkaufskomfort für die Kunden. Der Standort ist in Oestrich günstig und zentral gelegen. Kurze Wege ermöglichen auch das Einkaufen ohne Auto.

Die geplante Verlagerung und Vergrößerung des Lebensmittelmarktes steht nicht im Widerspruch zur Einzelhandels- und Standortplanung für den Stadtbezirk Mengede oder den gesamtstädtischen Raum.

3. **Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll Planrecht für die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters mit angegliedertem Backshop geschaffen werden. Da die geplante Geschossfläche über 1.200 qm beträgt, wird für den überbaubaren Planbereich gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO die Festsetzung Sondergebiet (Lebensmittel-Einzelhandel) getroffen. Die Ausweisung als SO-Gebiet ist zwingend erforderlich, da eine solche Größenordnung nur in Sonder- oder Kerngebieten zulässig ist.

Die zulässige Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes darf 1000 m² (incl. 50 m^2 für Back shop) nicht überschreiten. Darüber hinaus gilt folgende Sortimentsliste

Sortimentsliste für SB-Märkte (Discounter)

Abgrenzung der Sortimente für SB-Discountmärkte gemäß Pkt. 2.2.5 des Gem.RdErl. vom 07.05.1996 - Ansiedlung von Einzelhandelsgroßbetrieben - (MBl. NW 1996 S. 922) und entsprechend dem Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik (WB), Ausgabe 1978 (herausgegeben vom Statistischen Bundesamt, Wiesbaden):

Lebensmitteldiscounter bis ca. 1000 m^2 VK
Lebensmittel, Getränke, Drogerieartikel, Körperpflege, nichtelektr. Haushaltswaren/ Aktionsartikel

WB-Nr.	Kernsortiment	Maximale Verkaufsflächen (m^2)
- WB 00 - 13	Lebensmittel, Süßwaren, Spirituosen, (einschl. Milchprodukte Tiefkühl-, Fleischwaren, Gemüse, Getränke, Tiernahrung) Wasch-, Putz-, Reinigungs- und Körperpflegemittel, Kosmetika	890
- WB 960		
- WB 15 - 18		
- WB 66	Nichtelektr. Haushaltswaren/Aktionsartikel (insges. max. 60 m^2)	60
Kernsortimente insgesamt		**950**
- WB	**Ergänzendes Nahversorgungsangebogt (Backshop)**	**50**
Verkaufsflächen insgesamt, maximal		**1000**

Das geplante Gebäude wird eingeschossig in Traufrichtung parallel zum Treckmannweg erstellt. Das Dach wird als Satteldach mit einer Dachneigung von 18° - 25° ausgeführt. Als Dacheindeckung sind rote Betondachpfannen vorgesehen. Im Giebelbereich kommt eine Zinkverkleidung in Stehfalzkonstruktion zur Ausführung.

. . .

Die Fassade ist eine weiße Putzfassade (RAL 9010) mit grau (RAL 7038) abgesetzten Lisenen und Sockel. Blaue (RAL 5010) Fensterrahmen und Türen sollen einige farbliche Akzente setzen.

Diese gestalterische Festsetzung, die von der Vorhabenträgerin vorgeschlagen wurde, kommt der städtebaulichen Forderung nach, an dieser exponierten Lage im Einmündungsbereich Schragmüllerstraße/Königshalt keinen „eintönigen farblosen“ Baukörper zu errichten.

4. Verkehrliche Erschließung

4.1 Äußere und innere Erschließung

Die Erschließung des Lebensmittelmarktes findet einschließlich des Anlieferungsverkehrs nur über die Straße Königshalt statt.

Aufgrund der vorhandenen Straßenbreite der Straße Könighalt ist die Markierung eines Linksabbiegestreifens in Richtung Kunden- Parkplatz geplant.

Die Zu- und Ausfahrt am Königshalt wird mit einer Signalanlage versehen; eine Einpassung dieser Ampelanlage in die vorhandene „Grüne Welle“ auf der Straße Königshalt ist möglich. Die detaillierte Planung [(1)] ist durch ein von der Vorhabenträgerin beauftragtes Fachbüro erstellt worden und im Grundsatz mit der Stadt Dortmund und dem Landesbetrieb Straßenbau NRW, Niederlassung Bochum, abgestimmt.

Weitere Einzelheiten sind in dem beigefügten Durchführungsvertrag – Teil B – geregelt.

Mit der Ampelanlage kommt es zu einem zügigen Abfluss der zufahrenden PKW auf den Kundenparkplatz, so dass kein Rückstau auf der Straße Königshalt entsteht.

Des Weiteren wird auf dem südlich der Zu- und Ausfahrt gelegenen Abschnitt der Straße Königshalt eine signalgesicherte Fußgängerquerung eingeplant.

Durch großzügige Fahrgassen auf dem Parkplatz des geplanten Marktes wird ein reibungsloser Ein- und Ausparkvorgang gewährleistet, so dass es bei den Parkvorgängen ebenfalls zu keinen Rückstaus kommen kann.

4.2 Ruhender Verkehr

Im Plangebiet ist ein Parkplatz mit 90 Stellplätzen für Kunden und Mitarbeiter vorgesehen. 9 Mitarbeiterstellplätze werden an der Süd-Ost-Grenze des Planbereiches (parallel zur Schragmüllerstraße) ausgewiesen und entsprechend gekennzeichnet. Da auf diesen Parkplätzen ein geringerer Wechsel als auf Kundenparkplätzen stattfindet, dient diese Festsetzung der Lärmreduzierung im Hinblick auf das angrenzende WR-Gebiet. Darüber hinaus ist der gesamte von Kunden mit Einkaufswagen befahrene Bereich mit einem ebenen Fahrbahnbelag zu versehen, um Körperschallgeräusche zu vermeiden.
In unmittelbarer Nähe des Eingangsbereiches werden 9 Fahrradabstellplätze nachgewiesen.

---

[1] Verkehrskonzept für die Ansiedlung eines Lidl-Marktes an der Straße "Königshalt" in Dortmund, Planungsgemeinschaft Dr.-Ing. W. Theine, Hannover, Juli/November 2000

4.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) und nichtmotorisierter Verkehr

Der Planbereich ist durch die Buslinie 472 an das ÖPNV-Netz angeschlossen. Diese Linie, die im 20-Minutentakt verkehrt, stellt eine gute Verbindung zum Bahnhof Mengede, zum Mengeder Markt (Ortskern) sowie zu den Ortsteilen Nette und Oestrich her. Die Bushaltestelle befindet sich an der Schragmüllerstraße/Ecke Treckmannweg.

Das Plangebiet liegt zentral im Ortsteil Oestrich und ist für viele Einwohner auch gut zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.

5. Umweltbelange

5.1 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 Bebauungsplanaufstellung 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 ein zustufen. 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 Umwelt relevanten Auswirkungen gegeben ist oder nicht.

Der vorliegende Planentwurf für den „ Lebensmittel-Einzelhandel“ sieht eine Nutzfläche von 1.254 m² und eine Geschossfläche von 1.359 m² vor. Da der untere Schwellenwert von 1.200 m² zulässiger Geschossfläche überschritten wird, hat das Umweltamt der Stadt Dortmund für das Vorhaben eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls zur Feststellung der UVP-Pflicht nach § 3 c i.V.m. Anlage 1 des UVPG durchgeführt. Diese Vorprüfung kommt anhand der in Anlage 2 UVPG dokumentierten Kriterien

- Merkmale des Vorhabens,
- Standort des Vorhabens,
- Merkmale der möglichen Auswirkungen,

zu dem Ergebnis, dass eine formelle Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des UVPG unterbleiben kann. Dies bedeutet allerdings nicht, dass erhebliche nachteilige Beeinträchtigungen des o.g. Vorhabens im Verfahren unbeachtlich sind. Sie werden nach wie vor durch die verfahrensführende Behörde erfasst und im Bebauungsplan berücksichtigt.

5.2 **Eingriffsregelung**

Nach § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB bestimmt, dass bei Aufstellung der Bauleitpläne gemäß § 1a 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 Rohstoffvorkommen sowie des Klimas zu berücksichtigen sind. § 1a Abs. 1 BauGB beinhaltet die Vorgabe, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und dabei Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind.

Konkretere Regelungen zu Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege treffen die entsprechenden Fachgesetze wie das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NRW). Nach § 18 Abs. 1 BNatSchG und § 4 Abs. 1 LG NRW gelten Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können, als Eingriffe in Natur und Landschaft. § 4 Abs. 2 LG NRW definiert hierzu Eingriffstatbestände.

Der Verursacher eines Eingriffes ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen (Vermeidungsgebot) sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen -)oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen - § 19 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG bzw. § 4 und § 5 LG NRW).

Durch § 21 BNatSchG wird das Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht geregelt. Nach § 21 Abs. 1 BNatSchG ist bei Aufstellung von Bauleitplänen, aufgrund dessen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Die konkreten Regelungsmöglichkeiten ergeben sich aus § 1a Abs. 3 BauGB.

Der im Rahmen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geplane Lebensmittel-Einzelhandel mit den dazu gehörigen Verkehrsflächen sieht die Inanspruchnahme einer z. Z. brachliegenden Fläche vor.

Die beanspruchte Fläche ist durch ihre isolierte Lage innerhalb der Siedlung und die dadurch bedingten Störeffekte (Müllablagerungen, Trittschäden, Eutrophierung) zwar als nur mäßig wertvoll und von eingeschränktem Wert für die Biotopvernetzung anzusehen, stellt aber dennoch einen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des BNatSchG dar.

Eine teilweise oder völlige Unterlassung dieses Eingriffes, d. h. ein Verzicht bzw. Teilverzicht auf die geplante Einzelhandelsansiedlung kann aus wirtschaftlichen Gründen nicht erfolgen, da dieser Standortwechsel die Grundlage für eine ökonomische Existenzsicherung bzw. –verbesserung darstellen soll.

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach § 1a Abs. 2 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. Bei der Gewichtung der entgegenstehenden Belange von Natur und Landschaft zu den wirtschaftlichen Belangen wird als Ergebnis der Abwägung entscheiden, den wirtschaftlichen Interessen den Vorrang einzuräumen. Zu berücksichtigen ist hier ferner, dass durch den Standortwechsel der Einkaufskomfort für die Bürger in Dortmund-Oestrich verbessert wird.
Somit sind die zu erwartenden ökologischen Beeinträchtigungen unvermeidbar und entsprechend auszugleichen.
Die konkreten Regelungsmöglichkeiten ergeben sich aus § 1 a Abs. 3 BauGB.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind vordringlich im Plangebiet vorzusehen, um die Anforderungen nach einem vorrangigen Ausgleich (§19 Abs. 2 BNatSchG)zu erfüllen. Nach § 4 Abs. 4 LG NRW sind Ausgleichsmaßnahmen, soweit dies zumutbar ist, auf Flächen im Eigentum des Verursachers durchzuführen. Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes wieder hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist (§ 19 Abs. 2 BNatSchG).

Im Bebauungsplan sind die Flächen, auf denen bei planmäßiger Realisierung des Vorhabens Eingriffe zu erwarten sind, mit E (Eingriff) gekennzeichnet. Die zuzuordnenden Ausgleichsflächen liegen außerhalb des Plangebietes auf einem investoreigenen Grundstück, da im Planbereich selbst sowie auf angrenzenden Flächen keine vollständige Kompensation durchgeführt werden kann.

Diese planexternen Ausgleichsmaßnahmen, die grünordnerischen Maßnahmen auf dem Eingriffsgrundstück sowie die Flächenermittlung in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung werden im landschaftspflegerischen Fachbeitrag [(2)] (Anlage 2 der Begründung) dargestellt und erläutert.

Für 32 durch das Bauvorhaben verloren gehende Bäume mit Stammumfängen zwischen 0,8 m und 3,8 m wurden 65 zu pflanzende Ersatzbäume ermittelt, wobei hiervon 27 auf dem Gelände am Treckmannweg gepflanzt werden. Die restlichen Bäume sollen auf dem Lidleigenen Grundstück Kaiserstraße 182 – 190 gepflanzt werden.

[2] Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanz zum Neubau eines Lebensmittelmarktes in Dortmund-Oestrich

5.3 **Lärmschutz**

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen u.a. insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. An das Plangebiet grenzt im Osten und Süden ein reines Wohngebiet und im Westen ein Mischgebiet an.

Die Vorhabenträgerin hat ein Gutachten in Auftrag gegeben, das die Geräuschimmissionen, die durch den Gesamtbetrieb des geplanten Lebensmittelmarktes an den nächst gelegenen Wohngebäuden verursacht werden, untersuchen und ggf. erforderliche Schallschutzmaß nahmen ermitteln soll. Das Gutachten [(3)] ist der Begründung als Anlage 2 beigefügt.

Wie aus dieser Geräuschimmissions-Prognose ersichtlich ist, wird lediglich an einem Immissionsmesspunkt (IP I > südlich Schragmüllerstraße) der Geräuschimmissions-Richtwert für ein reines Wohngebiet von tagsüber 50 dB(A) um 2 dB(A) überschritten werden. Diese Überschreitung ist für das menschliche Gehör jedoch nicht wahrnehmbar.

An den anderen gemessenen Immissionsorten wird der Richtwert für reine Wohngebiete bei Durchführung folgender Maßnahmen nicht überschritten:

1. Sämtliche Anlieferungs- und Verladetätigkeiten dürfen nicht während des Nachtzeitraumes von 22.00 bis 6.00 Uhr sowie nicht während der Ruhezeiten von 6.00 bis 7.00 Uhr und 20.00 – 22.00 Uhr erfolgen

2. Die Warenanlieferung im Bereich der Verladerampe wird vollständig eingehaust.

3. 9 PKW- Stellplätze an der Süd/Ost Grenze (an der Schragmüllerstraße) werden als Personalparkplätze ausgewiesen und gekennzeichnet.

4. Kühlaggregate im überdachten Be- und Entladebereich dürfen einen Schallleistungspegel von Lw= 75 dB(A) nicht überschreiten und keine auffälligen Einzeltöne gem. Richtlinie VDI 2058 im Geräuschspektrum enthalten.

5. Der gesamte von Kunden mit Einkaufswagen befahrene Bereich wird mit einem ebenen Fahrbahnbelag versehen, um Körperschallgeräusche zu vermeiden. Die Parkplätze sind hiervon ausgenommen.

6. Im Außenbereich des Betriebsgeländes werden keine Lautsprecheranlagen oder Telefonrufanlagen betrieben.

In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird daher eine entsprechende textliche Festsetzung mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauO NW) aufgenommen.

Anzumerken ist, dass das o.g. Gutachten auf einer Zahl der Stellplätze von ca. 100 basiert. Nach Erarbeitung des Gutachtens wurde die Stellplatzzahl auf 90 reduziert, was sich positiv auf die Geräuschsituation auswirkt.

[3] Geräuschimmissions-Prognose nach TA Lärm, Neubau eines Lidl-Marktes mit Backshop, Königshalt/Schragmüllerstraße, Dortmund-Oestrich, Ingenieurbüro für technische Akustik und Bauphysik, Dortmund, März 2002

5.4 Altlasten

In der Übersichtskarte der „Altstandorte und Altablagerungen“ der Stadt Dortmund (Stand: September 2000) sind im Änderungsbereich keine Kennzeichnungen enthalten.
Bei Baugrunduntersuchungen [4, 5] (Gutachten sind als Anlagen 4 und 5 beigefügt) wurden in Teilbereichen Auffüllungen festgestellt. Die Auffüllungen bestehen in der Regel aus umgelagerten Erdstoffen (Kies). Anthropogene Elemente wurden in Form von Schlacke-, Ziegel-, Keramik-, Glas- und Holzbestandteilen gefunden. Die umwelttechnische Screeninguntersuchung ergibt, dass sich aus umwelttechnischer Sicht keinerlei Einschränkungen für die geplante gewerbliche Nutzung ergeben.

5.5 Methanausgasungen

Die Karte der potentiellen Methangasaustritte im Stadtgebiet Dortmund (Stand: Januar 1999) unterteilt das Stadtgebiet in mehrere Bereiche hinsichtlich der Austrittswahrscheinlichkeit. Der Planbereich liegt in der Zone 0; danach sind Austritte praktisch auszuschließen.

6. Ver- und Entsorgung

6.1 Gas, Wasser, Strom

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser und elektrischer Energie wird durch die zuständigen Versorgungsträger, die Entsorgung durch die zuständigen Entsorgungsträger sichergestellt.

6.2 Niederschlagswasser

Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ist gem. § 51 a Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz LWG) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NW S. 926, SGV NW 77) vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Von der Verpflichtung zur Versickerung, Verrieselung oder Gewässereinleitung ausgenommen ist gemäß § 51 a Abs. 4 LWG Niederschlagswasser, das

a) ohne Vermischung mit Schmutzwasser in einer vorhandenen Kanalisation (Trennsystem) abgeleitet wird oder
b) aufgrund einer nach bisherigem Recht genehmigten Kanalisationsplanung gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt wird oder werden soll, wenn der technische oder wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig ist.

Im Rahmen der Baugrunduntersuchungen [4, 5] wurde festgestellt, dass der Untergrund im Plangebiet die Anforderungen hinsichtlich der Wasserdurchlässigkeit nicht erfüllt und außerdem ein sehr hoher Grundwasserspiegel vorhanden ist (teilweise <= 2,00 m unter Geländeoberkante).

[4] Umwelt- und abfalltechnische Screeninguntersuchung, Geonorm GmbH, Gießen, August 2000
[5] Baugrunduntersuchung, Geonorm GmbH, Gießen, August 2000

Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist deshalb nicht möglich, es ist daher dem öffentlichen Kanal in der Schragmüllerstraße zuzuführen. Nach Abstimmung der Entwässerungsplanung mit dem Amt für Tiefbau und Straßenverkehr ist der vorhandene Mischwasserkanal in der Schragmüllerstraße (Schacht 94 Kanalkataster) in der Lage, die im Plangebiet anfallende Schmutz- und Niederschlagswassermenge aufzunehmen. Die maximale Einleitungsmenge beträgt 60 l/s.

7. Denkmalschutz

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

8. Bergbauliche Einwirkungen

Der Planbereich liegt über dem Bergwerksfeld "Adolph von Hansemann". Eigentümer des Feldes ist die Ruhrkohle AG, vertreten durch die Deutsche Steinkohle AG, 44620 Herne. Das Bergamt Recklinghausen als zuständige Bergbehörde hat grundsätzlich keine Bedenken gegen die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geäußert.

9. Kampfmittel / Blindgängereinschlagstellen

Nach den dem Amt für öffentliche Ordnung vorliegenden Unterlagen liegt der Planbereich in einem Bombenabwurfgebiet. Bei anstehenden Erdbewegungsarbeiten im Rahmen von Baumaßnahmen sollte rechtzeitig vor Baubeginn vom Bauherrn ein Antrag auf Luftbildauswertung beim Amt für öffentliche Ordnung gestellt werden. Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

10. Städtebauliche Zahlenwerte

Grundstücksfläche: ca. 1,4 ha

Verkaufsfläche : 1000 qm

Geschossfläche : 1359 qm

Zahl der Stellplätze : 90

11. Planverwirklichung

Die Verwirklichung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird durch den zwischen der Stadt Dortmund und der Vorhabenträgerin bereits abgeschlossenen Durchführungsvertrag - Teil A - sowie durch den noch abzuschließenden Durchführungsvertrag – Teil B - gemäß § 12 Abs. 1 des BauGB geregelt.

. . .

12. **Kosten**

Sämtliche durch das Planvorhaben ausgelöste Kosten gehen zu Lasten der Vorhabenträgerin.

Die Anlagen 1 - 5 sind Bestandteil dieser Begründung.

Dortmund, 08.10.2003

O s t h o l t
Ltd. städt. Verw.-Direktor