Begründung

zum

vorhabenbezogenen Bebauungsplan Mg 161

"Einzelhandelsstandort Dortmund-Nette, östlich Mengeder Straße"

I n h a l t

1. Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation
1.1 Räumlicher Geltungsbereich
1.2 Gegenwärtige Situation im Plangebiet / Umgebungsnutzung

2. Anlass, Ziele und Zwecke des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

3. Erläuterungen und Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
3.1 Allgemeine Beschreibung des Vorhabens
3.2 Art der baulichen Nutzung
3.3 Maß der baulichen Nutzung
3.4 Baugestalterische Festsetzungen

4. Verkehrliche Erschließung
4.1 Äußere und innere Erschließung
4.2 Ruhender Verkehr
4.3 Öffentlicher Personennahverkehr

5. Umweltbelange
5.1 Umweltverträglichkeitsprüfung
5.2 Eingriffsregelung
5.2.1 Beschreibung und Bewertung des Bestandes
5.2.2 Beschreibung und Bewertung des Eingriffes
5.2.3 Maßnahmen zur Grüngestaltung und zum ökologischen Ausgleich
5.3 Immissionen
5.4 Altlasten
5.5 Methanausgasungen

6. Ver- und Entsorgung
6.1 Gas, Wasser, Strom
6.2 Schmutzwasser
6.3 Niederschlagswasser

7. Sonstige Belange

8. Städtebauliche Zahlenwerte

9. Planverwirklichung / Kosten

10. Gutachten

Anlagen
Fachgutachten

1. Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Mg 161 befindet sich im Stadtbezirk Mengede, Ortsteil Nette und umfasst im Norden die südliche Teilfläche des Flurstücks 1224, Flur 5, Gemarkung Mengede in einer Größe von ca. 9100 qm sowie im Süden ausgehend von der Mengeder Straße auf eine Länge von ca. 60 m ein Teilstück des Flurstücks 1217 in einer Größe von 377qm. Im Südosten wird der Geltungsbereich durch die L 609 Emscherallee, im Nord-Osten durch die Bahnlinie Köln-Minden begrenzt. Im Westen verläuft die Planbereichsgrenze westlich der Mengeder Straße von Hausnummer 424 bis Hausnummer 438.

Zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft, der nicht innerhalb des Projektgebietes ausgeglichen werden kann, wird eine ca. 0,3 ha große Ersatzfläche in Dortmund-Oestrich herangezogen. Hierbei handelt es sich um das Flurstück 7 der Flur 5, Gemarkung Oestrich in einer Gesamtgröße von ca. 1,7 ha (Ausgleichsflächenpool).

1.2 Gegenwärtige Situation im Plangebiet / Umgebungsnutzung

Das Plangebiet liegt im östlichen Siedlungsbereich des Ortsteils Nette unmittelbar an der Mengeder Straße.

Verkehrlich ist der Standort über die Mengeder Straße erschlossen, die sowohl ortsverbindende Funktion zum Ortsteil Mengede hat als auch an das übergeordnete Verkehrsnetz der L 609 Emscherallee anbindet.

Über die Mengeder Straße verlaufen auch die Buslinien 470, 471, 478 mit Haltepunkt im Einmündungsbereich Dörwerstraße, so dass der geplante Einzelhandelsstandort gut an das Busnetz der Dortmunder Stadtwerke angebunden ist.

Das Plangebiet wird zur Zeit bebaut, da aufgrund des Verfahrensstandes bereits die Bescheinigung der vorgezogenen Planreife nach § 33 Abs. 2 BauGB erteilt werden konnte. Das Gelände fällt leicht von Nordwesten (ca. 69,60 m ü. NN) nach Südosten zur L 609 hin ab (ca. 67,40 m ü. NN).

Direkt nördlich schließen Grabelandflächen an, die durch das geplante Vorhaben räumlich nicht beansprucht werden. Der Bereich westlich der Mengeder Straße ist als allgemeines Wohngebiet mit überwiegender Wohnbebauung einzuordnen. Dem geplanten Vorhaben unmittelbar gegenüber liegt eine Tankstelle. Der Bereich südlich des Plangebietes (Flurstück 1217) wird ackerbaulich genutzt.

2. Anlass, Ziele und Zwecke des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Der Ortsteil Nette weist im Hinblick auf die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs eine unterdurchschnittliche Situation auf. Gegenwärtig befindet sich ein Lebensmittelmarkt an der Dörwerstraße gegenüber dem Schulzentrum sowie jeweils ein Discountladen im Eckbe-

. . .

reich Donarstraße / Mengeder Straße und in der Ammerstraße. Bei der Versorgungssituation ist insbesondere zu beachten, dass die v.g. Läden nur über ein unterdurchschnittliches Flächenangebot verfügen und somit nur noch eingeschränkt wettbewerbsfähig sind. Die Beibehaltung der Status Quo-Situation wird somit in absehbarer Zeit zur Aufgabe weiterer Ladeneinheiten führen.
Die seitens des Vorhabenträgers geplante Entwicklung eines ortsteilbezogenen Versorgungsbereiches mit Gütern des täglichen Bedarfs ist daher geeignet, die Versorgungssituation im Ortsteil Nette zu verbessern und damit den Stadtteil in seiner Entwicklung zu stärken.

Mit der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die beabsichtigte Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel geschaffen werden. Geplant ist die Ansiedlung eines SB-Marktes mit einem Lebensmittel-Vollsortiment einschl. angegliedertem Getränkemarkt (ca. 1.200 m² Verkaufsfläche) und eines Lebensmittel-Discounters (ca. 800 m² Verkaufsfläche).

3. Erläuterungen und Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

3.1 Allgemeine Beschreibung des Vorhabens

Die vorliegende Planung umfasst den Neubau eines SB-Lebensmittel-Frischemarktes mit angegliedertem Getränkemarkt und den Neubau eines Lebensmittel-Discounters. Der Lebensmittel-Frischemarkt umfasst eine Verkaufsfläche von ca. 1.000 m², der angegliederte Getränkemarkt ca. 200 m² und der Discountmarkt ca. 800 m². Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die zulässige Obergrenze der Verkaufsfläche auf 1.250 m² für den Lebensmittel-Frischemarkt einschl. angegliedertem Getränkemarkt und 850 m² für den Discountmarkt festgesetzt.

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzte Art der baulichen Nutzung mit den Bezeichnungen SB-Lebensmittel-Frischemarkt, Getränkemarkt und Lebensmittel-Discountmarkt ist umfassend und genau, so dass auf die ergänzende Festsetzung z.B. von Warengruppen verzichtet werden kann. Um sicherzustellen, dass möglicherweise zentrenrelevante Randsortimente (Haushaltswaren u.a.) eine verträgliche Größenordnung nicht überschreiten, wird festgesetzt, dass beim SB-Markt die Warengruppen Lebensmittel, Getränke und Drogerieartikel mindestens 1100 qm der Gesamtverkaufsfläche belegen müssen. Beim Lebensmittel-Discounter dürfen von den max. 850 qm Verkaufsfläche höchstens 60 qm für nicht elektrische Haushaltswaren/Aktionsartikel in Anspruch genommen werden. (sh. textliche Festsetzung 10). Mit den getroffenen Festsetzungen ist gewährleistet, dass auch zu einem späteren Zeitpunkt die Umnutzung in andere Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Auswirkungen (z.B. Textilien, Schuhe) ausgeschlossen ist.

Die beiden Märkte werden als jeweils eingeschossige Gebäude errichtet. Die Anordnung der beiden Gebäude erfolgt im nördlichen Bereich des ca. 9.100 m² großen Grundstückes, südlich vorgelagert liegen die Stellplätze. Die Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück wird maßgeblich durch die Lage der vorhandenen und nicht überbaubaren Ruhrgasleitung bestimmt, die das Grundstück mittig durchzieht.

Zur Einbindung des Standortes in den Umgebungsbereich erfolgt eine rahmenbildende Eingrünung der Märkte und der Stellplatzanlage mit Bäumen, Strauchhecken, Gebüschen und Schnitthecken.

. . .

Die Erschließung des Standortes erfolgt über eine neu zu errichtende Stichstraße (Planstraße A), die an die Mengeder Straße anbindet. Der heutige dreiarmige Knotenpunkt (Dörwerstraße / Mengeder Straße) wird somit zu einem vierarmigen Knotenpunkt umgewandelt. Direkte Grundstückszufahrten von der Mengeder Straße aus sind nicht vorgesehen.

3.2 **Art der baulichen Nutzung**

Das geplante Vorhaben mit der Errichtung von zwei Lebensmittelmärkten einschl. Getränkemarkt entspricht mit insgesamt ca. 2.000 m² Verkaufsfläche den Kriterien der Großflächigkeit gem. § 11 Abs. 3 BauNVO. Dementsprechend erfolgt die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 BauVNO mit der Zweckbestimmung Lebensmittel-Einzelhandel.

Aufgrund dieser Festsetzung ist zu prüfen, ob durch dieses Vorhaben nicht nur unwesentliche Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ausgehen können. Insbesondere geht es um die möglichen Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde. Diesbezüglich wurde ein Gutachten erstellt, welches zusammenfassend zu folgenden Aussagen kommt.[1]

Das geplante Nahversorgungszentrum wird einen Soll-Umsatz in der Größenordnung von ca. 8,9 Mio. € tätigen. Ca. 85 % dieses Soll-Umsatzes sind im Bereich "Food" anzusetzen, eine zentrenrelevante Größenordnung des "Nonfood-Anteils" ist somit nicht erkennbar.

Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial im Stadtbezirk Mengede (ca. 38.300 Einwohner am 31.12.2001) beträgt ca. 204 Mio. €, für den Bereich "Food" ist das Kaufkraftpotential mit ca. 65,5 Mio. € anzusetzen. Das geplante Vorhaben wird somit ca.
11 – 12 % der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft im "Food"-Bereich des Stadtbezirks auf sich ziehen.

Aufgrund der Lage des Nahversorgungszentrums am östlichen Siedlungsrand des Ortsteils Nette, der Beschränkung des Angebotes auf den Lebensmittelbereich und der Größenordnung von ca. 2.000 qm Verkaufsfläche, wird sich die Kaufkraftrekrutierung ganz überwiegend (ca. 85 %) auf den Ortsteil Nette begrenzen. Die Ortsteile Bodelschwingh und Westerfilde verfügen über eigenständige, leistungsfähige Nahversorgungszentren, so dass aus diesen Ortsteilen kein Kaufkraftabzug unterstellt werden kann. Dies gilt auch für das Stadtteilzentrum Mengede, welches über ein umfassendes und räumlich konzentriertes Lebensmittelangebot rund um den Mengeder Markt verfügt. Lediglich für den südöstlichen Teilbereich des Ortsteils Mengede (stat. Unterbezirk 924) kann aufgrund der günstigen Erschließungssituation über die Mengeder Straße eine tlw. Kaufkraftumlenkung unterstellt werden.

Mit dem Neubau dieses Nahversorgungszentrums wird die unzureichende Versorgungssituation im Ortsteil Nette deutlich verbessert. Innerhalb des Stadtbezirks Mengede weist der Ortsteil Nette gegenwärtig den niedrigsten Verkaufsflächenbesatz mit 0,2 m²/EW auf, während die benachbarten Ortsteile Bodelschwingh und Westerfilde eine Ausstattung von

[1] Planquadrat Dortmund, Vorhabenbezogener Bebauungsplan MG 161 Einzelhandelsstandort Dortmund-Nette – Gutachterliche Stellungnahme gem. § 11 Abs. 3 BauNVO zu den Auswirkungen des geplanten Nahversorgungszentrums, Dortmund, April 2002

0,8 m²/EW aufweisen. In der Beurteilung der Auswirkungen ist weiterhin zu berücksichtigen, dass Altflächen im Ortsteil Nette durch Verlagerung an den neuen Standort aufgegeben wurden, die geplante Verkaufsfläche somit nicht additiv der Ist-Situation zugeschlagen werden kann.
Im Ergebnis wird daher das geplante Nahversorgungszentrum eine stärkere Kaufkraftbindung im "Food"-Bereich bewirken. Diese wird sich nach Aussagen des Gutachtens von gegenwärtig max. 45 % auf ca. 60 % erhöhen und somit ca. 85 % des Soll-Umsatzes (Food) des Nahversorgungszentrums decken.

Aufgrund der dargelegten Beschränkung des Einzugsbereiches auf den originären Versorgungsbereich Nette ist festzustellen, dass sich das geplante Nahversorgungszentrum nach Größe, Lage und Sortimentsangebot in die Zentrenhierarchie des Stadtbezirks einfügt sowie die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich gesichert wird.

3.3 **Maß der baulichen Nutzung**

Mit Ausnahme der Randeingrünung des Grundstücks wird die Gesamtfläche durch die baulichen Anlagen der beiden Märkte sowie die Stellplatzanlage, Zufahrten und Anlieferungsbereiche ausgenutzt. Die Grundflächenzahl wird mit 0,9 festgesetzt.
Gem. § 17 Abs. 1 BauNVO wird in sonstigen Sondergebieten die Obergrenze der Grundflächenzahl mit 0,8 festgelegt. Aufgrund der weitgehenden Nutzung der Grundstücksfläche mit baulichen Anlagen, zu denen auch die Stellplatzanlagen mit ihren Zu- und Umfahrten zählen, wird diese Obergrenze überschritten.

Gem. § 17 Abs. 2 BauNVO kann jedoch die Obergrenze der GRZ von 0,8 überschritten werden, wenn nachfolgende Voraussetzungen vorliegen:

1. Erfordernis durch besondere städtebauliche Gründe,
2. Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
3. Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt,
4. Befriedigung der Bedürfnisse des Verkehrs und
5. Nichtentgegenstehen sonstiger öffentlicher Belange.

Diese Voraussetzungen zur Anwendung des Absatzes 2 sind bei dieser Planung wie folgt zu beurteilen. Die Funktionsfähigkeit des geplanten Nahversorgungsstandorts ist an Mindestgrößen der beiden Märkte und an ein ausreichendes Stellplatzangebot gebunden. Hinzu kommen die Verkehrsflächen für die Anlieferung der beiden Märkte. Angesichts der beengten Grundstücksverhältnisse hat sich der Vorhabenträger intensiv um den Erwerb benachbarter Flächen bemüht. Aufgrund der Lage zwischen der Mengeder Straße im Westen und der Bahntrasse im Osten ist eine Erweiterung nur in nördliche oder südliche Richtung möglich. Im Norden schließen unmittelbar Grabelandflächen an, die auch weiterhin so genutzt werden sollen. Somit ergibt sich lediglich die Möglichkeit der Grundstücksflächenerweiterung im Süden. Die Eigentümerin dieser Flächen war jedoch (mit Ausnahme eines schmalen Grundstücksstreifens zur Anlage der Planstraße A) zu einer Veräußerung von Teilflächen an den Vorhabenträger nicht bereit. Das Erfordernis besonderer städtebaulicher Gründe liegt somit vor, da ansonsten das geplante Vorhaben ohne die Überschreitung nicht ermöglicht werden könnte.

. . .

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse werden in vollem Umfang gewahrt. Durch die Überschreitung der höchstzulässigen GRZ ergibt sich im konkreten Fall keine erkennbare Beeinträchtigung der Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse. Städtebauliche Missstände wie z.B. mangelnde Belichtung, Belüftung, schlechte Zugänglichkeit der Grundstücke, Einwirkungen durch Lärm etc. werden durch die Überschreitung der GRZ nicht ausgelöst.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt ergeben sich durch eine weitergehende Versiegelung des Bodens durch bauliche Anlagen. Hier sind in der Abwägung folgende Aspekte zu berücksichtigen. Die natürlichen Bodenverhältnisse lassen keine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers über den Oberboden zu, das Regenwasser wird daher in Rigolen abgeleitet. Die weitergehende Versiegelung des Grundstücks hat daher keinen nachteiligen Einfluss auf die oberflächige Ableitung des Niederschlagswassers und die Vorflutverhältnisse.

Der mit der Überschreitung der GRZ verbundene weitergehende Eingriff in den Landschaftshaushalt ist im landschaftsökologischen Fachbeitrag in vollem Umfang berücksichtigt und wird mit der externen Kompensationsmaßnahme in vollem Umfang ausgeglichen. Weitergehende nachteilige Auswirkungen durch Überschreitung der GRZ auf die Umwelt sind nicht erkennbar.

Die Bedürfnisse des Verkehrs werden durch die Überschreitung ebenfalls nicht negativ berührt. Hier ist vielmehr zu berücksichtigen, dass durch ein ausreichendes Stellplatzangebot auf dem Grundstück Auswirkungen auf das öffentliche Erschließungsnetz durch Rückstau oder Parksuchverkehr auf öffentlichen Straßen vermieden werden.

Der Überschreitung stehen auch sonstige öffentliche Belange nicht entgegen, da das geplante Vorhaben in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung steht und der stadtentwicklungspolitischen Zielsetzung entspricht, die Nahversorgungssituation des Ortsteils Nette nachhaltig zu verbessern. Auch sonstige öffentliche Belange, wie beispielsweise die Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild haben in der Planung Berücksichtigung gefunden und werden durch die Überschreitung nicht negativ berührt. In der zusammenfassenden Betrachtung ist daher festzustellen, dass die Voraussetzungen zur Anwendung des § 17 Abs. 2 BauNVO vorliegen und die Überschreitung der höchstzulässigen GRZ von 0,8 keine städtebaulichen Missstände hervorrufen wird. Die Überschreitung wird durch ausgleichende Maßnahmen, insbesondere die vollständige externe Kompensation des Eingriffs in den Landschaftshaushalt ausgeglichen.

Die maximale bauliche Ausnutzung des Grundstücks führt zu keiner Beeinträchtigung anderer Belange. Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers über die belebte Bodenschicht ist aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich, so dass für die Regenwasserbewirtschaftung keine natürlichen unversiegelten Flächen vorzuhalten sind. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird durch die Randeingrünung, die gleichzeitig der Integration des Vorhabens in das Ortsbild dient und externe Kompensationsmaßnahmen vollständig ausgeglichen.

Neben der Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse auf ein Geschoss erfolgen Festsetzungen zur Höhenentwicklung der beiden Gebäude. Die Festsetzung der Oberkante Fertigfußboden (OKFF) gewährleistet eine Ausrichtung der Fußbodenhöhe entsprechend den natürlichen

. . .

Höhenverhältnissen des Geländes, die Festsetzung der max. Höhe der baulichen Anlagen die Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild.

3.4 **Baugestalterische Festsetzungen**

Zur Einbindung des Einzelhandelsstandortes in das Ortsbild werden - neben der Festsetzung der max. Gebäudehöhe - Festsetzungen zur Dachlandschaft, zur Fassadengestaltung und zu den Werbeanlagen getroffen.

Als Dachformen werden das flachgeneigte Satteldach (Discountmarkt) und das Pultdach (Lebensmittel- und Getränkemarkt) gewählt. Aufgrund der Gebäudetiefe des Lebensmittel- und Getränkemarktes würde hier ein Satteldach zu einer unangemessenen baulichen Höhe führen, so dass Dachaufbau und Gebäude nicht mehr in einem maßstäblichen Verhältnis stehen würden. Das Pultdach mit einer Mindestneigung von 6° stellt hier eine angepasste Lösung dar, die mit der Dachlandschaft des benachbarten Discountmarktes korrespondiert.

Die Dachdeckung beider Gebäude erfolgt mit roter bis rotbrauner Dacheindeckung, wobei aufgrund der Großflächigkeit des Daches des Lebensmittel- und Getränkemarktes die Eindeckung mit Wellplatten erfolgt. Für den Discountmarkt finden Betondachsteine Verwendung.

Die Außenfassade beider Märkte wird mit Verblendklinker in roter bis rotbrauner Farbgebung verkleidet. Die Giebelflächen des Discountmarktes werden mit Zinkblechen in Stehfalztechnik verkleidet. Die Giebel- und Traufbereiche des Lebensmittel- und Getränkemarktes werden als Putzfläche weiß ausgeführt. Alternativ wird auch hier die Verkleidung mit Zinkblechen in Stehfalztechnik zugelassen. Die Aluminiumfenster und Eingangsschiebetüren werden entsprechend den Corporate-Identity-Farben der beiden Marktbetreiber in braun (Discountmarkt) bzw. gelb (Lebensmittel- und Getränkemarkt) ausgeführt.

Werbeanlagen in Form von Pylonen oder Fahnenmasten werden ausgeschlossen. Die Zulässigkeit von Werbeanlagen beschränkt sich auf die Anbringung der jeweiligen Firmenlogos an den Gebäuden.

4. **<u>Verkehrliche Erschließung</u>**

4.1 **Äußere und innere Erschließung**

Durch seine Lage an der Mengeder Straße ist das Plangebiet gut an das örtliche Straßennetz angebunden. Die Erschließung des Gebietes erfolgt über eine Stichstraße, die im Einmündungsbereich Mengeder Straße / Dörwerstraße an die Mengeder Straße anbindet. Somit wird der derzeitige dreiarmige Knotenpunkt zu einem vierarmigen Kreuzungsbereich umgebildet. Die eigentliche Erschließung der beiden Märkte erfolgt über die Planstraße A, die zu einem späteren Zeitpunkt zur Erschließung der südlich gelegenen Gewerbeflächen in südliche Richtung weitergeführt werden kann.

Entlang der Mengeder Straße und auf der Nordseite der Planstraße A erfolgt die Festsetzung eines Zu- und Abfahrtsverbotes, so dass die alleinige Anbindung des Einzelhandelsstandortes im östlichen Endpunkt der Planstraße A mit festgesetztem Einfahrtsbereich erfolgt. Hiermit werden Beeinträchtigungen des Verkehrsablaufes im Knotenpunkt mit der Mengeder Straße ausgeschlossen.

. . .

Im Hinblick auf das zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen und die Leistungsfähigkeit dieses Knotenpunktes wurde eine entsprechende Verkehrsuntersuchung durchgeführt.[2] Diese Verkehrsuntersuchung berücksichtigt auch das mögliche Verkehrsaufkommen der geplanten gewerblichen Bauflächen südlich des Plangebietes, die ebenfalls über diesen Knotenpunkt erschlossen werden.

Für den Nutzungsbereich "Einzelhandel" dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ermittelt der Gutachter eine Tagesgesamtbelastung von 1.250 Kfz/Tag jeweils im Zu- und Abfluss. Für den Nutzungsbereich "Gewerbe" beläuft sich dieser Wert auf 269 Kfz/Tag, entsprechend einer Gesamtbelastung von 1.519 Kfz/Tag im Zu- und Abfluss.

Die durchgeführten Leistungsfähigkeitsuntersuchungen stellen die Überlagerung der Analyseverkehrsmengen mit den ermittelten Zusatzverkehren zu Prognoseverkehrsmengen dar. Untersucht wurde die Leistungsfähigkeit des Knotens ohne Lichtsignalanlage. Dabei wird ein Ausbau der heutigen Einmündung Mengeder Straße/Dörwerstraße zu einer Kreuzung Mengeder Straße/Dörwerstraße/Planstraße mit folgender Fahrspuraufteilung angesetzt:

- Westliche Zufahrt Dörwerstraße
  Kombinierte Geradeaus-/Rechts-/Linksabbiegespur

- Südliche Zufahrt Mengeder Straße
  Kombinierte Geradeaus-/Rechts-, Linksabbiegespur

- Östliche Zufahrt Planstraße
  Kombinierte Geradeaus-/Rechtsabbiegespur

- Nördliche Zufahrt Mengeder Straße
  Kombinierte Geradeaus-/Rechts-, Linksabbiegespur

Im Ergebnis zeigt sich, dass in den relevanten Nachmittagsstunden von 15.00 Uhr bis 19.00 Uhr im Knotenpunkt eine mindestens ausreichende Verkehrsqualität erreicht wird und die zusätzlichen Verkehre (einschl. einer möglichen späteren gewerblichen Nutzung der Flächen südlich des Vorhabengebietes) über den Knotenpunkt leistungsfähig abgewickelt werden können. Die Wartezeiten unterschreiten in allen Fällen den Grenzwert einer akzeptablen Wartezeit von 45 sec/Fz deutlich. Mit einer mittleren Wartezeit von ca. 25 sec/Fz am Nachmittag zwischen 17.00 und 18.00 Uhr ergibt sich auf der Dörwerstraße ein Maximalwert der mittleren Wartezeit, der im Grenzbereich einer befriedigenden Verkehrsqualität liegt. Bei der Ausfahrt aus der Planstraße A ist der Maximalwert von ca. 15 sec/Fz am Nachmittag ebenfalls zwischen 17.00 und 18.00 zu erwarten. Diese Wartezeit liegt im Grenzbereich einer guten Verkehrsqualität. Die Notwendigkeit eines signalgeregelten Knotenpunktausbaus besteht somit nicht.

Verkehrsgutachterlich untersucht wurde auch der Ausbau des Knotenpunktes zu einem Kreisverkehrsplatz, da diese Knotenpunktform bei reiner Leistungsfähigkeitsbetrachtung ebenfalls in Betracht gezogen werden kann. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten ist die Anlage eines Kreisverkehrsplatzes unter Inkaufnahme des Eingriffs in Privatgrundstücke auf

[2] blanke verkehr.concept, Nahversorgungszentrum in Dortmund-Nette, Verkehrsuntersuchung, April 2002

der Westseite der Mengeder Straße mit einem absolut minimalen Außendurchmesser von 27,0 m möglich.
Der Mittelpunkt des Kreisverkehrs ist dabei aber gegenüber der Achse der Mengeder Straße deutlich nach Osten verschoben. Dies führt zu einer gestalterisch sehr unbefriedigenden Lösung. Daneben weist der Kreisverkehrsplatz, insbesondere für Fußgänger und Benutzer des ÖPNV, gravierende Nachteile auf. So ergeben sich für die Fußgänger des Knotens sehr enge Platzverhältnisse. Es ist auch unmöglich, in der Zufahrt der Dörwerstraße eine Mittelinsel einzurichten. Da querende Fußgänger in Kreisverkehrsplätzen grundsätzlich ungünstigere Bedingungen vorfinden als in konventionellen Knotenpunkten, gehört die Mittelinsel in den Zufahrten zum Standardelement des Kreisplatzentwurfes, von dem nur in besonders begründeten Ausnahmefällen abgewichen werden soll. Im vorliegenden Fall ist aber keine den Planungsempfehlungen entsprechende Ausbildung der Zufahrt möglich.

Die Übereckbeziehung zwischen Dörwerstraße und Mengeder Straße wird auch von Linienbussen befahren. Bei Anlage eines Kreisverkehrs verläuft der Linksabbiegevorgang in einem Bogen mit Mindestradius und beidseitig angehängten Gegenbogen. Im Interesse der Sicherheit und Bequemlichkeit der Fahrgäste kann diese Fahrbewegung nur mit absoluter Mindestgeschwindigkeit ausgeführt werden, und selbst dann ist es erforderlich, dass stehende Fahrgäste vor der Kurvenfahrt einen sicheren Halt finden. Demgegenüber können bei einer konventionellen Kreuzung, die aus der heute vorhandenen Einmündung entwickelt wird, die Kurven in einem größeren Radius ohne Gegenbogen befahren werden.

Es ist daher zusammenfassend festzustellen, dass ein Kreisverkehrsplatz im hier vorliegenden Fall die ungünstigere Lösung darstellt. Zwar kann ein Kreisplatz mit Minimalabmessungen bautechnisch angelegt werden, in der konkreten Situation wirft er aber neben seiner städtebaulich-gestalterischen Problematik insbesondere Nachteile für Fußgänger und Benutzer des ÖPNV auf.

Demgegenüber stellt eine konventionelle Kreuzung an dieser Stelle eine übersichtliche, flächensparende und sichere Lösung dar, die – wie in der vorliegenden Verkehrsuntersuchung nachgewiesen – auch mit einer einfachen Vorfahrtregelung mit entsprechender Leistungsreserve betrieben werden kann.

Bei dem vorstehend beschriebenen Knotenpunktausbau werden auch die Belange der Fußgänger im Hinblick auf eine gesicherte Querung der Mengeder Straße beachtet. Da entsprechend den Ergebnissen des Leistungsfähigkeitsnachweises für den geplanten Knotenpunktausbau auf die Vorhaltung der Linksabbiegespur Mengeder Straße in Fahrtrichtung Dörwer Straße verzichtet werden kann, werden in die Mengeder Straße - sowohl nördlich als auch südlich der Einmündung Dörwer Straße / Planstraße A - Mittelinseln als Querungshilfen für die Fußgänger eingebaut. Weiterhin wird auf der Ostseite der Mengeder Straße von der Planstraße A in nördliche Richtung bis zur Höhe der vorhandenen Fußwegeverbindung Mengeder Straße / Dachstraße ein Fußweg angelegt. Die Querung Mengeder Straße erfolgt hier jedoch aufgrund der guten Einsehbarkeit in die Mengeder Straße ohne Querungshilfe. Südlich der geplanten Einkaufsmärkte wird eine Zuwegung für Fußgänger in Form eines Gehweges und einer Treppenanlage vom östlichen Fußweg der Mengeder Straße direkt zu den Einkaufsmärkten vorgesehen. Die wünschenswerte Anlegung dieses Fußweges auf der Westseite der Mengeder Straße mit Zulauf zur nördlichen Querungsstelle im Knotenpunkt Mengeder Straße / Dörwerstraße / Planstraße A ist aufgrund der Höhenverhältnisse Straße / private Grundstücke (u.a. Zufahrten zur Tankstelle) hier mit erheblichen bautechnischen Restriktionen verbunden.

. . .

Mit den vorgenannten Ausbaumaßnahmen für den Fußgänger ist eine sichere Anbindung des Einzelhandelsstandortes an das Fußwegenetz des Ortsteils Nette gewährleistet. Die Mengeder Straße ist beidseits mit einem Randstreifen (Angebotsstreifen) ausgestattet, der auch weiterhin erhalten bleibt. Im Bereich des Gehweg-Neuausbaus auf der Ostseite werden die Straßenbegrenzungspfosten zwischen Fahrbahn und Randstreifen entfernt, so dass in diesem Abschnitt ein Radverkehrsstreifen entsteht.

4.2 Ruhender Verkehr

Die erforderlichen Stellplätze für die beiden Märkte werden den jeweiligen Eingangsbereichen vorgelagert angeordnet. Notwendig nach der Stellplatzverordnung (VV BauO NRW, Richtzahlen für den Stellplatzbedarf) ist 1 Stellplatz je 10 - 30 m² Verkaufsfläche. Mit 147 Stellplätzen, entsprechend ca. 1 Stellplatz / 15 m² Verkaufsfläche wird ein ausreichendes Stellplatzangebot, auch zur Deckung von Spitzenbedarfen vorgehalten.

4.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der Planbereich ist durch die Buslinien 470, 471 und 478 an das ÖPNV-Netz angeschlossen. Die beiden Buslinien 470 und 471 verkehren jeweils im 20-Minutentakt und die Buslinie 478 im 60-Minutentakt. Die Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe an der Mengeder Straße, so dass eine sehr gute Anbindung dieses Einzelhandelsstandortes gegeben ist.

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.

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 vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht zum einen einen Lebensmittel-Discount-Markt mit einer Verkaufsfläche von höchstens ca. 850 m² netto und zum anderen einen Lebensmittel-Frischemarkt einschließlich eines Getränke-Shops mit höchstens ca. 1.250 m² Verkaufsfläche vor. Da der untere Schwellenwert von 1 200 qm zulässiger Geschossfläche zum einen erreicht und insgesamt 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. In diese allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles wurde das ursprünglich südlich des vorgesehenen Einzelhandelsstandortes geplante Gewerbegebiet mit einbezogen, so dass bei der Prüfung der UVP-Pflichtigkeit des Planvorhabens auch die Vorschriften des § 3 b Abs. 2 UVPG für kumulierende Vorhaben Berücksichtigung gefunden haben. Grundstückskauf- und nutzungsverhandlungen haben zu keinem positiven Ergebnis geführt, so dass das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren lediglich für den jetzigen Planbereich fortgeführt wird.
Die durchgeführte allgemeine Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass eine formelle Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des UVP-Gesetzes unterbleiben kann.

Dies bedeutet allerdings nicht, dass erhebliche nachteilige Beeinträchtigungen des Vorhabens im Verfahren unbeachtlich sind. Relevante Beeinträchtigungen werden 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 geplante SB-Markt einschließlich angegliedertem Getränkemarkt und der Lebensmittel-Discounter mit den dazu gehörigen Verkehrsflächen stellen 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 geplanten Einzelhandelsansiedlungen kann nicht erfolgen, da die vorgesehene Planung Grundlage für die Verbesserung der Versorgungssituation im Ortsteil Dortmund Nette ist und damit zur Stärkung des Ortsteils in seiner Entwicklung beitragen 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 der Verbesserung der Versorgungssituation im Ortsteil Nette wird als Ergebnis der Abwägung entschieden und für gerechtfertigt gehalten, dem Belang der Verbesserung der Versorgungssituation Vorrang einzuräumen.
Somit sind die zu erwartenden ökologischen Beeinträchtigungen unvermeidbar und gemäß § 1a Abs. 3 BauGB erfolgt der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe durch geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 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).

Um den Umfang des Ausgleichs ermitteln zu können, ist es erforderlich, die Eingriffserheblichkeit festzustellen. Hierfür ist es notwendig, die Bestandsituation aufzunehmen und diese sowie den geplanten Eingriff zu bewerten und gegenüberzustellen. Der sich daraus ergebende Ausgleichsbedarf ist im erforderlichen Umfang durch geeignete Maßnahmen auf räumlich und funktional geeigneten Flächen zu kompensieren.

5.2.1 **Beschreibung und Bewertung des Bestandes**

Das Plangebiet stellt sich als landwirtschaftlich intensiv genutzte Ackerfläche dar. Im Osten grenzen die Vegetationsstrukturen (lineare Gehölzstrukturen) der Verkehrstrassen (Bahn und Emscher Allee) an die landwirtschaftlich genutzte Fläche heran; ein Saum ist nicht ausgebildet. In der nordwestlichen Grundstücksecke, angrenzend an die Kleingartenanlage, befindet sich ein Weiden-Brombeergebüsch (Breite: ca. 3 m, Länge: ca. 25 m) das mit vier Laubbäumen (3 Birken, schutzwürdig gem. Baumschutzsatzung der Stadt Dortmund und 1 Weide) überstanden ist. Das Gebiet wird westlich begrenzt durch einen flachen Graben, dessen Böschungen z.T. mit Erlen (überwiegend in Gruppen, eine mehrstämmige Erle fällt unter die Baumschutzsatzung der Stadt Dortmund) bestanden ist. Auf der Böschungskrone zur Ackerseite stehen in regelmäßigen Abständen junge Linden als Hochstämme gepflanzt in einem 1 m bis 1,5 m breiten Saumstreifen. Die Saumvegetation ist artenarm und weist wie die bisherige Ackerfläche nur eine geringe Bedeutung für den Biotopverbund auf. Aufgrund der "Insellage" zwischen Bahnlinie und Emscher Allee und Mengeder Straße hat das Gebiet keine Naherholungsfunktion.

. . .

In der zusammenfassenden Bewertung kommt der landschaftspflegerische Fachbeitrag zu folgender Einschätzung:[3] "Bei den beschriebenen Umweltmedien sind größtenteils nur geringe Empfindlichkeiten vorhanden, hier: Boden, Relief, Klima und Erholung. Eine Gefährdung und somit erhöhte Empfindlichkeit des Grundwassers ist vor allem in der Bauphase gegeben. Das Plangebiet ist durch die Lage im Stadtgebiet und die bisherige landwirtschaftliche Nutzung beeinflusst bzw. überformt, so dass das Gebiet nur eine geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz hat. Einzig der Baumbestand ist als Gliederungselement erhaltens wert".

5.2.2 **Beschreibung und Bewertung des Eingriffes**

Auf der bisherigen Ackerfläche sollen ein Lebensmittel- und Getränkemarkt und ein Lebensmittel-Discountmarkt mit den zugehörigen Erschließungs- und Stellplatzflächen realisiert werden. Hiermit einher geht eine großflächige Versiegelung des ehemals offenen Ackerbodens (ca. 84 %). Zur Anbindung der Planstraße A an die Mengeder Straße muss der offene Straßengraben auf einer Länge von ca. 20 m verrohrt werden. Weiterhin müssen 4 Bäume, schutzwürdig gem. Baumschutzsatzung, gefällt werden.

Die Entwicklung eines Nahversorgungszentrums auf dem beschriebenen Standort östlich der Mengeder Straße entspricht den Grundsätzen einer geordneten Städtebaulichen Entwicklung, da der Standort unmittelbar den Wohngebieten des Ortsteils Nette zugeordnet und verkehrlich gut erschlossen ist.

Wertvolle Biotoptypen und Lebensräume bzw. empfindliche abiotische Faktoren sind nicht betroffen; die Fläche ist durch umgebende Straßen und die Bahnlinie bereits von der freien Landschaft abgeschnitten. Ein Eingriff an dieser Stelle ist einem Eingriff in einer für den Naturhaushalt wertvolleren Fläche an anderer Stelle vorzuziehen.

Zur weitestgehenden Eingriffsvermeidung bleiben die grabenbegleitenden Erlen und Linden entlang der Mengeder Straße bis auf den Anbindungsbereich der Planstraße A vollständig erhalten und grünen so den Standort entlang der Westgrenze ein. Die gesamte Stellplatzanlage wird mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt und das Oberflächenwasser wird in ein Rigolensystem unterhalb der Stellplatzanlage eingeleitet.

5.2.3 **Maßnahmen zur Grüngestaltung und zum ökologischen Ausgleich**

Zur Eingrünung der Marktgebäude und der Stellplatzanlage wird eine rahmenbildende Anpflanzung mit Einzelbäumen bzw. Baumgruppen in Ergänzung mit freiwachsenden Strauchhecken, Gebüschgruppen und z.T. mit geschnittenen Hecken vorgenommen. Die Stellplatzanlage wird zur Minderung der kleinklimatischen Auswirkungen mit Einzelbäumen begrünt.

Mit den vorbeschriebenen Maßnahmen zur Grüngestaltung kann der Eingriff jedoch nur teilweise innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden (Tabelle 1).

---

[3] GrünKonzept, Landschaftsarchitekten BDLA, Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Mg 161 "Einzelhandelsstandort Dortmund-Nette, östlich Mengeder Straße", September 2002

Tabelle1: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

	Bestand					**Planung**			
Code	**Biotoptypen**	**Bio-top-wert**	**Fläche** (qm)	**Bewertungs-zahl**	**Code**	**Biotoptypen**	**Bio-top-wert**	**Fläche** (qm)	**Bewertungs-zahl**
BF 43	Baumgruppe Einzelbäume	14	563	**7.882**	**BF43**	Baumgruppe Einzelbäume	14	345	**4.830**
BB1	Weiden- Brom-beergebüsch	12	127	**1.524**	**BF32**	Einzelbäume	13	725	**9.425**
HH7	Gras- und Kraut-saum	12	239	**2.868**	**IA1**	Baum in Baum-scheibe	13	60	**780**
FN3	Graben	15	180	**2.700**	**BD3**	Schnitthecke	11	39	**429**
HA0	Acker	6	9.789	**58.734**	**BB1**	Gebüsche, Strauchhecken	14	355	**3.626**
HY0	vers. Flächen (Straße)	0	2.057	**0**	**HH7**	Gras- und Kraut-saum	12	280	**3.360**
					FN3	Graben	15	138	**2.070**
					HY 21	teilversiegelte Flächen	3	4.663	**13.989**
					HY 1	Versiegelte Flä-chen (Straße)	0	3.154	**0**
					HN4	Bebauung	0	3.196	**0**
	Eingriffsfläche (qm):		12.995			Eingriffsfläche (qm):		12.955	
	Gesamtpunkte Bestand:			**73.708**		**Gesamtpunkte Planung:**			**39.661**

Im Bereich der Eingriffsfläche ergibt sich ein Defizit von 34.047 Punkten, entsprechend einem Ausgleichsdefizit von 46 %.

Zur vollständigen Kompensation des Eingriffs wird daher eine externe Ausgleichsfläche in einem Umfang von ca. 3.240 m² in der Gemarkung Oestrich, Flur 5, Flurstück 7 in Anspruch genommen. Hierbei handelt es sich um eine ca. 1,7 ha umfassende Gesamtfläche, die als "Flächenpool" für Ausgleichsmaßnahmen dem Vorhabenträger zur Verfügung steht. Die Fläche wird bisher landwirtschaftlich ackerbaulich genutzt und grenzt im Nordwesten bzw. Südwesten an einen Wald. Die Ackerfläche soll in Ergänzung zum Bestand in einen Wald mit ausgeprägtem Waldrand entwickelt werden. Die Aufforstungsmaßnahme soll parallel zur Realisierung des Vorhabens durchgeführt werden.

Mit der vorbeschriebenen Maßnahme auf der Ausgleichsfläche in Dortmund-Oestrich kann der Eingriff vollständig kompensiert werden (Tabelle 2).

Tabelle 2: externe Ausgleichsfläche, Gesamtbilanz

Bestand					Planung				
Code	**Biotoptypen**	**Biotop-wert**	**Fläche** (qm)	**Bewertungs-zahl**	**Code**	**Biotoptypen**	**Biotop-wert**	**Fläche** (qm)	**Bewertungs-zahl**
Gemarkung Oestrich, Flur 5, Flurstück 7					**Gemarkung Oestrich, Flur 5, Flurstück 7**				
Ausgleichsfläche: A 1.					**Ausgleichsfläche: A 1.**				
HA0	Acker brach-gefallen, < 3 Jahre	6	3.242	**19.452**	**AX12**	Wald, Aufforstung	17	1.675	**28.475**
					BD52	Waldmantel, Aufforstung	18	1.047	**18.846**
					HH7	Waldsaum, Gras- und Krautsaum	12	520	**6.240**
	Flächensumme		3.242			Flächensumme		3.242	
Gesamtpunkte Bestand:				**19.452**	**Gesamtpunkte Planung:**			**53.561**	
Gesamtbilanz Ausgleichsfläche A 1.1 (Gesamtpunkte Planung - Gesamtpunkte Bestand):									**34.109**

5.3 Immissionen

Durch das geplante Vorhaben entsteht gegenüber der Ist-Situation eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens und damit eine veränderte Immissionssituation.

Im Rahmen eines lärmtechnischen Gutachtens[4] ist daher geprüft worden, ob durch den projektbezogenen Verkehr auf den angrenzenden öffentlichen Straßen (Mengeder Straße) der vorhandene Verkehrslärm erhöht wird und ob durch den geplanten Bau der Planstraße A an der vorhandenen Bebauung ein Anspruch auf Lärmschutz entsteht.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass an keinem der untersuchten Immissionspunkte der Wohnhäuser an der Mengeder Straße die Grenzwerte der 16. BImSchV von 59/49 dB(A) tags/nachts überschritten werden. Die Beurteilungspegel liegen am ungünstigsten Immissionspunkt mit 57,2/41,6 dB(A) deutlich unter den vorgenannten Grenzwerten, so dass keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden.

Ebenfalls untersucht wurden die Auswirkungen der Stellplatzanlage und des Anlieferverkehrs auf die Nachbarbebauung. Insgesamt ist für die beiden Märkte ein Aufkommen von 1540 Kundenfahrten je Tag anzusetzen. Der Anlieferverkehr ist mit insgesamt 8 LKW-Anlieferungen zu berücksichtigen, wobei für den Lebensmittel- und Getränkemarkt eine Frühanlieferung vor 6.00 Uhr berücksichtigt wird.

Die Berechnungen für die 4 nächstgelegenen Wohnhäuser westlich der Mengeder Straße zeigen, dass an allen Immissionspunkten die Richtwerte gem. TA Lärm (55/40 dB (A) tags/nachts) bzw. gem. DIN 18005 (55/40 dB (A) für Gewerbelärm) nicht überschritten werden.

[4] Schwetzke & Partner GbR, Einzelhandelsstandort Dortmund-Nette, Geräuschimmissions-Untersuchung, August 2002

Voraussetzung zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte ist eine Begrenzung der maximalen Schallleistungspegel der Lüftungs- u. Klimaanlagen auf L_{WA} = 78/68 dB (A) Tags/nachts für den westlich gelegenen Discountmarkt und auf L_{WA} = 80/70 dB (A) für den östlich gelegenen Lebensmittel- und Getränkemarkt. Dieses Schallschutzerfordernis hat durch entsprechende textliche Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Berücksichtigung gefunden. Die Festsetzung beinhaltet auch die Begrenzung der Anlieferverkehre auf max. 8 LKW-Anlieferungen. Ebenso wurden Zahl und Zeitraum der LKW-Anlieferungen durch die textliche Festsetzung 8 definiert bzw. begrenzt.

5.4 **Altlasten**

Das Plangebiet hat in der Karte der Altstandorte und Altablagerungen (Stand September 2000) des Umweltamtes der Stadt Dortmund keine Eintragungen. Auch sonst liegen keine Hinweise auf Bodenkontaminationen vor.

5.5 **Methanausgasungen**

Die Karte der potentiellen Methanaustritte im Stadtgebiet Dortmund (Stand 01/99) unterteilt das Stadtgebiet in mehrere Bereiche der Austrittswahrscheinlichkeit. Der Planbereich liegt in der Zone 1, in der Methangasaustritte wenig wahrscheinlich sind.

6. **Ver- und Entsorgung**

6.1 **Gas, Wasser, Strom**

Die Wasser-, Strom- und Gasversorgung des Gebietes kann durch Anschluss an die vorhandenen Netze sichergestellt werden.

6.2 **Schmutzwasser**

Das Schmutzwasser der beiden Märkte (Schmutzwassermenge 2,9 l/s) wird über eine Hebeanlage an den Mischwasserkanal der Mengeder Straße abgeleitet. Im Lebensmittel-Frischemarkt (Fleisch, Wurst und Käse) wird ein Fettabscheider zwischengeschaltet.

6.3 **Niederschlagswasser**

Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ist gem. § 51a 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 § 51a 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.

Entsprechend den Anforderungen gem. § 51a Landeswassergesetz (LWG) wurde für den gesamten Planbereich die Möglichkeit der Niederschlagswasserversickerung untersucht.[5] Aufgrund der vorgefundenen Bodenverhältnisse mit einem Bemessungs-kf-Wert, der für eine Versickerung in Frage kommenden Bodenschichten von $7*10^{-8}$ m/s ist nur eine Teilversickerung möglich (0,6 cm/Tag). Eine ausschließlich auf Versickerung basierende Entwässerung des Plangebietes ist nicht möglich.

Es wird daher nachfolgende Entwässerungskonzeption realisiert:

- Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen und Stellplatzflächen wird in einem ausreichend dimensionierten Rigolensystem mit einem Rückhaltevolumen von insgesamt 30 m³ unterhalb der Stellplatzflächen zurückgehalten.
- Damit das kontinuierliche Entleeren des Rigolensystems nach Regenereignissen gewährleistet ist, können 4 l/s in das angrenzende Kanalsystem der Mengeder Straße eingeleitet werden.
- Die Stellplatzflächen werden höhenmäßig so gestaltet, dass bei Ein- oder Überstau der Flächen kein Niederschlagswasser auf die öffentlichen Straßenflächen gelangt.

Insgesamt ist somit durch Herstellung des Rigolensystems die entwässerungstechnische Entsorgung des Plangebietes gesichert, indem 2,9 l/s Schmutzwasser und 4,0 l/s Regenwasser, zusammen 2 QT = 7 l/s in das Kanalsystem der Mengeder Straße abgeleitet werden.

7. Sonstige Belange

- Denkmalschutz

  Innerhalb des Plangebietes als auch im Umgebungsbereich befinden sich keine in die Denkmalliste der Stadt Dortmund eingetragenen unbeweglichen Denkmale. Ebenso liegen keine Erkenntnisse vor, dass es sich hier um einen bodenarchäologisch relevanten Bereich handelt.

- Bergbau

  Es liegen keine Erkenntnisse vor, dass es sich bei dem Plangebiet um einen vom Bergbau beeinträchtigten Bereich handelt.

[5] Ingenieurbüro M. Kaiser, Vorhabenbezogener Bebauungsplan Mg 161 Einzelhandelsstandort Dortmund-Nette, östlich Mengeder Straße - Versickerungsgutachten, Dezember 2001

- Leitungsrechte

  Durch das Plangebiet verläuft in mittiger Lage in Nord-Süd-Richtung die Gasleitung DN 800 Nr. 64 der Ruhrgas AG. Weiterhin hat die Ruhrgas hier das Recht, die geplante Leitung Nr. 464 zu verlegen. Der Trassenverlauf einschl. Schutzstreifen ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit einem Leitungsrecht in einer Breite von 15,0 m festgesetzt. Die Planung berücksichtigt dieses Leitungsrecht entsprechend. Innerhalb des Schutzstreifenbereiches befinden sich keine überbaubaren Flächen oder Pflanzflächen. der Schutzstreifen wird ausschließlich durch die Stellplatz- und Verkehrsflächen überbaut.

8. Städtebauliche Zahlenwerte

Größe des Plangebietes		**12.955 m²**
davon:		
Verkehrsfläche		3.791 m²
- Mengeder Straße (Bestand)	3.105 m²	
- Planstraße A	686 m²	
überbaubare Flächen (Märkte)		3.667 m²
interne Verkehrs- und Stellplatzflächen		4.686 m²
Grün-/Pflanzflächen		811 m²

9. Planverwirklichung / Kosten

Die Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird durch den zwischen der Stadt Dortmund und dem Vorhabenträger bereits abgeschlossenen Durchführungsvertrag, Teil A sowie den Durchführungsvertrag - Teil B - geregelt. Sämtliche durch das Vorhaben ausgelöste Kosten gehen zu Lasten des Vorhabenträgers.

10. Gutachten

Folgende Fachgutachten sind Bestandteil dieser Begründung:

- blanke verkehr.concept, Nahversorgungszentrum in Dortmund-Nette, Verkehrsuntersuchung, April 2002
- Ingenieurbüro M. Kaiser, Vorhabenbezogener Bebauungsplan Mg 161 Einzelhandelsstandort Dortmund-Nette, östlich Mengeder Straße - Versickerungsgutachten, Dezember 2001
- Schwetzke & Partner GbR, Einzelhandelsstandort Dortmund-Nette, Geräuschimmissions-Untersuchung, August 2002
- GrünKonzept, Landschaftsarchitekten BDLA, Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Mg 161 "Einzelhandelsstandort Dortmund-Nette, östlich Mengeder Straße", September 2002

. . .

- Planquadrat Dortmund, vorhabenbezogener Bebauungsplan Mg 161- Einzelhandelsstandort Dortmund-Nette - Gutachterliche Stellungnahme gem. § 11 Abs. 3 BauNVO zu den Auswirkungen des geplanten Nahversorgungszentrums, Dortmund, April 2002

Dortmund, 27.05.2003

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