Begründung
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
VEP Mg 162

`Einzelhandelsstandort
Eugen-Richter-/Käthe-Kollwitz-Straße`

Auftraggeber: KMS
Grundstücksgemeinschaft GbR
Recklinghäuser Straße 54
45721 Haltern

Auftragnehmer: Hermanns
Architekten . Ingenieure . Landschaftsarchitekten
45525 Hattingen, August-Bebel-Straße 15
Tel. 02324.5634-0
Fax 02324.5634-34

Bearbeiter: Dipl.-Ing. (FH) Sebastian Convent

Inhaltsverzeichnis:

1.		**Plangebiet**		
	1.1	Räumlicher Geltungsbereich	Seite	4
	1.2	Situation Planungsraum	Seite	4
2.		**Anlass und Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans**	Seite	5
3.		**Planungsrechtliche Situation**		
	3.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	Seite	6
	3.2	Darstellungen des Flächennutzungsplanes	Seite	6
	3.3	Festsetzungen des Landschaftsplanes	Seite	7
	3.4	Masterplan Einzelhandel	Seite	7
	3.5	Bauleitplanung	Seite	7
4.		**Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans**		
	4.1	Art der baulichen Nutzung	Seite	7
	4.2	Maß der baulichen Nutzung	Seite	8
	4.3	Überbaubare Grundstücksfläche	Seite	8
	4.4	Baugestalterische Festsetzungen	Seite	8
5.		**Erschließung**		
	5.1	Verkehrliche Anbindung	Seite	9
	5.2	Ruhender Verkehr	Seite	10
	5.3	Öffentlicher Personennahverkehr	Seite	10
6.		**Ver- und Entsorgung**		
	6.1	Gas, Wasser, Strom	Seite	11
	6.2	Schmutzwasser	Seite	11
	6.3	Niederschlagswasser	Seite	11
7.		**Umweltbelange**	Seite	11
8.		**Immissionsschutz**		
	8.1	Lärmimmission	Seite	13
	8.2	Verkehrsbedingte Schadstoffe	Seite	14
9.		**Regenerative Energien**	Seite	14
10.		**Hinweise**	Seite	15
11.		**Flächenaufstellung**	Seite	16
12.		**Gutachten zur Planung**	Seite	16
13.		**Kosten**	Seite	17
		Anlage: Umweltbericht		

1. Plangebiet

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in Dortmund-Mengede, Ortsteil Nette und wird wie folgt begrenzt:

- Im Nordwesten durch die Käthe-Kollwitz-Straße
- Im Südwesten durch die Eugen-Richter-Straße
- Im Südosten durch eine Stichstraße der Eugen-Richter-Straße
- Im Nordosten durch angrenzende Gartenflächen.

Die Plangebietsgröße beträgt ca. 0,44 ha.

1.2 Situation im Planungsraum

Der zu überplanende Bereich liegt inmitten eines Wohngebiets am nordwestlichen Rand des Stadtteils Mengede-Nette.

Die Eugen-Richter-Straße war bis vor einigen Jahren beidseitig mit eingeschossigen Arbeitersiedlungshäusern aus der Zeit von 1910 – 1920 bebaut. Wegen des schlechten Erhaltungszustandes wurden die nordöstlich der Straße gelegenen Häuser abgerissen und die freigewordenen Grundstücke südöstlich des Planungsbereichs mit Reihen- und Doppelhäusern neu bebaut.

Der Planbereich des Mg 162 ist brachgefallen. Die verwilderte Vegetation, die sich aus den ehemaligen Mietergärten entwickelt hatte, ist zwischenzeitlich gerodet worden.

Nordöstlich grenzt überwiegend dreigeschossige, ältere Bebauung in geschlossener Bauweise an. Die Erdgeschosse sind teilweise mit kleinen Läden oder Dienstleistungsbetrieben besetzt.

Der größte Teil der Nordostgrenze des Planbereichs stößt an Hausgärten, die überwiegend den Wohn- und Geschäftshäusern an der Wodanstraße zugeordnet sind.

Die übrigen benachbarten Bereiche sind von ein- bis zweigeschossiger Wohnbebauung geprägt.

Typisch für das Umfeld sind neben der z.T. durch eine Erhaltungs- und Gestaltungssatzung geschützten Arbeitersiedlung Hansemann auch die zumeist sehr großen Gärten und mit Alleebäumen begrünten Straßen.
Die Infrastrukturausstattung in Nette mit Kindergärten, Schulen, Sportanlagen und Nahverkehrsanschlüssen ist gut.
Einkaufsmöglichkeiten sind an der Ammer- und Wodanstraße vorhanden, es besteht jedoch Verbesserungsbedarf.

2. Anlass und Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Im Bereich der Ammerstraße / Wodanstraße befindet sich die gewachsene Geschäftslage des Ortsteils Nette, die das Quartiersversorgungszentrum mit Nahversorgungsfunktion für die umgebenden Wohngebiete darstellt. Ein Lebensmittelverbrauchermarkt mit einer nicht mehr marktfähigen Verkaufsfläche von 400 m² ist Angebotsschwerpunkt der Ladengruppe, die noch weitere Angebote des täglichen Bedarfs umfasst.
Das Einzelhandelsgutachten der Stadt Dortmund sieht einen Ansiedlungsbedarf für einen größeren Lebensmittelmarkt als Magnetbetrieb. In unmittelbarer Zentrumslage des Ortsteils gibt es keine ausreichend großen Flächen für die Ansiedlung eines solchen Marktes.
Der direkt westlich angrenzende Planungsraum stellt ein geeignetes Flächenpotential für die Ansiedlung eines größeren Lebensmittelanbieters dar.
Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für die beabsichtigte Ansiedlung eines Lebensmittelverbrauchermarktes geschaffen werden.

Im Auftrag der KMS Grundstücksgemeinschaft GbR, Haltern soll ein entsprechender Lebensmittelverbrauchermarkt errichtet werden.
Da der nordwestliche Bereich des Ortsteils Nette hinsichtlich Einzelhandelsflächen unterversorgt ist, wurde am 25.05.2005 in der Bezirksvertretung Mengede, der Einleitungsbeschluss für den VEP MG 162 gefasst.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VEP Mg 162 nach § 12 Abs. 1 BauGB kann die Gemeinde durch Satzung die Zulässigkeit von Vorhaben

bestimmen, wenn sich der Vorhabenträger auf Grundlage eines ihm vorgelegten und mit der Gemeinde abgestimmten Planes, des sogenannten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist verpflichtet. Dabei sind von diesem die Planungs- und Erschließungskosten entsprechend den vertraglichen Vereinbarungen (sog. Durchführungsvertrag) zu tragen. Der Vorhabenträger hat der Verwaltung dargelegt, dass er bereit und in der Lage ist, das Vorhaben zu planen und zu realisieren.
Die Satzung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, insbesondere mit § 1 Abs. 3 bis 6 BauGB vereinbar sein, als auch aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der seit dem 09.08.2004 rechtskräftige Regionalplan - Teilabschnitt Oberbereich Dortmund - westlicher Teil- stellt den Planungsbereich als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der seit dem 31.12.2004 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund enthält für den Planbereich die Darstellungen:
Wohnbaufläche (§ 1 Abs. 1 Nr.1 BauNVO)
sowie unmittelbar angrenzend:
Gemischte Baufläche mit der Zweckbestimmung QVZ (Quartiersversorgungs-zentrum).

Da es sich bei den Darstellungen des Flächennutzungsplanes um generelle Planungen handelt und eine Parzellenschärfe nicht erreicht wird, ist aufgrund der unmittelbaren Nähe des Planungsgebietes zu dem als gemischte Baufläche (QVZ) dargestellten Bereich eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gegeben.

3.3 Festsetzungen des Landschaftsplanes

Der Untersuchungsraum liegt außerhalb des Geltungsbereichs des seit dem 30.11.1990 rechtverbindlichen Landschaftsplanes Dortmund Nord. Gebietsspezifische Regelungen für die Flächen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Mg 162 werden nicht getroffen.

3.4 Masterplan Einzelhandel

Der Planungsraum wird im Masterplan Einzelhandel als Potentialfläche dargestellt und zeigt auf, dass der Ansiedlung eines Lebensmittel-Einzelhandels als Magnetbetrieb für dieses Zentrum höchste Priorität einzuräumen ist.

Der Konsultationskreis Einzelhandel hat das Vorhaben mehrfach beraten und zuletzt in seiner Zusammenkunft am 05.04.2007 eine positive Empfehlung ausgesprochen.

3.5 Bauleitplanung

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils gemäß § 34 BauGB. Der Bereich ist durch die Nutzung `Wohnen` geprägt.

4. Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung nach BauNVO § 1 Abs. 2 erfolgt als sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO). Innerhalb der Sondergebietsfläche ist die Errichtung eines Lebensmittelverbrauchermarktes in offener Bauweise, einschließlich der erforderlichen Stellplätze, Zufahrten und Fußwege sowie Begrünungsmaßnahmen vorgesehen.

Durch die Art der Festsetzung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des konkreten Vorhabens getroffen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Zulässig ist die Bebauung mit einem eingeschossigen Gebäude, wobei die lichte Höhe des Vollgeschosses auf 4.00 m beschränkt ist; die Dachneigung beträgt 5°-10°.

Die maximal zulässige Firsthöhe liegt bei 8.50 m über umgebendem Gelände.

4.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels einer Baugrenze festgelegt. Der Umfang der überbaubaren Fläche orientiert sich an der Größe des Baukörpers inklusive der eingehausten Anlieferungsrampe und der Vordächer.
Die maximal zulässige Grundfläche des Gebäudes beträgt 1.350 m².

4.4 Baugestalterische Festsetzungen

Der Verbrauchermarkt mit integriertem Backshop wird zusammenhängend in eingeschossiger, massiver Bauweise an der Südwestseite des Grundstücks errichtet. Die Fassaden werden mit Wärmeverbundsystem in weiß verputzt. *(§ 6 (2) der textlichen Festsetzungen).*

Die Giebelflächen der Pultdächer und die senkrechten Traufverkleidungen werden in Aluwellen-Profilen ausgeführt.

Das Gebäude erhält mit begehbaren Aluwellen gedeckte Pultdächer mit einer Dachneigung von 5-10°. Entlang der Traufen wird ein ca. 0.40 m breiter Dachüberstand ausgebildet. Die große Pultdachfläche erhält nach Osten hin einen Dachüberstand von 1.35m
Die Traufunterseite sowie alle anderen Dachüberstände werden mit weißen Kunststoff-Profilen verkleidet. *(§ 6 (3) der textlichen Festsetzungen)*

Die Türen und Fenster werden als Leichtmetallkonstruktion, thermisch getrennt und wärmegedämmt, in der Farbe RAL2003 (pastellorange) ausgeführt. Alle Fensterbänke außen sind aus Aluminium, pulverbeschichtet und einbrennlackiert. Sämtliche Fenster außer den Schaufenstern werden feuerverzinkt vergittert.

Das Gebäude erhält an der südöstlichen Fassade eine Berankung auf verzinkten Rankhilfen als Fassadenbegrünung, an der südwestlichen Fassade eine freiwachsende Begrünung. *(§ 4 (3) der textlichen Festsetzungen)*

Als Werbeanlagen ist die Anbringung des Firmenlogos / Schriftzugs auf dem Dach oberhalb des Eingangsbereichs des Gebäudes sowie zwei Non-Food-Schauvitrinen im

Zusammenhang mit den Einkaufswagenboxen vorgesehen. Der Backshop erhält an der Nordwestfassade eine eigene Werbetafel. Darüber hinaus ist ein Werbe-Pylon mit dem Firmenlogo des Betreibers, in der Höhe von maximal 6,00 m über dem Straßenniveau und einem Ausleger von max. 2 mal 2 m zulässig, wobei die Anlage an der Käthe-Kollwitz-Straße vorgesehen ist. Die genaue Lage ist im Planteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eingetragen. *(§ 6 (1) der textlichen Festsetzungen)*
Der Werbepylon wird so angeordnet, dass er nicht in den Bereich der öffentlichen Gehwegflächen hineinragt.

5. Erschließung

Die Erschließung des Geländes erfolgt über die Zufahrt von der Käthe-Kollwitz-Straße. Diese ist eine Verbindungsstraße zwischen der Haberlandstraße und der Mengeder Straße und sichert somit die optimale Anbindung des Marktes an die umgebenden Wohnquartiere.
Die Andienung des Lieferverkehrs erfolgt mit einer gegen den Uhrzeigersinn gerichteten Fahrbewegung über den Kundenparkplatz.

5.1 *Verkehrliche Anbindung*

Das eingeholte Verkehrsgutachten (Methode: Bayrische Parkplatzlärmstudie 2003, Basis ist die Anzahl der Stellplätze) kommt zu dem Ergebnis, dass in der Zeit zwischen 8:00 und 20:00 Uhr mit zusätzlich 984 PKW-Bewegungen (492 PKW) zu rechnen ist. Das eingeholte Lärmgutachten (Methode Bosserhoff, Basis ist die Verkaufsfläche) geht von einem zusätzlichem Verkehrsaufkommen von 1.300 PKW-Bewegungen (650 PKW) in dem gleichen Zeitraum aus.
Das Verkehrsgutachten stellt jedoch eindeutig klar, dass auch bei einem Verkehrsaufkommen von 1.300 PKW-Bewegungen (650 PKW) keine separate Linksabbiegerspur bzw. Straßenaufweitung im Bereich der Grundstückszufahrt erforderlich sind.
Die Verkehre verteilen sich zu 50 % aus Richtung Norden (Ammerstraße) und zu 50 % aus Richtung Süden (Haberlandstraße) kommend.

Fußgänger erreichen den Lebensmittelverbrauchermarkt über die Zufahrt im Bereich der Käthe-Kollwitz-Straße, oder über einen Zugang von der Eugen-Richter-Straße aus.

5.2 *Ruhender Verkehr*

Laut Masterplan Einzelhandel sind maximal 50 PKW-Stellplätze für einen einzelnen Lebensmittelmarkt in Quartierversorgungszentren zulässig. Da sich jedoch sowohl Betreiber als auch Bauherr bereit erklärt haben, die Stellplätze auch anderen Kunden des Quartierversorgungszentrums zur Verfügung zu stellen, sind hier maximal 69 Stellplätze zulässig. Dies trifft insbesondere deshalb zu, da weitere Stellplatzanlagen von Einzelhandelsbetrieben hier nicht zur Verfügung stehen, sondern lediglich öffentliche Stellplätze längs der Ammerstraße.

Die Stellplätze stehen während der normalen Geschäftszeiten zur Verfügung. Die Fahrgassen werden entweder mit einem nicht gefasten Betonverbundstein, oder mit einer bituminös gebundenen Decke ausgeführt *(§ 6 (4) der textlichen Festsetzungen)*. Die Fahrgassen erhalten einen Regelquerschnitt von 7,00 m.

Die genaue Anordnung der Stellplätze ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt. Die Stellplatzanlage soll in Anlehnung an den Baumschlüssel der Stadt Dortmund begrünt werden. Stellplätze sind nur innerhalb der als Fläche für Nebenanlagen festgesetzten Fläche zulässig. Die Stellplätze sind in Betonsteinpflaster auszuführen. *(§ 6 (4) der textlichen Festsetzungen)*

Es sind 10 Fahrradstellplätze im Bereich der Einkaufswagenbox vorgesehen.

5.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Planungsgebiet ist direkt an den öffentlichen Personennahverkehr über die Bushaltestelle Dönnstraße angeschlossen.

Diese Haltestelle wird im 20 Minuten-Takt von der Buslinie 472 sowie im 60 Minuten-Takt von den Buslinien 477 und 478 der DSW 21 und durch die HCR Linie 361 angedient.

6. Ver- und Entsorgung

6.1 Gas, Wasser, Strom

Die Wasser-, Strom- und Gasversorgung des Gebietes wird durch Anschluss an die vorhandenen Netze in der Käthe-Kollwitz- bzw. Eugen-Richter-Straße sichergestellt.

6.2 Schmutzwasser

Das Schmutzwasser wird in den vorhandenen Mischwasserkanal in der Käthe-Kollwitz-Straße oder Eugen-Richter-Straße eingeleitet.

6.3 Niederschlagswasser

Zur Einschätzung der Bodenverhältnisse und zur Beurteilung der Möglichkeiten für die Versickerung von Oberflächenwässern wurde eine gutachterliche Stellungnahme erstellt. Aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers im Planungsgebietes, bei gleichzeitig geringer Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden, ist eine Versickerung bzw. Verrieselung wie im § 51a LWG vorgesehen, nicht möglich.
Das anfallende Niederschlagswasser wird in einem unterirdischem Regenrückhaltesystem gesammelt und mit einem gedrosselten Abfluss von max. 40 l/s an den städtischen Mischwasserkanal in der Käthe-Kollwitz-Straße abgeführt.

7. Umweltbelange

Bisher befand sich auf dem zur Bebauung vorgesehenem Grundstück eine innerstädtische Gartenbrache mit größerem Gehölzbestand. 3.400 m² der innerstädtischen Gartenbrache werden für Gebäude, Fahrgassen und Stellplätze dauerhaft in Anspruch genommen; vom Umbau der Vegetation sind 1020 m² betroffen. Hier entstehen Einzelbäume sowie Ziergeträuch, d.h. Bodendecker, Strauch- und Kletterpflanzungen.
Um Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden und so weit als möglich zu minimieren werden alle planerischen, baulichen und sonstigen Maßnahmen ergriffen. Zu nennen sind (u.a.):

- Reduzierung der Flächeninanspruchnahme auf ein Minimum.
- Bodenschutzmaßnahmen während der Bauphase.

- Begrünung der Gebäudefassade durch Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen (Fassadenbegrünung).

Durch den Baubetrieb kann es zu Funktionsbeeinträchtigungen von Biotopen, insbesondere von zu erhaltenden Bäumen, kommen. Zur Abwehr sind geeignete Schutzmaßnahmen vorgesehen.

Trotz der vorgesehenen Vermeidungs-, Schutz- und Gestaltungsmaßnahmen verbleiben Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die als Eingriffe gemäß § 18 BNatSchG zu betrachten sind. § 4 Landschaftsgesetz NW verpflichtet den Verursacher unvermeidbarer Beeinträchtigungen diese durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Der bioökologische Wert der Fläche (Modell Ludwig) beträgt vor dem Eingriff 66.300 Punkte und wird nach dem Eingriff 10.500 Punkte betragen. Es verbleibt im VEP-Gebiet ein negativer Bilanzüberschuss in Höhe von –55.800 Punkten.

Um einen funktional-gleichartigen Ausgleich herbeizuführen, ist die Anlage einer 6.200 m² großen Obstwiese am ‚Hof Baukloh' an der Holthauser Straße im Stadtbezirk Eving vorgesehen. *(§ 5 der textlichen Festsetzungen)*

Obstwiesen gehören zu den landschaftsbelebenden und naturschutzfachlich bedeutsamen Biotoptypen. Sie erhöhen den Erholungswert einer Landschaft und verbessern das Lokalklima. Alte Wildobstbestände haben einen großen Wert für seltene Arten, wie heimische Singvögel oder Insekten.

Aus der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz (Modell Ludwig) geht hervor, dass der Eingriff, der durch den Neubau des Lebensmittel-Verbrauchermarkts zu erwarten ist, vollständig kompensiert wird. Nach Realisierung des Bauvorhabens und der landschaftspflegerischen Maßnahmen verbleiben nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

CO2-Emissionen durch die Gebäude-Energieversorgung tragen maßgeblich zum menschlich verursachten Treibhauseffekt und damit zur globalen Erderwärmung bei. Die Einsatzmöglichkeiten umweltfreundlicher Energieversorgungssysteme wurden geprüft. Näheres hierzu siehe unter Punkt 9 und im Umweltbericht unter Kapitel 9.4.

8. Immissionsschutz

Immissionen im Sinne des BImSchG sind auf Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen.

8.1 Lärmimmissionen

Es wurden die Geräuschimmissionen an den nächstgelegenen Immissions-Aufpunkten ermittelt, die durch den Betrieb des LM-Marktes, die Parkplatznutzung, den LKW-Anlieferungsverkehr, den Ladebetrieb sowie durch die haustechnischen Anlagen verursacht werden. Mit einer Schallausbreitungsrechnung auf der Grundlage des Berechnungsverfahrens DIN ISO 9613-2 wurden die Geräuschimmissionen berechnet. Die Beurteilung erfolgte nach Vorgabe gemäß TA-Lärm.
Auf dem Kundenparkplatz ist pro Tag mit 650 PKW-Einfahrbewegungen (Methode: Bosserhoff) zu rechnen. Die Anzahl der LKW-Anlieferungen wird mit fünf (10 LKW-Bewegungen) benannt.

Im VEP werden u.a. folgende schallschützende Maßnahmen festgesetzt:
In der Ruhezeit vom 6.00h bis 7.00h und 20.00h bis 22.00h dürfen insgesamt maximal 2 LKW-Warenanlieferungen erfolgen. In der Normalzeit von 7.00h bis 20.00h an Werktagen dürfen die restlichen 3 LKW-Warenanlieferungen, oder alle 5 Warenanlieferungen erfolgen. *(§ 7 (4) der textlichen Festsetzungen).*
Für acht Stellplätze in der nördlichen Grundstücksgrenze werden Maßnahmen für den Lärmschutz getroffen. *(§ 7(7) der textlichen Festsetzungen)*.
Ein Nachtbetrieb wird ausgeschlossen.

Die Festsetzungen unter § 7 (1), (2), (3) und (5) dienen der Emissionsbegrenzung verschiedener technischer Anlagen.

Die Berechnungen des Schallgutachtens haben ergeben, dass unter Berücksichtigung des zugrundegelegten Betriebsablaufes und Einhaltung der im VEP festgesetzten Schallschutz-Maßnahmen die Geräuschimmissions-Richtwerte IRW 55/40 dB(A) für WA-Gebiet im Tages- und Nachtzeitraum an allen vorgegebenen

Immissions-Aufpunkten sowie an den geplanten nächstgelegenen Wohnhäusern südlich des LM-Marktes eingehalten oder unterschritten werden. Dies gilt auch für die Freiflächen der Wohnhäuser.

Weiterhin wurde die Auswirkung der Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch den LM-Markt im Tageszeitraum auf der Käthe-Kollwitz-Straße untersucht. Die Geräuschemissionen des öffentlichen Straßenverkehrs, die von der Käthe-Kollwitz-Straße ausgehen, wurden für die Fälle „Analyse 2004“ und „Prognose 2015“ ermittelt.
Die Berechnung der Geräuschimmissionen erfolgte nach dem Berechnungsverfahren der RLS 90 „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen“. Die Beurteilung erfolgte nach der 16. BImSchV „Verkehrslärmschutzverordnung“.
Die Berechnungen haben ergeben, dass sich die Beurteilungspegel durch die Verkehrsmengenerhöhung des LM-Marktes im Tageszeitraum an einigen der vorgegebenen Immissions-Aufpunkte nur unwesentlich erhöhen..

8.2 Verkehrsbedingte Schadstoffe
Für die Schadstoffe Benzol, Feinstaub und Stickstoffdioxid weisen die Ergebnisse des Grobscreenings im Umfeld des Planbereichs keine Grenzwertüberschreitungen nach.

9. Regenerative Energien

Im Planungsraum ist mit einer jährlichen Sonneneinstrahlung von 950 bis 1.000 kWh/m² zu rechnen. Daher ist hinsichtlich der Standortfaktoren der Einsatz von Photovoltaik-/Solartechnik möglich.
Nach Prüfung der Einsatzmöglichkeiten für regenerativer Energien, erfolgt der Einsatz von:

- Photovoltaiktechnik zur Stromerzeugung für die Werbeanlage sowie
- Solartechnik für die Wärmeerzeugung.

10. Hinweise

Altlasten

Bei dem Standort handelt es sich um einen Teilbereich einer ehemaligen Zechenhaussiedlung. Die alte Bausubstanz war nicht mehr erhaltenswert und wurde abgerissen; die Keller mit geprüftem und zugelassenem Abbruchmaterial aufgefüllt. Das Plangebiet ist in der Karte der Altstandorte und Altablagerungen der Stadt Dortmund nicht als Verdachtsfläche gekennzeichnet. Beprobungen wurden nicht durchgeführt und sind – nach derzeitigem Kenntnisstand – auch nicht geboten.
Sollten dennoch Bodenveränderungen oder Altlasten angetroffen werden, so sind diese gemäß §2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG NW) in Verbindung mit §§4 und 6 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) unverzüglich dem Umweltamt der Stadt Dortmund als untere Bodenschutzbehörde anzuzeigen.

Methanausgasungen

Die Karte der potentiellen Methangasaustritte im Stadtgebiet Dortmund unterteilt das Stadtgebiet in mehrere Bereiche hinsichtlich der Austrittswahrscheinlichkeit. Das Plangebiet liegt in der Zone 1; Methangasaustritte sind wenig wahrscheinlich. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind Auswirkungen auf die vorgesehene Nutzung nicht zu erwarten.

Bodeneingriffe und Meldepflicht von Bodenfunden

Sollten bei Bodeneingriffen (Abgrabungen, Ausschachtungen, Bohrungen, Ramm- und Spundarbeiten) Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/ oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden, so ist die Entdeckung gem. §15 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Dortmund (Tel 0231-50 24 292, Fax 0231- 50 24 730) oder dem Amt für Bodendenkmalpflege in Olpe (02761-9375, Fax 02761-2466) unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstelle ist für die Dauer von drei Werktagen in unverändertem Zustand zu erhalten.

Baumschutzsatzung

Soweit keine anderen Regelungen getroffen werden, gelten für den vorhandenen Baumbestand die Bestimmungen der Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Dortmund` in der jeweils gültigen Fassung.

Kampfmittel

Die Durchführung des beabsichtigten Vorhabens soll mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht ausgeschlossen werden kann. Vor Beginn der Bauarbeiten sollte das Gelände fachgerecht untersucht werden. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst, die Bezirksregierung in Arnsberg und die Stadt Dortmund zu verständigen.

11. Flächenaufstellung

Gesamtfläche des Geltungsbereichs	**4.420 m²**
Gebäudefläche Lebensmittelmarkt	1.350 m²
Fahrgassen, Wege, Stellplätze	2.050 m²
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung	1.020 m²

12. Gutachten zur Planung

Folgende Gutachten zur Planung liegen vor und können eingesehen werden:

Geräuschimmissions-Prognose / Verkehrslärmerhöhung

Ingenieurbüro G. Hoppe

Neubau LM-Verbrauchermarkt Eugen-Richter-Straße / Käthe-Kollwitz-Straße

Dortmund

15.12.2006

Verkehrstechnisches Gutachten
Ingenieurbüro Düffel
LM-Verbrauchermarkt Mengede, Eugen-Richter-Straße / Käthe-Kollwitz-Straße
20.07.2006

Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes
Angewandte Geologen Rummel & Knüfermann
SB Markt Eugen-Richter-Straße / Dortmund-Nette
5.04.2006

13. Kosten

Die Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VEP Mg 162 wird durch die zwischen der Stadt Dortmund und dem Vorhabenträger abgeschlossenen Durchführungsverträge Teil A und B geregelt.

Sämtliche durch das Vorhaben ausgelöste Kosten gehen zu Lasten des Vorhabenträgers.

Dortmund, den 29.06.2007

Wilde
Ltd. Städt. Baudirektor