Begründung

zur Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes Ap 192 Teil I

- Stadtkrone Ost -

Teil A

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und
Bauordnungsamt

Inhalt

1. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung 1

2. Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation 1

2.1 Räumlicher Geltungsbereich 1

2.2 Gegenwärtige Situation im Änderungsgebiet 2

3. Bestehendes Planungsrecht 3

3.1 Regionalplan 3

3.2 Flächennutzungsplan 3

3.3 Landschaftsplan 3

3.4 Bebauungsplan 3

4. Planverfahren 3

5. Städtebauliches Konzept 4

6. Inhalte des Bebauungsplanes 6

6.1 Art der baulichen Nutzung 6

6.2 Maß der baulichen Nutzung 6

6.3 Überbaubare Grundstücksfläche und Abstandflächen 7

6.4 Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen 8

6.5 Lärmschutzmaßnahmen 8

6.6 Grünordnung 10

6.7 Gestalterische Festsetzungen 11

7. Entwässerung 13

7.1 Überflutungsschutz 13

8. Verkehrliche Situation 14

8.1 Unterbringung des ruhenden Verkehrs 15

9. Schallimmissionen 16

10. Umweltbelange 20

10.1 Umweltprüfung 20

10.2 Umweltbericht 20

10.2.1 Bestandsbeschreibung und –bewertung 20

10.2.2 Eingriffsbeschreibung und –bewertung 22

10.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung (V) / Minderung (M), zur Grüngestaltung (G) 23
10.2.4 Anwendung der Eingriffsregelung 24
10.3 Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, Stufe 1 *25*
10.4 Lufthygiene *26*
10.5 Klimaschutz *27*
10.6 Boden und Bodenschutz *28*
10.7 Monitoringverfahren *28*
11. Sonstige Belange **29**
11.1 Denkmalschutz und Denkmalpflege *29*
11.2 Kampfmittel *29*
11.3 Bergbau *30*
11.4 Altlasten *30*
11.5 Methanausgasungen *30*
12. Kosten **30**
13. Flächenbilanzierung **31**
14. Übersicht der zugrunde gelegten Gutachten **32**

1. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Seit dem Jahre 1997 wird das ca. 55 ha große ehemalige Kasernenareal der britischen Rheinarmee südlich der B1 auf der planungsrechtlichen Grundlage des Bebauungsplanes Ap 192 - Stadtkrone Ost - zu einem Standort mit einer Nutzungsmischung aus Gewerbe und Wohnen entwickelt. Große Flächenareale des Gebietes sind bereits bebaut und bilden ein intaktes Siedlungsgebiet mit vielfältigen Nutzungen. Insbesondere die als Wohn- und Mischgebiete festgesetzten Bereiche sind überwiegend bebaut. Im Bereich des Standorts Stadtkrone Ost haben bislang ca. 4.000 Menschen ihren Arbeitsplatz oder Wohnort gefunden.

Hieraus ergibt sich das Erfordernis, eine zufriedenstellende wohn- oder arbeitsortnahe Versorgung mit Lebensmitteln und Gütern des täglichen Bedarfs bereitzustellen.

Nach den Festsetzungen des hier zu ändernden Bebauungsplanes Ap 192 sind sowohl in den Allgemeinen Wohngebieten als auch in den Mischgebieten Läden, die der Versorgung des Gebiets dienen, allgemein zulässig. Diese Zulässigkeit ist jedoch nur bis zur Grenze der Großflächigkeit gegeben, die mit einer Verkaufsfläche von maximal 800 m² definiert ist. Somit ist die Ansiedlung eines Betriebs mit einem Vollsortiment praktisch nicht möglich, da marktübliche Betriebe gegenwärtig eine Verkaufsfläche in der Größenordnung von 1.400 – 1.600 m² Verkaufsfläche aufweisen.

Aufgrund der dargelegten Versorgungssituation ist daher die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Vollsortimenters im Rahmen dieser Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes Ap 192 Teil I vorgesehen.

Der Konsultationskreis Einzelhandel der Stadt Dortmund hat sich für die Ansiedlung eines Vollsortimenters am Standort Stadtkrone Ost ausgesprochen (Sitzung vom 05.06.2014). Da es sich gemäß Masterplan Einzelhandel hier um einen unterversorgten Bereich handelt, wird grundsätzlich die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes zur Schließung dieser räumlichen Versorgungslücke und damit die Sicherung der fußläufigen Nahversorgung begrüßt. Es ist daher nicht von einer Schädigung der Nahversorgungsstruktur bzw. Zentraler Versorgungsbereiche auszugehen. Somit entspricht das Planvorhaben den Zielen der Stadt Dortmund.

2. Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes Ap 192 Teil I – Stadtkrone Ost – liegt im Ortsteil Schüren, Stadtbezirk Aplerbeck.

Der Änderungsbereich umfasst die südliche Teilfläche des Baufeldes zwischen den Straßen „Lissaboner Allee“ und „Pariser Bogen“ und beinhaltet die Flurstücke 1557 und 1562 der Flur 1, Gemarkung Schüren mit einer Fläche von ca. 0,57 ha. Im Norden schließt der Änderungsbereich an das Flurstück 1563 an.

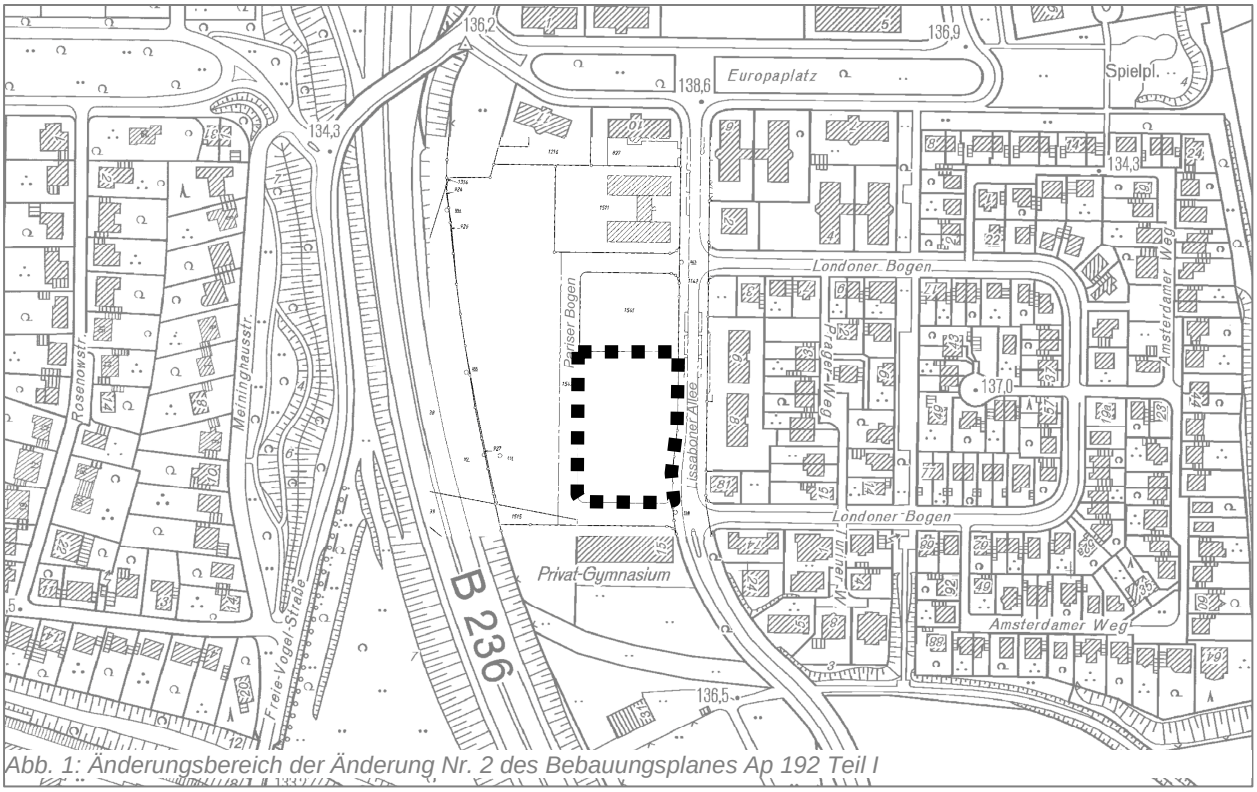


Abb. 1: Änderungsbereich der Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes Ap 192 Teil I

2.2 Gegenwärtige Situation im Änderungsgebiet

Der vorgesehene Änderungsbereich weist derzeit weder eine bauliche Nutzung auf noch sind ausgeprägte Grünstrukturen auf der Fläche vorhanden. Die Fläche stellt sich als Wiesenfläche dar und ist als Bauerwartungsland zu bewerten.

Nördlich des Änderungsgebietes (Flurstück 1563) und östlich der Lissaboner Allee grenzen bereits realisierte Mischgebietsnutzungen an die Fläche an. Im Süden befindet sich das Privatgymnasium Stadtkrone (PGS), das auf einer als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzten Fläche realisiert wurde. Die Flächen westlich der Straße „Pariser Bogen“ sind ebenfalls als Gewerbegebiet festgesetzt, jedoch noch keiner Nutzung zugeführt.

Das Plangebiet ist über die Haltestelle „Londoner Bogen“, die sich an der östlichen Plangebietsgrenze befindet, an das öffentliche Personennahverkehrsnetz angeschlossen. Die Buslinie 436 (Dortmund-Husen – Dortmund-Hörde) fährt diese Haltestelle in einem 30-Minuten-Takt an. Die Nachtexpresslinie NE 4 (Dortmund-Zentrum – Dortmund-Aplerbeck) hält an dieser Haltestelle montags bis samstags im Zeitraum zwischen 1.00 und 5.00 Uhr stündlich.

3. Bestehendes Planungsrecht

3.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg - Teilabschnitt Oberbereich Dortmund - westlicher Teil - (Dortmund, Kreis Unna, Hamm) stellt den Planbereich als ASB (Allgemeine Siedlungsbereiche) dar.

Die ASB dienen der Flächensicherung für Wohnen und wohnverträgliches Gewerbe, für Wohnfolgeeinrichtungen, einschließlich öffentlicher und privater Dienstleistungen sowie für siedlungszugehörige Grün-, Sport-, Freizeit- und Erholungseinrichtungen. Die mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes verbundenen Planungsziele stehen somit in Überstimmung mit den Zielen der Landesplanung.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund stellt die Fläche in seiner 28. Änderung als gemischte Baufläche dar. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die angestrebte Nutzungsmischung in einem Sondergebiet kann somit inhaltlich nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abgeleitet werden. Gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauGB wird daher parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes die 58. Änderung des Flächennutzungsplanes (Parallelverfahren) durchgeführt.

3.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes.

3.4 Bebauungsplan

Für den Änderungsbereich setzt der seit dem 29.01.2010 rechtswirksame Bebauungsplan Ap 192 Änderung Nr. 1 eine Mischgebietsnutzung gemäß § 6 BauNVO fest. Die geplante Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.400 m² erfordert die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiets gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO.

4. Planverfahren

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der vom Investor geplanten Nutzungen ist auf der Grundlage des rechtswirksamen Bebauungsplanes Ap 192 mit der Festsetzung eines Mischgebiets bereits teilweise gegeben. In einem Mischgebiet ist jedoch die Realisierung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs mit der vorgesehenen Verkaufsfläche von maximal 1.400 m² nicht zulässig. Diese Nutzung ist nur in einem SO-Gebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauGB zulässig.

Der geplante Bau des großflächigen Einzelhandelsbetriebs unterliegt nach der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) der Verpflichtung zur Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls. Die Aufstellung eines Bebauungsplan der Innenentwicklung (gemäß § 13 a BauGB) ist nach der aktuellen Oberverwaltungsgerichtrechtsprechung unzulässig, wenn abwägungsrelevante und damit erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Dies gilt auch dann, wenn die Umweltauswirkungen durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan (z.B. schallschützende Maßnahmen) soweit gemindert werden können, dass von einer Nutzungsverträglichkeit ausgegangen werden kann. Es ist vorliegend erkennbar, dass von der geplanten Einzelhandelsnutzung durch Emissionen der Stellplatzanlage sowie der Anlieferung abwägungsrelevante Umweltauswirkungen ausgehen. In der Konsequenz ist damit eine Aufstellung der Planänderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht möglich.

Die Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes Ap 192 Teil I erfolgt somit im „Normalverfahren“ mit Durchführung einer Umweltprüfung, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB als gesonderter Teil der Begründung dargelegt werden (siehe Kap. 10.1 „Umweltprüfung“ und Kap. 10.2 „Umweltbericht“).

Zur Erfassung und Bewertung der Umweltbelange werden fachgutachterliche Untersuchungen zum planbedingten Verkehrsaufkommen auf Basis der Prognoseverkehrsbelastungen 2025 und zur Lärmimmissionsbelastung durchgeführt. Es liegt ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag[1] des Büros Herbstreit Landschaftsarchitekten GmbH & Co. KG vor (siehe Kap. 10.3 „Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, Stufe 1“).

Außerdem wird – wie bereits erläutert (siehe Kap. 3.2 „Flächennutzungsplan“) – mit der Aufstellung des Bebauungsplanes gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauGB geändert. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt die Fläche als gemischte Baufläche dar, so dass die hier angestrebte Nutzungsmischung in einem Sondergebiet inhaltlich nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abgeleitet werden kann.

5. Städtebauliches Konzept

Die Schürmann Immobiliengesellschaft GmbH & Co. KG plant im Änderungsbereich eine kombinierte Nutzung bestehend aus Einzelhandel (Vollsortimenter) mit Bäckerei, einer Fachhochschule für die berufliche Weiterbildung sowie Büro- und Praxisräumen.

[1] Herbstreit Landschaftsarchitekten GmbH & Co. KG: Änderung Nr. 1 des Bebauungsplans Ap 192 Stadtkrone Ost, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag. Bochum, Mai 2009.

Vorgesehen ist ein überwiegend dreigeschossiges Gebäude, das im Osten und Westen viergeschossige Gebäudeteile aufweist. Mittig auf der Dachfläche befindet sich eine Technikzentrale, die ebenfalls als ein viertes Geschoss ausgebildet wird. In dem Neubau ist die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes einschließlich einer Bäckerei mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.400 m² im Erdgeschoss geplant. Die Anlieferung des Marktes erfolgt auf der Südseite über einen eingehausten Anlieferungsbereich.

Im ersten und zweiten Obergeschoss ist die Ansiedlung einer Fachhochschule geplant. Die FOM - Hochschule für Oekonomie & Management - führt berufs- und ausbildungsbegleitende Studiengänge sowie Seminare/Lehrgänge in verschiedenen Zeitmodellen durch. Die Angebote beschränken sich größtenteils auf die Abendstunden zwischen 17.30 Uhr und 21.30 Uhr. An Samstagen werden Seminare/Lehrgänge/Vorlesungen im Zeitraum zwischen 8.00 Uhr und 18.00 Uhr angeboten. Lediglich die Trainee-Studierenden sind auch von montags bis freitags zwischen 9.00 Uhr und 15.30 Uhr an der Fachhochschule beschäftigt.

Im dritten Obergeschoss (Nichtvollgeschoss) sind Büro- und Praxisnutzungen geplant.

Mit dem vorgesehenen Nutzungskonzept ist ein erhöhter Bedarf an Stellplätzen für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs verbunden. Westlich der Straße „Pariser Bogen“ ist daher der Bau eines Parkhauses zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs der Hochschule vorgesehen. Der Stellplatznachweis für den Lebensmittelmarkt mit Bäckerei (50 Stellplätze) wird im Norden des Plangebietes abgedeckt. Die Stellplatzfläche ist sowohl von der Straße „Lissaboner Allee“ als auch vom „Pariser Bogen“ anfahrbar (siehe Kap. 8 „Verkehrliche Situation“).

Das Gebäude wurde im Gestaltungsbeirat am 05.02.2015 vorgestellt und am 16.04.2015 nochmals besprochen. Vom Grundsatz her wurden das Vorhaben und der Entwurf begrüßt. Dennoch gab es einige Punkte, die angepasst wurden.

Aus den Umplanungen ergibt sich ein geänderter Verlauf der Baugrenze. An den westlichen und östlichen Seiten des Gebäudes werden die notwendigen Treppenhäuser und der Haupteingang der Fachhochschule ergänzt. Dadurch springt die Baugrenze an der westlichen Seite auf einer Länge von ca. 32 m um 3,0 m in Richtung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche. An der östlichen Seite verspringt die Baugrenze auf einer Länge von ca. 17 m um 3,0 m in Richtung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche.

Die Anlieferung des Marktes erfolgt – wie bereits erwähnt – auf der Südseite über einen eingehausten Anlieferungsbereich. Um eine optische Trennung zwischen der Anlieferung des Marktes und des südlich angrenzenden Privatgymnasiums herzustellen, wird eine Baumreihe als neu anzupflanzende Bäume festgesetzt.

6. Inhalte des Bebauungsplanes

6.1 Art der baulichen Nutzung

Der Änderungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes wird gemäß § 11 BauNVO einheitlich als Sonstiges Sondergebiet (SO) „Nahversorgung + Bildungs- und Dienstleistungseinrichtungen“ festgesetzt.

Auf der Grundlage des oben beschriebenen städtebaulichen Konzeptes wird der großflächige Einzelhandel (Lebensmittelmarkt mit Bäckerei) gemäß § 9 Abs. 3 BauGB auf das Erdgeschoss beschränkt. Die zulässige Verkaufsfläche der Einzelhandelsnutzung wird – dem geplanten Vorhaben entsprechend – auf maximal 1.400 m² begrenzt.

Durch die Festsetzung des SO-Gebietes wird die Nahversorgungssituation am Standort Stadtkrone Ost im Dortmunder Stadtgebiet stabilisiert und gestärkt.

Wie bereits erläutert (siehe Kap. 1 „Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung“), wurde das Vorhaben bereits dem Konsultationskreis Einzelhandel der Stadt Dortmund vorgestellt. Da es sich gemäß Masterplan Einzelhandel bei der Stadtkrone Ost um einen unterversorgten Bereich handelt, ist der Konsultationskreis Einzelhandel der Auffassung, dass die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes die Schließung dieser räumlichen Versorgungslücke und damit die Sicherung der fußläufigen Nahversorgung sicherstellt.

Eine erste Berechnung der Kaufkraftbindungsquote für den Standort Stadtkrone Ost ergab nach Angaben des Konsultationskreises Einzelhandel, dass diese nach Realisierung eines Vollsortimenters mit maximal 1.400 m² Verkaufsfläche im Bereich des nach Masterplan Einzelhandel zulässigen Orientierungswertes für Nahversorgungsstandorte von 75% - 85% liegt. Daher ist hier nicht von einer Schädigung der Nahversorgungsstruktur bzw. der Zentralen Versorgungsbereiche auszugehen.

Diese Einzelhandelsnutzung soll in den Obergeschossen des geplanten Gebäudes durch die Ansiedlung der Fachhochschule sowie durch Büro- und Praxisräume ergänzt werden. Für die Obergeschosse des gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzten Sonstigen Sondergebietes wird daher festgesetzt, dass Bildungs- und Dienstleistungseinrichtungen zulässig sind.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Änderungsbereich des Bebauungsplanes über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und über die Festsetzung der maximalen Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Im Sonstigen Sondergebiet wird auf der Grundlage des städtebaulichen Konzeptes eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt, was der nach § 17 Abs. 1 BauNVO definierten Obergrenze für ein Sonstiges Sondergebiet entspricht. Aufgrund der begrenzten Flächenverfügbarkeit wird darüber hinaus auf der Grundlage von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO fest-

gesetzt, dass die GRZ durch die Grundflächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden kann. Dieser Überschreitung stehen keine umweltrelevanten Belange entgegen. Es handelt sich bei dem Plangebiet um eine ehemalige Kasernenfläche, die bereits eine Nutzung aufwies. Zur Wiedernutzung der Fläche wurden großflächige Bodenveränderungen im Zuge des Abbruches der Kasernenanlagen durchgeführt und in dem Zuge bis zu 5 m mächtige Aufschüttungen und Abgrabungen vorgenommen. Im Rahmen umgebender Baumaßnahmen wurde der Änderungsbereich zur Zwischenlagerung von angefallenem Boden genutzt. Eine natürliche Bodenstruktur ist daher im Plangebiet nicht anzutreffen. Zur Kompensation der zulässigen Überschreitung der GRZ ist eine Dachbegrünung der Dachflächen des viergeschossigen Nichtvollgeschosses sowie des eingeschossigen Vordaches vorgesehen. Des Weiteren wird eine Stellplatzbegründung vorgenommen. (siehe Kap. 6.6 „Grünordnung“) Im Schallgutachten werden zudem gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet.

Ergänzend wird das Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet über die Festsetzung der maximalen Oberkante der baulichen Anlagen (OK max.) begrenzt. Als Oberkante einer baulichen Anlage wird die Attikahöhe des obersten Geschosses (Voll- oder Nichtvollgeschoss) definiert. Für das geplante maximal viergeschossige Gebäude wird die maximale Oberkante auf 157,50 m über Normalhöhennull begrenzt. Das entspricht einer Gebäudehöhe von ca. 19 m.

Eine Überschreitung der festgesetzten Oberkante der baulichen Anlagen um maximal 2,0 m durch untergeordnete Gebäudeteile (technisch notwendige Dachaufbauten) ist zulässig, wenn diese um ihre Höhe vom Gebäuderand zurücktreten. Durch diese Festsetzung wird eine ausreichende Flexibilität des Bebauungsplanes bei der Umsetzung des Entwurfskonzeptes gewährleistet und es wird sichergestellt, dass sich der geplante Gebäudekörper in die Gebäudestruktur der Umgebung einfügt.

Da die Gebäudehöhe bereits durch eine maximale Gebäudeoberkante begrenzt ist und eine GRZ für das SO-Gebiet festgesetzt ist, wird gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO auf die Festsetzung einer GFZ verzichtet.

6.3 Überbaubare Grundstücksfläche und Abstandflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen definiert. Hierdurch soll gewährleistet werden, dass die im städtebaulichen Konzept formulierten Ziele, die durch die Gebäudestellung erreicht werden sollen, auch umgesetzt werden. Da der geplante Baukörper durch die Baugrenzen definiert wird, wird auf die Festsetzung der Bauweise verzichtet.

Das Baufeld für den geplanten Lebensmittelmarkt hat eine Größe von ca. 2.920 m².

Das Nutzungskonzept sieht – wie im städtebaulichen Konzept bereits beschrieben – die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im Erdgeschoss und einer Fachhochschule sowie weiterer Büro- und Praxisnutzungen in den Obergeschossen vor. Um den Gewerbetreibenden

die Möglichkeit zu geben, am Standort für ihren Betrieb zu werben und gleichzeitig ein Übermaß an Werbeanlagen auszuschließen, werden bauordnungsrechtliche Festsetzungen zu Werbeanlagen getroffen (siehe Kap. 6.7 „Gestalterische Festsetzungen"). Danach ist das Errichten von zwei Pylonen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässig. Um eine ausreichende Flexibilität in der Ausführungsplanung zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass die Pylone ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig sind. Die Standorte der Pylone werden in der Planzeichnung hinweislich gekennzeichnet und es wird festgesetzt, dass von dem gekennzeichneten Standort um bis zu 5 m abgewichen werden kann. Gleichzeitig wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 a) BauGB festgesetzt, dass eine Überschneidung der Tiefe der Abstandflächen von Pylon W2 mit den Abstandflächen des geplanten Neubaus zulässig ist. Durch diese Festsetzungen wird den Gewerbetreibenden die Möglichkeit gegeben, die zulässigen Pylone entlang der Lissaboner Allee – zwischen Neubau und Verkehrsfläche – aufzustellen.

6.4 Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen

Um eine städtebaulich geordnete Unterbringung von Stellplätzen und Nebenanlagen zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass diese im SO-Gebiet ausschließlich in den festgesetzten Flächen für Nebenanlagen oder innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind. Nördlich der überbaubaren Fläche wird eine Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Stellplätze (St) festgesetzt. Die Stellplatzanlage wird über die Straßen „Pariser Bogen" und „Lissaboner Allee" erschlossen. Die Anlieferung des geplanten Lebensmittelmarktes erfolgt im Südwesten des SO-Gebietes über die Straße „Pariser Bogen". Im Bebauungsplan wird durch die Festsetzung konkreter Ein- und Ausfahrtsbereiche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB der verkehrliche Anschluss des Plangebietes an die umgebenden öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt.

Darüber hinaus wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass 50 Stellplätze dem großflächigen Lebensmittelmarkt zuzuordnen sind und diese Zuordnung kenntlich zu machen ist. Hintergrund dieser Festsetzung ist der Masterplan Einzelhandel der Stadt Dortmund, in dem definiert wird, dass für dezentrale Nahversorgungsbetriebe in Wohngebieten nicht mehr als 50 Stellplätze herzustellen sind. Die hohe Anzahl an Stellplätzen ergibt sich im vorliegenden Bauleitplanverfahren aus der geplanten Ansiedlung der FOM in den Obergeschossen des Neubaus.

6.5 Lärmschutzmaßnahmen

Aus der erstellten Schallimmissionsprognose (siehe Kap. 9 „Schallimmissionen") ergeben sich einige aktive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der Nachbarschaft vor Gewerbelärmimmissionen.

In den Bebauungsplan Ap 192 Änderung Nr. 2 Teil I - Stadtkrone Ost - werden dementsprechend folgende textliche Festsetzungen zu Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Um-

welteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB aufgenommen:

Die Fahrgassen des Stellplatzes sind in Asphalt oder in eng verlegtem ungefastem Pflaster auszuführen.

Der Schallleistungspegel der Öffnungen des Maschinenraumes der Kleinkälteanlage an der Südwestecke des Gebäudes in 2 m über Grund darf einen Gesamt-Schallleistungspegel aller Öffnungen und schallemittierenden Flächen von 68 dB(A) nicht überschreiten.

Der Schallleistungspegel der Technikzentrale des Einzelhandelsmarktes an der Südostecke des Gebäudes in 2,5 m über Grund darf einen Gesamt-Schallleistungspegel aller Aggregate und schallemittierenden Flächen von 70 dB(A) nicht überschreiten.

Der Schallleistungspegel der Technikzentrale auf dem Dach darf einen Gesamt-Schallleistungspegel aller Aggregate und schallemittierenden Flächen von 83 dB(A) angesetzt in einer Höhe von 4,1 m über Dach nicht überschreiten.

Die Anlieferrampe des Einzelhandels ist eingehaust mit einer Wand an der Ostseite und an der Südseite und einem Dach zu versehen. Das Luftschalldämm-Maß der Wand und des Daches muss mindestens 25 dB betragen.

Die Zeiträume der Warenanlieferung können nach dem Baugesetzbuch nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Daher wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, der im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen ist:

In der Nachtzeit ist die Anlieferung an der Laderampe auf einen Lkw/h zu begrenzen.

Ergänzend wird über einen Hinweis im Bebauungsplan allgemein darauf hingewiesen, dass im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis über das Einhalten der Schallleistungspegel zu erbringen ist oder bei Änderung der Lage der Schallquellen oder dem Einsatz von baulichen Schallschutzmaßnahmen das Einhalten der Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch eine Schallimmissionsprognose nach TA Lärm nachzuweisen ist.

Darüber hinaus kommt die Schallimmissionsprognose zu dem Ergebnis, dass für den geplanten Neubau zum Schutz vor Verkehrslärm ausreichende Schalldämm-Maße der Gebäudefassade vorzusehen sind (passive Schallschutzmaßnahmen).

Im Bebauungsplan wird daher gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt, dass bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Straßenverkehrslärmbelastung für die Gebäude bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen sind.

Dabei dürfen die Innenschallpegel, wie in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt, nicht überschritten werden.

	Raumart	Mittelungspegel
1.	Schlafräume nachts	
1.1	in reinen und allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten	30 dB(A)
1.2	in allen übrigen Gebieten	35 dB(A)
2.	Wohnräume tagsüber	
2.1	in reinen und allgemeinen Wohngebieten	35 dB(A)
2.2	in allen übrigen Gebieten	40 dB(A)
3.	Kommunikations- und Arbeitsräume tagsüber	
3.1	Unterrichtsräume, ruhebedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz- und Vortragsräume, Arztpraxen, Operationsräume, Kirchen, Aulen	40 dB(A)
3.2	Büros für mehrere Personen	45 dB(A)
3.3	Großraumbüros, Gaststätten, Schalterräume, Läden	50 dB(A)

Sofern diese Werte nicht schon durch Grundrissgestaltung und Baukörperanordnung eingehalten werden können, sind schallschützende Außenbauteile, wie z. B. Schallschutzfenster, Schallschutzfenster mit integrierter schallgedämmter Lüftungseinrichtung, vorgesetzte Glaserker, Außentüren, Dachflächen, Wände etc. entsprechend der VDI-Richtlinie 2719 zu verwenden.

Die vorgenannten Schallschutzanforderungen sind im Rahmen der nach landesrechtlichen Vorschriften vorgeschriebenen schallschutztechnischen Nachweisführung zu berücksichtigen. Maßgebend ist die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung – (BauO NRW) in ihrer zum Zeitpunkt der Errichtung der baulichen Anlage gültigen Fassung.

6.6 Grünordnung

Grünordnerische Festsetzungen dienen der Durchgrünung des Plangebietes und der Minderung bzw. dem Ausgleich des Eingriffs durch die Neubaumaßnahme.

Anpflanzen von Bäumen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB wird festgesetzt, dass 39 Laubbäume im Plangebiet zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sind. Die genauen Standorte der anzupflanzenden Bäume sind in der Ausbau- bzw. Ausführungsplanung festzulegen. In der oben genannten Anzahl ist die erforderliche Begrünung der Stellplatzanlage, wonach je 5 angefan-

gene Stellplätze ein Baum zu pflanzen ist, bereits enthalten. Die mindestens 8 m² großen Baumscheiben sind mit Bodendeckern zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Im Bereich der Baumreihe entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze ist durchgehend (auf ganzer Länge der Baumreihe) Baumsubstrat in einer Dicke von mind. 50 cm einzubringen, um den Bäumen trotz hier verlaufender Leitungen optimierte Wuchsbedingungen zu bieten. Sofern Bäume (z.B. im Rahmen von Arbeiten an den Leitungen) absterben, sind diese am selben Standort zu ersetzen.

Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm

Liste der zu verwendenden Baumarten:

Bergahorn	Acer pseudoplatanus in Sorten
Spitzahorn	Acer platanoides in Sorten
Hainbuche	Carpinus betulus (auch als Säulenform)
Traubeneiche	Quercus petraea (auch als Säulenform)
Stieleiche	Quercus robur (auch als Säulenform)

Dachbegrünung

Es wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die Dachflächen des obersten Geschosses (Voll- oder Nichtvollgeschoss) sowie die Dachfläche des Vordaches im Norden des Neubaus (Eingangsbereich zum Lebensmittelmarkt) unter Berücksichtigung der Hinweise der FFL-Dachbegrünungsrichtlinie 2008 flächendeckend extensiv zu begrünen sind. Die Dachbegrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Substratstärke muss mindestens 9 cm betragen. Aus Gründen der Belichtung sind Dachflächenbereiche mit Oberlichtern von einer Begrünung ausgenommen.

6.7 Gestalterische Festsetzungen

Wesentliche städtebauliche Gestaltungselemente sind bereits durch die oben dargelegten Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe und zu den überbaubaren Flächen bestimmt. Darüber hinaus wird als gestalterische Regelung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW die Dachform festgesetzt. In Anlehnung an die Gestaltung der umliegenden Gebäude und zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird festgesetzt, dass der geplante Neubau mit einem Flachdach auszubilden ist.

Außerdem werden Festsetzungen zu Werbeanlagen getroffen, die ein Übermaß störender Werbeanlagen im Umgebungsbereich vorhandener Wohnnutzung ausschließen. Durch die Festsetzungen zu Werbeanlagen wird eine städtebauliche Ordnung geschaffen, in dem die Werbeanlagen in ihren Ausmaßen begrenzt und in ihrer Lagen so angeordnet werden, dass sie sich dem Gebäude unterordnen.

Es wird festgesetzt, dass Werbeanlagen ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig sind. Werbeanlagen, die auf einen Betrieb hinweisen, der sich nicht am Standort befindet, werden dadurch ausgeschlossen.

Zudem wird das Anbringen von Werbeanlagen am Gebäude auf die Nord- und Ostfassade begrenzt. Demnach sind Werbeanlagen an der Nordfassade nur zulässig, wenn lediglich ein Firmenlogo je Betrieb angebracht wird und sich der Betrieb im Erdgeschoss des geplanten Gebäudes befindet. Es wird festgesetzt, dass die Firmenlogos im Erdgeschoss oberhalb des Eingangsbereiches zu errichten sind. Ähnliche Beschränkungen werden für die Ostfassade festgesetzt. Hier sind Werbeanlagen nur zulässig, wenn lediglich ein Firmenlogo je Betrieb angebracht wird und dieser Betrieb in den Obergeschossen des Neubaus ansässig ist. Es wird festgesetzt, dass die Firmenlogos im Erdgeschoss, seitlich des Eingangsbereiches zu errichten sind. Die Ausmaße der zulässigen Firmenlogos werden einheitlich auf maximal 4 m² beschränkt.

Allgemein wird bei der Ausführung von Werbeanlagen festgesetzt, dass diese in ihrer Höhe die Oberkante des obersten Vollgeschosses nicht überschreiten und nicht mit wechselndem oder bewegtem Licht auszuführen sind. Das Plakatieren der Fensterflächen mit Angebotswerbung und Werbung jeglicher Art ist unzulässig. Werden Fensterflächen aus Sichtschutzgründen plakatiert bzw. foliert und wird dabei keine Werbung angebracht, so ist dies zulässig.

Neben den Werbeanlagen, die auf der Gebäudefassade angebracht werden, ist zusätzlich die Errichtung von zwei Pylonen zulässig, diese sind in ihrer Breite auf maximal 1,50 m und in ihrer Höhe auf maximal 4,0 m (142,50 m ü. NHN) begrenzt. Weitere freistehende Werbeanlagen (wie zum Beispiel Fahnenmasten, Plakatwände, Plakatanschlagtafeln, Werbepylone, Werbetürme, etc.) sind unzulässig. Die Standorte der Pylone sind in der Planzeichnung des Bebauungsplanes hinweislich gekennzeichnet. Um ausreichend Flexibilität in der Ausführungsplanung zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass der tatsächliche Standort der Pylone bis zu 5 m von dem in der Planzeichnung hinweislich gekennzeichneten Standort abweichen kann.

7. Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt in einem Trennsystem.

Es wurde ein Entwässerungskonzept erstellt[2]. Dieses Konzept sieht vor, das Schmutzwasser an das bestehende Kanalnetz der Stadt Dortmund in der Lissaboner Allee anzuschließen. Der Übergabeschacht befindet sich mittig am östlichen Rand des Änderungsbereiches.

Es wurde ein Baugrundgutachten[3] für das Plangebiet erstellt. Die untersuchten Bodenverhältnisse lassen eine Versickerung nicht zu. Unterhalb der Schottertragschicht stehen als natürliche Böden (teilw.) überwiegend feinsandige, tonige Schluffe an. Diese sind grundsätzlich als schlecht durchlässig zu bezeichnen.

Aus diesem Grund ist eine gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers in den Mischwasserkanal in der Straße „Lissaboner Allee“ vorgesehen. Gemäß Kanaldatenauskunft wird ein Drosselabfluss von 20 % des Niederschlagswasser-Abflusses dem Straßenkanal direkt zugeführt. Als Regenspende hierfür wurden 300 l/s ha angesetzt.

Das gesamte Regenwasser wird über ein separates Grundleitungs-System einem Regenwasser-Rückstaukanal auf dem Gelände zugeführt. Dieser befindet sich im Bereich der Stellplatzanlage nördlich des geplanten Gebäudes. Der Rückstaukanal ist mit einem Rückstauvolumen von 125 m³ für ein 10-jähriges Regenereignis bemessen. Es wurde ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 erbracht.

7.1 Überflutungsschutz

Im Bebauungsplan wurden die Flächen hinweislich gekennzeichnet, für die im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Maßnahmen zur Sicherung des Überflutungsschutzes nachzuweisen sind. Als Sicherungsmaßnahmen zählen z.B. über der Geländeoberfläche zu errichtende Hauszugänge und Kellerlichtschächte. Ferner ist die Anlage von Zufahrten und Zugängen mit einer Gefälleausrichtung zur Verkehrsfläche hin denkbar.

[2] Ingenieure Amelung & Reydt GmbH & Co. KG: Erläuterungsbericht zur Entwässerung. Neubau eines privaten Nichtwohngebäudes für Einzelhandel sowie priv. Büro-, Seminar- und Praxisräume Dortmund. Wuppertal, Mai 2015.

[3] IGC Geoconsult GmbH: Baugrundgutachten. Neubau eines Einzelhandels- und Bürogebäudes in 44269 Dortmund, Lissaboner Allee 7. Dortmund, Februar 2014.

8. Verkehrliche Situation

Im Zuge der Bebauungsplanänderung wurde eine Verkehrsuntersuchung[4] durchgeführt. Durch die Verkehrsuntersuchung wurden vornehmlich die Prognoseverkehrsbelastungen der geplanten Nutzungen als Grundlage für die zu erstellenden Gutachten (Schallimmissionsprognose siehe Kap. 9 „Schallimmissionen“ und Luftschadstoffuntersuchung siehe Kap. 10.4 „Lufthygiene“) ermittelt. Dabei wurde der Prognosefall P0 ermittelt, der die Bestandssituation mit einem Verkehrsprognosehorizont von 2025 beinhaltet. Ergänzend wurde der Prognosefall P1 bestimmt, der auf dem Prognosefall P0 basiert und zusätzlich alle durch das Plangebiet verursachten Verkehre enthält.

DTV Kfz/24 h					
		Prognosefall P0	Zusatzbelastungen durch Neunutzungen	Prognosefall P1	Zusatzverkehr in Prozent
Abschnitt	Straßenname				
A	Stadtrat-Cremer-Allee	3900	1136	5036	29 %
B	Freie-Vogel-Straße	6550	1267	7817	19 %
C	Europaplatz	4300	1545	5845	36 %
D	Freie-Vogel-Straße	3500	277	3777	8 %
E	Europaplatz	4300	723	5023	17 %
F	Stockholmer Allee	6350	723	7073	11 %
G	Stockholmer Allee	6350	592	6942	9 %
H	Freie Vogel Straße	11650	869	12519	7 %
I	Lissaboner Allee	2600	2267	4867	87 %
K	Lissaboner Allee	2600	1128	3728	43 %
L	B 236	50900	119	51019	0 %
M	Freie-Vogel-Straße	5100	277	5377	5 %
N	Am Remberg	5950	114	6064	2 %
O	Am Remberg	6050	1014	7064	17 %

Abb. 2: Gegenüberstellung des durchschnittlichen täglichen Verkehrsaufkommens

Die für die Schalltechnischen Berechnungen erforderlichen Verkehrsdaten beziehen sich auf den durchschnittlichen täglichen Verkehr eines Jahres, also auf das Verkehrsgeschehen an 365 Tagen. Um dieses zu berücksichtigen, wurden die errechneten Verkehrsbelastungen auf Ganzjahreswerte umgerechnet.

[4] Brilon Bondzio Weiser – Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen: Verkehrsuntersuchung für das Bebauungsplanverfahren Lissaboner Allee in Dortmund. Bochum, Mai 2015.

Wie aus der oben aufgeführten Tabelle entnommen werden kann, nehmen die Verkehrszahlen durch das geplante Vorhaben im umliegenden Straßennetz zu. Die stärkste Zunahme ist dabei in unmittelbarer Entfernung zum Plangebiet, an der Lissaboner Allee gegeben. In nörliche Richtung (Abschnitt I) ist mit einer Zunahme des täglichen durchschnittlichen Verkehrsaufkommens von 87 % zu rechnen. In südliche Richtung (Abschnitt K) wird es auf der Lissaboner Allee zu einer Verkehrssteigerung von täglich 43 % kommen. Außerdem ist auf der Stadtrat-Cremer-Allee und am Europaplatz mit Verkehrserhöhungen von 29 % und 36 % zu rechnen.

Darüber hinaus kommt die Verkehrsuntersuchung zu dem Ergebnis, dass im Wochendurchschnitt mit jeweils 1.746 Kfz im Quell- und Zielverkehr zu rechnen ist. Darunter befinden sich jeweils 17 Schwerlastfahrzeuge.

8.1 Unterbringung des ruhenden Verkehrs

Mit dem vorgesehenen Nutzungskonzept ist ein erhöhter Bedarf an Stellplätzen für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs verbunden. In der Verkehrsuntersuchung[5] wird hinsichtlich des Stellplatzbedarfs von einem „worst case“ Szenario ausgegangen. Es werden weniger Stellplätze nachgewiesen als in der Berechnung zugrunde gelegt worden sind. Im Weiteren wird darauf eingegangen, dass ausreichend Stellplätze sichergestellt werden.

Nördlich des geplanten Neubaus werden 71 Stellplätze errichtet. Davon sind zwei Behindertenstellplätze im Eingangsbereich zum Lebensmittelmarkt vorgesehen. Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass maximal 50 Stellplätze dem geplanten großflächigen Lebensmittelmarkt zuzuordnen sind und dass diese Zuordnung kenntlich zu machen ist. Wie bereits erläutert nimmt diese Festsetzung die Vorgaben des Masterplans Einzelhandel der Stadt Dortmund auf, wonach für dezentrale Nahversorgungsbetriebe in Wohngebieten nicht mehr als 50 Stellplätze herzustellen sind. Die hohe Anzahl an Stellplätzen ergibt sich im vorliegenden Bauleitplanverfahren aus der geplanten Ansiedlung der FOM in den Obergeschossen des Neubaus.

Um den Stellplatzbedarf der sonstigen geplanten Nutzungen, insbesondere der FOM abzudecken, ist darüber hinaus ein zweigeschossiges Parkhaus mit ca. 250 Stellplätzen mit insgesamt drei Parkebenen auf einer Teilfläche des Gewerbegebiets westlich der Straße „Pariser Bogen“ vorgesehen. Da bei der FOM vorwiegend werktags nach 17.00 Uhr und am Wochenende Seminare/Lehrgänge/Vorlesungen stattfinden und somit ein antizyklischer Stellplatzbedarf besteht, kann eine Stellplatzteilung mit der Büro- und Praxisnutzung angerechnet werden. Die Fläche, auf der der Bau des Parkhauses vorgesehen ist, im derzeit rechtswirksamen Bebauungsplan als GE-Gebiet festgesetzt ist. Der Bau dieses Parkhauses auf

[5] Brilon Bondzio Weiser – Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen: Verkehrsuntersuchung für das Bebauungsplanverfahren Lissaboner Allee in Dortmund. Bochum, Mai 2015.

der Grundlage des Bebauungsplanes Ap 192 realisierbar. Eine Einbeziehung dieser Teilfläche westlich der Straße „Pariser Bogen“ in den räumlichen Geltungsbereich der Änderung Nr. 2 wird daher nicht erforderlich. Es wurde der Stellplatzbedarf mit dem Bauordnungsamt im Zuge des bereits durchgeführten und genehmigten Bauantrags für die FOM und den Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 800 m² abgestimmt.

Zusätzlich sind insgesamt 70 Fahrradstellplätze im Plangebiet vorgesehen. Dabei sind im Westen an der Straße „Pariser Bogen“ zehn Fahrradstellplätze geplant. Weitere 20 Stellplätze sind auf der Nordseite des Gebäudes sowie 40 Fahrradstellplätze im Osten des Gebäudes (an der Lissaboner Allee) vorgesehen.

9. Schallimmissionen

Um die von dem geplanten Vorhaben ausgehende Lärmsituation für den Umgebungsbereich durch eine Ausbreitungsrechnung zu bestimmen, die Schallimmissionen im Untersuchungsgebiet zu beurteilen und notwendige Schallschutzmaßnahmen festzulegen, wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt[6].

Gewerbelärm

Als Schallquellen im Plangebiet wurden folgende Schallquellen identifiziert:

Stellplatzanlage im Norden des Plangebietes (insgesamt 71 Stellplätze),

Anlieferungsbereich im Süden des Plangebietes (Anlieferung tagsüber zwischen 6.00 und 22.00 Uhr) mit Müllentsorgung und Papierpresse,

Technikzentrale (24 h-Betrieb) der Hochschulnutzung auf dem Dach des geplanten Gebäudes,

Technikzentrale (24 h-Betrieb) des Lebensmittelmarktes im Südosten des geplanten Gebäudes,

Maschinenraum der Kleinkälteanlage im Südwesten des geplanten Gebäudes.

Die geplanten Öffnungszeiten enden um 22 Uhr. Für die möglichen Abfahrten von Kunden des Einzelhandels nach 22 Uhr wird 1 % des Tagesaufkommens angesetzt. Nachts werden Geräusche durch die Technikzentralen, abfahrende Kunden und Anlieferung von Backwaren an der nördlichen Gebäudeseite verursacht.

Die Schallimmissionsprognose kommt zu dem Ergebnis, dass zum Schutz der Nachbarschaft vor Gewerbelärmimmissionen Schallschutzmaßnahmen zu berücksichtigen sind. Diese sind in den Bebauungsplan über textliche Festsetzungen und ergänzende Hinweise

[6] afi – Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik: Schallimmissionsprognose zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Ap 192 „Stadtkrone Ost“ in Dortmund. Haltern, August 2015.

aufgenommen (siehe Kap. 6.5 „Lärmschutzmaßnahmen“) und beziehen sich auf die Ausführung der Fahrgassen, die maximal zulässigen Gesamt-Schalleistungspegel der Gebäudetechnik, die Einhausung des Anlieferungsbereiches sowie auf die Anlieferungszeiten.

Unter Berücksichtigung der oben genannten festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen werden an allen Immissionsorten in der Nachbarschaft des geplanten Gebäudes die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für die Tageszeit von 6.00 bis 22.00 Uhr eingehalten.

An den Wohngebäuden im Wohngebiet Prager Straße und den Wohngebäuden in dem Mischgebiet Londoner Bogen werden die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm auch für den Nachtzeitraum in der lautesten Nachtstunde eingehalten. An dem Bürogebäude Lissaboner Allee 5 unmittelbar nördlich des Plangebietes wird ein Beurteilungspegel von 51,6 dB(A) erreicht. Da es sich hier um ein Bürogebäude ohne Wohnnutzung handelt, ist für die Beurteilung der Immissionsrichtwert der TA Lärm für den Tagzeitraum von 60 dB(A) für Mischgebiete anzusetzen. Dieser Wert wird hier um mehr als 10 dB unterschritten. An dem Bürogebäude Lissaboner Allee 6 östlich des Plangebietes wird ein Beurteilungspegel von 46,3 dB(A) erreicht. Da es sich hier um ein Bürogebäude ohne Wohnnutzung handelt, ist für die Beurteilung der Immissionsrichtwert der TA Lärm für den Tagzeitraum von 60 dB(A) für Mischgebiete anzusetzen. Dieser Wert wird hier ebenfalls um mehr als 10 dB unterschritten. An dem Schulgebäude Pariser Bogen 15 südlich des Plangebietes wird ein Beurteilungspegel von 56,3 dB(A) erreicht. Da es sich hier um ein Schulgebäude ohne Wohnnutzung handelt, ist für die Beurteilung der Immissionsrichtwert der TA Lärm für den Tagzeitraum von 65 dB(A) für Gewerbegebiete anzusetzen. Dieser Wert wird hier um mehr 8,7 dB unterschritten. Es sind keine Konflikte durch Gewerbelärmimmissionen zu erwarten.

Konflikte durch kurzzeitige Geräuschspitzen durch den Stellplatz sowie aus dem Anlieferbereich sind nicht zu erwarten.

Verkehrslärm Vorhaben

Das Verkehrsgutachten (siehe Kap. 8 „Verkehrliche Situation“) hat die Auswirkungen der Bebauungsplanänderung auf die umliegenden Straßen untersucht. In der Untersuchung werden zwei Prognosefälle betrachtet. Der Prognosefall P0 beinhaltet die Bestandssituation mit einem Verkehrsprognosehorizont von 2025. Der Prognosefall P1, basierend auf dem Prognosefall P0, enthält zusätzlich alle durch das Plangebiet verursachten Verkehre.

Durch den Verkehr, der auf das Plangebiet einwirkt, werden Beurteilungspegel tags zwischen 57 dB(A) und 64 dB(A) und nachts zwischen 49 dB(A) und 57 dB(A) verursacht. Das Sondergebiet wird vergleichbar einem Mischgebiet beurteilt. Der Orientierungswert für Mischgebiete von 60 dB(A) tags wird um bis zu 4 dB(A) tags und der Wert von 50 dB(A) um bis zu 7 dB(A) nachts überschritten. Da in dem Plangebiet Wohnungen ausgeschlossen sind, können die Geräuschimmissionen des Verkehrslärms nachts ebenfalls anhand der Orientierungswerte für den Tagzeitraum beurteilt werden.

Bei der Beurteilung der Überschreitung von 4 dB(A) des Orientierungswertes ist zu beachten, dass in dem festgesetzten SO-Gebiet keine Wohnungen zulässig sind. Eine Überschreitung ist zwar vorhanden, diese liegt aber deutlich unter der Schwelle der Gesund-

heitsgefährdung. Im nachfolgenden Kapitel (Verkehrslärm Umgebung) werden die Prognosefälle P0 und P1 dargelegt. Daraus kann man entnehmen, dass sich durch die Neuplanung keine wesentlichen Überschreitungen zu dem Bestand ergeben.

Die zulässigen Einzelhandels-, Bildungs- und Dienstleistungseinrichtungen werden nur im Tageszeitraum betrieben, so dass die Überschreitung des Nachtwerts hier keiner besonderen Beachtung bedarf.

Unter städtebaulichen Gesichtspunkten würde durch aktive Schallschutzmaßnahmen, z.B. mit einer Lärmschutzwand, die sich um einen Vollschutz zu gewährleisten über alle vier Geschosse erstrecken müsste, eine nicht zufriedenstellende stadträumlich negative Situation entstehen. Diese stünde ebenfalls in keinem angemessenen Kosten – Nutzenverhältnis. Deshalb wurden passive Schallschutzmaßnahmen als Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) festgesetzt (siehe Kap. 6.5 „Lärmschutzmaßnahmen“). Der Schutz der Innenräume ist durch entsprechende schallschützende Grundrisse und Baukörperanordnung einzuhalten oder es sind schallschützende Außenbauteile zu verwenden.

Der maßgebliche Außenlärmpegel im Plangebiet ergibt sich aus der energetischen Summe des Beurteilungspegels für Verkehrslärm plus 3 dB und dem zulässigen Immissionsrichtwert für Gewerbelärm von 60 dB. Das Gebäude im Plangebiet liegt im Lärmpegelbereich IV der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau).

Verkehrslärm Umgebung

Durch die Planung kann es darüber hinaus im umliegenden öffentlichen Straßennetz zu Zunahmen des Verkehrslärms für den Prognosefall P1 (Prognosehorizont 2025 + planbedingte Zusatzverkehre) kommen. Die Zu- und Abfahrtsverkehre des SO-Gebiets verlaufen über die Lissaboner Allee, so dass sich hier im Tageszeitraum gegenüber dem Prognosefall P0 eine Erhöhung des Beurteilungspegels um bis zu 1,6 dB(A) ergibt. Die Bebauung östlich der Lissaboner Allee ist als Mischgebiet festgesetzt. Der Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) wird damit im Planfall P1 mit 61,59 dB(A) an dem Immissionsort Lissaboner Allee 2 bzw. 62,26 dB(A) am Immissionsort Londoner Bogen 81 überschritten.

Überschreitungen der Orientierungswerte für Mischgebiete und Allgemeine Wohngebiete ergeben sich auch an den anderen untersuchten Immissionsorten im Stadtquartier Stadtkrone Ost. Diese liegen aber bereits im Prognosefall P0 vor. Die planbedingte Verkehrszunahme führt hier mit Pegelzunahmen unter 1 dB(A) lediglich zu einer geringfügigen Erhöhung der Beurteilungspegel.

Außerhalb des Stadtquartiers Stadtkrone Ost wurden die möglichen Auswirkungen der planbedingten Verkehrszunahme auf die Geräuschsituation im Bereich der Stadtrat-Cremer-Allee westlich der B 236 und im Bereich der Straße Am Remberg im Süden ermittelt. Im Bereich der Stadtrat-Cremer-Allee wird der Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) im Planfall P0 mit 56,02 dB(A) leicht überschritten. Die planbedingte Verkehrserhöhung im Planfall P1 führt hier zu einer geringfügigen Pegelzunahme unter 1 dB(A), es ergibt sich dann ein Beurteilungspegel von 56,87 dB(A).

Auch im Bereich Am Remberg ergibt sich nur eine geringfügige Pegelzunahme um 0,47 dB(A) im Planfall P1. Allerdings wird hier der Orientierungswert für Mischgebiete von 60 dB(A) bereits im Planfall P0 mit 65,61 dB(A) deutlich überschritten.

Die vorstehenden Ausführungen zur Geräusch-Immissionssituation beziehen sich ausschließlich auf den Tageszeitraum von 6.00 – 22.00 Uhr. Nachts hingegen sind keine relevanten Veränderungen durch die Planung zu erwarten. Die im schalltechnischen Gutachten ermittelte geringfügige Pegelerhöhung um 0,2 dB(A) im Bereich der Stockholmer Allee ist auf unterstellte Änderungen der Lkw-Anteile nachts zurückzuführen. Insgesamt sind somit in dem besonders schutzbedürftigen Nachtzeitraum zwischen 22.00 und 6.00 Uhr keine nachteiligen Auswirkungen durch die Planung zu erwarten.

Im Hinblick auf die Beurteilung der dargelegten Pegelzunahmen und Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 im Tageszeitraum ist zunächst festzuhalten, dass diese als Planungsziel für die Bauleitplanung gedacht sind, die im Idealfall erreicht werden sollen. Gerade in Innenstadtbereichen mit ihren gewachsenen Strukturen sind diese Werte oft nicht einzuhalten. Von diesen Werten kann im Rahmen der Abwägung und unter Würdigung der örtlichen Situation abgewichen werden. Planbedingte Zunahmen liegen unter der Wahrnehmungsschwelle.

Mit der geplanten Errichtung eines Lebensmittelmarktes als Vollsortimenter wird die Versorgungssituation der im Stadtquartier Stadtkrone Ost wohnenden und arbeitenden Menschen erheblich verbessert. Dies hat unmittelbaren positiven Einfluss auf die Lebensqualität im Stadtquartier. Die geplante Einrichtung einer Bildungsstätte für die berufliche Weiterbildung entspricht ebenfalls den städtebaulichen Zielen, den Standort Stadtkrone Ost zu einem Quartier mit einer hohen Nutzungsvielfalt aus Wohnen und Arbeiten zu entwickeln. Die Umsetzung dieser Nutzungsziele ist zwangsläufig mit einer Verkehrszunahme verbunden. Die geräuschbedingten Immissionsauswirkungen dieser Verkehrszunahme sind jedoch mit Pegelzunahmen im Tageszeitraum, die überwiegend unter 1 dB(A) liegen, als hinnehmbar einzuordnen. Hier ist in der Abwägung auch zu beachten, dass für den geräuschsensiblen Nachtzeitraum keine planbedingten Auswirkungen zu erwarten sind.

Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass die Beurteilungspegel im Planfall P1 an keinem Immissionsort die Grenze zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags erreichen oder gar überschreiten. Mit einem maximalen Beurteilungspegel von 64 dB(A) am Immissionsort Stockholmer Allee wird dieser Wert deutlich unterschritten. Lediglich am Immissionsort Am Remberg 144 wird mit 66 dB(A) ein relativ hoher – jedoch ebenfalls noch deutlich unter dem vorgenannten Schwellenwert liegender - Beurteilungspegel erreicht. Dieser wird jedoch nicht durch die Planung ausgelöst (Planfall P1), sondern ist bereits im Planfall P0 gegeben. Insgesamt kann somit festgestellt werden, dass durch die Planung keine ungesunden Wohnverhältnisse verursacht werden.

10. Umweltbelange

10.1 Umweltprüfung

Die im Bebauungsplanverfahren zu erfassenden Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 sowie § 1 a BauGB sind gemäß § 2 Abs. 3 BauGB als Abwägungsmaterial zu ermitteln und zu bewerten. Dies erfolgt in einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben sowie zu bewerten sind. Gemäß § 2 a BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan. Bereits frühzeitig wurden Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung im Scoping abgestimmt.

10.2 Umweltbericht

Der Scopingfachbeitrag wie auch der Umweltbericht zur Änderung des Bebauungsplanes wurden vom Landschaftsarchitekturbüro Grünkonzept Deppe, Coesfeld, in Text und Karten erstellt.

Es wurde ein Scoping-Verfahren durchgeführt.[7] Auf der Grundlage der eingegangenen Stellungnahmen wurde ein Luftschadstoffgutachten erstellt (siehe Kap. 10.4 „Lufthygiene“) und der Standort von Fahrradstellplätzen in die Planung aufgenommen (siehe Kap. 8.1 „Unterbringung des ruhenden Verkehrs“).

Der Umweltbericht wurde als Teil B der Begründung erarbeitet und beinhaltet u.a. eine Karte zum Untersuchungsraum der Umweltprüfung sowie Ausführungen zur Artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung, Stufe I. Nachfolgend wird eine Zusammenfassung der wesentlichen Umweltbelange vorgenommen.

10.2.1 Bestandsbeschreibung und –bewertung

Schutzgut Mensch: Für das Plangebiet und den Untersuchungsraum ergeben sich Vorbelastungen durch Geräuschimmissionen aus dem Umfeld durch den Straßenverkehr (siehe Kap. 9 „Schallimmissionen“).

Eine Bedeutung für die Erholungsfunktion besitzt das Plangebiet nicht.

Schutzgut Pflanzen und Tiere: Es handelt sich um einen ehemaligen Kasernenstandort, somit um einen anthropogen überformten innerstädtisch gelegenen Bereich. Der Großteil der Neunutzung in Form neuer Erschießung und Bebauung auf Basis des Bebauungsplanes

[7] Grünkonzept Deppe: Umweltbericht zur 58. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Ap 192 Teil I - Stadtkrone Ost -. Coesfeld, August 2015.

Ap192 Teil I ist in der Umgebung des Änderungsbereiches bereits realisiert. Unbebaute Brachflächen befinden sich westlich des Änderungsbereiches in Richtung der B 236.

Seit der Flächenumwandlung von Kasernenstandort in Bauerwartungsland herrschen Ruderalstandorte vor, wobei entstehende Gehölzbestockung zyklisch beseitigt wird. Der Bewuchs zeigt sich als vielfältige Gras-Kraut-Vegetation. Vereinzelt aufkommende Gehölzgruppen geringen Alters setzen sich aus überwiegend Hartriegel, vereinzelt aus Besenginster und Weide zusammen.

Im Änderungsbereich kommen keine Bäume vor.

Es liegt ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag des Büros Herbstreit Landschaftsarchitekten GmbH & Co. KG[8] vor. Dieser kommt zu dem Ergebnis, dass ein Vorkommen planungsrelevanter Arten nicht ausgeschlossen werden kann. Diese nutzen das Plangebiet vornehmlich als Nahrungs- und Jagdhabitat. (siehe Kap. 10.3 „Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, Stufe 1“).

Schutzgut Boden und Wasser: Im Norden des Bebauungsplangebietes Stadtkrone-Ost steht Lösslehm über Kalk- und Mergelsandstein an, im Süden stellenweise auch Pseudogley oder Parabraunerde. Großflächige Bodenveränderungen wurden im Zuge des Abbruches der Kasernenanlagen und durch bis zu 5 m mächtigen Aufschüttungen und Abgrabungen vorgenommen. Im Rahmen umgebender Baumaßnahmen wird der Änderungsbereich zur Zwischenlagerung von angefallenem Boden genutzt. Eine natürliche Bodenstruktur ist daher nicht anzutreffen.

Angaben zum höchsten möglichen Grundwasserstand sowie der Grundwasserfließrichtung wurden im Rahmen der durchgeführten Untersuchungen (siehe Kap. 10.6 „Boden und Bodenschutz“) nicht ermittelt. Generell ist von Grundwasserständen tiefer 30 m auszugehen.

Oberflächengewässer sind im Änderungsbereich und im umgebenden Untersuchungsraum nicht vorhanden.

Schutzgut Luft und Klima: Die Klimafunktionskarte des RVR ordnet das Plangebiet in die Kategorie Stadtrandklima ein. Die zugehörigen Planungshinweise erlauben eine maßvolle Nachverdichtung.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden Untersuchungen zu den Luftschadstoffimmissionen durchgeführt (siehe Kap. 10.4 „Lufthygiene“). Demnach treten aus lufthygienischer Sicht keine Probleme auf.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild: Das Gebiet Stadtkrone-Ost ist bereits in weiten Teilen neu bebaut. Der Änderungsbereich ist als Bauerwartungsland anzusprechen.

[8] Herbstreit Landschaftsarchitekten GmbH & Co. KG: Änderung Nr. 1 des Bebauungsplans Ap 192 Stadtkrone Ost, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Bochum, Mai 2009

Die umgebende Bebauung mit ihrem urbanen Charakter bestimmt das Ortsbild. Als Grünstruktur werden der bepflanzte Wall entlang der B 236, die junge Alleebepflanzung der Lissaboner Allee Bogens und eine erhaltene Baumgruppe im Untersuchungsraum weiter nördlich wahrgenommen. Die Fläche selbst und das nahe Umfeld wirken aufgrund ihrer Ruderalflur und der Bodenmieten eher störend auf das Ortsbild.

Schutzgut Sach- und Kulturgüter: Ein Vorkommen von Kultur- und Sachgütern ist nicht bekannt und aufgrund der bereits durchgeführten Arbeiten zur Reaktivierung des Kasernenstandortes auch nicht zu erwarten.

Zusammenfassende Wertung des Umweltzustandes: Der innerstädtische Standort weist im Bestand Belastungen hinsichtlich Lärm auf. Dazu liegt eine Schallimmissionsprognose vor. Darin werden deutliche Vorbelastungen durch Straßenverkehrslärm im Plangebiet und im Untersuchungsraum benannt. Eine Gesundheitsgefährdung liegt weder tags noch nachts vor. Lufthygienische Belastungen, die Grenzwerte überschreiten sind nicht gegeben. Die Schutzgüter weisen eine geringe bis mittlere Wertigkeit auf und eine eher geringe Empfindlichkeit gegenüber dem geplanten Vorhaben. Der Untersuchungsraum ist durch bereits realisierte Bauvorhaben geprägt.

10.2.2 Eingriffsbeschreibung und –bewertung

Schutzgut Mensch: Die erstellte Schallimmissionsprognose (siehe Kap. 9 „Schallimmissionen“) kommt zu dem Ergebnis, dass zum Schutz der Nachbarschaft vor Gewerbelärmimmissionen, die von dem geplanten Vorhaben ausgehen, Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden müssen.

Darüber hinaus resultieren aus den Verkehrslärmimmissionen, die auf das Plangebiet einwirken, Anforderungen an das Schalldämm-Maß der Gebäudefassaden.

Schutzgut Pflanzen und Tiere: Die ruderalen Strukturen im Plangebiet gehen verloren. Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes wirken sich jedoch in gleicher Weise auf das Schutzgut Pflanze aus. Es ergeben sich daher keine Änderungen durch die Bebauungsplanänderung Nr. 2.

Hinsichtlich möglicher Auswirkungen auf die Tierwelt wird auf Kap. 10.3 „Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, Stufe 1“ verwiesen.

Schutzgut Boden und Wasser: Die hohe Ausnutzung des Plangebietes bis zu einer GRZ von 0,9 bedeutet einen sehr hohen Versiegelungsanteil und somit verbunden den Verlust der Bodenfunktionen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan weist eine etwas geringere Versiegelungsrate aus bei der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,6.

Das anfallende Niederschlagswasser wird in die Kanalisation geleitet und somit die Versickerung in den Untergrund unterbunden.

Schutzgut Klima und Luft: Klimatisch gesehen bedingt eine Versiegelung offener Standorte verbunden mit dem Verlust der Vegetation eine verstärkte Aufheizung. Die kleinklimatischen Bedingungen werden so verschlechtert. Dies gilt ebenso bei einer Realisierung des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Die Ergebnisse der Luftschadstoffuntersuchung (siehe Kap. 10.4 „Lufthygiene“) verdeutlichen, dass die Schadstoffkonzentrationen in erster Linie von der Entfernung des Immissionsortes von der Hauptemissionsquelle, der B 236, abhängen. Positiv auf die Immissionssituation wirkt sich die grundsätzlich gute Durchlüftung im Untersuchungsgebiet aus, welche eine Schadstoffanreicherung, wie dies z.B. in Straßenschluchten mit beidseitig geschlossener Randbebauung der Fall ist, verhindert. Die prognostizierten Konzentrationen für Stickstoffdioxid (NO2) und Feinstaub (PM10 und PM 2,5) liegen an allen untersuchten Immissionsorten deutlich unterhalb der gültigen Grenzwerte. Aus lufthygienischer Sicht steht der Planung somit nichts entgegen.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild: Auf das Ortsbild wirkt sich die Bebauung grundsätzlich positiv aus. Die Einbindung der Stellplatzanlage zwischen der geplanten Bebauung im Süden und einer realisierten Bebauung im Norden mindert die visuelle Beeinträchtigung. Dennoch ist eine Begrünung der Stellplatzanlage unverzichtbar. Die Anpflanzungen von Bäumen entlang der Gebäudefront im Süden am Pariser Bogen dienen der Einbindung ins Ortsbild.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter: Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht bekannt und somit nicht betroffen.

Zusammenfassende Wertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen: Die Bebauung und Versiegelung des Bebauungsplangebietes wirkt sich auf die Schutzgüter Pflanzen, Boden und Wasser, Klima erheblich aus. Die Auswirkungen auf die Lufthygiene bewegen sich im Rahmen der Einhaltung der Grenzwerte. Das Ortsbild erfährt eine gewisse Aufwertung. Lediglich geringe Auswirkungen ergeben sich auf das Schutzgut Mensch. Unter Einbezug entsprechender Schallschutzmaßnahmen sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch als gering einzustufen.

Die Betrachtung der Auswirkungen der Bebauungsplanänderung erfolgt im Vergleich der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes zu den Festsetzungen der 2. Änderung.

10.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung (V) / Minderung (M), zur Grüngestaltung (G)

Mensch: Aktive Schallschutzmaßnahmen, die sich auf die Ausführung der Fahrgassen, die maximal zulässigen Gesamt-Schalleistungspegel der Gebäudetechnik, die Einhausung des Anlieferungsbereiches sowie auf die Anlieferungszeiten beziehen. (V)

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind passive Schallschutzmaßnahmen in Form von ausreichenden Schalldämm-Maßen der Gebäudefassaden vorzusehen. (M)

Pflanzen und Tiere: Vermeidungsmaßnahmen zugunsten des Artenschutzes im Zuge der Bauarbeiten (V), Baumpflanzungen (M)

Boden und Wasser: Schutz des Mutterbodens (V), Wiedernutzung brachliegender Fläche (Bodenschutzklausel, V);

Klima und Luft: Wiedernutzung brachliegender Fläche (Nachverdichtung, V), Stärkung vorhandener Infrastruktur (V); Erhalt von Frischluftschneisen (V), extensive Dachbegrünung (M)

Orts- und Landschaftsbild: Baumpflanzungen (G)

10.2.4 Anwendung der Eingriffsregelung

Nach § 18 Abs. 1 BNatSchG ist u.a. bei der Aufstellung von Bauleitplänen, aufgrund derer Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden. Im Rahmen der Abwägung sind somit geeignete Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und zum ökologischen Ausgleich festzulegen.

Um den Eingriff in Natur und Landschaft zu beurteilen, der durch das Planvorhaben ausgelöst wird und die Notwendigkeit von Ausgleichsmaßnahmen zu bestimmen, sind – wie oben bereits erwähnt – die Festsetzungen der Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Ap 192 mit den Festsetzungen der Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes gegenüberzustellen. Es ist daher davon auszugehen, dass von dem Planvorhaben lediglich ein geringer Eingriff in Natur und Landschaft ausgeht.

Nach dem bestehenden Planrecht kann das Plangebiet mit der Flächengröße von 5.700 qm zu 60 % überbaut bzw. versiegelt werden (GRZ 0,6). Mit der Änderung Nr. 2 wird die GRZ auf 0,8 (mit Überschreitungen auf 0,9) festgesetzt, so dass eine Überbauung bzw. Versiegelung von 90 % möglich wird. Daraus ergibt sich eine Mehrversiegelung von 1.710 qm. Die begrünten Flächen im Plangebiet sind mit 8 Wertpunkten bilanziert worden. Insgesamt ergibt sich somit ein Defizit von 13.680 Wertpunkten.

Der Ausgleich dieses Wertpunktedefizits erfolgt über den Kauf von Ökopunkten aus dem städtischen Ökokonto, so dass eine Vollkompensation erreicht wird. Diese Regelung erfolgt im städtebaulichen Vertrag, der mit dem Investor abgeschlossen wird.

10.3 Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, Stufe 1

Es wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag[9] im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Ap 192 – Stadtkrone Ost – erstellt. Da der Änderungsbereich der 1. Änderung den Geltungsbereich des Änderungsbereiches der Änderung Nr. 2 beinhaltet, kann der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag als Fachgutachten zugrunde gelegt werden. Da sich hinsichtlich der angetroffenen Biotopstruktur keine wesentliche Veränderung des aktuellen Zustandes (März 2015) gegenüber dem Jahr 2009 ergeben hat, ist kein Vorkommen weiterer planungsrelevanter Arten zu erwarten.

Ausgewertet wurden die Arten der Messtischblätter 4411 Kamen und 4511 Schwerte gemäß Fachinformationssystem des LANUV, sowie die Hinweise aus dem Brutvogelatlas der Stadt Dortmund.

Ein Vorkommen der in den Messtischblättern aufgeführten Amphibienarten ist aufgrund fehlender Gewässerstrukturen sowohl auf der Fläche selbst als auch im weiteren Umfeld nicht zu erwarten. Vor diesem Hintergrund werden artenschutzrechtliche Konfliktsituationen bzw. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG (Stand: 1.3.2010) für Amphibien ausgeschlossen.

Genauer betrachtet wurden die folgenden planungsrelevanten Vogelarten: Graureiher, Grünspecht, Mäusebussard, Turmfalke, Rotmilan, Turteltaube, Wiesenpieper und Wiesenschafstelze.

Der überwiegende Teil nutzt die Brachfläche vornehmlich als Nahrungshabitat und Jagdgebiet. Brut- und Ruhestätten befinden sich allenfalls im Bereich der randlichen Gehölzbestände, westlich des Plangebietes, außerhalb des Änderungsbereiches. Eine Ausnahme stellt der Wiesenpieper dar. Er nutzt offene Gras- und Staudenvegetation sowohl als Brut- und Ruhestätte als auch als Nahrungshabitat. Im Artenschutzgutachten wurde für die vom Eingriff betroffenen und rechtlich relevanten Arten im Einzelnen nachgewiesen, dass unter der Voraussetzung einer Baufeldräumung/Baubeginn außerhalb der Brutzeit zwischen August und Februar die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht erfüllt sind und das Vorhaben aus Sicht des Artenschutzrechts als zulässig eingestuft werden kann. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Für die Fledermausarten Zwergfledermaus und Breitflügelfledermaus (typische Gebäudefledermäuse) können Beeinträchtigungen der ökologischen Funktionen im räumlichen Zusammenhang ausgeschlossen werden. Erhebliche Störungen während der Bauzeit sowie im Planzustand sind mit Blick auf die bestehenden Vorbelastungen und der relativen Unempfindlichkeit der Arten gegenüber Siedlungstätigkeiten nicht zu erwarten, womit eine Verschlechterung der Erhaltungszustände der ggf. vorhandenen lokalen Populationen der bei-

[9] Herbstreit Landschaftsarchitekten GmbH & Co. KG: Änderung Nr. 1 des Bebauungsplans Ap 192 Stadtkrone Ost, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Bochum, Mai 2009.

den Arten ebenfalls ausgeschlossen werden kann. Eine erhebliche Störung gemäß § 44 BNatSchG der auch in Siedlungsbereichen vorkommenden Waldfledermausarten (Großer und Kleiner Abendsegler) sind vor dem Hintergrund der bestehenden Vorbelastungen im Plangebiet und dessen unmittelbarem Umfeld nicht zu erwarten.

10.4 Lufthygiene

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden Untersuchungen zu den Luftschadstoffimmissionen durchgeführt[10]. Da in dem geplanten Neubau Büros sowie Praxis- und Fortbildungsräume realisiert werden sollen, wurde das Ingenieurbüro simuPLAN beauftragt, die Stickstoffdioxid- (NO2) und Feinstaubbelastung im Plangebiet und an der angrenzenden Bebauung in Form eines Grobscreenings zu bestimmen und anhand der Grenzwerte der 39. BImSchV (Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen) zu bewerten.

Die Berechnungen wurden mit der aktuellen Version des Modells RLuS (RLUS 2012) durchgeführt. RLuS wird von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen in Köln herausgegeben und ermöglicht die Bestimmung verkehrsbedingter Schadstoffimmissionen an Straßen ohne oder mit lockerer Randbebauung.

Die Untersuchungen kommen zu dem Ergebnis, dass die Konzentrationen weiterer Luftverunreinigungen aus dem Verkehrsbereich, wie z.B. Benzol, Blei (Pb), Schwefeldioxid (SO2) und Kohlenmonoxid (CO) heute aufgrund der bereits ergriffenen Luftreinhaltemaßnahmen auch an höchstbelasteten „Hot Spots“ deutlich unterhalb gesundheitsbezogener Grenz- und Richtwerte liegen. Sie wurden daher nicht weiter betrachtet.

Die Berechnungen wurden für den Planfall (die Situation nach Realisierung der geplanten Bebauung) für den Prognosehorizont 2016 durchgeführt.

Neben den Luftschadstoffimmissionen, die durch den Straßenverkehr im Untersuchungsgebiet verursacht werden, wurden auch die Immissionsbeiträge durch Quellen außerhalb des Untersuchungsgebietes - die so genannte Hintergrundbelastung - berücksichtigt.

Die Ergebnisse der Immissionsberechnung verdeutlichen, dass die Schadstoffkonzentrationen in erster Linie von der Entfernung des Immissionsortes von der Hauptemissionsquelle, der B 236, abhängen. Positiv auf die Immissionssituation wirkt sich die grundsätzlich gute Durchlüftung im Untersuchungsgebiet aus, welche eine Schadstoffanreicherung, wie dies z.B. in Straßenschluchten mit beidseitig geschlossener Randbebauung der Fall ist, verhindert.

[10] simuPlan: B-Plan Ap192 Teil „Stadtkrone Ost“ in Dortmund – 2. Änderung. Untersuchungen zu den Luftschadstoffimmissionen. Dortmund, Mai 2015.

Die prognostizierten Konzentrationen für Stickstoffdioxid (NO2) und Feinstaub (PM10 und PM 2,5) liegen an allen untersuchten Immissionsorten deutlich unterhalb der gültigen Grenzwerte. Aus lufthygienischer Sicht steht der Planung somit nichts entgegen.

10.5 Klimaschutz

Bauleitpläne sollen seit der Novelle des BauGB 2011 dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern. Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll gemäß § 1a Abs. 5 BauGB sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Das Ziel des Klimaschutzes ist die Minderung der Treibhausgas-Emissionen, die als Hauptursache der globalen Erderwärmung gelten. Als Klimaanpassung werden vorausschauende, reaktive Maßnahmen bezeichnet, die die Auswirkungen des Klimawandels auf den Menschen reduzieren.

Einen wesentlichen Beitrag zur Reduzierung der Treibhausgas-Emissionen sowie zur Klimaanpassung leisten auf der Ebene der Stadtentwicklung kompakte Siedlungsstrukturen, die Vermeidung von Verkehrsemissionen, die Freihaltung der Frischluftschneisen, die Schaffung von Freiflächen und die Reduzierung der Bodenversiegelung; auf Gebäudeebene sind ein geringer Energieverbrauch, die energieeffiziente Wärme- und Kälteerzeugung, die Nutzung regenerativer Energien sowie Dach- und Fassadenbegrünungen zu nennen.

Darüber hinaus werden in der Energieeinsparverordnung (EnEV) auf der rechtlichen Grundlage des Energieeinsparungsgesetzes (EnEG) die bautechnischen Standardanforderungen zum effizienten Betriebsenergiebedarf eines Gebäudes oder Bauprojektes vorgeschrieben, die vom Vorhabenträger zu berücksichtigen sind. Für Nichtwohngebäude ist gemäß Ratsbeschluss der Primärenergiebedarf der Energieeinsparverordnung 2009 (EnEV) um mindestens 10 % zu unterschreiten.

Die Klimafunktionskarte des RVR ordnet das Plangebiet in die Kategorie Stadtrandklima ein. Die zugehörigen Planungshinweise erlauben eine maßvolle Nachverdichtung.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung leistet durch eine Nachverdichtung innerstädtischer Flächen einen Beitrag zum Klimaschutz. Frischluftschneisen und wertvolle Freiflächen werden nicht in Anspruch genommen. Eine brachliegende Fläche wird einer Neunutzung zugeführt, wodurch die vorhandene Infrastruktur der Stadt Dortmund genutzt wird. Durch die Ansiedlung des geplanten Lebensmittelmarktes erfährt das gesamte Stadtquartier Stadtkrone Ost insbesondere hinsichtlich der Versorgungsfunktion eine Stärkung.

Auf Gebäudeebene wird durch die vorgesehene Dachbegrünung ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet. Eine Dachbegrünung dient der Verzögerung des Regenwasserabflusses und damit der Entlastung der städtischen Kanalisation. Darüber hinaus steht die Dachbegrünung in direktem Zusammenhang mit der Bewältigung der Folgen der Erderwärmung. Die Dachbegrünung verhindert die Aufheizung der Fläche im Sommer und begünstigt das lokale Kleinklima.

Demnach wird durch die Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes Ap 192 und die damit verbundene Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes nachhaltige Siedlungsentwicklung betrieben.

10.6 Boden und Bodenschutz

Es wurde ein Baugrundgutachten erstellt.[11] Im Rahmen der Baugrunderkundung (Bohrungen) wurden Baugrundschichtungen festgestellt. Ab der Geländeoberfläche wurden in allen Bohrungen anthropogene Auffüllungen nachgewiesen. Die Auffüllungen bestehen aus schluffigen, sandigen oder kiesigen Böden mit Beimengungen von Bauschuttkomponenten (Ziegel- und Betonbruch) und vereinzelt Aschen und Schlackeresten. Die Gesamtmächtigkeit der Auffüllungen liegt zwischen 0,6 und 1,6 m unterhalb der aktuellen Geländeoberkante.

Der Bebauungsplan Ap 192 – Stadtkrone Ost – dient der Wiedernutzbarkeit zuvor bebauter bzw. anthropogen veränderter und ungenutzter Kasernenflächen. Die Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes Ap 192 Teil I zielt lediglich auf eine Veränderung der Gebietsfestsetzung ab. Eine zusätzliche Verdichtung erfolgt nicht. Eine Wiedernutzbarmachung von Bauflächen im bebauten Kontext der Stadtkrone-Ost ist einer Inanspruchnahme von „freier“ Landschaft vorzuziehen. Somit trägt das Vorhaben dem Ziel der Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung in der Bodenschutzklausel gemäß § 1 a BauGB Rechnung.

10.7 Monitoringverfahren

Gemäß § 4 c BauGB überwachen die Städte und Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Spätestens 5 Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplanes (bzw. nach teilweiser oder vollständiger Planrealisierung) ist eine Überprüfung durch Wiedervorlage der Verfahrensakte und Abarbeiten eines Prüfbogens durch die jeweils betroffenen Stadtämter vorgesehen. Es gilt beim Monitoring zu überprüfen, ob sich die erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt in dem Rahmen bewegen, wie sie im Umweltbericht prognostiziert und in die Abwägung eingestellt und berücksichtigt wurden, oder nachweislich darüber hinausgehen. Erhebliche und nicht ausgleichbare Umweltauswirkungen sind bei Beachtung der getroffenen Regelungen und Festsetzungen durch die Planung nicht zu erwarten.

Es werden dennoch zum Monitoring nachfolgende Maßnahmen empfohlen:

[11] IGC Geoconsult GmbH: Baugrundgutachten. Neubau eines Einzelhandels- und Bürogebäudes in 44269 Dortmund, Lissaboner Allee 7. Dortmund, Februar 2014.

Überprüfung der Einhaltung der Flächenversiegelung bzw. der festgesetzten GRZ

Überprüfung der Umsetzung der Grünfestsetzungen

Sammlung und Verwertung eventueller Erkenntnisse über das Auftreten sonstiger nicht erwarteter nachteiliger Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Sach- und Kulturgüter, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaftsbild

Die Überprüfung bezieht sich auf die Erkenntnisse, die nach dem dann gegenwärtigen Wissensstand in angemessener Weise verlangt werden können. Die Stadt kann sich gemäß § 4 Abs. 3 auf die Erfüllung der Berichtspflichten externer Fachbehörden stützen.

11. Sonstige Belange

11.1 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Über das Vorhandensein von Bodendenkmalen ist nichts bekannt. Folgender Hinweis wurde vorsorglich in den Bebauungsplan aufgenommen:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale entdeckt werden. Bodeneingriffe sind alle Arten von Erdarbeiten, z.B. Abgrabungen, Ausschachtungen, Bohrungen, Ramm- und Spundarbeiten. Bodendenkmale können sein: Gegenstände und Bruchstücke von Gegenständen, Reste baulicher Anlagen, Hohlräume, Knochen und Knochensplitter, Veränderungen und Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit sowie Abdrücke tierischen oder pflanzlichen Lebens.

Die Entdeckung von Bodendenkmalen oder von mutmaßlichen Hinweisen darauf ist der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Dortmund (Tel. 0231/50-24292, Fax 0231/50-26730) unverzüglich anzuzeigen. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist gemäß § 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) berechtigt, das entdeckte Denkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen. Die Entdeckungsstätte ist gemäß §§ 15 und 16 DSchG NW drei Werktage in unverändertem Zustand zu halten.

11.2 Kampfmittel

Über das Vorhandensein von Kampfmitteln ist derzeit nichts bekannt. Folgender Hinweis wurde vorsorglich in den Bebauungsplan aufgenommen:

Weist bei Durchführung des Bauvorhabens der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch das Ordnungsamt der Stadt Dortmund, Olpe 1, 44122 Dortmund; Telefon: 0231/50-22978 oder 50-25955 oder die Polizei zu verständigen.

11.3 Bergbau

Derzeit sind keine bergbaulichen Einwirkungen auf das Plangebiet bekannt.

11.4 Altlasten

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Ap 192 Stadtkrone – Ost Teil I wurden Gutachten zur Gefährdungseinschätzung erarbeitet und der Umgang mit vorkommenden Altablagerungen oder Altstandorten des ehemals militärisch genutzten Gebietes festgelegt.

Das Gelände ist im Kataster der Stadt Dortmund über Altlasten und altlastverdächtige Flächen als ehemals militärisch genutzte Fläche (Kasernenstandort) gekennzeichnet. Nach der Räumung des Geländes durch die Britische Rheinarmee wurden in den 1990er Jahren den Planzielen des Bebauungsplanes entsprechende Bodenaufbereitungen durchgeführt.

Folgender Hinweis wurde vorsorglich in den Bebauungsplan aufgenommen:

Sollten sich bei den geplanten Baumaßnahmen über die bisherigen Kenntnisse hinausgehende Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung ergeben, so sind diese gemäß § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LbodSchG) NW in Verbindung mit§§ 4 und 6 Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) unverzüglich dem Umweltamt der Stadt Dortmund als Untere Bodenschutzbehörde mitzuteilen. In einem solchen Fall können die zuständigen Fachbehörden weitreichendere Schutz-, Sicherheits- oder Sanierungsmaßnahmen fordern.

Für notwendige Verfüllmaßnahmen und Geländemodellierungen ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial zu verwenden. Der Einsatz von Recyclingbaustoffen oder belastetem Bodenaushub ist zuvor mit dem Umweltamt der Stadt Dortmund als Untere Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen. Einzelheiten werden im Baugenehmigungsverfahren festgelegt.

11.5 Methanausgasungen

In der Karte der potenziellen Methanausgasungen ist der Änderungsbereich der Zone 1 zugeordnet. Dies bedeutet, dass ein Methanaustritt wenig wahrscheinlich ist.

12. Kosten

Die anfallenden Kosten (Planungs- und Erschließungskosten, Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) werden in städtebaulichen Verträgen zwischen der Stadt Dortmund und dem Investor geregelt.

13. Flächenbilanzierung

Sondergebiet (Planbereich insgesamt) davon:	5.700 m²	100 %
Überbaubare Fläche	2.900 m²	51 %
Fläche für Nebenanlagen	2.000 m²	35 %

Dortmund, den 20. Mai 2016

Nickisch

Fachbereichsleiter

Planquadrat Dortmund
Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur
Gutenbergstraße 34,
44139 Dortmund
☎ 0231 / 55 71 14 -0

14. Übersicht der zugrunde gelegten Gutachten

- Grünkonzept Deppe: Umweltbericht - zur 58. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes Ap 192 Teil I - Stadtkrone Ost – Coesfeld. 04.05.16 (Teil B der Begründung).

- Herbstreit Landschaftsarchitekten GmbH & Co. KG: Änderung Nr. 1 des Bebauungsplans Ap 192 Stadtkrone Ost, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag. Bochum, Mai 2009.

- simuPlan: B-Plan Ap192 Teil „Stadtkrone Ost“ in Dortmund – 2. Änderung. Untersuchungen zu den Luftschadstoffimmissionen. Dortmund, Mai 2015.

- IGC Geoconsult GmbH: Baugrundgutachten. Neubau eines Einzelhandels- und Bürogebäudes in 44269 Dortmund, Lissaboner Allee 7. Dortmund, Februar 2014.

- Ingenieure Amelung & Reydt GmbH & Co. KG: Erläuterungsbericht zur Entwässerung. Neubau eines privaten Nichtwohngebäudes für Einzelhandel sowie priv. Büro-, Seminar- und Praxisräume Dortmund. Wuppertal, Mai 2015.

- Brilon Bondzio Weiser – Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen: Verkehrsuntersuchung für das Bebauungsplanverfahren Lissaboner Allee in Dortmund. Bochum, Mai 2015.

- afi – Ingenieurbüro für Umwelttechnik: Schallimmissionsprognose zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Ap 192 „Stadtkrone Ost“ in Dortmund. Haltern, August 2015.