Begründung

zur 58. Änderung des Flächennutzungsplanes

und zur Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes

Ap 192 Teil I - Stadtkrone - Ost –

Teil B: **Umweltbericht**

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und
Bauordnungsamt

Inhalt

Teil B: Umweltbericht 5

1. Einleitung 5

1.1 Anlass und Aufgabenstellung des Umweltberichts 5

1.2 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes 6

2. Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen sowie methodische Vorgehensweise 7

2.1 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen 7

2.1.1 Bau- und Planungsrecht 7

2.1.2 Umwelt- und Naturschutzrecht 8

2.2 Planerische Vorgaben 9

2.2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung – Regionalplan 9

2.2.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes 9

2.2.3 Festsetzungen rechtskräftiger Bebauungspläne 9

2.2.4 Darstellungen und Festsetzungen Landschaftsplan /Biotopverbundsystem 9

2.2.5 Aussagen informeller Planungsinstrumente 10

2.3 Methodische Vorgehensweise 10

2.3.1 Umweltprüfung 10

2.3.2 Anwendung der Eingriffsregelung 11

2.3.3 Artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe I) 12

2.4 Ergebnisse des Scopings 13

2.4.1 Lage und Abgrenzung des Untersuchungsraumes 13

2.4.2 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung 13

3. Planungsalternativen 14

3.1 Standortbegründungen für das Planungsvorhaben 14

3.2 Städtebauliche Varianten am ausgewählten Standort 14

4. Ermittlung und Bewertung der räumlichen Ausgangssituation 15

4.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB 15

4.1.1 Menschen15

4.1.2 Pflanzen und Tiere 16

4.1.3 Boden und Wasser 17

4.1.4 Luft und Klima 18

4.1.5 Orts- und Landschaftsbild 19
4.1.6 Kultur- und sonstige Sachgüter 19

4.2 Grundbelastungen des Raumes *19*
4.2.1 Altstandorte und Altablagerungen 19
4.2.2 Luftschadstoffe und Gerüche 20
4.2.3 Schall und Erschütterungen 20

4.3 Zusammenfassende Wertung des Umweltzustandes unter Berücksichtigung des Entwicklungspotentials der Schutzgüter im Untersuchungsraum (Prognose bei Nichtdurchführung der Planung) *20*

5. Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes (Umweltrelevante Festsetzungen) 20

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung *20*

5.2 Verkehrliche Erschließung *21*

5.3 Entwässerung *22*

6. Ermittlung und Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen 23

6.1 Auswirkungen auf die Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB *23*
6.1.1 Menschen23
6.1.2 Pflanzen und Tiere 25
6.1.3 Boden und Wasser 25
6.1.4 Klima und Luft 26
6.1.5 Landschaftsbild / Ortsbild 26
6.1.6 Kultur- und sonstige Sachgüter 26

6.2 Wechselwirkungen *26*

6.3 Zusammenfassende Wertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen (Prognose bei Durchführung der Planung) *26*

7. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich der nachteili gen Umweltauswirkungen (u. a. Eingriffsregelung) 27

7.1 Maßnahmen zur Vermeidung / Bodenschutzklausel *27*

7.2 Maßnahmen zur Minderung / Grünordnerische Maßnahmen *28*

7.3 Eingriffs- / Ausgleichsbilanz *30*

7.4 Maßnahmen zum Ausgleich nicht vermeidbarer Eingriffe *31*

7.5 Zusammenfassung *31*

8. Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) Stufe 1 31

8.1 Planungsrelevante Arten *31*

8.2 Beeinträchtigungen / Störungen / Maßnahmen 32

8.3 Fazit 33

9. Änderungen nach Abschluss der Offenlage 33

10. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen nach Umsetzung des Bebauungsplanes (Monitoring) 33

11. Allgemein verständliche Zusammenfassung der Ergebnisse mit Hinweisen auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen 34

12. Kartenübersicht 36

13. Übersicht der Gutachten, Fachbeiträge und Anlagen zum Bebauungsplan 36

14. Literatur- und Quellenverzeichnis 37

Teil B: Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Anlass und Aufgabenstellung des Umweltberichts

Durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) wurde im Jahre 2004 das Baugesetzbuch (BauGB) geändert. Dementsprechend ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden (§ 2 Abs. 4 BauGB). Dieser Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

Die Aufgaben der Umweltprüfung bzw. die Inhalte des Umweltberichtes gehen aus § 2 (4) und § 4c BauGB sowie der Anlage 1 zum BauGB hervor.

Grundsätzliche Aufgabe des Umweltberichtes ist es demnach, die verschiedenen betroffenen Umweltbelange gebündelt darzustellen und die erheblichen Umweltauswirkungen zu beschreiben und zu bewerten. Dabei werden auch evtl. in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten berücksichtigt sowie die Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung prognostiziert.

Weiter werden im Umweltbericht Maßnahmen dargestellt, durch die Umweltauswirkungen vermieden bzw. vermindert werden sowie Maßnahmen, die einer evtl. erforderlichen Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft dienen. Zudem ist es eine Aufgabe des Umweltberichtes, Maßnahmen festzulegen, mit denen die erheblichen Umweltauswirkungen bei und nach der Durchführung des Bebauungsplanes überwacht werden sollen (Monitoring).

Näheres zu den gesetzlichen Grundlagen sowie zur Methodik der Umweltprüfung ist in Kap. 2 (Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen sowie methodische Vorgehensweise) erläutert. Nach dem Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG – vom 01. März 2010 kommt dem Artenschutz eine besondere Bedeutung zu. § 44 und § 45 BNatSchG definieren bestimmte Verbotstatbestände für alle besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten. Gleichzeitig zeigt das Gesetz in Übereinstimmung mit der europäischen FFH- und Vogelschutzrichtlinie Spielräume auf, um akzeptable und im Vollzug praktikable Ergebnisse bei der Anwendung der Verbotstatbestimmungen zu erzielen.

Die im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung zu berücksichtigenden besonders und streng geschützten Arten – sog. „planungsrelevante Arten“ – sowie die Prüfinhalte und die Vorgehensweise bei der Prüfung sind in der Broschüre „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen beschrieben. Die Berücksichtigung erfolgt im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung[1], welche Bestandteil des Umweltberichtes ist.

1.2 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Der Investor, die Schürmann Immobiliengesellschaft GmbH&Co.KG plant im Bereich Stadtkrone-Ost die Realisierung eines Bauvorhabens mit einer kombinierten Nutzung bestehend aus Einzelhandel (Vollsortimenter) mit Bäckerei, einer Fachhochschule für die berufliche Weiterbildung, Büro- und Praxisräume. Der rechtskräftige Bebauungsplan Ap 192 Teil I, Stadtkrone – Ost, Änderung Nr. 1, setzt den Planbereich, das Baufeld zwischen der Lissaboner Allee und dem Pariser Bogen, als Mischgebiet fest.
Die Ansiedlung eines Betriebs mit einem Vollsortiment ist praktisch nicht möglich, da marktübliche Betriebe gegenwärtig eine Verkaufsfläche in der Größenordnung von 1.400 – 1.600 m² Verkaufsfläche aufweisen und dies im Mischgebiet nicht zulässig ist. Aufgrund dieser Unvereinbarkeit ergibt sich die geplante 2. Änderung des B-Planes Ap 192 Teil I von Mischgebiet in die Festsetzung Sondergebiet. Der Änderungsbereich umfasst die südliche Teilfläche des Baufeldes zwischen den Straßen Lissaboner Allee und Pariser Bogen in der Größe von ca. 0,57 ha. Der Änderungsbereich beinhaltet die Flurstücke 1557 und 1562, Flur 1 in der Gemarkung Schüren.

Im Parallelverfahren ist der Flächennutzungsplan zu ändern. Im gültigen Flächennutzungsplan (F-Plan) der Stadt ist der maßgebliche Bereich als „gemischte Baufläche“ dargestellt. Diese Darstellung ist im Rahmen der 58. Änderung in „Sondergebiet -Büro, Verwaltung, Einzelhandel-“ zu ändern.

[1] Ablauf einer artenschutzrechtlichen Prüfung im Bebauungsplanverfahren, Stadt Dortmund, 61/4-Freiraumplanung, Stand: September 2008

2. Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen sowie methodische Vorgehensweise

2.1 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen

2.1.1 Bau- und Planungsrecht

Entsprechend dem Baugesetzbuch müssen bei der Aufstellung von Bauleitplänen u. a. insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, berücksichtigt werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7).

In den §§ 1 und 1a BauGB werden explizit zu berücksichtigende Umweltaspekte genannt. Dazu gehören:

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden;
- Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung;
- Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Luft und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt;
- Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt;
- Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter;
- Erhaltungsziele und Schutzzweck von Fauna-Flora-Habitat-Gebieten und europäischen Vogelschutzgebieten (Anm.: In Dortmund sind solche Gebiete nicht festgesetzt, also nicht betroffen);
- Vermeidung von Immissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern;
- Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Energienutzung;
- Darstellung der Landschaftspläne sowie sonstiger umweltrechtlicher Fachpläne, insbesondere des Wasser, Abfall- und Immissionsschutzrechtes und
- Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität.

Das Baugesetzbuch schreibt in § 2 (4) vor, dass für die o. g. Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen ist, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht bildet nach § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung.

2.1.2 Umwelt- und Naturschutzrecht

Über das BauGB hinaus sind im Verfahren der Umweltprüfung je nach Umweltbelang u. a. folgende Gesetze und Vorschriften zu berücksichtigen:

- Bundesnaturschutzgesetz
- Bundesbodenschutzgesetz
- Bundesimmissionsschutzgesetz
- Landschaftsgesetz NW
- Landesbodenschutzgesetz
- Landesabfallgesetz
- Landeswassergesetz
- Wasserhaushaltsgesetz
- 16./ 39. BImSchV
- TA Lärm 1998
- TA Luft
- Baumschutzsatzung der Stadt Dortmund vom 02.06.2006

2.2 Planerische Vorgaben

2.2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung – 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.

2.2.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund stellt die Fläche 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 wirksamen Darstellungen des Flächennutzungsplanes abgeleitet werden. Gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauGB ist daher mit der Aufstellung des Bebauungsplanes gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern.

2.2.3 Festsetzungen rechtskräftiger Bebauungspläne

Das geplante Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Ap 192 Teil I -Stadtkrone Ost-, 1. Änderung. Dieser setzt im Änderungsbereich „Mischgebiet“ sowie überbaubare Fläche mit maximal drei Geschossen, einer Grundflächenzahl von 0,6, einer Geschossflächenzahl von 1,2 sowie nur offene Bauweise fest. Es sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und Anlage für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig. Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen.

2.2.4 Darstellungen und Festsetzungen Landschaftsplan /Biotopverbundsystem

Das Plangebiet liegt im Innenbereich und ist nicht Bestandteil des Landschaftsplanes. Flächen des Biotopverbundsystems sind nicht berührt.

2.2.5 Aussagen informeller Planungsinstrumente

Umweltplan Dortmund

Der Umweltplan dient als Steuerungsinstrumentarium einer zukunftsbeständigen und nachhaltigen Stadtentwicklung. Er versteht sich als Arbeits-, Planungs- und Entscheidungsgrundlage für die kommunalen Akteure in der Planung und Projektentwicklung, für Politik und Fachöffentlichkeit sowie für die Bürgerschaft.

Die relevanten schutzgutbezogenen Aussagen zur ökologischen Bewertung der einzelnen Umweltbereiche sind unter den einzelnen Schutzgütern (s. Pkt. 4.1) dargestellt.

Umweltqualitätsziele zur Freiraumentwicklung

Der Untersuchungsraum liegt außerhalb erfasster Flächen mit Bedeutung zur Freiraumentwicklung.

2.3 Methodische Vorgehensweise

2.3.1 Umweltprüfung

Die Umweltprüfung ist integraler Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens, d. h. mit fortschreitender Planungsdetaillierung (vom Vorentwurf des Bebauungsplanes über den Entwurf zur Offenlage bis zum Satzungsentwurf) wird auch der Umweltbericht entsprechend der sich neu ergebenden Sach- und Kenntnisstände fortgeschrieben. Diese verfahrensbegleitende Umweltprüfung soll eine nachvollziehbare und ausreichende Berücksichtigung der umweltschützenden Belange in der Abwägung sicherstellen.

Mit dem Vorentwurf der Planung erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange. Auf Grundlage der dort vorgebrachten Anregungen ist über die Abgrenzung der Untersuchungsräume und die Festlegung des Untersuchungsrahmens ein abschließendes Ergebnis zu erzielen.

Der im weiteren Verfahren erarbeitete Entwurf des Umweltberichtes war Gegenstand sowohl der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB als auch der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 (2) BauGB.

Die Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen, ebenso wie die Bestandsaufnahme, orientiert sich an den Schutzgütern des § 2 Abs. 1 UVPG, d.h. getrennt für die Schutzgüter

- Menschen
- Pflanzen und Tiere
- Boden und Wasser
- Klima und Luft
- Landschaftsbild/Stadtbild
- Kultur- und sonstige Sachgüter sowie
- Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander

Die Bewertung der Umweltsituation sowie der Auswirkungen für die betreffenden Schutzgüter erfolgt verbal-argumentativ. Auf quantitativ-rechnerische Verfahren soll hier verzichtet werden.

2.3.2 Anwendung der Eingriffsregelung

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und des Landschaftsgesetzes Nordrhein-Westfalen (LG NW) sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Über §1a (3) des Baugesetzbuches (BauGB) ist die Eingriffsregelung mit dem Baurecht und der Bauleitplanung verknüpft. Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) § 18 (1) besagt: Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Die geplante 2. Änderung des Bebauungsplanes bedingt, dass die Eingriffsregelung in der Abwägung zu berücksichtigen ist.

2.3.3 Artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe I)

Mit der kleinen Novelle des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) von Dezember 2007 hat der Bundesgesetzgeber das deutsche Artenschutzrecht an die europäischen Vorgaben angepasst. Mit der neuerlichen Novellierung im Jahre 2009 und Inkrafttreten am 1. März 2010 wurde das bisherige Rahmenrecht ersetzt und somit eine umfassende, unmittelbar geltende Vollregelung geschaffen.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten zu fangen, zu verletzten oder zu töten. Darüber hinaus dürfen die Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nicht aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden. Wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten dürfen während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten nicht so erheblich gestört werden, dass eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population eintritt.

In diesen Zusammenhang müssen nunmehr die Artenschutzbelange bei allen genehmigungsfähigen Planungs- und Zulassungsverfahren entsprechend der europäischen Bestimmungen hinsichtlich der Aufrechterhaltung der ökologischen Funktionen des Betrachtungsraumes geprüft werden.

Die Prüfung erfolgt in Form einer eigenständigen artenschutzrechtlichen Prüfung.

Bei einer artenschutzrechtlichen Prüfung sind unterschiedliche Schutzkategorien nach nationalem und internationalem Recht zu beachten: besonders geschützte Arten, streng geschützte Arten inklusive der FFH-Anhang-IV-Arten und europäische Vogelarten.

Die Landesanstalt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) hat eine naturschutzfachlich begründete Auswahl von Arten zusammengestellt, die als planungsrelevante Tierarten zu betrachten sind. Dazu sind Informationen im Internet zur Verfügung gestellt. Als planungsrelevant gelten die streng geschützten Arten mit seit 1990 bodenständigen Vorkommen in NRW sowie regelmäßig auftretende Durchzügler und Wintergäste. Hinzu kommen die gefährdeten Arten der Roten Liste und Koloniebrüter. Die Allerwelts-Vogelarten befinden sich in NRW in einem günstigen Erhaltungszustand und werden als nicht planungsrelevant angesehen.

2.4 Ergebnisse des Scopings

2.4.1 Lage und Abgrenzung des Untersuchungsraumes

Der Untersuchungsraum des Umweltberichtes umfasst die umgebenden Nutzungen, dazu ist eine Darstellung im Anhang (Anlage 1) beigefügt. Der im Rahmen des Scopings abgestimmte Untersuchungsraum bezieht im Westen die B 236 ein, im Süden reicht er bis zur Sportfläche des PTSV (Post Telekom Sportverein) Dortmund. Im Osten ist das bereits bebaute Baufeld östlich der Lissaboner Allee mit eingeschlossen, im Norden der Grünzug am Europa-Platz.

2.4.2 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Der Scopingfachbeitrag, Stand März 2015, lag den zu beteiligenden Stellen vor. Es gingen folgende Stellungnahmen ein:

Umweltamt
In der Stellungnahme wird bestätigt, dass die Erarbeitung einer Eingriffs-Ausgleichsbilanz erforderlich ist, in der die rechtskräftigen Festsetzungen der 1. Bebauungsplan-Änderung den geplanten Festsetzungen der 2. Bebauungsplan-Änderung gegenübergestellt werden.

Auf der Grundlage der eingegangenen Stellungnahme zum Immissionsschutz wurde zwischenzeitlich ein Luftschadstoffgutachten erstellt und der Standort von Fahrradstellplätzen in die Planung aufgenommen.

Ziele und Strategien zum Klimaschutz und zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels sollten gem. Stellungnahme in der Umweltprüfung enthalten sein und analog zu den anderen Schutzgütern Berücksichtigung finden. Wünschenswert wäre lt. Stellungnahme die Benennung von geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich negativer klimatischer Auswirkungen.

Stadtentwicklung

Es wird in der Stellungnahme ein Vorschlag zur Änderung des Flächennutzungsplanes benannt. Demnach sollte ein Sondergebiet „Nahversorgung, Büro und Verwaltung“ mit Symbol für Bildungseinrichtung dargestellt werden.

3. Planungsalternativen

3.1 Standortbegründungen für das Planungsvorhaben

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 Teil I -Stadtkrone Ost- zu einem Standort mit einer Nutzungsmischung aus Gewerbe und Wohnen entwickelt. Große Flächenareale des Gebiets 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 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 max. 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 beabsichtigt, mit der Änderung des Bebauungsplanes (Änderung Nr. 2) die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Vollsortimenters zu schaffen.

3.2 Städtebauliche Varianten am ausgewählten Standort

Aufgrund der geringen Gebietsgröße von nur 0,57 ha und der durch die Erschließungsstraßen vorgegebenen Zufahrtsmöglichkeiten von der Lissaboner Allee bzw. dem Pariser Bogen ergeben sich keine wesentlich unterschiedliche Varianten. Die Anordnung der Bebauung im Südteil des Plangebietes schafft eine klare Raumkante entsprechend der vorhandenen Gebäude im Umfeld. Die Baumasse und Gebäudehöhe orientiert sich an der umgebenden Bebauung. Der Stellplatz wird im Norden zwischen der geplanten Bebauung und der nördlich vorhandenen Bebauung angeordnet und wird so weniger wahrgenommen.

4. Ermittlung und Bewertung der räumlichen Ausgangssituation

4.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Bereits zum Bebauungsplan Ap 192 – Stadtkrone-Ost – wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag vom Büro grünplan, Dortmund, im Juli 1999 erstellt. Die Aussagen, die in die Begründung zum Bebauungsplan eingeflossen sind, wurden auszugsweise für die u.a. Schutzgüter herangezogen. Ergänzend wurden die Aussagen des Umweltplanes der Stadt Dortmund aus dem Jahr 2003 ausgewertet.

4.1.1 Menschen

Lärmimmissionen

Auf das Plangebiet und den Untersuchungsraum wirken Immissionen, ausgelöst durch den Straßenverkehr u.a. auf der B 236 n und der Freie-Vogel-Straße im Westen, des Europaplatzes im Norden und der Lissaboner Allee im Osten ein. Zur Beurteilung der vorhandenen Vorbelastung im Untersuchungsraum sind die Orientierungswerte der DIN 18005 als Planungsziel für die Bauleitplanung gedacht, das im Idealfall erreicht werden soll. Gerade in Innenstadtbereichen mit ihren gewachsenen Strukturen sind diese Werte oft nicht einzuhalten. Von diesen Werten kann im Rahmen der Bauleitplanung abgewichen werden, solange die Grenze zur Gesundheitsgefährdung nicht überschritten wird. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden im Bestand an den Straßenfassaden in der Stadtrat-Cremer-Straße überschritten. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts werden ebenfalls im Bestand an den anderen untersuchten Straßen im Untersuchungsraum überschritten. Die genauen Werte können der Begründung Teil A (Kapitel Schallimmissionen) und dem Gutachten entnommen werden. Die Grenze zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht wird aber an allen untersuchten Straßenabschnitten weder am Tag noch in der Nacht erreicht[2].

Erholungsfunktion

Das Gebiet Stadtkrone-Ost ist bereits in weiten Teilen neu bebaut. Der Änderungsbereich ist als Bauerwartungsland anzusprechen. Erholungsfunktionen besaß die Fläche aus der Historie heraus nicht, da es sich um ehemalige Kasernenflächen handelt.

[2] afi: Schallimmissionsprognose zur 2.Änderung des Bebauungsplanes Ap 192 Stadtkrone-Ost, Haltern 11.08.15

4.1.2 Pflanzen und Tiere

Potentiell natürliche Vegetation

Der Untersuchungsraum ist naturräumlich betrachtet Teil des Dortmunder Rückens. Die potentiell natürliche Vegetation bildet der Flattergras-Buchenwald, z.T. mit Eichen-Hainbuchen- oder Buchen-Eichenwald-Übergängen.

Reale Vegetation und Biotoptypen

Es handelt sich um einen ehemaligen Kasernenstandort, somit um einen anthropogen überformten innerstädtisch gelegenen Bereich. Der Großteil der Neunutzung in Form neuer Erschließung und Bebauung auf Basis des Bebauungsplanes Ap192 Teil I ist in der Umgebung des Änderungsbereiches bereits realisiert. Unbebaute Brachflächen befinden sich westlich des Änderungsbereiches in Richtung der B236.

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.

Baumschutz

Im Änderungsbereich kommen keine Bäume vor. Im östlich benachbarten Straßenraum der Lissaboner Allee stehen benachbart an das Plangebiet jüngere Linden als Straßenbäume in Form einer Baumallee. Da es sich um ein Gebiet mit rechtskräftigem Bebauungsplan handelt gilt hier die Baumschutzsatzung der Stadt Dortmund.

Tierarten

Es liegt ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag des Büros Herbstreit Landschaftsarchitekten GmbH & Co. KG (Herbstreit Landschaftsarchitekten GmbH & Co. KG: Änderung Nr. 1 des Bebauungsplans Ap 192 Stadtkrone Ost, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Bochum, Mai 2009) vor. Dieser kann 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 und somit kein Vorkommen weiterer planungsrelevanter Arten zu erwarten ist.

Ausgewertet wurden die Arten der Messtischblätter 4411 Kamen und 4511 Schwerte gemäß Fachinformationssystem des LANUV, sowie die Hinweise aus dem Brutvogelatlas der Stadt Dortmund. (Weiteres siehe Punkt 8. Artenschutzrechtliche Prüfung)

4.1.3 Boden und Wasser

Relief

Der Änderungsbereich stellt sich als Bereich ohne größere Reliefstruktur dar.

Boden

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

Wasserhaushalt

In den anstehenden Schichten der Lockersedimente (Löß, Verwitterungslehm) ist kein zusammenhängender Porengrundwasserleiter ausgebildet. In den bindigen Bodenschichten ist lediglich mit dem Auftreten lokaler Staunässe zu rechnen.

Das erste Grundwasserstockwerk befindet sich im unterlagernden kretazischen Festgestein. Es handelt sich um einen Kluftgrundwasserleiter mit mäßig bis guter Trennfugendurchlässigkeit, der maßgeblich durch die vom Bergbau betriebene Wasserhaltung beeinflusst ist.

Angaben zum höchsten möglichen Grundwasserstand sowie der Grundwasserfließrichtung wurden im Rahmen der durchgeführten Untersuchungen nicht ermittelt. Generell ist von Grundwasserständen tiefer 30 m auszugehen.

Oberflächengewässer sind im Änderungsbereich und im umgebenden Untersuchungsraum nicht vorhanden.

4.1.4 Luft und Klima

Klima

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

Lufthygiene

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden Untersuchungen zu den Luftschadstoffimmissionen durchgeführt. 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.

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.

4.1.5 Orts- und Landschaftsbild

Das Gebiet Stadtkrone-Ost ist bereits in weiten Teilen neu bebaut. Der Änderungsbereich ist als Bauerwartungsland anzusprechen.

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 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.

4.1.6 Kultur- und sonstige Sachgüter

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

4.2 Grundbelastungen des Raumes

4.2.1 Altstandorte und Altablagerungen

Methanausgasung

Der Änderungsbereich liegt in Zone 1, somit ist ein Austritt wenig wahrscheinlich.

Altstandorte, Altablagerung

Das Gelände ist im Kataster der Stadt Dortmund über Altlasten und altlastenverdächtige 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.

4.2.2 Luftschadstoffe und Gerüche

Siehe Aussagen zur Lufthygiene Pkt. 4.1.4

Gerüche treten nicht auf.

4.2.3 Schall und Erschütterungen

S. Aussagen zu 4.1.1 Menschen

Erschütterungen treten nicht auf.

4.3 Zusammenfassende Wertung des Umweltzustandes unter Berücksichtigung des Entwicklungspotentials der Schutzgüter im Untersuchungsraum (Prognose bei Nichtdurchführung der Planung)

Der innerstädtische Standort weist 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.

Bei Nichtdurchführung der Planung wird auf Basis des rechtskräftigen Bebauungsplanes gebaut werden.

5. Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes (Umweltrelevante Festsetzungen)

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Änderungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes wird gemäß § 11 BauNVO einheitlich als Sonstiges Sondergebiet (SO) „Nahversorgung + Bildungs- und Dienstleistungseinrichtungen“ festgesetzt.
Der großflächige Einzelhandel (Lebensmittelmarkt mit Bäckerei) wird gemäß § 9 Abs. 3 BauGB auf das Erdgeschoss beschränkt. Die zulässige Verkaufsfläche der Einzelhandelsnutzung wird – dem geplanten Vorhaben entsprechend – auf maximal 1.400 m² be-

grenzt. In den Obergeschossen des geplanten Gebäudes erfolgen die Ansiedlung der Fachhochschule sowie eine Ergänzung durch Büro- und Praxisräume.
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 festgesetzt, 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.
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 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.
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen definiert. Das Baufeld für den geplanten Lebensmittelmarkt hat eine Größe von ca. 2.920 m².

5.2 Verkehrliche Erschließung

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.

5.3 Entwässerung

Schmutzwasser

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt in einem Trennsystem.

Es wurde ein Entwässerungskonzept erstellt[3]. 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.

Niederschlagswasser

Es wurde ein Baugrundgutachten 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. 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.

[3] 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.

6. Ermittlung und Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen

6.1 Auswirkungen auf die Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

6.1.1 Menschen

Lärmimmissionen

Die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandels und einer Fachhochschule löst Verkehrsaufkommen verbunden mit Lärmimmissionen aus. Für den geplanten Lebensmittelmarkt samt Bäckerei mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.400 m² werden zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs 71 Stellplätze (davon 50 Stellplätze für den Lebensmittelmarkt) nördlich des geplanten Neubaus errichtet. 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 die Fläche, auf der der Bau des Parkhauses vorgesehen ist, im derzeit rechtswirksamen Bebauungsplan als GE-Gebiet festgesetzt ist, ist der Bau dieses Parkhauses auf der Grundlage des Bebauungsplanes Ap 192 realisierbar.

Gewerbelärm[4]

Die Anlieferung des Einzelhandelsmarktes erfolgt an der Südseite des Gebäudes. Die Entladung findet im Anlieferbereich tagsüber zwischen 6 und 22 Uhr statt. In dem Bereich befinden sich ebenfalls die Müllentsorgung und der Standort einer Papierpresse. Auf dem Dach des Gebäudes liegt die Technikzentrale der Hochschulnutzung und im südöstlichen Gebäudebereich die Technikzentrale des Einzelhandelsmarktes. Diese technischen Außenschallquellen werden in der Schallimmissionsprognose mit 24 h Betrieb angesetzt. Die geplanten Öffnungszeiten enden um 22 Uhr. Für die möglichen Abfahrten von Kunden des Einzelhandels nach 22 Uhr werden in der Schallimmissionsprognose 1 % des Tagesaufkommens angesetzt. Nachts werden Geräusche durch die Technikzentralen, abfahrende Kunden und Anlieferung von Backwaren an der nördlichen Gebäudeseite verursacht.

Zum Schutz der Nachbarschaft vor Gewerbelärmimmissionen müssen folgende Schallschutzmaßnahmen berücksichtigt werden:

[4] afi: Schallimmissionsprognose zur 2.Änderung des Bebauungsplanes Ap 192 Stadtkrone-Ost, Haltern 11.08.15

- Die Fahrgassen des Parkplatzes sind in Asphalt oder in eng verlegtem ungefastem Pflaster auszuführen.
- In der Nachtzeit ist die Anlieferung an der Laderampe auf einen Lkw/h zu begrenzen.
- 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.
- 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.
- 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.
- Im Baugenehmigungsverfahren ist der Nachweis über das Einhalten der Schallleistungspegel oder bei Änderung der Lage der Schallquellen oder dem Einsatz von baulichen Schallschutzmaßnahmen der Nachweis über das Einhalten der Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch eine Schallimmissionsprognose nach TA Lärm zu erbringen.

An allen Immissionsorten in der Nachbarschaft werden die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für die Tageszeit von 6-22 Uhr eingehalten. Die Auswirkungen in der Nachtzeit wurden je nach Nutzung der benachbarten Gebäude und Unterscheidung je nach Lage im Wohngebiet oder Mischgebiet in der Schallimmissionsprognose beurteilt. Es sind demnach keine Konflikte durch Gewerbelärmimmissionen zu erwarten. Konflikte durch kurzzeitige Geräuschspitzen durch den Parkplatz sowie aus dem Anlieferbereich sind nicht zu erwarten.

Verkehrslärm[5]

Die Vorbelastungen durch Verkehrslärm wurden bereits unter Pkt. 4.1.1 beschrieben. Zum Schutz vor Verkehrslärm sind im Plangebiet ausreichende Schalldämm-Maße der Gebäudefassaden vorzusehen. Der maßgebliche Außenlärmpegel im Plangebiet ergibt

[5] afi: Schallimmissionsprognose zur 2.Änderung des Bebauungsplanes Ap 192 Stadtkrone-Ost, Haltern 11.08.15

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. Die Anforderungen dieser DIN-Norm sind mindestens zu erfüllen. Eine entsprechende Festsetzung ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Durch die Planung kann es im umliegenden öffentlichen Straßennetz zu Zunahmen des Verkehrslärms für den Prognosefall P1 (Prognosehorizont 2025 + durch die Planung verursachte Zusatzverkehre) tagsüber um bis zu 1,6 dB kommen. Nachts sind kaum Veränderungen durch die Planung zu erwarten. Die hier nachts ausgewiesenen Änderungen sind im Wesentlichen auf Änderungen der Lkw-Anteile nachts zurückzuführen. Die Grenze zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht wird aber an allen untersuchten Straßenabschnitten weder am Tag noch in der Nacht erreicht. Durch die Planung werden damit keine ungesunden Wohnverhältnisse verursacht.

Freizeit und Erholung

Es ergeben sich keine Auswirkungen auf Freizeit und Erholung.

6.1.2 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 daher sich hier keine Änderungen durch die 2. Bebauungsplanänderung.

Mögliche Auswirkungen auf die Tierwelt werden unter Pkt. 8 Artenschutzrechtliche Prüfung abgehandelt.

6.1.3 Boden und Wasser

Die hohe Ausnutzung des Plangebietes mit einer GRZ von 0,9 (inklusive Überschreitungen) 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.

6.1.4 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 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. 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.

6.1.5 Landschaftsbild / Ortsbild

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.

6.1.6 Kultur- und sonstige Sachgüter

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

6.2 Wechselwirkungen

Es ergeben sich keine Wechselwirkungen.

6.3 Zusammenfassende Wertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen (Prognose bei Durchführung der Planung)

Die Bebauung und Versiegelung des Bebauungsplangebietes wirkt sich auf die Schutzgüter Pflanze, 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 durch das Vorhaben 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 B-Planes zu den Festsetzungen der 2. Änderung.

7. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen (u. a. Eingriffsregelung)

7.1 Maßnahmen zur Vermeidung / Bodenschutzklausel

Mensch

Es sind aktive Schallschutzmaßnahmen umzusetzen, die sich auf die Ausführung der Fahrgassen, die maximal zulässigen Gesamt-Schalleistungspegel der Gebäudetechnik, die Einhausung des Anlieferungsbereiches sowie auf die Anlieferungszeiten beziehen.

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

Bodenschutzklausel

Die Aspekte der Bodenschutzklausel gemäß § 1a Abs. 2 BauGB schreiben den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden vor. Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiraum sollen demnach die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung haben. Zugunsten von „Wiederandeckungsmaßnahmen" ist eine Bodenverdichtung zugunsten der Vegetationsentwicklung und Flächenversickerung zu vermeiden.

Da es sich hier um eine Bebauungsplanänderung handelt und somit nicht um eine neue Inanspruchnahme, werden die Aspekte zum Umgang mit Grund und Boden eingehalten.

Boden und Wasser

Mutterboden im Sinne der DIN 18 300, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgeho-

ben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Der Mutterboden ist vordringlich im Bebauungsplangebiet wieder einzubauen. Der Einbau von Mutterboden beschränkt sich auf hier aufgrund des hohen Versiegelungsanteils auf die Andeckung in den geplanten Baumscheiben.

Klima und Luft

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 und gestärkt wird. Damit wird nachhaltige Siedlungsentwicklung betrieben.

Durch die Errichtung des großflächigen Einzelhandels entsteht eine bessere Versorgung des Gebietes Stadtkrone Ost und der umliegenden Wohnnutzung mit Lebensmitteln und Gütern des täglichen Bedarfs. Dadurch können Verkehrsemissionen vermieden werden.

7.2 Maßnahmen zur Minderung / Grünordnerische Maßnahmen

Pflanzen und Tiere

Es sind gemäß der zeichnerischen Darstellung im Bebauungsplan 39 Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. In der o.g. Anzahl enthalten ist die erforderliche Begrünung der Stellplatzanlage, wonach je 5 angefangene Stellplätze ein Baum zu pflanzen ist. Die genauen Standorte sind in der Ausführungsplanung festzulegen. Die mindestens 8 m² großen Baumscheiben sind mit mind. 50 cm Baumsubstrat anzufüllen und mit Bodendeckern zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze (zwischen Anlieferung und Pariser Bogen) ist im gesamten Grünstreifen Baumsubstrat in einer Dicke von mind. 50 cm einzubringen um den Bäumen trotz hier verlaufender Leitungen optimierte Wuchsbedingungen zu bieten. Die Leitungen sind mittels Wurzelschutzfolie zu sichern. 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)

Die Dachflächen des obersten Geschosses (Voll- oder Nichtvollgeschoss) sowie die Dachfläche des Vordachs sind unter Berücksichtigung der Hinweise der FFL-Dachbegrünungshinweise 2008 flächendeckend extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Substratstärke muss mindestens 8 cm betragen. Aus Gründen der Belichtung sind Dachflächen mit Oberlichtern von einer Begrünung ausgenommen.

Unter der Voraussetzung einer Baufeldräumung/Baubeginn außerhalb der Vogelbrutzeit, also zwischen August und Februar sind die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht erfüllt und das Vorhaben kann aus Sicht des Artenschutzrechts als zulässig eingestuft werden. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Klima und Lufthygiene

Es werden Festsetzungen zu Dachbegrünungen getroffen, die die Aufheizung mindern. Die Anpflanzungen von Bäumen im Bereich der Stellplatzanlage dienen der Beschattung und mindern so ebenfalls die Aufheizung.
Es werden zur Minimierung des KFZ-Verkehrs Standorte für insgesamt 70 Fahrradstellplätze ausgewiesen.

Orts –und Landschaftsbild

Die Anpflanzungen von Bäumen im Bereich der Stellplatzanlage und entlang der Gebäudefront im Süden am Pariser Bogen dienen der Einbindung ins Ortsbild.

7.3 Eingriffs- / Ausgleichsbilanz

Tabelle 1: Bestandsbewertung

Bestand								
Biotoptypen	**N**	**W**	**G**	**M**	**SAV**	**H**	**A**	**Biotop-wert**
HM51/52 Grünfläche im Gewerbegebiet	1	2	1	2	1	1		**8**
HN0 bebaute Fläche	0	0	0	0	0	0		**0**
HY1 voll versiegelte Fläche	0	0	0	0	0	0		**0**
bewertet nach Biotoptypenliste für das Stadtgebiet Dortmund, Stand Aug. 2009								
N - Natürlichkeit				SAV - Struktur- und Artenvielfalt				
W - Wiederherstellbarkeit				H - Häufigkeit im Naturraum				
G - Gefährdungsgrad				A - Ausgleichbarkeit				
M - Maturität				N = Nein				

Tabelle 2: Bewertung der Planung

Planung								
Biotoptypen	**N**	**W**	**G**	**M**	**SAV**	**H**	**A**	**Biotop-wert**
HM51/52 Grünfläche im Sondergebiet	1	2	1	2	1	1		**8**
HN0 bebaute Fläche	0	0	0	0	0	0		**0**
HY1 Straße, Stellplatz, Wegerecht	0	0	0	0	0	0		**0**
bewertet nach Biotoptypenliste für das Stadtgebiet Dortmund, Stand Aug. 2009								
N - Natürlichkeit				SAV - Struktur- und Artenvielfalt				
W - Wiederherstellbarkeit				H - Häufigkeit im Naturraum				
G - Gefährdungsgrad				A - Ausgleichbarkeit				
M - Maturität				N = Nein				

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erfolgt in der Form, dass die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes den Festsetzungen der 2. Änderung gegenübergestellt werden. Die Pflanzung von Bäumen dient der Eingrünung der Stellplatzanlage und der Gebäude und fließt als Minderungsmaßnahme nicht in die Bilanzierung ein.
Die extensive Dachbegrünung dient im Wesentlichen der Minderung kleinklimatischer Auswirkungen und fließt nicht in die Bilanzierung ein.

Bestehendes Planrecht:

Die Fläche von 5.700 m² kann entsprechend der rechtskräftigen Festsetzung zu 60% überbaut bzw. versiegelt werden. Die restlichen 40% sind als Grünfläche im Gewerbegebiet mit 8 WP zu werten.

60% von 5.700 m² entsprechen 3.420 m², bewertet mit 0 WP.
40% von 5.700 m² entsprechen 2.280 m², bewertet mit 8 WP ergibt 18.240 WP.

2. Änderung des Bebauungsplanes:
Es ist eine Überbauung und Versiegelung von 90 % gestattet. Die restlichen 10 % des Plangebietes sind als Grünfläche im Sondergebiet mit 8 Wertpunkten zu werten.
90% von 5.700 m² entsprechen 5.130 m², bewertet mit 0 WP.
10% von 5.700 m² entsprechen 570 m², bewertet mit 8 WP ergibt 4.560 WP.

7.4 Maßnahmen zum Ausgleich nicht vermeidbarer Eingriffe

Es entsteht durch die Bebauungsplanänderung ein Wertpunktedefizit von 13.680 Punkten. Der Ausgleich erfolgt über das städtische Ökokonto. Die Details zum Kauf der Ökopunkte werden im städtebaulichen Vertrag mit dem Investor geregelt. Der Nachweis ist vor Rechtskraft der Bebauungsplanänderung zu erbringen. Somit wird die Vollkompensation des Eingriffs erreicht.

7.5 Zusammenfassung

Im Bebauungsplan (2. Änderung) werden Eingriffsvermeidungsmaßnahmen wie z.B. Schallschutz und Minderungsmaßnahmen (Baumpflanzung, extensive Dachbegrünung) festgesetzt.

Die Gegenüberstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes und der 2. Änderung zeigt, dass eine erhöhte Versieglungsrate zulässig ist, die zu einem Wertpunktedefizit im Bebauungsplangebiet führt. Es ist daher der Kauf von Ökopunkten aus dem städtischen Ökokonto notwendig. Dies ist im städtebaulichen Vertrag zu regeln.

8. Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) Stufe 1

8.1 Planungsrelevante Arten

Das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) hat eine naturschutzfachlich begründete Auswahl von Arten zusammengestellt, die als planungsrelevante Tierarten zu betrachten sind. Dazu sind Informationen im Internet zur Verfügung gestellt. Als planungsrelevant gelten die streng geschützten Arten mit seit 1990 boden-

ständigen Vorkommen in NRW sowie regelmäßig auftretende Durchzügler und Wintergäste. Hinzu kommen die gefährdeten Arten der Roten Liste und Koloniebrüter. Die Allerwelts-Vogelarten befinden sich in NRW in einem günstigen Erhaltungszustand und werden als nicht planungsrelevant angesehen.

Es liegt ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag des Büros Herbstreit Landschaftsarchitekten GmbH & Co. KG (Herbstreit Landschaftsarchitekten GmbH & Co. KG: Änderung Nr. 1 des Bebauungsplans Ap 192 Stadtkrone Ost, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Bochum, Mai 2009) vor. Dieser kann als Fachgutachten zugrunde gelegt werden, da sich hinsichtlich der in angetroffenen Biotopstruktur keine wesentliche Veränderung des aktuellen Zustandes (März 2015) gegenüber dem Jahr 2009 ergeben hat und somit kein Vorkommen weiterer planungsrelevanter Arten zu erwarten ist.

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.

8.2 Beeinträchtigungen / Störungen / Maßnahmen

Der überwiegende Teil nutzt die Brachfläche vornehmlich als Nahrungshabitat und Jagdgebiet. Brut- und Ruhestätten befinden sich allenfalls im Bereich der randlichen Gehölzbestände, die gemäß B-Planfestsetzungen dauerhaft erhalten bleiben und auch außerhalb des Eingriffsbereiches liegen. 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 beiden 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.

8.3 Fazit

Unter der Voraussetzung einer Baufeldräumung/Baubeginn außerhalb der Vogelbrutzeit, also zwischen August und Februar sind die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht erfüllt und das Vorhaben kann aus Sicht des Artenschutzrechts als zulässig eingestuft werden. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich.

9. Änderungen nach Abschluss der Offenlage

Es haben sich nach Abschluss der Offenlage keine Änderungen gegenüber der Entwurfsfassung ergeben.

10. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen nach Umsetzung des Bebauungsplanes (Monitoring)

Gemäß § 4c 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 Verfah-

rensakte 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:

- 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. Allgemein verständliche Zusammenfassung der Ergebnisse mit Hinweisen auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Der Investor, die Schürmann Immobiliengesellschaft GmbH & Co.KG plant im Bereich Stadtkrone Ost die Realisierung eines Bauvorhabens mit einer kombinierten Nutzung bestehend aus Einzelhandel (Vollsortimenter) mit Bäckerei, einer Fachhochschule für die berufliche Weiterbildung, Büro- und Praxisräume. Der rechtskräftige Bebauungsplan Ap 192 Teil I - Stadtkrone Ost -, Änderung Nr. 1, setzt den Planbereich, das Baufeld zwischen der Lissaboner Allee und dem Pariser Bogen, als Mischgebiet fest.
Die Ansiedlung eines Betriebs mit einem Vollsortiment ist praktisch nicht möglich, da marktübliche Betriebe gegenwärtig eine Verkaufsfläche in der Größenordnung von 1.400 – 1.600 m² Verkaufsfläche aufweisen und dies im Mischgebiet nicht zulässig ist. Aufgrund dieser Unvereinbarkeit ergibt sich die geplante 2. Änderung des B-Planes Ap

192 Teil I von Mischgebiet in die Festsetzung Sondergebiet. Der Änderungsbereich umfasst die südliche Teilfläche des Baufeldes zwischen den Straßen Lissaboner Allee und Pariser Bogen in der Größe von ca. 0,57 ha. Der Änderungsbereich beinhaltet die Flurstücke 1557 und 1562, Flur 1 in der Gemarkung Schüren. Im Parallelverfahren ist der Flächennutzungsplan zu ändern. Im gültigen Flächennutzungsplan (F-Plan) der Stadt ist der maßgebliche Bereich als „gemischte Baufläche“ dargestellt. Diese Darstellung ist im Rahmen der 58. Änderung in „Sondergebiet -Büro, Verwaltung, Einzelhandel-“ zu ändern.
Die Bestandsaufnahme und Bestandsbewertung der im Umweltbericht zu betrachtenden Schutzgüter zeigt folgende Gegebenheiten auf. Der innerstädtische Standort weist 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 betrachteten Schutzgüter weisen eine geringe bis mittlere Wertigkeit auf und eine eher geringe Empfindlichkeit gegenüber dem geplanten Vorhaben. Der Untersuchungsraum, der der Umweltprüfung zugrunde liegt, ist durch bereits realisierte Bauvorhaben geprägt. Bei Nichtdurchführung der Planung wird auf Basis des rechtskräftigen Bebauungsplanes gebaut werden.
Die Festsetzungen des Bebauungsplanes wirken sich auf die Schutzgüter Pflanzen, Boden und Wasser, Klima erheblich gegenüber dem heutigen Zustand aus. Die Auswirkungen auf die Lufthygiene bewegen sich im Rahmen der Einhaltung der Grenzwerte. Das Ortsbild erfährt eine gewisse Aufwertung gegenüber dem heutigen Zustand (Brachfläche). Lediglich geringe Auswirkungen ergeben sich durch das Vorhaben auf das Schutzgut Mensch. Unter Einbezug entsprechender Schallschutzmaßnahmen sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch als gering einzustufen. Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass unter der Voraussetzung einer Baufeldräumung/Baubeginn außerhalb der Vogelbrutzeit, also zwischen August und Februar Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht erfüllt werden. Das Vorhaben kann aus Sicht des Artenschutzrechts als zulässig eingestuft werden. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich.

In der 2. Änderung des Bebauungsplanes werden Eingriffsvermeidungsmaßnahmen, u.a. Schallschutz und Minderungsmaßnahmen (Baumpflanzung, extensive Dachbegrünung) festgesetzt.
Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung vergleicht die Auswirkungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes zu den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes.
Die 2. Änderung ermöglicht eine erhöhte Versieglungsrate die zu einem Wertpunktedefizit im Bebauungsplangebiet führt. Es ist daher der Kauf von Ökopunkten aus dem städtischen Ökokonto notwendig. Diese Regelung erfolgt im städtebaulichen Vertrag.

Die erheblichen Umweltauswirkungen werden nach Umsetzung des Bebauungsplanes im Rahmen eines Monitorings geprüft und dabei die Einhaltung der Bebauungsplanfestsetzungen geprüft.
Es ergaben sich während der Erarbeitung des Umweltberichtes bei der Zusammenstellung der Unterlagen keine Schwierigkeiten.

12. Kartenübersicht

- Übersichtsplan mit Darstellung des Untersuchungsraumes , ohne Maßstab
- Bestandskarte, M 1:500 im Original
- Maßnahmenkarte, M 1:500 im Original

13. Übersicht der Gutachten, Fachbeiträge und Anlagen zum Bebauungsplan

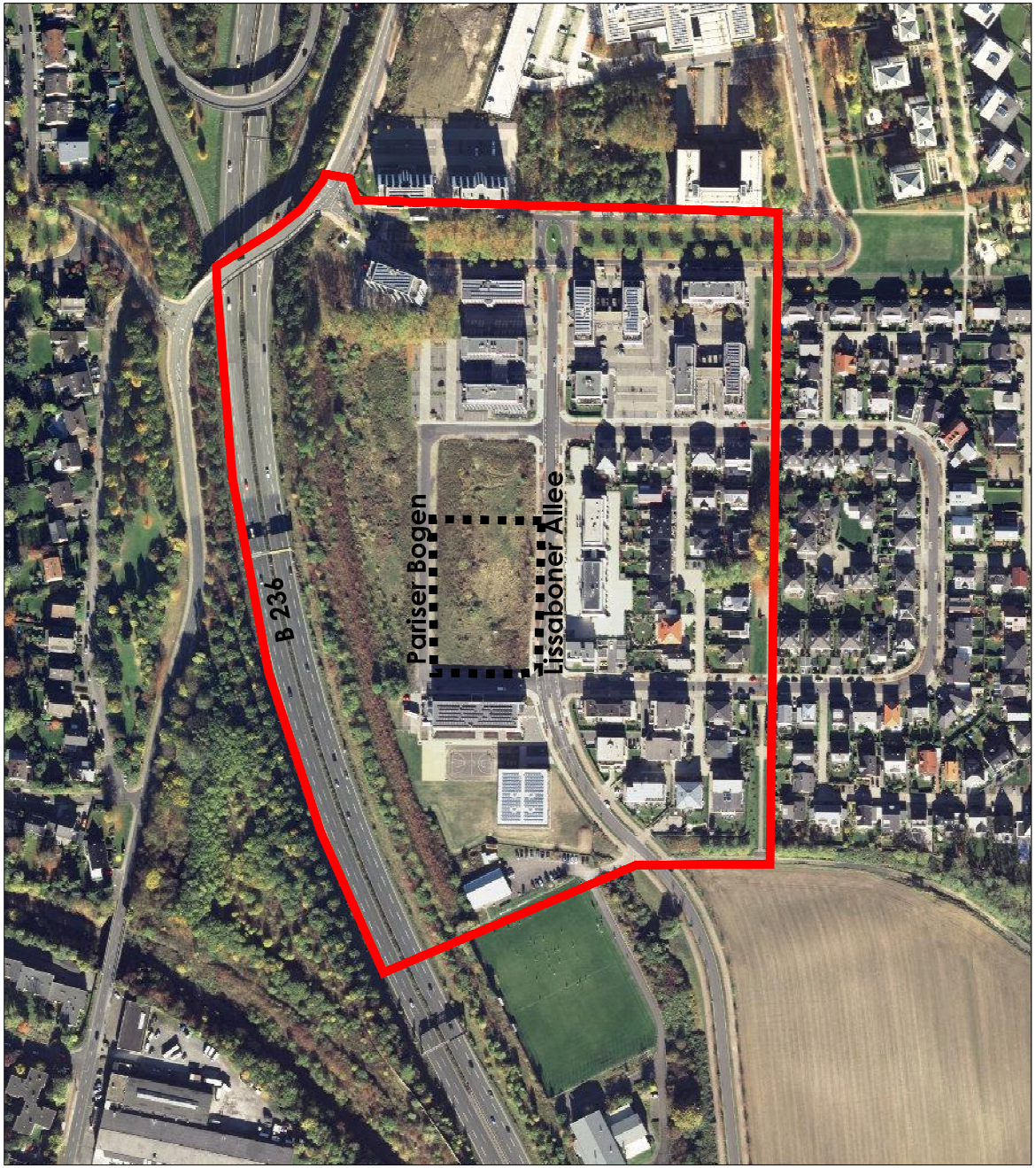
- Herbstreit Landschaftsarchitekten GmbH & Co. KG: Änderung Nr. 1 des Bebauungsplans Ap 192 Stadtkrone Ost, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Bochum, Mai 2009.
- simuPlan: B-Plan Ap192 Teil „Stadtkrone Ost“ in Dortmund – 2. Änderung. Untersuchungen zu den Luftschadstoffimmissionen. Dortmund, Mai 2015.
- 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.
- afi: Schallimmissionsprognose zur 2.Änderung des Bebauungsplanes Ap 192 Stadtkrone-Ost, Haltern 11.08.15

14. Literatur- und Quellenverzeichnis

- Geoserver NRW: Aussagen zu Boden, Biotopkatasterflächen, Landschaftsschutz
- Klimaanalyse, Stadt Dortmund, KVR Fachbereich Regionalinformation, Essen, Juli 2004
- Stadt Dortmund, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt / Umweltamt: Biotoptypenliste für das Stadtgebiet Dortmund, August 2009
- Stadt Dortmund: Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund, Stand: 31.12.2004
- Stadt Dortmund: Umweltplan Dortmund, Dortmunder Beiträge zur Umweltplanung, Dezember 2002 (CD)
- Stadt Dortmund: Umweltqualitätsziele zur Freiraumentwicklung, Dortmunder Beiträge zur Umweltplanung, 1998
- Stadt Dortmund: Ablauf einer artenschutzrechtlichen Prüfung im Bebauungsplanverfahren, Stadt Dortmund, 61/4-Freiraumplanung, Stand: September 2008

Aufgestellt, 04.05.2016

Grünkonzept
Dipl.-Ing. Klaus Deppe
Burghof 4
48653 Coesfeld
02541/8435055



ohne Maßstab

Stadt Dortmund

Übersichtsplan
zum Umweltbericht
Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes AP 192
58. Änderung des Flächennutzungsplanes

Grenze des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung

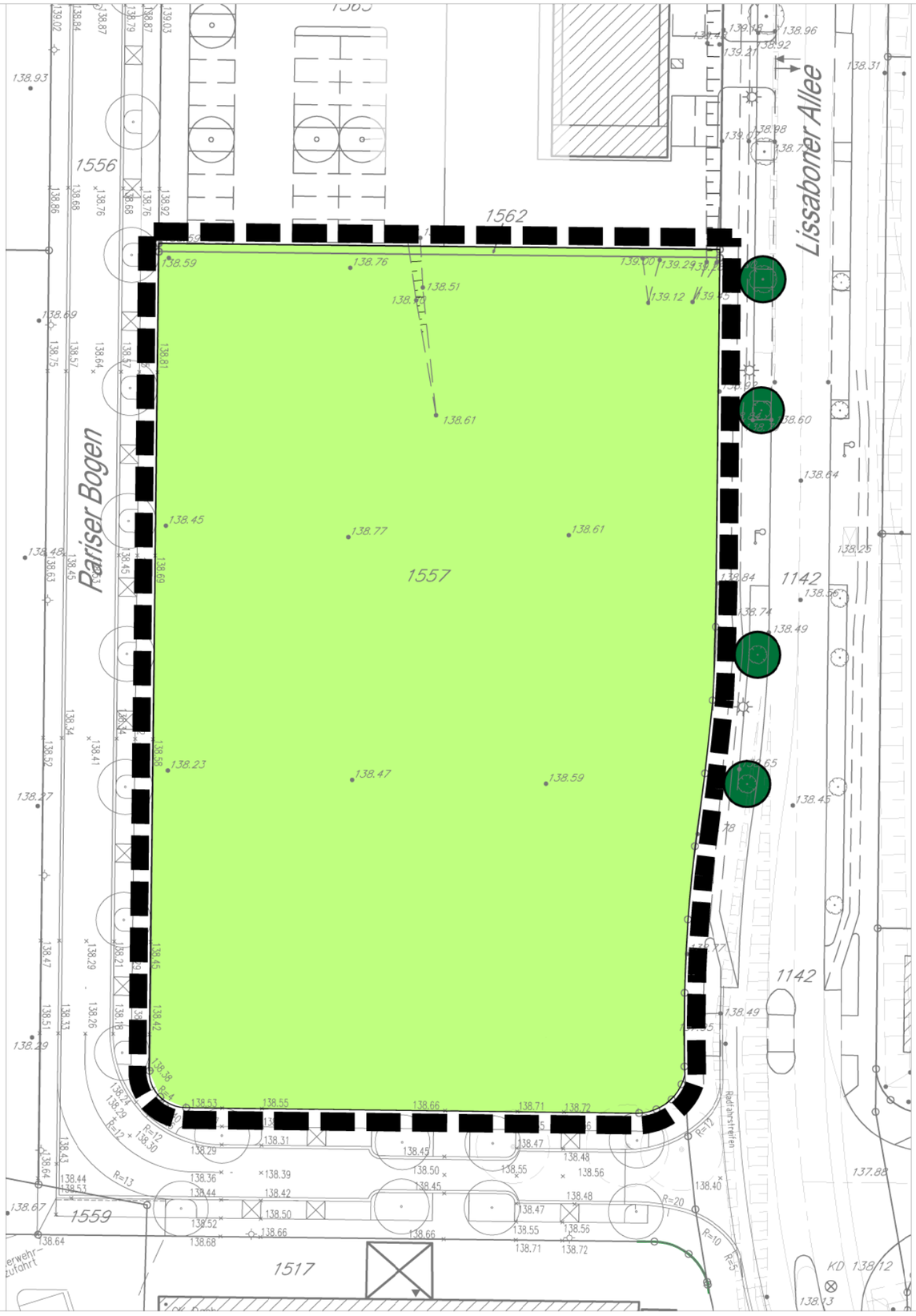
Grenze des Untersuchungsraumes der Umweltprüfung

Stand: August 2015

Auftraggeber:
Schürmann Immobiliengesellschaft GmbH &Co. KG
Europaplatz 11
44269 Dortmund

Bearbeitung:

Landschaftsarchitekten
Dipl.Ing. Klaus Deppe
48653 Coesfeld, Burghof 4
Fon 02541/8435055
info @ gruenkonzept - deppe. de



Legende

	Code	Biotoptyp	Wertpunkte
	HP 71	neophytenreiche Ruderalflur	11
	--	Straßenbaum in Baumscheibe	--
		Bearbeitungsbereich des Umweltberichtes	

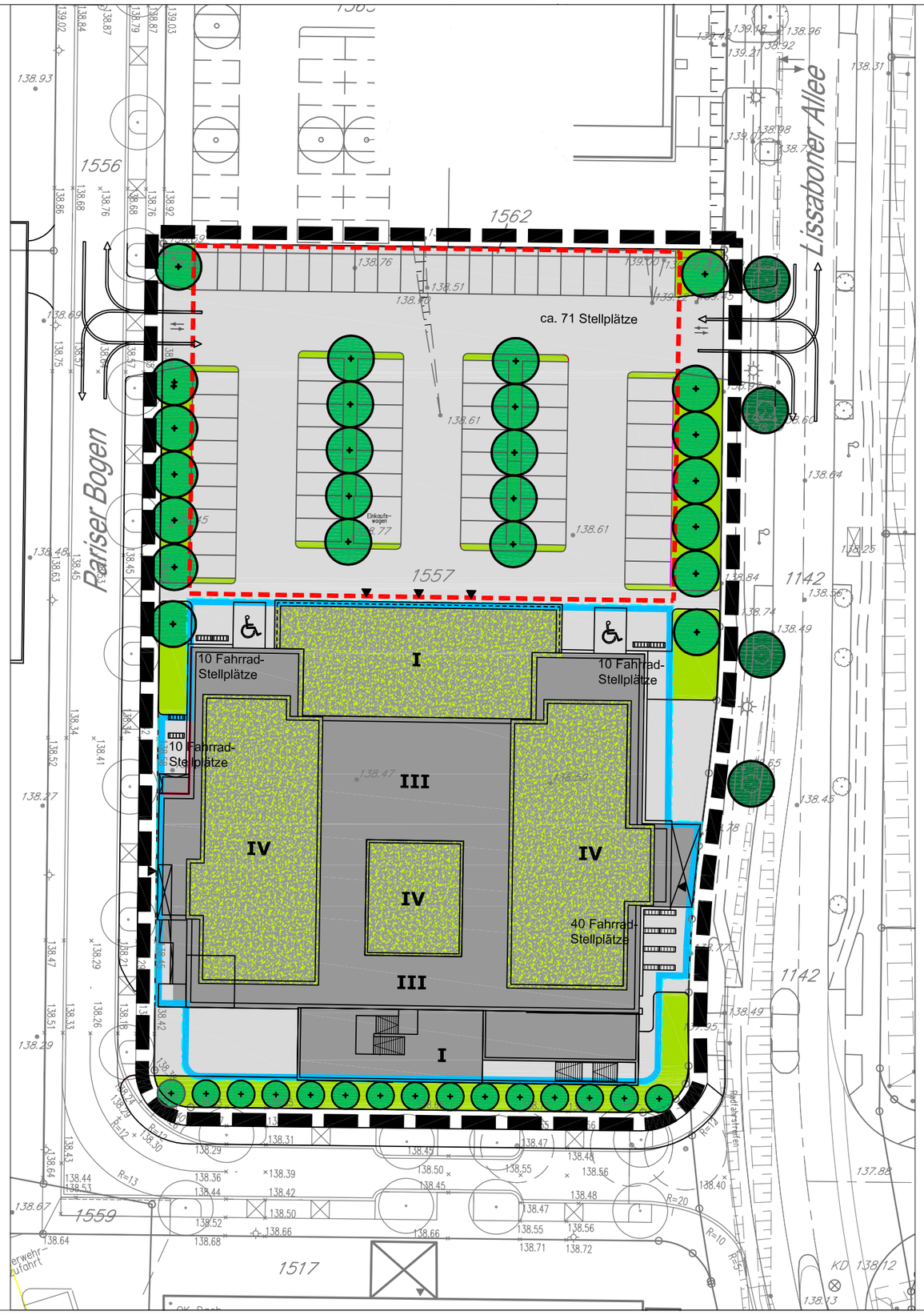
Stand :	16.04.2015	Maßstab: 1 : 500	Projekt Nr. 1406-01

Stadt Dortmund
Bebauungsplan AP 192 Teil 1,
2. Änderung
58. Änderung des FNP

Umweltbericht

Bestandskarte

Landschaftsarchitekten
Dipl.Ing. Klaus Deppe
48653 Coesfeld, Burghof 4
Fon 02541/8435055
info @ gruenkonzept - deppe. de



Legende

Code	Biotoptyp	Wertpunkte
--	Straßenbaum in Baumscheibe, vorhanden	--
--	Baum, großkronig	--
--	Baum, säulenform	--
HM	Grünfläche im Sondergebiet S1/S2	8WP
--	Dachbegrünung, extensiv	--
HN0	Bebauung gem. städtebaulichem Konzept	0WP
--	Baugrenze	--
HY1	versiegelte Fläche	0WP
	Bearbeitungsbereich des Umweltberichtes	

Stand : 24.11.2015	Maßstab: 1 : 500	Projekt Nr. 1406-02

Stadt Dortmund
Bebauungsplan AP 192 Teil 1, 2. Änderung 58. Änderung des FNP

Umweltbericht

Maßnahmenkarte

Landschaftsarchitekten
Dipl.Ing. Klaus Deppe
48653 Coesfeld, Burghof 4
Fon 02541/8435055
info @ gruenkonzept - deppe. de