# Begründung

## zum Bebauungsplan Ap 192
## – Stadtkrone Ost –

## Änderung Nr. 1

**Satzung**

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und
Bauordnungsamt

# Inhalt

1. Räumlicher Geltungsbereich der Änderung Nr. 1 1

2. Anlass und Ziele der Änderung Nr. 1 1

3. Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch 1

4. Städtebauliches Konzept 2

5. Festsetzungen 2

5.1 Art der baulichen Nutzung 2
5.2 Maß der baulichen Nutzung 3
5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen 3
5.4 Umweltrelevante Festsetzungen 4

6. Verkehrsflächen / Ruhender Verkehr 6

7. Umweltbelange 6

7.1 Gesetzliche Grundlagen 6
7.2 Abwägungsmaterial und Abwägung 7
7.3 Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung 8
7.4 Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen, Grüngestaltung 10
7.5 Anwendung der Bodenschutzklausel 10

8. Sonstige Umweltbelange 10

8.1 Lärmimmissionen 10
8.2 Lufthygiene 12
8.2.1 Allgemeine Luftbelastung 13
8.2.2 Kfz-bedingte Luftbelastung / Schutz vor Luftschadstoffen 13
8.3 Energiekonzept 15

9. Kampfmittel 15

10. Denkmalschutz 16

11. Ver- und Entsorgung 16

12. Städtebauliche Zahlenwerte 16

13. Realisierung der Planung 16

Planverfasser:

Planquadrat Dortmund
Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur
Gutenbergstraße 34 - 44139 Dortmund
E-Mail: info@planquadrat-dortmund.de
☎ 0231 / 55 71 14 -0 - 🖷 0231 / 55 71 14 -99

## 1. Räumlicher Geltungsbereich der Änderung Nr. 1

Der räumliche Änderungsbereich der Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Ap 192 – Stadtkrone Ost – umfasst eine Teilfläche in der Größe von ca. 3,5 ha im Westen des Plangebietes. Der Änderungsbereich wird folgt begrenzt:

- im Westen durch die B 236 n,
- im Norden durch die jeweils südliche Grundstücksgrenze der Flurstücke 798 (Fläche für Versorgungsanlagen der DEW), 1218 und 827 (Bebauung Europaplatz Nr. 10) südlich des Europaplatzes,
- im Osten durch die westliche Straßenbegrenzungslinie der Lissaboner Allee und
- im Süden durch die nördliche Grundstücksgrenze der Sportfläche des PTSV (Post Telekom Sportverein) Dortmund.

## 2. Anlass und Ziele der Änderung Nr. 1

Die Flächen des beschriebenen Änderungsbereiches sind nach den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes insgesamt als Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Dabei wird die Fläche ausschließlich von der Lissaboner Allee aus erschlossen, so dass sich bei einer Parzellierung zwangsläufig tiefe und großflächige Zuschnitte ergeben.

Es ist erkennbar, dass die Umsetzung einer ausschließlich gewerblichen Nutzung auf relativ großen Parzellen an diesem Standort nicht möglich ist. Darüber hinaus legt die bisherige Siedlungsentwicklung in den benachbarten Baufeldern südlich des Europlatzes und östlich der Lissaboner Allee eine Revision der Planungsziele für den Änderungsbereich nahe. Diese Baufelder sind als Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauVO festgesetzt. Hier hat sich in der jüngsten Vergangenheit entsprechend dem Bebauungsplan Ap 192 in zügiger Weise innerhalb des Mischgebietes eine gewünschte gemischte Nutzung entwickelt, die der generellen städtebaulichen Zielsetzung des Bebauungsplanes eines engen Nebeneinanders von Wohnen und Gewerbe entspricht.

Es soll daher die Chance aufgegriffen werden, diese städtebauliche Mischstruktur mit vornehmlicher Dienstleistungs-(Büro) und Wohnnutzung auch auf der Westseite der Lissaboner Allee zu entwickeln. Damit soll die positive Entwicklung dieses Gebietes kontinuierlich fortgeführt werden.

## 3. Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch

Mit dem 01.01.2007 ist das „Gesetz zu Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ vom 21.12.2006 in Kraft getreten. Es ist beabsichtigt, den Bebauungsplan Ap 192 – Stadtkrone Ost - in einem beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung – zu ändern.

Als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB können Bebauungspläne aufgestellt werden, die die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung vorbereiten. Voraussetzung für die Anwendung ist gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB, dass der Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (Anlage 1 zum UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen. Somit darf der Prüfschwellenwert in Höhe von 20.000 m² zulässiger Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO nicht überschritten werden.

Bei der vorliegenden Änderung beträgt die Grundfläche 8700 qm , so dass das beschleunigte Verfahren zur Anwendung kommen kann.

Beschleunigte Verfahren werden gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt. Und sie unterliegen gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB nicht der Anwendung der Eingriffsregelung, d.h. die zu erwartenden Eingriffe gelten als bereits erfolgt oder sind zulässig. Somit entfällt die Pflicht zum ökologischen Ausgleich.

Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu beschreiben und zu bewerten. Ferner sind die Vorschriften zum § 1 a BauGB anzuwenden und in die Abwägung einzustellen.

## 4. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept für den Änderungsbereich sieht eine Gliederung des Areals in ein Mischgebiet entlang der Lissaboner Allee und ein Gewerbegebiet im rückwärtigen und südlichen Abschnitt zur B 236 n bzw. zum Sportplatzgelände hin vor.

Durch die schleifenförmig an die Lissaboner Allee angebundene geplante Erschließungsstraße im Separationsprinzip wird eine gute Erschließungsqualität der Baufläche erreicht. Hierdurch wird es möglich, nachfragegerechte Grundstücksgrößen zu parzellieren.

## 5. Festsetzungen

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der dargelegten städtebaulichen Zielsetzung wird die Fläche direkt westlich der Lissaboner Allee als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Die textliche Festsetzung gem. § 2 des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes gilt unverändert auch für dieses Baugebiet.

Danach sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 6 Abs. 2, Nr. 1 – 5 BauNVO zulässig.

Westlich und südwestlich an das Mischgebiet anschließend werden die Flächen unverändert entsprechend der bisherigen Festsetzung im rechtsverbindlichen Bebauungsplan, als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Auch hier gilt die textliche Festsetzung gem. § 11 des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes unverändert fort. Danach sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Im Gewerbegebiet südlich des Mischgebietes westlich Lissaboner Allee ist eine Privatschule geplant.

Hier sind Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Nach der Kommentierung zur Baunutzungsverordnung fallen Schulen unter den Begriff der kulturellen Einrichtung (siehe auch Vorbemerkung zu den §§ 2 – 9, Rd.-Nr. 13 – Anlagen für kulturelle Zwecke – Kommentierung zur BauNVO von Fickert-Fieseler).

Die geplante Privatschule ist somit im Bebauungsplan Ap 192 im GE-Gebiet ausnahmsweise zulässig. Es verbleibt bei einer Festsetzung als GE-Gebiet, um eine evtl. gewerbliche Nachfolgenutzung zu ermöglichen.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung für das Mischgebiet orientiert sich an den Festsetzungen der östlich benachbarten Mischgebiete, wobei aus städtebaulichen Gründen die Geschossigkeit mit 2 – 3 Vollgeschossen als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt wird, um eine stadträumliche Kante entlang der Lissaboner Allee zu schaffen. Für das Gewerbegebiet wird mit drei Vollgeschossen nur das Höchstmaß festgesetzt. Hier ist auch die Errichtung 1-geschossiger Gebäude oder Gebäudeteile möglich, da an die im Randbereich liegenden Flächen des Gewerbegebietes keine besonderen städtebaulichen Anforderungen formuliert werden.

Die sonstigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, GRZ = 0,6, GFZ = 1,2 werden unverändert aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan übernommen.

## 5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung zusammenhängender Bauflächen mittels Baugrenzen definiert. Hierbei werden zu den Straßenbegrenzungslinien der anliegenden Straßen Mindestabstände zwischen 3,0 m und 5,0 m eingehalten, wie sie im gesamten Baugebiet Stadtkrone Ost festgelegt wurden.

Die Bauweise wird unverändert als offene Bauweise mit der Abweichung festgesetzt, dass Gebäude über 50 m Länge zulässig sind.

## 5.4 Umweltrelevante Festsetzungen

Bodenschutz / Versickerung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 14 BauGB i.V.m. § 51 a LWG)

Sämtliche privaten Verkehrsflächen auf den Baugrundstücken, wie z.B. Stellplätze, Einfahrten, Eingangsbereiche, Feuerwehrzufahrten, Fahrradabstell- oder Schulhofflächen sind zur Reduzierung der Versiegelung sowie zur naturnahen Flächenversickerung mit Splittfugen- oder Rasenpflaster, Rasengittersteinen, offenfugiger Pflasterung (Fugenbreite ca. 20 mm) oder mit vergleichbaren wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

Beseitigung von Niederschlagswasser auf den Privatgrundstücken (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i.V.m. § 51 a LWG)

Es ist durch geeignete technische Maßnahmen sicherzustellen, dass in den mit der Ziffer 6 gekennzeichneten Baugebieten das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser sowie die Flächenentwässerung (befestigte und unbefestigte Flächen) auf dem eigenen Grundstück verbleibt, damit es dem Naturhaushalt zugeführt wird, und keine Beeinträchtigungen des Nachbargrundstückes entstehen. Ausgenommen hiervon sind die nicht zur Versickerung geeigneten Flächen, die im Plan schraffiert dargestellt sind.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Im Bebauungsplangebiet sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Lärmbelastung durch den Kfz-Verkehr auf der Bundesstrasse B 1 sowie der B 236n, der Freie-Vogel-Straße, der Lissaboner Allee und des Europaplatzes für die Gebäude bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen. In den mit der Ziffer 10 bezeichneten Mischgebieten und Allgemeinen Wohngebieten sind die Grundrisse so auszurichten, dass Aufenthalts- und Schlafräume auf der dem Schall abgewandten Seite liegen. Balkone und Loggien sind auf der dem Schall zugewandten Seite nicht zulässig. Freibereiche sind ausschließlich auf der dem Schall abgewandten Seite anzuordnen. Innenschallpegel dürfen, wie in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt, nicht überschritten werden.
Die Tabelle ist nur in soweit anwendbar, als die dort genannten Raumarten nach den Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung zulässig sind:

| **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, Krankenhaus- und Kurgebieten | 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 (entsprechend der VDI-Richtlinie 2719), Außentüren, Dachflächen, Wände etc. zu verwenden.
Nach dem Runderlass vom 24.09.1990 (MBI. NW S. 1348) des nordrhein-westfälischen Ministers für Bauen und Wohnen betreffend DIN 4109 -Schallschutz im Hochbau- ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens als Bestandteil der Bauvorlage vom Bauherrn/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu erbringen.

<u>Pflanz- und Erhaltungsgebote (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)</u>
Für Gehölzpflanzungen im Änderungsbereich gilt einheitlich, dass die Pflanzenauswahlliste im Anhang zu beachten ist.

Die mit der Ziffer 14 bezeichneten Flächen zur Schüttung und Begrünung eines Lärmschutzwalles wurden bereits realisiert und sind im Sinne von Funktionserfüllung und Eingrünung dauerhaft zu erhalten sowie fachgerecht zu pflegen.
Auf den mit der Ziffer 15 bezeichneten Flächen sind vorhandene, gemäß Baumschutzsatzung geschützte Baumbestände auf Dauer zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Abgängige Gehölze und Lücken in vorhandenen Strukturen sind durch Neupflanzungen zu ersetzen. Es sind vorrangig heimische, standortgerechte Gehölzarten zu verwenden.
Für alle Baugebiete gilt, dass im Dienste einer einheitlichen Durchgrünung Stellplatzflächen je angefangene 2 Längsparkplätze oder je angefangene 4 Senkrechtparkplätze mit einem großkronigen, standortgerechten Laubbaum, hochstämmig, Stammmindestumfang 18 - 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu begrünen und zu untergliedern sind. Heimische und sortenfreie Arten sind im Regelfall vorzuziehen. Die mit Bodendeckern, Stauden oder Gräsern dauerhaft zu begrünenden Baumscheiben sind in Größe einer PKW-Stellplatzfläche vorzusehen. Bei großflächigen Stellplatzanlagen ist im Pflanzkonzept vorzusehen, dass die zu pflanzenden Bäume mittelfristig ein nahezu geschlossenes Kronendach ausformen.
Die im Änderungsbereich festgesetzte Ringerschließung ist im gleichen Duktus wie in bereits realisierten Straßen auf der Stadtkrone mit Straßenbäumen zu untergliedern und zu begrünen.

## 6. Verkehrsflächen / Ruhender Verkehr

Um eine wirtschaftlich sinnvolle und städtebaulich geordnete Erschließung des Areals westlich der Lissaboner Allee zu gewährleisten, wird eine schleifenförmig an die Lissaboner Allee anbindende Erschließungsstraße festgesetzt. Die Anbindung dieser Erschließungsstraße erfolgt jeweils an den beiden vorhandenen Knotenpunkten der Lissaboner Allee mit dem Londoner Bogen.

Die Erschließungsstraße wird mit einem Querschnitt von 12,0 m festgesetzt, entsprechend einem Fahrbahnquerschnitt von 6,0 m, einseitigem Parkstreifen (2,0 m) und beidseitigem Gehweg (jeweils 2,0 m), so dass alle verkehrsfunktionalen Anforderungen erfüllt werden. Der südliche Ast der Erschließungsstraße wird im Querschnitt auf 14,0 m erweitert. Auf dem südlich angrenzenden Areal ist der Bau einer Privatschule geplant. Im Hinblick auf einen eventuellen Schulbusverkehr werden hier im Straßenraum entsprechende Aufstellungsmöglichkeiten vorgehalten (beidseitige Parkstreifen mit einer Breite von 2,0 m). Die Radien von 8,0 m sind ausreichend für einen Schulbusverkehr.

Westlich des Gewerbegebietes, das südlich an das Mischgebiet angrenzt, ist eine Stellplatzanlage mit 60 Stellplätzen festgesetzt. Aufgrund der Lage dieser Fläche auf einem mit einem Leitungsrecht zugunsten der DEW belasteten Bereich ist eine Stellplatzbegrünung nicht möglich. Für die Stellplatzanlage wird eine Festsetzung in den Änderungsplan aufgenommen, wonach die Herstellung mit wasserdurchlässigen Materialien zu erfolgen hat.

## 7. Umweltbelange

### 7.1 Gesetzliche Grundlagen

Zu den gesetzlichen Grundlagen sind bereits im Kapitel 3 ausführliche Darlegungen erfolgt. Von daher wird an dieser Stelle mit Bezug auf die Umweltbelange festgehalten, dass das beschleunigte Verfahren

- gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB ohne Umweltprüfung und folglich ohne Monitoring durchgeführt wird und

- dass das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB nicht der Anwendung der Eingriffsregelung unterliegt, sprich die zu erwartenden Eingriffe gelten als zulässig und werden nicht ökologisch ausgeglichen;

- dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu prüfen und die Vorschriften zum § 1 a BauGB anzuwenden.

- Das schutzgutbezogene Abwägungsmaterial ist somit verbalargumentativ zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen. Dementsprechend ist auch die Baumschutzsatzung zu berücksichtigen Aber auch die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung ist gemäß der §§ 42 und 43 BNatSchG in das Verfahren einzustellen.

## 7.2 Abwägungsmaterial und Abwägung

Bereits zum Bebauungsplan Ap 192 – Stadtkrone-Ost – wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag vom Büro grünplan, Dortmund, im Juli 1999 erstellt. Der Fachbeitrag beinhaltet u. a. eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanz. In der Begründung zum Bebauungsplan wurden im Kapitel 9.2 u. a. die Umweltmedien Boden, Wasser, Klima, Lufthygiene, Vegetation, Landschaftsbild, Erholung thematisiert. Zudem wurden die Auswirkungen der Planung auf den Bestand beschrieben und bewertet. Dabei basieren die Ausführungen auf der Ausgangssituation, dass die Planung die Konversion einer aufgegebenen Kaserne zugunsten neuer Bauflächen (WA, MI, GE) einleitete. Im folgenden die Zusammenfassung der Ergebnisse:

Boden / Wasser: Im Norden Lösslehm über Kalk- und Mergelsandstein. Im Süden auch Pseudogley oder Parabraunerde. Großflächige Bodenveränderungen durch bis zu 5 m mächtigen Aufschüttungen und Abgrabungen. Kein zusammenhängender Porengrundwasserleiter. Grundwasser ist fern. Im gesamten Änderungsbereich kann temporär Stauwasser auftreten.

Klima / Lufthygiene ( Lärm: Stadtrand- und Villenklima herrschen vor. Die nördlich und westlich angrenzenden Bundesstraßen verursachen verkehrsbedingte Abgase und Stäube. Aktuelle Angaben zur Lufthygiene und zur Lärmsituation finden sich in den Kapiteln 8.2 und 8.1.

Biotoptypen / Flora / Fauna: Seit der Flächenumwandlung herrschen Ruderalstandorte vor, wobei entstehende Gehölzbestockung zyklisch beseitigt wird. Lediglich im nordwestlichen Änderungsbereich existiert eine lineare Baumhecke, die mittels Erhaltungsgebot gesichert ist. Zur Fauna wird auf das Kapitel 7.3 hingewiesen. Der Änderungsbereich liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes.

Ortsbild, Mensch, Sach- und Kulturgüter: Das Baugebiet Stadtkrone-Ost ist bereits östlich des Änderungsbereiches bebaut. Im Westen grenzt eine Böschung zur B 236n an. Somit handelt es sich im Änderungsbereich um Bauerwartungsflächen. Erholungsfunktionen besaß die Fläche nicht, da es sich um ehemalige Kasernenflächen handelt. Für die wohnumfeldnahe Erholung bietet sich aber das Schürener Feld an. Sach- und Kulturgüter liegen nicht vor.

Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter und Abwägung:

Infolge der Planrealisierung können ca. 3,8 ha ehemaliger Kasernenfläche wieder bebaut und versiegelt werden. Diese Umnutzungsabsicht kommt dem überörtlichen Freiraum- und Bodenschutz zugute, da kein Freiraum in Anspruch genommen wird. Dem Baumschutz wird durch den Erhalt der geschützten Baumhecke Rechnung getragen.
Zum Schutz vor Lärmimmissionen wurde entlang der B 236n ein 4,0 m hoher Lärmschutzwall geschüttet. Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken zu versickern. Von daher gehen von den Planungsabsichten keine zusätzlichen Beeinträchtigungen auf die o. g. Schutzgüter aus.

Eine völlige Unterlassung des Eingriffes, d. h. ein genereller Verzicht auf die beabsichtigte Wiedernutzbarmachung von Kasernenflächen im Änderungsbereich scheidet wegen der Notwendigkeit der Schaffung von Bauflächen zur Deckung der Nachfrage nach WA-, MI- und GE-Flächen im Stadtgebiet aus. Neben diesen stadtentwicklungspolitischen Gründen sind auch fiskalische Gründe für die Entwicklung der Bauflächen ausschlaggebend. Die Wiedernutzbarmachung aufgelassener und ehemals bebauter Flächen ist gesamtstädtisch gesehen der Inanspruchnahme von freier Landschaft vorzuziehen. Ebenso ist die geplante verkehrliche Ringerschließung zur Erschließung der Bauflächen unverzichtbar. Auch vor dem Hintergrund, dass keine zusätzlichen Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter erwartet werden, sind die Eingriffe in zurückzustellende Belange unvermeidbar. Diese Einschätzung zum Bebauungsplan Ap 192 ist nach wie vor und damit auch für diese Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes aktuell.

## 7.3 Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung

Aufgrund der Novelle des Bundesnaturschutzgesetzes – BNatSchG – vom 25. März 2002, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 12. Dezember 2007, kommt dem Artenschutz eine besondere Bedeutung zu. § 42 und § 43 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. Dies erfolgt im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages.
Beim Auftreten besonders oder streng geschützter Arten ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass diese entweder an Ort und Stelle erhalten werden können oder dass benachbarte Lebensräume so ausgestaltet bzw. optimiert werden, dass die Arten dort neue oder verbesserte Lebensbedingungen vorfinden.

Diese Forderung bezieht sich auf den Fortbestand von Populationen, nicht auf das Überleben von Einzelindividuen.

Das Planungsbüro Herbstreit Landschaftsarchitekten, Bochum, erstellte den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Mai 2009), der Anlage zur Begründung wird. Aufgrund der Vorbelastungen, wie Nähe zur Bundesstraße, bebautes Umfeld, auslaufende Hunde sowie Baustellenverkehr, sah der Gutachter von einer faunistischen Kartierung im Änderungsbereich ab, da keine Vorkommen essentieller Lebensräume zu erwarten sind. Statt dessen fand eine Potenzialabschätzung auf Grundlage des Fachinformationssystems des LANUV auf Messtischblattebene (MTB) statt. Ebenso wurde der Brutvogelatlas hinzugezogen.

Der Fachbeitrag führt eine Tabelle mit Artenvorkommen im Bereich der MTB 4411 und 4511 auf. An nicht ausschließbaren Vorkommen werden aufgelistet: Graureiher, Grünspecht, Mäusebussard, Rotmilan, Turmfalke, Turteltaube, Wiesenpieper, Wiesenschafstelze, Breitflügelfledermaus, Großer Abendsegler, Kleiner Abendsegler und Zwergfledermaus. Artbezogen werden im Fachbeitrag potentielle Auswirkungen auf die jeweilige planungsrelevante Art analysiert. Der Fachbeitrag kommt zum Ergebnis, dass für die genannten Vogelarten großflächig Ausweichräume im nahen Schürener Feld vorhanden sind. Gleiches wird für die genannten Fledermausarten herangeführt, wobei auch künftig die Bauflächen für eine ergänzende Nahrungsaufnahme überfliegbar bleiben. Grundsätzlich erfüllt der Änderungsbereich aber aufgrund der Umgebungskulisse und der Vorbelastungen nicht die Anforderungen der Arten an funktional geeigneten, ungestörten Brut- und Nahrungshabitaten. Lediglich der Wiesenpieper könne auf der Brache temporär nisten. Der Gutachter empfiehlt eine Baufeldräumung und einen Baubeginn außerhalb der Brutzeit zwischen August und Februar.

Diese Regelung gilt per Landschaftsgesetz aber auch für sog. „Allerweltsarten“, also per se für die Vogelwelt. Zudem stellt die Untere Landschaftsbehörde (uLB) am 17.08.2009 klar, dass der Brutvogelatlas keinen Brutbefund für den Wiesenpieper im Plangebiet dokumentiert. Von einer „lokalen Population“ kann also nicht ausgegangen werden. Deshalb sieht die uLB kein Erfordernis, den Empfehlungen des Gutachters mittels Hinweis oder Festsetzung im Bebauungsplan zu folgen.

Aufgrund der MTB-gestützten Auswertung ist nach dem momentanen Kenntnisstand eine Beeinträchtigung von Lebensräumen und/ oder Populationen der übrigen planungsrelevanten Tierarten im Änderungsbereich des Bebauungsplanes nicht zu erwarten. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag wurde von der unteren Landschaftsbehörde geprüft und für vollständig und schlüssig erachtet.

### 7.4 Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen, Grüngestaltung

Die konkreten, umweltbezogenen Festsetzungsinhalte sind im Kapitel 5.4 aufgeführt. Von daher erfolgt an dieser Stelle nur eine Zuordnung nach Zielsetzung:

Minderungsmaßnahmen:
- Festsetzung zur Verwendung versickerungsfähiger Oberflächenmaterialien.

Vermeidungsmaßnahmen:
- Beseitigung von Niederschlagswasser auf den Privatgrundstücken;
- Maßnahme zum Schutz einer planungsrelevanten Vogelart;
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes;
- Erhaltungsgebot für eine Baumhecke sowie für einen bepflanzten Lärmschutzwall.

Grüngestaltung:
- Stellplatzbegrünungsschlüssel mit großkronigen Laubbäumen.

### 7.5 Anwendung der Bodenschutzklausel

Das Vorhaben dient der Wiedernutzbarkeit zuvor bebauter und versiegelter, zwischenzeitlich aufgegebener Kasernenflächen. Zuvor wurden die Gebäude abgerissen und die altlastenbehafteten Flächen saniert. Zudem zielt die Änderung lediglich auf eine Veränderung der Gebietsfestsetzung ab. Eine zusätzliche Verdichtung erfolgt nicht. Die Ausführungen im Kapitel 7.2 kommen zum Ergebnis, dass auf Grundlage der festgesetzten Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen negative Auswirkungen auf das Umweltmedium Boden gemindert werden.

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.

## 8. Sonstige Umweltbelange

### 8.1 Lärmimmissionen

Auf das Plangebiet wirken die Immissionen der B 236 n und der Freie-Vogel-Straße im Westen, des Europaplatzes im Norden und der Lissaboner Allee im Osten ein. Insbesondere im Hinblick auf die im Mischgebiet zulässige und städtebaulich angestrebte Wohnnutzung ist daher zu prüfen, ob die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sind.

Zur Beurteilung der Lärmimmissionen wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die auf den Prognosezahlen der Verkehrsbelastung für das Jahr 2015 beruht.[1]

Zum Schutz vor den Schallimmissionen der B 236 n wurde bereits auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes entlang der Ostseite der B 236 n eine Wallschüttung in Höhe von 4,0 m über dem Gelände des Plangebietes vorgenommen. Das Plangebiet ist nahezu eben und liegt auf dem Höhenniveau der Lissaboner Allee. Die B 236 n verläuft in diesem Abschnitt im Einschnitt, so dass die Krone dieses Walles ca. 13 m bis 14 m über der Fahrbahn liegt. Hierdurch ergibt sich eine wirksame Abschirmung des Plangebietes.
Die schalltechnische Berechnung kommt zu dem Ergebnis, dass die geplante Bebauung des Mischgebietes westlich der Lissaboner Allee weitestgehend vor den Lärmimmissionen der B 236 n geschützt ist. Der Orientierungswert von 60/50 dB (A) tags/nachts wird in allen Geschossebenen auf der Westseite geplanter Gebäude im MI-Gebiet unterschritten.

Die auf das MI-Gebiet maßgeblich einwirkenden Schallimmissionen werden durch den innergebietlichen Verkehr auf dem Europaplatz und auf der Lissaboner Allee verursacht. Entlang der Lissaboner Allee wird der Orientierungswert von 60/50 dB(A) auf der Ostseite geplanter Gebäude in allen Geschossen tags um 3 dB(A) und nachts um 5-6 dB(A) überschritten. Überschreitungen des Nachtwerts um bis zu 2 dB(A) ab dem 2. OG ergeben sich auch an der West- und Nordseite des geplanten Gebäudes im nordöstlichen Baufeld des Änderungsbereiches. Hier überlagern sich die Pegelanteile der B 236 n und des Europaplatzes.

Aktive Schutzmaßnahmen entlang der Lissaboner Allee in Form eines Walles oder einer Wand sind städtebaulich nicht vertretbar. Die Lissaboner Allee ist eine innergebietliche anbaufähige Sammelstraße. Städtebauliches Ziel ist die Schaffung eines durch mehrgeschossige Gebäudekanten ablesbaren Straßenraumes. Auf der Ostseite der Lissaboner Allee ist dieser städtebauliche Anspruch bereits weitestgehend realisiert.

Da auf der lärmabgewandten Westseite geplanter Gebäude entlang der Lissaboner Allee der Orientierungswert für MI-Gebiete tags und nachts weitgehend eingehalten wird, ergeben sich bereits durch eine sinnvolle Grundrissgestaltung Möglichkeiten insbesondere Schlafräume schallschützend anzuordnen. Entsprechend § 7 der textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes ist darüber hinaus durch Verwendung schallschützender Außenbauteile sicherzustellen, dass die dort nach Raumarten differenzierten Innenschallpegel eingehalten werden. Diese textliche Festsetzung wird in den Änderungsplan übernommen.

[1] Generalplaner Infrastruktur Dr. Leßmann GmbH: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Ap 192 Stadtkrone Ost, 1. Änderung in Dortmund, 16.03.2009

Im Bereich des GE-Gebietes entlang der B 236 n stellt sich die Immissionssituation nachvollziehbar etwas ungünstiger dar. Durch die Einschnittlage der B 236 n und den zusätzlichen Lärmschutzwall können auch im GE-Gebiet die Orientierungswerte der DIN 18005 in der Erdgeschosszone und den Obergeschossen weitestgehend eingehalten werden.

Im westlichen Randbereich unmittelbar hinter dem vorhandenen Lärmschutzwall kommt es zu Überschreitungen der Orientierungswerte von 65/55 dB(A) ab dem 1. Obergeschoss, da hier der Wall keine Schutzfunktion mehr ausüben kann. Im Erdgeschossbereich ist die Schutzfunktion des Walles vollständig gegeben. Hier werden die Orientierungswerte sowohl tags als auch nachts unterschritten. In den Obergeschossen hingegen ergeben sich Überschreitungen um bis zu 6/8 dB(A) tags/nachts.

Ein aktiver Vollschutz des GE-Gebiets zur Einhaltung der Orientierungswerte in allen Geschossen würde den Bau einer auf den vorhandenen Lärmschutzwall aufgesetzten Lärmschutzwand mit einer Höhe von 4,5 m auf einer Länge von ca. 325 m erforderlich machen. Diese Wand würde Kosten in Höhe von ca. 450.000,- € verursachen.

Gemäß der textlichen Festsetzung § 11 (2) des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes sind Wohnungen im GE-Gebiet ausgeschlossen, so dass sich der erforderliche Schutz ausschließlich auf Arbeitsräume bezieht. Dieser ist entsprechend der in § 7 des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen mit den zulässigen Innenschallpegeln durch passive Schallschutzmaßnahmen zu gewährleisten.

Der Verzicht auf aktive Schutzmaßnahmen ist gerechtfertigt, da keine Wohnräume zu schützen sind und der Nachtwert keine Relevanz besitzt, da sich Menschen im GE-Gebiet fast ausschließlich nur im Tageszeitraum aufhalten werden und das angrenzende Mischgebiet eine gewerbliche Tätigkeit in der Nachtzeit nicht zulässt.

Der technisch und finanziell erforderliche Aufwand zur Herstellung eines aktiven Vollschutzes in der Größenordnung von 450.000,00 € würde in keinem angemessenen Verhältnis zum erzielbaren Lärmschutzeffekt stehen.

Immissionskonflikte, die sich aus der unmittelbaren Nachbarschaft zwischen Gewerbe- und Mischgebiet mit der zulässigen Wohnnutzung ergeben könnten, sind nicht erkennbar. In den Gewerbegebieten des gesamten Plangebiets Stadtkrone Ost sind lediglich Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

## 8.2 Lufthygiene

Die nachfolgenden Aussagen basieren auf den Ausführungen in der Begründung zum Ursprungsbebauungsplan Ap 192 und datieren vom 25.10.2005 . Im Rahmen der verwaltungsinternen Beteiligung sind diese Aussagen vom Umweltamt geprüft worden .Im Ergebnis ist festzuhalten ,dass aus lufthygienischer Sicht keine Bedenken gegen die Änderung des Bebauungsplanes bestehen.

### 8.2.1 Allgemeine Luftbelastung

Eine Auswertung der Standarddaten[2] von Staubniederschlag, Blei und Cadmium im Staubniederschlag, Schwefeldioxid und der an den TEMES -Stationen gemessenen Stoffe ergab, dass die allgemeinen Immissionen im Geltungsbereich des Bebauungsplans in den letzten 10 Jahren insgesamt zurückgegangen sind und bezüglich der TA-Luft-Werte auf einem geringen Niveau liegen.

Die allgemeine nicht nach Emittentengruppen spezifizierte Luftbelastung steht den unterschiedlichen geplanten schutzbedürftigen Nutzungen im Planbereich nicht entgegen. Maßnahmen sind aus großräumiger lufthygienischer Sicht nicht zu treffen.

### 8.2.2 Kfz-bedingte Luftbelastung / Schutz vor Luftschadstoffen

Aufgrund der Nähe zu den Hauptverkehrsadern, die Bundesstraßen B 1 und B 236 n wurde ein Gutachten zur Ermittlung der kfz-bedingten Immissionen für das Bebauungsplangebiet Stadtkrone Ost erarbeitet[3]. Im Ergebnis werden die Immissionsbeurteilungswerte für die relevanten Schadstoffe NO2, Benzol und Ruß im Plangebiet unterschritten. Im Hinblick auf die Feinstaubbelastung des Plangebietes ist 2006 ein Luftschadstoffgutachten beauftragt worden[7]. Die Ergebnisse dieses Gutachtens werden nachfolgend wiedergegeben:

„Die Grenzwerte der 22. Verordnung zum Bundes-Immissionsschutzgesetz / Verordnung über Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft (22. BImSchV) sind mit dem Ziel festgelegt worden, schädliche Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit und/oder Umwelt insgesamt zu vermeiden, zu verhüten oder zu verringern. Die Einhaltung der Grenzwerte zum Schutz der menschlichen Gesundheit wird in Bereichen überwacht, in denen sich Menschen über einen Zeitraum aufhalten, der mit dem Mittelungszeitraum des betreffenden Grenzwertes vergleichbar ist.

Im Gegensatz zu den Prüfwerten der 23. BImSchV werden in der 22. BImSchV verbindliche Grenzwerte angegeben. Im Vergleich zu den bislang gültigen Regelungen wurden die Grenzwerte erheblich „verschärft“. Daher erlaubt der Gesetzgeber in der Zeit von 2000 bis 2005 (bzgl. Partikel) bzw. 2010 (bzgl. Benzol und NO2) gewisse Grenzwertüberschreitungen (Toleranzmargen), die jedoch von Jahr und Jahr geringer werden.“

Das Gutachterbüro Dr. A. Lohmeyer aus Karlsruhe stellte in seinem Luftschadstoffgutachten vom Januar 2006 die verkehrsbedingten Luftschadstoffbelastungen vor.

---

2 vgl.: Stadtplanungsamt der Stadt Dortmund, Immissionsschutzplanerische Beurteilung der allgemeinen Luftbelastung im Bereich des Bebauungsplanes Stadtkrone Ost Bebauungsplan AP 192

3 vgl.: IMA Richter & Röckle, Ermittlung der Kfz-bedingten Immissionen für das Bebauungsplangebiet „Stadtkrone Ost“, Freiburg 31.01.1997

7 vgl.: Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG, Luftschadstoffgutachten für den Bebauungsplan Ap 192 - Stadtkrone Ost -, Karlsruhe Januar 2006

Im Stadtgebiet von Dortmund ist südlich der B 1 und östlich der B 236 das Plangebiet Stadtkrone Ost gelegen, für das der Bebauungsplan Ap 192 – Stadtkrone Ost erstellt wird.Das Büro Lohmeyer hat zum Bebauungsplan Br 197 (Automeile auf der Nordseite der B 1) ein weiteres Gutachten erstellt, das analog auf den Änderungsbereich angewandt werden kann und das nachfolgend auszugsweise wiedergegeben ist:

„Die Luftschadstoffberechnungen wurden mit dem mikroskaligen Strömungs- und Ausbreitungsmodell MISKAM durchgeführt, um insbesondere die Gebäude- und Hindernisumströmungen zu berücksichtigen. Für den betrachteten Nullfall wurde an der B 1 im Bebauungsplangebiet Br 197 keine Bebauung angesetzt, im Planfall ebenfalls nicht - aber ein Lärmschutzbauwerk entlang der B 1.

Das bewirkt, dass für den Planzustand im Bebauungsplangebiet und den nördlich anschließenden Bereichen geringere Luftschadstoffbelastungen gegenüber dem Nullfall berechnet wurden. Weiterhin ist für den Rückgriff auf die Ergebnisse des Gutachtens zu berücksichtigen, dass sich in jüngerer Zeit die fachspezifischen Datengrundlagen geändert haben, auf die in dieser Stellungnahme eingegangen wird. Das betrifft für den Kfz-Verkehr Erhöhungen der $NO_x$- Freisetzungen und Verringerungen der Benzol- und Partikelfreisetzungen, wobei die Verringerung der Partikel insbesondere durch aktualisierte Ansätze der nicht motorbedingten Anteile bewirkt wird.
Aufgrund des hohen Verkehrs auf der B 1 (über 100 000 Kfz pro Tag und einem LKW-Anteil über 15 %) sind die intensivsten Luftschadstoffbelastungen in deren Nahbereich vorzufinden. Bis in einen Abstand von ca. 40 m nördlich der B 1 wurden $NO_2$-lmmissionen bis 40 µg/$m_3$ berechnet (Lohmeyer, 1639/2002[4]*);* mit aktualisierten Daten sind bis in einen Abstand von ca. 60 m der B 1 $NO_2$-lmmissionen bis 40 µg/$m^3$ zu erwarten. Der ab dem Jahr 2010 geltende Grenzwert von 40 µg/$m^3$ wird im südlichen Bereich der geplanten Gebäude überschritten; an der bestehenden Bebauung an der Rütlistraße sind keine Konflikte mit den Beurteilungswerten zu erwarten. Die verkehrsbedingte Benzolbelastung durch die B 1 ist auch im Bebauungsplangebiet unter 2.5 µg/$m^3$ zu erwarten und als geringe bis mittlere Belastung zu bezeichnen.
Für die PM10-lmmissionen ist gegenüber der ersten Untersuchung einerseits die anzusetzende Hintergrundbelastung von 24 µg/$m^3$ auf 27 µg/$m^3$ entsprechend den Darstellungen im genannten aktualisierten Luftschadstoffgutachten und aktuellen Messdaten zu erhöhen, andererseits sind deutlich geringere verkehrsbedingte Partikelemissionen anzusetzen, so dass ab einem Abstand von ca. 60 m der B 1 im Bebauungsplangebiet weniger als 29 µg/$m^3$ Feinstaubbelastungen, ab einem Abstand von ca. 10 m der B 1 weniger als 40 µg/$m^3$ zu erwarten sind. Damit wird der PM10-Grenzwert von 40 µg/$m^3$ im Bebauungsplangebiet nicht überschritten und der PM10-Grenzwert der Kurzzeitbelastung wird ab ca. 60 m Abstand nicht mehr überschritten.

[4] Luftschadstoffgutachten für den Neubau der A 40 in Tunnellage in Dortmund-Mitte. Ingenieurbüro Lohmeyer, An der Roßweide 3, 76229 Karlsruhe, 2004.

Für PM10 ist in der 22. BlmSchV auch ein 24-Stunden-Grenzwert von 50 µg/$m^3$ definiert, der nicht öfter als 35-mal im Jahr überschritten werden darf. Basierend auf vielfältigen Datenauswertungen kann angesetzt werden, dass bei Einhaltung des Schwellenwertes von 29 µg PM10/$m^3$ (Jahresmittelwert) auch der PM10-Kurzzeitbelastungswert eingehalten wird.

Der Bereich der Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Ap 192 befindet sich in einer Entfernung von ca. 430 Metern vom südlichen Fahrbahnrand der B1 .Bei diesem Abstand kann bei Zugrundelegung des zitierten Gutachtens davon ausgegangen werden , dass die Grenzwerte der 22. BImSchV ) in jedem Fall eingehalten werden. Aus lufthygienischer Sicht steht daher der Änderung nichts entgegen. Immissionsmindernde Maßnahmen sind nicht erforderlich. Diese Einschätzungen der analogen Anwendung des Luftgutachtens Lohmeyer zum Bebauungsplan Br 197 und der Unbedenklichkeit einer Fortführung dieses Änderungsverfahrens sind vom Umweltamt der Stadt bestätigt worden.

### 8.3 **Energiekonzept**

In Anlehnung an das "GreenBuilding-Programm" der europäischen Kommission sollen Nichtwohngebäude im Gewerbegebiet und Mischgebiet den Primärenergiebedarf der aktuell gültigen Energieeinsparverordnung um mindestens 25 % unterschreiten. Diese vertragliche Vorgabe ist ähnlich flexibel wie die KfW-Standards für Wohngebäude. Es werden keine konkreten Maßnahmen vertraglich vorgeschrieben. Es bleibt die Entscheidung des Investors, die für ihn beste technische Lösung zur Einhaltung der Vorgaben zu finden.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die energetischen Auflagen zum Bestandteil der Kaufverträge zu machen und somit an jeden Einzelbewerber bzw. Bauträger als verbindlich weiterzugeben.

## 9. <u>Kampfmittel</u>

Für das Plangebiet Stadtkrone Ost ist durch die Bezirksregierung Arnsberg eine Luftbildauswertung durchgeführt worden. Mit Schreiben vom 20.08.1998 teilt die Bezirksregierung Arnsberg mit, dass die Luftbilder keine Bombenabwürfe, jedoch Flakstellungen und Schützenlöcher erkennen lassen.

Aufgrund dieses Auswertungsergebnisses kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass Kampfmittel im Erdreich angetroffen werden können. Es ist daher ein präventiver Hinweis in den Änderungsentwurf aufgenommen worden, welche Maßnahmen bei Verdacht auf Kampfmittel zu ergreifen sind.

## 10. Denkmalschutz

Die Hinweise im rechtskräftigen Bebauungsplan Ap 192 gelten weiter fort.

## 11. Ver- und Entsorgung

Die geplanten Vorhaben können an das vorhandene Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen werden. Zur Entwässerung des Niederschlagswassers gelten die Aussagen in der Begründung vom 10.05. 2006 zum rechtskräftigen Bebauungsplan weiter fort Ein entsprechender Hinweis ist im Änderungsplan enthalten.

## 12. Städtebauliche Zahlenwerte

| | |
|---|---|
| Gesamtfläche der Änderung Nr. 1: | 38.655 qm 100,0 % |
| Baufläche Mischgebiet | 12.608 qm 32,6 % |
| Baufläche Gewerbegebiet | 22.431 qm 58,0 % |
| Straßenverkehrsfläche | 3.616 qm 9,4 % |

## 13. Realisierung der Planung

Die geplante Erschließungsstraße westlich der Lissaboner Allee wird von der Stadtkrone Ost Entwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG gebaut und finanziert. Hierzu wird der zwischen der Stadt Dortmund und der Entwicklungsgesellschaft abgeschlossene Erschließungsvertrag entsprechend ergänzt. Der Bau der Erschließungsstraße ist in 2009 vorgesehen. Somit entstehen der Stadt Dortmund keine Kosten. Die Kanalbaukosten werden dem Vorhabenträger nach Ablauf von fünf Jahren nach Fertigstellung erstattet.

Dortmund, 01.09.2009

N i c k i s c h

**Anlagen:**
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- Pflanzenauswahlliste

Der in der Begründung zitierte Landschaftspflegerische Fachbeitrag (grünplan, Juli 1999) zum Bebauungsplan Ap 192 – Stadtkrone-Ost – kann ebenso wie die Begründung (Juli 1999) zu diesem Bebauungsplan (incl. Grünfestsetzungen) auf Nachfrage beim Stadtplanungs- und Bauordnungsamt (61/4-5) eingesehen werden.