Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und
Bauordnungsamt

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a Abs. 1 und § 10 Abs. 3 bzw. § 10a Baugesetzbuch (BauGB) zur 80. Änderung des Flächennutzungsplans vom 31.12.2004 und zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hö 201 VEP -ehemaliges Stiftsforum östlich Faßstraße-

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Hö 201 VEP - ehemaliges Stiftsforum östlich Faßstraße - liegt im Stadtbezirk Hörde im Ortsteil Hörde und hat eine Gesamtgröße von ca. 0,84 ha. Es umfasst den Bereich zwischen der Faßstraße, dem Rudolf-Platte-Weg, der Hörder-Bach-Allee und dem Neubaukomplex der Sparkassenakademie Nordrhein-Westfalen mit dem Hotel an der Faßstraße 34 im Norden. Im Süden und im Osten liegt ein jeweils 1 m breiter Streifen des Geltungsbereichs in der Verkehrsfläche des Rudolf-Platte-Wegs bzw. der Hörder-Bach-Allee.
Die genaue Abgrenzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Hö 201 VEP ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Die Abgrenzung der 80. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) deckt sich auf der Nord- und Ostseite mit dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Auf der Südseite verläuft die Grenze des Änderungsbereichs aufgrund der zum Teil bereits passenden Darstellung im FNP in einem Abstand von ca. 30 m zum Rudolf-Platte-Weg. Da die Faßstraße im FNP überbreit als Verkehrsfläche dargestellt ist, bleibt die Grenze des Änderungsbereichs auch auf der Westseite hinter dem Geltungsbereich des Bebauungsplans zurück.
Die genaue Abgrenzung der Änderung des Flächennutzungsplans ist der Planurkunde zu entnehmen

<u>Regionalplan</u>
Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg aus dem Jahr 2004, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund - westlicher Teil, stellt den Planbereich als Allgemeinen Siedlungsbereich dar.
Das textliche Ziel 6 des Regionalplans für den Regierungsbezirk Arnsberg zur Nutzung der ASB fordert eine wohnverträgliche bauliche Nutzungsmischung im Hinblick auf kurze Wege. Diesem Grundgedanken entspricht das durch diese Flächennutzungsplan-Änderung vorbereitete Vorhaben, indem der zentrale Bereich Hördes um eine seiner Funktion im Stadtgefüge entsprechende Nutzung ergänzt wird, die in ihrer Größenordnung dem Standort entspricht. Den Anforderungen der Umwelt- und Wohnverträglichkeit wird, soweit erforderlich, durch Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplanes Genüge getan.
Ziel 13 des Regionalplans für den Regierungsbezirk Arnsberg des Textteils stellt Anforderungen an den großflächigen Einzelhandel. Die Vorgaben der Absätze 1 (Sondergebiete für großflächige Handelsbetriebe vorrangig im ASB), 2 (Neuansiedlungen groß-flächiger Einzelhandelsbetriebe sind auf zentrale Versorgungsbereiche auszurichten, die sortimentsspezifische Kaufkraft ist zu beachten) und 3 (Berücksichtigung der benachbarten Zentrenstruktur sowie der verbrauchernahen Versorgung) entsprechen im Wesentlichen den Zielen des Landesentwicklungsplanes und werden durch die Planung gewahrt.

Der in Absatz 3 enthaltenen Forderung, dass Neuplanungen, Erweiterungen und Umstrukturierungen von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen die Entwicklung der benachbarten Zentrenstruktur sowie die Versorgungsfunktion und die verbrauchernahe Versorgung nicht wesentlich beeinträchtigen dürfen, wird nach den Ergebnissen der Auswirkungsanalyse entsprochen. Für das Stadtbezirkszentrum Hörde wurde eine relativ geringe Lebensmittelmarktausstattung festgestellt. Die zwei Vollsortimenter im nahen Umfeld des geplanten Stiftsforums wurden in dem Zusammenhang als sehr leistungsfähig bewertet. Das Gutachten geht deshalb davon aus, dass diese auch zukünftig, unter Auswirkung des neu geplanten Vollsortimenters, rentabel weiterbetrieben werden können. Nach Bewertung des Gutachtens stellt der Standort des Stiftsforums eine wichtige Ergänzungsfläche des Stadtbezirkszentrums Hörde dar, die starke Verbundeffekte auslösen wird. Das Plangebiet wird mit der 1. Änderung des Masterplans in den zentralen Versorgungsbereich „Stadtbezirkszentrum Hörde" einbezogen. Deshalb kommt auch Absatz 5 nicht zum Tragen. Nach diesem ist eine standörtliche Bündelung von neuen, großflächigen Betrieben mit bereits vorhandenen, großflächigen Einrichtungen mit zentrumstypischen oder der Nahversorgung dienenden Angeboten an Standorten außerhalb der zentralen Bereiche wegen der besonderen Agglomerationswirkung und der negativen Auswirkungen für das Zentrensystem durch die kommunale Bauleitplanung auszuschließen.
Die Anforderung des Absatzes 6, dass eine gute verkehrliche Erschließung mit Anbindung an den ÖPNV gewährleistet sein muss, wird erfüllt, da gerade die günstige ÖPNV-Anbindung für den gewählten Standort spricht.
Bei der zurzeit laufenden Neuaufstellung des Regionalplans Ruhr durch den RVR ist vorgesehen, die zeichnerische Festlegung des Plangebiets als Allgemeiner Siedlungsbereich beizubehalten. Die im Entwurf formulierten textlichen Ziele für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Sortimenten (Ziel 1.1.-1 Zentrale Orte stärken, Ziel 1.1-2 Ober- und Mittelzentren weiterentwickeln, Ziel 1.1-3 Stärken der polyzentralen Siedlungsstruktur nutzen) sind mit den Zielen des LEP deckungsgleich

Flächennutzungsplan
Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund ist das Plangebiet überwiegend als Sondergebiet für Dienstleistung, Büro, Verwaltung, Wohnen dargestellt. Beidseitig des Rudolf-Platte-Wegs ist ein Kerngebiet ausgewiesen.
Eine Anpassung des Flächennutzungsplans ist aufgrund der geplanten Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs erforderlich. Das Plangebiet wird als Kerngebiet ausgewiesen.
Die 80. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde gemäß § 8 Abs. 3 BauGB gleichzeitig mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Hö 201 VEP (sog. Parallelverfahren) durchgeführt.

Landschaftsplan
Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans Dortmund.

Bebauungspläne
Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Hö 252 - PHOENIX See, Teilbereich A - Seequartier -, der in diesem Bereich jedoch nicht zur Rechtskraft gebracht wurde. Aufgrund der zum damaligen Zeitpunkt noch nicht abschließend geklärten städtebaulichen Konfiguration für den Bereich zwischen Hörder Burg, Hörder Burgplatz, Hörder-Bach-Allee und Rudolf-Platte-Weg wurde der Planbereich des Bebauungsplans Hö 252 nach der erneuten Offenlage in Teil I und Teil II (den vorgenannten Bereich) aufgeteilt. Während Teil I des Bebauungsplans mit der Bekanntmachung am 07.12.2012 in Kraft

getreten ist, wurde für den Teil II des Bebauungsplans bislang kein Satzungsbeschluss herbeigeführt. Da der Bereich um die Hörder Burg bereits vollständig bebaut ist, besteht keine Notwendigkeit den Teil II des Bebauungsplans Hö 252 – PHOENIX See, Teilbereich A - Seequartier – fortzuführen.
Aufgrund der veränderten städtebaulichen Ziele für das Plangebiet wird für das aktuelle Vorhaben ein eigenständiges Planverfahren durchgeführt und nicht an den Bebauungsplan Hö 252 angeknüpft. Die bisherigen Beschlüsse können zu einem späteren Zeitpunkt aufgehoben werden. Planungsrechtlich wird das Gebiet zurzeit nach § 34 BauGB als (unbeplanter) Innenbereich beurteilt.

Verfahrensablauf

15.05.2019	Beschluss zur 80. Änderung des Flächennutzungsplans und zur Einleitung des Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hö 201 VEP
09.12.2019 bis 13.01.2020	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange -Scopingverfahren- und Beteiligung der sachberührten städtischen Dienststellen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
30.03.2020 bis 15.04.2020	Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch einen Planaushang und Veröffentlichung im Internet
23.06.2020 bis 31.07.2020	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Beteiligung der sachberührten städtischen Dienststellen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
18.06.2020	Beschluss zur Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
13.07.2020 bis 21.08.2020	Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
01.10.2020 bis 16.10.2020	Eingeschränktes Beteiligungsverfahren nach § 4a Abs. 3 BauGB
17.12.2020	Feststellungsbeschluss zur 80. Änderung des Flächennutzungsplans, Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hö 201 VEP durch den Rat der Stadt Genehmigung der 80. Änderung des Flächennutzungsplans durch die Höhere Verwaltungsbehörde - Bezirksregierung Arnsberg-.

Die Genehmigung der 80. Änderung des Flächennutzungsplans durch die Höhere Verwaltungsbehörde wurde am 26.03.2021 ortsüblich öffentlich bekanntgemacht. Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde am 26.03.2021ortsüblich öffentlich bekanntgemacht. Mit diesen Bekanntmachungen sind die 80.

Änderung des Flächennutzungsplans sowie der vorhabenbezogene Bebauungsplan Hö 201 VEP - ehemaliges Stiftsforum - in Kraft getreten.

Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen

Im Rahmen von Scoping und frühzeitiger Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sind Stellungnahmen von Stadt Hagen, Umweltamt als gemeinsame Untere Umweltschutzbehörde der Städte Bochum, Dortmund und Hagen, Dortmunder Netz GmbH (DONETZ), Bezirksregierung Arnsberg -Abt. 6 Bergbau und Energie in NRW-, E.ON SE, Alte Haase Bergwerks-Verwaltungsgesellschaft, EDG Entsorgung Dortmund GmbH und von folgenden Dienststellen der Stadt Dortmund eingegangen: Liegenschaftsverwaltung, Abteilung Stadtentwicklung des Stadtplanungs- und Bauordnungsamtes, Umweltamt, Stadtentwässerung, Mobilitätsplanung beim Stadtplanungs- und Bauordnungsamt, Tiefbauamt.

Die Stellungnahmen bezogen sich u.a. auf die Themen Betrieb und Bestand von Leitungen, Bergbau, Müllentsorgung, Einzelhandelssteuerung, Immissionsschutz, Ersatzpflanzungen, Klimaschutz, Kanalisation, Überflutungsschutz, Verkehrsbelastung.

Den Stellungnahmen wurde überwiegend gefolgt, oder teilweise gefolgt. Zu den Stellungnahmen, die nicht unmittelbar die Festsetzungen des Bebauungsplans betrafen, wurde keine Abwägungsentscheidung getroffen.

Eine ausführliche Darstellung der Stellungnahmen und das Ergebnis der Abwägung sind der Anlage 6 zur Beschlussvorlage DS Nr. 18861-20 zu entnehmen.

Während der frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sind Stellungnahmen von Polizeipräsidium Dortmund, Dortmunder Netz GmbH (DONETZ), EDG Entsorgung Dortmund GmbH und Deutsche Telekom sowie von folgenden städtischen Dienststellen eingegangen: Ordnungsamt, Feuerwehr, Stadtentwässerung, Abteilung Stadtentwicklung des Stadtplanungs- und Bauordnungsamtes, Umweltamt, Straßenplanung beim Tiefbauamt, Amt für Stadterneuerung.
Es erfolgten Stellungnahmen u. a. zu den Themen Verkehr, Betrieb und Bestand von Leitungen, Erschließungsfragen, Blindgängerverdachtspunkte, Entwässerung.

Den Stellungnahmen wurde überwiegend gefolgt, oder teilweise gefolgt. Zu den Stellungnahmen, die nicht unmittelbar die Festsetzungen des Bebauungsplans betrafen, wurde keine Abwägungsentscheidung getroffen.
Eine ausführliche Darstellung der Stellungnahmen und das Ergebnis der Abwägung sind der Anlage 7 zur Beschlussvorlage DS Nr. 18861-20 zu entnehmen.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sind Stellungnahmen von mehreren Anwohner*innen sowie von der Arbeitsgemeinschaft der nach § 63 Bundesnaturschutzgesetz anerkannten Verbände in Dortmund eingegangen.

Die Stellungnahmen bezogen sich auf die Themen Gewerbelärm, Außengastronomie, Verkehrslärm, Anpflanzung und Auswahl von Bäumen, Anzahl von Stellplätzen, Ressourcenverbrauch. Den Stellungnahmen wurde teilweise gefolgt oder nicht gefolgt.
Eine ausführliche Darstellung der Stellungnahmen und das Ergebnis der Abwägung sind der Anlage 8 zur Beschlussvorlage DS Nr. 18861-20 zu entnehmen.

Im Rahmen des eingeschränkten Beteiligungsverfahrens gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wurden folgende, von der Änderung der Festsetzung berührten Dienststellen und betroffene Grundstückseigentümer beteiligt und haben der Planänderung zugestimmt:
DIAG GmbH & Co. KG IV als Vorhabenträger und Eigentümer sowie die DONETZ, Dortmunder Netz Agentur, als zuständiger Versorgungsträger.

Verfahrensbegleitend sind folgende Gutachten erstellt worden:

1. Verkehrsuntersuchung - Planersocietät, Stadtplanung, Verkehrsplanung, Kommunikation Dr.-Ing. Frehn, Steinberg Partnerschaft; Stadt- und Verkehrsplaner, Gutenbergstraße 34, 44139 Dortmund, 2019
2. Schalltechnische Untersuchung/Geräuschimmissionsprognose nach TA-Lärm -Ingenieurbüro für technische Akustik und Bauphysik, ITAB, Dortmund, März 2020
3. Schallschutznachweis nach DIN 4109, -Ingenieurbüro für technische Akustik und Bauphysik, ITAB, Dortmund, April 2020
4. Stellungnahme zur Geräuschimmissionssituation Verkehrslärm Stiftsforum Dortmund, Beurteilung des Zusatzverkehrs, –Ingenieurbüro für technische Akustik und Bauphysik, ITAB, Dortmund, April 2020
5. Angaben zur bergbaulichen Situation - arccon Ingenieurgesellschaft mbH, Wilhelminenstraße 165-167, 45881 Gelsenkirchen, 2018
6. Baugrunderkundung, Baugrundbeurteilung und geotechnische Beratung - arccon Ingenieurgesellschaft mbH, Wilhelminenstraße 165-167, 45881 Gelsenkirchen, 2019
7. Auswirkungsanalyse - Ansiedlung eines EDEKA-Lebensmittelsupermarktes in Dortmund-Hörde, Stiftsforum-, BBE Handelsberatung GmbH, Goltsteinstraße 87a, 50968 Köln Deutschland, 2018 und 2020 (Ergänzungsgutachten)
8. Luftschadstoffgutachten - Lohmeyer GmbH, Niederlassung Dorsten, Alleestraße 10, 46282 Dorsten, 2020.

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Gutachten sowie der Stellungnahmen aus den Beteiligungen wurde der Bebauungsplan im Laufe des Verfahrens stetig weiterentwickelt. In der Begründung (Teile A und B) wurden nach der öffentlichen Auslegung Aktualisierungen vorgenommen, die zu einer verbesserten Information führen. Die Grundlagen der Aussagen stimmen aber mit denen der offengelegten Fassungen überein.

Art und Weise der Berücksichtigung von Umweltbelangen

Die im Bebauungsplanverfahren zu erfassenden Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 sowie § 1a BauGB, sind gemäß § 2 Abs. 3 BauGB als Abwägungsmaterial zu ermitteln und zu bewerten. Dies erfolgt in einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswir-

kungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben sowie zu bewerten sind. Gemäß § 2a BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan.
Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wurden frühzeitig im Zuge des sogenannten Scopings mit den relevanten Behörden und Trägern öffentlicher Belange abgestimmt.
Die Aspekte der Bodenschutzklausel gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sowie die Anwendung der Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind im Umweltbericht integriert.
Die wichtigsten Aspekte des Umweltberichts sind nachstehend aufgeführt.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen ca. 0,85 ha großen überwiegend bebauten und versiegelten Standort der ehem. Stiftsbrauerei. Im westlichen Teil befinden sich die Gebäude des sog. Stiftsforums, die mittlerweile abgebrochen wurden. Der östliche unbebaute Teil des Grundstücks mit Ausrichtung zur Hörder-Bach-Allee wird gegenwärtig als behelfsmäßige Stellplatzfläche für die benachbarte Sparkassenakademie genutzt. Von den Gebäuden des Stiftsforums zu den tiefer gelegenen Stellplätzen sind Böschungen ausgebildet, auf denen sich Ruderalvegetation entwickelt hat. Sonstige Grünstrukturen sind auf schmale Grünbeete mit Bodendeckern beschränkt, in denen Bäume stehen. Auf der Südseite des Gebäudes entlang der Hermannstraße befindet sich eine Baumreihe aus 6 niedrig gehaltenen Platanen. Drei weitere Bäume (Feld-Ahorn) stehen östlich des Gebäudes.

Folgende **Auswirkungen** des Vorhabens **auf die Schutzgüter** wurden ermittelt:

In Hinblick auf das **Schutzgut Mensch** sind vor allem die Lärmimmissionen von Bedeutung. Zur Untersuchung und Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf die wohnbaulichen Nutzungen wurde daher eine Geräuschimmissions-Untersuchung aufgestellt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die zu erwartenden Geräuschimmissionen, verursacht durch den Gesamtbetrieb des Stiftsforums (unter Berücksichtigung maximaler Öffnungszeiten für den Vollsortimenter von 6:00 bis 22:00 Uhr), an der nächstgelegenen Wohnbebauung (einschl. Hotel und Sparkassenakademie) die Richtwerte nach TA Lärm im Tageszeitraum um mind. 3 dB(A) und im Nachtzeitraum um mind. 5 dB(A) unterschritten werden. Die Berechnungsergebnisse zum Straßenverkehr zeigen, dass der Immissionsgrenzwert nach 16. BImSchV der umliegenden Wohnbebauung bereits im Bestand im Tageszeitraum um bis zu 2,6 dB(A) und im Nachtzeitraum um bis zu 4,9 dB(A) überschritten wird. Nach Durchführung des Bauvorhabens werden die Grenzwerte im Tageszeitraum um bis zu 2,7 dB(A) und im Nachtzeitraum um bis zu 4,9 dB(A) überschritten. Die Erhöhung gegenüber der Bestandssituation im Tageszeitraum um 0,1 dB(A) wird als unkritisch beurteilt. Mit Spitzenpegel-Überschreitungen ist nicht zu rechnen.
Des Weiteren wurde für das geplante Vorhaben ein Luftschadstoffgutachten erstellt. Die für den Prognose-Null-Fall 2023 und den Prognose-Mit-Fall 2023 berechneten jahresmittleren Immissionswerte liegen für die betrachteten Schadstoffe NO2, PM10 und PM2.5 unterhalb der Grenzwerte der 39. BImSchV. Auch der PM10-Tagesmittelgrenzwert wird für die untersuchten Szenarien im gesamten Untersuchungsgebiet an der Bestandsbebauung deutlich unterschritten. Aufgrund der im Gutachten prognostizierten Verhältnisse sind im Bebauungsplan keine Maßnahmen / Festsetzungen zum Schutz des Gebäudes selbst erforderlich.
In Hinblick auf Lichtemissionen ist bei der Installation flächenwirksamer künstlicher Beleuchtung (Lichtquellen für die Werbung) zu beachten, dass Werbeanlagen nur am Gebäude oder als Stele auf dem dazugehörigen Privatgrundstück zulässig sind und nicht mit wechselndem oder bewegtem Licht ausgestattet sein dürfen.
Das Plangebiet weist im Umfeld vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten auf, die über das vorhandene Wegenetz, bestehend aus Fuß- und Radwegen sowie öffentlichen und

autofreien Plätzen zu erreichen sind. Zur besseren Verknüpfung des Hörder Stadtbezirkszentrums mit dem Phoenix-See soll zudem in der Verlängerung der Brauerstraße eine weitere öffentlich nutzbare Wegeverbindung zum See gesichert werden. Im Rahmen des geplanten Umbaus der Faßstraße wird in diesem Bereich eine zusätzliche Querungsmöglichkeit mit Mittelinsel eingerichtet.

In Hinblick auf das **Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt** ist festzustellen, dass Schutzgebiete und gesetzlich geschützte Flächen z. B. in Form von Naturschutzgebieten, Landschaftsschutzgebieten, geschützten Landschaftsbestandteilen, Naturdenkmälern, gesetzlich geschützten Biotopen nach § 42 LNatSchG NRW, Biotopkataster- und Biotopverbundflächen des LANUV durch das Vorhaben weder direkt noch indirekt betroffen sind. Durch die Realisierung des Vorhabens wird ein überwiegend bebauter und befestigter Bereich mit nur wenigen unversiegelten Flächen und Grünstrukturen beansprucht. Im Osten des Plangebiets sind drei Feld-Ahorne betroffen, darunter sind zwei Bäume, die unter die Baumschutzsatzung fallen. Für die 2 zu fällenden Feld-Ahorne mit einem Stamm-Umfang von 0,9 m werden 2 Ersatzbäume ermittelt, die im Bereich des Vorplatzes auf dem Grundstück selbst realisiert werden sollen. Hier sind zwei Bäume II. Ordnung (gemäß Pflanzenauswahlliste im Anhang) als Hochstamm mit einem Anpflanzstammumfang von 20 – 25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Des Weiteren wird im Süden des Plangebiets entlang der Hermannstraße eine Baumreihe aus sechs Platanen mit geringem Baumholz beansprucht.
Zum Rückbau des Stiftsforums wurde ein Fachbeitrag zur Artenschutzprüfung erstellt. Bei der artenschutzfachlichen Begutachtung des Gebäudes am 09. August 2018 wurde festgestellt, dass sowohl für gebäudebesiedelnde Vogelarten als auch für Fledermausarten einige Nischen, Spalten und Höhlen am Gebäude existieren, die zur Anlage von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (für Fledermäuse: nur Sommerquartiernutzung) geeignet wären. Daher wurde eine zeitliche Beschränkung in Hinblick auf die Gehölzrodung und den Rückbau der Außenfassade getroffen. Die Abbrucharbeiten der wesentlichen Gebäudeteile und die Rodung der Gehölze wurden von Mitte Dezember 2019 bis Ende Februar 2020 durchgeführt, so dass die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG nicht ausgelöst werden.

Mit dem Vorhaben sind nur sehr geringe Auswirkungen auf das **Schutzgut Boden** verbunden, da natürlich gewachsener Boden im Plangebiet oberflächennah nicht mehr vorhanden ist. Der gesamte Geltungsbereich des VEP Hö 201 ist im Kataster der Altlasten und Altlastverdachtsflächen als Industriefläche gekennzeichnet und wird im VEP vollständig als Fläche mit Bodenbelastungen gekennzeichnet. Außerdem werden Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen: Alle Eingriffe in den Untergrund sind durch einen Altlastensachverständigen begleiten und dokumentieren zu lassen. Auf allen künftig unversiegelten Freiflächen (z. B. Grünflächen) ist eine Bodenabdeckung in einer Stärke von mind. 0,5 Meter vorzunehmen.

Im Hinblick auf den Flächenverbrauch und den **Schutzbelang "Fläche"** ist die Inanspruchnahme einer vorgenutzten Fläche („Stiftsforum", ehem. Stiftsbrauerei) an der Faßstraße inmitten des Siedlungsraumes von Hörde positiv zu bewerten.

Die Auswirkungen auf das **Schutzgut Wasser** sind aufgrund der bereits bestehenden Vorbelastung als gering zu bezeichnen. Das Vorhaben verursacht keine Erhöhung der Versiegelungsrate des Plangebiets. Wasserschutzgebiete sind im Plangebiet und dessen Umfeld nicht ausgewiesen. Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Die geplante Dachbegrünung auf den Dachflächen des neuen Stiftsforums kann als Zwischenspeicher für einen Teil des anfallenden Niederschlagswassers fungieren und dient der Kappung von Abflussspitzen und der Entlastung des Kanalsystems.

Das im Rahmen des Vorhabens erstellte Luftschadstoffgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass es aus **lufthygienischer Sicht** keine Bedenken gegen die Umsetzung des Vorhabens gibt. Die geplanten Dachbegrünungen wirken über höhere Verdunstungsleistungen positiv auf das örtliche **Klima**.

Durch das Vorhaben gehen einige Baumgruppen und Einzelbäume verloren, die nur in geringem Umfang zur Prägung des Ortsbildes beitragen. Am östlichen Rand des Plangebiets sind drei Bäume betroffen, von denen zwei unter die Dortmunder Baumschutzsatzung fallen und die eine mittlere Bedeutung für das **Ortsbild** haben.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Boden- und Baudenkmäler sowie keine sonstigen schutzwürdigen **Kultur- und Sachgüter** vorhanden, die durch die Planung beeinträchtigt werden.

Relevante **Wechselwirkungen** zwischen den Schutzgütern, die zu zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen führen, bzw. **kumulative Wirkungen** sind nicht feststellbar.

Als **Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minderung von Umweltauswirkungen** werden Pflanzgebote eines Laubbaum-Hochstammes und einer Eiben-Schnitthecke festgesetzt. Daneben ist eine zumindest extensive Begrünung der Dächer (mit Ausnahme der Vorrichtungen für die technische Gebäudeausstattung) vorgesehen.

Monitoringverfahren
Gemäß § 4c BauGB überwachen die 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. Dieser Prozess wird als Monitoring bezeichnet. Die Monitoringmaßnahmen beschränken sich auf die Maßnahmen, die im Rahmen von bauordnungsrechtlichen Zulassungsverfahren (Baumschutzsatzung, etc.) oder über vertragliche Vereinbarungen (u.a. Waldersatz) geregelt werden.

Eine ausführliche Darstellung der Umweltbelange ist dem gemeinsamen Umweltbericht zur 80. Änderung des Flächennutzungsplans sowie zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hö 201 VEP - ehemaliges Stiftsforum östlich Faßstraße - (Teil B der Begründung) zu entnehmen.

Gründe für den Plan nach Abwägung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Der Gebäudekomplex des ehemaligen „Stiftsforums“ an der Faßstraße wurde abgebrochen. Die DIAG GmbH & Co KG als Eigentümerin der Fläche plant an dieser Stelle einen Nutzungsmix aus Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen, Büro und Wohnen. Als wesentlicher Baustein des Nutzungskonzepts ist in der Erdgeschosszone des geplanten „neuen“ Stiftsforums ein großflächiger Lebensmittel-Vollsortimenter mit ca. 2.000 qm Verkaufsfläche und flankierenden Shops sowie gastronomischen Einrichtungen im Charakter einer „Markthalle“ auf weiteren 600 qm vorgesehen. Die weitere Nutzungsverteilung in dem geplanten Gebäudekomplex sieht im westlichen Abschnitt über der Einzelhandelsebene Büroflächen in den Obergeschossen vor. Die Wohnnutzung mit ca. 60 Wohneinheiten wird im östlichen Ab-

schnitt des Gebäudekomplexes zur Hörder-Bach-Allee hin untergebracht. Die Stellplätze werden auf insgesamt drei Parkebenen angeordnet (im Sockelgeschoss und in zwei Untergeschossen).
Dem Plangebiet kommt aufgrund seiner Lage eine Bindegliedfunktion zwischen der Hörder Innenstadt und dem PHOENIX See zu. Diese Funktion soll sich sowohl in der städtebaulich-architektonischen Gestaltung als auch in der Gebäudenutzung ausdrücken. Durch die Lage an der Fußgängerzone Rudolf-Platte-Weg ist dem Standort eine hohe strukturelle Bedeutung zur Weiterentwicklung des Stadtbezirkszentrums Hörde und zur Stärkung seiner Nahversorgungsfunktion beizumessen.
Die vorstehend dargelegten Ziele sollen durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Hö 201 VEP - ehemaliges Stiftsforum östlich Faßstraße - planungsrechtlich gesichert werden. Der Bebauungsplan stellt somit aus Sicht der Planungsverwaltung die am besten geeignete Planung zur Erreichung der vorgegebenen Zielsetzung dar.

Dortmund, den

Thabe
Fachbereichsleiter