Begründung

zum

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hö 225n - Zeche Crone, Teil I -

Satzungsfassung

Verfasser:
atelier stadt & haus
Gesellschaft für Stadt- und Bauleitplanung mbH, Essen

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und
Bauordnungsamt

Inhaltsverzeichnis

1. Räumlicher Geltungsbereich 3
2. Anlass / Ziele der Planung....3
3. Bestandssituation 4
4. Städtebauliches Konzept....5
   4.1. Entwicklungskonzept Zeche Crone / Rahmenbedingungen 5
   4.2. Bau- und Gartenmarkt / Zoofachmarkt....6
5. Neuordnung der verkehrlichen Erschließung 9
   5.1 Verkehrsuntersuchung 9
   5.2 Neuordnung der verkehrlichen Erschließung 13
6. Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes....14
   6.1. Sondergebiet....14
   6.2. Gewerbegebiet....16
   6.3 Verkehr....16
   6.4 Grünordnerische Maßnahmen....17
   6.5. Gestalterische Festsetzungen....17
   6.6. Ver- und Entsorgung 18
   6.7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen....19
   6.8. Lärmschutz....20
   6.9 Lichtimmissionen 26
7. Entwässerungskonzept 26
8. Umweltbelange....29
   8.1. Umweltprüfung 29
   8.2. Umweltbericht....29
   8.3. Artenschutzrechtliche Prüfung....32
   8.4. Anwendung der Bodenschutzklausel 33
   8.5. Monitoringverfahren....33
9. Klimaschutz....33
10. Erschütterungen 34
11. Lufthygiene / Luftschadstoffe 34
12. Altlasten....35
13. Bergbauliche Einwirkungen 36
14. Methan 38
15. Kampfmittel 38
16. Denkmalschutz....38
17. Städtebauliche Zahlenwerte....39
18. Kosten 39
19. Auflistung der Gutachten....39

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Hö 225 - Zeche Crone, Teil I - liegt nördlich bzw. westlich der Zillestraße im Dortmunder Stadtbezirk Hörde, Stadtteil Hacheney, im Übergang zum Stadtteil Wellinghofen und umfasst eine Fläche von ca. 5 ha.

Der Geltungsbereich umfasst eine ca. 300 Meter lange (Ost-West-Ausdehnung) und ca. 120 Meter tiefe (Nord-Süd-Ausdehnung) Fläche für den geplanten Baumarkt. Die südöstliche Grenze des Baumarkt-Grundstückes bildet die Zillestraße. Weiterhin wird ein ca. 13,0 Meter breiter Streifen für die zentrale Planstraße, die von der Zillestraße aus (südöstliche Grenze) bis zur Hacheneyer Straße (nördliche Grenze) verläuft, in den Geltungsbereich einbezogen. Der Geltungsbereich umfasst darüber hinaus zwei Flächen für die Regenrückhaltung, die im Westen durch die B 54 bzw. den Waldhornweg begrenzt werden.

2. Anlass / Ziele der Planung

Das ehemalige Zechengelände der Zeche Crone in Dortmund-Hacheney ist fast ein Jahrhundert lang bis zur Zechen- / Kokereistilllegung im Jahre 1926 bergbaulich genutzt worden. In der Folgezeit wurde das ca. 17,2 ha große Gesamtgebiet mehr oder weniger ungeordnet von Kleingewerbebetrieben und Autoverwertern genutzt; große Teile des Geländes lagen brach.

Die überwiegenden Bereiche der ehemaligen Zeche Crone befinden sich im Besitz zweier Eigentümer (Hellweg - Die Profi-Baumärkte GmbH & Co. KG sowie RAG Montan Immobilien GmbH). Diese beiden Eigentümer streben nun eine wirtschaftliche Entwicklung des weitgehend brachliegenden Areals an. In Abstimmung mit der Stadt Dortmund wurde ein städtebauliches Gesamtkonzept für das ehemalige Zechengelände entwickelt.

Gemäß diesem Konzept wird das Plangebiet in einzelne Nutzungsbereiche gegliedert, die durch eine zentrale Erschließungsstraße unterteilt und erschlossen werden.

Die vorhandenen Nutzungen im Gesamtbereich - gemischte Nutzungen entlang der Zillestraße und geordnete gewerbliche Nutzungen östlich der B 54 - sollen gesichert und z.T. ergänzt werden. Nördlich bzw. östlich dieser Nutzungsbereiche sollen die überwiegend brachliegenden oder ungeordnet genutzten Flächen neuen Nutzungen – Wohngebiet im Norden und Baumarkt im zentralen Plangebiet – zugeführt werden. Weiterhin sollen Flächen für eine Trasse zur Stadtbahnverlängerung (U49) sowie ergänzende ÖPNV-Anlagen (Busschleife und Park+Ride - Anlage) vorgehalten werden.

Der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung, Wohnen und Immobilien der Stadt Dortmund hat am 02.06.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes Hö 225n - Zeche Crone - beschlossen. Da die geplanten Festsetzungen nicht der Darstellung des Flächennutzungsplanes (Gewerbegebiet) entsprechen, wird in Teilen eine Änderung des Flächennutzungsplanes von Gewerbegebiet in Wohnbaufläche, gemischte Baufläche und Sondergebiet erforderlich.

<u>Aufteilung des Gesamtgeländes</u>

Nach der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist das Plangebiet in zwei Bereiche geteilt worden (Teil I und Teil II). Hintergrund hierfür war, dass sich mit der Konkretisierung des Plankonzeptes gezeigt hat, dass insbesondere für den Bereich des vorgesehenen Wohngebietes weitergehende Untersuchungen erforderlich sind, die noch Zeit in Anspruch nehmen werden.

Für den Bereich des geplanten Baumarktes lagen vor dem Offenlegungsbeschluss alle erforderlichen Untersuchungen vor. Daher hat der Eigentümer der Flächen, Hellweg - Die Profi-Baumärkte GmbH & Co. KG darum gebeten, die weitere Entwicklung auf der Grundlage eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorzubereiten.

Das ursprüngliche Planverfahren des Bebauungsplanes Hö 225n ist daher parallel zum Beschluss über die öffentliche Auslegung geteilt worden. Der in Rede stehende vorhabenbezogene Bebauungsplan Hö 225n - Zeche Crone, Teil I - umfasst ausschließlich die Flächen des Baumarktes sowie die hierfür erforderlichen Erschließungsanlagen (Straßen und Entwässerung). Die übrigen Flächen werden im Zuge des weiteren Planverfahrens zum Bebauungsplan Hö 225n - Zeche Crone, Teil II - (dann mit verkleinertem Geltungsbereich) zeitnah weiter beplant. Das bis Dato entwickelte Nutzungskonzept des Gesamtgeländes, das im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange geprüft wurde, bleibt Grundlage des mit Teil II fortzuführenden Bebauungsplanverfahrens. Die Gutachten, die für die Bereiche Verkehrsentwicklung und Immissionsschutz erstellt wurden, berücksichtigen bereits diese Gesamtplanung.

Für den gesamten Bereich des ehemaligen Zechengeländes und damit auch für die zur Baumarktansiedlung vorgesehenen Flächen besteht derzeit kein Bebauungsplan. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Baumarktes (einschließlich Gartencenter und Zoofachmarkt) zu schaffen, ist daher die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Hö 225n -Zeche Crone, Teil I- mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich (33. Änderung -Teil I).

3. Bestandssituation

Das Gesamtgelände der ehemaligen Zeche Crone befindet sich an der westlichen Grenze des Stadtbezirks Dortmund-Hörde zwischen den Ortsteilen Wellinghofen im Süden und Hacheney im Norden. Das Gros der Entwicklungsfläche liegt nach Aufgabe und Beseitigung der früheren industriell/gewerblichen Nutzung brach bzw. wird durch Betriebe des Kfz-Gewerbes und Lagerflächen relativ ungeordnet genutzt. Parallel zur B 54 bestehen gewerbliche Betriebe; in einer gemischt genutzten Zone (Gemengelage) nördlich der Zillestraße sind neben der überwiegend zu Wohnzwecken genutzten Straßenrandbebauung gewerbliche Betriebe auf den zurückliegenden Grundstücken vorhanden.

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird derzeit der genehmigte Sanierungsplan (Teilbereich Süd) umgesetzt.

Die vorgesehene Trasse der neuen Haupterschließungsstraße umfasst im nördlichen Abschnitt im Wesentlichen die Flächen, die bereits heute von einer privaten Straße zur Erschließung der vorhandenen, gewerblich genutzten Flächen in Anspruch genommen werden.

Größerer Baumbestand besteht im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht. Im nördlichen Abschnitt der Zillestraße befinden sich einige prägnante Platanen, die teilweise im Plangebiet liegen.

Das Plangebiet ist an das überörtliche Straßennetz durch die beiden Auffahrten zur Bundesstraße B 54 „Dortmund- Hacheney" nördlich der Hacheneyer Straße und „Dortmund-Wellinghofen" südlich der Zillestraße angebunden. Über die B 54 sind sowohl die Dortmunder City als auch die Autobahnen A 40, A 44 und A 45 als überregionale Anbindungen unmittelbar erreichbar.

Auch die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist bereits heute gegeben. Im Hacheneyer Kirchweg verkehren die Buslinien 438, 443 und 447 bis zum heutigen Endhaltepunkt „Hacheney" der Stadtbahnlinie U49. Im Kreuzungsbereich mit der Zillestraße befindet sich darüber hinaus eine Haltestelle, auf der zusätzlich die Linien 441 und 442 u.a. bis zum Bahnhof Hörde mit dem Anschluss an die U41 verkehren. Über die U49 und die U41 ist die Anbindung an die City sichergestellt.

Insgesamt ist eine gute ÖPNV-Anbindung gegeben, die mit Realisierung der Weiterführung der Stadtbahn nochmals optimiert würde.

4. Städtebauliches Konzept

4.1. Entwicklungskonzept Zeche Crone / Rahmenbedingungen

Das ursprüngliche Entwicklungskonzept für das gesamte ehemalige Zechengelände sieht eine Neuordnung der vorhandenen und geplanten Nutzungen im städtebaulichen Zusammenhang zu den an den Geltungsbereich angrenzenden Bereichen vor. Grundlage hierfür bildet das geplante Erschließungskonzept. Durch dieses wird das ehemalige Zechengelände in unterschiedliche Nutzungsbereiche unterteilt und die Verkehre auf den angrenzenden Straßen neu geordnet.
Die Lage der das Gesamtgelände querenden Haupterschließungsstraße liegt aufgrund der Anschlüsse an das vorhandene Straßennetz weitestgehend fest, da für eine optimale verkehrliche Abwicklung der südöstliche Anschluss an die Zillestraße im Bereich der gegenüberliegenden „Feldbank" und im Nordwesten der Anschluss im Bereich der nach Norden abzweigenden Hacheneyer Straße erfolgen soll.

Das Gesamtkonzept für das ehemalige Zechengelände teilt sich in folgende Nutzungsbereiche:

- Bau- und Gartencenter mit Zoofachmarkt im zentralen Plangebiet (Gegenstand dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans),
- gemischte Nutzung im südlichen Plangebiet,
- gewerbliche Nutzungen entlang der B 54,
- Allgemeines Wohngebiet im nördlichen Plangebiet und
- Vorhalteflächen für die angestrebte Verlängerung der Stadtbahntrasse.

Die abgestuften Nutzungsbereiche sind im Gesamtgelände so angeordnet, dass funktionale und insbesondere immissionsbedingte Konflikte vermieden werden. So sind im Westen die Immissionen der stark belasteten B 54 zu beachten. Im Norden und Südosten grenzen wiederum die vorhandenen Wohngebiete („Reines Wohngebiet" zwischen Hacheneyer Straße, Hacheneyer Kirchweg und Massenezstraße sowie „Allgemeines Wohngebiet" Bebauungsplan Hö 235 – Silberhecke -) an.

Wohngebiet
Im Norden des Geländes ist auf der Fläche der ehemaligen Bergehalde die Errichtung eines Wohngebietes vorgesehen, das im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Hö 225n – Zeche Crone, Teil II – planungsrechtlich gesichert werden soll. Hinsichtlich der Wohnbauflächenentwicklung in Dortmund hat im März 2009 der Rat der Stadt das Kommunale Wohnkonzept Dortmund verabschiedet. Dort werden die Anforderungen an die zukünftige Wohnungs- und Siedlungsentwicklung formuliert. An zentraler Stelle wird deutlich gemacht, dass trotz geänderter Rahmenbedingungen (u.a. demografischer Wandel) die Schaffung von Planrecht für den

Wohnungsneubau weiterhin notwendig ist. Die vorliegenden Nachfragen nach Wohnbauland bestätigen diese Zielsetzung.

Mischgebiete
Der größte Teil der vorhandenen Grundstücke zwischen der neuen südlichen Haupterschließungsstraße und der Zillestraße befindet sich in privatem Einzeleigentum und ist durch eine gemischt genutzte Bebauung geprägt. Planungsrechtlich sollen diese Bereiche im weiteren Bebauungsplanverfahren (Teil II) gesichert und maßvolle Ergänzungen zugelassen werden.

Gewerbegebiete
Die Flächen östlich der B 54 und nördlich des vorgenannten Mischgebietes sollen im weiteren Bebauungsplanverfahren (Teil II) einer gewerblichen Nutzung zugeführt bzw. bereits vorhandene Gewerbenutzungen gesichert und planungsrechtlich geregelt werden.
An der Hacheneyer Straße soll das vorhandene, ehemals gewerblich genutzte Gebäude bestehen bleiben; es wird derzeit als Fitness-Center genutzt. Südlich angrenzend befindet sich ein weiteres Grundstück, welches bereits heute durch einen Kfz-Betrieb gewerblich genutzt wird. Beide Nutzungen entsprechen der Zielsetzung, ein Gewerbegebiet planungsrechtlich zu sichern. Südlich der geplanten Stadtbahntrasse ist auf einer ca. 1,3 ha großen Fläche die Ansiedlung neuen Gewerbes möglich. Das Grundstück grenzt an die zentrale Planstraße und wird von hier erschlossen. Auf dem Grundstück südlich Planstraße/ westlich Zillestraße ist zurzeit die Errichtung einer Tankstelle geplant.

Stadtbahnverlängerung
Ziel des Bebauungsplanes für das Gesamtgelände ist es weiterhin, eine Trasse für eine Fortführung der heute mit dem Bahnhof „Hacheney" endenden Stadtbahnlinie U49 zu sichern, die in West-Ost-Richtung quer durch das Plangebiet in Tief- bzw. Troglage verlaufen wird. Darüber hinaus sollen Flächen für ergänzende ÖPNV-Anlagen (Busschleife, Park and Ride – Anlage, Unterwerk zur Stromversorgung) vorgehalten werden. Die Lage der Trasse steht durch die erforderlichen Anschlüsse im Nordosten und westlich des Geltungsbereiches weitestgehend fest.

Auf der Grundlage erster Plankonzepte konnten sowohl der Trassenverlauf innerhalb des Plangebietes als auch die Anordnung der einzelnen ÖPNV-Flächenbelange optimiert werden. Zur Konkretisierung dieser Planung ist eine weitere Qualifizierung erforderlich. Die Umsetzung der Planung erfolgt durch ein späteres Planfeststellungsverfahren.

4.2. Bau- und Gartenmarkt / Zoofachmarkt

4.2.1 Einzelhandelskonzept / Auswirkungen auf den Einzelhandel

Als ein Baustein der Gesamtentwicklung des ehemaligen Zechengeländes soll im zentralen Bereich an der Zillestraße ein neuer Bau- und Gartenmarkt einschließlich eines Zoofachmarktes angesiedelt werden. Dieser ist Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Der Standort im Bereich der Zeche Crone soll zwei ältere und kleinere Baumärkte im Dortmunder Süden ersetzen, so dass an den beiden Altstandorten in Hörde und Kirchhörde zukünftig andersartige Nutzungen möglich werden. Die beiden vorhandenen Hellweg-Baumärkte weisen zusammen eine Verkaufsflächengröße von ca. 12.200 m² auf. Die Schließung der beiden Altstandorte zum Zeitpunkt der Realisierung des neuen Baumarktes wird im Durchführungsvertrag Teil B mit dem Eigentümer bzw. Pächter gesichert.

Der neue Bau- und Gartenmarkt soll eine Gesamtverkaufsfläche von insgesamt ca. 12.950 m² aufweisen. Davon entfallen auf Verkaufsflächen im Gebäude für den Bau- und Gartenmarkt maximal 9.800 m², auf Freilagerflächen maximal 3.150 m² sowie auf einen im Gebäude untergebrachten Zoofachmarkt eine Verkaufsfläche von maximal 1.250 m².

Die Verkaufsfläche im Sondergebiet beträgt damit insgesamt 14.200 m².

Weiterhin sind auf einer Teilfläche im Obergeschoss ein Sozialtrakt und ggfs. in einem Untergeschoss weitere Keller-/Lagerräume vorgesehen.

Es handelt sich bei dem Standort um einen neuen Baumarktstandort, der bisher noch nicht innerhalb der Baumarktkonzeption der Stadt Dortmund vorgesehen war. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Gewerbegebiet dargestellt. Dementsprechend wäre nach dem Gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept der Stadt Dortmund ein Baumarkt an dieser Stelle nicht zulässig.

Gleichwohl handelt es sich aber nicht um einen zusätzlichen Standort, da zwei bestehende Hellweg-Baumärkte im Gegenzug geschlossen werden.

Die bestehenden Hellweg-Baumärkte in den Stadtbezirken Hörde und Hombruch weisen derzeit eine Verkaufsfläche von insgesamt ca. 12.200 m² auf, so dass mit der Neuplanung am Standort Zeche Crone einschließlich des Zoofachmarktes eine Erweiterung um 2.000 m² erfolgt. Ein Zoomarkt ist derzeit in keinem der vorhandenen Märkte vorhanden. Der geplante Standort auf der Zeche Crone befindet sich zwischen den beiden zu schließenden Standorten und erfüllt somit bei deren Schließung das im Gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept formulierte Ziel einer dezentralisierten Versorgungsstruktur für Baumärkte im Stadtgebiet.

Der KonsultationsKreis Einzelhandel empfiehlt, den geplanten Baumarktstandort Zeche Crone als Ersatz der beiden Hellweg-Baumärkte in Hörde und Hombruch grundsätzlich positiv zu begleiten.

Im Rahmen einer Verträglichkeitsanalyse (BBE Handelsberatung, Köln, Mai 2011) wurden in einem ersten Arbeitsschritt eine detaillierte Markt- und Standortanalyse durchgeführt, in einem zweiten Arbeitsschritt die potenziellen städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ermittelt, dargestellt und bewertet.

Bei den beiden Vorhaben Bau- /Gartenmarkt und Zoofachmarkt handelt es sich um zwei großflächige Einzelhandelsbetriebe, die im Kernsortiment nicht-zentrenrelevante Sortimente führen.

Grundsätzlich wurde festgestellt, dass in Folge der geplanten Zusammenlegung zweier Bestandsbaumärkte der Firma Hellweg an den Standort Zeche Crone in der Stadt Dortmund keine städtebaulich oder raumordnerisch relevanten negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Voraussetzung hierfür ist, dass die beiden nicht mehr zeitgemäßen Hellweg-Märkte in Dortmund-Hombruch und Dortmund-Hörde geschlossen werden. Mit dieser Maßnahme wird ein Verkaufsflächenzuwachs in Höhe von rd. 2.000 m² einhergehen. Der nach Realisierung zu erwartende Umsatz wird zu etwa 57% aus den südlichen Dortmunder Stadtbezirken Hombruch und Hörde stammen (Kerneinzugsgebiet). Aus weiteren Stadtbezirken der Stadt Dortmund und zu geringen Teilen aus der Stadt Herdecke stammen weitere Umsatzanteile in relevantem Maß (erweitertes Einzugsgebiet). Die übrigen Nachbarkommunen verfügen über leistungsfähige eigene Baumarktstandorte.

Gemäß dem Ergebnis der Verträglichkeitsanalyse werden Umsatzumverlagerungseffekte insgesamt sowohl in der Stadt Dortmund als auch den Nachbarkommunen in keinem Fall städtebaulich relevante Dimensionen erreichen. Eine Beeinträchtigung der zentralörtlichen Funktion benachbarter Kommunen ist ebenfalls nicht zu erwarten.

Negative städtebauliche Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit von Versorgungszentren in der Stadt Dortmund und benachbarten Städten und Gemeinden in Anlehnung an die Vorgaben von § 11 Abs. 3 BauNVO können somit ausgeschlossen werden. Auch die Nahversorgung wird keinen negativen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ausgesetzt sein.

Die landesplanerische Tragfähigkeit des Vorhabens ist gegeben. Die zu erwartende Umsatzleistung des Vorhabens in den nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten liegt unterhalb des in der Stadt Dortmund zur Verfügung stehenden Nachfragepotenzials.

Die nach § 24a LEPro (Landesentwicklungsprogramm) erforderliche Ausweisung eines Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB) ist durch einen entsprechenden Beschluss des Regionalrats noch vorzunehmen, da das Grundstück bislang als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) ausgewiesen ist.

Im Rahmen des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche wurden Kriterien für einen „Regionalen Konsens" zu Planvorhaben mit großflächigem Einzelhandel vorgeschlagen. Die für Baumärkte und Gartencenter maßgeblichen Voraussetzungen werden von der Planung unter Berücksichtigung der Ausweisung des Projektareals als ASB im Regionalplan erfüllt. Für die geplanten nahversorgungsrelevanten Randsortimente sind die Kriterien des regionalen Konsenses erfüllt.

Die Realisierung des Planvorhabens entspricht in Einheit mit der Aufgabe der beiden Hellweg-Bestandsfilialen der Zielsetzung des Dortmunder Masterplanes Einzelhandel.

4.2.2 Gestaltungskonzept

Entsprechend der verfügbaren Grundstücksflächen soll das zukünftige Gebäude mit seiner Längsfront in West-Ost-Richtung parallel zu der neuen Planstraße errichtet werden. Diese künftige Haupterschließungsstraße für das ehemalige Zechengelände bindet im Süden an die Zillestraße an und führt in westliche bzw. im weiteren Verlauf in nördliche Richtung bis zur Hacheneyer Straße. In seiner West-Ost-Ausdehnung besitzt das Gebäude des Bau- und Gartenmarktes eine Länge von ca. 260 Metern. Die Regeltiefe des Gebäudes beträgt 50 Meter. Im Eingangsbereich wird es inklusive Windfang und Eingangshalle bis auf ca. 57 Meter aufgeweitet.

Der Eingangsbereich des Gebäudes ist an der Südseite vorgesehen, so dass er zur geplanten Stellplatzanlage und zur Zillestraße orientiert ist. Die östliche Seite des Gebäudes soll durch eine neue Gartenabteilung bestimmt werden, die mit einer großflächigen Glasfassade eine attraktive Fassadensituation zum Sichtbereich der Zillestraße schaffen soll. Nördlich des Gebäudes sollen auf den verbleibenden Flächen bis zur angrenzenden geplanten Stadtbahntrasse die teilweise überdachten Freiverkaufs- und Freilagerflächen untergebracht werden. Die vorgesehenen Einfriedungen der Flächen sind zu begrünen.

Der Zoofachmarkt ist am westlichen Ende des Baukörpers vorgesehen. In diesem Bereich erfolgt auch die Anlieferung für die beiden Betriebe über eine eigene, untergeordnete Zufahrt. Auf dem Anlieferhof besteht eine Wendemöglichkeit für LKW, so dass keine Rangiervorgänge im öffentlichen Straßenraum erforderlich werden.

Südlich des Gebäudes werden bis zur neuen Erschließungsstraße die Flächen für die Stellplatzanlagen angeordnet. Insgesamt sollen hier ca. 300 Stellplätze errichtet werden. Die Stellplätze werden über zwei Zufahrten, davon eine in Höhe des Eingangsbereiches des Baumarktes, erschlossen. Um ein Ausfahren in den unmittelbaren Kreuzungsbereich an der Zillestraße zu vermeiden, ist die Ausfahrt nur im Bereich der westlichen Zufahrt möglich.

In der Nähe des Eingangsbereiches sollen zudem Stellmöglichkeiten für Fahrräder geschaffen werden.

Das gesamte Grundstück für den Bau- und Gartenmarkt und den angegliederten Zoofachmarkt umfasst ca. 3,5 Hektar. Das Gelände fällt um etwa 5,0 m in Richtung Nordwesten ab.

Die Zillestraße liegt bei ca. 127,9 m über NN. Die Planstraße soll im Bereich der Baumarktzufahrt eine Höhe von ca. 125,8 m über NN aufweisen. Die zukünftige Erdgeschossfußbodenhöhe des Baumarktes wird bei ca. 125,0 m liegen, so dass ein verkehrsverträglicher Anschluss der Stellplatzanlage und der Zufahrtsstraße an die Zillestraße gewährleistet werden kann.

Die Fassade soll ohne Werbeanlagen ca. 10,0 m hoch aufstehen. An drei Stellen sollen Werbeschriften 4,0 m hoch über die Traufhöhe hinausragen können. Darüber hinaus ist ein bis zu 24,5 m hoher Werbepylon geplant. Der Schriftzug ´Hellweg` soll auf drei Seiten sichtbar sein und eine Höhe von 2,4 m aufweisen.

Gemäß dem Grünkonzept ist die Stellplatzanlage durch die Pflanzung von Bäumen einheitlich zu begrünen. Die Baumscheiben sind in ausreichender Größe anzulegen und zu bepflanzen. Weitere Baumanpflanzungen in regelmäßigen Abständen sind entlang der Zillestraße und der Planstraße im Osten, Süden und Westen des Sondergebietes vorzunehmen. Im nordöstlichen Grundstücksbereich wird durch die vorhandene prägende Platanenbaumreihe die Eingrünung gesichert.

Weiterhin sind Grünflächen in allen Randbereichen des Baumarktgrundstückes mit Ausnahme der Zufahrten anzulegen. Ein Drittel des Daches des Baumarktes wird begrünt werden.

Anregungen des Gestaltungsbeirates der Stadt Dortmund zur Fassadengliederung, Werbeanlagen und Gestaltung der Freiflächen wurden in die Planung aufgenommen und das Konzept dem Gestaltungsbeirat nochmals abschließend vorgestellt.

5. Neuordnung der verkehrlichen Erschließung

5.1. Verkehrsuntersuchung

Das Plangebiet ist über die Hacheneyer Straße und den Hacheneyer Kirchweg im Nordosten, über die Zillestraße im Südosten sowie die B 54 im Westen an das übergeordnete Verkehrsnetz angeschlossen. Die innere Erschließung der geplanten Gewerbeflächen und der Fläche für den Bau- und Gartenmarkt soll über eine neue Haupterschließungsstraße als Verbindung zwischen der Zillestraße im Südosten und der Anschlussstelle an der B 54 im Norden erfolgen. Diese Straße dient einerseits der Erschließung des Zechengeländes selbst; andererseits trägt sie zu einer Neuordnung der Verkehre und Entlastung vorhandener Siedlungsbereiche bei.

Zur Untersuchung der bestehenden und zukünftig zu erwartenden Verkehrsbelastungen im Plangebiet und auf den angrenzenden Straßen wurde eine verkehrliche Untersuchung (Ingenieurgesellschaft Stolz, Kaarst, Mai 2011) erstellt. Grundlage der Berechnungen bilden das heutige Analysenetz und das Prognosenetz 2015. Dabei wurden vier zukünftige Planfälle untersucht, um anhand der Einzelergebnisse die Auswirkungen durch die Umsetzung der zeitlich hintereinander geschalteten verkehrlichen Maßnahmen vergleichen und beurteilen zu können.

Die in der Verkehrsuntersuchung betrachteten Planfälle sind:

Planfall 1: Der Baumarkt und die gewerblichen Nutzungen im südlichen Planbereich werden zunächst ausschließlich von der Zillestraße her erschlossen, die gewerblichen Betriebe im Norden über den vorhandenen privaten Erschließungsstich von der Ha-

cheneyer Straße. Die Anbindung des neuen Wohngebietes erfolgt direkt an den Hacheneyer Kirchweg.

Planfall 2: Auf der Grundlage der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Erschließungsstraße durchgängig von der Zillestraße im Süden bis zum Hacheneyer Kirchweg im Norden realisiert worden, so dass die bestehenden und neuen gewerblichen Nutzungen insgesamt über diese neue Planstraße erschlossen werden können.

Planfall 3: Die durchgängige Erschließungsstraße (Planfall 2) bildet die Voraussetzung, um den Hacheneyer Kirchweg östlich des Knotenpunktes Hacheneyer Straße / Hacheneyer Kirchweg abzubinden. Nur für den Linienbusverkehr wird eine Busschleuse eingerichtet, so dass die aus Richtung Osten an- und abfahrenden Linienbusse die heutige Endhaltestelle der Stadtbahn nach wie vor ohne Umwege erreichen können.

Planfall 4: Bei diesem Planfall wird davon ausgegangen, dass die bestehende Stadtbahn-Linie in Richtung Osten bis zur Zillestraße bzw. Wellinghofen fertig gestellt und südlich des Hacheneyer Kirchweges eine neue Haltestelle eingerichtet ist. In diesem Fall werden in Bahnhofsnähe eine Buswendeschleife sowie eine P+R-Anlage eingerichtet. Wie in Planfall 3 ist der Hacheneyer Kirchweg östlich des Knotenpunktes Hacheneyer Straße / Hacheneyer Kirchweg abgebunden und mit einer Busschleuse versehen.

Einschätzung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens

Um die verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Nutzungen auf die Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes im Umfeld des Planbereiches zu beurteilen, wurde das Verkehrsaufkommen des Baumarktes (Kunden, Mitarbeiter, Lieferverkehr) und der zusätzlichen gewerblichen Nutzungen (einschließlich einer derzeit angedachten Errichtung einer Tankstelle) sowie der vorgesehenen Wohnbebauung berücksichtigt.

Das heißt, dass in den Planfällen 1 bis 3 davon ausgegangen wird, dass entsprechend dem Gesamtnutzungskonzept, für das der Aufstellungsbeschluss gefasst wurde, alle vorgenannten Nutzungen umgesetzt worden sind.

Für den Planfall 4 wurden zusätzlich Annahmen für die spätere Errichtung einer P+R - Anlage im Zusammenhang mit dem Weiterbau der Stadtbahn am Hacheneyer Kirchweg getroffen.

Nunmehr soll zunächst auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Teil I in einem ersten Schritt die Umsetzung des Bau- und Gartenmarktes mit dem Zoofachmarkt erfolgen. Diese Verkehre bilden ca. 80% der Gesamtverkehre der im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen, so dass man mit Zugrundelegung der Annahmen des Verkehrsgutachtens für die Gesamtnutzung „auf der sicheren Seite" ist. Eine Splittung der Untersuchung würde zu keiner wesentlichen Änderung der Ergebnisse führen.

Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass in Teil I die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die zentrale Planstraße geschaffen werden, die Realisierung allerdings in zwei Abschnitten erfolgt. Zusammen mit dem Bau- und Gartenmarkt wird zunächst der südliche Straßenabschnitt realisiert.

Heutige Belastungen/ Prognose-Null-Fall

Zunächst wurden die derzeitigen Kfz-Belastungen auf den angrenzenden Straßen und Knotenpunkten untersucht. Im Ergebnis wird festgestellt, dass einzelne richtungsbezogene Quer-

schnittsbelastungen bereits heute vergleichsweise hoch liegen. Insbesondere ist hier die Zillestraße im Bereich der Anschlussstelle mit der B 54 zwischen den Straßen Heideblick und Holtbrügge mit Richtungsbelastungen in Fahrtrichtung Westen zu benennen.

Für den sogenannten Prognose-Null-Fall (zukünftiges Straßennetz, jedoch im Planbereich mit dem heutigen Netz sowie mit den im Jahr 2015 zu erwartenden Verkehrsbelastungen) zeigt sich, dass sich neben der allgemeinen Verkehrsentwicklung Veränderungen bei der Verkehrsmittelnutzung und Altersstruktur sowie Arbeitsplatzentwicklung und neue Wohnbauflächen, aber auch Veränderungen in der Straßeninfrastruktur in den Verkehrsbelastungen niederschlagen. Für den Hacheneyer Kirchweg ist eine leichte Erhöhung von 6% und für die Zillestraße im Bereich des Bebauungsplanes - je nach Netzabschnitt – eine Erhöhung von 5 bis 14% zu verzeichnen.

Prognosebelastung inklusive neuer Nutzungen

Für die Belastungsermittlung ist das Verkehrsaufkommen der neuen Nutzungen einzelnen Zu- und Abfahrtsrouten zugeordnet worden. Für den neuen Baumarkt wird unterstellt, dass sein Kundenpotenzial sich im Wesentlichen aus den Kunden der bisherigen Hellweg-Baumärkte in Dortmund-Hörde und Kirchhörde zusammensetzen wird, da der neue Baumarkt diese beiden Baumärkte ersetzen soll. Aufgrund einer Herkunftsanalyse kann davon ausgegangen werden, dass rd. 50% der Kunden über die Zillestraße aus Richtung Nordosten an- und wieder abfahren. Wenn dann die über die Preinstraße an- und abfahrenden Kunden dazu gezählt werden, wird deutlich, dass über den Knotenpunkt Zillestraße / Hacheneyer Kirchweg / Preinstraße der größte Teil des zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsaufkommens abgewickelt werden muss.

Für die einzelnen Planfälle ergeben sich die nachfolgend aufgeführten Belastungsverteilungen:

Planfall 1

Da der Baumarkt, die potentielle Tankstelle südlich Planstraße / westlich Zillestraße und der größte Teil der gewerblichen Nutzungen zunächst ausschließlich über den südlichen Teil der Erschließungsstraße erreicht werden können, erhöhen sich die Querschnittsbelastungen auf der Zillestraße nördlich der Einmündung der neuen Erschließungsstraße deutlich (in der Spitzenstunde um 15,6% gegenüber dem Prognose-Null-Fall). Der im Zuge des Hacheneyer Kirchwegs zu erwartende Belastungszuwachs ist mit rd. 3,1% demgegenüber relativ gering.

Planfall 2

Beim Planfall 2, bei dem die neue Erschließungsstraße durchgehend nutzbar ist, kann der Belastungszuwachs auf der Zillestraße nördlich der Einmündung der Planstraße auf 6,6% begrenzt werden. Für den Hacheneyer Kirchweg ergibt sich analog zu Planfall 1 eine geringfügige Erhöhung in der nachmittäglichen Spitzenstunde.

Planfall 3

Eine deutlich andere Belastungsverteilung ergibt sich bei Umsetzung des Planfalls 3, bei dem der Hacheneyer Kirchweg östlich vom Knotenpunkt mit der Hacheneyer Straße abgebunden und mit einer Busschleuse versehen wird. Im Bereich des Hacheneyer Kirchwegs ist dann eine Wendeanlage vorzusehen. In diesem Fall reduziert sich das Verkehrsaufkommen im Verlauf des Hacheneyer Kirchweges auf weniger als 5 % der heutigen Kfz-Belastung.

Planfall 4

Die Belastungsverteilung bei diesem Planfall unterscheidet sich nur unwesentlich von der des Planfalls 3, da sich durch die Einrichtung der P+R - Anlage und einer Busschleife am Hacheneyer Kirchweg in der Nachmittagsspitzenstunde kaum Verkehrsverlagerungen ergeben. Hier entfallen in erster Linie Busfahrten zur jetzigen Endhaltestelle der Stadtbahn.

Leistungsnachweise an bestehenden Knotenpunkten

Neben den zu erwartenden Verkehrsbelastungen auf der zentralen Planstraße und den angrenzenden Straßen wurden im Zuge der Verkehrsuntersuchung auch Leistungsfähigkeitsbetrachtungen sowohl für die Anschlüsse im Bereich der Planstraße als auch für die Knotenpunkte im Umfeld durchgeführt.

Angrenzende Knotenpunkte sind:

- nordwestlich des Plangebietes „Hacheneyer Straße / Glückaufsegenstraße“ und „Hacheneyer Straße / Hacheneyer Kirchweg“,
- im Nordosten „Hacheneyer Kirchweg / Zillestraße“,
- im Osten „Zillestraße / Feldbank“ sowie
- südlich des Plangebietes „Zillestraße / Holtbrügge“, „Zillestraße / Heideblick“ und „Holtbrügge / Zufahrt B54“.

Als Ergebnis der Leistungsfähigkeitsbetrachtung ist festzustellen, dass am Knotenpunkt Hacheneyer Straße / Glückaufsegenstraße die Qualität des Verkehrsablaufs schon heute als unzureichend eingestuft werden muss. Aufgrund der zu erwartenden Belastungszuwächse beim Prognose-Null-Fall und den Planfällen 1 und 2 würde sich vorübergehend die Qualität des Verkehrsablaufs noch verschlechtern. Gemäß der Untersuchung wird hier die Errichtung einer Signalanlage empfohlen.
Mit der Umsetzung der Planfälle 3 und 4 reduzieren sich die Belastungen jedoch auf Werte, bei denen die Qualität des Verkehrsablaufs dann mit „gut“ zu bewerten ist. Hintergrund hierfür ist die Abbindung des Hacheneyer Kirchwegs, für die wiederum zunächst die durchgehende Planstraße realisiert sein muss. Die Umsetzung wird derzeit angestrebt, falls allerdings diese nicht zeitnah erfolgen kann, ist die empfohlene Signalisierung umzusetzen.
Am benachbarten Knotenpunkt Hacheneyer Straße / Hacheneyer Kirchweg / Planstraße ist bei allen Planfällen eine ausreichende Leistungsfähigkeit gegeben. Voraussetzung dafür ist, dass der Knotenpunkt als ein Vollknoten ohne Versatz gestaltet wird. Die Straßenlage wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

Am Knotenpunkt Hacheneyer Kirchweg / Zillestraße / Preinstraße ist die Qualität des Verkehrsablaufs sowohl bei der Analyse als auch im Prognose-Null-Fall mit „gut“ zu bewerten. Mit der Umsetzung der Planfälle 1 und 2 sinkt die Qualität des Verkehrsablaufs aufgrund des zu erwartenden Belastungszuwachses, ist aber noch ausreichend.
Erst mit der Umsetzung der Planfälle 3 bis 4 werden weitere Maßnahmen wie die Verlängerung der Umlaufzeit oder das Anlegen eines zusätzlichen Rechtsabbiegefahrstreifen (oder zumindest eine überbreite Fahrspur, bei der sich geradeausfahrende und rechtsabbiegende Pkws nebeneinander aufstellen können) empfohlen. Daher soll im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Teil II geprüft werden, inwieweit der Knotenpunkt optimiert werden kann.

Am Knotenpunkt Zillestraße / Feldbank / Planstraße ist die Qualität des Verkehrsablaufs bei den Planfällen 1 und 2 mit „befriedigend“ zu bewerten. Bei den Planfällen 3 und 4 gelingt das nur, wenn auf der Zillestraße in der nordöstlichen Knotenpunktszufahrt ein Rechtsabbiegefahrstreifen eingerichtet wird, der in die Signalsteuerung einbezogen wird. Der vorhabenbezogene

Bebauungsplan setzt diese Maßnahme fest. Die vertraglichen Regelungen mit dem Vorhabenträger sind Bestandteil des Durchführungsvertrages Teil B.

Der Verkehrsablauf an den Knotenpunkten Zillestraße / Holtbrügge und Zillestraße / Heideblick ist an allen Knotenpunkten bei allen Planfällen unproblematisch. Voraussetzung ist, dass bei der Überarbeitung der Lichtsignalanlagen in der Zillestraße, aufgrund des geringen Knotenpunktsabstandes, die bestehende Koordinierung erhalten bleibt.
Am Knotenpunkt Holtbrügge / Zufahrt B 54 besteht heute – wie auch bei allen Planfällen – rechnerisch eine Überlastung. Das bedeutet, dass dieses Problem gemäß dem Ergebnis der Verkehrsuntersuchung durch die Ansiedlung der neuen Nutzungen im Bereich der ehemaligen Zeche Crone voraussichtlich verschärft wird. Daher sind schon heute die empfohlenen Maßnahmen zur Optimierung wie die Einrichtung einer Lichtsignalanlage zu prüfen und umzusetzen. Voraussetzung für die Umsetzung ist die Abstimmung mit dem zuständigen Straßenbaulastträger Landesbetrieb StraßenNRW, Bochum.
Der Anschluss des Baumarkts an die geplante Haupterschließungsstraße ist als unproblematisch zu bewerten. Allerdings darf an der östlich gelegenen Zufahrt nur von Süden kommend nach rechts auf die Stellplatzanlage abgebogen werden. An der westlich liegenden Ein- und Ausfahrt des Baumarktes kann auch bei etwas stärkerer Auslastung der Planstraße auf die Einrichtung eines gesonderten Linksabbiegefahrstreifens verzichtet werden.

Fazit

Die für die Erschließung der neuen Nutzungen auf dem Gelände der ehemaligen Zeche Crone untersuchten Planfälle sind alle grundsätzlich realisierbar. An einzelnen Verkehrsknoten bestehende Belastungen können durch verschiedene Maßnahmen optimiert werden.

Die Maßnahmen, die im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegen, werden durch entsprechende Festsetzungen planungsrechtlich bzw. vertraglich geregelt (Straßenführung der Anbindung Planstraße / Hacheneyer Straße, Anlegen eines Rechtsabbiegers in der Zillestraße zum geplanten Baumarkt, Signalisierung der Kreuzung Planstraße / Zillestraße / Feldbank). Weitere Maßnahmen sind unabhängig vom Planverfahren (Signalisierung Holtbrügge, Signalisierung Glückaufsegenstraße) bzw. im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Teil II (Knotenpunkt Hacheneyer Kirchweg / Zillestraße / Preinstraße) zu regeln.

Insgesamt wird empfohlen, den Planfall 3 umzusetzen, der zu einem späteren Zeitpunkt dann (Planfall 4) bei Verlängerung der Stadtbahn-Linie am Hacheneyer Kirchweg eine zusätzliche Park+Ride - Anlage und eine Buswendeschleife erhält.
Mit der Realisierung des Planfalls 3 bzw. 4 werden die Verkehre auf die neue Planstraße geleitet, die immissionsunempfindliche Nutzungen - den Baumarkt und gewerbliche Betriebe - erschließt. Der Hacheneyer Kirchweg hingegen, an den im Norden das vorhandene Reine Wohngebiet sowie zukünftig im Süden das geplante Allgemeine Wohngebiet angrenzt, wird durch die Abbindung erheblich entlastet. Insgesamt wird durch die verkehrliche Verlagerung eine Entlastung des nördlichen Knotenpunktes Hacheneyer Straße / Glückaufsegenstraße und damit des angrenzenden Wohnumfeldes erreicht.

Stadtentwicklungspolitische Zielsetzung ist daher die Umsetzung des Planfalls 3 bzw. 4.

5.2 Neuordnung der verkehrlichen Erschließung

Die verkehrstechnische Untersuchung zeigt, dass mit der Umsetzung des Planfalles 3 und später des Planfalles 4 eine verkehrliche Optimierung erreicht wird.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die neue Haupterschließung, die eine durchgängige Verbindung zwischen Zillestraße und Hacheneyer Kirchweg bzw. dem Anschlusspunkt an die B 54 herstellen soll, werden mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hö 225n – Zeche Crone, Teil I - geschaffen.
Diese zentrale Erschließung soll zukünftig die Hauptverkehre der vorhandenen und geplanten Nutzungen im Gesamtgelände aufnehmen. Gleichzeitig bildet sie eine Verknüpfung der Hacheneyer Straße mit der Zillestraße, beispielsweise für die Verkehre des Schulzentrums Hacheney. Hierdurch wird insbesondere der Hacheneyer Kirchweg entlastet. Im Weiteren bildet diese verkehrliche Verbindung die Voraussetzung, um zukünftig den Hacheneyer Kirchweg östlich der Hacheneyer Straße abzubinden und nur noch für den ÖPNV sowie Rad-und Fußverkehre durchgängig zu lassen. Der Hacheneyer Kirchweg entspricht damit in seiner Funktion nur noch einer Erschließungsstraße.
Die neue Straße bindet im Bereich der Zillestraße / Höhe Feldbank an und führt zunächst in westliche und weiter in nördliche Richtung bis zum Anschluss an die Hacheneyer Straße im Nordwesten. Die Planstraße soll im Separationsprinzip in einer Gesamtbreite von ca. 12,85 m – 13,35 m ausgebaut werden.
Die zentrale Planstraße wird zur Erschließung des Baumarktes in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen. Die Realisierung der Planstraße erfolgt aufgrund der bestehenden Eigentumsverhältnisse in zwei Bauabschnitten. Zusammen mit dem Bauvorhaben wird der südliche Abschnitt der Planstraße realisiert (siehe auch Lageplan VEP). Nach Genehmigung des Sanierungsplanes Nord und der Grundstücksübertragung durch den Eigentümer der Nordflächen soll die Planstraße bis zur Hacheneyer Straße durchgebunden werden.

6. Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

6.1. Sondergebiet

Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der grundlegenden Zielsetzung ist auf der Entwicklungsfläche südlich der geplanten Stadtbahntrasse die Errichtung eines Bau- und Gartenmarktes sowie eines Zoofachmarktes vorgesehen, die jeweils großflächige Einzelhandelsbetriebe darstellen. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind allerdings außer in Kerngebieten nur in Sondergebieten zulässig. Daher setzt der Bebauungsplan entsprechend der vorgesehenen Nutzung für die Grundstücksfläche ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel "Bau- und Gartenmarkt / Zoofachmarkt" gemäß § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 11 Abs. 1 und 3 (2) BauNVO fest. Die maximale Verkaufsfläche wird auf 14.200 m² begrenzt.
Von der im Sondergebiet zulässigen Gesamtverkaufsfläche sind für die Nutzung "Bau- und Gartenmarkt" eine Verkaufsfläche von 12.950 m² und für den Zoofachmarkt eine Verkaufsfläche von maximal 1.250 m² zulässig. Davon entfallen auf Verkaufsflächen im Gebäude maximal 11.050 m² und auf Freilagerflächen maximal 3.150 m².

Die allgemein zulässigen, baumarkttypischen Sortimente sind durch eine Positivliste festgelegt.

Vor dem Hintergrund der potenziellen Zentrenrelevanz des angebotenen Warensortimentes wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine Abgrenzung der Warensortimente vorgenommen, wobei gleichzeitig die zulässigen Randsortimente festgesetzt werden. So sind im Rahmen der textlichen Festsetzungen die branchenüblichen Randsortimente, die zentrenschädliche Auswirkungen haben können, auf eine Gesamtverkaufsfläche von maximal

1.000 m² beschränkt. Die einzelnen Sortimentsbereiche dürfen jeweils eine Größe zwischen 50 und maximal 200 m² nicht überschreiten.

Für die Nutzung "Zoofachmarkt" ist eine Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.250 m² mit dem definierten Kernsortiment „Lebende Tiere, Tierpflegemittel, Zooartikel" zulässig. Zudem wird festgesetzt, dass von der Gesamtverkaufsfläche auf einer Verkaufsfläche von maximal 125 m² das Sortiment "Tiernahrung" als Randsortiment zulässig ist.

Weiterhin werden in dem Sondergebiet kleinflächige Einzelhandelsbetriebe als Konzessionäre (Dienstleister) für zulässig erklärt, die üblicherweise im Zusammenhang mit Baumärkten vorzufinden sind (Werkzeug-/Baumaschinenverleih, Schuh- und Schlüsseldienst, Handwerkervermittlung, Bistro).

Das Maß der baulichen Nutzung wird für den Bereich des Bau- und Gartenmarktes durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 bestimmt. Entsprechend der Hochbauplanung wird die zukünftige, maximale Gebäudehöhe im Bebauungsplan bei 135,0 m über NHN (Normalhöhennull) festgesetzt. Darüber hinaus wird die maximale Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens auf 125,0 m über NHN festgesetzt, so dass insgesamt ein Gebäude mit einer Höhe von maximal 10,0 m ermöglicht wird. Die festgesetzte Gebäudehöhe darf zur Ermöglichung von erforderlichen, technischen Einrichtungen (z.B. haustechnische Anlagen, Glasdächer) punktuell um bis zu 2,5 m sowie von Werbeanlagen punktuell um bis zu 4,0 m überschritten werden.

Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen

Für das zukünftige Baumarktgebäude einschließlich des angrenzenden Freilagers wird die überbaubare Grundstücksfläche entsprechend dem geplanten Baukörper in West-Ost-Ausrichtung auf dem nördlichen Grundstücksteil festgesetzt, so dass die Stellplätze zwischen dem Gebäude und der neuen Planstraße bzw. der Zillestraße untergebracht werden können.

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzte Baugrenze wurde um die Fläche des nördlich an den Gebäudekörper angrenzenden Freilagers vergrößert. Diese Änderung ist erforderlich, da es sich um eine durch den Kunden begehbare Verkaufsfläche handelt, die der Hauptanlage zuzurechnen ist und keine Nebenanlage gemäß § 14 BauNVO darstellt. Die Grundflächenzahl von 0,6 wird nicht überschritten.

Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

Für den Bereich des Baumarktes liegt ein Nutzungs- und Freiflächenkonzept vor. Um die Umsetzung des konkreten Baumarktvorhabens und einen Mindestanteil an Freiflächen in der gewünschten Ausprägung zu sichern, werden innerhalb des festgesetzten Sondergebietes Stellplätze, Anlieferungen sowie Freilagerflächen auf die überbaubaren Grundstücksflächen und die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB entsprechend festgesetzten Flächen begrenzt.

Ausstellungsobjekte wie z.B. Gartenhäuser sind nur in einem Abstand von mehr als 8 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Mit dieser Festsetzung soll eine optische Beeinträchtigung gegenüber dem öffentlichen Raum vermieden und die Flächen zwischen Stellplatzanlage und Straßenraum als Grünbereich gesichert werden.

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Im unmittelbaren Knotenpunktbereich der neuen Haupterschließungsstraße mit der Zillestraße sollen zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit Zufahrten auf/vom Grundstück des Baumarktes ausgeschlossen werden. Auch für den westlichen Abschnitt des Baumarktgeländes und entlang der Zillestraße sollen weitere als die vorgesehenen (und verkehrstechnisch geprüften) Zufahrten auf das Baumarktgrundstück ausgeschlossen werden. Gemäß § 9 Abs. 1

Nr. 11 BauGB werden daher entlang der Zillestraße bzw. der neuen Haupterschließungsstraße Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Die beiden Kundenzufahrten zum Baumarkt werden zusätzlich als Einfahrt bzw. Ein- und Ausfahrtsbereich gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Dabei erfolgt für die östliche Zufahrt die ergänzende Festsetzung „Einfahrt", da hier gemäß den Ergebnissen der verkehrstechnischen Untersuchung im Nahbereich der geplanten Kreuzung keine Ausfahrt vorgesehen werden darf. Die westliche Zufahrt dagegen wird um die Bezeichnung „Ein- und Ausfahrt" ergänzt.

6.2. Gewerbegebiet

Die Entwässerung u.a. des Baumarktgeländes erfolgt über ein neu zu errichtendes Kanalnetz (siehe Punkt 7: „Entwässerungskonzept"), welches in ein Regenrückhaltebecken im Nahbereich der B 54 bzw. in das vorhandene Kanalnetz im Waldhornweg mündet. Die erforderliche Leitungstrasse für den geplanten Schmutz- und Regenwasserkanal zwischen dem Sondergebiet bzw. der Planstraße und dem Regenrückhaltebecken verläuft auf Flächen, die Bestandteil der vorgesehenen gewerblichen Entwicklung zwischen Planstraße und B 54 sind. Da diese Flächen trotz der Leitungstrasse gewerblich genutzt werden können (z.B. durch Stellplatz- oder Lagerflächen) erfolgt im Vorgriff der angestrebten Nutzung auf den nördlich angrenzenden Flächen die Festsetzung als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO.

Da in diesem Bereich keine überbaubaren Grundstücksflächen vorgesehen sind, sind weitergehende Festsetzungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzungen nicht erforderlich.

Eine Konkretisierung der zulässigen Nutzungen soll im Zuge des Bebauungsplanverfahrens (Teil II) für die übrigen Gewerbegebietsflächen erfolgen.

6.3. Verkehr

Öffentliche Verkehrsfläche

Die zentrale Planstraße wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Verkehrsfläche (im Separationsprinzip) festgesetzt. Sie soll in ihrem West-Ost-Abschnitt auf Höhe des Baumarktes eine Breite von insgesamt ca. 12,85 Metern aufweisen. Innerhalb des Querschnitts soll ein einseitiger Fußweg auf der Süd- bzw. Westseite in einer Breite von 2,5 m angelegt werden. Zu beiden Seiten soll auf der Fahrbahn ein jeweils 1,85 m breiter Radfahrstreifen abmarkiert werden; die verbleibende Fahrbahnfläche für Kfz beträgt 6,5 m. Die verbleibenden 0,15 m werden von Randsteinen in Anspruch genommen.

In den Kreuzungsbereichen zum Hacheneyer Kirchweg bzw. zur Zillestraße werden die Straßenverkehrsflächen entsprechend den verkehrstechnischen Erfordernissen zur Anlage von Abbiegespuren aufgeweitet und die Einmündungsbereiche in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen. Vom Einmündungsbereich der Planstraße zur Zillestraße bis zur Einfahrt zum Baumarkt wird zusätzlich ein Fußweg auf der nordöstlichen Seite vorgesehen.

Im Bereich der heutigen Haldenböschung soll innerhalb des Straßenquerschnittes die Anlage einer Querungshilfe in einer Breite von 2,5 m erfolgen, um nichtmotorisierten Personen aus dem geplanten Wohngebiet, die über den an dieser Stelle vorgesehenen Fuß-/ Radweg zur Planstraße gelangen, ein sicheres Queren zu ermöglichen.

Zur Reduzierung des Straßenquerschnittes wurde auf die Anlage eines mit Grün gegliederten Parkstreifens im Verlauf der neuen Haupterschließungsstraße verzichtet. Hierbei wurde berücksichtigt, dass im Sondergebiet Baumpflanzungen in regelmäßigen Abständen entlang der

Straßenfläche festgesetzt sind. Weitere Baumanpflanzungen sind im Bereich der an die Planstraße angrenzenden Misch- und Gewerbegebiete vorgesehen, die im Zuge des für diese Bereiche anstehenden Bebauungsplanverfahrens festgesetzt werden sollen.

Im nördlich Abschnitt der Planstraße besteht bereits eine Begrünung durch die östlich angrenzende Böschung, die im Bebauungsplanverfahren Teil II gesichert (und gegebenenfalls baulich angepasst) werden soll, so dass sich insgesamt eine ansprechende Straßenraumeingrünung ergibt. Aufgrund der angrenzenden Nutzungen und der damit nachzuweisenden Stellplätze soll auf die Ausweisung weiterer öffentlicher Stellplätze im Straßenraum verzichtet werden.

Auf der Nordseite der Zillestraße werden Flächen für eine künftige Überplanung (Anlegen eines Radweges und zur Realisierung einer Rechtsabbiegespur in das Plangebiet) in den Geltungsbereich einbezogen und als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

6.4. Grünordnerische Maßnahmen

Im Sondergebiet sind auf den Stellplatzflächen je angefangene 2 Längsparkplätze oder je angefangene 5 Senkrechtparkplätze jeweils ein großkroniger Laubbaum, hochstämmig, Stammmindestumfang 18 - 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen. Die mit Bodendeckern, Stauden oder Gräsern dauerhaft zu begrünenden Baumscheiben sind mind. 8 m^2 groß vorzusehen. Darüber hinaus sind mindestens 20 % der Flächen als Vegetationsfläche zu gestalten. Diese Flächenanteile sind zu mindestens 40 % mit Sträuchern und Großsträuchern zu begrünen. Die Pflanzungen werden gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB festgesetzt. Eine Pflanzenauswahlliste gibt geeignete Arten vor.

Um eine umfeldgerechte Eingrünung der Zaunanlagen, die die Anlieferung und das Freilager begrenzen, zu gewährleisten, wird eine Begrünung derselben mit Kletterpflanzen festgesetzt. Diese Festsetzung dient auch der Verminderung der optischen Beeinträchtigung des Baumarktgrundstückes gegenüber der im Norden geplanten Wohnbebauung.

Weiterhin sind die innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegenden, erhaltenswerten Platanen entlang der Zillestraße als zu erhaltende Einzelbäume festgesetzt. Als Ausnahme davon ist der Erhalt einer einzeln stehenden Platane aufgrund der Höhenlage des Baumes (ca. 1,6 m über Straßenoberkante und der Baumarktfläche) nicht möglich. Die erforderliche Fällung wird durch die festgesetzte Neupflanzung von weiteren 3 Bäumen auf dem Baumarktgelände kompensiert.

Aus ökologischen und stadtklimatischen Gründen sowie zur Drosselung des Niederschlagswassers wird auf einem Drittel der Dachfläche eine Dachbegrünung (mindestens 4.350 m^2) vorgenommen. Die Sicherung erfolgt über eine vertragliche Vereinbarung zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Dortmund im Rahmen des Durchführungsvertrages-Teil B-.

6.5. Gestalterische Festsetzungen

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie der Werbeanlagen (Örtliche Bauvorschriften) gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. §§ 13 und 86 BauO NRW:

<u>Festsetzungen für das Sondergebiet</u>

Als weithin sichtbarer Hinweis auf den geplanten Baumarkt soll ein maximal 24,50 m hoher Werbepylon errichtet werden. Der Standort sowie die zulässige Höhe werden über die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen geregelt. Bei hohen baulichen Anlagen mit Fernwirkung sind innerhalb und außerhalb von Gebäuden und Grundstücken sämtliche Beleuchtungsanlagen und Werbetafeln so zu gestalten und abzuschirmen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit

des Verkehrs auf den B 54 sowie den daran angeschlossenen Knotenpunkten durch Blendwirkung oder in anderer Weise nicht beeinträchtigt werden. Anträge auf Genehmigung zur Errichtung von Anlagen der Außenwerbung, die dazu geeignet sind, den Verkehrsteilnehmer auf der B 54 anzusprechen, sind dem Landesbetrieb Straßenbau NRW, Regionalniederlassung Ruhr in Bochum zur Zustimmung bzw. Genehmigung nach § 9 (6) Bundesfernstraßengesetz vorzulegen. Daher wird in den Bebauungsplan ein Hinweis dahingehend aufgenommen, dass alle von der Bundesstraße einsehbaren Werbeanlagen aufgrund der möglichen Fernwirkung der Zustimmung durch die Straßenbauverwaltung bedürfen.

Weiterhin werden Festsetzungen zur maximalen Größe von Werbeanlagen an Gebäuden aufgenommen. Danach dürfen Werbeanlagen in der Breite höchstens ein Viertel der Breite der zugehörigen Gebäudeseite einnehmen. In der Höhe dürfen sie höchstens ein Drittel der dazugehörigen Wandhöhe einnehmen. Da sich das Gebäude in drei Gebäudeabschnitte (Zoofachmarkt, Baumarkt und Gartenabteilung) teilt, wird die maximale Anzahl auf drei Werbeanlagen festgesetzt. Um das von dem Baumarktbetreiber als gestaltendes Element bei jedem Baumarkt eingesetzte, umlaufende Attikaband zu ermöglichen, sind diese von der vorstehenden Festsetzung ausgenommen.

Darüber hinaus werden, um die Werbeanlagen in ihrem Erscheinungsbild nicht zu dominant werden zu lassen, bewegliche (laufende) Lichtwerbungen, bei denen die Beleuchtung ganz oder teilweise im Wechsel an- und ausgeschaltet wird (Blinkreklame) als unzulässig festgesetzt. Des Weiteren werden zur Begrenzung der Höhe von freistehenden Werbeanlagen Höchstmaße für diese Einrichtungen festgesetzt. Auch Werbeanlagen oberhalb der Traufhöhe von Gebäuden sind unzulässig. Als Ausnahme davon ist oberhalb der Attika an insgesamt 3 Stellen eine Werbeanlage als Werbeschrift in einer Höhe von maximal 4,0 m zulässig, die zum „Corporate Identity" des Baumarktbetreibers gehört.

Aus gestalterischen Gründen wird die maximale Anzahl von zulässigen Fahnenmasten im Bereich der Zillestraße auf fünf, im Bereich der Planstraße auf drei begrenzt.

Im Sondergebiet soll im Bereich angrenzender öffentlicher Verkehrsflächen eine einheitliche, durch Baumpflanzungen gegliederte Gestaltung des Baumarktgeländes gesichert werden. Auf den Ost- und Westseiten des Gebäudes werden ergänzend zu bepflanzende Freiflächen angeordnet. Zulässige Einfriedungen werden daher auf den Bereich des Anlieferungshofes sowie auf das Freilager begrenzt. Sie müssen einen Mindestabstand zu öffentlichen Flächen von 3,0 m einhalten. Entlang der Planstraße sichert der angrenzende Grünstreifen daher auch eine Überhangfläche für Fahrzeuge.

6.6. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Heizenergie, Wasser und Elektrizität wird durch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt. Für die Bereiche, die einer vollständigen Neubebauung zugeführt werden, sind sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen neu zu verlegen. Gegenstand der Planung ist daher u.a. die planungsrechtliche Sicherung der für die Entwicklung des ehemaligen Zechengeländes notwendigen Flächen für Infrastruktureinrichtungen. Die Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes können dabei im Regelfall innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen untergebracht werden.

Als Ausnahme davon ist zwischen der Planstraße und der B 54 die Errichtung zweier Regenrückhaltebecken erforderlich.

Im südlichen Becken soll das im Bereich des Baumarktes und im südlichen Abschnitt der neuen Haupterschließungsstraße anfallende Niederschlagswasser eingeleitet werden. Darüber

hinaus soll zukünftig auch das anfallende Regenwasser der im südlichen Plangebiet vorgesehenen Gewerbe- und/oder Mischgebiete in das Regenrückhaltebecken eingeleitet werden.

Im nördlichen Teil wird ein zweites Regenrückhaltebecken südlich der im Bau befindlichen Fitnesshalle zwischen der B 54 und der vorhandenen Halde errichtet. Die Aufnahme in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist erforderlich, da hier u.a. das Niederschlagswasser vom nördlichen Abschnitt der Erschließungsstraße eingeleitet werden soll. Nach Realisierung des übrigen Bebauungsplanes (Zeche Crone, Teil II) werden hier zudem die Niederschlagswässer des neuen Wohngebietes eingeleitet.

Aufgrund der konzentrierten Einleitung und der vorgesehenen Einstauhöhe (1,50 m / 2,50 m) ist eine Einzäunung der Becken erforderlich. Diese in ihrer Funktion ausschließlich technischen Anlagen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB als Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Niederschlagswasserbeseitigung" festgesetzt.

Im Bereich des zukünftigen Baumarktgebäudes befindet sich heute noch eine Trafostation, die zur Ermöglichung der Hochbaumaßnahmen östlich des Baumarktgebäudes verlegt werden soll. Der neue Standort wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB als Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Elektrizität" festgesetzt. Neben der zu verlegenden Station soll in diesem Bereich auch die zur Versorgung des Baumarktes erforderliche Trafostation untergebracht werden.

6.7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Im Verlauf der neuen Kanaltrasse zwischen der Haupterschließungsstraße und dem Regenrückhaltebecken wird eine mit einem Geh- und Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche (Kanal und Kabelleitung) zugunsten der Ver- und Entsorger in einer Breite von 5,0 m festgesetzt. Diese Trasse soll insbesondere die spätere Erreichbarkeit der Leitung im Falle von eventuellen Ausbesserungs- oder Instandhaltungsarbeiten gewährleisten.

Die zu belastende Fläche verläuft über ein Grundstück, auf dem im Rahmen des künftigen Bebauungsplanverfahrens Hö 225n – Zeche Crone, Teil II - eine gewerbliche Entwicklung gesichert werden soll. Die Teilfläche für die Kanaltrasse und Kabelleitung wird daher in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Teil I einbezogen und als Gewerbegebiet festgesetzt. Die Leitung muss jederzeit zugänglich sein.

Eine weitere mit einem Geh- und Leitungsrecht (unterirdisch) zu belastende Fläche in einer Breite von 3,0 m wird zwischen der Zillestraße und dem neuen Standort der Trafostation östlich des Baumarktgebäudes festgesetzt. Hierdurch sollen einerseits die vorhandenen und zu ergänzenden Leitungsführungen und andererseits die erforderliche Zugänglichkeit der Trafostation gesichert werden. Gegebenenfalls kann zu einem späteren Zeitpunkt die Trafostation auch über einen neuen Fußweg erreicht werden, der mit der Umsetzung der ÖPNV-Einrichtungen zwischen der geplanten Bahnstation und der Zillestraße vorgesehen ist. Da der Zeitpunkt einer Realisierung aber nicht absehbar ist, ist die Zugänglichkeit bis dahin über das Gelände des Baumarktes zu sichern.

6.8. Lärmschutz

Auf dem ehemaligen Zechengelände der Zeche Crone sind gewerbliche Nutzungen vorgesehen, die immissionsschutzrechtliche Auswirkungen einerseits auf die bereits vorhandene Wohnbebauung und andererseits auf die neu geplanten Wohngebiete innerhalb des Zechengeländes haben. Darüber hinaus bestehen bereits heute gewerbliche Nutzungen, die zum Teil beibehalten werden sollen.

Aufgrund der im Nahbereich geplanten und vorhandenen Wohnnutzung ist im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan Hö 225n ein Schallgutachten (TÜV Nord, Mai 2011) erarbeitet worden. Dieses hat die Auswirkungen sämtlicher vorhandenen und geplanten Nutzungen auf dem ehemaligen Zechengelände berücksichtigt. Des Weiteren waren im Rahmen der Untersuchung die Geräuschemissionen und –immissionen durch Straßen– und Schienenverkehr für verschiedene Planvarianten zu untersuchen und geeignete Lärmschutzmaßnahmen zu dimensionieren.

Gewerbelärm

Für die eigentliche Sondergebietsfläche, die nun Gegenstand dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist, soll die Dimensionierung von Emissionskontingenten in Form immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel (IFSP) erfolgen. Hierbei wird der Plangebietsfläche ein Geräuschkontingent zugeordnet, bei dessen Einhaltung unter Berücksichtigung der Geräuschvorbelastung und der weiteren zukünftigen Entwicklung des Gebietes die Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden. Dieses Emissionskontingent wird nun im vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgeschrieben. Eine Geräuschvorbelastung des Plangebietes, die sich aus einer derzeit gewerblich genutzten Fläche an der Hacheneyer Straße westlich der B 54 ergibt, wurde dabei berücksichtigt.

Durch die Wahl des immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegels als Kenngröße für die Kontingentierung der Emissionen in DIN 45691 wird die Brücke geschlagen zwischen Emissionsbegrenzungen, die in der Bauleitplanung zulässig sind, und Immissionsbegrenzungen, die in Genehmigungsverfahren zulässig und üblich sind. Dadurch wird es möglich, die Einhaltung der aus dem Bebauungsplan resultierenden Auflagen nicht unmittelbar durch Bestimmung der Emissionen eines Betriebs, sondern mittelbar über die Immissionen zu überprüfen. Zusätzlich erlaubt dieses Modell eine Emissions- und Immissionskontingentierung bei mehreren Gewerbebetrieben bzw. -flächen, die gewährleistet, dass bei einer Überlagerung der Geräuschanteile aller Betriebe bzw. Flächen die immissionsschutzrechtlichen Vorgaben eingehalten werden können.

Für die Gewerbeflächen im Gesamtgelände wurden sukzessive Berechnungen mit unterschiedlichen Emissionskontingenten für die Tages- und Nachtzeit durchgeführt, bis eine Kombination von Ansätzen gefunden wurde, bei der die zulässigen Immissionsrichtwerte weitestgehend ausgeschöpft, aber in keinem Fall überschritten werden. In diese Berechnungen wurde der geplante Hellweg-Baumarkt einbezogen.

Anschließend wurde eine Überprüfung für das konkrete Bauvorhaben vorgenommen. Die grundlegenden Rahmenbedingungen (Kundenparkplatz südlich des Gebäudes mit ca. 300 Stellplätzen, Warenanlieferung an der Nord- und Westseite des Gebäudes, Lage von Gebäude und Parkplatz sowie der Zufahrten) wurden bei der Berechnung berücksichtigt.

Maßgebliche Geräuschemissionen gehen bei derartigen Nutzungen vom Parkplatzverkehr und von der Warenanlieferung aus. Der Gesamtschallleistungspegel für den Baumarkt beträgt gemäß den Angaben im Schallgutachten 101 dB(A).

Mit dem ermittelten und im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingent LEK = 62 dB(A) für die Baumarktfläche und einer Grundstücksgröße von ca. 35.000 m² errechnet sich ein zulässiger immissionswirksamer Schallleistungspegel LWA = 108 dB(A).

Damit sind die Vorgaben aus den vorgeschlagenen Festsetzungen im Bebauungsplan zur Kontingentierung auch unter Berücksichtigung realer Ausbreitungsbedingungen einhaltbar. Der geplante Baumarkt kann somit die Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur

Lärmkontingentierung einhalten. Ein detaillierter Nachweis erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Das für die Gewerbefläche errechnete zulässige maximale Emissionskontingent (63 dB(A) tags und 48 dB(A) nachts) wird ebenfalls im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt.

Überschreitungen der zulässigen Immissionswerte im Bereich der angrenzenden vorhandenen und geplanten Nutzungen entstehen nicht.

Verkehrslärm

Hinsichtlich der festgesetzten zentralen Planstraße war eine Überprüfung erforderlich, ob gemäß 16. BImSchV (Bundesimmissionsschutzverordnung) durch den Bau der öffentlichen Verkehrswege Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Gemäß dem Ergebnis des Gutachtens ist dies nicht der Fall.

Die Beurteilung der immissionsschutzrechtlichen Situation in Bezug auf Verkehrslärmeinwirkungen erfolgte auf der Grundlage der DIN 18005 „Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau".
Aufgrund des vorhandenen und in Zukunft noch anwachsenden Verkehrsaufkommens werden auch ohne die Neuplanung die Orientierungswerte der DIN 18005 bereits heute zum Teil erheblich überschritten. Mit der Ansiedlung von neuen Nutzungen auf dem ehemaligen Zechengelände und insbesondere mit der Errichtung der neuen Haupterschließungsstraße wird es darüber hinaus zu geänderten Verkehrsmengen und damit auch zu veränderten Lärmimmissionen auf den Straßen im Umfeld kommen.

Gemäß den Ergebnissen des Schallgutachtens ist von folgenden Auswirkungen auszugehen:

Der Bereich des Hacheneyer Kirchweges wird bauordnungsrechtlich als Reines Wohngebiet eingestuft. Damit sind gem. DIN 18005 Orientierungswerte von 50 dB(A) am Tag und 40 dB(A) nachts anzustreben. Diese Orientierungswerte werden auch ohne die Neuplanung tagsüber um bis zu 16,1 dB(A) und nachts um bis zu 18,3 dB(A) überschritten. Mit der Neuplanung sind im Planfall 1 Pegelerhöhungen um maximal 0,5 dB(A) und im Planfall 2 um bis zu 0,4 dB(A) prognostiziert. Bei den Varianten 3 und 4 (durchgehende Planstraße mit Abbindung des Hacheneyer Kirchweges) kommt es dagegen durch das Abbinden des Durchgangsverkehrs an den Wohnhäusern entlang des Hacheneyer Kirchwegs zu erheblichen Pegelminderungen gegenüber der heutigen Situation.

Für die untersuchten Gebäude an der Straße „Eichsfeld" im Nahbereich der Kreuzung Zillestraße / Hacheneyer Kirchweg / Preinstraße, die ebenfalls als Reines Wohngebiet eingestuft werden, werden die Orientierungswerte tagsüber um bis zu 15,3 dB(A) und nachts um bis zu 18,5 dB(A) überschritten. Mit Umsetzung der Planung kommt es in allen Planfällen zu einer geringen Pegelerhöhung von maximal 0,3 dB(A), für einzelne Gebäude und Geschosse ist aufgrund der Verkehrsverlagerung eine Reduzierung des Pegels um bis zu 0,6 dB(A) zu erwarten. Auch die ebenfalls in diesem Kreuzungsbereich liegenden Gebäude an der Preinstraße (hier werden die Orientierungswerte für reine Wohngebiete um bis zu 15,1 dB(A) am Tag und 17,6 dB(A) in der Nacht überschritten) werden mit maximal bis zu 0,3 dB(A) beaufschlagt.

Jenseits der Abfahrt von der B 54 „Holtbrügge" befindet sich das Wohngebiet Schlickenkamp. Diese Bebauung ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Hö218 als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Orientierungswerte betragen daher hier 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht. Ohne Neuplanung werden diese Werte um bis zu 9,7 dB(A) tags und 12,1 dB(A) nachts überschritten. Bei einer Neuplanung wird sich in diesen Bereichen der Pegel um bis zu 0,6 dB(A) tags und nachts in allen Planfällen erhöhen.

Wesentlich größere Pegelerhöhungen sind dagegen für die in einem Allgemeinen Wohngebiet liegenden Gebäude gegenüber des neuen Knotenpunktes Zillestraße / Planstraße / Feldbank durch den Ampelzuschlag in der Umgebung der geplanten Ampel zu erwarten. Die Orientierungswerte werden hier auch ohne Neuplanung bereits um 9,4 dB(A) tags und 11,8 dB(A) nachts überschritten. In allen Planfällen ergeben sich Pegelerhöhungen von bis zu 4 dB(A), so dass hier im Nachtzeitraum Pegel oberhalb von 60 dB(A) erreicht werden, die im Bereich der Gesundheitsgefährdung liegen. Bereits etwas vom Knotenpunkt entfernt auf Höhe des Gebäudes Goyenfeld 23 beträgt die Erhöhung jedoch nur noch maximal 1,1 dB(A). Signifikante Unterschiede zwischen den einzelnen Verkehrsvarianten (Planfälle 1-4) bestehen nicht.

Die Gebäude an der Nordseite Zillestraße liegen innerhalb eines als Mischgebiet eingestuften Bereiches. Die Orientierungswerte der DIN 18005 betragen hier 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht.

Diese Werte werden ohne Neuplanung für einzelne Gebäude um bis zu 8,7 dB(A) tags und 11,1 dB(A) nachts überschritten.

Somit werden hier bereits heute im Nachtzeitraum Pegel oberhalb von 60 dB(A) erreicht, die im Bereich der Gesundheitsgefährdung liegen. Diese Werte werden in allen Planfällen um weitere 0,6 bzw. 0,7 dB(A) erhöht.

Im Einzelnen werden an den Gebäuden nördlich der Zillestraße mit den Hs.-Nr. 75/77 und 81 bis 99 durch die vorhandenen Verkehre nachts Immissionswerte von 60,1 bis 61,1 dB(A) erreicht. An dem Gebäude Hs.-Nr. 79 liegt der Immissionswert derzeit bei 59,3 dB(A) und wird damit erstmalig durch die Neuplanung auf über 60 dB(A) nachts erhöht (61 dB(A)).

Zu einer erstmaligen Überschreitung der 60 dB(A) nachts durch die Neuplanung kommt es weiterhin südlich der Zillestraße an dem Gebäude Feldbank 5 in den 2. bis 4. Obergeschossen (derzeit bis 56,8 dB(A), zukünftig bis 60,6 dB(A).

An dem Gebäude Zillestraße 75/77 werden sowohl nachts über 60 dB(A) als auch tags über 70 dB(A) erreicht. Allerdings wurde das Grundstück zwischenzeitlich durch den Vorhabenträger erworben und soll überplant werden. Hier wird zukünftig keine Wohnnutzung mehr erfolgen.

Abwägung der Überschreitungen

Mit der Umsetzung der Planung ist an vielen Stellen eine weitere Erhöhung der bereits heute vorhandenen Überschreitungen der Orientierungswerte verbunden. Zu berücksichtigen ist aber, dass das Maß tolerierbarer Lärmimmissionen an dieser Stelle für die Funktionsfähigkeit des gesamtstädtischen Verkehrsnetzes mit seinen unverzichtbaren Hauptverkehrsstraßen ein Höheres sein muss, als an anderen Straßen mit geringerer gesamtstädtischer Bedeutung. Die Überschreitungen der Orientierungswerte für Reine und Allgemeine Wohngebiete sowie für Mischgebiete, nach denen sich die grundsätzliche Schutzbedürftigkeit der zu betrachtenden Bereiche richtet, fallen hier zwangsläufig höher aus.

Eine entsprechende Erschließungsfunktion kommt der Zillestraße zu.

Bei dem Plangebiet ist zu berücksichtigen, dass dieses bereits ehemals baulich genutzt war. Eine auch zukünftig angestrebte bauliche Nutzung wird durch die Darstellung im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet deutlich. Die grundsätzliche Ansiedlung eines Baumarktes auf dieser Fläche wurde durch die erstellte Verträglichkeitsanalyse sowie durch den Masterplan Einzelhandel, der zur Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen entwickelt wurde, geprüft und ebenfalls befürwortet.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die B 54 und ist über die Zillestraße/ Holtbrügge sowie Hacheneyer Straße gut an das überregionale Verkehrsnetz angeschlossen, so dass hierdurch die Voraussetzung für die Ansiedlung von gewerblichen Betrieben gegeben ist. Sowohl durch die Vorbelastung durch die Verkehrsimmissionen der B 54 als auch durch die Altlastensituation im Plangebiet, die eine hohe Versiegelung einfordert, werden weniger verkehrsintensive Nutzungen weitestgehend ausgeschlossen.

Das erstellte Gutachten zur Verkehrsabwicklung kommt zu dem Ergebnis, dass die Ansiedlung der vorgesehenen Nutzungen regelbar ist. Im Hinblick auf die hohen Verkehrsbelastungen ist es aber auch ausdrückliche stadtentwicklungspolitische Zielsetzung die ÖPNV-Anbindung in diesem Bereich wesentlich zu optimieren.

Bei der genauen Auswertung der Immissionen durch vorhandene und geplante Verkehre zeigt sich, dass der kritische Wert von 70 dB(A) für den Tageszeitraum nur an einem einzigen Gebäude erreicht wird, das aber im weiteren Planverfahren mit einer gewerblichen Nutzung überplant werden soll.

Die Überschreitung des kritischen Wertes von 60 dB(A) nachts kann auf einen vergleichsweise kleinen Gebäudebestand eingegrenzt werden. Zu berücksichtigen ist, dass die Überschreitung z. T. aus einer pauschalen Pegelerhöhung von 3,0 dB(A) durch die Errichtung der Signalanlage entsteht. Die Signalanlage wird allerdings im Rahmen der Realisierung nur des Baumarktes im Nachtzeitraum nicht benötigt und selbst nach Realisierung aller vorgesehenen Nutzungen im Plangebiet voraussichtlich weiterhin nicht in Betrieb sein. Allerdings kann hierzu keine Festsetzung oder Regelung im Bebauungsplan vorgenommen werden, so dass die Überschreitungen in die Abwägung einfließen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Hö 235 – Silberhecke – wurde bereits auch im Hinblick auf die geplante Nutzungskonzeption auf der Zeche Crone die Anbindung so gewählt, dass eine optimale Erschließung aller Bereiche unter Beachtung der erforderlichen Abständen zu den benachbarten Kreuzungspunkten ermöglicht wird. Die bestehende Anbindung des gegenüberliegenden Wohngebietes bildet die Vorgabe zur Erschließung der Zeche Crone, da somit eine Vollkreuzung einschließlich der Signalisierung erfolgen kann.

Im Rahmen des vorgenannten Bebauungsplanverfahrens wurden aufgrund der Lärmsituation bereits aktive und passive Schallschutzmaßnahmen geprüft. Die geplante Riegelbebauung und eine festgesetzte Lärmschutzwand bilden dabei einen Schallschutz für die dahinterliegende Bebauung, durch den dort die zulässigen Orientierungswerte eingehalten werden können. Die Realisierung der Lärmschutzwand obliegt dem Vorhabenträger. Dieser hat die Lärmschutzwand bisher noch nicht realisiert. Für die Riegelbebauung wurden passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Im Bebauungsplan ist geregelt, dass passiver Schallschutz, der nichts bereits durch Grundrissgestaltung erzielt werden kann, in Form von Schallschutzfensterkonstruktionen vorzusehen ist. Insbesondere befinden sich auch die Gärten und Balkone auf der zur Zillestraße abgewandten Seite.

Im Bereich der Straße Holtbrügge liegen die vorhandenen Verkehrsimmissionen, die in allen Planfällen geringfügig um maximal 0,6 dB(A) erhöht werden, ebenfalls über den zulässigen Orientierungswerten. Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung wurden im Bebauungsplan Hö 218 – Holtbrügge – aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Zur Holtbrügge wurde dementsprechend ein bis zu 4,5 m hoher Lärmschutzwall zum Schutz der dahinterliegenden Bebauung errichtet. Weiterhin wurden passive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzfenstern und Grundrissausrichtungen festgesetzt.

Somit ist festzustellen, dass über vorhandene Bebauungspläne bereits aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt wurden. Die städtebaulichen Konzepte sind im Hinblick auf die Anordnung von Lärmschutzwällen und der Gebäudeausrichtung entsprechend konzipiert worden.

Die Erhöhung stellt keine grundsätzliche Veränderung der bestehenden Situation an den Gebäuden südlich der Zillestraße dar und kann hier aufgrund der bereits in den o.g. Bebauungsplänen getroffenen Maßnahmen noch als zumutbar angesehen werden. Das Gutachten stellt weiterhin dar, dass das an den Hacheneyer Kirchweg nördlich angrenzende Reine Wohngebiet durch die vorhandenen Verkehre deutlich belastet ist. Es stellt weiterhin dar, dass in Planfall 1 und 2 zunächst eine Erhöhung der Immissionswerte um maximal 0,5 dB(A) eintritt. Mit der Umsetzung der Planfälle 3 und später auch 4 wird aber durch die gewünschte Abbindung des Hacheneyer Kirchwegs eine erhebliche Verringerung der Verkehrsmengen einhergehen. Die Voraussetzung für die Abbindung bildet die Durchführung der zentralen Planstraße, die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren Hö 225n – Zeche Crone, Teil II - realisiert werden soll. In Teil II des Bebauungsplanverfahrens sind ebenfalls die mit der Abbindung erforderlich werdende Wendeanlage und die einzurichtenden Busschleuse zu konkretisieren.

Die untersuchten Planfälle 1 und 2 sind daher zeitlich begrenzt. Die hierdurch entstehenden Immissionserhöhungen von maximal 0,5 dB(A) werden als gering eingestuft. Weiterhin handelt es sich um eine Bestandsbebauung, die von dem Hacheneyer Kirchweg aus ihre Zufahrten und Zugänge hat. Aktive Schallschutzmaßnahmen werden daher ausgeschlossen.

Mit der Realisierung des Planfalls 3 und 4 werden die Verkehre auf die neue Planstraße geleitet, die immissionsunempfindliche Nutzungen -den Baumarkt und gewerbliche Betriebe- erschließt. Bei der Umsetzung dieser Planfälle entstehen allerdings geringfügige Mehrbelastungen an den Gebäuden an der Zillestraße gegenüber den Planfällen 1 und 2. Aufgrund der oben beschriebenen Situation stehen diese der Umsetzung des Planfalles 3 und 4 jedoch nicht entgegen. An den betreffenden Stellen nördlich der Zillestraße kommen aktive Schallschutzmaßnahmen durch Wände aufgrund der unmittelbaren Erschließungsfunktion der Zillestraße nicht in Betracht. Städtebaulich schließen sich die Errichtung von Lärmschutzwänden und die Bedeutung der Zillestraße als innerstädtische Straße gegenseitig aus. Insbesondere befinden sich auch die Gärten und Balkone auf der zur Zillestraße abgewandten Seite.
Dagegen sind passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden entlang der Hauptverkehrsstraßen grundsätzlich möglich.

Der Verkehr auf der Zillestraße steigt tagsüber durch den mit der Baumarktansiedlung verbunden zusätzlichen Verkehr und die mit der Planstraße verbundene Verkehrsverlagerung zwar an, überschreitet aber an keinem Punkt den Wert von 70 dB(A). Insgesamt löst die Verkehrslärmbelastungssituation aber mit teilweise, wenn auch an wenigen Stellen über 60 dB (A) in der Nacht hinausgehenden Werten einen Regelungsbedarf aus.
Dass sich die Verkehrsimmissionen nachts erhöhen, ist im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass formal die Signalisierung auch im Nachtzeitraum zu berücksichtigen ist und im Weiteren alle im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen bei allen Planfällen betrachtet wurden. Der Baumarkt verursacht aber zu diesem Zeitpunkt kein Verkehrsaufkommen.
Da es sich allerdings um den Nachtzeitraum handelt, kann aufgrund der Öffnungszeiten diese Erhöhung nicht dem geplanten Baumarkt angelastet werden. Die Erschließung des Baumarktes soll zunächst nur über den südlichen Abschnitt der Planstraße erfolgen, so dass auch keine anderen Verkehre auf die Planstraße geleitet werden. Weiterhin ist aufgrund der Öffnungszeiten und der alleinigen Anbindung des Baumarktes zunächst voraussichtlich keine Signalisierung (die im Wesentlichen die Erhöhung der Immissionswerte auslöst) im Nachtzeitraum er-

forderlich.

Eine Erhöhung der Werte ergibt sich überwiegend durch eine allgemeine Verkehrsverlagerung, die erst bei der Durchbindung der zentralen Planstraße zum Tragen kommt. Somit handelt es sich um eine unmittelbare Folge aus dem Neubau der Planstraße. Die Stadt verpflichtet sich zur Kostenübernahme für passive Schallschutzmaßnahmen an diesen Gebäuden.

Die Kostenübernahme steht unter dem Vorbehalt einer Prüfung der tatsächlichen Notwendigkeit solcher Maßnahmen. Die tatsächliche Notwendigkeit passiver Schallschutzmaßnahmen sowie ihr Umfang richten sich nach der Schutzbedürftigkeit vorhandener Räume in Bestandsgebäuden sowie der hier vorhandenen Schalldämmmaße von Außenbauteilen. Schutzbedürftig sind im Sinne der Lärmsanierung:

- Räume, die überwiegend zum Schlafen benutzt werden; dazu gehören auch Kinderzimmer, Einraumapartments, Bettenräume in Krankenhäusern, Kurheimen, Altenheimen und Altenpflegeheimen,
- Wohnräume,
- Unterrichtsräume,
- sonstige Räume, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, insbesondere Aufenthaltsräume in Altenheimen, Kindergärten, Arbeitszimmer, sowie Küchen, soweit keine Tee- oder Kaffeeküchen.

Nicht schutzbedürftig sind Räume, die gewerblich genutzt werden und die nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind. Hierzu zählen:

- Operationsräume, wissenschaftliche Arbeitsräume, Leseräume in Bibliotheken,
- Konferenz- und Vortragsräume, Büroräume, allgemeine Laborräume,
- Behandlungs-, Untersuchungsräume in Arztpraxen,
- Schlafräume in Übernachtungs- und Beherbergungsbetrieben,
- Bäder und Toiletten,
- Treppenhäuser und Flure,
- Lagerräume.

Zusammenfassend kommen für folgende bauliche Anlagen (Gebäude) dem Grunde nach Entschädigungsvoraussetzungen für passive Schallschutzmaßnahmen in Frage:
Zillestr. 75/77, 79, 81/83,85/87,89/91, 93/95, 97/99
Feldbank 5 (wenn die Ampel auch nachts in Betrieb ist).
Zurzeit kann nicht abgesehen werden, wann die zentrale Planstraße nach Norden bis zum Hacheneyer Kirchweg durchgebunden wird. Im Zuge des Ausbaus des Nordteils der zentralen Planstraße wird die Stadt Dortmund an die Eigentümer der vorstehend genannten Gebäude herantreten, um die Erforderlichkeit passiver Schallschutzmaßnahmen zu klären. Bis zur Verkehrsfreigabe sind die passiven Schallschutzmaßen zu realisieren.

6.9. Lichtimmisionen

Es besteht ein Runderlass des Landes Nordrhein-Westfalen vom 13.09.2000 zu Bemessung, Beurteilung und Verminderung von Lichtimmissionen. Es ist immer dann die Rede von Lichtimmissionen, wenn das Licht einer Außenanlage derart abstrahlt, dass es in angrenzende Wohnhäuser dringt und Anwohner stört. Vor dieser „Lichtverschmutzung" schützt das Bundesimmissionsschutzgesetz.

Die Beleuchtung des Parkplatzes des geplanten Baumarktes ist so auszuführen, dass Wohnhäuser südlich der Zillestraße nicht beeinträchtigt werden.

Ein entsprechender Hinweis, wonach bei der Installation flächenwirksamer künstlicher Beleuchtung (z. B. Parkplatzbeleuchtung, Lichtquellen für die Werbung) zu beachten ist, dass diese zum Schutz der umliegenden Bebauung dem allgemeinen Stand der Technik entspricht (Blendschutzvorrichtung, um eine Beleuchtung mit Fernwirkung zu vermeiden), ist im Bebauungsplan enthalten.

Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass bei einer Vielzahl von realisierten Baumärkten mit Glasfassaden bisher von Straßenbaulastträgern, Gemeinden oder Anwohnern keine Bedenken oder Beschwerden bezüglich einer vermuteten oder eingetretenen Blendwirkung bekannt geworden sind. Dementsprechend ist auch im vorliegenden Fall nicht davon auszugehen, dass durch neue Beleuchtungsanlagen innerhalb des Plangebietes oder Reflexionen erhebliche Beeinträchtigungen der Wohnbebauung entstehen werden. Die Beleuchtung des Parkplatzes des geplanten Baumarktes sowie dessen Fassade und detaillierte Dachgestaltung werden aber im Bebauungsplan nicht festgesetzt, so dass eine Prüfung erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen kann. Dabei wird sichergestellt, dass die dem geplanten Baumarkt gegenüberliegende Wohnhäuser südlich der Zillestraße nicht beeinträchtigt werden.

7. Entwässerungskonzept

Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung

Aufgrund der Gesamtentwicklung des Zechengeländes ist es erforderlich, die Entwässerungskonzeption nicht nur auf den Bereich der Baumarktansiedlung zu beschränken. Da der Nachweis zu erbringen ist, dass das im Gesamtgelände anfallende Niederschlags- und Schmutzwasser verträglich beseitigt werden kann, wurden im Rahmen des Entwässerungskonzeptes sämtliche zu beseitigenden Wassermengen ermittelt und in die Konzeption einbezogen.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass aufgrund der Altlastensituation eine konzentrierte Versickerung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers nicht zulässig ist. Da auch eine ortsnahe Einleitung in ein Gewässer nicht möglich ist, bleibt nur die Ableitung über das vorhandene Kanalnetz. Laut Tiefbauamt der Stadt Dortmund kann in das Trennsystem der Zillestraße kein Regenwasser mehr eingeleitet werden, da der Regenwasserkanal hydraulisch vollständig ausgelastet ist. Es ist daher eine Einleitung in den städtischen Mischwasserkanal vorzunehmen, der unterhalb der B 54 verläuft.

Die gesamte zu entwässernde Fläche teilt sich in einen Nord- und einen Südbereich, der durch die geplanten Stadtbahntrasse getrennt wird. Diese querende Stadtbahntrasse hat zur Folge, dass die beiden Bereiche getrennt entwickelt und auch getrennt entwässert werden müssen.

Das Entwässerungskonzept muss im südlichen Bereich den geplanten Baumarkt und den südlichen Abschnitt der Planstraße (Teil I des Bebauungsplanes) sowie die neuen Gewerbeflächen (Teil II des Bebauungsplanes) berücksichtigen.

Im Norden ist der nördliche Abschnitt der Planstraße (Teil I) zu entwässern, und im weiteren Verfahren (Teil II) das geplante Wohngebiet im nördlichen Planungsbereich sowie die vorhandene Gewerbefläche entlang der B 54.

Für beide Teilflächen wird ein klassisches Trennsystem geplant, bei dem das komplette Regenwasser der Grundstücke und Verkehrsflächen in einen Regenwasserkanal und die häuslichen und gewerblichen Abwässer in einen Schmutzwasserkanal geführt werden.

Für die konzeptionelle Planung des Wohngebietes südlich Hacheneyer Kirchweg sowie der Gewerbeansiedlung südlich der geplanten Stadtbahntrasse wurden in Abstimmung mit dem Tiefbauamt der Stadt Dortmund folgende Festlegungen getroffen:

- Das Regenwasser kann nur gedrosselt an das städtische System abgeleitet werden. Die Ermittlung der erforderlichen Speichervolumina nach ATV A 118 sind für ein 10-jähriges Regenereignis zu berechnen. Die abzuleitende Wassermenge ans öffentliche Netz ist auf 5 l/s*ha zu drosseln.
- Das Kanalnetz ist im Zuge der Entwurfsplanung für eine maximale Auslastung von 90% bei einem 10-minütigen, 2-jährigen Regen zu bemessen. Zusätzlich ist nachzuweisen, dass im Wohngebiet beim 3-jährigen und im Gewerbegebiet beim 5-jährigen Regen kein Wasser aus den Deckeln austritt (Überstaunachweis).
- Im Zuge der Planung wird im Rahmen der hydraulischen Berechnungen zudem der 30-jährige Überflutungsnachweis überprüft.
- Die Einspeisung der gedrosselten Wassermenge kann in das Mischwassernetz der B 54 erfolgen. Der bevorzugte Einleitungspunkt liegt nördlich des Hacheneyer Kirchwegs in der Zufahrt zur B 54.
- Eine zweite Einleitungsstelle ist der städtische Mischwasserkanal DN 500 am Waldhornweg. Für den Fall, dass dieser Kanal genutzt wird, muss eine Zuwegung für betriebliche Zwecke gesichert sein.

Entwässerungskonzeption Südfläche

Die zu entwässernde Südfläche besteht zum Einen aus dem Baumarktgrundstück und zum Anderen aus der Haupterschließungsstraße (südlicher Abschnitt) und den benachbarten Gewerbegrundstücken. Zwar umfasst dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan nur einen Teil der zu entwässernden Flächen (Baumarkt und Haupterschließungsstraße). Dennoch ist die Dimensionierung der Entwässerungsanlagen auf die spätere Gesamtentwicklung im südlichen Bereich (zuzüglich der weiteren gewerblichen Flächen) abzustellen.

Als Speicherraum wird ein offenes Becken als Regenrückhaltebecken gewählt. Dieses RRB wird am westlichen Rand des Erschließungsgebietes parallel zur B 54 angeordnet. Die Zuwegung zu dem RRB ist von der geplanten Haupterschließungsstraße möglich. Das erforderliche Speichervolumen bei einem 10 –jährigen Regenereignis beträgt 1.700 cbm. Bei der Dimensionierung des Rückhaltebeckens wurde berücksichtigt, dass ein Drittel der Dachfläche des Baumarktes mit einem Gründach (Abflussbeiwert 0,5) ausgeführt wird. Eine entsprechende Sicherung erfolgt über eine vertragliche Vereinbarung zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Dortmund.

Die Drosselmenge des RRB im Südteil wird in den Waldhornweg abgeleitet. Auch dort gelangt das Regenwasser in den Mischwasserkanal der B 54, wobei hier (ebenfalls wie bei der Nordfläche) die Möglichkeit einer späteren Entflechtung der beiden Wasserströme ermöglicht wird.

Im Bebauungsplan wird die Fläche für das Regenrückhaltebecken einschließlich Böschung und Umfahrung als Fläche für Ver- / und Entsorgung – Niederschlagswasserbeseitigung – festgesetzt. Das Becken selbst hält einen Abstand von 18 Metern zum Fahrbahnrand der B 54 ein, so dass der vom Straßenbaulastträger geforderte Mindestabstand berücksichtigt wird.

Die Anordnung des Kanals zum Regenrückhaltebecken erfolgt in einer Trasse zwischen Erschließungsstraße und Waldhornweg.

Entwässerungskonzeption Nordfläche

Im Zuge der Gesamtentwässerungsplanung wurde auch bereits die Entwässerung für die gesamte Nordfläche des ehemaligen Zechengeländes geplant. Hierzu gehören neben dem Nordabschnitt der Haupterschließungsstraße, die Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist, auch das geplante Wohnquartier und die vorhandenen gewerblichen Nutzungen, die Bestandteil des Teiles II des Bebauungsplanes Hö 225n werden sollen.

Da das Niederschlagswasser aus dem Nordbereich insgesamt in einem Regenrückhaltebecken gesammelt werden soll, wurde bei der Dimensionierung die Gesamtplanung berücksichtigt.

Das Wohnquartier soll in einem klassischen Trennsystem entwässern, bei dem das komplette Regenwasser der Grundstücke und Verkehrsflächen in einen Regenwasserkanal und die häuslichen und gewerblichen Abwässer in einen Schmutzwasserkanal geführt werden. Aufgrund der geforderten Drosselung der Abflussmengen wird für das Wohngebiet am Fuße des Haldenkörpers ein offenes Erdbecken als Rückhaltebecken (RRB) konzipiert, in dem eine Drosselung der Niederschlagsabflüsse auf eine Menge von 5 l/s*ha erfolgt.

Das erforderliche Speichervolumen bei einem 10–jährigen Regenereignis beträgt etwa 800 cbm.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Fläche für das Regenrückhaltebecken einschließlich Böschung und Umfahrung als Fläche für Ver- / und Entsorgung – Niederschlagswasserbeseitigung – festgesetzt. Das Becken selbst hält einen Abstand von 18 Metern zum Fahrbahnrand der B 54 ein, so dass der vom Straßenbaulastträger geforderte Mindestabstand berücksichtigt wird.

Der Drosselabfluss des RRB wird mit dem Schmutzwasserkanal aus dem Wohngebiet in einem gemeinsamen Mischwasserkanal zusammengeführt. Dieser quert den Hacheneyer Kirchweg und leitet dann in den städtischen Mischwasserkanal in der Zufahrt zur B 54 ein.

Durch den Aufbau des Trennsystems ist zu einem späteren Zeitpunkt möglich, den Drosselabfluss des RRB von den Schmutzwasserabflüssen zu trennen und eine eigene Regenwassertrasse zum etwa 600 m entfernten Pferdebach aufzubauen. Zum derzeitigen Zeitpunkt ist eine solche Trassierung aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeiten nicht möglich.

Mögliche spätere Regenklärung

Von den beiden geplanten Regenrückhaltebecken aus ist eine Einleitung in das städtische Mischsystem vorgesehen, da in unmittelbarer Nähe keine reine Regenwasserschiene verfügbar ist.

Trotzdem bietet die gewählte Lösung die Möglichkeit, eines oder gar beide Teilgebiete zu einem späteren Zeitpunkt über eine über das Bebauungsplangebiet hinausgehende, großräumige Entwässerungslösung z.B. an den Pferdebach anzubinden. Für den Fall, dass es einmal zu einer solchen Entflechtung kommt, muss das Regenwasser geklärt werden. Die erforderlichen Flächen für eine Regenwasserklärung wurden bei der Dimensionierung der Gesamtfläche für die Regenrückhaltebecken bereits berücksichtigt.

<u>Überflutungsnachweis</u>

Ein Überstau in den Schächten des Baumarktes kann aufgrund der erhöhten Lage des Sondergebietes ausgeschlossen werden. Wenn es zu Überflutungen kommen sollte, erfolgt dies nicht in den Erschließungsstraßen, sondern im Bereich des geplanten Rückhaltebeckens. Die maximale Einstauhöhe im RRB- Gewerbe beträgt ca. 121,2 m üNN. Die Kanaldeckel in der

Straße liegen deutlich über 123,0 m üNN; die Erdgeschosshöhe des Baumarktes etwa bei 125,0 m üNN.

Das erforderliche Speichervolumen im RRB erhöht sich vom 10- auf das 20-jährige Regenereignis um etwa 350 cbm. Bei der Grundfläche des Beckens entspricht dies einer Erhöhung der Einstautiefe um etwa 35 cm. Der Unterschied zwischen der Bemessungshöhe des Beckens (121,2 m üNN) und den derzeitigen Grundstückshöhen (122,0 m üNN) beträgt etwa 0,8 m, so dass der höhere Einstau ohne Überflutung des Beckens aufgenommen werden kann. Somit ist für das Gewerbegebiet qualitativ der Überflutungsnachweis erbracht.

8. Umweltbelange

8.1. Umweltprüfung

Die im Bebauungsplanverfahren zu erfassenden Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 sowie § 1a Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 23.07.2004, zuletzt geändert am 21.12.2006, sind gemäß § 2 Abs. 3 BauGB als Abwägungsmaterial zu ermitteln und zu bewerten. Dies erfolgt in einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben sowie zu bewerten sind. Gemäß § 2a BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

Frühzeitig wurden Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping) mit den relevanten Behörden und Trägern öffentlicher Belange vom 20.12.2010 bis zum 21.01.2011 abgestimmt.

Das vorliegende Vorhaben ist grundsätzlich umweltverträglichkeitsprüfungspflichtig, da es in der Anlage 1 unter Spalte 1 des UVPG aufgeführt wird (Anlage 1, Nr. 18.6.1; Bau eines Einzelhandelsbetriebes mit einer zulässigen Geschossfläche von 5.000 m² oder mehr). Die Umweltverträglichkeitsprüfung wird allerdings im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes als Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchgeführt. Somit entfällt die Durchführung einer eigenständigen Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG, da der Umweltbericht den Anforderungen einer Umweltverträglichkeitsprüfung entspricht.

8.2. Umweltbericht

Der Umweltbericht wurde vom Planungsbüro Kemper, Dorsten und Büro Drecker, Bottrop in Text und Karten erstellt. Der Umweltbericht bildet Teil 2 dieser Begründung.

In der nach §§ 2 und 2a BauGB durchgeführten Umweltprüfung wurden auch die erarbeiteten Gutachten (u.a. Schall, Altlasten, Artenschutz) berücksichtigt.

Nachfolgend wird eine Zusammenfassung der planungsrelevanten Ergebnisse des Umweltberichts vorgenommen; nähergehende Ausführungen können dem Umweltbericht als Teil 2 der Begründung entnommen werden.

Umweltrelevante Auswirkungen

Schutzgut Mensch: Durch die Ansiedlung des Baumarktes und dem Bau einer Verbindungsstraße zwischen Zillestraße und dem Hacheneyer Kirchweg wird es zu einer Zunahme von Gewerbe- und Verkehrslärm und Luftschadstoffen kommen. Die Immissionswerte durch den Verkehrslärm überschreiten teilweise die einzuhaltenden Grenzwerte von 60 dB(A) nachts. Für den Baumarkt wird nach Vorgaben des Schallgutachtens ein Emissionskontingent festgelegt, so dass die zulässigen Immissionsrichtwerte im Umfeld eingehalten werden können.

Die vormals potentielle Freizeit- und Erholungsnutzung der Fläche wird wegfallen. Eine Nutzung erfolgte vornehmlich durch Moto-Cross-Fahrer. Zur ruhigen Erholungsnutzung können nach wie vor angrenzende Grünflächen wie auch die Flächen des Landschaftsschutzgebietes westlich der B 54 genutzt werden.

Schutzgut Fauna und Flora: Im Planbereich werden größtenteils Wald-, Gehölz- und Ruderalflächen in Anspruch genommen. Anstatt der Ruderal- und Gehölzbiotope treten im Bereich des Baumarktes nun versiegelte Flächen durch Gebäude und befestigte Flächen. Somit ist ein Verlust an Lebensraum für Fauna und Flora zu konstatieren. Die Planstraße wird ebenfalls versiegelt ausgeführt.

Eingegrünt werden die Flächen des Baumarktes durch Baumpflanzungen und Grünflächen. Im nördlichen Bereich des Baumarktes ist eine Eingrünung durch eine Gehölzpflanzung mit standortgerechten Gehölzen vorgesehen. Auf einem Teil der Dachfläche des Baumarktes wird ein Gründach angelegt.

Im Rahmen der Artenschutzprüfung konnten bei den durchgeführten Kartierungen keine so genannten planungsrelevanten Arten im Plangebiet festgestellt werden. Bei Einhaltung der Rodungszeitpunkte werden durch das Vorhaben keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG erfüllt werden.

Schutzgut Boden: Durch das Vorhaben werden am Standort der ehemaligen Zeche Crone bergbaubedingte vorbelastete Böden (ehemaliger Zechen- und Kokereistandort) für die Planungen in Anspruch genommen. Im Rahmen der Altlastenerkundung wurden Bodenverunreinigungen festgestellt. Für Teile der südlichen Bereiche wird ein Bodenaustausch bzw. eine Bodenabdeckung empfohlen. Insbesondere ist hier die Altlastenmiete im westlichen Plangebiet zu benennen.

Mit der Sanierung der Altlasten wird sich eine Verbesserung des Bodenhaushaltes ergeben.

Schutzgut Wasser: Um das Grundwasser vor Verunreinigungen zu schützen, sieht das Entwässerungskonzept vor, keine konzentrierte Versickerung im Plangebiet durchzuführen. Da auch eine ortsnahe Einleitung in ein Gewässer nicht möglich ist, erfolgt die Ableitung über das vorhandene Kanalnetz. Durch die Versiegelung und Ableitung des Niederschlagswassers gemäß oben beschriebener Methode werden Auswaschungen von Schadstoffen in den Bodengrund minimiert. Durch den geregelten Abfluss des Niederschlagswassers wird ein verminderter Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser erreicht.

Dauerhafte Oberflächengewässer finden sich nicht im Plangebiet.

Schutzgut Klima und Luft: Durch den Verlust von Klima ausgleichenden Vegetationsbeständen kann es kleinklimatisch zu Funktionsverlusten der Immissions-, Filter- bzw. Pufferfunktion kommen. Diese können teilweise durch die Begrünung aufgefangen werden. Bezogen auf die freiland- und waldklimatischen Räume im nördlichen Plangebiet werden sich Verschiebungen wieder zum Gewerbeklima ergeben, da große Teile der Flächen versiegelt werden. Kleinklimatisch sind Beeinträchtigungen des Schutzgutes nicht auszuschließen. Lokal kann es dadurch zu Aufwärmungen und zu weniger Luftaustausch kommen.

Für angrenzende Wohngebiete ist von geringfügig höherer Luftbelastung auszugehen, da ein vermehrtes Verkehrsaufkommen auf den bestehenden Straßen durch den Baumarkt und den Bau der Planstraße zu erwarten sein wird.

Schutzgut Landschaft: Der Verlust von Vegetationsbeständen im Bereich des ehemaligen Zechengeländes ist als Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaftsbild anzusehen. Die Beeinträchtigungsintensität ist aber herabgesetzt, da die Vegetationsbestände jungwüchsig und

aus Sukzession entstanden sind. Negative visuelle Wirkungen auf das Landschaftsbild werden vermieden, unter anderem durch die Festsetzung des Erhaltes prägender Bäume im Plangebiet, wie der Platanenreihe an der Zillestraße.

Schutzgut Sach- und Kulturgüter: Kultur- und Sachgüter sind von Vorhaben nicht betroffen.

Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Wie im Kapitel 5.4 beschrieben, sieht die Planung grünordnerische Maßnahmen zur Minderung der Eingriffsschwere vor, die als Pflanzgebote gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt werden.

Im Bereich des Bau- und Gartenmarktes sind auf den Stellplatzflächen je angefangene 2 Längsparkplätze oder je angefangene 5 Senkrechtparkplätze jeweils ein großkroniger Laubbaum, hochstämmig, Stammmindestumfang 18 - 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen. Die mit Bodendeckern, Stauden oder Gräsern dauerhaft zu begrünenden Baumscheiben sind mind. 8 m^2 groß vorzusehen. Darüber hinaus sind mindestens 20 % der Grundstücksfläche als Vegetationsfläche herzustellen. Hiervon sind auf mind. 40 % der Vegetationsfläche Gehölzpflanzungen aus Sträuchern und Großsträuchern herzustellen.

Weiterhin sind die innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegenden, erhaltenswerten Platanen entlang der Zillestraße als zu erhaltende Einzelbäume festgesetzt.

Um die ökologischen Vorteile einer Dachbegrünung zu nutzen, wird eine Teilbegrünung von einem Drittel (ca. 4.350 m^2) der Dachflächen vorgenommen. Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind Gegenstand des Durchführungsvertrages Teil B.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Hinsichtlich der Eingriffsregelung unterliegt die Außenbereichsfläche (§ 35 BauGB) im gesamten Plangebiet der „Natur-auf-Zeit-Regelung" gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 Landschaftsgesetz NRW. Die „Natur-auf-Zeit-Regelung" findet hier Anwendung, da in diesem Bereich des Geländes – der ehemalige Kokerei der Zeche Crone – ein Großteil der Gebäude gestanden hat, also bereits eine bauliche Nutzung erfolgte. Nach Aufgabe der Nutzung wurden die Gebäude abgerissen. Die Beseitigung von Biotopen, die sich zwischenzeitlich entwickelt haben ist bei Wiederaufnahme einer neuen Nutzung nicht ausgleichspflichtig.

Somit fällt die Plangebietsfläche insgesamt nicht unter die Eingriffsregelung und es hat demnach auch keine ökologische Bilanzierung zu erfolgen.

Abwägung unter Einbeziehung der Ergebnisse des Umweltberichtes

Erhebliche, nicht beherrschbare Umweltauswirkungen des Vorhabens sind nicht erkennbar.

Mit der Sanierung der Altlasten ergeben sich Verbesserungen für den Boden- und Wasserhaushalt. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Fauna, Boden, Wasser und Lufthygiene sind in der Gesamtabwägung tolerierbar. Eine völlige Unterlassung des Eingriffes, d. h. ein genereller Verzicht auf die beabsichtigte Neuansiedlung des Baumarktes (verbunden mit der Schließung von 2 Altstandorten), scheidet im Zuge der Abwägung wegen der Notwendigkeit der Sicherung bestehender Arbeitsplätze sowie neuer Schaffung von Arbeitsplätzen im gewerblichen Bereich aus. Die Inanspruchnahme ehemals industriell genutzter Flächen ist gesamtstädtisch gesehen der Inanspruchnahme von freier Landschaft vorzuziehen, um dem „Flächenfraß" in den verbliebenen Grünzügen entgegenzuwirken. Vor diesem Hintergrund sind die verbleibenden und zu erwartenden Eingriffe unvermeidbar.

8.3. Artenschutzrechtliche Prüfung

Die Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes stellt ein genehmigungspflichtiges Planungs- und Zulassungsverfahren dar, bei dem die Belange des Artenschutzes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu berücksichtigen sind. Ziel des Gesetzgebers ist es, die natürlichen Lebensräume und die Populationen wildlebender und in ihrem Bestand gefährdeter Tier- und Pflanzenarten zu schützen und somit die biologische Vielfalt zu erhalten.

Sofern in einem Untersuchungsraum besonders oder streng geschützte Tier- oder Pflanzenarten (vgl. § 10 Abs. 2 Nr. 10/11 BNatSchG) vorkommen und durch ein genehmigungspflichtiges Vorhaben eine Verletzung der Verbotsbestände des Bundesnaturschutzgesetzes [vgl. § 42 Abs. 1 BNatSchG (§ 19 Abs. 3 BNatSchG)] erfolgt, ist eine Einzelprüfung der betroffenen Arten durchzuführen. Diese Einzelprüfung beschränkt sich in Nordrhein-Westfalen auf die sogenannten 'Planungsrelevanten Arten', die eine naturschutzfachlich begründete Auswahl der im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes geschützten Arten darstellt. In Nordrhein-Westfalen unterliegen derzeit 213 Tier- und Pflanzenarten der Verpflichtung einer artbezogenen Einzelprüfung.

Zur Feststellung von potenziellen bzw. tatsächlichen Vorkommen planungsrelevanter Arten im Bebauungsplangebiet wurde das Planungsbüro Kemper / Planungsbüro Drecker mit den erforderlichen Untersuchungen beauftragt. Die artenschutzrechtliche Prüfung wurde aufgrund der eigentumsrechtlichen Situation bereits für den gesamten zu entwickelnden Bereich südlich der vorgesehenen Stadtbahntrasse durchgeführt. Das Plangebiet dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird somit vollständig von der artenschutzrechlichen Prüfung erfasst.

Auf Grundlage des Biotopbestandes im Untersuchungsraum wurden als im Gelände zu erfassende Artengruppen, Avifauna, Fledermäuse, Amphibien und Reptilien festgelegt. Die Kartierungen wurden im Juli 2010 sowie im Zeitraum März bis Mai 2011 durchgeführt.

Zusammenfassung der artenschutzrechtlichen Prüfung

Die ökologische Funktion der Lebensraumsstätten wird im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt, so dass ein Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG Art. 12 und 13 FFH-RL bzw. Art. 5 VS-RL nicht gegeben ist. Der Erhalt der lokalen Population jeder aufgeführten Art wird durch den Eingriff weder gestört noch verschlechtert.

Avifauna

Eine erhebliche Störung der Avifauna, so dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Populationen verschlechtern könnte, ist bei allen nachgewiesenen Arten nicht zu befürchten. Eine direkte Beeinträchtigung durch Fang oder Tötung ist ebenfalls nicht zu erwarten, da die Rodungsmaßnahmen außerhalb der Brutzeit erfolgten.

Fledermäuse

Bei der einmaligen Begehung im Jahr 2010 wurden im Untersuchungsgebiet keine Fledermäuse nachgewiesen. Vorkommen sind jedoch nicht auszuschließen. Aufgrund der geringen Bedeutung der zu überplanenden Fläche als Fledermaus (Nahrungs) -habitat ist mit der Realisierung des Vorhabens mit keiner Gefährdung lokaler Populationen potenziell vorkommender Fledermausarten zu rechnen. Potenzielle Quartierbäume bleiben erhalten.

Reptilien

Reptilien wurden im Untersuchungsgebiet nicht nachgewiesen. Ihr Vorkommen und somit auch das der Zauneidechse ist sehr unwahrscheinlich. Die vorhabenbedingte Gefährdung der lokalen Population ist ausgeschlossen.

Amphibien

Amphibien wurden im Untersuchungsgebiet nicht nachgewiesen. Ihr Vorkommen ist sehr unwahrscheinlich. Die vorhabenbedingte Gefährdung lokaler Populationen ist nahezu ausgeschlossen.

Weitere bedeutende Artvorkommen

Erkenntnisse über das Vorkommen weiterer bedeutender Arten bzw. Artengruppen liegen nicht vor.

8.4. Anwendung der 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. Im vorliegenden Fall nimmt die Neubebauung ausschließlich ehemals gewerblich-industriell genutzte Flächen in Anspruch. Sie entspricht damit im Grundsatz der Bodenschutzklausel, wenngleich große Teile der Flächen seit vielen Jahren nicht mehr genutzt wurden und sich Brachflächensukzession entwickeln konnte.

8.5. 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.

Folgende Punkte werden für das Monitoring u. a. vorgeschlagen:

- Überprüfung der Begrünungsmaßnahmen
- Überprüfung des zu erhaltenden Baumbestandes
- Begleitung der Fortschreibung des Sanierungsplanes

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan bildet in diesem Fall die ganzheitliche Grundlage für die Betrachtung der Umweltbelage auf dem ehemaligen Zechengelände.

Durch stichprobenartige Kontrolluntersuchungen, die ab ca. 2 Jahren nach Rechtskraft durchgeführt werden, wird überprüft, ob die geplante Funktionserfüllung der verschiedenen Maßnahmen (u. a. der Festsetzungsinhalte) tatsächlich greift. Bei festgestellten Abweichungen von den Maßnahmenzielen können dann erforderliche Maßnahmenkorrekturen und –ergänzungen in Abstimmung mit beteiligten Fachämtern vorgenommen werden, um möglichen Fehlentwicklungen entgegenzuwirken.

9. Klimaschutz

Gemäß § 1 Abs.5 des Baugesetzbuches gehört es zu den Aufgaben der Bauleitplanung, Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz zu leisten. Diese Anforderung wird weiter konkretisiert durch § 1 Abs. 6 Nr.7 f BauGB, der besagt, dass bei der Aufstellung von Bauleitplänen

die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie berücksichtigt werden soll.

Die Stadt Dortmund verfolgt dieses Ziel in der Bauleitplanung durch ein Bündel von Maßnahmen, die der Rat der Stadt bereits beschlossen hat. Für Nichtwohngebäude definiert sich der angestrebte Standard zur Energieeffizienz durch eine 10%-ige Unterschreitung des maximal zulässigen Primärenergiebedarfs gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV $_{2009}$). Ersatzweise können die Dächer begrünt oder mit Photovoltaikanlagen bestückt werden.

Für den geplanten Baumarkt wurde ein Energiekonzept erstellt (IEE Ingenieurbüro Energieeinsparung GmbH, Berlin, Mai 2011).

Dementsprechend soll die Heizenergie maßgeblich über eine Wärmepumpe erzeugt werden. Der Deckungsanteil der Wärmepumpe liegt bei über 80 %. Die Spitzenlast soll über ein energieeffizientes Gas-Brennwertgerät abgedeckt werden. Die Anforderung der EEWärmeG 2009, dass der Wärmebedarf zu mindestens 50 % aus den Anlagen zur Nutzung von Umweltwärme gedeckt wird, ist damit erfüllt.

Darüber hinaus ist beabsichtigt, eine Beleuchtungsanlage mit einem Einsparungsergebnis von 50 % weniger Stromverbrauch zu installieren. Dieses Ergebnis wurde durch den Einsatz von elektronischen Vorschaltgeräten und hochwertigen Reflektoren in den Lichtbändern statt freistrahlenden Leuchten sowie eine tageslichtabhängige Steuerung für den gesamten Gartenmarktbereich erzielt.

Insgesamt unterschreitet der Primärenergiebedarf die Zielwerte der aktuell gültigen Energieeinsparverordnung (EnEV $_{2009}$) um mehr als 10%. Die Anforderung der EnEV $_{2009}$, der EEWärmeG 2009 und der Stadt Dortmund können somit allesamt erfüllt werden.

Sollten sich im Zuge der weiteren Gebäudeplanung negativ auswirkende Abweichungen zu den im Energiekonzept getroffenen Annahmen ergeben, ist es in jedem Fall möglich, dies durch den Einsatz einer Photovoltaikanlage zu kompensieren. Bei der Berechnung der zulässigen Dachlasten wird im Vorfeld der mögliche Einsatz einer Photovoltaikanlage berücksichtigt.

10. Erschütterungen

Das Plangebiet liegt unmittelbar südlich der geplanten Stadtbahnstrecke. Da die Stadtbahnstrecke jedoch nur von relativ ´leichten` Stadtbahnwagen befahren werden wird, ist davon auszugehen, dass Erschütterungen innerhalb des Plangebietes kaum spürbar werden. Ob Maßnahmen erforderlich werden, ist im Zusammenhang mit der für die Stadtbahn erforderlichen Planfeststellung zu ermitteln.

11. Lufthygiene / Luftschadstoffe

Als relevanter Emittent für die Beurteilung der Luftbelastung ist in Zusammenhang mit diesem Planverfahren lediglich der Verkehr anzusehen.

Grundlage für die Beurteilung der bestehenden verkehrsbedingten Luftbelastung sind zunächst die Belastungskarten des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) für Feinstaub und für Stickstoffdioxid. Beide Karten weisen für den Bereich des Bebauungsplanes keine Überschreitungen der bestehenden Grenzwerte aus. Lediglich an der Preinstraße kann für Stickstoffdioxid eine witterungsbedingte Überschreitung nicht vollständig ausgeschlossen werden. In diesem Bereich wird die Verkehrsbelastung lt. Verkehrsgutachten

jedoch mit rund 500 Fahrzeugen lediglich in einem Umfang erhöht, der im Hinblick auf die geringe Vorbelastung hierdurch bedingte Grenzwertüberschreitungen nicht erwarten lässt

Bezogen auf die Straße „Hacheneyer Kirchweg" im Norden des Plangebietes weisen die Belastungskarten des LANUV keine Straßenabschnitte mit kritischen Belastungen aus. Für diesen Straßenzug erhöht sich die Verkehrsbelastung ebenfalls um rund 500 Fahrzeuge. Auch hier bewegen sich die Vorbelastungen mit den Luftschadstoffen Feinstaub und Stickstoffdioxid auf einem sehr niedrigen Niveau, das gegenüber der Hintergrundbelastung in der Stadt nur unwesentlich erhöht ist. Ausrichtung und Abstände der angrenzenden Gebäude ermöglichen eine gute Durchlüftung. Die verkehrliche Zusatzbelastung durch das Planvorhaben lässt daher auch für diesen Straßenzug keine Überschreitungen der geltenden Grenzwerte für Luftschadstoffe erwarten.

Für den Bereich der Zillestraße weisen die Belastungskarten weder für Feinstaub noch für Stickstoffdioxid Belastungsabschnitte aus, die eine Grenzwertüberschreitung wahrscheinlich erscheinen lassen. Die Belüftungssituation dieser im Bereich des Bebauungsplanes in Hauptwindrichtung verlaufenden Straßenachse stellt sich auch nach Realisierung des Planvorhabens als offen und gut dar: Die Bebauung kann aufgrund des großen Abstandes des Baumarktes und seiner Ausrichtung mit lediglich einer Ecke des Gebäudes in Richtung Zillestraße als einseitig bezeichnet werden. Die nächste empfindliche Nutzung ist hier die rückwärtige Wohnbebauung an der Straße „Goyenfeld", die von der Zillestraße durch einen Grünstreifen getrennt ist. Die durch den Baumarkt bedingte verkehrliche Mehrbelastung auf der bereits heute durchaus stark befahrenen Zillestraße ist mit 12,3 % nicht unerheblich. Dennoch lässt sie aufgrund der oben geschilderten guten Durchlüftungssituation eine Überschreitung der Grenzwerte angesichts der in der Belastungskarte des LANUV ermittelten Vorbelastungen, die deutlich unter den geltenden Grenzwerten liegen, nicht erwarten. Deshalb konnte auf die Erstellung eines lufthygienischen Gutachtens für das Vorhaben verzichtet werden.

12. Altlasten

Aufgrund der früheren Nutzung des Plangebietes als Zechen- und Kokereistandort sind in der Vergangenheit bereits umfangreiche Untersuchungen hinsichtlich möglicher Bodenverunreinigungen durchgeführt worden. Diese haben zum Teil erhebliche Verunreinigungen im Untergrund bestätigt.

Für das Gesamtgelände der Zeche Crone wurden Sanierungskonzepte (Nord und Süd) beauftragt.

Für das Sanierungskonzept Süd erfolgten die Untersuchungen durch das Ingenieurbüro Geotechnik-Institut-Dr.Höfer GmbH & Co. KG. Der genehmigte Sanierungsplan wird derzeit im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Teil I durchgeführt.

Altlastenuntersuchung

Zur Überprüfung der Altlastensituation wurden flächendeckend Rammkernsondierungen in einem engmaschigen Raster ausgeführt. Weiterhin wurden zur Überprüfung der Auffüllungen in den vorhandenen Mieten groß angelegte Schürfe ausgeführt.

Grundsätzliche Bewertung der Ergebnisse

Die physikalisch-chemischen Untersuchungen ergeben im Gesamtbild im Vergleich zu völlig unbelasteten Böden Beeinträchtigungen durch kokereispezifische Schadstoffe. Insbesondere sind die Auffüllungen mit polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) angerei-

chert. Darüber hinaus sind lokal auch Kohlenwasserstoffe (KW) leicht erhöht. Unter den z.T. erhöhten Schwermetallkonzentrationen finden sich die Parameter Kupfer (Cu) und Quecksilber (Hg), z.T. Chrom (Cr). Die Parameter Zink (Zn) und Blei (Pb) sind nur selten erhöht, tauchen jedoch hin und wieder als Leitparameter in den Analysen auf.

In 11 von 33 festgelegten Sektoren sind Überschreitungen der Zuordnungsklasse Z 2 festgestellt worden, wobei für einen Sektor eine Sanierung empfohlen wird.

In drei weiteren Sektoren müssen Böden aufgrund der Überschreitung der zulässigen Grenzwerte bereits während des Bodenabtrags durch geeignete Materialien ausgetauscht werden. Die ausgekofferten Böden müssen entsorgt werden. Durch gezielte ergänzende Bodenaufschlüsse und chemische Analysen können die Verunreinigungen in den o.g. Sektoren ggf. noch weiter eingegrenzt werden.

Ein Teil der auf dem Gelände verbliebenen Bodenmieten aus dem Abbruch ist ebenfalls zu entsorgen. Insbesondere ist hier die vorhandene Bauschutt-/Müllmiete im westlichen Planbereich zu benennen, die Bestandteil des Sanierungsplanes Süd ist und im Zuge der Umsetzung des Planverfahrens beseitigt werden muss.

Sanierungspläne bedürfen einer Verbindlichkeitserklärung durch die Untere Bodenschutzbehörde. Das Vorliegen dieser Verbindlichkeitserklärungen ist Voraussetzung für die Inkraftsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Die Durchführung der Sanierungspläne ist Voraussetzung für die Erteilung von Baugenehmigungen.

Der genehmigte Sanierungsplan Süd wird im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Teil I derzeit umgesetzt.

In Teilbereichen des Gesamtgeländes (Gewerbegebietsfläche östlich der B 54 sowie nördlich und südlich der Haupterschließungsstraße) können in einem Bauantragsverfahren aufgrund tiefreichender Bodenverunreinigungen Einschränkungen bezüglich der überbaubaren Fläche ausgesprochen werden. Zur Information wird das Plangebiet mit Ausnahme der bestehenden Straßenflächen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB als Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.

In der textlichen Ausführung dazu wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der vorhandenen schädlichen Bodenverunreinigungen die Umsetzung der für verbindlich erklärten Sanierungspläne Voraussetzung für die Erteilung von Baugenehmigungen ist. Eine Bebauung im Freistellungsverfahren (§ 67 Bau O NRW) ist nicht zulässig.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass für den Fall, dass bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichen Maßnahmen über den bisherigen Kenntnisstand hinaus Anzeichen für schädliche Bodenveränderungen angetroffen werden, diese unverzüglich dem Umweltamt der Stadt Dortmund als Untere Bodenschutzbehörde anzuzeigen sind. In solch einem Fall können die zuständigen Behörden weitergehende Schutz- oder Sanierungsmaßnahmen fordern.

13. Bergbauliche Einwirkungen

Für den südlichen Planbereich, in dem eine Neubebauung auf den gewerblichen Flächen und innerhalb des Sondergebietes vorgesehen ist, wurde das Ingenieurbüro Geotechnik-Institut-Dr.Höfer GmbH & Co. KG aufgrund der im Umfeld bekannten Thematik des oberflächennahen Bergbaus mit der Durchführung und Auswertung einer Grubenbildeinsichtnahme beauftragt.

Als Ergebnis der Gefährdungsabschätzung wurde dargestellt, dass in dem Bereich etliche Flöze ausstreichen, in denen Bergbau umgegangen ist und aus denen nachwirkungs- und ein-

flussrelevante Einflüsse zu erwarten sind. Es war zu vermuten, dass insbesondere im Nahbereich des Stollens Christine und Schöndelle die angeschnittenen Flöze der Flözgruppe Girondelle nahezu vollflächig abgebaut worden sind. Darüber hinaus sind mehrere Tagesöffnungen verzeichnet, von denen ebenfalls eine hohe Tagesbruchgefahr ausgeht.

Unabhängig davon befinden sich im Untersuchungsbereich zwei Tiefbauschächte der E.ON AG, die in einem Sicherungskonzept berücksichtigt werden müssen.

Als Folge der Erkenntnisse und der Empfehlungen wurde das Ingenieurbüro Geotechnik-Institut-Dr.Höfer GmbH & Co. KG mit der Ausschreibung und fachgutachterlichen Betreuung von Such- und Erkundungsarbeiten beauftragt.

Die Ergebnisse der durchgeführten Untersuchungen weisen für die Flöze Girondelle 1, Girondelle 2 und Girondelle 3 einwirkungs- und nachwirkungsrelevanten Lockerzonen, Hohlräume oder andere bergbauliche Hinterlassenschaften auf. Die Auswertung der Bohrergebnisse ergibt nach derzeitigem Kenntnisstand keine ausreichende Dauerstandsicherheit für die vorgenannten Flöze im Untersuchungsbereich, wobei Abbaufelder im Flöz Girondelle 3 nur begrenzt festgestellt wurden.

Grundsätzlich ist insbesondere für die Flöze Girondelle 1 und Girondelle 2 von einer hohen Tagesbruchgefahr auszugehen, da lokal bereits Hochbruchprozesse mit den Erkundungsbohrungen dokumentiert wurden und der Abbau bis nahe an die Tagesoberfläche geführt wurde. Zur Gewährleistung der Dauerstandsicherheit sind daher Flözverfüllmaßnahmen erforderlich. Im Hinblick auf die Standsicherheit der Tagesoberfläche ist in diesen Bereichen zur Beseitigung der Tagesbruchgefahr eine Verfüllung erforderlich. Zur Vermeidung von Setzungsschäden müssen im Hinblick auf die geplante Baumaßnahme weitere Sicherungsmaßnahmen ergriffen werden. Daher wurde seitens des Ingenieurbüros Geotechnik-InstitutDr.Höfer GmbH & Co. KG empfohlen, vor Beginn von Baumaßnahmen die Dauerstandsicherheit des Geländes wieder herzustellen und das geschädigte Gebirge so zu ertüchtigen, dass die üblichen Lasten entsprechend schadenfrei abgeleitet werden können. In den nicht überbauten Bereichen - Verkehrs- und Parkplatzflächen, Grünflächen - können ggf. Setzungen geringen Umfangs geduldet werden. In diesem Fall kann auf eine aufwändige Sanierung verzichtet werden. Derzeit werden auf dem Gelände erste Verfüllmaßnahmen zur Sicherung der Bergbaugefährdung durchgeführt.

Im Untergrund der geplanten Erschließungstrasse sind bereichsweise Hohlräume und Lockermassen aus bergbaulichen Tätigkeiten vorhanden, die als nachwirkungs- und einflussrelevant einzustufen sind. Eine Sanierung der Abbauflächen mittels Verfüllung (Sicherung gegen Tagesbruchgefahr) und Hangendvergütung (Verpressung) zur Vermeidung von bauwerksschädlichen Setzungen ist erforderlich und erfolgt im Rahmen der Flächensanierung des Grundstücks.

Die im Bereich des Sondergebietes liegenden Tiefbauschächte Christine und Elisabeth befinden sich im Besitz der E.ON AG und werden regelmäßig einer Füllstandskontrolle unterzogen. Zur Gewährleistung dieser Maßnahmen ist es erforderlich, der E.ON AG Zugang zu diesen Schächten zu ermöglichen. Im Rahmen der Abstimmungen mit der E.ON AG wurde festgelegt, dass eine Überbauung der Schächte möglich ist, sofern die Schachtköpfe nach anerkannten Regeln der Technik abgedeckt und gesichert werden. Hierzu wurde im Hause GID ein Sicherungskonzept ausgearbeitet, welches sämtliche vorgenannten Ansprüche erfüllt. Durch diese Sicherungsmaßnahme kann auch der vorläufig festgelegte Schachtschutzbereich entfallen.

Die Abdeckungen werden mit einer gut zugänglichen Revisionsöffnung versehen. Diese Zugangsöffnungen in Form von Kanaldeckeln ermöglichen eine problemlose Befahrung des

Schachtes und ggf. Nachbefüllung. Die Abstimmung und Zustimmung hierzu ist bereits mit der E.ON AG erfolgt.

Kennzeichnung im Bebauungsplan

Das Plangebiet wird gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB als Einwirkungsbereich von ehemaligem, oberflächennahem Bergbau gekennzeichnet.

Trotz der oben genannten Ausführungen zur Sicherheit der Tiefbauschächte werden die festgelegten Schachtschutzbereiche der beiden innerhalb des Plangebietes liegenden Schächte der ehemaligen Zeche Crone im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gekennzeichnet. Dies sind der „Kunstschacht Elisabeth" (Schacht 1; Schachtschutzbereich 22,0 m Durchmesser) und der Schacht „Christine" (Schacht 2; Schachtschutzbereich 31,0 m Durchmesser).

Darüber hinaus liegt unterhalb der B 54 eine weitere Tagesöffnung, deren vorläufiger Schachtschutzbereich im nordwestlichen Bereich in das Plangebiet hineinragt. Aufgrund der geringen Lagegenauigkeit des ehemaligen Schachtes (+/- 20 m) beträgt der setzungs-, senkungs- und einsturzgefährdete Bereich insgesamt 55 m. Auch dieser Schachtschutzbereich wird, da er zum Teil in den Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hineinragt, entsprechend im Bebauungsplanentwurf gekennzeichnet.

14. Methan

In der Karte der potenziellen Methanausgasungen der Stadt Dortmund ist das Plangebiet der Zone 0 zugeordnet. Dies bedeutet, dass Methangasaustritte nicht zu erwarten sind.

15. Kampfmittel

Das Plangebiet liegt in einem Bombenabwurfgebiet. Daher wurde eine Luftbildauswertung bei der Bezirksregierung Arnsberg beauftragt. In der Auswertung vom 15.03.2010 wurde durch das Ordnungsamt der Stadt Dortmund mitgeteilt, dass der angegebene Bereich laut Übersichtskarte des Staatlichen Kampfmittelräumdienstes, Bezirksregierung Arnsberg, durch einen Blindgängerverdachtspunkt gefährdet ist.

Es wird ferner auf folgende Punkte hingewiesen:

1. Zu bebauende Flächen und Baugruben müssen abgesucht werden

2. Die Blindgängereinschlagstelle ist zu untersuchen

3. Die Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift ist bei weiteren Eingriffen anzuwenden

Das Überprüfen der Blindgängereinschlagstelle wurde von Seiten des Ingenieurbüros Geotechnik-Institut-Dr.Höfer GmbH & Co. KG veranlasst. Die Untersuchungen am konkreten Blindgängerverdachtspunkt ergaben allerdings keine Hinweise auf einen Bombenblindgänger.

Da jedoch das Vorhandensein weiterer Kampfmittel nicht ausgeschlossen werden kann, wird in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein entsprechender Hinweis auf die Vorgehensweise bei verdächtigen Funden aufgenommen.

16. Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befinden sich nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Baudenkmale oder denkmalwerten Objekte. Auch das

konkrete Vorhandensein von Bodendenkmalen ist nach heutigem Kenntnisstand nicht bekannt. Sollten im Zuge der Bauausführung Kultur- und sonstige Sachgüter offenbar werden, greift unmittelbar die Verpflichtung des § 16 DSchG NRW, wonach solche Funde zu melden und unverändert zu belassen sind. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

17. Städtebauliche Zahlenwerte

Räumlicher Geltungsbereich:	**ca. 5,01 ha**
Baugebiete	
Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel	ca. 3,47 ha
Gewerbegebiet	ca. 0,06 ha
Verkehrsflächen	
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 1,00 ha
- *davon neue Haupterschließungstrasse*	*ca. 0,90 ha*
- *davon Anpassungen entlang Zillestraße*	*ca. 0,10 ha*
Fläche für Versorgungsanlagen	ca. 0,48 ha

18. Kosten

Die Kosten, die im Zusammenhang mit der Errichtung des Bauvorhabens (Herstellung der Außenanlagen, Errichtung der erforderlichen Entwässerungsanlagen, Realisierung des südlichen Abschnittes der Planstraße einschließlich Anpassungsmaßnahmen und Signalisierung im Kreuzungsbereich zur Zillestraße) entstehen, werden durch den Vorhabenträger getragen. Die entstehenden Kosten sind im Durchführungsvertrag Teil B detailliert aufgeführt.

Für die Stadt Dortmund entstehen Kosten im Zusammenhang mit dem Bau des nördlichen Straßenabschnittes. Hierzu gehören folgend aufgeführte geschätzte Kosten für den Grunderwerb (im Bereich der Fitnesshalle) und für den Bau der öffentlichen Erschließungsanlagen.

Grunderwerb:	17.160,00 € (brutto)	
Straßenbau:	950.234,75 € (brutto)	
Entwässerung:	648.276,30 € (brutto)	(Kanäle und Regenrückhaltebecken)
Kosten insgesamt	1.615.671,10 € (brutto)	

19. Auflistung der Gutachten

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens liegen folgende Gutachten/Stellungnahmen vor:

1. Verkehrliche Untersuchung (Ingenieurgesellschaft Stolz mbH, Kaarst, Mai 2011)
2. Gutachten zu Geräuschemissionen und -immissionen (TÜV Nord Systems, Essen, Mai 2011)

3. Verträglichkeitsanalyse zur Ansiedlung eines Baumarktes mit Zoofachmarkt in Dortmund (BBE Handelsberatung, Köln, Mai 2011)
4. Sanierungsplan (GID Geotechnik Institut Dr. Höfer, Dortmund, April 2011)
5. Sanierungsplan - 1. Ergänzung (GID Geotechnik Institut Dr. Höfer, Dortmund, Mai 2011)
6. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Planungsbüro Drecker, Bottrop, Mai 2011)
7. Entwässerungskonzept einschließlich Überflutungsnachweis (KonstaPlan, Mai 2011)
8. Energiekonzept (IEE Ingenieurbüro Energieeinsparung GmbH, Berlin, Mai 2011).

Der Umweltbericht (Planungsbüro Kemper, Dorsten und Büro Drecker, Bottrop, Oktober 2011) bildet Teil II der Begründung.

Dortmund, den 12.10.2011

Nickisch
Stellv. Fachbereichsleiter