Umweltbericht (Teil B)

zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Hö 277 - Einkaufszentrum (EKZ) Wittbräucker Straße -

und zur Änderung Nr. 1 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

VEP Hö 261 - EKZ Höchstener Str. -

Stand: 23.09.2015

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und Bauordnungsamt

INHALTSVERZEICHNIS

1. Einleitung 5

1.1. Anlass und Aufgabenstellung 5
1.2. Abgrenzung des Untersuchungsraumes 5
1.3. Kurzcharakteristik des Untersuchungsraumes 5
1.4. Umweltrelevante Fragestellungen für das Bebauungsplanverfahren 7

2. Rechtliche Rahmenbedingungen und Methodik 7

2.1. Rechtliche Rahmenbedingungen 7
2.1.1. Bau- und Planungsrecht 7
2.1.2. Umwelt- und Naturschutzrecht 7
2.2. Methodische Vorgehensweise 8
2.2.1. Umweltprüfung 8
2.2.2. Eingriffsregelung 8
2.2.3. Baumschutzsatzung 8
2.3. Ergebnisse des Scoping-Termines 9
2.3.1. Abgrenzung des Untersuchungsraumes 9
2.3.2. Festlegung des Untersuchungsrahmens 9

3. Alternativendiskussion 10

3.1. Standortbegründung für das Vorhaben 10
3.2. Städtebauliche Varianten am ausgewählten Standort 10

4. Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes 11

4.1. Umsetzung des Vermeidungsprinzips im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 14
4.2. Umweltrelevante Festsetzungen des Bebauungsplanes 14
4.2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung 14
4.2.2. Verkehrliche Erschließung 15
4.2.3. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte 15
4.2.4. Entwässerung 15
4.3. Beschreibung des zu erwartenden Bedarfes an Grund und Boden sowie Art und Menge der zu erwartenden Emissionen 16
4.3.1. Größe der Bau- und Verkehrsflächen 16
4.3.2. Verkehrsmengen 16
4.3.3. Immissionen 17
4.3.4. Verkehrsbedingte Schadstoffimmissionen 20

5. Planerische Vorgaben und Vorhaben für den Untersuchungsraum 20

5.1. Planungsverbindliche Vorgaben 20
5.1.1. Landes- und Regionalplanung 20
5.1.2. Landschaftsplanung 21
5.1.3. Bauleitplanung 21

5.2. Aussagen informeller Planungsinstrumente 22
5.2.1. Masterplan Einzelhandel 22
5.2.2. Sonstige Planungsinstrumente 22
5.3. Zusammenfassende Wertung 23

6. Ermittlung und Bewertung der räumlichen Ausgangssituation 23

6.1. Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter nach § 2 (1) UVPG (Empfindlichkeiten, Schutzwürdigkeiten, Vorbelastungen) 23
6.1.1. Menschen 23
6.1.2. Pflanzen und Tiere 23
6.1.3. Boden und Wasser 26
6.1.4. Luft und Klima 27
6.1.5. Ortsbild / Landschaft 28
6.1.6. Kultur- und sonstige Sachgüter 28
6.2. Grundbelastung des Raumes 29
6.2.1. Altstandorte und Altablagerungen 29
6.2.2. Luftschadstoffe und Gerüche 29
6.2.3. Schall und Erschütterungen 30
6.3. Zusammenfassende Wertung des Umweltzustandes unter Berücksichtigung des Entwicklungspotenzials der Schutzgüter im Untersuchungsraum 30
6.3.1. Bewertung des aktuellen Umweltzustandes 30
6.3.2. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung 30

7. Ermittlung und Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter nach UVPG am Standort und im Einwirkungsbereich (§ 6 (3) Nr. 4 UVPG) 31

7.1. Menschen 31
7.1.1. Wohn- und Wohnumfeldfunktion 31
7.1.2. Erholungs- und Freizeitfunktion 31
7.1.3. Land- und Forstwirtschaft 31
7.2. Pflanzen und Tiere 31
7.3. Boden und Wasser 32
7.4. Luft und Klima 33
7.5. Landschaftsbild 33
7.6. Kultur- und sonstige Sachgüter 33
7.7. Wechselwirkungen 33
7.8. Zusammenfassende Wertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen 33

8. Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verminderung von Umweltauswirkungen und zur Kompensation von Eingriffen 33

8.1. Ziele des landschaftspflegerischen Ausgleichskonzeptes 33
8.1.1. Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Umweltauswirkungen 33
8.1.2. Maßnahmen zum Ausgleich nicht vermeidbarer Eingriffe 38
8.2. Eingriffs-/Ausgleichsbilanz 38
8.3. Ersatzbaumpflanzungen 40

8.4. Festsetzung der Kompensationsmaßnahmen im Bebauungsplan 42

9. Weitergehende Empfehlungen zur Umweltvorsorge im Bebauungsplan 45

9.1. Handlungsfeld Bodenschutz 45
9.2. Handlungsfeld Niederschlagswasser 45
9.3. Handlungsfeld Flora / Fauna 45
9.4. Handlungsfeld Klimaschutz und Energie 45
9.5. Handlungsfeld Abfall und Baustoffe 45

10. Änderungen nach Abschluss der Offenlage 46

11. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung des Bebauungsplanes (Monitoring) 46

12. Allgemein verständliche Zusammenfassung der Ergebnisse mit Hinweisen auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen 48

13. Literatur- und Quellenverzeichnis 50

14. Übersicht der Gutachten und Fachbeiträge zum Bebauungsplan 50

KARTENVERZEICHNIS

Karte 1: Biotop- und Nutzungstypen

Karte 2: Maßnahmenplan

1. Einleitung

1.1. Anlass und Aufgabenstellung

Im Ortsteilzentrum Dortmund-Höchsten befindet sich auf der Ostseite der Wittbräucker Straße nördlich der Höchstener Straße ein über 100 m langes Flachdachgebäude aus den 60er Jahren mit einem hohen Leerstand. Es ist geplant, das Gebäude abzureißen und das Grundstück einer neuen Wohn- und Gewerbenutzung zuzuführen.

Mit dem Bebauungsplanes Hö 277 soll die planungsrechtliche Voraussetzung zur Errichtung eines neuen Geschäftszentrums mit ca. 2.000 m² maximaler Verkaufsfläche und einer entsprechenden Stellplatzanzahl geschaffen werden. Ein Teilbereich des VEP Hö 261, in dem sich aktuell eine Stellplatzanlage mit Begrünung befindet, wird aufgehoben und soll dem B-Plan Hö 277 zugeordnet werden.

Für die Umsetzung der genannten Planungsziele ist es erforderlich, unter Berücksichtigung des Masterplans Einzelhandel die maximal zulässige Verkaufsflächen (VK) des VEP Hö 261 von derzeit 2.400 m² für Lebensmitteleinzelhandel anzupassen. Die Minderung der VK für Lebensmitteleinzelhandel um 600 m² auf 1.800 m² soll durch die Änderung Nr. 1 des VEP Hö 261, die parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Hö 277 erfolgt, planungsrechtlich gesichert werden.

Im Rahmen des städtebaulichen Verfahrens ist gem. § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Dieser Umweltbericht beschreibt und bewertet die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen der Planungen. Er bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Da die beiden planungsrechtlichen Verfahren zur Aufstellung des Hö 277 sowie zur 1. Änderung des VEP Hö 261 inhaltlich eng zusammenhängen, können einzelne Umweltauswirkungen (z.B. Lärmemissionen, Veränderung der Verkehrsmengen) nur insgesamt bewertet werden. Eine getrennte Darstellung der Umweltauswirkungen wäre weder allgemein verständlich noch nachvollziehbar. Aus diesem Grund wird für beide, parallel durchzuführenden Planverfahren ein gemeinsamer Umweltbericht erstellt. Da durch die Änderung des VEP Hö 261 mit der geplanten Reduzierung der Verkaufsfläche keine relevanten Änderungen der Nutzungsarten einhergehen, bezieht sich ein Großteil der darzustellenden Umweltauswirkungen auf den Geltungsbereich des Hö 277.

1.2. Abgrenzung des Untersuchungsraumes

Die Abgrenzung des Untersuchungsraumes hängt von der Art, Intensität und räumlichen Reichweite der Umweltauswirkungen ab und sollte alle wesentlichen Umweltwirkungen, die von der Planung ausgehen, erfassen.

Der mit der Stadt Dortmund abgestimmte Untersuchungsraum für den Umweltbericht umfasst im Wesentlichen den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Hö 277 sowie des VEP Hö 261. Schutzgut- und funktionsspezifisch wird der Untersuchungsraum insbesondere zur Erfassung der funktionellen Beziehungen der Schutzgüter Menschen und Tiere über diese Abgrenzung hinaus ausgedehnt.

1.3. Kurzcharakteristik des Untersuchungsraumes

Der Untersuchungsraum befindet sich im Südosten des Stadtbezirks Dortmund-Hörde in zentraler Lage im Ortsteilzentrum Höchsten und wird vollständig durch Wohn- und Gewerbenutzungen sowie die Hauptverkehrsachsen der Wittbräucker Straße und Höchstener Straße geprägt. Relevante Grün- oder Erholungsräume sind im Untersuchungsraum nicht vorhanden. Ungefähr 250 m westlich und ca. 500 m östlich grenzen Wiesen- und Waldflächen des Landschaftsraumes „Berghofer Mark“ an den Siedlungsraum an. Der erweiterte Untersuchungsraum bezieht die jeweils angrenzenden Bau- und Grünflächenflächen ein.

Das Plangebiet des Hö 277 ist im Westen durch die Wittbräucker Straße, im Norden und Süden durch angrenzende Nachbarbebauung und im Osten durch die Gärten der Wohnbebauung am Eichhörnchenweg begrenzt. Teile des Plangebietes grenzen im Osten an die Stellplatzanlage des Rewe-Marktes. Der bestehende Gebäudekomplex im Plangebiet des Bebauungsplanes Hö 277 wurde bislang als Wohn- und Geschäftshaus genutzt. Im Erdgeschoss waren kleinere Betriebe und Shops angeordnet. Die beiden Obergeschosse dienten der Wohnnutzung. Aufgrund des geplanten Abrisses ist das komplette Gebäude zwischenzeitlich größtenteils entmietet worden und steht somit leer. Die Freiflächen entlang der Wittbräucker Straße und auch Teilbereiche der rückwärtigen Freiflächen sind versiegelt und wurden in der Vergangenheit als Stellplätze genutzt. Auf der Gebäuderückseite sind es zumeist verdichtete geschotterte Flächen, auf denen sich zu den Rändern hin Ruderalfluren ausgebildet haben. Kleinere Bereiche weisen Ruderalgebüsche auf. Im nördlichen und nordöstlichen Plangebiet befinden sich zwei Brachflächen ehemaliger Gärten, die von dichten Baum- und Strauchbeständen eingerahmt sind. Im Nordwesten wurde auf dem Grundstück 1219 ein Gebäude abgebrochen und zum Zeitpunkt der Biotoptypenkartierung lagernden dort Bodenmieten mit Ruderalvegetation.

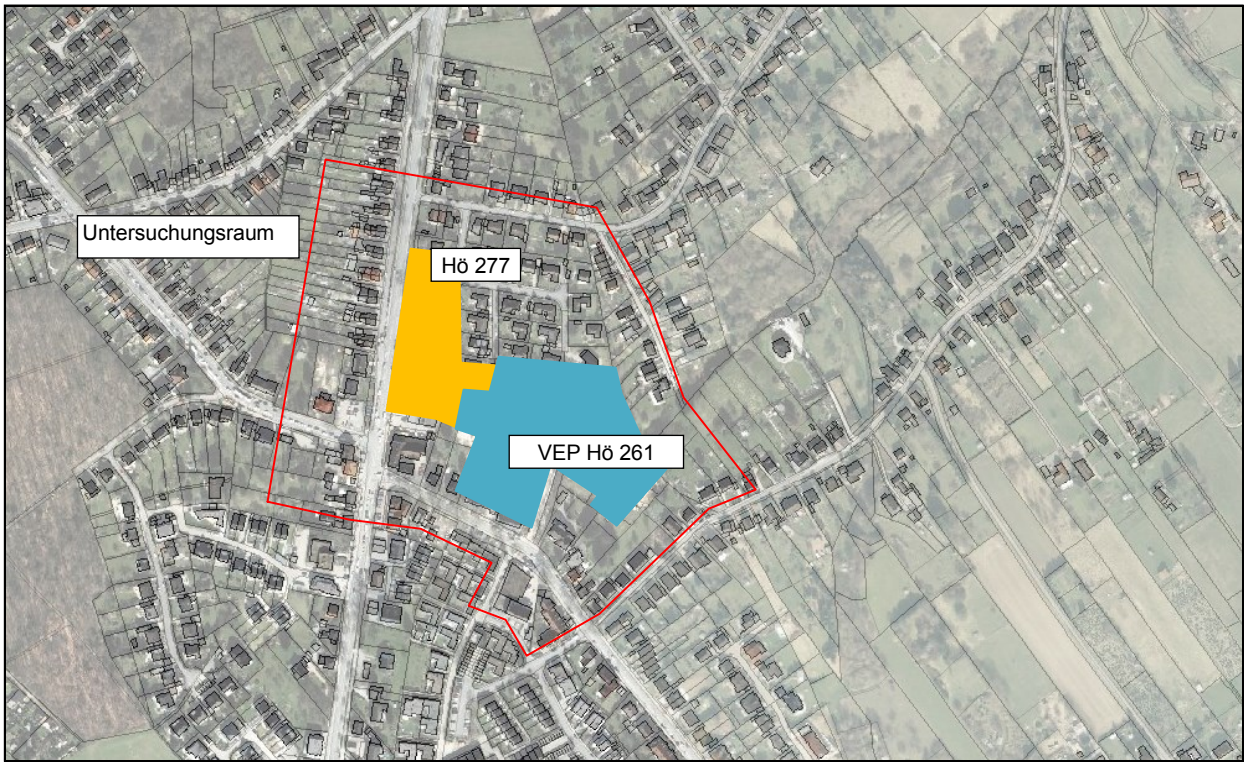


Abbildung 1: Lage und Abgrenzung des Untersuchungsraumes

In südöstlicher Richtung des Plangebietes Hö 277 grenzt der Geltungsbereich des VEP Hö 261 mit dem vorhandenen Geschäftszentrum Höchstener Straße 8-10 an das Plangebiet an. Das Geschäftszentrum besteht aus einem Rewe- und einem Aldi-Markt mit Stellplatzanlage. Zur Höchstener Straße hin sind in dem bestehenden Gebäudekomplex des Geschäftszentrums kleinere Einzelhandelsbetriebe und Dienstleister angesiedelt. Im Obergeschoss befinden sich Praxen und Büros. Die vorhandene Stellplatzanlage wird zum Plangebiet und an der Südgrenze zu den Gartengrundstücken Höchstener Straße 2 und 4 mit einer ca. 70,0 m langen und 2,0 m hohen Lärmschutzschutzwand abgeschirmt. An die Stellplatzfläche des bestehenden Geschäftszentrums schließt nach Norden ein Kleinspielfeld und Richtung Osten die Wohnbebauung Pfarrer-Rüter-Weg an. Weiter im Nordosten grenzt das Plangebiet an die Wohnbebauung des Eichhörnchen Weges, die sich überwiegend aus 1- bis 2-geschossigen Einfamilienhäusern zusammensetzt. Im Norden grenzt das 2-3-geschossige Mehrfamilienhaus Wittbräucker Straße 354 an das Plangrundstück.

1.4. Umweltrelevante Fragestellungen für das Bebauungsplanverfahren

Der derzeitige Zustand des Plangebiets weist eine hohe Bebauungsdichte sowie einen hohen Versiegelungsgrad auf. Dies geht einher mit einer signifikanten Vorbelastung hinsichtlich der qualitativen Ausprägung der Schutzgüter. Der Focus des Umweltberichts liegt dementsprechend einerseits auf Fragen zur Betroffenheit der Anwohner durch zusätzliche verkehrsbedingte Lärm- und Schadstoffimmissionen und andererseits auf dem zukünftigen Versiegelungsgrad, dessen Erhöhung aus Gründen des Bodenschutzes und stadtklimatischer Wirkungen möglichst vermieden werden sollte. Ein möglichst vollständiger funktionaler Ausgleich erheblicher Umweltwirkungen auf Pflanzen und Tiere innerhalb des Plangebietes sind Grundforderungen an die Planung.

2. Rechtliche Rahmenbedingungen und Methodik

2.1. Rechtliche Rahmenbedingungen

2.1.1. Bau- und Planungsrecht

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen besteht nach § 2 (4) BauGB die Pflicht, eine Umweltprüfung durchzuführen.

Dazu muss ein Umweltbericht erarbeitet werden, in dem die Belange des Umweltschutzes behandelt werden. Die Inhalte der Umweltprüfung sind in der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a definiert. Umfang und Detaillierungsgrad werden für jeden Bauleitplan von der Kommune festgelegt. Neben der Darstellung der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter sind in dem Umweltbericht auch die Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen darzustellen sowie die vorgesehenen Kompensationen der unvermeidlichen Eingriffe festzulegen.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung des Bebauungsplanes und wird über den Planungsprozess verfahrensbegleitend vom Aufstellungsverfahren bis zum Satzungsbeschluss fortgeschrieben.

2.1.2. Umwelt- und Naturschutzrecht

Im Rahmen des Umweltberichts werden die zu erwartenden Auswirkungen des Planes auf die Schutzgüter gemäß Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG, i.d.F. v. 15.07.2013) ermittelt, beschrieben und bewertet.

Weiterer Bestandteil ist die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß §14 und 15 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG i.d.F. v. 07.08.2013) sowie §§ 4-6 des Landschaftsgesetzes NRW (LG NRW i.d.F. v. 16.03.2010). Die Eingriffsregelung umfasst die Ermittlung und Bewertung der nach Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die Festlegung erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen sowie die Erstellung einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.

Weitere verfahrensrelevante Gesetze sind das Landesbodenschutzgesetz i.d.F. v. 09.05.2000, das Landeswassergesetz i.d.F. v. 16.03.2013) sowie die Baumschutzsatzung der Stadt Dortmund.

2.2. Methodische Vorgehensweise

2.2.1. Umweltprüfung

Im Rahmen der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB erfolgt eine Bestandsaufnahme und Bewertung des aktuellen Zustandes der Umwelt im festgelegten Untersuchungsraum, eine Ermittlung der zu erwartenden vorhabenbedingten Umweltauswirkungen sowie Hinweise zu deren Vermeidung, Verminderung und Kompensation sowie zu erforderlichen Festsetzungen im Bebauungsplan.

Der vorliegende Umweltbericht stellt die umweltrelevanten Aspekte des Verfahrens dar. Er umfasst die Bestandsaufnahme und Bewertung sowie eine Auswirkungsprognose. Der Umweltbericht wird im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens bis zum Satzungsbeschluss in Anpassung an den jeweils gültigen Planungs- und Kenntnisstand fortgeschrieben, insbesondere um abschließende Aussagen zu möglichen externen Kompensationsverpflichtungen ergänzt.

2.2.2. Eingriffsregelung

Gemäß § 21 BNatschG ist bei Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen zu erwarten sind, nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Nach § 1a Abs. 2 BauGB sind in der Abwägung auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe zu berücksichtigen und geeignete Maßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB festzusetzen.

Im Zuge der Eingriffsregelung erfolgt zunächst nach Darstellung aller umsetzbaren Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen die Darstellung und Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft gemäß § 6 Landschaftsgesetz NRW.

Für die verbleibenden, nicht vermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen werden Ausgleichsmaßnahmen benannt. Abschließend erfolgt in einer zusammenfassenden Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz eine wertmäßige Gegenüberstellung des Bestands- und des Planungszustandes im Geltungsbereich. Für ein verbleibendes Ausgleichsdefizit werden im weiteren Verfahren bei Bedarf Kompensationsmaßnahmen auf einer planexternen Fläche benannt.

Die Bilanzierung erfolgt anhand einer Gegenüberstellung der ökologischen Wertigkeit vor und nach Umsetzung des Vorhabens des im Gebiet vorhandenen Biotopbestandes. Grundlage bildet das Bewertungsverfahren nach Ludwig (Froehlich und Sporbeck 1991) unter Berücksichtigung der ökologischen Wertigkeiten bauleitplanerischer Maßnahmen entsprechend den Vorgaben der Stadt Dortmund (Biotoptypenliste für das Stadtgebiet Dortmund, Stadt Dortmund 2009).

Wie unter 5.1.3 dargestellt, sind für Teilbereiche des Pangebietes rechtskräftige Bebauungspläne vorhanden. Die Eingriffsbilanzierung wird auf diese Bereiche begrenzt. Die übrigen Bereiche unterliegen einer Bewertung als Innenbereich nach § 34 BauGB und sind somit nur im Sinne der Baumschutzsatzung zu bewerten.

2.2.3. Baumschutzsatzung

Aufgrund der §§ 4 und 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)[1] hat der Rat der Stadt Dortmund in seiner Sitzung vom 18.05.2006 eine Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Dortmund beschlossen. Demnach sind alle Laubgehölze ab einem Stammumfang von 80 cm geschützt und bei Eingriffen entsprechend der Satzung zu ersetzen.

Gemäß Festlegung der Stadt Dortmund zum vorliegenden Planverfahren kommt die Baumschutzsatzung nur in den nördlichen Bereichen des Plangebietes zur Anwendung, die keiner

[1] in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666/SGV NRW 2023), zu- letzt geändert durch Gesetz vom 16.11.2004 (GV NRW S. 644) und des § 45 des Gesetzes zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz - LG) vom 21.07.2000 (GV NRW S. 568/SGV NRW 791) zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Mai 2005 (GV NRW S. 522)

vorhandenen, verbindlichen Bauleitplanung unterliegen, sondern über die Satzung Berghofen als Innenbereich gemäß § 34 BauGB definiert sind.

2.3. Ergebnisse des Scoping-Termines

2.3.1. Abgrenzung des Untersuchungsraumes

Die in der Abbildung 1 dargestellte Abgrenzung des Untersuchungsraumes wurde als ausreichend erachtet.

2.3.2. Festlegung des Untersuchungsrahmens

Seitens der einzelnen Fachämter wurde am 13.11.2012 im Rahmen eines behördeninternen Startgespräches der notwendige Untersuchungsrahmen der umweltrelevanten Themen konkretisiert.

So ist im Rahmen eines Verkehrsgutachtens darzustellen, in welcher Form und an welcher Stelle das Grundstück erschlossen werden kann und darauf aufbauend zu prognostizieren, wie sich die Verkehrssituation der anliegenden Straßen ändert.

Aufbauend auf das Verkehrsgutachten sowie unter Berücksichtigung der Anlieferungszonen des geplanten Einzelhandels sind die Lärm- und Schadstoffemissionen im Rahmen eines Lärmschutzgutachtens sowie eines lufthygienischen Gutachtens für das Schutzgut Mensch zu bewerten.

Die Entwässerung der geplanten Maßnahme ist unter Anbetracht der bereits vorhandenen Bebauung und Versiegelung unproblematisch. Gleichwohl wird festgelegt, dass ein Überflutungsnachweis erfolgen muss, um nachteilige Folgen für die Kultur- und Sachgüter der Anlieger auszuschließen.

Es wird dargestellt, dass keine relevanten Altlasten, Methanaustritte oder Erkenntnisse zu oberflächennahen Bergbau weitergehende Untersuchungen notwendig machen.

Nach einer ersten Vorprüfung der Unteren Landschaftsbehörde sind im Plangebiet aufgrund fehlender Biotopstrukturen keine planungsrelevanten Arten zu erwarten und somit auf eine artenschutzrechtliche Vorprüfung verzichtet werden kann. Im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes ist das Gelände auf Gebäudebrüter zu prüfen.

Es wird empfohlen, unter Betrachtung des Schutzgutes Wasser und Klima die Möglichkeiten einer Dachbegrünung zu prüfen sowie eine Begrünung der Stellplatzanlagen festzusetzen.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung ist für die Bereiche überplanter, rechtskräftiger Bebauungspläne durchzuführen. Innerhalb des durch Satzung definierten Innenbereiches entfällt die Eingriffsbilanzierung. Hier findet jedoch die Baumschutzsatzung der Stadt Dortmund Anwendung.

Im Rahmen des durchgeführten Scopings sind zwei zusätzliche Stellungsnahmen eingegangen.

Mit Schreiben vom 20.08.13 wird seitens des Amtes 60 der Stadt Dortmund ein schalltechnisches Gutachten gefordert und zusätzlich darauf hingewiesen, dass zur Zeit im Ortsteil Höchsten eine defizitäre Spielraumausstattung vorliegt.

Mit Schreiben vom 13.08.13 werden seitens des Amtes 61 die grundsätzlichen Aussagen des Startgespräches bestätigt. Zusätzlich wird darauf hingewiesen, dass die Planungsvorgaben zum Klimaschutz gemäß des Ratsbeschlusses vom 08.07.2010 einzuhalten sind. In diesem Zusammenhang wird die angedachte Dachbegrünung ausdrücklich begrüßt.

3. Alternativendiskussion

3.1. Standortbegründung für das Vorhaben

Mit dem Bebauungsplan Hö 277 soll die planungsrechtliche Voraussetzung zur Erweiterung des vorhandenen Geschäftszentrums geschaffen werden.

Dem Zentrum von DO-Höchsten ist die Versorgungsfunktion eines Nahversorgungszentrums zugewiesen. Der gewählte Standort im vom motorisierten Individualverkehr stark frequentierten Kreuzungsbereich Wittbräucker Straße / Höchstener Straße / Benninghofer Straße entspricht der informellen Planungsvorgabe des Masterplans Einzelhandel (siehe Kapitel 5.2.1).

Das im Plangebiet vorhandene Flachdachgebäude wurde zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses nur noch in geringem Umfang genutzt und ist mittlerweile vollständig entmietet. Der Gebäudekomplex hat aufgrund der langgestreckten Kubatur sowie des schlechten baulichen Zustandes negative städtebauliche Auswirkungen. Mit einer Arrondierung der Verbrauchermärkte und den geplanten Neubaumaßnahmen kann dieser Zustand behoben und die Fläche einer standortgerechten Nutzung zugeführt werden.

Mit dem gewählten Standort im Nahversorgungszentrum Dortmund-Höchsten wird das Ortsteilzentrum gestärkt und erfährt durch die Überplanung der leerstehenden Gebäude eine Attraktivitätssteigerung.

3.2. Städtebauliche Varianten am ausgewählten Standort

Das vorhandene Grundstück ist im Bestand weitgehend überbaut bzw. versiegelt und soll mit dem vorliegenden Planverfahren einer neuen wirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden. Bereits im Rahmen der in der Vergangenheit bei der Stadt eingegangenen und geprüften Investorenanfragen konnten die wirtschaftlichen Aspekte der Projektentwickler nicht in Einklang mit dem Masterplan Einzelhandel gebracht werden, so dass eine wirtschaftliche Entwicklung der Flächen nicht gegeben war. Auch im vorliegenden Planverfahren ist eine vollständige Vermarktung des Grundstücks aus wirtschaftlichen Gründen notwendig, kann jedoch aufgrund der einheitlichen Besitzverhältnisse durch eine parallele Reduzierung der Verkaufsflächen im bestehenden VEP Hö 261 in Einklang mit den Zielen des Masterplanes Einzelhandel gebracht werden. Eine grundsätzliche Reduzierung der Baudichte oder eine gegenüber dem Bestand reduzierte Flächenversiegelung mit einer stärkeren Durchgrünung des Standortes sowie alternative Nutzungsarten standen mit dem Ziel einer technisch-wirtschaftlichen Ausnutzung der Liegenschaft ab dem Aufstellungsbeschluss nicht zur Diskussion.

Im Rahmen der Erarbeitung des vorliegenden Planstandes wurden Details der Planung in Varianten diskutiert und abgestimmt ohne jedoch die grundsätzlichen Nutzungsarten in Frage zu stellen. Neben technischen Details u.a. zu den Zufahrtssituationen sowie den Möglichkeiten einer Dachbegrünung wurden schwerpunktmäßig die Themen Lärmschutz, Verkehrsprognose sowie die Gebäudenutzungen und deren Verträglichkeit zum Masterplan Einzelhandel in Varianten bearbeitet.

Mit der nun vorliegenden Anordnung der Gebäude sowie der erforderlichen Stellplätze wurde das Ziel verfolgt, einen langgestreckten Baukörper wie im Bestand durch einzelne Bauten, die versetzt zueinander angeordnet werden, zu ersetzen. Die Anordnung der Gebäude soll sowohl als Schallschutz für die angrenzende Wohnbebauung im Osten dienen, als auch aus städtebaulichen Gründen eine Gliederung der Gesamtfläche erzielen. Die Anbindung der geplanten Stellplätze an den östlich angrenzenden Einzelhandel sollte gewährleistet sein.

4. Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Hö 277 – Einkaufszentrum Wittbräucker Straße

Die derzeitige 2- bis 4-geschossige Bestandsbebauung soll abgebrochen und durch 3 freistehende Gebäudekörper ersetzt werden. Die 2- bis 3-geschossigen Neubauten sind mit zum Teil begrünten Flachdächern geplant.

Aus städtebaulichen und funktionalen Gründen tritt das mittlere Gebäude von der Wittbräucker Straße zurück und bildet mit den beiden giebelständig zur Straße hin ausgerichteten (nördlich und südlich geplanten) Gebäuden eine offene Fläche für die geplante Stellplatzanlage. Die Anordnung der Gebäude soll sowohl als Schallschutz für die angrenzende Wohnbebauung im Osten (zum Eichhörnchenweg) dienen, als auch aus städtebaulichen Gründen eine Gliederung der Gesamtfläche erzielen. Es sind 107 Stellplätze auf dem Parkplatz und weitere 9 Tiefgaragenstellplätze unter dem Wohn- und Geschäftshaus geplant. Durch eine Stellplatzüberfahrt soll das geplante Geschäftszentrum räumlich und funktional mit dem bestehenden Nahversorgungsstandort an der Höchstener Straße verbunden werden, sodass eine Zu- und Abfahrt auf das Grundstück aus 2 Richtungen erfolgen kann. Dadurch sollen Synergieeffekte erzielt werden, die zu einer Stärkung der vorhandenen Einzelhandelsnutzung führen.

Fahrradabstellplätze werden in ausreichender Form und Anzahl direkt an den Eingängen der einzelnen Gebäude vorgesehen. Entlang der Wittbräucker Straße ist an den Stellplätzen eine straßenbegleitende Baumreihe geplant. Die vorgesehene Unterpflanzung mit Gehölzen und Bodendeckern soll die Stellplatzanlage zusätzlich optisch abgrenzen. Aus gestalterischen und lärmtechnischen Gründen werden die Anlieferungen des Drogeriemarktes und des Lebensmitteldiscounters eingehaust.

Im südlichen, 3-geschossigen Gebäudekörper (SO 2) wird im Erdgeschoss der umverlagerte Lebensmitteldiscounter angeordnet. Der geplante Eingang wird zum bestehenden Lebensmittelvollsortimenter hin ausgerichtet, um die Fahrverkehre auf der Stellplatzanlage zu reduzieren und Synergieeffekte zu nutzen. Im 1. und 2. Obergeschoss des Gebäudes sind Büro- und Praxisräume geplant, die über eine Treppenhausanlage von der Wittbräucker Straße autark erschlossen werden. Auf dem Dach des Gebäudes ist ein Technikaufbau angeordnet, in welchem die Steuerungen und Schaltschränke der Funkantennen untergebracht werden. Oberhalb dieses Technikaufbaus werden die Antennen installiert. Die Technikaufbauten werden gestalterisch mit in das Konzept einbezogen und mit Lamellen verkleidet.

Der zentral im Planbereich positionierte 2-geschossige Baukörper (SO 1) wird im Erdgeschoss einen Drogeriemarkt sowie eine kleinere Einzelhandelsfläche aufnehmen. Die Eingänge sind nach Süden zum Lebensmitteldiscounter ausgerichtet. Im 1. Obergeschoss sind 10 barrierefreie Wohnungen geplant.

Im nördlichen 3-geschossigen Gebäudekörper (MI) sind im Erdgeschoss Räumlichkeiten für Dienstleister vorgesehen, die zum Teil aus der Altimmobile umgesiedelt werden (kleine Shops, eine Bankfiliale aus dem näheren Umkreis etc.). Im 1. Obergeschoss sind Praxen und Büros geplant und im Dachgeschoss drei barrierefreie Wohnungen. 9 Stellplätze sind u. a. für die Obergeschossnutzungen in der Tiefgarage unter dem Gebäude vorgesehen. Ferner wird im Untergeschoss (Souterrain zur Straße hin) die Fläche für den Jugendtreff „Youngster-Point“ aus der Altimmobilie angeordnet. Die Betreiber des Youngster-Points wurden dazu frühzeitig in die Vorplanung miteinbezogen und haben maßgeblich Einfluss auf die Grundrissgestaltung des Youngster-Points genommen. Die Planung wurde einvernehmlich abgestimmt.

Die Haupterschließung des geplanten Geschäftszentrums erfolgt von der Wittbräucker Straße aus in ca. 80,0 m Entfernung von der Einmündung der Benninghofer Straße in die Wittbräucker Straße. Es sind sowohl von der Wittbräucker Straße als auch vom Eichhörnchenweg aus Zugänge für Fußgänger geplant. Des Weiteren befindet sich direkt am Grundstück eine Bushaltestelle, so dass eine gute ÖPNV- Anbindung gegeben ist.



Abbildung 2: Zeichnerische Festsetzungen Hö 277 (unmaßstäblich)

Gemäß der Geräuschimmissionsuntersuchung des Ingenieurbüros ITAB wird im Nordosten zwischen dem Geschäftshaus und dem Drogeriemarkt eine 2,50 m hohe Schallschutzwand erforderlich. Im Südosten des Drogeriemarktes und der daran angrenzenden Stellplatzanlage wird eine Schallschutzwand mit 3,50 m Höhe errichtet. Die vorhandene Schallschutzwand im Südosten zwischen dem geplanten Lebensmitteldiscounter und dem vorhanden Gebäude des Le-

bensmittelvollsortimenters wird in Teilbereichen erhalten. Die bestehende Schallschutzwand hat eine Höhe von 2,00 m. Der entfallende Teil dieser Schallschutzwand wird mit dem Gebäudeneubau des Lebensmitteldiscounters ersetzt.



Abbildung 3: Lageplan mit Dachaufsichten (unmaßstäblich)

Änderung Nr. 1 VEP Hö 261 – EKZ Höchstener Straße –

Für die Umsetzung der Planungsziele des Hö 277 ist es erforderlich, unter Berücksichtigung des Masterplans Einzelhandel die maximal zulässige Verkaufsflächen (VK) des VEP Hö 261 von derzeit 2.400 m² für Lebensmitteleinzelhandel anzupassen und um 600 m² auf 1.800 m² zu

reduzieren. Gleichzeitig wird die Verkaufsflächenzahl für sonstigen Einzelhandel von 200 m² auf 400 m² erhöht. Darüber hinaus wird ein Teilbereich des VEP Hö 261, in dem sich aktuell eine Stellplatzanlage mit Begrünung befindet, aufgehoben und soll dem B-Plan Hö 277 zugeordnet werden. Dadurch entfallen im VEP Hö 261 28 Stellplätze und die damit verbundene Begrünung der Stellplätze.

4.1. Umsetzung des Vermeidungsprinzips im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Wie unter Kapitel 3.2 ausgeführt steht keine grundsätzliche Alternative zur dargestellten städtebaulichen Struktur der Liegenschaft zur Diskussion ohne die gesetzten Planungsziele in Frage stellen zu müssen.

Die Prüfung von Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen konzentrierte sich demzufolge auf das Schutzgut Mensch und hatte die Berücksichtigung von Festsetzungen zum Schallschutz zur Folge. Mit der Festsetzung von Gründächern wurden die Eingriffe in das Schutzgut Klima und Luft sowie Wasser gemindert.

Die entsprechenden Maßnahmen werden innerhalb der Betrachtungen der einzelnen Schutzgüter weitergehend erläutert und bewertet.

4.2. Umweltrelevante Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Im dem Sondergebiet SO 1 (GRZ 0,8[2]) mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel und Wohnen“ sind ein Drogeriemarkt mit einer gesamten Verkaufsfläche von maximal 600 m² sowie Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche mit max. 200 m² im Erdgeschoss zulässig. Wohnnutzungen sind nur oberhalb des Erdgeschosses zulässig.

Im dem Sondergebiet SO 2 (GRZ 0,8[2]) mit der Zweckbestimmung „Lebensmittel-Einzelhandel und Dienstleister“ ist ein Lebensmittel-Discounter mit einer gesamten Verkaufsfläche von maximal 1.200 m² im Erdgeschoss zulässig sowie Büro- und Praxisflächen. Praxen und Büronutzungen sind nur oberhalb des Erdgeschosses zulässig.

Im MI-Gebiet (GRZ 0,6) sind Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig. Nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten. Wohnnutzungen sind nur oberhalb des Erdgeschosses zulässig.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird entsprechend der geplanten Baukörper durch Baugrenzen definiert.

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen sind Stellplätze sowie sonstige Nebenanlagen wie z. B. Müllboxen und Einhausungen für Einkaufswagen zulässig. Garagen ~~und Carports~~ sind nur innerhalb der überbaubaren und den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

Eine geplante Garage im SO 2-Gebiet wird in die Schallschutzwand integriert und erfüllt die gleichen Eigenschaften zum Schallschutz wie die Schallschutzwand selbst. Die Garage dient zur Unterbringung von Gartengeräten etc. zur Pflege der Außenanlagen.

[2] Mit der Stellplatzanlage und sonstigen befestigten Flächen wie die Anlieferungen und Wege wird nach § 19 Abs. 4 BauNVO die höchst zulässige Grundflächenzahl von 0,8 in den Sondergebieten überschritten. Im Bebauungsplan wird daher festgesetzt, dass durch die Grundfläche von Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie sonstigen befestigten Flächen die GRZ von 0,8 bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden darf.

Als Dachform wird das Flachdach festgesetzt. Die maximale Dachneigung des Flachdaches darf 10° betragen. Durch diese Festsetzung soll die Voraussetzung zur Realisierung einer Dachbegrünung (SO 1+2) geschaffen werden.

Zur Vermeidung eines Übermaßes störender Werbeanlagen im Umgebungsbereich vorhandener Wohnnutzung werden weitgehende Beschränkungen hinsichtlich der Nutzung von Werbeanlagen getroffen. Ein Werbepylon mit einer max. Höhe von 8,00 m und einer Breite von max. 2,50 m ist zulässig.

4.2.2. Verkehrliche Erschließung

Die direkte Lage an der Wittbräucker Straße (L556) ermöglicht eine Anbindung des Plangebiets an das örtliche Straßennetz. Es handelt sich hier um eine der Hauptverkehrsstraße durch den Ortskern von Höchsten.

Eine Anbindung an das überörtliche Straßennetz ist über die Weiterführung der Benninghofer Straße (L672) in Richtung Westen als auch über die Höchstener Straße in Richtung Osten gegeben. Das Grundstück selbst wird über eine ca. 10,00 m breite Ein- und Ausfahrt von der Wittbräucker Straße aus erschlossen. In der Wittbräucker Straße soll ein Linksabbieger eingerichtet werden.

Auf dem Gelände wird ein Parkplatz mit 107 Stellplätzen sowie 9 Tiefgaragenplätzen geschaffen. Zusätzlich wird die Fläche an die 94 Stellplätze des vorhandenen Geschäftszentrums angeschlossen. Da die Stellplatzflächen durch die entstehenden Synergieeffekte von Kunden gemeinsam genutzt werden, steht nach der Umsetzung der Planung eine Gesamtstellplatzanzahl von 201 Stellplätzen und 9 Tiefgaragenstellplätzen für Anwohner und Kunden des Planbereiches zur Verfügung. Für die Anwohner werden auf der Stellplatzanlage Anwohnerparkplätze deklariert. Die Stellplatzanlage wird gemeinsam von allen Nutzern in Anspruch genommen.

Mit den Buslinien 432, 433, 434 und 442 ist das Plangebiet über den öffentlichen Personennahverkehr an die Stadtteile DO-Hörde, DO-Syburg, DO-Sommerberg und DO-Schwerter Wald angeschlossen.

4.2.3. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Entlang der Ostgrenze des Plangebietes, wird ein 3,00 m breiter Grundstücksstreifen mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der anliegenden Nachbarn festgesetzt. Es handelt sich hierbei um eine Zuwegungsmöglichkeit, damit die Eigentümer des Eichhörnchen Weges 7 bis 13 ihre Gärten pflegen können und die Möglichkeit gegeben ist, die Gärten auch mit einem Fahrzeug von der Rückseite der Grundstücke anfahren zu können.

4.2.4. Entwässerung

Die Entwässerung der Flächen erfolgt in gedrosselter Form in den Mischwasserkanal der Wittbräucker Straße. Eine Einleitung des Niederschlagswassers in das östlich vorhandene Sammelbecken ist auf Grund der Topographie nicht möglich.

4.3. Beschreibung des zu erwartenden Bedarfes an Grund und Boden sowie Art und Menge der zu erwartenden Emissionen

4.3.1. Größe der Bau- und Verkehrsflächen

Nach derzeitigem Planungsstand ist mit der Umsetzung des Bebauungsplanes folgender Flächenbedarf verbunden:

Mischgebiet		1918 m²
davon bebaute Fläche	556 m²	
davon Stellplatzfläche/ Nebenanlagen[3]	1.117 m²	
davon festgesetzte Pflanzflächen	245 m²	
Sondergebiet SO 1		2778 m²
davon bebaute Fläche	1229 m²	
davon Stellplatzfläche/ Nebenanlagen[3]	1389 m²	
davon festgesetzte Pflanzflächen	160 m²	
Sondergebiet SO 2		4676 m²
davon bebaute Fläche	2230 m²	
davon Stellplatzfläche/ Nebenanlagen[3]	1756 m²	
davon festgesetzte Pflanzflächen	690 m²	
Öffentliche Verkehrsfläche (Überfahrten)		20 m²
Plangebiet gesamt		**9.392 m²**

4.3.2. Verkehrsmengen

Durch die vorgesehenen Nutzungen ergibt sich rechnerisch ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von 2.817 Kfz/24 h (= 5634 Fahrzeugbewegungen für An- und Abfahrt). Der zusätzliche Güter- und Anlieferverkehr ist mit 6 Lkw/24 h (= 12 Fahrzeugbewegungen für An- und Abfahrt) veranschlagt.

Anhand der Analyseverkehrs- und der Verkehrserzeugungsdaten sowie der bereitgestellten Prognosedaten wurde die für die Leistungsfähigkeitsnachweise maßgebliche Dimensionierungsbelastung ermittelt[4].

Die Nachweise wurden für die unsignalisierten Einmündungen (Wittbräucker Straße/ Ausfahrt Nahversorgungszentrum und Höchstener Straße/ Pfarrer-Rüter-Weg) und für den signalisierten Hauptknotenpunkt (Wittbräucker Straße (L556) / Höchstener Straße / Benninghofer Straße (L672)) mit dem Ergebnis durchgeführt, dass die zwei unsignalisierten Einmündungen / Parkplatzzufahrten ausreichende Qualitätsstufen besitzen.

[3] Die Flächengröße der Stellplätze und Nebenanlagen wurde gemäß der zeichnerischen Festsetzungen ermittelt und beinhaltet auch die Stellplatzbegrünung gemäß der textlichen Festsetzungen bzw. der zeichnerischen Darstellung des Gestaltungsplanes.

[4] Quelle: Verkehrsuntersuchung zur Errichtung eines Nahversorgungszentrums in Dortmund-Höchsten.- Bramey.Bünermann Ingenieure, Erläuterungsbericht, März 2014

Für den Hauptknotenpunkt ist die Verkehrsqualität bereits für die heutige Bestandssituation ungenügend. Zusammenfassend kann als Ergebnis der Überprüfung der Leistungsfähigkeiten über das HBS-Verfahren durch die Bramey.Bünermann Ingenieure (BBI) am Hauptknotenpunkt festgehalten werden, dass dieser Knotenpunkt in vier betrachteten Lastfällen nicht mit einer ausreichenden Verkehrsqualität abgewickelt werden kann.

Da gemäß dem Ergebnis der Untersuchung einfache signaltechnische Maßnahmen für die bestehende Ausbausituation allein nicht zum Erfolg führen, wurden zur leistungsfähigen Ertüchtigung des Knotenpunkts in einer gesonderten Untersuchung bauliche Lösungen entwickelt, deren Leistungsfähigkeit mit Hilfe einer mikroskopischen Verkehrsflusssimulation nachgewiesen wurden.

Die Variante mit Vollsignalisierung des Straßenknotenpunktes führte zu dem besten Ergebnis der Verkehrsabwicklung für die Straßenkreuzung (Wittbräucker Straße (L556) / Höchstener Straße / Benninghofer Straße (L672)). Mit dieser Variante wird die Qualitätsstufe D erreicht.

Der Umbau der Straßenkreuzung soll auf dieser Basis erfolgen. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen werden durch ein separates B-Planverfahren geschaffen. Durch den Umbau des Kreuzungsbereiches bedingte, umweltrelevante Fragestellungen werden innerhalb des separaten Verfahrens erläutert.

4.3.3. Immissionen

Im Rahmen einer Geräuschimmissions-Prognose[5] werden mit dem geplanten Betrieb des REWE-Marktes, des ALDI-Marktes, des Drogeriemarktes sowie des Wohn- und Geschäftshauses in Zusammenhang stehende Geräuschimmissionen berücksichtigt. Zudem werden die Auswirkungen durch den dem Nahversorgungszentrum zuzuordnenden Zusatzverkehr ermittelt und beurteilt

Gemäß DIN 18005 'Schallschutz im Städtebau' sind gewerbliche Geräuschimmissionen nach TA Lärm 'Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm' (TA Lärm) zu beurteilen.

Für die nächstgelegenen Wohnhäuser bzw. Wohn- und Geschäftshäuser sind die Geräuschimmissions-Richtwerte für Reines Wohngebiet (WR) (tags 50 dB(A) und nachts 35 dB(A)), Allgemeines Wohngebiet (WA) (tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A)) bzw. Mischgebiet (MI) (tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A)) zu berücksichtigen.

Gewerbelärm

Die Berechnungen zum Gewerbelärm zeigen, dass die zu erwartenden Geräuschimmissionen an den nächstgelegenen Wohnhäusern, verursacht durch den Gesamtbetrieb des geplanten EKZ, die Richtwerte nach TA Lärm teilweise überschreiten.

Für den geplanten Betrieb des Geschäftszentrums können aktive und organisatorische Schallschutz-Maßnahmen vorgesehen werden, die für die betroffenen Wohnhäuser im Bereich Eichhörnchenweg und Höchstener Straße die Einhaltung der Geräuschimmissions-Richtwerte nach TA Lärm sicherstellen.

Für die Wohnhäuser westlich der Wittbräucker Straße ergeben sich Überschreitungen des Richtwerts tagsüber für Reines Wohngebiet (WR) um max. 4,3 dB(A). Hierbei ist grundlegend zu berücksichtigen, dass die ständig oder nahezu ständig vorhandenen Verkehrsgeräusche auf der Wittbräucker Straße von tags bis zu 68,6 dB(A) in der Prognose wesentlich höher sind als der zu erwartende Mittelungspegel durch den Gewerbelärm. Für die vorhandene Bebauung ist von keinen zusätzlichen Belastungen durch Gewerbelärm auszugehen, da diese durch die Fremdgeräusche (Verkehrsgeräusche der Wittbräucker Straße) dauerhaft werden.

[5] Quelle: Ingenieurbüro für technische Akustik und Bauphysik, ITAB, Erläuterungsbericht, April 2015

Durch die Errichtung einer Lärmschutzwand entlang der Wittbräucker Straße könnte man zwar die rein gewerblichen Immissionswerte reduzieren, allerdings würde sich dies auf den Bereich der vorhandenen Bebauung durch den vorgenannten Verkehrslärm faktisch nicht auswirken.

Voraussetzung für die Einhaltung der Geräuschimmissions-Richtwerte sind insbesondere die im Folgenden aufgeführten Schallschutz-Maßnahmen. Mit Spitzenpegel-Überschreitungen ist nicht zu rechnen.

Folgende Schallschutzmaßnahmen sind gemäß o.g. Gutachten Voraussetzungen für die Einhaltung der Geräuschimmissions-Richtwerte:

- Warenanlieferung und Verladetätigkeit

  Im Bebauungsplan wurde für das Baugenehmigungsverfahren der Hinweis aufgenommen, dass sämtliche Warenanlieferungen und Verladetätigkeiten nur im Tageszeitraum in der Zeit zwischen 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr erfolgen dürfen.

- Einhausung des Anlieferungsbereichs Lebensmitteldiscounters im SO2

  Im Bebauungsplan wurde zur Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) festgesetzt, dass die Anlieferung zum neuen Lebensmitteldiscounter, ausgenommen der Zufahrt, vollständig einzuhausen ist. Die Deckenfläche des Anlieferungsbereichs ist vollflächig hochschallabsorbierend mit z. B. einer Mineralfaser-Rasterdecke mit einem bewerteten Schallabsorptionsgrad von $\alpha w \geq 0{,}75$ auszuführen. Für die Stromversorgung der LKW´s mit Kühlaggregat ist eine externe Stromversorgung vorzuhalten, sodass der Motor beim Verladevorgang ausgestellt werden kann.

- Pkw-Fahrbewegungen / Parkplatz

  Im Bebauungsplan wurde für das Baugenehmigungsverfahren der Hinweis aufgenommen, dass die Pkw-Fahrbewegungen der Kunden und Mitarbeiter auf dem Betriebsgrundstück im Tageszeitraum zwischen 06:30 Uhr bis 20:30 Uhr erfolgen dürfen. Nach 20:00 Uhr sind nur noch die Abfahrten von Kunden und Mitarbeitern der Märkte zulässig. Im Nachtzeitraum (nach 22:00 Uhr) sind Pkw-Fahrbewegungen durch Kunden auf dem Parkplatz nicht zulässig.
  Fahr- und Parkbewegungen durch Bewohner des Wohn- und Geschäftshauses und oberhalb der Drogerie sind auf dem Parkplatz zulässig. Diese sind wohngebietsüblich und sind nicht Gegenstand der Betrachtung der TA Lärm.

  Im Bebauungsplan wurde zur Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) festgesetzt, dass der gesamte von Kunden mit Einkaufswagen überfahrbare Bereich mit einem ebenen Fahrbahnbelag zu versehen ist, um Klappergeräusche von Einkaufswagen zu vermeiden. Die Stellplätze selbst sind hiervon ausgenommen. Als ebener Fahrbahnbelag gelten z. B. Asphaltbeläge oder glattes Pflaster (Pflaster ohne Fase).

- Kühlaggregate

  Im Bebauungsplan wurde für das Baugenehmigungsverfahren der Hinweis aufgenommen, dass für eine Anordnung des Kühlaggregats im Bereich der eingehausten Anlieferung des neuen Lebensmitteldiscounteres ein höchstzulässiger Schallleistungspegel von je $Lw \leq 75$ dB(A) (einzeltonfrei) gemäß Definition der Richtlinie DIN 45681 zu berücksichtigen ist.

- Lärmschutzwände

  Im Bebauungsplan wurde zur Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) festgesetzt, dass zur Einhaltung der vorgegebenen Geräuschimmissions-Richtwerte die Errichtung von zwei Lärmschutzwänden über dem Parkplatzniveau erforderlich ist [zwischen Drogeriemarkt (SO 1) und angrenzender

Stellplatzanlage (SO 2), h = 3,50 m, Bezugshöhe ist im Bebauungsplan mit 184,74 m üNHN festgesetzt, und zwischen Geschäftshaus (MI) und Drogeriemarkt (SO 1), h = 2,50 m, Bezugshöhe ist im Bebauungsplan mit 183,22 m üNHN festgesetzt].
Die bestehende Schallschutzwand zwischen dem geplanten Lebensmitteldiscounter (SO 2) und dem bestehenden Lebensmittelvollsortimenter (südostlich an das Plangebiet angrenzend) ist in einer Länge von ca. 27,00 m mit 2,00 m Höhe ab Oberkante Parkplatzniveau zu erhalten (die Bezugshöhe im Bebauungsplan ist mit 185,16 m üNHN festgesetzt).
Die o. g. Schallschutzwände müssen ein bewertetes Schalldämm-Maß im Direktdurchgang von mindestens erf. Rw ≥ 24 dB gewährleisten.

- Nicht öffenbare Fenster

  Im Bebauungsplan wurde zur Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) festgesetzt, dass zur Einhaltung der vorgegebenen Geräuschimmissions-Richtwerte im Bereich des IP 18, über der Anlieferung des Lebensmitteldiscounters, nicht öffenbare Fenster für Aufenthaltsräume vorzusehen sind.

Darüber hinaus trifft das Gutachten Aussagen zu den erforderlichen Schallschutzmaßnahmen die im Rahmen des Umbaus des Vollsortimenters im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Hö 261, im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen sind. Es wurde im Rahmen der Geräuschimmissions-Prognose-Untersuchung überprüft, ob die vorhandenen Maßnahmen ausreichend sind.

Die bestehenden Lärmschutzwände müssen nicht erhöht werden und durch die Umsetzungen des Hö 277 entstehen keine Auswirkungen, die eine Änderung des Hö 261 erforderlich machen.

Verkehrslärm

Die Berechnungen zum Verkehrslärm an Gebäuden in der Nachbarschaft zeigen, dass sich bereits im Bestand Überschreitungen der Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung 16. BImSchV ergeben. Die Werte ab denen mit einer Gesundheitsgefährdung zu rechnen ist werden jedoch nicht erreicht.

Durch den Zusatzverkehr wird sich eine Erhöhung der Pegel um weitere subjektiv nicht wahrnehmbare 0,6 dB(A) im Tageszeitraum ergeben. Nachts ergeben sich keine Veränderungen.

Auch nach Realisierung der Planung werden die Werte, ab denen mit einer Gesundheitsgefährdung zu rechnen ist, an keinem untersuchten Immissionsort überschritten. Insgesamt ändert sich die Lärmsituation für die Gebäude im Umfeld durch die Planung nicht grundlegend. Die geringfügigen Erhöhungen durch die Planung im Tagzeitraum werden als nicht wahrnehmbar und daher noch als zumutbar angesehen.

Die der Wittbräucker Straße zugewandten Fassaden vom Wohn- und Geschäftshaus und den über dem Drogeriemarkt vorgesehenen Wohnungen werden durch Verkehrslärm von der Wittbräucker Straße in einem Maße beaufschlagt, die die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 von tagsüber 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) deutlich überschreiten. Im Bebauungsplan wurde zur Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) festgesetzt, dass oberhalb des Wohn- und Geschäftshauses (MI) und des Drogeriemarktes (SO 1) und der Büros/Praxen über dem Lebensmitteldiscounter (SO2) hier passive Schallschutz-Maßnahmen zu treffen sind, die sicherstellen, dass die zulässigen Richtwerte innen nach VDI 2719 eingehalten werden. Darüber hinaus werden für die Westseite des Wohn- und Geschäftshauses nicht öffenbare Fenster für Aufenthaltsräume festgesetzt.

Für Büros, Praxen und sonstige Gewerbebetriebe in den o. g. Gebäuden sowie im Gebäudeteil oberhalb der Lebensmitteldiscounter-Anlieferung sind ebenfalls passive Schallschutz-Maßnahmen nach VDI 2719 mit den entsprechenden Richtwerten innen festgesetzt.

Sofern diese Werte nicht schon durch Grundrissgestaltung und Baukörperanordnung eingehalten werden können, sind schallschützende Außenbauteile, wie z. B. Schallschutzfenster (ent-

sprechend der VDI-Richtlinie 2719), Außentüren, Dachflächen, Wände etc. zu verwenden. Nach dem Runderlass des nordrhein-westfälischen Ministers für Bauen und Wohnen betreffend DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - vom 24.09.90 (MBl. NW S. 1348) ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu erbringen. Bezüglich der Kosten für Schallschutzfenster ist jedoch darauf hinzuweisen, dass bereits moderne Doppelscheibenfenster, welche die Anforderungen der Wärmeschutzverordnung erfüllen (dicht schließende Rahmen und Isolierverglasung) ein Schalldämmaß von 30 - 34 dB(A) gewährleisten und damit Fenstern der Schallschutzklasse 2 entsprechen, deren Einbau bei Neubauten und Modernisierungen bereits im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren aus wärmetechnischen Gründen gefordert wird.

4.3.4. Verkehrsbedingte Schadstoffimmissionen[6]

Stickstoffdioxid (NO_2)

Die maximalen NO_2-Konzentrationen werden im Kreuzungsbereich der Wittbräucker Straße und der Benninghofer Straße am Aufpunkt P4 (35,8 µg/m³) und auf dem südlichen Abschnitt der Wittbräucker Straße am Aufpunkt P6 (34,3 µg/m³) prognostiziert. Der Grenzwert zum NO_2-Jahresmittelwert von 40°µg/m³ wird im Prognosenullfall somit zu maximal 89,5°% ausgeschöpft. Somit ergeben sich an allen ausgewiesenen Aufpunkten keine Grenzwertüberschreitungen.

Feinstaub (PM_{10})

Die Ergebnisse der prognostizierten Feinstaubimmissionen zeigen, dass der Grenzwert zum PM_{10}-Jahresmittelwert von 40°µg/m³ in beiden Fällen an allen Aufpunkten deutlich eingehalten wird. Die maximale PM_{10}-Belastung wird mit 26,4°µg/m³ im Prognosenullfall bzw. 26,7°µg/m³ im Planfall jeweils am Aufpunkt P4 erreicht. Der Grenzwert wird somit lediglich zu maximal 66,8°% ausgeschöpft.

Feinstaub ($PM_{2.5}$)

Die prognostizierten $PM_{2.5}$ -Konzentrationen betragen maximal 17,6°µg/m³ im Prognosenullfall und 17,7°µg/m³ im Planfall. Diese Werte liegen nur unwesentlich über dem Wert der $PM_{2.5}$-Hintergrundbelastung von 16 µg/m³. Der Grenzwert von 25°µg/m³ im Jahresmittel wird somit flächendeckend deutlich eingehalten.

5. Planerische Vorgaben und Vorhaben für den Untersuchungsraum

5.1. Planungsverbindliche Vorgaben

5.1.1. Landes- und Regionalplanung

Der Regionalplan Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund - westlicher Teil - stellt den Planbereich als "Allgemeinen Freiraum und Agrarbereich" dar. Der Planbereich liegt zwischen zwei Siedlungsbereichen. Die Flächengröße des Plangebietes ist untergeordnet und somit im Regionalplan nicht darstellungsrelevant.

[6] Quelle: Luftschadstoffuntersuchung zum Bebauungsplan Hö 277 – EKZ Wittbräucker Straße – Fachgutachten zu den Luftschadstoffimmissionen, -Ingenieurbüro simuPLAN, Dorsten, Stand 15.05.2014

5.1.2. Landschaftsplanung

Der Bebauungsplanbereich liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplanes Dortmund-Süd. Im Untersuchungsraum existieren keine naturschutzrechtlich geschützten Flächen oder Objekte.

5.1.3. Bauleitplanung

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt den zentralen Bereich um die Kreuzung Benninghofer Straße / Wittbräucker Straße / Höchstener Straße als gemischte Baufläche mit Marktfunktion, Ortsteilzentrum dar. Der nördlich daran angrenzende Bereich ist als Wohnbaufläche dargestellt. Das Vorhaben entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Bebauungspläne

Der südliche Teil des Gebäudes an der Wittbräucker Straße (Hs.-Nr. 372) liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Hö 202 - Dortmund-Höchsten - (Rechtskraft 01.12.1989). Dieser setzt für die Fläche Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 bei zwei zulässigen Vollgeschossen fest. Der rückwärtige Bereich des Wohnbaugrundstücks Höchstener Straße 2 sowie das nördlich daran anschließende Grundstück, sind im Bebauungsplan als private Grünfläche -Hausgarten- planungsrechtlich gesichert.



Abbildung 4: Übersicht Planrecht

Daran schließt der Geltungsbereich des VEP Hö 261 (rechtskräftig seit dem 18.05.2007) an. Der VEP Hö 261 setzt für das Flurstück 2287 eine Gemeinschaftsstellplatzfläche (Nebenanlage) mit Pflanzgeboten und eine Lärmschutzwand (Länge = 70,0 m, Höhe = 2,0 m) fest. Auf dem Flurstück 2287 ist eine Stellplatzanlage mit 5 Baumpflanzungen und ein Pflanzstreifen zum Gartengrundstück Höchstener Straße 2 festgesetzt

Die im Bebauungskonzept nördlich gelegenen Flächen liegen gemäß der Satzung über „im Zusammenhang bebaute Ortsteile Bereich Berghofer Mark“ im Innenbereich gemäß § 34 BauGB.

5.2. Aussagen informeller Planungsinstrumente

5.2.1. Masterplan Einzelhandel

Der am 13.02.2014 vom Rat der Stadt Dortmund beschlossene Masterplan Einzelhandel Dortmund 2013 dient als Grundlage für die Bewertung von Ansiedlungen, Verlagerungen und Erweiterungen von Einzelhandelsvorhaben und hat sich für die bauleitplanerische Umsetzung bewährt.

Der Zentrumsbereich Höchsten umfasst den Einzelhandelsbesatz im vom motorisierten Individualverkehr stark frequentierten Kreuzungsbereich Höchstener Straße / Wittbräucker Straße / Benninghofer Straße. In diesem Bereich ist die Einzelhandelsstruktur von kleinteiligen Angebotsstrukturen geprägt, die immer wieder von Leerständen durchzogen sind. Im östlichen Zentrumsbereich in der Höchstener Straße schließt sich der bestehende Einzelhandelskomplex mit den Magnetbetrieben REWE (Lebensmittelvollsortimenter) und ALDI (Lebensmitteldiscounter) in rückwärtiger Lage an. Dem Zentrum Höchsten ist die Versorgungsfunktion eines Nahversorgungszentrums zugewiesen. Es gibt neun Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 2.900 m². Das Zentrum hat eine durchschnittliche Größe in der Kategorie der Nahversorgungszentren. Zentren relevante Angebote sind deutlich eingeschränkt, entsprechende Fachgeschäfte gibt es nur wenige. Der Angebotsschwerpunkt liegt im Bereich der kurzfristigen Bedarfsstufe insbesondere in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Die Leerstände auf der nordöstlichen Seite der Wittbräucker Straße stellen einen städtebaulichen Missstand dar, der in dem schlechten Gebäudezustand begründet liegt. Daneben ist die Aufenthaltsqualität durch die hohe Verkehrsbelastung im Kreuzungsbereich stark eingeschränkt. Die beiden bestehenden Lebensmittelmärkte (Lebensmittelvollsortimenter und Lebensmitteldiscounter), in rückwärtiger Lage, ergänzen sich qualitativ und prägen quantitativ das Einzelhandelsangebot. Als Magnetbetriebe gewährleisten sie die Funktion des Zentrums. Der Zentralitätswert von 0,33 in der Warengruppe verdeutlicht, dass das Zentrum seine Grundversorgungsaufgabe im Einzugsgebiet (Höchsten und auch darüber hinaus) nur zum Teil ausfüllen kann.

Das Nahversorgungszentrum ist unter Berücksichtigung der Entwicklungsziele und Handlungsempfehlungen des Masterplans Einzelhandel zu sichern. Eine Ergänzung des Einzelhandelsangebotes durch nahversorgungsrelevante und zentrenrelevante Angebote in Form von Fachgeschäften (z. B. Drogerie, Bekleidung, Schuhe, Sport und Freizeit etc.) trägt zu einer Attraktivitätssteigerung des Zentrums bei. Die vorliegende Planung für die Umverlagerung des Lebensmitteldiscounters, eine Vergrößerung der Verkaufsfläche des Lebensmittelvollsortimenters, sowie die Ansiedlung des geplanten Drogeriemarktes führen zudem zu einer Stärkung des vorhandenen Zentrums.

Das Vorhaben entspricht den Vorgaben und Zielsetzungen des Masterplan Einzelhandels, da in der Planung dessen Entwicklungsabsicht berücksichtigt wird.

5.2.2. Sonstige Planungsinstrumente

Mit der vorliegenden Planung wird ein Grundstück in Anspruch genommen, dass unmittelbar an einer Hauptverkehrsstraße gelegen, im Bestand weitgehend überbaut ist und planungsrechtlich für eine Wohn- und Gewerbeentwicklung fixiert ist. Eine Anbindung an öffentliche Grünzüge oder Landschafts- und Erholungsräume ist nicht gegeben.

Im Stadtgebiet von Dortmund genutzte informelle Planungsinstrumente zur Gestaltung und Strukturierung von Grünräumen treffen keine relevanten Aussagen zum Plangebiet.

5.3. Zusammenfassende Wertung

Die Analyse der planerischen Vorgaben und Vorhaben hat ergeben, dass seitens der verbindlichen Planungsinstrumente weder die Zielvorgaben der Bauleitplanung noch der Landschaftsplanung der Umsetzung des Vorhabens grundsätzlich entgegenstehen.

6. Ermittlung und Bewertung der räumlichen Ausgangssituation

6.1. Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter nach § 2 (1) UVPG (Empfindlichkeiten, Schutzwürdigkeiten, Vorbelastungen)

6.1.1. Menschen

Wohn- und Wohnumfeldfunktion

Derzeit findet im Plangebiet keine Wohnnutzung statt. In den angrenzenden Gebieten befinden sich zumeist Einzelhausbebauung sowie einige Mehrfamilienhäuser mit einem hohen Anteil zumeist privater Gärten und Grünflächen. Das Plangebiet selbst ist auf Grund fehlender geeigneter öffentlicher Freiflächen für eine Wohnumfeldnutzung derzeit nicht geeignet. Im näheren Umfeld ist ein öffentlich zugänglicher Bolzplatz vorhanden.

Bewertung:

Das Plangebiet selbst besitzt derzeit keine nennenswerte Bedeutung für das Wohnen oder das Wohnumfeld. Die angrenzenden Wohngebiete weisen eine sehr hohe schutzgutspezifische Bedeutung bzw. Empfindlichkeit auf.

Erholungs- und Freizeitfunktion

Im Hinblick auf eine landschaftsgebundene naturbezogene Erholungsnutzung weist weder das Plangebiet noch sein näheres Umfeld geeignete Räume und Strukturen auf. Hier sind die fußläufig erreichbaren ca. 250 m entfernt westlich liegenden Waldflächen sowie die im Osten liegenden ca. 500 m entfernten kulturlandschaftlich geprägten Flächen die nächstliegenden Destinationen.

Auch für eine wohnungsnahe Freizeitnutzung ergeben sich im Plangebiet keine geeigneten Aufenthaltsmöglichkeiten. Im Nahbereich wäre auch hier lediglich der Bolzplatz nördlich des REWE-Marktes zu nennen.

Bewertung:

Wegen fehlender Erholungseignung des Plangebietes und des näheren Umfeldes wird die Bedeutung für die Erholung als gering eingestuft.

Land- und Forstwirtschaft

Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen sind im Untersuchungsraum nicht vorhanden und eine Betrachtung dieses Aspektes somit ohne Relevanz.

6.1.2. Pflanzen und Tiere

Potenziell natürliche Vegetation

Die heute potenziell natürliche Vegetation (pnV) beschreibt das Vegetationsgefüge, das sich unter den gegebenen Umweltbedingungen nach Beendigung jeglicher menschlicher Beeinflus-

sung einstellen würde. Die pnV dient der Darstellung des biotischen Potentials eines Standortes und ist eine Planungsgrundlage für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Auf den im Untersuchungsraum natürlicherweise anstehenden Lehmböden stellt gemäß Umweltplan Dortmund der Flattergras-Buchenwald die typische pnV dar.

Reale Vegetation und Biotoptypen

Die Darstellung und Bewertung der Biotoptypen im Untersuchungsraum erfolgte auf Grundlage einer Biotoptypenkartierung im Mai 2014 sowie unter Berücksichtigung von Bestandsangaben des Umweltamtes der Stadt Dortmund. Die Einordnung der Biotoptypen folgt dem Bewertungsverfahren nach Ludwig (FROEHLICH UND SPORBECK 1991).

Das Plangebiet (Gesamtfläche ca. 0,94 ha) befindet sich im Zentrum des Stadtteils Dortmund-Höchsten. Es wird eingefasst durch die Wittbräucker Straße, die Stellplatzflächen eines Lebensmitteldiscounters sowie durch Einzelhausbebauung. Ein Kontakt zur freien Landschaft ist nicht gegeben. Die nächsten größeren Waldflächen liegen ca. 250 m entfernt im Osten. Das Plangebiet wird neben einzelnen Baum- und Strauchbeständen vor allem durch die umfangreiche Bebauung und Versiegelung durch Pflaster- und Asphaltflächen geprägt. Die im rechtsgültigen Bebauungsplan Hö 202 festgesetzten, privaten Grünflächen sind nicht mehr vorhanden (s. Karte 1 – Bestand Biotop- und Nutzungstypen).

Den zentralen Bereich nimmt ein Gebäudekomplex aus den 1960er Jahren ein, der abgerissen werden soll (ca. 3.000 m²). Das Gebäude ist umgeben von überwiegend hoch versiegelten Stellplätzen und Verkehrsflächen (ca. 4.000 m²). Die im straßenabgewandten Bereich liegenden länger ungenutzten Flächen weisen in Teilen einen Bewuchs mit zumeist krautiger Spontanvegetation auf.

Zum Plangebiet gehört zudem ein ehemaliges Gartengrundstück mit randlicher Einbindung durch einen Gebüschstreifen mit heimischen Gehölzarten und Ziersträuchern sowie zwei Bäumen (Birke und Weide). Ein weiteres ehemals bebautes Grundstück liegt im Norden des Plangebietes. Der zentrale Bereich beherbergt Ruderalfluren, die randliche Einfassung wird auch hier durch einen Gebüschstreifen mit heimischen Gehölzarten und Ziersträuchern gebildet, der zur Wittbräucker Straße hin durch zwei Bäume ergänzt wird. Ein leerstehendes Wohnhaus mit ruderalisierten Gartenflächen grenzt im Nordosten an den Eichhörnchenweg.

BF 31 - Einzelbäume mit geringem Baumholz

Die im Osten des Plangebiets befindliche REWE-Stellplatzfläche weist zwei Pflanzflächen auf, die vor ca. 5 Jahren mit Sorbus x thuringiaca „Fastigata“ bepflanzt wurden.

Bewertung:

Die sechs Einzelbäume (BF31) auf der REWE-Stellplatzfläche besitzen noch keine nennenswerte Stamm- und Kronenausbildung und besitzen daher derzeit lediglich eine geringe schutzgutspezifische Bedeutung.

BF 32 - Einzelbäume mit mittlerem Baumholz

Am nördlichen Rand des Plangebietes stockt eine Blutbuche (*Fagus sylvatica* f. *purpurea).* Im rückwärtig gelegenen Bereich des Gebäudekomplexes stocken eine Sandbirke (*Betula pendula*) sowie eine Baumweide (*Salix* sp.). Vereinzelte Koniferen wurden dem Biotoptyp HW81 zugewiesen.

An der Wittbräucker Straße außerhalb des Plangebiets sind drei Straßenbäume (Linde, *Tilia platyphyllus*) vorhanden, die von der Planung nicht berührt werden.

Bewertung:

Die drei Einzelbäume (BF32, Ia, Ic und Ir) im Plangebiet stellen im Wesentlichen die natürliche Vertikalstruktur dar. Die ökologische Bedeutung ist auf Grund des geringen Alters als mittel einzustufen.

BB1 - Gebüschstreifen; BB1 / HP4 - Gebüschstreifen mit Hochstaudenflur

Drei ehemalige Gartengrundstücke im nördlichen und östlichen Teil des Plangebietes weisen eine randlicher Einbindung durch Gebüschstreifen aus heimischen Gehölzarten und Ziersträuchern auf. Dominierende Arten sind Brombeere, Kirschlorbeer, Strauchweide, Thuja sp., Forsythien, Weigelie, Essigbaum, Hundsrose, Cornus sp., Hainbuche, Hasel. In Teilbereichen sind Übergänge zu Hochstaudenfluren fließend. Im Randbereich von Flurstück 1902 sowie unterhalb der Parkdeckrampe haben sich Brombeergebüsche ausgebildet.

Bewertung: Der Biotopwert der Gebüsche ist als mittel einzustufen.

HM52 - Bodendeckerpflanzung

Hierunter fällt die REWE-Stellplatzbegrünung aus niedrigwüchsigen Ziergehölzen in Sorten.

Bewertung: Der Biotopwert der Pflanzungen ist als gering einzustufen.

HW81 - Gartenbrache mit geringem Gehölzbestand

Zwei Grundstücke wurden bis vor einigen Jahren gärtnerisch genutzt und weisen nun einen Brachecharakter auf. Es überwiegen krautige Pflanzen sowie nicht heimische Ziergehölze.

Bewertung: Der Biotopwert der Gärten ist als mittel einzustufen.

HP8 - Kurzlebige Ruderalfluren

Die rückwärtig gelegenen teilversiegelten ehemaligen Stellplatz- und Verkehrsflächen weisen in den seit längerem ungenutzten Randbereichen zunehmende Ruderalisierungstendenzen auf. Die Vegetationszusammensetzung wird durch den Samenflug aus angrenzenden Flächen bestimmt, so dominieren Weidenröschen, Löwenzahl, Brennnessel, Ruprechtskraut, Rotklee, Mauerpfeffer, Beifuß, Deutsches Weidelgras, Wolliges Honiggras sowie Sämlinge von Birke und Weide.

HN0 - Bebaute oder hoch versiegelte Flächen

HY1 - Parkplätze, Straße, Wege, hoch versiegelt

HY2 - Parkplätze, Straße, Wege, gering versiegelt, weitgehend vegetationslos

Die Gebäude sowie die umgebenden Verkehrs- und Stellplatzflächenflächen besitzen einen sehr geringen Wert für Natur und Landschaft.

Die teilbefestigten Bereiche stellen derzeit stark gestörte Standorte geringer ökologischer Bedeutung dar.

Die im weiteren Untersuchungsraum vorhandenen älteren Gehölzbestände stehen nicht im funktionalen Zusammenhang zum Plangebiet und werden daher an dieser Stelle nicht weiter betrachtet.

Tiere

Aufgrund fehlender Biotopstrukturen wurde seitens der Unteren Landschaftsbehörde die Erstellung einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung für nicht erforderlich erachtet.

Gemäß der Angaben des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) sind innerhalb des Messtischblattes 4511 als planungsrelevante Artengruppen diverse Fledermäuse (Säugetiere) und Vögel sowie die Geburtshelferkröte (Amphibien) kartiert.

Das Vorkommen der Geburtshelferkröte kann aufgrund fehlender Gewässer im Umfeld sowie aufgrund der fehlenden Eignung der Biotopstrukturen auf der Fläche selbst ausgeschlossen werden.

Aufgrund der Biotopstruktur kann das Vorkommen von Waldfledermäusen wie z.B. dem kleinen Abendsegler ausgeschlossen werden. Auch das Vorkommen von Gebäudefledermäusen ist unwahrscheinlich, da die Gebäude bis vor wenigen Monaten noch weitgehend gewerblich genutzt wurden. Das Gebäude weist aufgrund der Bauweise nur wenige für Fledermäuse auch bei Nutzung der Räumlichkeiten geeignete Nischen und Hohlräume auf.

Die Gebäudestrukturen sind hinsichtlich des Vorkommens von Gebäudebrütern am 04.06.2014 untersucht worden. Dabei wurde ein Brutpaar des Hausrotschwanzes, das seinen Neststandort in einem Hohlraum hinter einer Wandverkleidung angelegt hat, nachgewiesen. Das Nest befindet sich auf der Gebäuderückseite auf Flurstück 1141 in ca. 5 m Höhe. Der Hausrotschwanz ist keine planungsrelevante Art. Wegen des artenschutzrechtlichen Tötungsverbots, das für alle Vogelarten gilt, ist ein Abriss nur außerhalb der Brutzeit (bei Hausrotschwanz Mitte April - Ende August) möglich. Falls das nicht möglich ist, wäre eine nochmalige Kontrolle vor dem Abrisstermin erforderlich. Sollte eine Brut vorhanden sein, wäre für einen Abriss eine Ausnahmegenehmigung der ULB erforderlich.

Die kleinflächigen Baum- und Strauchbestände des Plangebiets besitzen Eignung als Brutstätten für einige gehölzbrütende Vogelarten. Insgesamt kann die faunistische Bedeutung des Plangebiets entsprechend der Biotopstrukturen als gering bis mittel eingestuft werden.

Biotopkataster Biotopverbund

Im Untersuchungsraum befinden sich keine Biotopflächen, die im Biotopkataster der Stadt Dortmund erfasst sind.

Die weiter östlich liegenden Freiflächen der Berghofer Mark sind gemäß Umweltplan Dortmund Bestandteil des übergeordneten städtischen Biotopverbundsystems.

Bioökologischer Grundlagen- und Bewertungskatalog

Der Bioökologische Grundlagen- und Bewertungskatalog (STADT DORTMUND 1984) enthält keine Aussagen zum Untersuchungsraum.

6.1.3. Boden und Wasser

Naturräumliche Ausgangssituation und geologische Verhältnisse

Der Untersuchungsraum gehört innerhalb der naturräumlichen Haupteinheit „Sauerländisches Unterland“ zur Untereinheit des Ardey, einen von Südwesten nach Nordosten verlaufenden Höhenrücken. Die Hänge des Ardey fallen nach Norden und Süden, von mehreren Bachläufen gegliedert, zur Witten-Hörder Mulde bzw. zum Ruhrtal hin ab. Die Höhenlage des Untersuchungsraumes beträgt zwischen 180 und 190 m NN. Die Fläche fällt von Süden nach Norden um ca. 4,0 m ab, während in Ost-West-Richtung nur geringe Höhendifferenzen auftreten.

Der tiefere Untergrund im Bereich der Untersuchungsfläche wird von karbonischen Festgesteinen gebildet. An der Geländeoberfläche finden sich die Waldenburger Schichten des Oberkarbons. Es handelt sich hierbei überwiegend um Schiefertone. In der geologischen Karte sind im nördlichen Teil der Untersuchungsfläche Sandsteinbänke verzeichnet. Die Sandsteinbänke können begleitet werden von Kohleflözen und Eisensteinbänken.

Der tiefere Untergrund des Dortmunder Stadtgebietes wird von den Festgesteinen des Oberkarbons (vor 300 Millionen Jahren) mit Mächtigkeiten bis zu 2500 m aufgebaut. Sie sind durch eine Wechsellagerung von Ton-, Schluff- und Sandsteinen mit eingelagerten Kohleflözen ge-

kennzeichnet. Die Schichten des Oberkarbons werden von bis zu 2 m mächtigen quartären Ablagerungen aus Gehängelehm überdeckt (GEOLOGISCHES LANDESAMT NRW 1980).

Bodentypen

Im Untersuchungsgebiet steht gemäß der Bodenkarte Blatt L4510 Dortmund im Wesentlichen Pseudogley an. Innerhalb des Plangebietes ist jedoch davon auszugehen, dass die Böden aufgrund der Hochbaumaßnahmen sowie der Geländeangleichung des natürlichen Reliefs anthropogen tiefgründig überprägt sind und natürlich gewachsener Boden im Plangebiet oberflächennah nicht mehr vorhanden ist.

Im Rahmen von vorgelagerten Bodenuntersuchungen wurde zuoberst eine anthropogene Anschüttung nachgewiesen. Es wurden dabei Anschüttungsmächtigkeiten von 0,65 m bis 2,00 m angetroffen. Die Anschüttungen sind sehr inhomogen zusammengesetzt und lassen sich nicht weiter in Schichten und Horizonte gliedern. Es handelt sich in der Regel um Gemenge aus Bodenarten (Sand- und Tonsteinbruchstücke, geogene Schotter wie Quarzkies und vereinzelt Hartkalkstein, sowie Sand und Lehm), das zu unterschiedlichen Anteilen mit Fremdbeimengungen wie Bauschutt (i.d.R. Ziegelbruch) und Schlacken bzw. Aschen durchsetzt ist. Grundwasser wurde mit den Bohrungen nicht angetroffen.

(Quelle: Gutachten über orientierende Boden- und Bodenluftuntersuchungen Wittbräucker Straße 360 - 372, 44267 Dortmund, geotec Ingenieurgesellschaft Albrecht, Herne, 22. Oktober 2012)

Bodenökologische Funktion und Bewertung

Der im Plangebiet gemäß der Bodenkarte Blatt L4510 Dortmund anstehende Pseudogley weist eine mittlere Sorptionsfähigkeit, eine mittlere nutzbare Wasserkapazität und eine geringe Wasserdurchlässigkeit auf. Es ist mit mittlerer bis starker Staunässe über dem verdichteten Untergrund zu rechnen.

Nutzungsbedingte Überdeckungen bzw. sonstige Veränderungen der natürlichen Bodenschichtung führen zu einer insgesamt geringen bodenökologischen Wertigkeit im Plangebiet. Der Versiegelungsgrad im Plangebiet liegt bei ca. 72%.

Grundwasser

Das Plangebiet ist Teil des Grundwasserkörpers 277_08 Ruhrkarbon / östliches Emscher-Gebiet. Die Fließrichtung des Grundwassers ist generell nach Norden hin gerichtet. Es liegt teilweise ziemlich tief. Der Grundwasserflurabstand liegt im Plangebiet > 3 m unter Gelände. Ein Stauwasserhorizont wurde im Bereich der ehemaligen Tankstelle an der Basis der Anschüttungen auf dem anstehenden Fels angetroffen.

Der Untersuchungsraum liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

Die Grundwassernutzung besitzt im Untersuchungsraum keine Relevanz. Die Bedeutung des Grundwassers für den Landschaftswasserhaushalt ist auf Grund der hohen Flurabstände gering. Es besteht daher nur eine geringe schutzgutspezifische Empfindlichkeit.

Oberflächenwasser

Im Untersuchungsraum befinden sich keine Oberflächengewässer. Weiter östlich verläuft der Wieselbach, der nach Nordosten in Richtung Heimat- und Lohbach entwässert. Das Schutzgut besitzt im Untersuchungsraum keine Bedeutung.

6.1.4. Luft und Klima

Regionalklima

Das Untersuchungsgebiet befindet sich in dem zum nordwestdeutschen Klimabereich liegenden Klimabezirk des Münsterlandes. Das Klima ist maritim beeinflusst und durch milde Winter und

relativ kühle Sommer charakterisiert. Die Jahresmitteltemperatur beträgt in Dortmund zwischen 9 und 10° C, der durchschnittliche Jahresniederschlag zwischen 700 und 800 mm. Die Hauptwindrichtung ist Südwest.

Lokalklima

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Synthetischen Klimafunktionskarte des RVR innerhalb des Klimatyps „Vorstadtklima“. Das Vorstadtklima bildet den Übergangsbereich zwischen den Klimaten der höher verdichteten Siedlungsstrukturen und den Klimaten des Freilandes.

Mit der Betrachtung des Kriteriums „Bioklimatische und lufthygienische Ausgleichsleistungen“ wird das Ziel verfolgt, für Siedlungsräume wesentliche Luftleitbahnen und Frischluftentstehungsgebiete zu erhalten. Hierzu werden die stadtklimatisch bedeutsamen Flächen im Untersuchungsraum differenziert und bewertet. Zur Bewertung der lokalklimatischen Gegebenheiten wird der Untersuchungsraum nach Belastungsräumen und Ausgleichsräumen differenziert. Unter erstere können lufthygienisch belastete und belastende Bereiche gefasst werden, Ausgleichsräume hingegen sind bioklimatisch positiv wirkende Bereiche.

Das hochgradig versiegelte Plangebiet bildet einen bioklimatischen Belastungsraum. Der wesentliche Teil der Wohnbebauung im Untersuchungsraum dürfte wegen seines hohen Durchgrünungsgrades eher neutral bezüglich seiner Klimawirkung einzuschätzen sein. Lufthygienische Belastungen entstammen hauptsächlich der „Wittbräucker Straße“. Bioklimatische Ausgleichsfunktion übernehmen die ausgedehnten Waldflächen des Niederhofer Holzes sowie die landwirtschaftlich genutzten Freiflächen der Berghofer Mark.

Bewertung: Von allgemeiner Bedeutung sind die angrenzenden Siedlungsbereiche, die einen bedeutenden Großbaumbestand oder einen hohen Anteil privater Grünflächen besitzen. Die übrigen Flächen, insbesondere das Plangebiet selbst stellt auf Grund seines hohen Versiegelungsgrades einen bioklimatischen Belastungsraum dar.

6.1.5. Ortsbild / Landschaft

Der gesetzliche Schutzauftrag des § 1 BNatSchG umfasst neben der Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts auch die „Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft“, die mit dem Begriff „Landschaftsbild“ umschrieben werden können. Das Landschaftsbild ist als Voraussetzung für die Erholung des Menschen zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen.

Da der Untersuchungsraum im Siedlungsbereich liegt, wird die Raumgestalt als Ortsbild bezeichnet, worunter die äußere sinnlich wahrnehmbare Erscheinung des Raumes verstanden wird.

Der Untersuchungsraum wird durch eine heterogene Bebauungsstruktur und großdimensionierte Straßenzüge geprägt. Die Vegetationsstruktur beschränkt sich auf straßenbegleitende Baumreihen oder Einzelbäume sowie private Grünflächen. Das Plangebiet stellt mit dem verfallenden Gebäudekomplex eine besonders deutliche visuelle Beeinträchtigung des Ortsbildes bei einer sehr markanten Exposition dar. Der Verkehrslärm der Wittbräucker Straße bildet den akustischen Rahmen, so dass die Aufenthaltsqualität im Plangebiet stark beeinträchtigt ist.

Bewertung: Der Untersuchungsraum besitzt aus ästhetischer Sicht eine geringe Wertigkeit, wobei dem prominenten Standort im Zentrum von Höchsten eine hohe Empfindlichkeit in Bezug auf visuelle Beeinträchtigungen gegenübersteht.

6.1.6. Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kulturgütern werden insbesondere denkmalschutzrelevante Flächen und Objekte, wie z.B. historische Gebäude und Ensembles, architektonisch wertvolle Bauten, archäologische Schätze oder kunsthistorisch bedeutsame Gegenstände sowie Bodendenkmale und kulturhistorisch bedeutsame Landschaften verstanden.

Weitere Sachgüter im Sinne des § 90 BGB, die keinen Umweltbezug besitzen, sind für die Umweltprüfung nicht erheblich.

Im Plangebiet sind keine Kultur- und sonstigen Sachgüter nachgewiesen, so dass keine schutzgutspezifische Bedeutung besteht.

6.2. Grundbelastung des Raumes

6.2.1. Altstandorte und Altablagerungen

Für das Plangebiet sind in der Karte der Altstandorte und Altablagerungen der Stadt Dortmund Kennzeichnungen als ehemalige Tankstelle und ehemalige chemische Reinigung vorhanden. Untergrundverunreinigungen im Bereich der Tankstelle wurden bei Sanierungsmaßnahmen im Dezember 1996 bis auf Restbelastungen entfernt. Die unterirdischen Tanks im Umfeld von Kontaminationen wurden stillgelegt, ausgebaut und verschrottet. Über den Ausbau anderer Anlagen (Ölabscheider, weitere Tanks) liegen keine Informationen vor. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass Teile hiervon im Boden verblieben sind.

Es wurde eine Untergrunduntersuchung[7] durchgeführt, in deren Rahmen an zwei Bohrpunkten im Bereich der alten Tankstelle ein erhöhter MKW-Gehalt verzeichnet und sowie im nördlichen Grundstücksbereich ein erhöhter Chromgehalt vorgefunden wurde.

Beim gegenwärtigen Zustand der Fläche ist das vom Untergrund der Fläche ausgehende Gefährdungspotential für die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Grundwasser aus gutachterlicher Sicht als vernachlässigbar gering einzustufen.

Im Hinblick auf die geplante Baumaßnahme ist es wahrscheinlich, dass aufgrund der umfangreichen Erdarbeiten die beiden Bereiche mit erhöhten Schadstoffgehalten ausgehoben und abgefahren werden. Selbst wenn die bisher bekannten Verunreinigungen teilweise oder ganz an Ort und Stelle verbleiben sollten, ist das von ihnen ausgehende Gefährdungspotential aufgrund der zukünftig versiegelten Geländeoberfläche in diesen Bereichen als vernachlässigbar gering bis nicht gegeben einzustufen.

Nach der Einschätzung des Gutachters lässt sich aus den bisherigen Untersuchungsergebnissen kein Handlungs- oder weiterer Untersuchungsbedarf ableiten. Er empfiehlt jedoch, die Erdarbeiten unter gutachterlicher Begleitung durchzuführen. Insbesondere im südlichen Bereich der Kfz-Werkstätten können bislang unerkannte Untergrundverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden. Da für den nördlichen Bereich Hinweise auf eine Chemische Reinigung vorliegen, können auch hier Verunreinigungen mit Lösungsmitteln (leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe) nicht völlig ausgeschlossen werden.

Die Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, werden im Bebauungsplan gekennzeichnet.

6.2.2. Luftschadstoffe und Gerüche

Die relativ geringe Bebauungsdichte in Verbindung mit der unter dem Gesichtspunkt der Luftschadstoffanreicherung verhältnismäßig geringen Verkehrsbelastung führt insgesamt zu einer durchgehend relativ niedrigen Schadstoffkonzentration im Untersuchungsgebiet.

Die Ergebnisse der Ausbreitungsberechnungen[8] für den untersuchten Schadstoff NO2 zeigen, dass der Grenzwert von 40 µg/m³ im Jahresmittel deutlich eingehalten wird. Der NO2-Jahresmittelgrenzwert wird maximal zu 91,3°% ausgeschöpft.

[7] Quelle: Gutachten über orientierende Boden- und Bodenluftuntersuchungen Wittbräucker Straße 360 - 372 in 44267 Dortmund, geotec Ingenieurgesellschaft Albrecht aus Herne, 22. Oktober 2012

[8] Luftschadstoffuntersuchung zum Bebauungsplan Hö 277 – EKZ Wittbräucker Straße –Fachgutachten zu den Luftschadstoffimmissionen; Ingenieurbüro simuPLAN, Dorsten, Stand 23.06.2014

Die berechnete Feinstaubbelastung (PM10 und PM2,5) ist ebenfalls als unkritisch anzusehen, da an allen untersuchten Aufpunkten die entsprechenden Grenzwerte deutlich unterschritten werden.

Geruchsemittenten (Landwirtschaft etc.) sind in unmittelbarer Umgebung nicht vorhanden.

6.2.3. Schall und Erschütterungen

Die unter dem Aspekt der Schallemission hohen Verkehrsbelastungen der Wittbräucker Straße sowie der Höchstener stellen eine deutliche Vorbelastung des Raumes dar. Die Berechnungen zum Verkehrslärm zeigen, dass sich bereits im Bestand Überschreitungen der Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung 16. BImSchV ergeben (siehe auch Kapitel 4.3.3).

Planungsrelevante Erschütterungsquelle sind nicht vorhanden.

6.3. Zusammenfassende Wertung des Umweltzustandes unter Berücksichtigung des Entwicklungspotenzials der Schutzgüter im Untersuchungsraum

6.3.1. Bewertung des aktuellen Umweltzustandes

Der aktuelle Umweltzustand des im städtischen Siedlungsraum von Dortmund-Höchsten gelegenen Plangebietes ist hinsichtlich unterschiedlicher Bewertungsparameter getrennt für das Schutzgut Mensch und für die Schutzgüter von Natur und Landschaft (Pflanzen/Tiere, Boden/Wasser, Klima und Luft sowie Ortsbild / Landschaft) zu bewerten.

Für das Schutzgut Mensch weist das Plangebiet heute bzgl. seiner Freizeit- und Erholungsfunktion sowie seiner Wohnfunktion eine insgesamt geringe Bedeutung auf. Für diese Funktionen besitzt das Gebiet lagebedingt nur ein geringes - mittleres Entwicklungspotenzial.

Für die Schutzgüter von Natur und Landschaft ist das Plangebiet als hoch verdichteter Siedlungsbereich mit hohem Versiegelungsgrad und entsprechend sehr geringem Freiflächenanteil von geringem Wert. Die wenigen vorhandenen Bäume sind von geringem oder mittlerem Baumholz und besitzen hinsichtlich ihrer Lebensraumfunktion für Tiere sowie ihrer lokalklimatischen bzw. lufthygienischen Funktion und ihrer Bedeutung für das Ortsbild nur geringe Bedeutung.

Das Entwicklungspotenzial dieser Schutzgüter ist, unter Berücksichtigung der planerischen Vorgaben des FNP als gering einzustufen, da hier der Versorgungsfunktion gegenüber der Freiraumentwicklung Vorrang eingeräumt wird.

6.3.2. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Das Plangebiet weist im Bestand einen hohen Versiegelungsgrad mit geringem Entwicklungspotential für höherwertige Biotope auf. Die aktuelle Bebauung und Versiegelung ist in weiten Bereichen bereits aktuell planungsrechtlich zulässig.

Es ist davon auszugehen, dass auch ohne das vorliegende Verfahren das bestehende Gebäude mittelfristig abgerissen und eine neue Bebauung gemäß des aktuellen Planungsrechtes erstellt wird und somit der aktuelle Umweltzustand aufrechterhalten bleibt.

7. Ermittlung und Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter nach UVPG am Standort und im Einwirkungsbereich (§ 6 (3) Nr. 4 UVPG)

Mit Umsetzung des Bebauungsplanes erfolgt eine nahezu vollständige Neugestaltung des Geltungsbereichs. Dieses Kapitel beschreibt die wesentlichen Auswirkungen, die den Naturhaushalt sowie das Landschafts- bzw. Ortsbild beeinträchtigen würden. Die relevanten Wirkfaktoren und ihre Wirkintensität werden schutzgutbezogen dargestellt. Soweit vorhanden, werden auch positive Effekte, die aus der Planung resultieren würden, beschrieben.

7.1. Menschen

7.1.1. Wohn- und Wohnumfeldfunktion

Zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gewerbelärm und Verkehrsgeräusche ist sicherzustellen, dass der errechnete Beurteilungspegel die Geräuschimmissions-Richtwerte nicht überschreitet. Da diese kleinräumig überschritten werden, sind aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt worden (s. Kap. 4.3.3). Die zukünftige Mehrbelastung führt auf diese Weise daher nicht zu erheblichen negativen Umweltauswirkungen.

Mit der geringfügigen Zunahme des Kfz-Verkehrs wird eine Zunahme verkehrsbedingter Schadstoffimmissionen verbunden sein. Dies betrifft sowohl das Plangebiet als auch die zuführenden Hauptstraßen. Trotz der bestehenden lufthygienischen Vorbelastung sind die prognostizierten Immissionen ohne erhebliche Wirkung einzustufen, da Grenzwertüberschreitungen im Planfall im gesamten Untersuchungsgebiet sicher ausgeschlossen werden können (s. auch Kap. 4.3.3).

Über das Verkehrsgutachten sowie die ergänzende Mikrosimulationen zum Verkehrsfluss konnte nachgewiesen werden, dass mit dem Umbau des bereits im Bestand überlasteten Knotenpunktes Wittbräucker Straße / Höchstener Straße / Bennighofer Straße auch im Umfeld des Eingriffsortes keine nachteiligen Umweltauswirkungen entstehen. Umweltrelevante Aussagen zum geplanten Umbau des Knotenpunktes werden im eigenständigen Verfahren erläutert.

7.1.2. Erholungs- und Freizeitfunktion

Das Plangebiet hat im Bestand keine Bedeutung im Sinne der landschaftsbezogenen Erholungs- und Freizeitfunktion. Sonstige Freizeiteinrichtungen (Bolzplatz, Jugendtreff) werden erhalten.

7.1.3. Land- und Forstwirtschaft

Das Plangebiet hat keine Bedeutung für die Land- und Forstwirtschaft.

7.2. Pflanzen und Tiere

Im Zuge der Neubebauung und Versiegelung von Flächen erfolgt die nahezu vollständige Beseitigung der Vegetationsstrukturen bzw. sonstiger Biotoptypen im Plangebiet (s. Tab. 1 - Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung Bestand).

Zusammenfassend gehen Biotoptypen in folgendem Umfang verloren:

- Gehölzgeprägte Biotope: ca. 1.600 m²
- Krautige Biotope: ca. 980 m²
- Einzelbäume: 9 Stück

Bei den notwendigen Baumfällungen handelt es sich zum einen um die 6 Bäume in der Stellplatzanlage des bestehenden REWE und ist als festgesetzte Maßnahme des Bebauungsplanes

Hö 261 vollständig auszugleichen. Die übrigen drei Bäume (dreistämmige Weide, Birke und Blutbuche) liegen im Bereich der Satzung Berghofen und sind gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Dortmund zu kompensieren (siehe auch Kapitel 9.2).

Die straßenbegleitenden Linden entlang der Wittbräucker Straße sind von der Maßnahme nicht betroffen und können erhalten werden, auch wenn die Krone zum Teil in das Plangebiet hineinragen.

Mit dem Biotopverlust ist auch ein Verlust bzw. eine Beeinträchtigung von Lebens- und Nahrungshabitaten für die Fauna verbunden. Neben den Vegetationsbeständen bieten auch die Gebäudestrukturen Lebensraum für einige Tierarten. Das nachgewiesene Hausrotschwanz-Brutpaar nistet in einem der abzureißenden Gebäude.

Die zukünftige Nutzung des Plangebietes als Versorgungszentrum mit einem geringen Durchgrünungsanteil wird eine Beeinträchtigung der Fauna der verbleibenden und angrenzenden Strukturen durch erhöhte Störwirkungen hervorrufen.

Im Hinblick auf die Biotopverbundfunktion entstehen keine erheblichen Umweltauswirkungen.

Die Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen und Tiere werden als ausgleichbar eingestuft. Im Geltungsbereich selbst sind u.a. die Neuanlage von Vegetationsflächen, die Neupflanzung von Einzelbäumen und die Dachbegrünungen (SO 1 / SO 2) vorgesehen (siehe auch Kapitel 9.1).

7.3. Boden und Wasser

Aus der Umsetzung der Planung resultiert eine Neuversiegelung von ca. 1.200 m². Der bodenökologische Wert des anstehenden nutzungsbedingt anthropogen stark überformten Bodens ist durch die bis zu 2 m starken Auffüllungen als gering eingestuft. Mit dem Eingriff ist der Verlust der auf den betroffenen Flächen derzeit noch vorhandenen natürlichen Bodenfunktionen verbunden und führt damit zu erheblichen schutzgutbezogenen Beeinträchtigungen. Die Beeinträchtigungen können durch die Neuanlage extensiver Dachbegrünungen auf einer Gesamtfläche von ca. 1.650 m² ausgeglichen werden.

Der Verlust natürlicher Böden auf einer Fläche von ca. 1.200 m² führt zu einer Verringerung des Infiltrationsvermögens für Niederschlagswasser. Durch die Anlage der o.g. Dachbegrünungen kann sowohl neben einer Abflussverzögerung des Niederschlags auch eine (eingeschränkte) Filterung des Wassers erfolgen. Daher sind keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu prognostizieren.

Für das Plangebiet wurde ein Überflutungsnachweis gemäß DIN 1986 -100 für ein 30- jähriges Regenereignis erbracht. Beeinträchtigungen des Umfeldes sind demnach nicht zu erwarten (Überflutungsnachweis des Ing.- Büros Fischer, Solingen, Juni 2014). Zusätzlich wurde nach der Behördenbeteiligung eine Ermittlung zu wild abfließendem Oberflächenwasser von den angrenzenden Grundstücken zum Plangebiet erstellt. Demnach ist im Plangebiet kein Zufluss von wild abfließendem Oberflächenwasser von angrenzenden Grundstücken zu erwarten, weder durch zurückstauende Geländemulden noch durch sich bildende oberflächliche Fließwege

Beim gegenwärtigen Zustand der Fläche ist das vom Untergrund der Fläche ausgehende Gefährdungspotential für die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Grundwasser aus gutachterlicher Sicht als vernachlässigbar gering einzustufen. Im Hinblick auf die geplante Baumaßnahme ist es wahrscheinlich, dass aufgrund der umfangreichen Erdarbeiten die beiden Bereiche mit erhöhten Schadstoffgehalten ausgehoben und abgefahren werden. Selbst wenn die Verunreinigungen teilweise oder ganz an Ort und Stelle verbleiben sollten, ist das von ihnen ausgehende Gefährdungspotential aufgrund der zukünftig versiegelten Geländeoberfläche in diesen Bereichen als vernachlässigbar gering bis nicht gegeben einzustufen. Nach der Einschätzung des Fachgutachters lässt sich aus den Untersuchungsergebnissen kein Handlungs- oder weiterer Untersuchungsbedarf ableiten.

7.4. Luft und Klima

Mit dem Verlust von ca. 1.600 m² gehölzgeprägter Flächen und ca. 1.000 m² Ruderalfluren gehen in geringem Umfang Strukturen mit Bedeutung für Lokalklima und Lufthygiene verloren. Die Neuplanung sieht eine Neuanlage von ca. 1.500 m² Pflanzfläche vor. Darüber hinaus erfolgt die extensive Begrünung größerer Dachflächen (ca. 1.650 m²), so dass keine erheblichen Umweltauswirkungen für das Schutzgut verbleiben.

7.5. Landschaftsbild

Die Neubebauung des Plangebietes führt zu einer ästhetischen Aufwertung des Ortsbildes. Die damit einhergehende Beseitigung von drei strukturbildenden Bäumen und mehreren Strauchflächen wird durch das Anpflanzen von neuen Bäumen in ausreichendem Maße kompensiert. Es verbleiben keine erheblichen Umweltauswirkungen.

7.6. Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Kultur- und sonstigen Sachgüter nachgewiesen, so dass diesbezüglich keine schutzgutspezifischen Umweltauswirkungen entstehen.

7.7. Wechselwirkungen

Die Wechselwirkungen werden indirekt über die beschriebenen Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter erfasst und dort beschrieben. Als Wechselwirkung ist hier z. B. die Veränderung der Grundwasserneubildungsrate auf Grund der Bodenversiegelung zu nennen.

7.8. Zusammenfassende Wertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen

Zusammenfassend sind nachfolgende Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten:

Für das Schutzgut Mensch verbleiben keine erheblichen Umweltauswirkungen. Prognostizierte Überschreitungen der Geräuschimmissions-Richtwerte werden durch geeignete aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen entsprechend reduziert.

Die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt sowie auf das Schutzgut Boden sind erheblich, so dass Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden.

Die Auswirkungen auf die übrigen Schutzgüter sind gering.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen sind insgesamt als erheblich, aber beherrschbar einzustufen.

8. Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verminderung von Umweltauswirkungen und zur Kompensation von Eingriffen

8.1. Ziele des landschaftspflegerischen Ausgleichskonzeptes

8.1.1. Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Umweltauswirkungen

Nach § 18 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Nicht vermeidbare Beeinträchtigungen sind auf das nötigste Maß zu verringern. Eine vollständige Vermeidung ist aufgrund der Bauabsicht und der geplanten intensiven Grundstücksnutzung nicht möglich. In dem Bebauungsplan wer-

den jedoch Festsetzungen getroffen, die geeignet sind, die Eingriffe auf ein notwendiges Maß zu reduzieren.

Zur Eingriffsvermeidung bzw. -minderung sind die nachfolgend beschriebenen Maßnahmen rechtsverbindlich im Bebauungsplan textlich oder zeichnerisch festzusetzen bzw. als Hinweise aufzunehmen, sofern die Maßnahmen nicht durch allgemein gültige Gesetze und Vorschriften bereits verbindlich sind. Empfohlene Maßnahmen zur Minderung von Umweltauswirkungen ohne rechtsverbindliche Wirkung sind unter Kapitel 10 ergänzend aufgeführt.

(1) Schutz von Bäumen

Die zu erhaltenden Bäume auch außerhalb des Plangebietes, im Besonderen entlang der Wittbräucker Straße, sind gemäß der Regeln der Technik während der Baumaßnahme gegen Beschädigungen zu schützen.

Gemäß § 14 Abs. 4 BauO NW müssen zu erhaltende Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen vor und während der Bauarbeiten durch geeignete Vorkehrungen i.V.m. der DIN 18 920 vorsorglich und nachhaltig geschützt sowie ausreichend bewässert werden. Dies ist durch die Bauleitung sicherzustellen.

Geschützte Bäume dürfen durch Bauarbeiten, Baustellenverkehr, Ablagerung von Baumaterialien, Aufschüttungen oder Abgrabungen grundsätzlich nicht im Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich beschädigt werden. Es sind jeweils mindestens 1,50 m Abstand von der Kronentraufe einzuhalten. Dies gilt ebenfalls für den Schwenkbereich z. B. von Kränen oder Baggern.

Der Vorhabenträger, der Bauherr oder sein Vertreter haben die Bauleitung – und diese die ausführenden Betriebe – vor Beginn ihrer Arbeiten auf die Vorgaben zum Baumschutz hinzuweisen und für die Einhaltung zu sorgen. Sie übernehmen neben einem eventuellen Schädiger der Bäume die Verantwortung für die Schäden. Die Bauleitung hat sicherzustellen, dass vor Beginn der Baumaßnahmen geeignete Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 umgesetzt werden.

(2) Schutz von Tieren / Artenschutz

Sollte im Zuge der Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes festgestellt werden, dass besonders oder streng geschützte Tierarten betroffen sind, so ist nach den artenschutzrechtlichen Vorschriften gemäß der §§ 44 und 45 Bundesnaturschutzgesetz zu verfahren.

Des Weiteren sind Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zu berücksichtigen, wie die Minimierung des Baulärms sowie die Beschränkung der Bauarbeiten auf die Tagzeiten.

Zudem sind Gehölzrodungen und Baumfällungen gemäß § 39 Abs.5 Nr.2 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September zugunsten brütender Vogelarten unzulässig. Unberührt bleiben schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen.

(3) Schutz des Bodens

Mutterboden im Sinne der DIN 18300, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Der Mutterboden ist vordringlich im Bebauungsplangebiet wieder einzubauen. Die Qualitätsvorsorgewerte der BBodSchV bzw. Laga Z0 sind dabei einzuhalten.

Werden unversiegelte Flächen mit natürlichen Böden während der Bauphase genutzt, so sind sie nach Abschluss der Bauarbeiten wieder herzurichten und gegebenenfalls tief zu lockern. Um Beeinträchtigungen von Bodenfunktionen soweit wie möglich zu vermeiden, ist die Inanspruchnahme von Böden auf Flächen zu lenken, die vergleichsweise von geringerer Bedeutung für die Bodenfunktionen sind.

(4) Schutz des Klimas

Der Ratsbeschluss der Stadt Dortmund vom 08.07.2010 zur Energieeffizienz im Neubau sieht für Nichtwohngebäude eine 10%-ige Unterschreitung der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2009 vor. Ersatzweise können die Dächer extensiv begrünt oder mit Fotovoltaikanlagen ausgestattet werden. Darüber hinaus ist ab 5 ha Nettobauland bei gewerblichen Projekten ein Energiekonzept zu erstellen.

(5) Schutz der Kulturgüter

Denkmalpflegerische Belange werden im Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht berührt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Bodenarbeiten Bodendenkmäler entdeckt werden. Für diesen Fall wird in dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan über einen entsprechenden Hinweis vorsorglich auf die Melde- und Sicherungspflicht nach dem Denkmalschutzgesetz hingewiesen.

(6) Lärmschutz

Folgende Schallschutz-Maßnahmen sind gemäß Gutachten Voraussetzungen für die Einhaltung der Geräuschimmissions-Richtwerte[9]:

a) Warenanlieferung und Verladetätigkeit

Sämtliche Warenanlieferungen und Verladetätigkeiten dürfen nur im Tageszeitraum in der Zeit zwischen 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr erfolgen. An der Anlieferung REWE-West ist im Rahmen der Umbau-Maßnahmen eine Torrandabdichtung einzubauen. Dadurch werden die Emissionen der Verladegeräusche um $\Delta L = 4$ dB(A) gemindert.

b) Einhausung des Anlieferungsbereichs ALDI

Die Anlieferungen zum neuen ALDI-Markt erfolgt in einem vollständig eingehausten Bereich, der lediglich nach vorne offen verbleibt. Die Deckenfläche des Anlieferungsbereichs ist vollflächig hochschallabsorbierend mit z.B. einer Mineralfaser-Rasterdecke mit einem bewerteten Schallabsorptionsgrad von $\alpha w \geq 0{,}75$ auszuführen. Für die Stromversorgung der Lkw mit Kühlaggregat ist eine externe Stromversorgung vorzuhalten.

c) Pkw-Fahrbewegungen / Parkplatz

Die Pkw-Fahrbewegungen der Kunden und Mitarbeiter auf dem Betriebsgrund-stück erfolgen im Tageszeitraum zwischen 06:30 Uhr bis 20:30 Uhr. Nach 20:00 Uhr sind nur noch die Abfahrten von Kunden und Mitarbeitern der Märkte zulässig. Im Nachtzeitraum (nach 22:00 Uhr) sind Pkw-Fahrbewegungen auf dem Parkplatz nicht zulässig.

Der gesamte von Kunden mit Einkaufswagen überfahrbare Bereich ist mit einem ebenen Fahrbahnbelag zu versehen, um Klappergeräusche von Einkaufswagen zu vermeiden. Die Stellplätze selbst sind hiervon ausgenommen.

Als ebener Fahrbahnbelag gelten z.B. Asphaltbeläge oder glattes Pflaster (Pflaster ohne Fase).

Fahr- und Parkbewegungen durch Bewohner des Wohn- und Geschäftshauses und oberhalb der Drogerie sind zulässig. Diese sind wohngebietsüblich und sind nicht Gegenstand der Betrachtung nach TA Lärm.

[9] Die beiden vorliegenden Planverfahren können im Besonderen unter dem Aspekt der funktionalen Verknüpfung der Stellplatzanlagen nur als Einheit lärmtechnisch bewertet werden. Zum besseren Verständnis werden die Maßnahmen analog zum Fachgutachten gesammelt aufgeführt, auch wenn sich einzelne Maßnahmen nur auf das jeweilige Planverfahren beziehen. Über einen städtebaulichen Vertrag sowie im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist sicherzustellen, dass die Lärmschutzmaßnahmen insgesamt auch bei Teilrealisierung der Planung umgesetzt werden.

d) Kühlanlagen ALDI – Bestand

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind die Emissionen im Nachtzeitraum messtechnisch zu prüfen und ggf. durch aktive Schallschutz-Maßnahmen zu mindern.

e) Kühlaggregate

Bei einer Änderung der vorhandenen Kühlaggregate im Bereich Anlieferung REWE und Bestands-ALDI sind die höchstzulässigen Schallleistungspegel zu berücksichtigen. Für eine Anordnung des Kühlaggregats im Bereich der eingehausten Anlieferung des neuen ALDI-Marktes ist ebenfalls ein höchstzulässiger Schallleistungspegel von je Lw 75 dB(A) (einzeltonfrei) gemäß Definition der Richtlinie DIN 45681 zu berücksichtigen.

f) Lärmschutzwände

Zur Einhaltung der vorgegebenen Geräuschimmissions-Richtwerte ist die Errichtung von zwei Lärmschutzwänden h = 2,5 m (zwischen und Drogeriemarkt und Stellplatzanlage, OK im B-Plan mit 185,72 m üNHN festgesetzt) bzw. h = 3,5 m (zwischen Geschäftshaus und Drogeriemarkt OK im B-Plan mit 188,24 m üNHN festgesetzt) über Parkplatzniveau erforderlich.

Die bestehende Schallschutzwand zwischen dem geplanten Lebensmitteldiscounter und dem bestehenden Lebensmittelvollsortimenter ist in einer Länge von ca. 27,00 m mit 2,00 m Höhe ab Oberkante Parkplatzniveau zu erhalten (OK im B-Plan mit 187,16 m üNHN festgesetzt)

Die o.g. Schallschutzwände müssen ein bewertetes Schalldämm-Maß im Direktdurchgang von mindestens erf. Rw ≥ 24 dB gewährleisten.

g) Nicht öffenbare Fenster

Im Bebauungsplan wurde zur Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) festgesetzt, dass zur Einhaltung der vorgegebenen Geräuschimmissions-Richtwerte bzw. Orientierungswerte im Bereich des IP V08 (Westseite Wohn- und Geschäftshaus) und im Bereich des IP 18, über der Anlieferung des Lebensmitteldiscounters, nicht öffenbare Fenster für Aufenthaltsräume vorzusehen sind.

h) Passive Schallschutz-Maßnahmen neue Wohnungen oberhalb Wohn- und Geschäftshaus, Drogeriemarkt und ALDI

Die der Wittbräucker Straße zugewandten Fassaden vom Wohn- und Geschäftshaus und den über dem Drogeriemarkt vorgesehenen Wohnungen werden durch Verkehrslärm von der Wittbräucker Straße in einem Maße beaufschlagt, die die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 von tagsüber 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) deutlich überschreiten. Hier sind passive Schallschutz-Maßnahmen festzusetzen die sicherstellen, dass die zulässigen Richtwerte innen nach VDI 2719 eingehalten werden.

Für Büros, Praxen und sonstige Gewerbebetriebe in den o.g. Gebäuden sowie im Gebäudeteil oberhalb der ALDI-Anlieferung sind ebenfalls passive Schallschutz- Maßnahmen nach VDI 2719 mit den entsprechenden Richtwerten innen festzusetzen.

(7) Bepflanzung der Stellplatzanlage

Die geplante Stellplatzanlage ist mit einem Laubbaum je 5 Stellplätze zu begrünen. Für die Baumpflanzungen sind ausreichend große Baumscheiben vorzusehen, die ein dem Standort angemessenes Wachstum der Gehölze ermöglichen. Die aus grünordnerischen Gründen im Rahmen der Neuanlage von Stellplatzflächen mit Einzelbäumen und Unterpflanzung anzulegenden Pflanzstreifen und -flächen tragen einerseits zur Gestaltung und Einbindung der Gebäude bei, sie mindern aber auch den Verlust von Lebensräumen und reduzieren bioklimatisch negative Auswirkungen.

Bei 107 geplanten Stellplätzen sind demnach 21 Baumpflanzungen als Ersatz erforderlich. 20 Baumpflanzungen werden innerhalb des Geltungsbereiches des Hö 277 zeichnerisch festgesetzt. Eine weitere Baumpflanzung wird über den städtebaulichen Vertrag gesichert und ist innerhalb des VEP Hö 261 zu pflanzen.

(8) Bepflanzung entlang der Gebäude und Grundstücksgrenzen

Die verbleibenden unversiegelten Flächen außerhalb der Stellplatzanlage werden flächig mit bodendeckender Vegetation aus standortgerechten Gehölzen oder Stauden bepflanzt. Eine Pflanzenauswahlliste wird unter „Hinweise“ in den Bebauungsplan aufgenommen. Sie enthält Arten für die Bepflanzung der Baumscheiben und der Pflanzflächen. Aufgrund der besonderen Standortbedingungen geht die Artenauswahl über die in den allgemeinen Pflanzenauswahllisten der Stadt Dortmund genannten Arten hinaus.

(9) Baumpflanzung südlich Gebäude (SO 2)

Südlich angrenzend an den Discounter (SO 2) soll eine Baumreihe aus 6 hochstämmigen Laubbäumen (Carpinus betulus 'Fastigiata') gepflanzt werden, um die südliche Fassadenansicht des Discounters aufzulockern und eine weitere Eingrünung des Plangebietes zu erzielen.

(10) Einzelbaumpflanzung

Südlich angrenzend an den Discounter (SO 2) in Verlängerung der westlichen Gebäudeflucht der südlich liegenden Bestandsgebäude soll ein großkroniger Baum in Verlängerung der Baumreihe (9) gepflanzt werden. Auch nördlich des geplanten Baukörpers im MI werden außerhalb der Stellplatzanlage zwei weitere großkronige Bäume festgesetzt.

In der Umsetzung der Maßnahmen (1) bis (3) sowie den Maßnahmen (7) bis (10) sind die Vorschriften der DIN 18 915 (Vegetationstragschichten), 18 916 (Pflanzgruben), 18 320 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen), die ZTV Landschaftsbauarbeiten sowie die FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen zu beachten. Zur Gewährleistung eines dauerhaften Bestandes der anzupflanzenden Gehölze beträgt die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege i.d.R. 4 Jahre. Hinsichtlich der Pflanzung von Bäumen, Hecken und Sträuchern nahe an benachbarten Grundstücksflächen sind die Abstandsgebote des § 41 i.V.m. § 43 Nachbarschaftsgesetztes NW auf städtischen Flächen in Nähe zu Privatflächen zu beachten.

Folgende Pflanzenauswahlliste wurde abweichend zur Standardliste mit der Stadt Dortmund abgestimmt:

Ajuga reptans	Günsel
Carex sylvatica	Wald-Segge
Cotoneaster dammeri	Zwergmispel
Deschampsia caespitosa	Waldschmiele
Euonymus fortunei	Kriechspindel
Galium odorata	Waldmeister
Genista anglica, - pilosa	Englischer-/Behaarter Ginster
Genista tinctoria	Färber-Ginster
Geranium	Storchschnabel
Hedera helix	Efeu
Hypericum calycinum	Johanniskraut
Lamiastrum galeobdolon	Gold-Nessel
Lonicera nitida 'Maigrün'	Heckenmyrte
Luzula multiflora	Vielblütige Waldsimse
Luzula pilosa, - sylvatica	Breitblättrige Waldsimse / Marbel
Lysimachia nummularia	Pfennigkraut
Potentilla fruticosa	Fingerstrauch
Rosa	Rose
Sedum acre, - sexangulare	Mauer- / Milderpfeffer

Spiraea japonica	Spierstrauch
Symphoricarpos chenaultii	Schneebeere
Vinca minor	Kleinblättriges Immergrün

(11) Anlage von Gründächern:

Um die Umweltauswirkungen der zusätzlichen Flächenversiegelung auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Pflanzen und Tiere zu mindern, trifft der B-Plan eine textliche Festsetzung zur Begrünung der Flachdächer des Discounters und für Teilbereiche des Daches über dem Drogeriemarkt. Die Flachdachflächen sind anteilig extensiv mit einer Sedum-Moos-Kraut-Vegetation zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

Aus Gründen einer gesicherten Funktionserfüllung ist ein mehrschichtiger Begrünungsaufbau einschließlich einer mindestens 9 cm mächtigen Vegetationstragschicht vorzusehen, der in allen Funktionsschichten den Qualitätskriterien und Anforderungen der FLL- Dachbegrünungsrichtlinie 2008 entspricht. Im Zuge der fachgerechten Pflege ist ggf. entstehender Gehölzaufwuchs zu beseitigen.

(12) Begrünung der Lärmschutzwände

Die neu zu erstellenden Lärmschutzwände (im Bebauungsplan mit der Ziffer 11 zeichnerisch festgesetzt) sind mit Kletterpflanzen (z.B. Clematis montana ‚Rubens' (Anemonen-Waldrebe), Hedera helix (Efeu), Lonicera caprifolium (Echtes Geisblatt), Lonicera periclymeun (Wald-Geisblatt), Parthenocissus quinquefolia ‚Engelmannii' (Wilder Wein)) beidseitig zu begrünen. Die Begrünung der Schallschutzwände soll zur ökologischen und optischen Aufwertung der z.T. 3,50 m hohen Wände beitragen.

8.1.2. Maßnahmen zum Ausgleich nicht vermeidbarer Eingriffe

Die durch die Planung bedingten Eingriffe gemäß des Naturschutzrechtes als auch der Baumschutzsatzung der Stadt Dortmund können innerhalb des Geltungsbereiches vermieden oder ausreichend kompensiert werden. Maßnahmen zum Ausgleich nicht vermeidbarer Eingriffe gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB werden nicht notwendig.

8.2. Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Wie im Kapitel 5.1.3 erläutert besteht für Teilbereiche des vorliegenden Bebauungsplanes unterschiedliches Planungsrecht (siehe auch Abb. 3).

Die Lebensmittelmärkte Aldi und Rewe, nördlich der Höchstener Straße liegen im vorhabenbezogener Bebauungsplan **VEP Hö 261** – Einkaufszentrum Höchstener Straße – (Rechtskraft: 18.05.2007). Der VEP setzt SO –Lebensmittelmärkte - mit max. VK 2400 m^2 fest. Auf dem Flurstück 2287 ist eine Stellplatzanlage mit 5 Baumpflanzungen und ein Pflanzstreifen zum Gartengrundstück Höchstener Straße 2 festgesetzt.

Der südliche Teil des Gebäudes an der Wittbräucker Straße (Hs.-Nr. 372) liegt im Geltungsbereich des **Bebauungsplanes Hö 202** - Dortmund-Höchsten - (Rechtskraft 01.12.1989). Dieser setzt für die Fläche Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 bei zwei zulässigen Vollgeschossen fest. Der rückwärtige Bereich des Wohnbaugrundstücks Höchstener Straße 2 sowie das nördlich daran anschließende Grundstück 2392 sind im Bebauungsplan als private Grünfläche -Hausgarten- planungsrechtlich gesichert. Das Flurstück 2392 wurde ohne Genehmigung in eine geschotterte Stellplatzfläche umgewandelt (HY2/HP8). Für die nachfolgende Eingriffsbilanzierung wird es entsprechend der Stellungnahme zum Scoping des Umweltamtes vom 13.08.13 als „Hausgarten mit größerem Gehölzbestand – HJ6" betrachtet. Die Flurstücke 1900 und 1902 sind nicht mehr als eingriffsrelevant zu beurteilen. Sie werden unter HY1 bilanziert.

Für die Teilbereiche mit rechtskräftigen Bebauungsplänen ist die Eingriffsbilanzierung anzuwenden. Die Baumschutzsatzung kommt nicht zur Anwendung.

Die folgenden Tabellen enthalten eine zusammenfassende Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung für den Geltungsbereich, in der die ökologischen Wertigkeiten des Gebietes im Bestand der angestrebten Planung gegenübergestellt werden. Die ökologische Bewertung der Flächen erfolgt nach dem Biotopwertsystem des Bewertungsverfahrens nach Ludwig (FROEHLICH UND SPORBECK 1991) unter Berücksichtigung der ökologischen Wertigkeiten bauleitplanerischer Maßnahmen entsprechend den Vorgaben der Stadt Dortmund (BIOTOPTYPENLISTE FÜR DAS STADTGEBIET DORTMUND, STADT DORTMUND 2009). In die Planungsbilanz gehen die dargestellten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im Geltungsbereich ein.

Tabelle 1: Biotopbewertung Bestand

Biotop-code	Biotoptyp	Ökologische Wertigkeit	Fläche in m²	Ökologischer Gesamtwert
BB1	Gebüsche aus standorttypischen Arten	15	105	1.575
HJ6	Hausgarten mit größerem Gehölzbestand (Flurstück 2392)	14	574	8.036
HM52	Bodendeckerpflanzung (Flurstück 2287)	9	12	108
HM52 / BF31	Bodendeckerpflanzung mit Einzelbäumen, geringes Baumholz (Stellplatzbegrünung Flurstück 2287)	13	48	624
HN0	Bebaute oder hoch versiegelte Fläche	0	1.035	0
	Kurzlebige Ruderalfluren	10	208	2.080
HY1	Parkplätze, Straßen, Wege hoch versiegelt	0	1.695	0
HY2	Parkplätze, Straßen, Wege gering versiegelt	3	408	1.224
Fläche gesamt			4.085	
Summe Wertpunkte				**13.647**

Tabelle 2: Biotopbewertung Planung

Biotop-code	Biotoptyp	Ökologische Wertigkeit	Fläche in m²	Ökologischer Gesamtwert
BF32	Baumpflanzung in HM52 (10 m2/St.) [10]	15	50	750
HM52	Bodendeckerpflanzung, Ziersträucher	9	690	6.210
HM55	Bepflanzte Baumscheibe (10 m²/St.)[11]	9	30	270
HM56	Extensive Dachbegrünung > 8 cm Stärke	10	1.405	14.050
HN0	Bebaute oder hoch versiegelte Fläche	0	825	0
HY1	Parkplätze, Straßen, Wege hochversiegelt	0	1.135	0
Fläche gesamt			4.085	
Summe Wertpunkte				**21.280**

Der Bilanz zufolge kann der Eingriff vollständig im zu bewertenden Geltungsbereich ausgeglichen werden.

8.3. Ersatzbaumpflanzungen

Die im Bebauungskonzept nördlich gelegenen Flächen liegen gemäß **Satzung Berghofen** im Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Für diese Flächen ist keine Eingriffsbilanzierung zu erstellen. Stattdessen findet die Baumschutzsatzung der Stadt Dortmund Anwendung.

Gemäß der Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Dortmund vom 02.06.2006 ist für das Entfernen geschützter Laubbäume Ersatz zu leisten.

Geschützt sind Laubbäume mit einem Stammumfang von 80 cm und mehr, gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden (geschützte Bäume). Liegt der Kronenansatz unter dieser Höhe, so ist der Stammumfang unmittelbar unter dem Kronenansatz maßgebend. Mehrstämmige Bäume sind geschützt, wenn die Summe der Stammumfänge 80 cm und mehr beträgt und mindestens ein Stamm einen Umfang von 30 cm oder mehr aufweist.

Als Ersatz ist ein Baum derselben oder zumindest gleichwertigen Art mit dem Baumschulmaß 20/25 cm Stammumfang zu pflanzen. Beträgt der gemäß §3 Absatz 1 (der genannten Baumschutzsatzung) ermittelte Stammumfang 150 cm oder mehr, so ist für je weitere angefangene 100 cm ein zusätzlicher Baum zu pflanzen.

Die Ersatzpflanzung ist in der ersten Pflanzperiode nach Beseitigung des Baumes vorzunehmen und der Stadt Dortmund - Umweltamt - schriftlich anzuzeigen.

[10] Innerhalb des zu bilanzierenden Planbereiches werden 12 Bäume gepflanzt. 7 Bäume im Bereich der Grünfläche südlich SO 2 stellen jedoch Ersatzpflanzungen gemäß der Baumschutzsatzung dar. Eine Doppelbilanzierung ist auszuschließen.
[11] Es werden 5 Bäume zur Stellplatzbegrünung festgesetzt. Zwei der Bäumen stehen jedoch innerhalb der Fläche HM52 und erhalten somit keine eigene, zu bilanzierende Baumscheibe HM55.

Drei der sieben verloren gehenden Bäume fallen unter den Schutz der Satzung auf Grund eines Stammumfangs von > 80 cm.

Weiter umfasst die Planung einen Teilbereich der Stellplätze einschließlich der Stellplatzbegrünung des VEP Hö 261. Für die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zum Hö 277 sind die im VEP Hö 261 festgesetzten eingriffsmindernden Begrünungsmaßnahmen (Stellplatzbegrünung mit Bäumen (IA 1) auf der heutigen Stellplatzanlage relevant. Da die Stellplatzanlage abweichend von den Festsetzungen des VEP im Bauantragsverfahren genehmigt und entsprechend realisiert wurde, ist in der vergleichenden Bilanzierung der bestehende Baumbestand (Sorbus x thuringiaca ‚Fastigiata') inkl. Pflanzflächen zu berücksichtigen. Diese begrünten Flächen samt Baumpflanzungen sind bei einer Überplanung im Verhältnis 1:1 auf der Stellplatzanlage und nach Möglichkeit im derzeitigen Geltungsbereich des VEP Hö 261 nachzuweisen. Die Begrünung kann nicht als Begrünung der neu geplanten Stellplatzanlage angerechnet werden.

Tabelle 3: Baumliste

Nr.	Art	Umfang	Höhe	Krone	Bemerkung	Geschützt gem. Baumschutzsatzung	Fällung	Ersatzpflanzung
1	Birke	1,00	12	8	Flst. 1671	x	x	x*
2	Weide	1,30	8	8	Flst. 1671 dreistämmig	x	x	x*
3	Buche	1	11	7	Flst. 1137	x	x	x*
4	Sorbus x thur.	0,25	3	1,5	Stellplatzbegrünung		x	x**
5	Sorbus x thur.	0,25	3	1,5	Stellplatzbegrünung		x	x**
6	Sorbus x thur.	0,25	3	1,5	Stellplatzbegrünung		x	x**
7	Sorbus x thur.	0,25	3	1,5	Stellplatzbegrünung		x	x**
8	Sorbus x thur.	0,25	3	1,5	Stellplatzbegrünung		x	x**
9	Sorbus x thur.	0,25	3	1,5	Stellplatzbegrünung		x	x**
10	Linde	0,5	4	2	Straßenbaum			
11	Linde	0,5	4	2	Straßenbaum			
12	Linde	1,80	12	10	Straßenbaum	x		
13	Birke	1,00	12	7	Bolzplatz	x		
14	Birke	1,00	12	7	Bolzplatz	x		
15	Birke	1,00	12	7	Bolzplatz	x		
16	Birke	1,00	12	7	Bolzplatz	x		

* Ersatzpflanzung nach Baumschutzsatzung
** Ersatzpflanzung VEP Hö 261

Insgesamt sind somit gemäß der Baumschutzsatzung sowie als Ersatz für die entfallenden Bäume im Änderungsbereich des VEP Hö 261 9 Gehölze neu zu pflanzen.

Stellplatzbegrünungen können als Ersatzpflanzung gemäß Baumschutzsatzung nicht anerkannt werden. Mit der Pflanzung der Baumreihe südlich des Gebäudes SO 2 sowie der beiden Bäume im MI können jedoch ausreichend Baumpflanzungen innerhalb von Grünflächen im Plangebiet festgesetzt werden.

Die notwendigen Ersatzpflanzungen können somit innerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden Planung erfolgen.

8.4. Festsetzung der Kompensationsmaßnahmen im Bebauungsplan

Die oben beschriebenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden über folgende Festsetzungen planungsrechtlich fixiert:

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB in Verbindung mit §9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

Bepflanzung der Stellplatzanlage

(1) In den mit Ziffer 6 gekennzeichneten Flächen sind insgesamt 20 standortgerechte, großkronige Laubbäume (z.B. Spitz-Ahorn (Acer platanoides ‚Cleveland' oder ‚Emerald Queen'), Winter-Linde (Tilia cordata ‚Greenspire')) als Hochstamm mit einem Baumschulmaß 18-20 cm Stammumfang (gemessen in 1,00 m Höhe) zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die jeweiligen Pflanzflächen unterhalb der Bäume und sonstige Pflanzflächen sind flächig mit bodenbedeckender Vegetation aus standortgerechten Gehölzen oder Stauden gemäß Pflanzenauswahlliste anzulegen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche muss mindestens 8 m² betragen. Bei Pflanzstreifen ist eine Mindestbreite von 2,0 m herzustellen. Pro Baum ist ein durchwurzelbarer Raum von mind. 12 m³ mit Substrat gem. der Festlegungen der FLL (Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V.) herzustellen. Sofern aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nur eine kleinere offene Baumscheibe als Vegetationsfläche realisiert werden kann, so ist der notwendige Wurzelraum von mindestens 12 m³ unterhalb befestigter Fläche durch technische Lösung herzustellen.

Um Stammschäden zu vermeiden, sind die an die Stellplatzanlage angrenzenden Pflanzflächen mit einem Hochbord einzufassen. Ausbaubedingte geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Baumstandorten sind zulässig.

Bepflanzung entlang der Gebäude und Grundstücksgrenzen

(2) Die jeweiligen mit Ziffer 7 gekennzeichneten Pflanzflächen sind flächig mit bodendeckender Vegetation aus heimischen, standortgerechten Gehölzen oder Stauden gemäß Pflanzenauswahlliste anzulegen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

(3) Die mit der Ziffer 8 gekennzeichneten zu pflanzenden Bäume sind als Säulen-Hainbuchen (Carpinus betulus ‚Fastigiata') mit einem Baumschulmaß 20-25 cm Stammumfang (Ersatzbäume nach Maßgabe der Dortmunder Baumschutzsatzung) zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausbaubedingte geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Standorten sind zulässig.

(4) Die mit der Ziffer 9 gekennzeichneten zu pflanzenden Bäume sind als großkronige Laubbäume (z.B. Spitz-Ahorn (Acer platanoides ‚Cleveland' oder ‚Emerald Queen'), Winter-Linde (Tilia cordata ‚Greenspire')) als Hochstamm mit einem Baumschulmaß 20-25 cm Stammumfang

(Ersatzbäume nach Maßgabe der Dortmunder Baumschutzsatzung) zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausbaubedingte geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Standorten sind zulässig.

Gründach

(5) In den mit Ziffer 10 gekennzeichneten Sondergebieten sind die Flachdachflächen, die im SO 1 mit der max. OK von 191,50m üNHN und im SO 2 mit der max. OK von 192,00m üNHN festgesetzt sind, extensiv mit einer Sedum-Moos-Kraut-Vegetation zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Aus Gründen einer gesicherten Funktionserfüllung ist ein mehrschichtiger Begrünungsaufbau einschließlich einer mindestens 9 cm mächtigen Vegetationstragschicht vorzusehen, der in allen Funktionsschichten den Qualitätskriterien und Anforderungen der FLL- Dachbegrünungsrichtlinie 2008 entspricht. Die Magersubstratauflage muss einen Abflussbeiwert von < 0,30 psi erzielen. Im Zuge der fachgerechten Pflege ist entstehender Gehölzaufwuchs zu beseitigen.

Begrünung der Lärmschutzwände

(6) Die mit der Ziffer 11 gekennzeichneten Lärmschutzwände sind mit Kletterpflanzen (z.B. Clematis montana ‚Rubens' (Anemonen-Waldrebe), Hedera helix (Efeu), Lonicera caprifolium (Echtes Geisblatt), Lonicera periclymeun (Wald-Geisblatt), Parthenocissus quinquefolia ‚Engelmannii' (Wilder Wein)) mit 2 Pflanzen pro lfd. Meter in der Pflanzqualität Topfballen, 2 x verschult, beidseitig zu begrünen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Anlieferung

(1) Die Anlieferungen des Discounters im SO 2 (Ziffer 12) ist, ausgenommen der Zufahrt, vollständig einzuhausen. Die Deckenfläche des Anlieferungsbereichs ist vollflächig hochschallabsorbierend mit z.B. einer Mineralfaser-Rasterdecke mit einem bewerteten Schallabsorptionsgrad von $\alpha w \geq 0{,}75$ auszuführen.

Lärmschutzwände

(2) In dem mit der Ziffer 13 gekennzeichneten Bereich, ist zum Schutz der vorhandenen Wohnbebauung am Eichhörnchenweg eine Lärmschutzwand im Anschluss an die Gebäude im MI und SO 1, mit einer Höhe von 185,72m ü NHN (entspricht 2,50 m über Parkplatzniveau, bei einem Bezugspunkt von 183,22 m üNHN) zu errichten.

(3) In dem mit der Ziffer 14 gekennzeichneten Bereich, ist zum Schutz der vorhandenen Wohnbebauung am Eichhörnchenweg eine Lärmschutzwand im Anschluss an das Gebäude im SO 1, mit einer Höhe von 188,24m ü NHN (entspricht 3,50 m über Parkplatzniveau, bei einem Bezugspunkt von 184,74 m üNHN) und in einer Länge von 46,00 m zu errichten.

(4) In dem mit der Ziffer 15 gekennzeichneten Bereich, ist zum Schutz der vorhandenen Wohnbebauung an der Höchstener Straße die bestehende Lärmschutzwand im Anschluss an das Gebäude im SO 2, mit einer Höhe von187,16m ü NHN (entspricht 2,00m über Parkplatzniveau, bei einem Bezugspunkt von 185,15 m üNHN) und einer Länge von 27,00 m zu erhalten.

Die o.g. Schallschutzwände müssen ein bewertetes Schalldämm-Maß im Direktdurchgang von mindestens erf. Rw ≥ 24 dB gewährleisten.

Fahrbahnbelag

(5) Der gesamte von Kunden mit Einkaufswagen überfahrbare Bereich ist mit einem ebenen Fahrbahnbelag zu versehen, um Klappergeräusche von Einkaufswagen zu vermeiden. Die Stellplätze selbst sind hiervon ausgenommen.

Als ebener Fahrbahnbelag gelten z.B. Asphaltbeläge oder glattes Pflaster (Pflaster ohne Fase).

Fassade nicht zu öffnende Fenster

(6) In der mit Signatur und Ziffer 16 gekennzeichneten Fassade sind öffenbare Fenster für Aufenthaltsräume ausgeschlossen. Die vorgenannten Schallschutzanforderungen sind im Rahmen der nach landesrechtlichen Vorschriften vorgeschriebenen schallschutztechnischen Nachweisführung zu berücksichtigen. Maßgebend ist die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung – (BauO NRW) in ihrer zum Zeitpunkt der Errichtung der baulichen Anlagen gültigen Fassung. Die detaillierten Aussagen zu den Lärmwerten können dem Gutachten entnommen und bei Bedarf im Stadtplanungs- und Bauordnungsamt eingesehen werden.

Passiver Schallschutz

(7) In den mit der Ziffer 1, 2 und 3 gekennzeichneten Baugebieten sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Lärmbelästigung des Kfz-Verkehrs durch die Wittbräucker Straße für die Gebäude bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen. Dabei dürfen Innenschallpegel, wie in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt, nicht überschritten werden. Die Tabelle ist nur insoweit anwendbar, als die dort genannten Raumarten nach den Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung zulässig sind:

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

Sofern diese Werte nicht schon durch Grundrissgestaltung und Baukörperanordnung eingehalten werden können, sind Schall schützende Außenbauteile, wie z.B. Schallschutzfenster (entsprechend der VDI-Richtlinie 2719), Außentüren, Dachflächen, Wände etc. zu verwenden.

Nach dem Runderlass des nordrhein-westfälischen Ministers für Bauen und Wohnen betreffend DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - vom 24.09.90 (MBl. NW S. 1348) ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu erbringen.

Bezüglich der Kosten für Schallschutzfenster ist jedoch darauf hinzuweisen, dass bereits moderne Doppelscheibenfenster, welche die Anforderungen der Wärmeschutzverordnung erfüllen

(dicht schließende Rahmen und Isolierverglasung) ein Schalldämmaß von 30 - 34 dB(A) gewährleisten und damit Fenstern der Schallschutzklasse 2 entsprechen, deren Einbau bei Neubauten und Modernisierungen bereits im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren aus wärmetechnischen Gründen gefordert wird.

9. Weitergehende Empfehlungen zur Umweltvorsorge im Bebauungsplan

9.1. Handlungsfeld Bodenschutz

Geplante Bereiche für begrünte Außenanlagen sollen – soweit die notwendige Überformung des Geländes dies zulässt – vor baubedingten Belastungen geschützt werden.

Es wird im Rahmen des Bodengutachtens empfohlen, die Erdarbeiten unter gutachterlicher Begleitung durchzuführen. Insbesondere im südlichen Bereich der Kfz-Werkstätten können bislang unerkannte Untergrundverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden. Da für den nördlichen Bereich Hinweise auf eine Chemische Reinigung vorliegen, können auch hier Verunreinigungen mit Lösungsmitteln (leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe) nicht völlig ausgeschlossen werden.

9.2. Handlungsfeld Niederschlagswasser

Zur Vermeidung einer Verschmutzungsgefährdung des Grundwassers sollten nur umweltneutrale Betriebsmittel eingesetzt werden (z.B. kein Streusalz).

Auch wenn die Bodenverhältnisse keine intensive Versickerung von Regenwasser zulassen, wird empfohlen, im Rahmen der weiteren Planung den Einsatz von teildurchlässigen Belägen außerhalb der belasteten Böden sowie unter Berücksichtigung der zu vermeidenden Geräuschentwicklung (Einkaufswagen) zu prüfen.

9.3. Handlungsfeld Flora / Fauna

Zur Verminderung des negativen Einflusses von Beleuchtungsanlagen auf Nachtinsekten, sollte die Beleuchtung so gering wie möglich gehalten und die Hinweise in den LÖLF-Mitteilungen (3/1992) berücksichtigt werden (Beleuchtung mit Fernwirkung vermeiden; naturnahe Bereiche abblenden; Leuchtmitteltypen nur mit geringem UV-A-Lichtanteil im Lichtspektrum > 500 Nm einsetzen, z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen).

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind die großflächigen Glas- und Fensterfronten mit geeigneten, flächig wirkenden Aufdrucken zu versehen (z.B. Rasterfolie oder Schriftaufdrucke).

Des Weiteren sind Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zu berücksichtigen, wie die Minimierung des Baulärms sowie die Beschränkung der Bauarbeiten auf die Tagzeiten.

9.4. Handlungsfeld Klimaschutz und Energie

Im Hinblick auf die Energieeffizienz wird eine 10%-ige Unterschreitung des maximal zulässigen Primärenergiebedarfs gemäß EnEV 2009 angestrebt.

9.5. Handlungsfeld Abfall und Baustoffe

Bodenaushub darf nicht als Abfall anfallen, sondern sollte nach Möglichkeit auf dem Gelände verbleiben. Verfüllungsmaßnahmen oder Modellierungen des Geländes dürfen grundsätzlich nur mit unbelastetem natürlichem Material erfolgen.

Sollten Recyclingbaustoffe oder belasteter Bodenaushub eingesetzt werden, ist dies vorab mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

Es wird empfohlen, die verwendeten Baustoffe gemäß der Kriterien einer DGNB- Zertifizierung (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen e.V.) hinsichtlich wirtschaftlicher, ökologischer und ethischer Gesichtspunkte auszuwählen.

10. Änderungen nach Abschluss der Offenlage

Im Rahmen der Offenlegung sind keine relevanten Anregungen eingegangen, die eine Änderung der Inhalte des Umweltberichtes zur Folge hätten.

11. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung des Bebauungsplanes (Monitoring)

Gemäß § 4 c 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.

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind die in der Tabelle 4 festgesetzte Maßnahmen zur Eingriffsverminderung, Eingliederung und zum Ausgleich durch die Stadt Dortmund erstmalig ein Jahr nach Realisierung des Vorhabens und erneut nach weiteren 2 Jahren vor Ort durch Begutachtung zu kontrollieren

Weitere konkrete Monitoring-Maßnahmen sind zum derzeitigen Verfahrensstand nicht ersichtlich.

Darüber hinaus ist spätestens 5 Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplanes eine Überprüfung durch Wiedervorlage der Verfahrensakte und Abarbeiten eines Prüfbogens durch die jeweils betroffenen Stadtämter vorgesehen. Inhaltlich soll die Überprüfung u. a. folgende Punkte abdecken:

- Überprüfung der Umsetzung von Festsetzungen des Bebauungsplanes, insbesondere von Maßnahmen zur Vermeidung, um festzustellen, ob wegen ihrer Nichtdurchführung nicht erwartete nachteilige Auswirkungen auftreten
- Sammlung und Verwertung eventueller Erkenntnisse über das Auftreten sonstiger nicht erwarteter nachteiliger Auswirkungen auf die Schutzgüter.

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

Tabelle 4: Zusammenstellung der Monitoring-Maßnahmen

HANDLUNGSFELD	**Vorgesehene Flächengröße**
FLORA / FAUNA / LANDSCHAFTSBILD	
a) Anpflanzungen und Erhaltungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)	
1. Baumerhaltungen	
- 3 Straßenbäume entlang der Wittbräucker Straße sowie 4 Bäume im Übergang zum östlich angrenzenden Kleinspielfeld	7 St.
2. Bepflanzung der Stellplatzanlage	
- Pflanzung von 20 standortgerechten Laubbäumen als Hochstamm mit einem Stammumfang von 18-20 cm innerhalb des Geltungsbereiches Hö 277	20 St.
- Pflanzung von 1 standortgerechten Laubbäumen als Hochstamm mit einem Stammumfang von 18-20 cm innerhalb des Geltungsbereiches VEP Hö 261	1 St.
3. Bepflanzung der Gebäude und Grundstücksgrenzen	
- Anlage einer bodendeckenden Pflanzung aus heimischen, standortgerechten Gehölzen oder Stauden gemäß Pflanzenauswahlliste	Ca. 1.500 m^2
- Pflanzung von 6 Säulenhainbuchen (Carpinus betulus ‚Fastigiata') als Hochstamm mit einem Stammumfang von 20-25 cm	6 St.
- Pflanzung von 3 großkronigen Laubbäumen als Hochstamm mit einem Stammumfang von 20-25 cm	3 St.
4. Dachbegrünung	
- Begrünung der Flachdächer des Lebensmittelvollsortimenters (Gefälle max. 10°) mit der max. Höhe 113,00 m ü. NN extensiv mit einer Sedum-Moos-Kraut-Vegetation, mehrschichtiger Begrünungsaufbau einschließlich einer mindestens 9 cm mächtigen Vegetationstragschicht gemäß den Qualitätskriterien und Anforderungen der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie 2008 5. Bepflanzung der Gebäude und Grundstücksgrenzen	Ca. 1.650 m2
5. Bepflanzung der Lärmschutzwände	
- Beidseitige Begrünung der Lärmschutzwände mit Kletterpflanzen mit 2 Pflanzen je laufenden Meter	90 lfm

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

Im Ortsteilzentrum Dortmund-Höchsten befindet sich auf der Ostseite der Wittbräucker Straße nördlich der Höchstener Straße ein über 100 m langes Flachdachgebäude aus den 1950er Jahren mit einem hohen Leerstand.

Mit dem Bebauungsplanes Hö 277 und der Änderung Nr. 1 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Hö 261 soll die planungsrechtliche Voraussetzung zur Errichtung eines neuen Geschäftszentrums mit ca. 116 Stellplätzen und ca. 2000 m² maximaler Verkaufsfläche geschaffen werden. Im Rahmen des städtebaulichen Verfahrens ist gem. § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Dieser Umweltbericht beschreibt und bewertet die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen der Planungen. Er bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Der derzeitige Zustand des Plangebiets weist eine hohe Bebauungsdichte sowie einen hohen Versiegelungsgrad auf. Für den Natur- und Landschaftshaushalt hochwertige Strukturen sind mit Ausnahme der Einzelbäume nicht vorhanden.

Es ist geplant, die derzeitige Bestandsbebauung komplett abzubrechen und durch 3 neue freistehende Gebäudekörper zu ersetzen, die 2- bis 3-geschossig mit z.T. begrünten Flachdächern vorgesehen sind. Städtebaulich treten die Gebäude von der Wittbräucker Straße zurück und bilden zur Straße hin eine offene Fläche, die mit Parkplätzen überplant wird. Die Anordnung der Gebäude soll als Schallschutz für die angrenzende Wohnbebauung im Osten (zum Eichhörnchenweg) dienen. Es werden 107 Stellplätze auf dem Parkplatz und weitere 9 Tiefgaragenstellplätze unter dem Wohn- und Geschäftshaus geplant. Durch eine Überfahrt im Osten des Plangebietes werden die beiden Stellplätze miteinander verbunden. Somit wird das neu geplante Geschäftszentrum (im Westen) räumlich und funktional mit dem bestehenden Nahversorgungsstrandort an der Höchstener Straße (im Süd-Osten) verbunden.

Mit Umsetzung des Bebauungsplanes erfolgt eine nahezu vollständige Neugestaltung des Geltungsbereichs. Im Rahmen der Umweltprüfung sind die wesentlichen Auswirkungen zu beschreiben, die den Naturhaushalt sowie das Landschafts- bzw. Ortsbild beeinträchtigen würden. Die relevanten Wirkfaktoren und ihre Wirkintensität werden schutzgutbezogen dargestellt. Soweit vorhanden, werden auch positive Effekte, die aus der Planung resultieren würden, beschrieben.

Für das Schutzgut Mensch verbleiben keine erheblichen Umweltauswirkungen. Prognostizierte Überschreitungen der Geräuschimmissions-Richtwerte werden durch geeignete aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen entsprechend reduziert. Folgende Schallschutzmaßnahmen sind zur Einhaltung der Geräuschimmissions-Richtwerte vorgesehen:

- Die Anlieferungen des Discounters im SO 2 ist, ausgenommen der Zufahrt, vollständig einzuhausen.
- Zum Schutz der vorhandenen Wohnbebauung am Eichhörnchenweg ist eine Lärmschutzwand im Anschluss an die Gebäude im MI und SO 1, mit einer Höhe von 185,72m ü NHN (entspricht 2,50 m über Parkplatzniveau) zu errichten.
- Zum Schutz der vorhandenen Wohnbebauung am Eichhörnchenweg ist eine Lärmschutzwand im Anschluss an das Gebäude im SO 1, mit einer Höhe von 188,24m ü NHN (entspricht 3,50 m über Parkplatzniveau) und in einer Länge von 46,00 m zu errichten.
- Zum Schutz der vorhandenen Wohnbebauung an der Höchstener Straße ist die bestehende Lärmschutzwand im Anschluss an das Gebäude im SO 2, mit einer Höhe

von187,16 m ü NHN (entspricht 2,00m über Parkplatzniveau) und einer Länge von 27,00 m zu erhalten.

- Pkw-Fahrbewegungen der Kunden und Mitarbeiter auf dem Betriebsgrundstück nur zwischen 6:30 Uhr bis 20:30 Uhr zulässig. Ab 20:00 Uhr bis 22:00 Uhr sind nur noch Abfahrten für Mitarbeiter und Kunden möglich.
- Der gesamte von Kunden mit Einkaufswagen überfahrbare Bereich ist mit einem ebenen Fahrbahnbelag zu versehen, um Klappergeräusche von Einkaufswagen zu vermeiden.
- Berücksichtigung der höchstzulässigen Schallleistungspegel bei der Anordnung der Kühlaggregate der Lebensmittelmärkte.
- Zur Einhaltung der vorgegebenen Geräuschimmissions-Richtwerte bzw. Orientierungswerte dürfen an der Westseite des Wohn- und Geschäftshauses und über der Anlieferung des Lebensmitteldiscounters für Aufenthaltsräume nur nicht öffenbare Fenster vorgesehen werden.
- Passive Schallschutzmaßnahmen bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten innerhalb des Geltungsbereiches

Die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt sowie auf das Schutzgut Boden können durch folgende Maßnahmen kompensiert werden:

- Ersatzbaumpflanzung nach Baumschutzsatzung für Teilbereich Hö 277 (Innenbereich)
- Ersatzbaumpflanzung für entfallende Bäume im VEP Hö 261
- Anlage Stellplatzbegrünung inkl. Baumpflanzung
- Pflanzfläche entlang der Grundstücksgrenzen
- Dachbegrünung anteiliger Flachdächer im SO 1 und SO 2
- Begrünung von Lärmschutzwänden

Die Auswirkungen auf die übrigen Schutzgüter sind gering.

Der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz zufolge kann der Eingriff vollständig im zu bewertenden Geltungsbereich ausgeglichen werden. Auch die notwendigen Ersatzpflanzungen für entfallende Bestandsbäume können innerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden Planung erfolgen.

13. Literatur- und Quellenverzeichnis

- Stadt Dortmund: Flächennutzungsplan Dortmund. 2004.
- Stadt Dortmund: Umweltplan Dortmund. 2002.
- Froehlich und Sporbeck: Methode zur ökologischen Bewertung der Biotopfunktion von Biotoptypen nach Ludwig. 1991.
- Stadt Dortmund: Landschaftsplan Dortmund-Süd. 2002.
- Stadt Dortmund: Bioökologischer Grundlagen- und Bewertungskatalog. 1984.

14. Übersicht der Gutachten und Fachbeiträge zum Bebauungsplan

- Gutachterlicher Bericht auf Grundlage von Geräuschimmissions-Berechnungen nach TA Lärm und RLS 90; Ingenieurbüro für technische Akustik und Bauphysik, ITAB, April 2015
- Verkehrsuntersuchung zur Errichtung eines Nahversorgungszentrums in Dortmund-Höchsten; Ingenieure Bramey/ Bünermann, März 2014
- Luftschadstoffuntersuchung zum Bebauungsplan Hö 277 – EKZ Wittbräucker Straße – Fachgutachten zu den Luftschadstoffimmissionen; Ingenieurbüro simuPLAN, Dorsten, Stand 23.06.2014
- Gutachten über orientierende Boden- und Bodenluftuntersuchungen Wittbräucker Straße 360 - 372 in 44267 Dortmund; Ing. - Büro geotec Albrecht Ingenieurgesellschaft GbR, Herne, vom 22.10.2012
- Rückbau- und Abfallbewirtschaftungskonzept für die Altbebauung, Ing.-Büro geotec Albrecht Ingenieurgesellschaft GbR vom 31.10.2012
- Entwässerungsentwurf als Überflutungsnachweis; Ing.- Büro Fischer, Solingen, Juni 2014
- Untersuchung Oberflächenwasser als Ergänzung zum Entwässerungsentwurf; Ing.- Büro Fischer, Solingen, März 2015



BESTAND
Biotop- und Nutzungstypen

Gebüsche, freiwachsende Strauchhecken

- BB1 - Gebüschstreifen, Strauchreihe
- BB1 / HP4 - Gebüsch mit Hochstaudenflur

Baumgruppen, Baumreihen, Einzelbäume

- BF31 - Einzelbaum mit geringem Baumholz
- BF32 - Einzelbaum mit mittlerem Baumholz

Gartenbrachen

- HW81 - Gartenbrache mit geringem Gehölzbestand

Grünflächen geringer Ausdehnung

- HM52 - Bodendeckerpflanzung

Staudenfluren und Saumgesellschaften

- HP8 - Kurzlebige Ruderalfluren

Bebaute Flächen

- HN0 - Bebaute oder hoch versiegelte Fläche

Verkehrsflächen

- HY1 - Parkplätze, Straßen, Wege, hochversiegelt
- HY2 - Parkplätze, Straßen, Wege, gering versiegelt

Sonstige Informationen

- Geltungsbereich B-Plan Nr.Hö 277

Strukturbildende Baumarten

- Ia: Baumweide
- Ic: Buche
- Ir: Sandbirke
- I4: Sorbus x thuringiaca "Fastigata"

Bauvorhaben:

Bebauungsplan Hö 277 - EKZ Wittbräucker Straße -

Planinhalt: **Bestand: Biotoptypen und Realnutzungen**	Projektnummer: 0313-0018
	Plannummer: 1
Leistungsphase: **Genehmigungsplanung**	Gezeichnet:
	Gedruckt: 23.09.2015
Auftraggeber: **SW Limberg Development GmbH & Co. KG**	Maßstab: **1:750** / Index: **0**

Planverfasser:

Ingenieurgesellschaft nts mbH

Hansestraße 63 - 48165 Münster - Fon +49 (2501) 2760 0 - Fax: +49 (2501) 2760 33 - info@nts-plan.de - www.nts-plan.de

nts Ingenieurgesellschaft mbH



MASSNAHMENPLAN

Planung

Grünflächen

HM52 - Bodendeckerpflanzung

Baumgruppen, Baumreihen, Einzelbäume

BF32 - Einzelbaum mit mittlerem Baumholz

HM55 - bepflanzte Baumscheibe mit Baumpflanzung

Bebaute lächen

HN0 - Bebaute oder hoch versiegelte Fläche

HM56 - Gebäude mit extensiver Dachbegrünung (Substratstärke > 8 cm)

Lärmschutzwand - begrünt

Lärmschutzwand - unbegrünt

Verkehrsflächen

HY1 - Parkplätze, Straßen, Wege, hochversiegelt

Bestand

BF32 - Einzelbaum mit mittlerem Baumholz

Baumfällung

Sonstige Informationen

Geltungsbereich B-Plan Nr.Hö 277

Bauvorhaben:

Bebauungsplan Hö 277 - EKZ Wittbräucker Straße -

Planinhalt: Maßnahmenplan	Projektnummer: 0313-0018	
	Plannummer: 2	
Leistungsphase: Genehmigungsplanung	Gezeichnet:	
	Gedruckt: 23.09.2015	
Auftraggeber: SW Limberg Development GmbH & Co. KG	Maßstab: 1:750	Index: 0

Planverfasser:
Ingenieurgesellschaft nts mbH
Hansestraße 63 - 48165 Münster - Fon +49 (2501) 2760 0 - Fax: +49 (2501) 2760 33 - info@nts-plan.de - www.nts-plan.de
nts Ingenieurgesellschaft mbH