Anlage 1



Stadt Dortmund

Umweltbericht
- Endfassung -
zum
Bebauungsplan
In N 215n –Eisenstraße
Teilbereich WEZ

Stadt Dortmund

Umweltbericht
-Endfassung -
zum Bebauungsplan
In N 215n Eisenstraße
Teilbereich WEZ

Auftraggeber:

Stadt Dortmund
vertreten durch den Oberbürgermeister
dieser vertreten durch das Stadtplanungsamt
Burgwall 14
44135 Dortmund

Bearbeitung:

Grünkonzept
Landschaftsarchitekten
Dipl.- Ing. Klaus Deppe
Cronestraße 4
48653 Coesfeld
Tel: 02541 / 85027, Fax: 02541 /85049
e-Mail: info@gruenkonzept-deppe.de

Stand: Coesfeld, 31. Oktober 2006

Inhalt

1 Einleitung 6
1.1 Anlass und Aufgabenstellung 6
1.2 Lage und Abgrenzung des Untersuchungsraumes 7
1.3 Kurzcharakteristik des Untersuchungsraumes 7
2 Rechtliche Rahmenbedingungen und methodische Vorgehensweise 8
2.1 Rechtliche Rahmenbedingungen 8
2.1.1 Bau- und Planungsrecht 8
2.1.2 Umwelt- und Naturschutzrecht 8
2.2 Methodische Vorgehensweise 9
2.2.1 Umweltprüfung 9
2.2.2 Eingriffsregelung 9
2.3 Ergebnisse des Scoping 10
2.3.1 Abgrenzung des Untersuchungsraumes 10
2.3.2 Festlegung des Untersuchungsrahmens 10
3 Alternativendiskussion 12
3.1 Standortbegründungen für das Vorhaben 12
3.2 Standortalternativen 12
4 Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes 13
4.1 Umweltrelevante Festsetzungen des Bebauungsplanes 13
4.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung 13
4.1.2 Verkehrliche Erschließung 14
4.1.3 Entwässerung 15
4.1.4 Grünordnerische Maßnahmen 15
5 Planerische Vorgaben und Vorhaben für den Untersuchungsraum 16
5.1 Planungsverbindliche Vorgaben 16
5.1.1 Landes- und Regionalplanung 16
5.1.2 Landschaftsplanung 16
5.1.3 Bauleitplanung 16
5.2 Aussagen informeller Planungsinstrumente 16
5.2.1 Umweltplan Dortmund 16
5.2.2 Umweltqualitätsziele zur Freiraumentwicklung 19
6 Ermittlung und Bewertung der räumlichen Ausgangssituation 19
6.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter nach § 2 (1) UVPG (Empfindlichkeiten, Schutzwürdigkeiten, Vorbelastungen) 19

6.1.1 Menschen 19
6.1.2 Pflanzen und Tiere 20
6.1.3 Boden und Wasser 23
6.1.4 Luft und Klima 24
6.1.5 Kultur- und sonstige Sachgüter 26
6.2 Grundbelastungen des Raumes 26
6.2.1 Altstandorte und Altablagerungen, Blindgängereinschlagstelle 26
6.2.2 Luftschadstoffe und Gerüche 28
6.2.3 Schall und Erschütterungen 29
6.3 Zusammenfassende Wertung des Umweltzustandes unter Berücksichtigung des Entwicklungspotentials der Schutzgüter im Untersuchungsraum 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
7.2 Pflanzen und Tiere 31
7.3 Boden und Wasser 31
7.4 Luft und Klima 32
7.5 Landschafts- und Ortsbild 32
7.6 Kultur- und sonstige Sachgüter 32
7.7 Wechselwirkungen 32
7.8 Zusammenfassende Wertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen 33
8 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Umweltauswirkungen und zur Kompensation von Umweltauswirkungen / Eingriffen 33
8.1 Darstellung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen 33
8.2 Überprüfung der Eingriffssituation (bestehendes Baurecht / zukünftiges Baurecht) 34
9 Weitergehende Empfehlungen zur Umweltvorsorge im Bebauungsplan 34
9.1 Handlungsfeld Bodenschutz 34
9.2 Handlungsfeld Niederschlagswasser 35
9.3 Handlungsfeld Klimaschutz und Energie 35
9.4 Handlungsfeld Abfall und Baustoffe 35
9.5 Handlungsfeld Grundwasser 35
10 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen 36
11 Änderungen nach Abschluss der Offenlage 36
12 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt auf Grund der Festsetzungen des Bebauungsplanes (Monitoring) 37

13 Allgemein verständliche Zusammenfassung der Ergebnisse 38
14 Kartenverzeichnis 41
15 Literatur- und Quellenverzeichnis 42
16 Übersicht der Gutachten und Fachbeiträge zum Bebauungsplan 43

1 Einleitung

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Das ca. 120 ha große Gewerbegebiet Bornstraße mit etwa 100 vorhandenen Gewerbebetrieben liegt am Rande der nördlichen Innenstadt.

Durch die noch nicht rechtsverbindlichen Bebauungspläne In N 210n – östlich Bornstraße - für den östlichen und In N 215n – Eisenstraße – (in zwei Teilen) für den westlichen Bereich soll ein Entwicklungsrahmen geschaffen werden, der die bereits eingeleitete Aufwertung dieses Gewerbegebietes fortführt und Regelungen für zulässige Nutzungen und erwünschte Gestaltungen trifft.

Für den Bereich des Westfaleneinkaufszentrums (WEZ) existiert kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Um die Ansiedlung zentrenrelevanter Sortimente zu vermeiden, wurde für den Planbereich mit Ratsbeschluss vom 03.02.2005 eine Veränderungssperre gemäß § 14 ff BauGB erlassen. Aus diesem Grund erscheint es sinnvoll, den räumlichen Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes In N 215n aufzuteilen und den Bereich des Eckgrundstücks südlich Glückaufstraße/westlich Bornstraße als „Bebauungsplan In N 215n - Eisenstraße - Teilbereich Westfaleneinkaufszentrums (WEZ)“ vorrangig zu bearbeiten.

Mit der Aufstellung dieses B-Planes sollen nun für den Teilbereich WEZ (Westfaleneinkaufzentrum) im Gewerbegebiet Bornstraße die planungsrechtlichen Grundlagen für die angestrebte Ordnung sowie für neue Investitionen geschaffen werden. Außerdem sollen für die Begrünung und Gestaltung des Teilbereiches Leitlinien durch textliche Festsetzungen und Hinweise vorgegeben werden.

Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung im Bauleitplanverfahren ergibt sich gem. dem BauGB / UVPG.

Für die Umweltfolgeabschätzung im Rahmen der Umweltprüfung sind die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Menschen, Pflanzen und Tiere, Boden und Wasser, Luft und Klima einschließlich der jeweiligen Wechselwirkungen sowie Kultur- und sonstige Sachgüter zu beschreiben und hinsichtlich ihrer Auswirkungen zu bewerten.

Das Büro Grünkonzept, Landschaftsarchitekten, aus Coesfeld ist beauftragt worden im weiteren Verfahren den Umweltbericht als Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan In N 215n Eisenstraße Teilbereich WEZ zu erarbeiten.

1.2 Lage und Abgrenzung des Untersuchungsraumes

Die Auswirkungen des Vorhabens werden sich im Wesentlichen auf das Plangebiet selbst beschränken. Über die Plangebietsgrenzen hinausgehend ist vor allem mit Auswirkungen des Verkehrs (Lärm / Emissionen) zu rechnen.

Als Abgrenzung des Untersuchungsraumes wird somit vorgeschlagen (s. Anlage, Luftbild Bebauungsplangebiet):

- im Norden, im Anschluss an die Glückaufstraße, eine Grundstückstiefe von ca. 130 m,
- im Osten, im Anschluss an die Bornstraße, das Gebiet bis zu den Bahnflächen,
- im Süden die Wohnquartiere bis Mallinckrodtstraße, Stollenstraße und Bergmannstraße sowie
- im Westen das Gelände der Brauerei und im Anschluss an die Burgholzstraße der Bereich mit den Schulen.

1.3 Kurzcharakteristik des Untersuchungsraumes

Der Untersuchungsraum liegt im Stadtzentrum Dortmunds, d. h. im Stadtbezirk Innenstadt – Nord. Charakteristisch in diesem Stadtteil ist das unmittelbare Nebeneinander von verschiedenen Nutzungen, bzw. deren direkte Nachbarschaft hier: Wohnen und Gewerbe/Industrie. Für das Plangebiet ist der Bestand an Einzelhandel prägend. Der wesentliche Teil des Untersuchungsraumes gehört zum Gewerbegebiet Bornstraße, ein über einen langen Zeitraum gewachsenes Gewerbe- und Industriegebiet. Im östlichen Teil dominieren brach gefallene Flächen ehemaliger Betriebe und Bahnanlagen. Die städtebauliche Situation im restlichen, süd-westlich gelegenen Teil des Untersuchungsraumes prägt überwiegend eine mehrgeschossige Wohnbebauung (Blockbebauung) aus der Gründerzeit. An Grünstrukturen gibt es neben den Straßenbäumen eine öffentliche Grünanlage an der Bergmannstraße, die Außenanlagen der Schulen an der Burgholzstraße sowie die zahlreichen unterschiedlichen privaten Gärten (Innenbereich der Wohnblöcke). Das Bild im Bereich der aufgelassenen Bahnanlagen bestimmen Vegetationsstrukturen in verschiedenen Sukzessionsstadien.

2 Rechtliche Rahmenbedingungen und methodische Vorgehensweise

2.1 Rechtliche Rahmenbedingungen

2.1.1 Bau- und Planungsrecht

In dem seit dem 31.12.2004 rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als SO GH – Sondergebiet Großflächiger Handel – dargestellt. Für den Planbereich existiert kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan, sodass sich die Zulässigkeit der Vorhaben nach § 34 BauGB richtet.
Umweltplanerische Vorgaben liegen nicht vor, da das Gebiet außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes liegt.
Im Zusammenhang mit dem Vorhaben werden folgende umweltrechtliche Normen berücksichtigt:

- Baugesetzbauch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG)
- 16. Bundesimmissionsschutz-Verordnung (16.BImSchV)
- 22. Bundesimmissionsschutz-Verordnung (22.BImSchV)
- TA-Lärm 1998
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG)
- Landesabfallgesetz
- Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Landeswassergesetz (LWG NRW)
- Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NW)
- Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG NW)
- Denkmalschutzverordnung
- Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Dortmund vom 21.12.2001
- DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen, Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen.

2.1.2 Umwelt- und Naturschutzrecht

Nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu

schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild zu erhalten und zu entwickeln.

§1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bestimmt, dass bei Aufstellung der Bauleitpläne die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen, sowie des Klimas zu berücksichtigen sind. § 1a Abs. 2 BauGB beinhaltet die Vorgabe, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und dabei Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind.

Konkretere Regelungen zu Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege treffen die entsprechenden Fachgesetze, wie das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NW).

2.2 Methodische Vorgehensweise

2.2.1 Umweltprüfung

Mit der Novellierung des BauGB 2004 ist für jeden Bebauungsplan bzw. seine Änderung gemäß § 2 Abs. 4 eine Umweltprüfung (UP) durchzuführen. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, zu ermitteln und zu bewerten (§ 2 Abs. 3 BauGB).

2.2.2 Eingriffsregelung

Nach § 18 Abs. 1 BNatSchG und § 4 Abs. 1 LG NW gelten Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können, als Eingriff in Natur und Landschaft. Der Verursacher eines Eingriffes ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen (Vermeidungsgebot) sowie vermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichspflicht: § 19 Abs. 2 BNatSchG bzw. § 4a Abs. 2 LG NW).

Durch § 21 BNatSchG wird die Prüfung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung auf die Ebene der Bauleitplanung vorverlagert. Nach § 21 Abs. 1 BNatSchG ist bei Aufstellung von Bauplänen, aufgrund dessen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den

Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Die konkreten Regelungsmöglichkeiten ergeben sich aus § 1a Abs. 3 BauGB.
§ 4 Abs. 3(7) LG NW beinhaltet die Vorgabe, dass sich ergebene Zustandsveränderungen auf Flächen, die in der Vergangenheit baulich oder für verkehrliche Zwecke genutzt waren, bei Wiederaufnahme einer neuen Nutzung nicht als Eingriffe gelten.

2.3 Ergebnisse des Scoping

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.04 (Scoping) sind zum 28.10.05 die Stellungnahmen erfolgt.

2.3.1 Abgrenzung des Untersuchungsraumes

Der Untersuchungsraum entspricht der unter Punkt 1.2 beschriebenen und dargestellten Abgrenzung.

2.3.2 Festlegung des Untersuchungsrahmens

Im textlichen Beitrag zum Scoping ist der Untersuchungsrahmen folgendermaßen beschrieben worden:

Schutzgut Menschen

Zu prüfen sind die anlage-, bau und betriebsbedingten Auswirkungen unter Berücksichtigung der Vorbelastung. Es sind Aussagen zu den Auswirkungen der Lärmimmissionen als Beeinträchtigung, vom Gebiet ausgehend, zu treffen. Zum Einfluß des Verkehrslärms auf das Plangebiet liegt ein Schalltechnisches Gutachten (Stand: Januar 2004) vor sowie eine Beurteilung der verkehrsbedingten Schadstoffimmissionen (Stand: 09.05.2005).

Schutzgut Boden

Die Vorbelastung ist darzustellen. Darzustellen ist die mögliche Beeinträchtigung durch Veränderung der baulichen Strukturen (bei Abriss von Gebäude und Oberflächenbelag) und einer anschließenden Komplettsanierung (Alternative), durch die bauliche Nutzung und über Stoffeinträge.

Schutzgut Wasser

Die Vorbelastung ist darzustellen. Es sind mögliche zusätzliche Beeinträchtigungen von Grund- und Oberflächenwasser zu beurteilen.

Schutzgüter Klima / Luft

Die Vorbelastung ist darzustellen. Es ist zu prüfen, ob sich durch das Vorhaben Auswirkungen auf das Kleinklima ergeben und welche Minderungsmöglichkeiten sich ergeben (zukunftsorientierte und nachhaltige Energieversorgung).

Schutzgüter Pflanzen und Tiere

Darstellung der Veränderungen des Schutzgutes.

Schutzgüter Landschaft und Ortsbild

Darstellung der Veränderungen des Stadtbildes.

Schutzgüter Kultur- und Sachgüter

Hier ergibt sich kein Untersuchungsbedarf.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Es ist festzustellen, ob sich Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern ergeben. Diese sind zu beschreiben und zu bewerten.

In den Stellungnahmen zum Scoping sind nachfolgende Anregungen gegeben worden:

Boden (bergbauliche Einwirkungen und Altlasten)

- Insbesondere soll auf die vorhandenen bergbaulichen Tagesöffnungen und die damit verbundenen Ausgasungsproblematik eingegangen werden.
- Auf Seite 7 im Beitrag zum Scoping ist im vorletzten Abschnitt der Satzteil „oder spätestens im Vorfeld eines Bauantragsverfahrens“ zu streichen.

Pflanzen und Tiere

- Die 14 Bäume, die unter die Baumschutzsatzung fallen, müssen gemäß den Vorgaben dieser Satzung behandelt werden.

Klima / Luft / Lärm (Immissionsschutz)

- Da im Umfeld der Messstation Stein- und Brackeler Straße die Grenzwerte der 22. BImSchV derzeit nicht eingehalten werden, werden dort Aktionspläne zur

Schadstoffminimierung aufgestellt. Die Stadt Dortmund plant zudem großflächig sog. Schutzzonen zur Schadstoffminimierung einzuführen. Das bedeutet, dass zukünftig in der nördlichen Innenstadt ein Sperrgebiet für LKW (außer Lieferverkehr) bestehen wird. Davon ausgenommen ist die Bornstraße, sodass die Erschließung des geplanten Westfaleneinkaufszentrum sinnvoller Weise von der Bornstraße aus zu erfolgen hat.

Kultur- und Sachgüter

- Im Untersuchungsraum sind Baudenkmäler vorhanden. Hier handelt es sich um folgende Objekte: Steigerstraße 14, Industrieanlage, Sudhaus und Verwaltungsgebäude, ehem. Hansabrauerei. Diese beiden Gebäude sind mit der Nr. 0256 in die Dortmunder Denkmalliste eingetragen worden und unterliegen somit den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes.

Sonstiges

- Damit der Gesamtbereich wenigstens in geringem Maße eine ökologische Aufwertung erfährt, ist eine Dachbegrünung und / oder Photovoltaikanlage in der Planung mit vorzusehen.

3 Alternativendiskussion

3.1 Standortbegründungen für das Vorhaben

Das ca. 120 ha große Gewerbegebiet Bornstraße mit etwa 100 vorhandenen Gewerbebetrieben liegt im Stadtbezirk Innenstadt-Nord am Rande der nördlichen Innenstadt. Bei dem Gewerbegebiet handelt es sich um ein über einen langen Zeitraum gewachsenes Gewerbe- und Industriegebiet (erste Nutzungen ab 1887). Die vielfältigen industriellen und gewerblichen Nutzungen mit Schwerpunkt im Bergbau, Stahl- und Maschinenbau entwickelten sich wesentlich entlang der Bornstraße und von dort aus längs der Eisen- und Glückaufstraße.

Durch verschiedene Bebauungspläne soll ein Entwicklungsrahmen in diesem Bereich geschaffen werden (siehe aktueller Flächennutzungsplan), der die bereits eingeleitete Aufwertung dieses Gewerbegebietes fortführt und Regelungen für zulässige und erwünschte Gestaltung trifft.

3.2 Standortalternativen

Durch die beabsichtigte planungsrechtliche Ordnung und Sicherung einer bereits vorhandenen Bebauung / Nutzung sind Alternativen zum Standort nicht möglich.

Mögliche Standortalternativen werden bereits bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes geklärt.

4 Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Die Ziele zur Aufwertung des Gewerbegebietes Bornstraße haben sich nicht grundsätzlich geändert, doch müssen sie auf Grund des „Gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes Dortmund“ vom 26.08.1999 sowie des am 13.05.2004 vom Rat der Stadt beschlossenen Masterplans Einzelhandel hinsichtlich der zulässigen Nutzungen und Sortimente neu gefasst werden.

Nach Aussage des vorliegenden Einzelhandelsgutachten (Januar 2006) und unter Berücksichtigung landes- und regionalplanerischer Aspekte wird für das Westfaleneinkaufszentrum (WEZ) u. a. eine maßvolle Verkaufsflächenerweiterung als städtebaulich und versorgungsstrukturell verträglich angesehen.

Ziel des Bebauungsplanes In N 215n - Eisenstraße - für den Teilbereich des WEZ ist die Festsetzung zweier Sondergebiete (SO) – großflächiger Einzelhandel, Dienstleistungen und Büros -. Zusätzlich sind für diese SO-Gebiete textliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. der BauNVO – Art der baulichen Nutzung – (zum Ausschluss von Zentren schädigenden Nutzungen über den Bestand hinaus) vorgesehen.

4.1 Umweltrelevante Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird für das Bebauungsplangebiet insgesamt als Sondergebiete gem. § 11 BauNVO festgesetzt. Die Sondergebiete besitzen die Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel, Büro und Verwaltung“. Mit den ergänzenden Nutzungen wie „Büro und Verwaltung“ soll die Möglichkeit eröffnet werden, ggf. anstatt der Einzelhandelsebene bzw. darüber Räume für Gewerbe- und Büronutzungen sowie ausnahmsweise Wohnungen für Betriebsinhaber, Aufsichts- und Bereitschaftspersonal anzuordnen. Unter den Begriffen „Büro und Verwaltung“ fallen z. B. Versicherungen, Verwaltungen, Banken, Labors, Arztpraxen, Unterrichtsräume etc. . Gleichzeitig soll die Zweckbestimmung auch einen aus stadtentwicklungsplanerischer Sicht wünschenswerten zukünftigen Nutzungswechsel zu Büro- und Verwaltungseinrichtungen ermöglichen, um den Einzelhandelsbesatz der Bornstraße ggf. zu reduzieren. Die Ansiedlung von Büro-

und Verwaltungseinrichtungen würde zudem die Realisierung der städtebaulich angestrebten mehrgeschossigen und höheren Bebauung entlang der Bornstraße sowie im südlichen Bereich des Plangebiets fördern, da Einzelhandelsnutzungen häufig eher eingeschossig bleiben. Am Standort ist ein SB-Warenhaus mit 6.000 m² Verkaufsfläche zulässig. Ebenso zulässig sind Shops und Fachmärkte mit einem vielseitigen Angebot, das auch in begrenztem Umfang zentrenrelevant sein darf.
Zusätzlich lassen die Festsetzungen zum Sondergebiet die nicht bzw. nur geringfügig zentrenrelevanten Sortimente Baumarkt / Gartencenter, Kfz-Handel / Autozubehör, Zoohandel, Camping / Caravan zu, um eine möglichst zentrenverträgliche Nachfolgenutzung der derzeit leer stehenden Fachmarktimmobilien im nördlichen Komplexabschnitt zu ermöglichen.

Die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen sind Maximalausweisungen, die im Einzelfall durch die Grundflächenzahl (GRZ) eingeschränkt werden.
Bei den entlang der Bornstraße festgesetzten SO-Gebieten werden zwei Zonen unterschieden:
Eine ca. 40 m breite Straßenrandzone, wo eine Ausnutzungsziffer (GRZ = 0,8) ausgewiesen und gleichzeitig eine Traufhöhe von mindestens 10,0 m bis max. 12,0 m festgesetzt wird (die neuen Baukörper sollen zur Ausbildung eines städtischen Charakters und einer deutlich ausgeprägten raumbildenden Neubebauung der Straßenrandzone entstehen; ebenerdige Stellplätze sowie Ausstellungs- und Lagerflächen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ausgeschlossen) und das dahinter liegende Gelände, mit einer Ausnutzungsziffer von GRZ = 0,8, wo eine maximale Traufhöhe von 12,0 m festgesetzt ist. Eine mehrgeschossige Bebauung ist zwar erwünscht, jedoch nicht zwingend vorgeschrieben. Eine Überschreitung der GRZ kann in beiden Zonen ausnahmsweise bis zu einem Maß von 0,9 erfolgen.

4.1.2 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird durch das bestehende Straßennetz erschlossen. Haupterschließungsachse bildet hierbei die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Bornstraße, die mit dem überörtlichen Straßennetz verbunden ist.
Das Grundstück des WEZ ist durch bestehende Straßen (Glückaufstraße, Bergmannstraße bis Steigerstraße, Steigerstraße) ausreichend an die Bornstraße

angebunden (auch für LKW-Lieferverkehr). Aus bautechnischen Gründen (Höhensprung zwischen Bornstraße und derzeitiger Stellplatzfläche) ist eine Anbindung direkt von der Bornstraße nur unter erheblichem Aufwand zu realisieren (s. Punkt 2.3.2). Die vorhandene Durchfahrmöglichkeit vom WEZ-Gelände in die Steigerstraße bleibt bestehen.
Das Plangebiet wird durch die Stadtbahnlinie U 42 (öffentlicher Nahverkehr) in der Bornstraße mit Haltestellen im Bereich Glückaufstraße und Eisenstraße erschlossen. Es befindet sich innerhalb eines 300 m-Radius um diese Haltestellen.
An der Bornstraße sind beidseitig getrennte Fuß- und Radwege vorhanden.

4.1.3 Entwässerung

Es ist wie bisher weiterhin die Ableitung des anfallenden Regenwassers in die Kanalisation vorgesehen. Aufgrund der Altlasten ist keine Niederschlagswasserbeseitigung (Versickerung) in dem Plangebiet möglich.
Die Entsorgung soll durch die zuständigen Entsorgungsträger sichergestellt werden. Das B-Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Kläranlage Dortmund-Nord, das anfallende Abwasser wird dort gereinigt.

4.1.4 Grünordnerische Maßnahmen

Mit den geplanten grünordnerischen Maßnahmen kann die bestehende Situation nur geringfügig verbessert werden. Die Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes im Plangebiet (parallel zur Bornstraße, i. T. der Glückaufstraße, im Bereich Steigerstraße / Bergmannstraße) ist dabei als wichtigste Maßnahme zu sehen. Mit einigen zusätzlichen Maßnahmen soll zumindest partiell eine Entsiegelung erreicht werden. Dazu zählen die Baumpflanzmaßnahmen auf den Stellplatzanlagen sowie die Begrünung der westlichen Grundstücksgrenze mit Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen.

5 Planerische Vorgaben und Vorhaben für den Untersuchungsraum

5.1 Planungsverbindliche Vorgaben

5.1.1 Landes- und Regionalplanung

5.1.1.1 Regionalplan

Der Regionalplan „Regierungsbezirk Arnsberg Teilabschnitt Oberbereich Dortmund westlicher Teil“ sieht für den Untersuchungsraum die Darstellung Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) im Westen und Süden vor. Nördlich der Bergmannsstraße und östlich der Burgholzstraße sieht er die Darstellung Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) vor.

5.1.2 Landschaftsplanung

5.1.2.1 Landschaftsplan

Das Bebauungsplangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes.

5.1.3 Bauleitplanung

5.1.3.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund (Rechtswirksamkeit des F-Plans 31.12.2004) stellt das Plangebiet als Sondergebiet GH „Großflächiger Handel“ dar.

5.1.3.2 Bebauungspläne

Für das WEZ – Gelände (Plangebiet) existiert gegenwärtig kein Bebauungsplan, so dass sich die Zulässigkeit der Vorhaben gegenwärtig nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) richtet.

5.2 Aussagen informeller Planungsinstrumente

5.2.1 Umweltplan Dortmund

Im Umweltplan der Stadt Dortmund (Stand Februar 2003) sind die umweltrelevanten Grundlagen für das Dortmunder Stadtgebiet zusammengefasst, bewertet und für die städtebauliche Planung aufbereitet. Im Folgenden sind die Aussagen, die den Untersuchungsraum betreffen, aufgeführt:

Karte 2: Versiegelungsgrad

Mit Ausnahme der Bereiche südlich der Steigerstr./Bergmannstr., die mit einem Versiegelungsgrad von 40 – 60 % angeben werden, ist der überwiegende Untersuchungsraum mit Versiegelungsgraden zwischen 60 – 100 % eingestuft.

Karte 4: Arbeitskarte der potentiellen Methangasaustritte

Der Untersuchungsraum wird der Zone 2 (Methanaustritte hinreichend wahrscheinlich) zugeordnet.

Karte 6: ökologische Bewertung der Böden

Die Böden werden insgesamt als naturfremde Böden dargestellt, im Bereich westlich der Burgholzstraße sind überlagernd Böden mit mittlerem Standortpotential dargestellt.

Karte 9: Altlastenverdachtsfläche

Das Plangebiet ist als Altstandort „Zeche“ dargestellt, die Bereiche des Untersuchungsraumes östlich und westlich der Bornstraße als Altstandorte „Industrie“.

Karte 10: Gesamtbewertung Boden

Die Bereiche Plangebiet und Brauerei, die Bereiche nördlich der Glückaufstraße und östlich der Bornstraße werden als Altlastenverdachtsflächen (Hinweis auf potentielle Schadstoffbelastungen) dargestellt.

Karte 11: Ökologische Bewertung Wasser

Die Teilabschnitte des Untersuchungsraumes westlich des WEZ und südlich der Bergmannstraße sind als empfindliche Grundwasserbereiche dargestellt (Grundwassereinfluss weniger als 2 m unter Gelände).

Karte 12: Angaben zur Grundwassersituation

Die Bereiche westlich des WEZ und südlich Bergmannstraße sind Abschnitte mit grundwasserbeeinflussten Bodenhorizonten (1,3 – 2,0 m unter Gelände). Die Bereiche südlich des WEZ weisen eine mittlere Durchlässigkeit des Untergrundes auf (Grundwasserverschmutzungsempfindlichkeit).

Gem. Brunnenkataster liegt der Flurabstand bei 1 -2 m im Untersuchungsraum (5 Standorte), in Abschnitten entlang der Steigerstraße/Bergmannstraße sowie der Bornstraße (südlich und östlich des WEZ) bei 2 – 5 m (8 Standorte).

Karte 14: Flechtenkartierung

Der Luftgüteindex von 1,0 weist auf eine hohe Belastung des Untersuchungsraumes hin. Ein Teil des nordwestlichen Untersuchungsraumes (westlich der Burgholzstraße) weist mit einem Index von 1,1 – 1,2 auf eine hohe Belastung hin.

Karte 15: Klimafunktion

Der Untersuchungsraum umfasst im Süden noch Bereiche des Cityklimas, nach Norden setzen sich die Merkmale des Innenstadtklimas fort, während die Karte östlich der Bornstraße und westlich des WEZ den Untersuchungsraum als Industrieklima einstuft. Die vorhandene Luftleitbahn entlang der Bornstraße wird als belastet eingestuft.

Karte 20: Verkehrslärm Straße, tags

Im Bereich der Bornstraße bis 70/75 dB(A), mit der Entfernung zu der Hauptstraße abnehmend bis auf 45/50 dB(A).

Karte 21: Verkehrslärm Straße, nachts

Im Bereich der Bornstraße bis 60/65 dB (A), bis zu 40/45 dB(A) abnehmend im Nordwesten des Untersuchungsraumes.

Karte 22 und 23: Schiene, tags/nachts

Im Osten des Untersuchungsraumes von den Strecken der DB bis zur Bornstraße abnehmend bis auf 50/55 dB(A), nachts bis Höhe Ravensburgerstraße bis auf 50/55 dB(A).

Karte 25: Beurteilung der Lärmbelastung

Überschreitung des Grenzwertes der VerwV NW zur Durchführung des § 47a BImSchG für Wohnnutzung von 49 dB(A) nachts durch Straßenverkehr im Untersuchungsraum in den Bereichen südlich Bergmannstraße und entlang der Bornstraße. Durch den Schienenverkehr nur im östlichen Bereich des Untersuchungsraumes (östlich Ravensburgerstraße).

Karte 29: Biotopverbund und Nutzungseignung

Die Bereiche des Untersuchungsraumes nördlich einer Linie Steigerstraße / Bergmannstraße haben auf Grund von Altlastenverdachtsflächen (außerhalb von Biotopverbundflächen) nur eine eingeschränkte Eignung für bauliche Nutzungen.

5.2.2 Umweltqualitätsziele zur Freiraumentwicklung

In dem Gutachten „Umweltqualitätsziele zur Freiraumentwicklung in Dortmund" (grünplan, Dortmund 1998) wird der überwiegende Teil des Untersuchungsraumes, nördlich einer Linie Steigerstraße / Bergmannstraße, als innerstädtische, stadtgestaltende Grünverbindung (FT 1.8: Deusen – Hoeschpark, bedeutsames Element des *Mittleren Grünrings* im Dortmunder Norden), dargestellt.

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

6.1.1.1 Wohn- und Wohnumfeldfunktion

Die Siedlungsstruktur ist im Untersuchungsraum westlich der Burgholzstraße geprägt durch Wohngebäude (Geschosswohnungsbau, Blockbebauung) sowie öffentliche Einrichtungen (Schulen) und in Teilen durch öffentliche Grünflächen (z. B. Kleingärten). Während die Hinterhöfe der Blockrandbebauung zwischen Carl-Holtschneider-Straße und Clausthaler Straße noch durch Garagen, Schuppen sowie kleingewerblich genutzte Nebengebäude dominiert werden, sind die Innenhofbereiche der Bebauung südlich der Steigerstraße inzwischen entkernt und als private Grünflächen für die Anwohner nutzbar gemacht worden. Vereinzelt befinden sich kleine Geschäfte (Bäcker, Kiosk, Lebensmittel) in den Erdgeschossen der Bebauung. Eine weitere Wohnnutzung befindet sich als Reihenhausstruktur östlich der Burgholzstraße im Eckbereich zur Glückaufstraße. Die rückwärtigen Gärten grenzen an die Lager- und Parkplatzfläche der Brauerei an.

Die Straßen in den v. g. Bereichen sind als Quartiersstraßen mit beidseitigem Gehweg, Parkstreifen und Straßenbäumen ausgestattet. Ausnahme bildet ein Teil

der Burgholzstraße mit großem Straßenquerschnitt, großem Gehweg, Parken in senkrechter Aufstellung sowie altem Baumbestand (Platanen). In den Straßen (Bergmannstraße, Clausthaler Straße) sind in der Vergangenheit sowohl die den Verkehr beruhigende Maßnahmen (Einbahnstraßen) als auch das Wohnumfeld verbessernde Maßnahmen (Aufenthaltsbereiche) erfolgt.
Die vorgenannten Straßen sind verkehrstechnisch mit der Haupterschließungsachse des Untersuchungsraumes, der stark befahrenen Bornstraße, verknüpft. Ziel- und Durchgangsverkehr und damit eine Belastung der Wohnsituation durch den motorisierten Verkehr ist vorhanden. Gemäß den Aussagen im Umweltplan (Flechtenkartierung) ist die Luftqualität hoch belastet.

6.1.1.2 Erholungs- und Freizeitfunktion

Südlich der Bergmannstraße, unmittelbar gegenüber des WEZ zwischen Alsenstraße, Stollenstraße und der Bornstraße, befinden sich ein Kindergarten und eine öffentliche Grünanlage. Die Grünanlage beinhaltet neben einem Gebäude als Treffpunkt/Ort für Freizeitaktivitäten für Jugendliche weitere Spiel- und Aufenthaltsangebote. Der Bereich ist geprägt von altem Baumbestand. Westlich angrenzend an den Kindergarten gibt es eine Roller-Bahn, die durch den Rückbau eines Teilabschnittes der ehemaligen Alsenstraße entstanden ist.
Die städtebauliche Situation an der Bergmannstraße ist durch Verkehrslärm vorbelastet (s. Punkt 2.3.2), zu der auch ein Teil der Erschließung des WEZ beiträgt (Ein- und Ausfahrt, Anlieferung).

6.1.2 Pflanzen und Tiere

6.1.2.1 Reale Vegetation und Biotoptypen

Im Juli/August 2005 wurde für den Untersuchungsraum eine Kartierung der Realnutzung mit Biotoptypen gemäß dem Verfahren LUDWIG (Froelich, Sporbeck, 1991) durchgeführt. Die nachfolgenden Biotoptypen wurden kartiert und in einem Plan (Nr. 514-01, Stand: 26.09.05) im Maßstab 1:2.000 dargestellt[1]:

Code/ Biotoptyp

- BF32/ Baumreihen, -gruppen und Einzelbäume (an Straßen, auf Gewerbeflächen)

[1] Plangrundlage: Liegenschaftskarte Stadtplanung Dortmund, vom 04.08.2005

- BD72/ Baumheckenartige Gehölze (an Straßen, Gleisanlagen, auf Gewerbeflächen)
- HM2/ öffentliche Grünflächen, mit altem Baumbestand (Schulgelände, Kindergarten)
- HM52/ öffentliche Grünflächen, mit überwiegend Ziergrün (Spielplatz)
- HJ6/ Private Grünfläche, mit überdurchschnittlichem Gehölzanteil
- HJ5/ Private Grünfläche, mit geringem Gehölzanteil
- HJ5/ Kleingartenanlagen, mit geringem Gehölzbestand
- HPO/ Ausdauernde Kraut- und Ruderalfluren (Flächen, keine Säume)
- HD4/ Gleisanlagen (Stadtbahn)
- HD9/ Brachflächen der Gleisanlagen
- HY1/ Fahrstraßen, Wege und Plätze, unbefestigt oder geschottert
- HN21/ Blockbebauung, intensiv genutzt, Punkthäuser (Wohngebäude, Schulen, Kirche)
- HN4/ Industriell-gewerbliche Bebauung (Garagen, Schuppen, Nebengebäude)

Innerhalb der Blockbebauung der Bereiche südlich der Steigerstraße / Bergmannstraße sowie hinter der Wohnbebauung westlich der Burgholzstraße befinden sich unterschiedliche Gartentypen, vom Ziergarten mit geringem Gehölzanteil über den privaten Garten mit überdurchschnittlichen Gehölzbestand bis hin zu Anlagen, die überwiegend für die Mieter zum Aufenthalt / Spiel angelegt sind.

Die öffentlichen Grünflächen (Schulgelände an der Burgholzstraße, Kindergartengelände und kleine Parkanlage mit Spielplatz an der Bergmannstraße) besitzen einen überdurchschnittlichen Baum- und Strauchbestand.

Darüber hinaus prägen unterschiedlich große Bäume die Straßen im westlichen (Burgholzstraße) und südlichen Teil des Untersuchungsraumes.

Im Kernbereich des Untersuchungsraumes sind an bedeutsamen Biotoptypen nur noch Einzelbäume, Baumgruppen bzw. Baumreihen kartiert worden. Diese finden sich als Schwerpunkt überwiegend in den Straßen (Bornstraße, Glückaufstraße), als Begrünung auf den großflächigen Parkplätzen der Betriebe (Brauerei, WEZ) oder vereinzelt an Grundstücks- und Nutzungsgrenzen. Im Plangebiet befinden sich 14

Bäume, die lt. Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Dortmund, unter Baumschutz stehen[2].

Sehr gering ist der Anteil an privaten Grünflächen, der dann überwiegend als Restfläche mit Rasen oder niedrigen Gehölzen bewachsen ist. In diesem Bereich gibt es nördlich der Glückaufstraße zwei Flächen mit ausdauernden Kraut- und Ruderalfluren.

Östlich der Bornstraße / nördlich der Mindener Straße überwiegen brachliegende bzw. nicht genutzte Flächen (u. a. ein Teil des Bahngeländes östlich der Ravensberger Straße), die so eine Vegetation unterschiedlicher Entwicklungsstadien ermöglicht. Zu den Einzelbäumen, Baumgruppen und Baumreihen sind hier auch flächige baumheckenartige Gehölze und flächige ausdauernde Kraut- und Ruderalfluren kartiert worden.

Nennenswerter Biotoptyp im Teil des Untersuchungsraumes südlich der Mindener Straße ist die Parkplatzbegrünung mit Bäumen des dortigen Baumarktes sowie eine größere Grünfläche im Zufahrtsbereich zu den Stellplätzen an der Bornstraße.

6.1.2.2 Tiere / Lebensräume / Biotopkataster / Bioökologischer Grundlagen- und Bewertungskatalog

Das Stadtbiotopkataster, das die Stadtbiotope nach ihrer Schutzwürdigkeit einstuft (Stand: 1989), stellt für den Untersuchungsraum zwei Biotope dar. Zum einen den mit der Kennziffer ST0301 erfassten kleinen Park zwischen Bergmannstraße und Stollenstraße, eingestuft unter Biotope, die nur bei einer Wertsteigerung als schutzwürdig eingestuft werden können (Schutzwürdigkeit 3), zum anderen ein Teilstück des Stadtparks an der Eberstraße mit der Kennziffer ST0254, eingestuft mit der Schutzwürdigkeit 2 (Erhaltenswerte Biotope).

Ein Teil des Untersuchungsraumes, der sich östlich der Bornstraße befindet, ausgenommen davon die Fläche zwischen Juliusstraße, Ravensberger Straße und Mindener Straße, ist nach dem bioökologischen Grundlagen- und Bewertungskatalog für die Stadt Dortmund (Stand: 1985) einer Teilfläche A.9 „Hoesch-Werk Westfalenhütte“ zugeordnet. Die Fläche A.9 wird mit einem ökologischen Gesamtwert von 107 (ein mittlerer Wert) angegeben. Unter der floristischen Charakterisierung wird die Fläche als Industriebrache mit

[2] Stadt Dortmund, Vermessungs- und Katasteramt, Aufmass von Bäumen auf dem WEZ-Gelände, 01.10.2005

verschiedenen Sukzessionsstadien (Hochstauden, Verbuschung, Feuchtbereiche etc.) beschrieben. Zur avifaunistischen Charakterisierung zählt der Hinweis auf eine Artenzahl von 50 Vogelarten, deren Vorkommen u. a. auf Grund des mosaikartigen Strukturaufbaues des großen Werkgeländes zu sehen ist. Einige Arten haben auch in den ruhigen Ruderalzonen einen Ersatzlebensraum gefunden.

6.1.3 Boden und Wasser

6.1.3.1 Naturräumliche Ausgangssituation / geologische Verhältnisse / Bodentypen

Die naturräumliche Gliederung weist den Norden Dortmunds, in dem der Untersuchungsraum liegt, dem Naturraum „Dortmunder Hellwegtal“ zu. Die Böden bestehen vorwiegend aus Lößlehm über Terrassensanden. Das früher wegen seiner feuchten und nassen Böden kaum besiedelte Gebiet, das heute im Rahmen der Grundwasserentnahmen des Bergbaues und der Städte trockener geworden sein dürfte, wird jetzt in der Umgebung der randlich gelegenen Städte Dortmund und Unna in zunehmenden Maße besiedelt und somit stark überformt.

6.1.3.2 Geologische Verhältnisse / Bodentypen / Speicher- und Reglerfunktion / Natürliche Ertragsfähigkeit

Die Bodenkarte des Umweltplanes Dortmund (Karte 5, Stand: Oktober 2002) zeigt für den Untersuchungsraum drei Bodentypen:

- Den Bodentyp Parabraunerde, Pseudogley- und Gley-Parabraunerde, tiefgründig aus Löss (Ausgangsgestein: tlw. über Sandlöss, über Geschiebelehm, tlw. über Tonmergel und Kalkstein oder Schieferton und Sandstein) für einen kleinen Bereich südlich der Bergmannstraße bis zur Bornstraße. Zu den Eigenschaften zählen u. a. die mittlere Wasserdurchlässigkeit und eine hohe Sorptionsfähigkeit. Der Bodentyp ist empfindlich gegen Bodendruck. Die Ertragsfähigkeit wird als mittel – hoch eingestuft.
- Den Bodentyp Pseudogley und Gley-Pseudogley (Ausgangsgestein: aus Löss über Sandlöss, tlw. über Geschiebelehm) für den Bereich im Untersuchungsraum westlich einer Linie Alsenstraße / Steigerstraße. Zu den Eigenschaften zählen u. a. die mittlere Wasserkapazität und eine mittlere Sorptionfähigkeit. Der Bodentyp ist empfindlich gegen Bodendruck (leicht verschlämmbar). Die Ertragsfähigkeit wird als mittel eingestuft.

- Den Bodentyp Neuböden, Veränderte Böden, Abgrabungen, Aufschüttungen für den restlichen Bereich des Untersuchungsraumes.

6.1.3.3 Biotische Lebensraumfunktion

Der Untersuchungsraum liegt im städtischen Raum. Er ist komplett anthropogen (durch den Menschen) beeinflusst. Eine Vernetzung von Lebensräumen (Biotopverbund) ist auf Grund der Straßen und industriellen Nutzungen im Kern des Untersuchungsraumes nicht gegeben.

6.1.3.3 Grundwasser

Die Karte 12, Angaben zur Grundwassersituation, des Dortmunder Umweltplans stellt für den südlich und westlich angrenzenden Bereich zum WEZ einen Grundwasser beeinflussten Bodenhorizont (gem. Bodenkarte), 0,8 – 1,3 m unter Gelände, dar. Die Grundwasser-Flurabstände sind gem. des Brunnenkatasters (6 Brunnenstandorte östlich, südlich und westlich angrenzend an das Bebauungsplangebiet) mit 1 – 2 m bzw. 2 – 5 m angegeben. Über die Grundwasserverschmutzungsempfindlichkeit wird durch den Hinweis auf eine mittlere Durchlässigkeit des Untergrundes nur zu den Bereichen südlich der Bergmannstraße eine Aussage gemacht.

6.1.4 Luft und Klima

6.1.4.1 Regionalklima

Das Dortmunder Stadtgebiet gehört zum Klimabezirk Münsterland innerhalb des nordwestdeutschen Klimabereiches mit milden Wintern und relativ kühlen Sommern (s. Umweltplan Dortmund).

Gegenüber den für das unbeeinflusste Freiland geltenden Klimaelementen ist in Siedlungsbereichen mit dem Auftreten stadtklimatischer Besonderheiten zu rechnen. Kennzeichnend für stadtklimatische Effekte sind stärkere Erwärmung, höhere Niederschläge, geringe relative Luftfeuchtigkeit, ein verändertes Windfeld und eine erhöhte Luftverschmutzung. Das Ausmaß stadtklimatischer Auswirkungen steigt mit der Ausdehnung und dem Verdichtungsgrad der Siedlungsbereiche.

Das Windfeld des Dortmunder Stadtgebietes ist in der, für Nordrhein Westfalen typischen Verteilung durch eine Hauptströmungsachse in südwestlicher bzw. nordöstlicher Richtung gekennzeichnet. Hauptwindrichtung ist Süd bis West mit 50 % der Winde. Nordöstliche Winde stellen mit 20 % ein sekundäres Maximum dar.

Bei den häufig auftretenden Winden aus dem südwestlichen Sektor erfährt das Windfeld in Dortmund eine charakteristische Änderung, die sich in einer Umströmung des Stadtgebietes ausdrückt. Bei windschwachen nordöstlichen Anströmungen ist dagegen eine Windkonvergenz, verbunden mit einem Einschwenken der Winde in Richtung Stadtzentrum zu beobachten. Dabei fließen Luftmassen als geringmächtige Strömung oberflächennah mit geringer Geschwindigkeit zum Stadtzentrum. Stadteinwärts gerichtete Schneisen, wie Verkehrlinien und Grünzüge, dienen dabei als Leitbahnen.

6.1.4.2 Klimatope

Da der Untersuchungsraum im Stadtzentrum Dortmunds liegt, d. h. im Stadtbezirk Innenstadt – Nord, kann er in der Abgrenzung der Siedlungsklimate nach Karte 15, Umweltplan Dortmund, in die zwei nachfolgenden Klimatope differenziert werden:
dem Innenstadtklima zugeordnet wird der Bereich nördlich einer Linie in Höhe der Stollenstraße. Dieses Klimatop zeichnet sich durch einen stark veränderten Strahlungshaushalt, geringe nächtliche Abkühlung, starke Windfeldveränderungen, problematischen Luftaustausch und Luftschadstoffe aus. In den, das WEZ umgebenden Bereichen im Westen, Norden und Osten wird dieser klimatische Raum noch von den Eigenschaften des Industrieklimas (hohe Luftschadstoffemmissionen, starke Aufheizung und Abwärme, belastendes Mikroklima) überlagert.
Dem Cityklima zugeordnet wird der südliche Bereich einer Linie in Höhe der Stollenstraße. Dieses Klimatop zeichnet sich aus durch eine sehr starke Veränderung des Strahlenhaushaltes, geringe nächtliche Abkühlung, starke Windfeldveränderung, Zunahme der Böigkeit durch Hochhäuser, problematischer Luftaustausch und Luftschadstoffe.
Die den Untersuchungsraum von Nord nach Süd durchziehende Luftleitbahn (Bornstraße) in Richtung City wird in der Karte 15 als belastet eingestuft.
Die Luftqualität ist durch Emissionen beeinträchtigt, die Flechtenkartierung (s. Umweltplan der Stadt Dortmund) dokumentiert eine hohe Belastung.
Die vorhandene Vegetation im Untersuchungsraum beeinflusst jedoch das Kleinklima (Luftfeuchtigkeit) positiv und hilft auch bei der Bindung von Staub.

6.1.5 Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Untersuchungsraum befinden sich die Baudenkmäler der Dortmunder Brauereigeschichte „Verwaltungsgebäude und Sudhaus Steigerstraße 14“ auf dem Gelände der dort ansässigen Brauerei.

6.2 Grundbelastungen des Raumes

6.2.1 Altstandorte und Altablagerungen, Blindgängereinschlagstelle

Aufgrund der ehemaligen industriellen Nutzung (Zeche „Kaiserstuhl“ bis 1966/70) ist das Plangebiet im Kataster für Altstandorte und Altablagerungen[3] flächendeckend mit verschiedenen Altlastenflächen erfasst:

- Ehemaliger Zechenbereich im gesamten Plangebiet mit drei Schachtköpfen (Schächte Kaiserstuhl I, II und III)
- Ehemalige Bergehalde auf einer Teilfläche im Nordosten des Plangebietes (Flurstück 574)
- Ehemalige Kokerei auf einer Teilfläche im Südwesten des Plangebietes
- Ehemaliger Tankstellenstandort im Südosten des Plangebietes (Ecke Bergmannstraße/Bornstraße)

Weder vor der Bebauung mit dem derzeitigen Einkaufszentrum noch später sind hier Untersuchung der Untergrundsituation durchgeführt worden. Aufgrund der Erfahrungen mit anderen Kokereiflächen muss davon ausgegangen werden, dass auch hier großflächige und tief reichende Kontaminationen mit kokereispezifischen Schadstoffen wahrscheinlich ist[4]. Zu dem Gelände des jetzigen WEZ liegen inzwischen Ergebnisse von Bodenuntersuchungen vor[5]. Das nun vorliegende Bodengutachten der Ingenieurgesellschaft Koster & Kremke belegt durch 15 Bohrungen bis zu 6,7 m Tiefe rastermäßig den Zustand des Untergrundes. In allen Sondierungen wurden künstliche Auffüllungen bis zu ca. 3 m Tiefe ermittelt, die mit Bauschutt, Schlacke und Bergematerial versetzt sind. In zwei Sondierungen an der West- und Südgrenze des Grundstückes wiesen deutliche geruchliche

[3] Dortmunder Karte der Altstandorte und Altablagerungen, M: 1:20.000, Stadt Dortmund, Umweltamt, Stand: 2004

[4] Vorabstellungnahme vom 20.06..2006 zum Beteiligungsverfahren Behörden/TöBs, Stadt Dortmund, Umweltamt

[5] Stellunganahme vom 09.10.2006 zum Bodengutachten Ing.Ges. Koster & Kremke vom 27.09.2006, Stadt Dortmund, Umweltamt

Auffälligkeiten auf kokereispezifische Kontaminationen hin. Diese Hinweise bestätigen sich in der Analytik in teilweise hohen Gehalten an polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK). In den Mischproben der Auffüllungen wurden teilweise hohe Gehalte an Schwermetallen ermittelt. Die vorhandenen Prüfwerte der BBodSchV werden für den Nutzungsbereich Industrie- und Gewerbegrundstücke aber nicht erreicht.
Aufgrund dieser Befunde wird eine generelle Beeinträchtigung der Im B-Plan vorgesehenen Nutzung nicht erkannt.
In den nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren müssen bei zukünftigen Baumaßnahmen, die mit Eingriffen in den Boden verbunden sind, weitere Untergrunduntersuchungen gefordert werden.
Die Arbeitskarte der potentiellen Methanaustritte im Stadtgebiet Dortmund (Stand: Januar 1999) unterteilt das Stadtgebiet in mehrere Bereiche hinsichtlich der Austrittswahrscheinlichkeit. Danach sind Methangasaustritte in der Zone 1 wenig wahrscheinlich bzw. in der Zone 2 hinreichend wahrscheinlich. Das Plangebiet liegt in der Zone 2.
Im Falle des vorliegenden Bebauungsplans ist zu unterscheiden zwischen freien Gasaustritten aus dem Untergrund und Gasaustritten aus gasführenden Schächten. Im Bereich des WEZ werden die bekannten Gasaustritte über Schächte kontrolliert entgast. Die freie Gasaustrittswahrscheinlichkeit erhöht oder verringert sich dadurch nicht. Daher wird in dem Hinweis auf die möglichen freien Gasaustritte hingewiesen.
Bisher sind jedoch keine konkreten freien Gasaustritte bekannt. Wegen der hinreichenden Wahrscheinlichkeit sind im Vorfeld der Planrealisierung (z. B. im Rahmen der Baugrunderkundung) Untergrunduntersuchungen und -messungen zur Feststellung des möglichen Methangaspotentials durch einen Sachverständigen vorzunehmen. In den nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren wird über einen Hinweis die Empfehlung zur vorsorglichen Installation einer Gasflächendrainage oder eines vergleichbaren Systems unterhalb von Gebäuden ausgesprochen. Ein entsprechender Hinweis zur Methanausgasung ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Das Plangebiet liegt über dem, auf Steinkohle verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Ver. Westphalia I“. In dem erloschenen Bergwerksfeld ist in den Jahren zwischen 1884 und 1958 untertägige Gewinnung von Steinkohle im tieferen

Bereich durch das im Jahre 1966 still gelegte Bergwerk „Kaiserstuhl“ umgegangen. Innerhalb des Plangebietes befinden sich drei Schächte der ehemaligen Grube „Kaiserstuhl“. Die Schächte sind nach der Stilllegung des Bergwerks aufgegeben und verfüllt worden. Im Zuge der geplanten und dann realisierten Folgenutzung sind die Schachtköpfe der Schächte Kaiserstuhl 1 und 2 im Jahre 1984 nochmals untersucht und im Hinblick auf die damals geplanten Bauvorhaben ertüchtigt worden. Für die nach 1984 durchgeführten Maßnahmen zur Bebauung und Nutzung der Flächen in den Schachtschutzbereichen wurde anhand gutachterlicher Stellungnahmen eine gefahrlose Nutzung nachgewiesen.

Laut Luftbildauswertung der Bezirksregierung Arnsberg ist im südlichen Plangebiet eine vermutliche Blindgängereinschlagstelle festgestellt worden. Der Verdachtsbereich wird im B-Plan markiert.

6.2.2 Luftschadstoffe und Gerüche

Zu den Vorentwürfen der Bebauungspläne InN 210n und InN 215n einschl. der Wohngebiete im Umfeld der Bornstraße und der Eisenstraße kommt das Umweltamt der Stadt Dortmund zur folgenden Beurteilung der verkehrsbedingten Schadstoffimmissionen[6],[7] bezogen u. a. auf das Jahr 2004 (Analyse):

- Die berechneten Luftschadstoffgehalte liegen an allen Straßenbereichen deutlich unter den jeweiligen Grenzwerten von 5 µg/m³ Benzol, 40 µg/m³ Partikel und 40 µg/m³ NO^2, die in der 22. BImSchV definiert sind.
- Die Bewertung der Luftschadstoffkonzentrationen ergibt, dass selbst bei äußerst konservativer Betrachtung die Immissionsgrenzwerte der 22. BImSchV unterschritten werden.
- Gesundheitliche Beeinträchtigungen bestehen daher für die Bewohner im Umfeld der Bornstraße, der Burgholzstraße, der Eisenstraße, der Glückaufstraße und der Bergmannstraße nicht.

---

[6] Die für eine solche Abschätzung erforderlichen Verkehrszählungen stammen aus den aktualisierten Verkehrsbelastungszahlen (Querschnitt) und stellen sowohl die aktuellen Verkehrsdaten (Analyse 2004) wie die prognostizierten Verkehrsdaten (Prognose 2015) dar.

[7] Beurteilung der verkehrsbedingten Schadstoffimmissionen, Stadt Dortmund, Umweltamt, Stand: 09.05.2005

6.2.3 Schall und Erschütterungen

In Karte 25 des Dortmunder Umweltplans, Stand 2002, wird die Lärmbelastung des Untersuchungsraums durch Straßenverkehr als: Überschreitung des Grenzwertes der VerwV NW zur Durchführung des § 47a BiMSchG für Wohnnutzung von 49 dB (A) nachts angeben.

In einem schalltechnischen Gutachten[8] ist festgestellt worden, welche Geräuschimmissionen u. a. von den Straßen und den Straßenbahnanlagen in der Bornstraße ausgehen und welche Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Zur Untersuchung wurde u. a. der Entwurf des B-Planes InN 215n – Eisenstraße – herangezogen. In dem Gutachten wird zusammenfassend festgestellt, dass die geplante Nutzung im Bebauungsplangebiet verwirklicht werden kann, allerdings sind passive Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festzusetzen, da die Orientierungswerte der DIN 18005, Teil1 – Schallschutz im Städtebau, teilweise um mehr als 5 dB (A) überschritten werden.

In dem Plangebiet sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Lärmbelastung des Kfz-Verkehrs der Bornstraße für die Gebäude bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen. Dabei dürfen Innenschallpegel, wie in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt, nicht überschritten werden.

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, tags	
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, tags	
3.1	Unterrichtsräume, ruhebedürftige Einzelbüros wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz- und Vortragsräume, Arztpraxen,	40 dB (A)

[8] Schalltechnisches Gutachten zum B-Plan InN 215n – Eisenstraße (Entwurf, Stand: Juli 2003), Stadt Dortmund, Stadtplanungsamt, Stand: Januar 2004

	Operationsräume, Kirchen, Aulen	
3.2	Büros für mehrere Personen	45 dB (A)
3.3	Großraumbüros, Gaststätten, Schalterräume, Läden	50 dB (A)

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

Nach dem Runderlass des nordrhein-westfälischen Ministers für Bauen und Wohnen betreffend DIN 4109 –Schallschutz im Hochbau- vom 24.09.1990 (MBl. NW S. 1448) ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Prüfverfahrens als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn / Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahme zu erbringen.

Da Veränderungen der Straßenzüge Bornstraße, Bergmannstraße und Glückaufstraße in der Planung nicht vorgesehen sind, handelt es sich bei den derzeitigen Lärmemissionen in Bezug auf die Baugebiete um eine situationsbedingte Vorbelastung. Somit kommen die auf den Bau und die wesentliche Änderung von Straßen abstellenden Vorschriften der §§ 41 - 43 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sowie der daraus abgeleiteten 16. Verordnung zur Durchführung des BImSchG (Verkehrslärmschutzverordnung) vom 12.06.1990 nicht zur Anwendung.

6.3 Zusammenfassende Wertung des Umweltzustandes unter Berücksichtigung des Entwicklungspotentials der Schutzgüter im Untersuchungsraum

Der Untersuchungsraum ist ein vorbelasteter Raum. Insbesondere die Schutzgüter Menschen, Boden und Wasser sowie Luft und Klima sind durch vorhandene Belastungen beeinträchtigt. Es bleibt festzustellen, bezogen auf die Erkenntnisse der Datengrundlage des Umweltplanes und weiteren vorliegenden Daten zu den bestehenden Altstandorten und Altlastenflächen (u. a. Bodengutachten), insbesondere auf der Plangebietsfläche, sowie Beurteilungen der Luftschadstoffe im Untersuchungsraum, dass für die Entwicklung der Schutzgüter wenig Potential bleibt.

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

7.1 Menschen

Bei der Realisierung der Festsetzungen des B-Planes wird die bestehende Situation im Wesentlichen bleiben. Eine zusätzliche erhebliche Lärmbelastung der angrenzenden Wohngebiete im Süden und Westen ist nicht zu erwarten.
Infolge der beabsichtigten Ausweisung einer LKW-Entlastungszone, der geplanten Nutzungsänderung der Westfalenhütte sowie durch weitere Ausweitungen der Verkaufsfläche rund um die Bornstraße können sich die Verkehre auf den Trassen Eisenstraße/Eberstraße und Glückaufstraße/Gut Heil Straße sowie auf der Bornstraße deutlich erhöhen[9] (siehe auch 7.4 Luft und Klima).

7.2 Pflanzen und Tiere

Das Plangebiet wird weiterhin zu gewerblichen Zwecken (Einzelhandel), als Verwaltungs- und Bürostandort sowie als Stellplatzfläche und deren Erschließung genutzt, d. h. die bestehende Situation wird im Wesentlichen bleiben. Sie kann durch die grünordnerischen Festsetzungen des B-Planes geringfügig verbessert werden.

7.3 Boden und Wasser

Die Umsetzung des B-Planes bewirkt ebenso keine Veränderung der Status-Quo-Situation für den Boden (s. Ausführungen Kap. 6.2 Grundbelastungen des Raumes).
Sollten zukünftig Veränderungen der baulichen Strukturen (z. B. bei Abriss von Gebäude und Oberflächenbelag) erfolgen, so sind im Baugenehmigungsverfahren weitere Untersuchungen erforderlich, die weiterreichende Schutz-, Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen zur Folge haben könnten.
Die Versiegelungsrate entspricht auch nach Realisierung der Festsetzungen des B-Planes der bestehenden Situation. Sie kann durch die grünordnerischen

[9] Stellungnahme vom 07.03..2006 zum Beteiligungsverfahren Behörden/TöBs, Stadt Dortmund, Stadtplanungsamt, Abt. Verkehrsplanung

Festsetzungen des B-Planes kaum verringert werden, da die Versiegelung, auf Grund der Kontamination des Untergrundes, weitgehend zu erhalten ist.

7.4 Luft und Klima

Aufgrund der Feinstaubbelastung an Dortmunder Straßen hat der Rat der Stadt Dortmund die Einrichtung einer LKW-Entlastungszone Nordstadt beschlossen, die auch das Plangebiet betrifft. Die Straßenzüge Bornstraße sowie die in Ost-West-Richtung verlaufende Eisenstraße sind von dieser Regelung ausgenommen[10].
Die Flächen des Plangebietes werden weiterhin zu gewerblichen Zwecken (Großflächiger Einzelhandel, Verwaltung, Büros), sowie als Stellplatzflächen und deren Erschließung genutzt, d. h. die bestehende Situation wird mehr oder weniger bleiben und es kann nur durch die wenigen grünordnerischen Festsetzungen des B-Planes auf das Kleinklima eingewirkt und die Situation geringfügig verbessert werden.

7.5 Landschafts- und Ortsbild

Es sind keine weiteren Beeinträchtigungen zu erwarten.
Die geplanten Festsetzungen im Plangebiet tragen dazu bei, die städtebauliche Attraktivität des Standortes zu entwickeln.

7.6 Kultur- und sonstige Sachgüter

Es sind hier keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

7.7 Wechselwirkungen

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch einerseits und Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima andererseits sowie Kultur- und Sachgütern sind in dem bebauten und weitgehend versiegelten Plangebiet nicht zu erwarten.

---

[10] Stellungnahme vom 08.03..2006 zum Beteiligungsverfahren Behörden/TöBs, Stadt Dortmund, Stadtplanungsamt, Umweltamt

7.8 Zusammenfassende Wertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen

Bei der Realisierung der Festsetzungen des B-Planes (das Plangebiet wird weiterhin zu gewerblichen Zwecken (Einzelhandel), als Dienstleistungs- und Bürostandort sowie als Stellplatzfläche und deren Erschließung genutzt) wird die bestehende Situation im Wesentlichen bleiben. Eine zusätzliche erhebliche Lärmbelastung der angrenzenden Wohngebiete im Süden und Westen ist nicht zu erwarten, dennoch können sich aufgrund der Ausweisung einer LKW-Entlastungszone Nord die Verkehre im Bereich der Trassen Bornstraße, Eisenstraße/Ebertstraße und Glückaufstraße/Gut-Heil Straße erhöhen. Die Umsetzung des B-Planes bewirkt ebenso keine Veränderung der Status-Quo-Situation für den Boden. Durch die grünordnerischen Festsetzungen des B-Planes kann auf das Kleinklima nur geringfügig eingewirkt und die Situation kaum verbessert werden. Die geplanten Festsetzungen im Plangebiet tragen dazu bei, die städtebauliche Attraktivität des Standortes zu entwickeln.

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

8.1 Darstellung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Die Vermeidung von Eingriffen lässt sich auf der Ebene des Bebauungsplanes durch alternative Plankonzepte erreichen. Der Bebauungsplan wurde im Hinblick auf folgende Vermeidungsmaßnahmen entwickelt:

- Erhalt und Schutz aller vorhandenen Bäume im Bereich eines Pflanzstreifens parallel zur Bornstraße und zur Bergmannstraße.

Die Minderungsmaßnahmen zielen vor allem auf die Reduzierung der Beeinträchtigungen der Schutzgüter Mensch (Wohnen), Boden und Wasser, Pflanzen und Tiere sowie Klima und Luft ab. Aus den vorhandenen Gegebenheiten lassen sich hinsichtlich der Verminderung von Umweltauswirkungen nachfolgende Maßnahmen realisieren:

- Festsetzen von Flächen zur Anpflanzung und Erhaltung von Einzelbäumen (Stellplatzanlagen)

- Festsetzen von Flächen zur Begrünung von Grundstücksgrenzen (Heckenpflanzung)

8.2 Überprüfung der Eingriffssituation (bestehendes Baurecht / zukünftiges Baurecht)

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein bereits seit geraumer Zeit gewerblich genutztes Gebiet mit hohem Versiegelungsgrad, in dem eine Bebauung nach § 34 BauGB zulässig war. Die Reaktivierung der Gewerbefläche - allerdings nun mit Begrünungs- und Gestaltungsmaßnahmen - kann nicht als Eingriff in Natur und Landschaft gewertet werden, da der Bereich durch die frühere und heutige gewerbliche Nutzung bereits dem Naturhaushalt entzogen war bzw. ist.

§ 1a Abs. 2 BauGB beinhaltet die Vorgabe, dass zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sind. Unter Abs. 3 wird weiterhin ausgeführt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

9 Weitergehende Empfehlungen zur Umweltvorsorge im Bebauungsplan

9.1 Handlungsfeld Bodenschutz

Aufgrund der Vorbelastung (Altlasten), durch Nachweis des vorliegenden Gutachtens der Ingenieurgesellschaft Koster & Kremke vom 27.09.2006, kann eine Handlungsempfehlung zu mehr Entsiegelung nicht gegeben werden. Als Hinweis im B-Plan aufzunehmen ist, dass alle Freiflächen des Plangebiets weitgehend zu versiegeln sind, bzw. die Versiegelung zu erhalten ist. Der gesamte Planbereich ist als Altstandort Zeche und Kokereifläche sowie Tankstelle mit möglichen Bodenverunreinigungen zu kennzeichnen.

Bei zukünftigen Baumaßnahmen, die mit Eingriffen in den Boden verbunden sind, können im Baugenehmigungsverfahren weitere Untergrunduntersuchungen gefordert werden. In Baugenehmigungen können weitere Auflagen nach evtl. auch umfangreichen Sanierungsmaßnahmen und dem Umgang mit Bodenaushub festgelegt werden. Alle Eingriffe in den Untergrund sind gutachterlich zu überwachen.

(siehe auch 9.4 Handlungsfeld Abfall und Baustoffe).

9.2 Handlungsfeld Niederschlagswasser

Aufgrund der Vorbelastung (Altlasten), Nachweis durch das vorliegende Gutachten der Ingenieurgesellschaft Koster & Kremke vom 27.09.2006, ist eine gezielte Versickerung von Oberflächenwasser zu unterbinden.

9.3 Handlungsfeld Klimaschutz und Energie

Es wird empfohlen, die Versorgung des Plangebietes durch klimaschützende, energiesparende und regenerative Energieformen herzustellen.

9.4 Handlungsfeld Abfall und Baustoffe

Städte und Gemeinden sind bereits bei der Aufstellung von Bebauungsplänen verpflichtet, darauf zu achten, dass Bodenaushub nicht als Abfall anfällt (§1 Abs. 6 Nr. 7 und §1a BauGB). D. h., dass bereits bei der Erstellung von Bauleitrecht Vorgaben zu formulieren sind, die einen Verbleib von angefallenem Aushub auf dem Gelände ermöglichen. Auch ist in der Bauleitplanung schon festzustellen, dass notwendige Verfüllmaßnahmen oder Modellierungen des Geländes grundsätzlich nur mit unbelastetem natürlichem Material erfolgen dürfen[11].

9.5 Handlungsfeld Grundwasser

Aufgrund der Tatsache, dass das Grundwasser bereits ca. 1,50 m unter Gelände ansteht, wird vom Gutachter (Ing. Ges. Koster & Kremke) ein Nachuntersuchungsbedarf hinsichtlich einer möglichen Grundwassergefährdung gesehen.

Werden Grundwasser absenkende Maßnahmen erforderlich, bedarf dies der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde, unabhängig davon, ob die Maßnahme kurzzeitig oder dauerhaft erfolgt. Sofern im Rahmen der geplanten Nutzung geothermische Anlagen zum Einsatz kommen, bedarf dies ebenfalls der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde[12].

---

[11] Stellungnahme vom 08.03..2006 zum Beteiligungsverfahren Behörden/TöBs, Stadt Dortmund, Stadtplanungsamt, Umweltamt

[12] siehe Nr. 11

10 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Grundlagen haben sich nicht ergeben.

Mögliche klimatische und lufthygienische Auswirkungen können nicht näher qualifiziert werden. Die Angaben hierzu beruhen auf grundsätzlichen Beurteilungen auf der Basis von Daten des Umweltamtes, Stadt Dortmund. Angesichts der Größe und Nutzung des Plangebietes sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Zu einer möglichen Grundwassergefährdung auf dem Gelände des WEZ wird vom Gutachter (Koster & Kremke) ein Nachuntersuchungsbedarf gesehen. Nach Vorliegen der Untersuchungsergebnisse im anstehenden B-Plan-Verfahren für das westlich angrenzende Gelände werden vom Umweltamt der Stadt Dortmund weitere Maßnahmen bezüglich Erkundung und evtl. Sanierung einer möglichen Grundwassergefährdung ergriffen.

11 Änderungen nach Abschluss der Offenlage

Die Offenlegung des B-Planes erfolgte vom 25.09.2006 bis zum 25.10.2006. Es sind keine umweltrelevanten Anregungen eingegangen.

Das Bodengutachten der Ingenieurgesellschaft Koster & Kremke liegt seit dem 27.09.2006 vor. Eine entsprechende Stellungnahme der Stadt Dortmund, Umweltamt vom 09.10.2006 zum Gutachten liegt ebenfalls vor (Auswertung s. Pkt. 6.2).

Das Staatliche Umweltamt Hagen hat mit Schreiben vom 10.10.2006, mit der Vorlage der Ergebnisse der Bodenuntersuchungen, zum B-Plan Stellung genommen:

- Immissionschutz: keine Bedenken,
- Wasser und Abfall, Bodenbelastungen: Niederschlags- und Schmutzwasserentsorgung sowie Beseitigung der Abfall- und Reststoffe ist geregelt; Hinweis auf eine Kontaminationsachse in Nord-Süd-Richtung im

westlichen Planbereich, Erkundungen auf das Nachbargrundstück der Brauerei ausdehnen, Altlastverdacht durch Bodenuntersuchung bestätigt, Problem erkannt und einer Lösung zugeführt.

- Zusammenfassung: bei Beachtung obiger Sachverhalte keine Bedenken zur Planung.

12 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt auf Grund der Festsetzungen 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.

Spätestens 5 Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplanes (bzw. nach teilweiser oder vollständiger Planrealisierung) ist eine Überprüfung durch Wiedervorlage der Verfahrensakte und Abarbeiten eines Prüfbogens durch die jeweils betroffenen Stadtämtern vorgesehen. Es gilt beim Monitoring zu überprüfen, ob sich die erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt in dem Rahmen bewegen, wie sie im Umweltbericht prognostiziert und in die Abwägung eingestellt und berücksichtigt wurden, oder nachweislich darüber hinausgehen. Erhebliche und nicht ausgleichbare Umweltauswirkungen sind bei Beachtung der getroffenen Regelungen und Festsetzungen durch die Planung nicht zu erwarten.
Es werden dennoch zum Monitoring nachfolgende Maßnahmen empfohlen:

- Überprüfung der Umsetzung der Grünfestsetzungen (Begrünung privater Flächen, Grundstücksgrenzen, Stellplatzanlage)

- Sammlung und Verwertung eventueller Erkenntnisse über das Auftreten sonstiger nicht erwarteter nachteiliger Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Sach- und Kulturgüter, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaftsbild

Die Überprüfung bezieht sich auf die Erkenntnisse, die nach dem dann gegenwärtigen Wissensstand in angemessener Weise verlangt werden können. Die

Gemeinde kann sich gemäß § 4 Abs. 3 auf die Erfüllung der Berichtspflichten externer Fachbehörden stützen.

13 Allgemein verständliche Zusammenfassung der Ergebnisse

Das ca. 120 ha große Gewerbegebiet Bornstraße mit etwa 100 vorhandenen Gewerbebetrieben liegt am Rande der nördlichen Innenstadt. Das WEZ ist ein Teil dieses Gewerbegebietes.

Durch die noch nicht rechtsverbindlichen Bebauungspläne In N 210n – östlich Bornstraße - für den östlichen und In N 215n – Eisenstraße – (in zwei Teilen) für den westlichen Bereich soll ein Entwicklungsrahmen geschaffen werden, der die bereits eingeleitete Aufwertung dieses Gewerbegebietes fortführt und Regelungen für zulässige Nutzungen und erwünschte Gestaltungen trifft.

Für den Bereich des Westfaleneinkaufszentrums (WEZ) existiert kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Um die Ansiedlung zentrenrelevanter Sortimente zu vermeiden, wurde für den Planbereich mit Ratsbeschluss vom 03.02.2005 eine Veränderungssperre gemäß § 14 ff BauGB erlassen. Aus diesem Grund erscheint es sinnvoll, den räumlichen Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes In N 215n aufzuteilen und den Bereich des Eckgrundstücks südlich Glückaufstraße/westlich Bornstraße als „Bebauungsplan In N 215n - Eisenstraße - Teilbereich Westfaleneinkaufszentrums (WEZ)“ vorrangig zu bearbeiten.

Mit der Aufstellung des B-Planes In N 215n – Eisenstraße Teilbereich WEZ sollen nun für den Bereich des Westfaleneinkaufzentrum im Gewerbegebiet Bornstraße die planungsrechtlichen Grundlagen für die angestrebte Ordnung sowie für neue Investitionen geschaffen werden. Außerdem sollen für die Begrünung und Gestaltung des Teilbereiches Leitlinien durch textliche Festsetzungen und Hinweise vorgegeben werden.

Nach Aussage des vorliegenden Einzelhandelsgutachten (Oktober 2005) wird für das WEZ u. a. eine maßvolle Verkaufsflächenerweiterung als städtebaulich und versorgungsstrukturell verträglich angesehen.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Festsetzung zweier Sondergebiete (SO) – großflächiger Einzelhandel, Büro und Verwaltung -. Zusätzlich sind für diese SO-

Gebiete textliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. der BauNVO – Art der baulichen Nutzung – (zum Ausschluss von Zentren schädigenden Nutzungen über den Bestand hinaus) vorgesehen.

Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung im Bauleitplanverfahren ergibt sich gem. dem BauGB / UVPG. Für die Umweltfolgeabschätzung im Rahmen der Umweltprüfung sind die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Menschen, Pflanzen und Tiere, Boden und Wasser, Luft und Klima einschließlich der jeweiligen Wechselwirkungen sowie Kultur- und sonstige Sachgüter beschrieben, hinsichtlich ihrer Auswirkungen bewertet und dargestellt.

Der Untersuchungsraum ist ein vorbelasteter Raum. Insbesondere die Schutzgüter Menschen, Boden und Wasser sowie Luft und Klima sind durch vorhandene Belastungen (u. a. durch Versiegelung, Luft- und Verkehrsbelastungen) beeinträchtigt. Es wurden die Erkenntnisse aus der Datengrundlage des Umweltplanes Dortmund und weiteren vorliegenden Daten (u. a. Bodengutachten) zu den bestehenden Altstandorten und Altlastenflächen, insbesondere auf der Plangebietsfläche, sowie Beurteilungen der Luftschadstoffe im Untersuchungsraum ausgewertet. Fazit ist, dass für die Entwicklung der Schutzgüter wenig Potential bleibt.

Eine zusätzliche erhebliche Lärmbelastung der angrenzenden Wohngebiete im Süden und Westen ist nicht zu erwarten, dennoch können sich aufgrund der Ausweisung einer LKW-Entlastungszone Nord die Verkehre im Bereich der Trassen Bornstraße, Eisenstraße/Eberstraße und Glückaufstraße/Gut-Heil Straße erhöhen.

Die Umsetzung des B-Planes bewirkt ebenso keine weitere negative Veränderung für den Boden. Aufgrund der Altlastensituation, die durch ein Bodengutachten bestätigt wurde, müssen bei zukünftigen Baumaßnahmen im Baugenehmigungsverfahren weitere Untergrunduntersuchungen gefordert werden. In Baugenehmigungen können weitere Auflagen festgelegt werden. Alle Eingriffe in den Untergrund sind gutachterlich zu überwachen. Eine generelle Beeinträchtigung der im B-Plan vorgesehenen Nutzung wird nicht erkannt.

Für die nach 1984 durchgeführten Maßnahmen zur Bebauung und Nutzung der Flächen in den Schachtschutzbereichen wurde anhand gutachterlicher Stellungnahmen eine gefahrlose Nutzung nachgewiesen.
Im Bebauungsplan sind die Bereiche, bei denen nach der allgemeinen Erfahrung mit bergbaulichen Einwirkungen aus verlassenen Schächten gerechnet werden muss, als Schachtsicherungsbereiche festgesetzt.
Laut Luftbildauswertung der Bezirksregierung Arnsberg ist im südlichen Plangebiet eine vermutliche Blindgängereinschlagstelle festgestellt worden. Der Verdachtsbereich ist im B-Plan markiert.

Durch die grünordnerischen Festsetzungen kann auf das Kleinklima nur geringfügig eingewirkt und die derzeitige Situation kaum verbessert werden. Bei der Realisierung der Festsetzungen des B-Planes (Baumerhalt, Baumpflanzungen) wird die bestehende Situation im Wesentlichen bleiben.

Die Festsetzungen im Plangebiet tragen dazu bei, die städtebauliche Attraktivität des Standortes zu entwickeln.

Aufgestellt, Coesfeld, den 31.Oktober 2006

14 Kartenverzeichnis

- Karte / Plan: **Realnutzung mit Biotoptypen im Untersuchungsraum**, **Maßstab: 1: 2.000**, Plan - Nr. 514-01

15 Literatur- und Quellenverzeichnis

- Blana, Heinrich: Bioökologischer Grundlagen- und Bewertungskatalog für die Stadt Dortmund, Teil 3, Dortmund 1985
- Burrichter, Ernst: Die potentiell natürliche Vegetation in der westfälischen Bucht, 1973
- Geoserver NRW: Aussagen zu Boden, Biotopkatasterflächen, Landschaftsschutz
- Geoserver NRW: Klimadatenatlas
- Kommunalverband Ruhrgebiet: Umfeldverbesserung Gewerbegebiet Bornstraße Dortmund, 1987
- Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten / Landesamt für Agrarordnung, NRW: Biotop- und Artenschutz / Freiräume und Freiraumkorridore, aus: Fachbeitrag des Naturschutzes und der Landschaftspflege für den Bereich der kreisfreien Städte Dortmund und Hamm und des Kreises Unna, Recklinghausen 2004
- Ludwig, Dankwart: Methode zur ökologischen Bewertung der Biotopfunktion von Biotoptypen, Bochum Januar 1991
- Meisel, Sofie: Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 97 Münster, 1960
- Schrödter, Wolfgang u. a.: Umweltbericht in der Bauleitplanung, Arbeitshilfe zu den Auswirkungen des EAG Bau 2004 auf die Aufstellung von Bauleitplänen, 2004
- Stadt Dortmund, Stadtplanungsamt: Maßnahmebrief zur UVP, Be-Plan In N 215n – Eisenstraße, Stand: April 2005
- Stadt Dortmund, Umweltamt: Kataster der Altstandorte und Altablagerungen (Auszug), Stand: 2004
- Stadt Dortmund: Umweltplan Dortmund, Dortmunder Beiträge zur Umweltplanung, Dezember 2002
- Stadt Dortmund: Masterplan Umwelt Dortmund 2004, Dortmunder Berichte
- Stadt Dortmund: Umweltqualitätsziele zur Freiraumentwicklung, Dortmunder Beiträge zur Umweltplanung, 1998
- Stadt Dortmund: Stadtbiotopkataster, Stadtbiotope nach Schutzwürdigkeit, (Auszug), 1989

- Stadt Dortmund: Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund, Stand: 31.12.2004
- Stadt Dortmund: Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Dortmund vom 21.12.2001

16 Übersicht der Gutachten und Fachbeiträge zum Bebauungsplan

- Ingenieurgesellschaft Koster & Kremke: Bodengutachten, Stand: 27.09.2006
- Stadt Dortmund, Stadtplanungsamt: Schalltechnisches Gutachten zum B-Plan InN 215n Eisenstraße, Stand: Januar 2004
- Stadt Dortmund, Umweltamt: Beurteilung der verkehrsbedingten Schadstoffimmissionen für den Bereich der neu aufzustellenden B-Pläne – Wohngebiet im Umfeld der Bornstraße und Eisenstraße InN 210 + 215n, Stand: Mai 2005
- Stadt Dortmund, Vermessungs- und Katasteramt: Baumeinmessung, WEZ, Stand: 01.10.2005