Begründung

zum Bebauungsplan InO 109
- Märkische Straße/Heiliger Weg -

1. Ausfertigung

Stadt Dortmund
Stadtplanungsamt

Inhalt

Teil A

1. Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation 4
1.1 Räumlicher Geltungsbereich 4
1.2 Gegenwärtige Situation im Plangebiet 4

2. Anlass und Ziele für die Aufstellung des Bebauungsplanes 5

3. Planungsrechtliche Situation 6

4. Städtebauliches Konzept, Beschreibung des Vorhabens 7

5. Art und Maß der baulichen Nutzung 8
5.1 Art der baulichen Nutzung 8
5.2 Maß der baulichen Nutzung 12
5.3 Gestaltungsfestsetzungen 14

6. Überbaubare Grundstücksflächen 14

7. Erschließung und ruhender Verkehr 15
7.1 Äußere und innere Erschließung 15
7.2 Ruhender Verkehr 16
7.3 Öffentlicher Personennahverkehr 17

8. Umweltbelange (Kurzfassung) 18
8.1 Umweltprüfung 18
8.2 Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft 19

9. Ver- und Entsorgung des Plangebietes 20

10. Denkmalschutz und Denkmalpflege 20

11. Bergbau 20

12. Kosten 21

13. Flächenbilanz 21

Teil B

Umweltbericht 22
1. Anlass, Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes 22
1.1 Festsetzungen im Bebauungsplan 22
1.2 Berücksichtigung von Umweltschutzzielen und Umweltbelangen 23
1.3 In Betracht kommende anderweitige Planungsalternativen 24

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung 25
2.1 Umweltmerkmale und derzeitiger Umweltzustand im Plangebiet sowie Einflussbereich der Planung 26
2.2 Voraussichtliche Umweltauswirkungen der Planung 28
2.3 Prognose der Umweltentwicklung bei Durchführung der Planung und Nichtdurchführung (Nullvariante) der Planung 37
2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen, Eingriffsregelung 38
2.5 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen der Planung (Monitoring)38
2.6 Zusammenfassung 39

Umweltbericht Karte 1: Bestand
Umweltbericht Karte 2: Planung

Verfasser: Planquadrat Dortmund, Gutenbergstraße 34, 44139 Dortmund

Teil A

1. Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes In O 109 umfasst in der östlichen Innenstadt das Gebiet zwischen der Feldstraße im Norden, der Wenkerstraße im Osten und Südosten, der Märkischen Straße (L 672) im Südwesten und dem Heiligen Weg im Westen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 3,65 ha.

1.2 Gegenwärtige Situation im Plangebiet

Der Baublock Märkische Straße / Heiliger Weg / Feldstraße / Wenkerstraße steht in unmittelbarem Zusammenhang mit der Gesamtentwicklung der Märkischen Straße. Die städtebauliche Rahmenplanung für diesen bedeutsamen Straßenraum wurde im Dezember 1997 vom Rat der Stadt Dortmund verabschiedet und traf u.a. planerische Aussagen für diesen Bereich. Ziel war es, den Baublock mit einer hochwertigen Wohn- und Geschäftsbebauung zu schließen. Der Innenbereich sollte langfristig im Kontext der umgebenden Wohnbebauung entwickelt werden. Hierbei war die Entwicklung eines grünen Blockinnenbereiches ebenso denkbar wie eine lockere Bebauung mit Wohn- und Bürobauten.

Die heutige Situation zeigt, dass viele dieser Ideen bereits umgesetzt wurden. Eine große Versicherung hat sich an der Straße Heiliger Weg niedergelassen, Baulücken an der Märkischen Straße und Wenkerstraße wurden mit hochwertigen Nutzungen wie Büros, Dienstleistungen, kleine Geschäfte, Gastronomie und Wohnen geschlossen. Handlungsbedarf besteht weiterhin vorrangig im Übergangsbereich Märkische Straße / Heiliger Weg am Standort der ehemaligen Tankstelle sowie an der Feldstraße im Einmündungsbereich zur Straße Heiliger Weg.

Im Innenbereich wurde ein Lebensmitteldiscounter mit großem Parkplatz angesiedelt. Das Areal der Kaffeerösterei, die vor zwei Jahren ihren Standort gewechselt hat, wurde neu entwickelt. In den alten, hochwertig sanierten Gebäudehüllen wurden und werden neue Büros, Lagerräume und attraktive Wohnungen errichtet. Der Projektentwickler selbst hat sich Anfang 2004 auf dem Areal niedergelassen.

Das im Blockinnenbereich liegende zur Überplanung vorgesehene Grundstück ist zur Zeit an die Firma Schöler + Micke Sportartikel-Vertriebsgesellschaft mbH vermietet, die dort eines der größten europäischen Tischtennis-Versandgeschäfte mit Produktions-, Lager- und Bürogebäude betreiben. Die Produktionsstätten sind umgeben von mehreren Nebengebäuden und langen Garagenzeilen, die als Lagerflächen und Anwohnergaragen genutzt werden. Ein zweigeschossiger Gebäudetrakt im südlichen Areal ist zeitlich befristet an einen Dentalbetrieb, ein Weiterbildungsinstitut und eine Kinderkunstinitiative vermietet. Das Tankstellengebäude wird von einem Gebrauchtwagenhändler genutzt, die südöstlich gelegenen Gebäude an der Grundstücksgrenze stehen leer.

Entlang der Feldstraße befinden sich ein Getränkehändler, ein Bäcker, ein Reifenhandel sowie ein Groß- und Einzelhandel für italienische Spezialitäten.

Auf dem südlich angrenzenden Grundstück Märkische Straße 86/88 ist ein Keglerheim, ein Büro- und Geschäftsgebäude und ein im Blockinnenbereich an die Randbebauung anschließender ALDI-Discounter mit 700 m^2 Verkaufsfläche vorhanden. Die Fläche im Blockinnenbereich ist mit insgesamt 86 Stellplätzen für das Keglerheim, das Büro- und Geschäftsgebäude sowie den Aldi-Markt belegt.

Das gesamte Gelände ist sowohl an die Märkische Straße als auch an die Feldstraße angebunden. Die Hofzufahrt an der Feldstraße liegt 2,50 m tiefer als die Ausfahrt neben der Tankstelle an der Märkischen Straße. Dieser markante Niveauunterschied wird im wesentlichen durch eine große Tiefgarage und die erhöhte Erschließungsebene aufgefangen, die über Rampen an der Zufahrt im Norden erschlossen sind.

In der näheren Umgebung (Landgrafenstraße / Märkische Straße) existiert außerdem ein REWE-Supermarkt mit ca. 1.400 m^2 Verkaufsfläche, 30 ebenerdigen und 100 Tiefgaragenstellplätzen.

2. Anlass und Ziele für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Auf dem Grundstück Märkische Straße 82a (Gemarkung Dortmund, Flur 30, Flurstück 303 u.a.) ist die Ansiedlung eines Lebensmittelsupermarktes der Firma Edeka geplant. Mit dieser Ansiedlung soll der bestehende örtliche Nahversorgungsbedarf gedeckt werden.

Das Grundstück liegt im Innenbereich der Straßenrandbebauung des Heiligen Weges, der Feldstraße, der Wenkerstraße und der Märkischen Straße. Das durch diese Straßen begrenzte Gebiet ist durch weitere gewerblich genutzte Gebäude geprägt. Da weitere über die Planung hinausgehende Einzelhandelsansiedlungen eventuell schädliche Auswirkungen auf die in der Nähe liegenden Zentren hervorrufen könnten, empfiehlt es sich zur geordneten städtebaulichen Entwicklung, einen Bebauungsplan aufzustellen, in den alle im o. g. Bereich gelegenen Grundstücke einbezogen werden. Dem Ausufern von Einzelhandelsnutzungen – über den vorhandenen ALDI-Markt und die nun beabsichtigte EDEKA-Ansiedlung hinaus - kann durch entsprechende Bebauungsplanfestsetzungen entgegen gewirkt werden.

Der Supermarkt soll eine Gesamtverkaufsfläche von 1.500 m^2 haben, die 1.350 m^2 für Lebensmittel (einschließlich Drogerie-, Apotheken-, Parfümerieartikel) und 150 m^2 für sonstige Nonfood-Sortimente umfasst. Es sind 113 ebenerdige Pkw-Stellplätze vorgesehen, die als Gemeinschaftsanlage auch den Gebäuden Feldstraße 13, 15 und 17 dienen. Eine Zufahrt wird von der Märkischen Straße aus vorgesehen, eine weitere von der Feldstraße.

Zur Zeit ist das Objekt Märkische Straße 82a an die Firma Schöler + Micke Sportartikel-Vertriebsgesellschaft mbH vermietet, die dort als eines der größten europäischen Tischtennis-Versandgeschäfte (Weltvertretung für adidas-Tischtennisprodukte) ihre Produktions- und Lagerflächen hat. Da an diesem Standort nicht mehr wirtschaftlich produziert werden kann, wird das Mietverhältnis an dieser Stelle beendet und es werden neue Lager- und Produktionsflächen im Bereich Hannöversche Straße / Alte Straße angemietet und dort 80 Arbeitsplätze gesichert.

Der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestalt und Wohnen der Stadt Dortmund hat in seiner Sitzung am 07.07.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes In O 109 – Märkische Straße / Heiliger Weg- beschlossen.

3. Planungsrechtliche Situation

Der seit dem 18.08.2004 genehmigte Regionalplan Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – westlicher Teil - stellt den Planbereich als „Allgemeinen Siedlungsbereich" (ASB) dar.

Der seit dem 31.12.2004 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund enthält für das Plangebiet die Darstellung „gemischte Baufläche". Für das südlich auf der gegenüberliegenden Seite der Märkischen Straße

gelegene Areal der ehemaligen Kronenbrauerei stellt der Flächennutzungsplan ein Quartiersversorgungszentrum (QVZ) dar, für welches der Planbereich ein Ergänzungsstandort sein soll. Die im Planbereich beabsichtigte Ausweisung zweier Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel für den vorhandenen Lebensmitteldiscounter Aldi und den geplanten Supermarkt ist nicht aus der bisherigen Darstellung „gemischte Baufläche" des Flächennutzungsplanes entwickelt. Daher soll im Rahmen eines Parallelverfahrens gem. § 8 Abs. 3 BauGB der Flächennutzungsplan geändert werden (Änderung Nr. 2), indem in den entsprechenden Teilbereichen des Baublocks ein Sondergebiet „Großflächiger Handel (GH)" sowie ein Sondergebiet „Büro und Verwaltung (BV)" dargestellt wird.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes In O 109 ist nicht Bestandteil des seit dem 19.01.1996 rechtsverbindlichen Landschaftsplanes Dortmund-Mitte.

Alle Bauvorhaben werden zur Zeit nach § 34 BauGB beurteilt.

4. Städtebauliches Konzept, Beschreibung des Vorhabens

Das städtebauliche Konzept zur Errichtung des EDEKA-Marktes sieht einen Abbruch einiger Gebäude einschließlich der ebenerdigen Garagenanlagen im Innenbereich vor.

Der eingeschossige Markt soll an der östlichen Grundstücksgrenze errichtet werden. Der überwiegende Anteil der ebenerdigen Stellplätze, die als Gemeinschaftsstellplatzanlage auch den Gebäuden Feldstraße 13, 15 und 17 dienen sollen, entsteht unmittelbar westlich des Gebäudes. Südwestlich im Zufahrtsbereich werden noch einige wenige Stellplätze eingerichtet.

Zwei Zufahrten erhält der EDEKA-Markt: eine aus Richtung Norden von der Feldstraße über eine bereits bestehende Grundstückszufahrt und eine aus Richtung Südwesten über das ehemalige Tankstellengrundstück. Über die vorhandene Zufahrt aus Richtung Norden wird auch die bereits bestehende und genutzte Tiefgarage angefahren.

In Abweichung vom Rahmenplan wird die Baulücke im Bereich des ehemaligen Tankstellengrundstücks nicht geschlossen, da die angrenzenden Gebäude eine geschlossene Bauweise aufgrund der jeweiligen Fensteröffnungen nicht zulassen.
Zur gestalterischen Aufwertung des Innenhofes wird eine entsprechende Bepflanzung der Stellplätze mit Bäumen sowie Pflanzmaßnahmen entlang

der Grundstücksgrenze des EDEKA-Marktes und eine Dachbegrünung des Neubaus vorgesehen.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung für das Plangebiet orientiert sich, abgesehen vom geplanten Supermarkt, weitgehend an den bislang vorhandenen Nutzungen (siehe oben Punkt 1.2). Die Blockrandbebauung entlang der Plangebietsgrenze, ausgenommen das Bürogebäude an der Straße Heiliger Weg, stellt sich mit den im östlichen und südlichen Innenbereich liegenden Nutzungen insgesamt betrachtet als gemischte Nutzung dar und wird als Mischgebiete MI $^{1\text{-}6}$ gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Entsprechend der faktisch vorhandenen Nutzungen wie Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Keglerheim als Anlage für sportliche Zwecke und sonstige, das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe sind gemäß § 1 (4) BauNVO in den Mischgebieten nur Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Unzulässig gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie Vergnügungsstätten (Nachtlokale jeglicher Art; Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist; Diskotheken sowie Spiel- und Automatenhallen), (Textliche Festsetzungen § 1 Ziffer 1). Für diese Art von Anlagen und Nutzungen besteht in diesem Bereich kein weiterer Bedarf bzw. sind diese Nutzungen bereits an anderer Stelle im Stadtgebiet untergebracht. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten und Tankstellen erfolgt zudem zum Schutz der vorhandenen Wohnnutzung vor Störungen bzw. Beeinträchtigungen. Gartenbaubetriebe entsprechen nicht dem Charakter innerstädtischer Gebiete. Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben wird aufgrund der durchgeführten Standortanalyse (siehe unten) vorgenommen, um mögliche schädliche städtebauliche Auswirkungen auszuschließen, da die Standortanalyse keine ausreichenden über den Bestand und den geplanten Supermarkt hinausgehenden Ansiedlungsspielräume für den Vorhabenstandort Märkische Straße / Heiliger Weg in bezug auf die zu schützenden in der Nähe liegenden Zentren feststellt. Hingegen sind Läden in kombinierten Wohn- und Geschäftsgebäuden weiterhin zulässig. Der Getränkehändler und der italienische Groß- und Einzelhandel an der

Feldstraße sind als Läden einzuordnen. Die Differenzierung der unterschiedlichen Mischgebiete ergibt sich aus dem unterschiedlich vorhandenen Maß der baulichen Nutzung.

Der Innenbereich, der den ALDI- und den EDEKA-Markt umfasst, wird als sonstige Sondergebiete gemäß § 11 Abs.3 BauNVO mit der Zweckbestimmung ‚Lebensmitteleinzelhandel' festgesetzt (textliche Festsetzungen § 1 Ziffern 2 und 3).

Zur konkreten Bewertung der Verträglichkeit sowie verträglichen Größenordnung der Ansiedlung eines Supermarktes wurden zwei einander ergänzende und im folgenden anzuführende Gutachten erstellt.

Das Planvorhaben der Supermarktansiedlung hebt sich weder durch seine Dimension (1.500 m^2 Verkaufsfläche) noch durch sein Betreiberkonzept (EDEKA-Supermarkt) so deutlich von bereits im Stadtbezirk Innenstadt-Ost vorhandenen Anbietern ab, dass es zu einer vollständig neuen Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet kommen würde. Neue Kunden von außerhalb würden daher kaum hinzu gewonnen, auch könnten bestehende Kaufkraftabflüsse an SB-Warenhausstandorte oder Fachmarktzentren mit überörtlicher Bedeutung kaum nennenswert reduziert werden.
Allerdings verschafft die zu erwartende Verbindung zu dem bereits vorhandenen Discounter ALDI dem Planvorhaben einen besonderen Wettbewerbsvorteil, weil es für Kunden die Möglichkeit des „One-Stop-Shopping" gibt: Preisgünstige Basis- und Aktionsartikel können beim Discounter gekauft werden, Frischwaren und eine deutlich größere Auswahl bietet ergänzend der Vollversorger (Supermarkt). PKW-Kunden können beide Anbieter erreichen, ohne umzuparken.

Econ-Consult[1] geht demnach davon aus, dass der weit überwiegende Teil des Umsatzes des Planvorhabens in Höhe von rd. 6,3 Mio € im Jahr durch Umverteilungseffekte bei vorhandenen Wettbewerbern im Dortmunder Südosten zustande käme. Für die Beurteilung dieser Auswirkungen ist vor allem von Bedeutung, inwieweit sie Standorte betreffen, deren Erhalt und Ausbau erklärtes Ziel der Einzelhandelsentwicklung der Stadt Dortmund ist. Ausdrücklich sind damit – neben der City – Ortsteilzentren und Quartiersversorgungszentren angesprochen.

Die nach dem Masterplan Einzelhandel und speziell dem darin enthaltenen Nahversorgungskonzept für Dortmund zur Bewertung des hier untersuch-

---

[1] ECON-CONSULT Wirtschafts- und Sozialwissenschaftliche Beratungsgesellschaft mbH & Co. KG Köln, Standortanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittel-Supermarktes (EDEKA) in Dortmund (Innenstadt-Ost), Märkische Straße, Mai 2004; Gutachten kann im Planungsamt eingesehen werden

ten Planvorhabens heranzuziehenden Kriterien wurden in Kapitel 1.3 der Standortanalyse erläutert. Demnach ist nun festzustellen:

Vor allem der ebenfalls an der Märkischen Straße gelegene REWE-Supermarkt und damit das Quartiersversorgungszentrum Märkische Straße wären von Umverteilungseffekten betroffen (max. rd. 1 Mio €). Die Auswirkungen gegenüber den Ortsteilzentren Saarlandstraße (max. rd. 1 Mio €) und Kaiserstraße (max. rd. 0,5 Mio €) erreichen wohl eine spürbare, allerdings kaum Existenz gefährdende Größenordnung. Geschäftsaufgaben sind nicht wahrscheinlich, keinesfalls ist von negativen städtebaulichen Auswirkungen – etwa dauerhaften Leerständen – auszugehen.

Allerdings wird die nahversorgungsrelevante Kaufkraft des Einzugsgebietes bisher nur zu einem geringen Teil durch die vorhandenen Anbieter gebunden, sodass rein rechnerisch für das gesamte Gebiet von einem „Versorgungsdefizit" im Sinne des Nahversorgungskonzeptes gesprochen werden kann. Insofern sollte betroffenen Wettbewerbern die Ausnutzung von Anpassungsspielräumen etwa bei der Preisgestaltung möglich sein, bevor es zu einer Geschäftsaufgabe kommt. Eine Ausweitung der Angebotsflächen im Dortmunder Südosten trägt bei tendenziell dadurch sinkendem Preisniveau grundsätzlich zu einer Verbesserung der Nahversorgungssituation bei.

Zur vertieften Prüfung der Tragfähigkeit des neuen Marktes wurde ergänzend eine entsprechende Kaufkraftpotenzialbetrachtung durchgeführt[2].

Untersucht wurde die Verträglichkeit des Projektes innerhalb der statistischen Bezirksgrenzen. Zunächst wurde auf den jeweiligen Bezirksebenen des Stadtbezirkes Innenstadt-Ost die Kaufkraftbindung für die Bestandsobjekte im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ermittelt. Anschließend erfolgte die Einbeziehung des Projektes gemessen am Umsatz innerhalb des statistischen Bezirkes sowie auf Gesamtebene des Stadtbezirkes. Die Kaufkraftbetrachtung wurde abschließend aufgrund geplanter Wohnbauflächenentwicklungen, die derzeit im unmittelbaren Einzugsbereich des Projektes stattfinden, noch einmal erweitert, um den mit der demographischen Entwicklung verbundenen Kaufkraftanstieg berücksichtigen zu können.

Die derzeitige nahversorgungsrelevante Angebotssituation im Stadtbezirk Innenstadt-Ost (Bezirke Kaiserbrunnen, (070), Westfalendamm (080) und Ruhrallee (090)) stellt sich wie folgt dar: 152 Betriebe aus dem Segment

---

[2] Dr. Hesse & Partner GmbH, Kaufkraftpotenzialbetrachtung für die Ansiedlung eines EDEKA-Lebensmittelmarktes im Dortmunder Stadtbezirk Innenstadt-Ost Märkische Straße / Heiliger Weg / Wenkerstraße, 44135 Dortmund, Stefanstraße 2, September 2005, Gutachten kann im Planungsamt eingesehen werden

Nahrungs- und Genussmittel sowie weitere 45 Betriebe aus dem Sortimentsbereich Gesundheit und Körperpflege. Die Anbieter von Nahrungs- und Genussmittel erreichen einen Umsatz von 101,1 Mio. € und einer im Stadtbezirk vorhandenen Kaufkraft von 100,4 Mio. € eine Kaufkraftbindung auf Stadtbezirksebene in Höhe von 100,7 %. Im Segment Gesundheits- und Körperpflege errechnet sich eine Bindungsquote von unter 62 %. Insgesamt liegt im periodischen Bedarf auf der Ebene des Stadtbezirkes Innenstadt-Ost somit die Bindungsquote bei 88,6 %.

Das Projekt ist im Stadtbezirk Innenstadt-Ost dem statistischen Bezirk Westfalendamm (080) zuzuordnen. In diesem statistischen Bezirk wurde im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel noch ein Kaufkraftpotenzial von ca. 16 % ermittelt[3].

Bei Einbeziehung des geplanten Projektes in die Kaufkraftpotenzialbetrachtung ergibt sich auf Ebene des statistischen Bezirkes eine Steigerung der Kaufkraftbindung von 65 % auf 76,7 %. Auf Gesamtebene des Stadtbezirkes Innenstadt-Ost wird die Ansiedlung dazu führen, dass eine Kaufkraftbindung von 92,7 % erreicht werden kann.

Im Ergebnis kann das Angebotsdefizit im Segment der Nahversorgung für den statistischen Bezirk Westfalendamm (080) durch das Planprojekt beseitigt werden. Die kritische Grenze laut Masterplan von 100 % wird innerhalb des statistischen Bezirks mit 99,4 % nicht überschritten. Auch auf gesamter Stadtbezirksebene entspricht die Realisierung des Planprojektes unter der Kaufkraftbetrachtung den Anforderungen des Masterplans Einzelhandel. Die erreichte Kaufkraftbindung von 106,1 % im Nahrungs- und Genussmittelbereich auf Ebene des Stadtbezirkes ist – auch im Vergleich zu anderen Stadtbezirken – vernachlässigbar[4].

Abschließend wurden die geplanten Wohnbauflächenentwicklungen in die Kaufkraftpotenzialbetrachtung einbezogen. Im Bereich des statistischen Bezirks Westfalendamm soll in den nächsten 5 Jahren Baurecht für eine zusätzliche Einwohnerzahl von 1000 bis 1100 geschaffen werden. Im Ergebnis wird dann eine Kaufkraftbindung von insgesamt 72,7 % erreicht.

Aufgrund dieser Standortanalyse bietet es sich an, das gegenüberliegende Quartiersversorgungszentrum Märkische Straße um diesen Standort zu ergänzen, da lediglich die Märkische Straße die Nahversorgungsmärkte voneinander trennt. Hinzu kommt, dass in Nähe dieses geplanten Standortes ein EDEKA-Markt an der Märkischen Straße aufgrund fehlender Stellplät-

---

[3] vgl. Dr. Hesse, S. 4 und S. 7
[4] vgl. Dr. Hesse, S. 10

ze aufgegeben wurde und nunmehr ein Ersatz geschaffen wird und das oben beschriebene Versorgungsdefizit damit reduziert werden kann.

Die konkret zulässigen Warensortimente des Vollsortiment-Marktes im SO^1–Gebiet teilen sich bei einer zulässigen Verkaufsfläche von 1.500 m^2 wie folgt auf: 1.350 m^2 für Lebensmittel, Apotheke, Drogerie, Parfümerie und 150 m^2 sonstige Nonfood-Branchengruppen (textliche Festsetzung § 1 Ziffer 2). Im SO^2-Gebiet sind für den Lebensmittel-Discounter die bereits im Jahr 2002 genehmigten 700 m^2 Verkaufsfläche zulässig. Davon fallen 640 m^2 auf Lebensmittel, Apotheke, Drogerie, Parfümerie und 60 m^2 auf sonstige Nonfood-Branchengruppen (textliche Festsetzung § 1 Ziffer 3).

Der Bürobau am Heiligen Weg wird als sonstiges Sondergebiet (SO^3) mit der Zweckbestimmung Büro / Verwaltung festgesetzt. Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Büro- / Verwaltungsbetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen werden (textliche Festsetzung § 1 Ziffer 4).

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in den Mischgebieten und in den sonstigen Sondergebieten durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie durch die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Anzahl der Vollgeschosse bestimmt. In einem Fall wird auf die Gebäudehöhe zurückgegriffen, in einem weiteren auf die Traufhöhe.

Die im Plangebiet vorliegende Baudichte weist in den Mischgebieten teilweise Überschreitungen der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzungen auf. Bei dem vorliegenden Plangebiet handelt es sich um ein innerstädtisches Areal, das gemäß § 17 Abs. 3 BauNVO bereits am 1. August 1962 überwiegend bebaut war. Die teilweise vorliegenden Überschreitungen der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung dürfen hier nicht außer Acht gelassen werden. Die Einhaltung der Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO wäre in diesem Gebiet i.d.R. nur bei einer Änderung der baulichen Nutzung (Herabzonung) möglich. Hinzu kommt, dass die umgebenden Gebiete die gleiche bauliche Dichte aufweisen. Aus diesem Grund erfordert dieses Gebiet eine Überschreitung der Obergrenzen, um eine sinnvolle Planung vornehmen zu können. Städtebauliche Missstände sind nicht zu erkennen.

Bei Überschreitung der Obergrenzen dürfen öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Diese bereits über einen langen Zeitraum bestehende Situation hat bis heute gezeigt, dass öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Ferner muss die Überschreitung der Obergrenzen durch Umstände oder Maßnahmen ausgeglichen sein oder werden, sodass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden. Einen Ausgleich zur bereits seit langem vorliegenden erhöhten Baudichte im Plangebiet stellt der fußläufig erreichbare Park „Stadewäldchen" westlich der Märkischen Straße dar, der auch als Naherholungsgebiet für die Wohnhaushalte im Plangebiet dient. Kleinklimatische Verbesserungen erfolgen im Rahmend der Neuplanung des Supermarktes mit der Begrünung des Daches sowie der Neupflanzung von Bäumen.
Weiteres geht aus dem Umweltbericht (als Anlage der Begründung) vor, in dem eine abschließende Beurteilung vorgenannter Kriterien erfolgt ist. Dieser kommt zu dem Ergebnis, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die Planung nicht beeinträchtigt werden und auch die Bedürfnisse des Verkehrs nicht eingeschränkt werden.

Weitere städtebauliche Gründe für die Überschreitung ergeben sich mit dem Ziel für dieses Plangebiet, die städtische Eigenart an dieser Stelle zu erhalten. Dies stellt gleichzeitig eine Anpassung an die historische Entwicklung dar. Darüber hinaus wird mit diesen Festsetzungen, insbesondere auf den erhaltenswerten Bestand in der Wenkerstraße Rücksicht genommen.

Die zulässige Höchstgrenze der GRZ von 0,6 kann bis auf zwei Bereiche weitgehend eingehalten werden. An der Feldstraße Ecke Wenkerstraße (MI^6) ergibt sich eine GRZ von 0,75 und an der Märkischen Straße im MI^3-Gebiet eine GRZ von 0,7 aus dem Bestand. Im MI^2-Gebiet sowie in den drei Sondergebieten ist aufgrund der Bestandssituation eine Überschreitung der jeweils festgesetzten GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen und Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten sowie durch Tiefgaragen bis zu 1,0 festgesetzt (textliche Festsetzung § 2 Ziffern ◇5◇ und ◇6◇).

Die Höchstgrenze der GFZ von 1,2 wird nur in einem Bereich (MI^2) eingehalten bzw. mit 1,0 sogar unterschritten. Im MI^6-Gebiet mit einer vorhandenen GFZ von 3,7 wird die höchste in diesem Plangebiet erreicht. Die Anzahl der Geschosse bewegt sich im Blockinnenbereich zwischen II und III als Höchstgrenze. Die Gebäude der MI-Gebiete entlang der Straßen werden aufgrund der vorhandenen und zu erhaltenden städtebaulichen Struktur mit vier Geschossen zwingend festgesetzt. Aus den zwingenden Festsetzungen zum Teil in Verbindung mit Baulinien auch im rückwärti-

gen Grundstücksbereich resultiert, dass die nach der Bauordnung erforderlichen Abstandsflächen nicht eingehalten werden müssen. An der Ecke Feldstraße / Wenkerstraße wird statt der Anzahl der Geschosse eine zwingende Gebäudehöhe mit 127 m ü. NN festgesetzt.

In den sonstigen Sondergebieten bewegt sich die Grundflächenzahl zwischen 0,3 und 0,6. Die Geschossflächenzahl wird bei einem zulässigen Vollgeschoss im SO^1 mit 0,3 und im SO^2 mit 0,5 berücksichtigt. Im SO^3 sind entsprechend dem Bestand bei fünf zulässigen Geschossen eine GFZ von 2,8 festgesetzt.

Sowohl im Norden an der Feldstraße als auch im Süden an der Märkischen Straße sind zwei Durchfahrten zu den innenliegenden SO-Gebieten vorhanden. Diese sind mit eine lichten Höhe von mindestens 4,00 m über Gelände festgesetzt, da sie auch als notwendige Zufahrten für die Feuerwehr dienen. Die darüber liegenden Geschosse werden in Anlehnung an die beidseitig angrenzenden Gebäude mit jeweils drei Geschossen zwingend festgesetzt.

Im SO^1-Gebiet übernimmt das geplante Gebäude in bezug auf die westlich vorgelagerte Stellplatzanlage eine Schallschutzfunktion zugunsten des östlich gelegenen Mischgebiets. Zur Gewährleistung dieser Funktion bedarf es der Festsetzung einer Mindesttraufhöhe von 5,00 m und einem Höchstmaß von 7,00 m über der Geländeoberkante der Kundenstellplatzanlage. Eine Anhebung des Geländes im Süden auf das Niveau der Stellplatzanlage des ALDI-Marktes ist dazu Voraussetzung, sodass eine fußläufige Verbindung zwischen beiden Flächen besteht.

5.3 Gestaltungsfestsetzungen

Zur einheitlichen Gestaltung des Baugebietes werden weitestgehend die vorhandenen Dachformen aufgenommen. Entlang der das Plangebiet tangierenden Straßen werden bis auf eine Ausnahme traufständige Gebäude mit Satteldächern festgesetzt. Diese Ausnahme bezieht sich auf das Eckgebäude Feldstraße / Wenkerstraße, das eine andere Dachform aufweist. Ein weiteres Flachdach ist für das SO^1-Gebiet vorgesehen.

6. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entlang der angrenzenden Straßen durch Baulinien festgesetzt. Auf den rückwärtigen Grundstücken

entlang der Wenkerstraße wurde für die nördliche Hälfte des Blocks ebenfalls eine Baulinie berücksichtigt, da hier eine Unterschreitung der Abstandsflächen der Gebäude vorliegt. Um den Charakter des Straßenraumes und die vorhandenen Gebäudehöhen auch längerfristig zu erhalten, sind Baulinien in Verbindung mit einer zwingenden Anzahl der Vollgeschosse bzw. einer zwingenden Traufhöhe für ein Teilgebiet festgesetzt. Alle anderen überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen definiert.

Im Innenbereich werden die überbaubaren Flächen mit einer Ausnahme durch Baugrenzen festgesetzt. Im SO^1-Gebiet wird die überbaubare Fläche durch eine Baulinie definiert, da dieses Gebäude für die westlich gelegenen Stellplatzflächen eine aktive Schallschutzmaßnahme für die östlich gelegenen Wohnungen darstellt.

7. Erschließung und ruhender Verkehr

7.1 Äußere und innere Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt im Süden über die Märkische Straße, im Westen über die Straße Heiliger Weg, im Norden über die Feldstraße und im Osten über die Wenkerstraße. Die Märkische Straße stellt eine Hauptverbindungsstraße zwischen dem Stadtbezirk Dortmund-Hörde und der Dortmunder Innenstadt dar. Innerhalb des Plangebietes liegen keine öffentliche Straßen.

Die Nutzungen im Blockinnenbereich sind über die Märkische Straße, die Feldstraße und die Wenkerstraße zu erreichen. Der mit den beiden SO-Nutzungen im Innenbereich verbundene Ziel- und Quellverkehr wird für das SO^2-Gebiet über die Märkische Straße und für das SO^1-Gebiet über die Märkische Straße/Heiliger Weg und die Feldstraße abgewickelt.

Das bereits erschlossene SO^2-Gebiet wird erreicht, indem von der Märkischen Straße rechts in den Blockinnenbereich abgebogen wird und beim Verlassen des Grundstücks ebenfalls rechts heraus zu fahren ist, da eine Querung der Märkischen Straße aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens und der vorhandenen Mittelinsel an der Stelle nicht möglich ist.

Das SO^1-Gebiet wird einerseits von der weniger stark frequentierten Feldstraße erschlossen und andererseits von der Märkischen Straße/Heiliger Weg. Während für den Verkehr auf der Feldstraße ein Abbiegen in den Blockinnenbereich sowohl aus Richtung Osten als auch aus Richtung

Westen möglich ist, lässt die im Süden gelegene Grundstückszufahrt und -ausfahrt nur ein Rechtsabbiegen zu.

Ein hierzu erstelltes Gutachten[5] kommt zu dem Ergebnis, dass eine Verkehrsbelastung in der Spitzenstunde von 130 Kfz im Ziel- und Quellverkehr für den EDEKA-Markt zu erwarten ist. Für die räumliche Verteilung des Verkehrsaufkommens wird angenommen, dass rd. 40 Prozent das Einkaufszentrum von Norden über die Feldstraße erreicht, rd. 60 Prozent des Verkehrs fährt das Einkaufszentrum über die Märkische Straße von Süden an. Bei der Ausfahrt verteilt sich das Verkehrsaufkommen umgekehrt: rd. 40 Prozent nutzen die Ausfahrt Märkische Straße und 60 Prozent die Ausfahrt an der Feldstraße. Entsprechend dieser Annahmen wird das Verkehrsaufkommen auf das umliegende Straßennetz umgelegt. Die anschließende Leistungsfähigkeitsuntersuchung der Einmündung Zu-/Abfahrt Märkische Straße und Zu-/Abfahrt Feldstraße zeigt, dass alle Verkehrsströme mit sehr gutem Verkehrsablauf zu beurteilen sind.

Im Bereich der Zu- und Abfahrt an der Märkischen Straße wird auf der privaten Grundstücksfläche ein Fußweg entlang des südöstlich angrenzenden MI^2-Gebietes zur sicheren fußläufigen Erreichbarkeit des EDEKA-Marktes angelegt. Außerdem sind in diesem Bereich die Sichtbeziehungen zu verbessern und eine sichere Führung von Fußgängern und Radfahrern zu gewährleisten. Hier werden ein Baum und eine Litfasssäule entfernt, zwei Stellplätze aufgegeben sowie die Ausfahrt ALDI mit Bodenmarkierungen und zusätzlichem Verkehrszeichen (Fahrtrichtung rechts) versehen. Außerdem wird die Fuß- und Radwegequerung von der Mittelinsel Heiliger Weg / Märkische Straße zum Gehweg verschwenkt, um ein Aufeinandertreffen mit Kunden-Pkw zu vermeiden.

Zur Verbesserung der äußeren Erschließung wird im Bereich der Einmündung Feldstraße / Heiliger Weg eine zusätzliche Linksabbiegespur in Richtung Heiliger Weg angelegt.

7.2 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr ist entsprechend der Landesbauordnung auf den privaten Grundstücken unterzubringen. Zu dem bereits bestehenden Büro- und Geschäftsgebäude einschließlich des ALDI-Marktes und dem Keglerheim gehört eine Stellplatzanlage mit 86 Stellplätzen. Aufgrund unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung bildet das Keglerheim mit dem

---

[5] Verkehrsuntersuchung zum Einkaufszentrum an der Märkischen Straße in Dortmund, Generalplaner Infrastruktur Dr.-Ing. H. Leßmann GmbH, Nederhoffstraße 23, 44137 Dortmund, März 2004, Gutachten kann im Planungsamt eingesehen werden

südlich angrenzenden Gebäude ein eigenes Mischgebiet. Der angrenzende ALDI-Markt ist als SO-Gebiet festgesetzt. Die dazugehörige Stellplatzanlage umfasst Stellplätze für den ALDI-Markt und das vorgelagerte Büro- und Geschäftshaus im Mischgebiet, sodass es sich hier um eine Gemeinschaftsstellplatzanlage handelt (Festsetzung und Legende a und b). Für den EDEKA-Markt und die Gebäude Feldstraße 13, 15 und 17 ist eine Gemeinschaftsanlage mit insgesamt 113 Stellplätzen vorgesehen (Festsetzung und Legende c und d). Die bestehende darunterliegende Tiefgarage ist u.a. an Bewohner im Plangebiet vermietet, sodass diese ebenfalls als Gemeinschaftsanlage festgesetzt wird.

Für die nördlich des ALDI-Marktes liegende Stellplatzanlage des MI^4-Gebietes erfolgt die Zufahrt über die Stellplatzanlage der SO^2-Fläche, sodass ein entsprechendes Geh- und Fahrrecht zugunsten dieses Anliegers der Stellplatzanlage St^1 eingeräumt wird (textliche Festsetzung § 6 Kreis Ⓐ). Im Plangebiet sind weitere Tiefgaragen vorhanden, um den mit der vorhandenen Baudichte verbundenen ruhenden Verkehr unterzubringen.

Aufstellflächen für die Feuerwehr sind auf der privaten Stellplatzfläche sowohl westlich der Anlieferung als auch südwestlich des geplanten Eingangsbereichs vorzusehen. Dies ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Beide Zufahrten bzw. Durchfahrten von der Feldstraße und der Märkischen Straße auf das EDEKA-Grundstück weisen eine lichte Höhe von mindestens 4,00 m auf, sodass die Anforderungen der Feuerwehr, die mindestens 3,50 m benötigt, erfüllt sind.

Der Masterplan Mobilität Dortmund 2004 gibt einen Orientierungsrahmen für die Verkehrsplanung in den nächsten 10 bis 15 Jahren vor. Demnach soll der Radverkehr auf allen Ebenen gefördert werden. In Anlehnung an die Berechnungsvorlage (Bedarf für Fahrradabstellplätze bei unterschiedlichen Grundstücksnutzungen, Berichte der Bundesanstalt für Straßenwesen, Heft V 79 bzw. Hinweise zum Fahrradparken, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Arbeitsgruppe Straßenentwurf, 1995) ergibt sich für das Bauvorhaben ein Bedarf in Höhe von mindestens 4 Fahrradabstellplätzen. Da der Radverkehrsanteil an allen Wegen bis 2015 verdoppelt werden soll, wird bei den Abstellmöglichkeiten angebotsorientiert vorgegangen. Eine Anlage von 10 Fahrradabstellplätzen ist somit im SO^1-Gebiet zu errichten (textliche Festsetzung § 8 Ziffer ◇14◇).

7.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist über das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs gut erschlossen. Es kann sowohl mit der Buslinie 453 (Anne-Frank-Gesamtschule – Bergmeisterstraße) über die ca. 150 m entfernte Haltestelle „Kro-

nenburg“ in der Landgrafenstraße und mit der Buslinie 452 (Lüneburger Straße – Deusen) über die ca. 300 m entfernte Haltestelle „Olgastraße“ in der Ernst-Mehlich-Straße jeweils im 30-Minuten-Takt erreicht werden. Ferner ist das Plangebiet mit den Stadtbahnlinien 41, 45, 47 und 49 über die ca. 400 m entfernte Haltestelle „Markgrafenstraße“ jeweils im 10-Minuten-Takt erreichbar.

8. Umweltbelange (Kurzfassung)

8.1 Umweltprüfung

Mit der Novellierung des BauGB durch Artikel 1 des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien vom 24. Juni 2004 ist nach § 2 Abs. 4 BauGB für jeden Bebauungsplan eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Das Plangebiet ist nahezu vollständig versiegelt. Damit sind natürliche Bodenfunktionen nicht mehr gegeben. Durch die im Zusammenhang mit der Supermarkterrichtung geplanten Pflanzmaßnahmen wird eine geringfügige Entsiegelung und damit Zunahme an offenem Boden erfolgen. Durch das Pflanzen von Bäumen und die Begrünung des Supermarktdaches erfolgt eine ökologische Aufwertung im Innenbereich des Baublocks. Die Bäume sowie die Dachbegrünung tragen zu einer geringeren Aufheizung des Innenbereichs bei.

Aufgrund der im SO[1]-Gebiet geplanten Ansiedlung des Supermarktes einschließlich einer weiteren Stellplatzanlage ist eine Zunahme an Verkehr im Blockinnenbereich zu erwarten. Die Lärmbelastung durch den zu erwartenden Kundenverkehr ist bezüglich der vorhandenen Wohnbebauung als verträglich zu bewerten. Am Supermarkt sind aktive Maßnahme zum Schutz der Anwohner vor Lärm vorzunehmen. Dies betrifft den Anlieferungsbereich des Supermarktes, der mit einer schalltechnisch wirksamen Einhausung zu versehen ist, die haustechnischen Anlagen (Lüftung etc.) sowie die Begrenzung der Öffnungs- und Anlieferzeiten (textliche Festsetzung § 5 Ziffer ◇1◇). Zur Reduzierung der sich durch den Supermarkt nur unwesentlich erhöhenden straßenverkehrsbedingten Lärmbelastung sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten entlang der Märkischen Straße, des Heiligen Wegs, der Feldstraße und der Wenkerstraße passive Maßnahmen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zu ergreifen.

Die Bewertung der Luftschadstoffkonzentrationen ausgehend vom Verkehr auf den angrenzenden Straßen hat ergeben, dass die Immissionsgrenzwerte der 22. BImSchV unterschritten werden. Gesundheitliche Beeinträchtigungen bestehen daher für die Bewohner im Umfeld der Märkischen Straße, dem Heiligen Weg, der Feldstraße und der Wenkerstraße nicht.

8.2 Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft

Nach § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bestimmt, dass bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, und dabei insbesondere die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstaben a) bis i) BauGB aufgeführten Belange zu berücksichtigen sind.

Gemäß § 1 a Absatz 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans In O 109 wird dieser Vorgabe entsprochen, da es sich um die Wiedernutzung einer bereits baulich sowie gewerblich genutzten Fläche handelt.

Gemäß § 1 a Absatz 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans In O 109 ist nahezu vollständig versiegelt. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 34 BauGB. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans In O 109 werden keine zusätzlichen Eingriffe ermöglicht, sondern es erfolgt durch die Festsetzung von Baumpflanzungen sowie einer Dachbegrünung eine ökologische Aufwertung des Plangebiets.

Die nach der Aufstellung des Bebauungsplans zulässigen Eingriffe waren somit bereits vorher zulässig und vorhanden. Somit ist gemäß § 1a Absatz 3 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich.

9. Ver- und Entsorgung des Plangebietes

Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut und damit auch vollständig erschlossen. Es ist sowohl an die Kanalisation als auch an die Wasserversorgung angeschlossen. Gleiches gilt für die Strom- und Gasversorgung.

Die Vorschriften des § 51a des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) zur Berücksichtigung von Niederschlagswasser finden auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans In O 109 keine Anwendung, da die Grundstücke bereits vor dem 01.01.1996 erstmals bebaut bzw. befestigt und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen waren. Hinsichtlich des Niederschlagswassers ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens von Bauvorhaben in jedem Fall unter Hinzuziehung der "Satzung über die Entwässerung der Grundstücke in der Stadt Dortmund" vom 17.12.1996 zu prüfen, ob der Abfluss des Niederschlagswassers von Dach- und Hofflächen durch geeignete Maßnahmen, wie z. B. Versickerung oder Rückhaltung, zu verhindern, zu vermindern oder merklich zu verlangsamen ist. Soweit die Möglichkeit besteht, sollte hiervon Gebrauch gemacht werden. Die wasserrechtlichen Vorschriften sind hierbei zu beachten (III. Hinweis Nr. (5)).

10. Denkmalschutz und Denkmalpflege

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

11. Bergbau

Das Plangebiet befindet sich über den auf Steinkohle und Eisenstein verliehenen Bergwerksfeldern „Körne“ und „Am Schwaben“. Eigentümerin beider Bergwerksfelder ist die Ruhrkohle AG (RAG), hier vertreten durch die Deutsche Steinkohle AG, Shamrockring 1, 44623 Herne.

Heute nachwirkungsrelevanter Bergbau hat nach Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 8 im Plangebiet nicht stattgefunden. Weder das Bergamt Recklinghausen noch die Bezirksregierung Arnsberg oder die Bergwerkseigentümerin halten weitere Hinweise für notwendig.

12. Kosten

Für die Stadt Dortmund werden sich aus dem Bebauungsplan keine Kosten ergeben.

13. Flächenbilanz

Mischgebiet	19.324 m^2	52,88 %
Sonstiges Sondergebiet	17.216 m^2	47,12 %
Gesamtfläche	**36.540 m^2**	**100,00 %**

Dortmund, 02.01.2007

Rohr
Städt. Baudirektor

Teil B

Umweltbericht

1. Anlass, Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Mit der Novellierung des BauGB durch Artikel 1 des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien vom 24. Juni 2004 ist nach § 2 Abs. 4 BauGB für jeden Bauleitplan eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Der vorliegende Umweltbericht wurde für den Bebauungsplan In O 109 erstellt. Die Ausführungen des Umweltberichts zum Bebauungsplanverfahren sind auf das Verfahren zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes übertragbar, da der Geltungsbereich des Bebauungsplans den Änderungsbereich vollständig umfasst.

Im vollständig bebauten Geltungsbereich des Bebauungsplanes In O 109 ist für den Blockinnenbereich eine neue Nutzung vorgesehen, die aufgrund ihrer Großflächigkeit, Errichtung eines EDEKA-Marktes mit 1.500 m^2 Verkaufsfläche, der Aufstellung eines Bebauungsplanes bedarf. Eine Genehmigung nach § 34 BauGB wäre nicht möglich gewesen.

1.1 Festsetzungen im Bebauungsplan

Das bereits vollständig bebaute Plangebiet umfasst 3,65 ha. Dabei entfallen gegenwärtig 19.324 m^2 auf das vorhandene Mischgebiet. Das seiner vorhandenen Nutzung nach bereits bestehende SO^2-Gebiet nimmt mit den Stellplatzanlagen einschließlich der Zufahrten 4.029 m^2 ein. Die Änderung gegenüber dem Bestand umfasst lediglich den Abbruch der im Innenbereich im SO^1-Gebiet bestehenden Gebäude. An dieser Stelle soll ein eingeschossiger EDEKA-Markt mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.500 m^2 errichtet werden. Die Gemeinschaftsstellplatzanlage für den Markt sowie angrenzende Wohnhäuser wird direkt westlich des Marktes vorgesehen. Das SO^1-Gebiet umfasst damit 8.087 m^2. Unterirdisch besteht eine Tiefgarage, die von der Feldstraße erschlossen und fremdvermietet ist. Das SO^3-Gebiet an der Straße Heiliger Weg weist eine Größe von 5.100 m^2 auf.

Die neu hinzu kommende Gemeinschaftsstellplatzanlage wird, soweit es die darunter liegende Tiefgarage zulässt, durch zu pflanzende Bäume gegliedert und gestalterisch aufgewertet. Die Grundstücksgrenzen der EDE-

KA-Marktfläche werden mit Pflanzflächen versehen (siehe Planungsplan). Der gegenwärtig vollständig versiegelte Bereich des geplanten SO[I]-Gebietes wird im Süden auf das Niveau des ALDI-Marktes angehoben und fällt um 2 Prozent Richtung Norden ab, um über eine Rampe die Feldstraße zu erreichen. Durch die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen wird ein wenig entsiegelt, sodass dadurch eine geringfügige Verbesserung für Boden und Klima eintritt. Die unter die Baumschutzsatzung fallenden Bäume sind als zu erhaltender Baumbestand festgesetzt. Zwei zu fällende Bäume im Einfahrtsbereich des geplanten Supermarktes an der Märkischen Straße werden durch Neupflanzungen ersetzt.

1.2 Berücksichtigung von Umweltschutzzielen und Umweltbelangen

Lärm
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes stellt der Lärmschutz einen wesentlichen Umweltbelang sowie die dazu zu berücksichtigenden Umweltschutzziele dar. Dies betrifft einerseits den Blockinnenbereich durch die geplanten Stellplätze und den Anlieferverkehr sowie andererseits die bereits vorhandenen Lärmbelastungen durch den Verkehr auf der Märkischen Straße, der Straße Heiliger Weg und der Feldstraße. Ziel ist es daher, für die Bewohner des Blockinnenbereichs die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete einzuhalten. Zur Lärmbelastung im Blockinnenbereich und auf den angrenzenden Straßen liegt ein entsprechendes Gutachten vor. Für die Straßenrandbebauung Märkische Straße, Heiliger Weg, Feldstraße und Wenkerstraße werden entsprechende passive Maßnahmen zum Lärmschutz sowie am geplanten Supermarkt aktive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Bodenschutz/Altlasten
Der Bebauungsplanbereich ist als „Altstandort / Industrie" gekennzeichnet. (IV. Hinweis (1), Ziffer 1). Hierbei handelt es sich um den Standort einer ehemaligen Brauerei und einer Schokoladenfabrik. Außerdem enthält das Plangebiet eine Signatur für Tankstellen im Bereich der Einmündung Heiliger Weg in die Märkische Straße (IV. Hinweis (2), Ziffer 2).

Da mit der Aufstellung des Bebauungsplanes, insbesondere mit der Errichtung des EDEKA-Supermarktes, keine weiteren Eingriffe in den Boden verbunden sind, wurde nur die Fläche der ehemaligen Tankstelle gutach-

terlich untersucht. Hier wurden Restbelastungen im Boden durch die vorhergehende Nutzung ermittelt[6].

Für den ehemaligen Standort der Brauerei und der Schokoladenfabrik sieht das Umweltamt keinen weiteren Untersuchungsbedarf. Es wird jedoch empfohlen, im Bebauungsplan die Kennzeichnung für Altstandorte aufzunehmen, da dies eine Warnfunktion darstellt, auch wenn keine erhebliche Belastung vorliegt.

Methangas
Seit 1991 kam es an mehreren Stellen im Stadtgebiet zu Austritten von Methangas an der Tagesoberfläche. Überprüfungen ergaben, dass es sich in diesen Fällen um natürliche Gasvorkommen aus dem Steinkohlegebirge handelt. Solche Austritte können durch natürliche (z.B. geologische Verwerfungen, Brüche etc.) und anthropogene (z.B. Bohrungen und Geländeschnitte etc.) Wegsamkeiten begünstigt werden. Das Plangebiet liegt in der Zone 2. Dies bedeutet, dass Methangasaustritte hinreichend wahrscheinlich sind. Es ist daher ein Hinweis in den Plan aufgenommen worden. Danach werden die aus Vorsorgegründen erforderlichen Sicherungsmaßnahmen im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens definiert und baurechtlich in Form von Auflagen und Hinweisen berücksichtigt.

Luftqualität
Verkehrsbedingte Luftschadstoffe im Umfeld der Märkischen Straße, des Heiligen Weges, der Feldstraße und der Wenkerstraße resultierend aus den Verkehrsbelastungen wurden für das Jahr 2005 und 2015 gutachterlich untersucht. Als Rechtsgrundlage diente hierzu die 22. BImSchV.

Landschaftsplan
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes In O 109 ist nicht Bestandteil des seit dem 19.01.1996 rechtsverbindlichen Landschaftsplanes Dortmund-Mitte.

1.3 In Betracht kommende anderweitige Planungsalternativen

Vor dem Hintergrund der aktuellen planerischen Zielsetzung, die Ansiedlung eines weiteren Einzelhandelsbetriebes durch Festsetzungen im Bebauungsplan zu ermöglichen, gibt es für diesen Geltungsbereich anderweitige Planungsalternativen, resultierend aus der städtebaulichen Rahmen-

[6] Gutachten zur Gefährdungsabschätzung im Bereich der ehemaligen Tankstelle Märkische Straße 80a – 82 in Dortmund-Innenstadt, B R G, Postfach 1442, 58720 Fröndenberg, 13.12.2005, Gutachten kann im Planungsamt eingesehen werden

planung von Dezember 1997. Ziel war es, den Baublock mit einer hochwertigen Wohn- und Geschäftsbebauung zu schließen. Der Innenbereich sollte langfristig im Kontext der umgebenden Wohnbebauung entwickelt werden. Hierbei war auch die Entwicklung eines grünen Blockinnenbereiches ebenso angedacht wie eine lockere Innenbebauung mit Wohn- und Bürobauten.

Bis heute wurden viele dieser Ideen umgesetzt. Im Innenbereich wurde ein Lebensmitteldiscounter mit großem Parkplatz angesiedelt, in alten hochwertig sanierten Gebäudehüllen wurden neue Büros, Lagerräume und attraktive Wohnungen errichtet. Ferner wurde ein neues Bürogebäude errichtet. Die Nutzung in der bestehenden Altbebauung wird in naher Zukunft aufgegeben. Aufgrund der Größe der umzunutzenden Fläche, des bestehenden Discounters sowie des gutachterlich nachgewiesenen Versorgungsdefizits bietet sich hierzu ergänzend ein Lebensmittel-Supermarkt an. Konkret vorliegende Pläne veranlassen nunmehr zu diesem Planungsziel, sodass andere Planungsziele wie ein grüner Blockinnenbereich nicht weiter verfolgt wurden.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung

Räumliche und inhaltliche Abgrenzung
Die Umweltprüfung beschränkt sich auf die Betrachtung des Plangebietes und wird für einzelne Schutzgüter erweitert. Die Prüfung der Immissionsbelastung durch Lärm und Luftschadstoffe bezieht die angrenzenden Straßen mit ein. Hier sind insbesondere die von der hinzu kommenden Nutzung im Innenbereich des Plangebietes ausgehenden Auswirkungen zu untersuchen.

Alle übrigen Festsetzungen beziehen sich auf den Bestand und haben zum Ziel, die bestehenden Nutzungen dort planungsrechtlich zu sichern. Deshalb sind von diesen Festsetzungen keine Veränderungen der derzeitigen Nutzungen zu erwarten, sodass sich auch die Auswirkungen dieser auf die Umwelt gegenüber der jetzigen Situation voraussichtlich nicht verändern werden.

Verwendete Angaben, Unterlagen und Informationen
- Umweltplan der Stadt Dortmund

- Mündliche Stellungnahme zu Altlasten des Umweltamtes, Herr Halfmann

- Gutachten zur Gefährdungsabschätzung im Bereich der ehemaligen Tankstelle, Märkische Straße 80a – 82 in Dortmund – Innenstadt, B R G, Postfach 1442, 58720 Fröndenberg, 13.12.2005

- Gutachtliche Stellungnahme – Lärmschutz -, Bebauungsplan In O109 „Märkische Straße / Heiliger Weg" in Dortmund Ing.-Büro HEBO, Bessemerstr. 80, 44793 Bochum, 02.03.2005, 30.03.2006 und 04.04.2006

- Beurteilung der verkehrsbedingten Schadstoffimmissionen, Umweltamt Dortmund, 11.05.05

2.1 Umweltmerkmale und derzeitiger Umweltzustand im Plangebiet sowie Einflussbereich der Planung

Schutzgut Mensch
Die gegenwärtig vorhandene Nutzungsstruktur im Plangebiet, insbesondere im Blockinnenbereich, stellt sich als weitgehend verträglich dar. Bei den vorhandenen Betrieben handelt es sich um solche, die einen mischgebietstypischen Störgrad aufweisen (nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe), sodass die als Mischgebiet festgesetzte Blockrandbebauung gegenwärtig keine wesentlichen Beeinträchtigungen hinnehmen muss. Der gegenwärtig vorhandene Betrieb Schöler + Micke wird zur Zeit täglich von maximal 15 LKW, 25 Kurierfahrzeugen und von maximal 100 Pkw im Kundenverkehr angefahren. In dem Betrieb sind insgesamt 80 Mitarbeiter im Schichtwechsel beschäftigt, die ebenfalls einen entsprechenden PKW-Verkehr auslösen. Der bereits vorhandene Lebensmitteldiscounter Aldi stellt mit seinen Kundenstellplätzen ebenfalls eine im Blockinnenbereich gelegene Schallquelle dar und ist im Rahmen der unter Punkt 2.2 angeführten schalltechnischen Untersuchung[7] berücksichtigt worden.

Die hohe Verkehrsbelastung auf der Märkischen Straße und der Straße Heiliger Weg stellt eine Vorbelastung für die Wohn- und Lebensbedingungen in Teilen des Plangebietes dar. Die Märkische Straße weist eine Belastung von 38.100 Kfz/24h, die Straße Heiliger Weg von 14.000 Kfz/24h und die Feldstraße von 7.550 Kfz/24h auf den entlang des Plan-

[7] Gutachtliche Stellungnahmen – Lärmschutz – Bebauungsplan In O 109 „Märkische Straße / Heiliger Weg" in Dortmund, HEBO Bessemerstraße 80, 44793 Bochum, 02.03.2005, 30.03.2006 und 04.04.2006, Gutachten kann im Planungsamt eingesehen werden.

gebietes verlaufenden Abschnitten auf, die zur Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen führen.

Schutzgüter Tiere, Pflanzen und Landschaft
Das fast vollständig versiegelte Plangebiet hat geringe Bedeutung für diese Schutzgüter.

Bedeutende Tiervorkommen sind auf Grund der heutigen Nutzungsstrukturen nicht zu erwarten.

Der Boden ist bis auf wenige Baumstandorte und kleine Vorgärten an der Wenkerstraße sowie kleinere Flächen auf wenigen rückwärtigen Grundstücken vollständig versiegelt. Die vorkommenden Biotoptypen umfassen lediglich einige bepflanzte Vorgärten und wenige rückwärtige Gartenflächen, die einen nur geringen Biotopwert aufweisen.

Das Landschaftsbild ist durch die vorhandene dichte Bebauung und Versiegelung innerhalb des Plangebietes sowie im Umfeld durch städtische Strukturen charakterisiert.

Schutzgüter Boden und Wasser
Das Plangebiet ist nahezu vollständig versiegelt und überbaut. Nicht überbaute, natürlich gewachsene Böden befinden sich im Plangebiet in nur noch sehr geringem Umfang.

Das Plangebiet ist in der Übersichtskarte der Stadt Dortmund als Altstandort / Industrie gekennzeichnet. Dabei handelt es sich um eine ehemalige Brauerei und um den Standort einen ehemaligen Schokoladenfabrik. Darüber hinaus befindet sich eine Altlastenfläche (ehemalige Tankstelle) im Plangebiet.

Das Niederschlagswasser wird in das Kanalnetz eingeleitet. Fließgewässer und Überschwemmungsgebiete sind im Bebauungsplanbereich nicht vorhanden.

Schutzgut Klima, Luft
Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Areal, das dem Innenstadtklima zuzuordnen ist. Charakteristisch für dieses Klima sind ein sehr stark veränderter Strahlungshaushalt, geringe nächtliche Abkühlung, starke Windfeldveränderung, problematischer Luftaustausch sowie Luftschadstoffe. Die stark befahrenen Innenstadtstraßen mit weitgehend geschlossener Blockrandbebauung lassen eine ungehinderte und damit rasche Verteilung

und Verdünnung der verkehrsbedingten Luftschadstoffe nicht zu, sodass von einer höheren Luftschadstoffkonzentration auszugehen ist. Die Untersuchung auf Grundlage der 22. BImSchV hat ergeben, dass selbst bei äußerst konservativer Betrachtung die Immissionsgrenzwerte der 22. BImSchV unterschritten werden. Gesundheitliche Beeinträchtigungen bestehen daher für die Bewohner im Umfeld der Märkischen Straße, dem Heiligen Weg, der Feldstraße und der Wenkerstraße nicht[8].

Die im Plangebiet vorhandenen Betriebe sind aufgrund ihrer Betriebsarten keine starken Luftschadstoffemittenten, sodass dadurch keine relevanten Luftschadstoffbelastungen zu den verkehrlichen hinzu kommen.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter
Bauwerke oder Gebäude von kulturhistorischem oder kulturellem Wert befinden sich nicht im Plangebiet.

Als sonstige Sachgüter sind die im Plangebiet befindlichen Gebäude, Bauwerke und Erschließungsanlagen zu erwähnen.

2.2 Voraussichtliche Umweltauswirkungen der Planung

Wirkfaktoren der Planung
Die zu betrachtenden Wirkfaktoren und zu erwartenden Umweltauswirkungen der Planung beschränken sich auf den zu errichtenden EDEKA-Markt einschließlich des damit verbundenen zusätzlichen Kraftfahrzeugaufkommens, das Immissionsbelastungen mit sich bringt. Alle übrigen Festsetzungen im Plangebiet dienen der planerischen Sicherung der bestehenden Nutzungen, sodass dadurch über die gegenwärtigen Auswirkungen keine zusätzlichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Schutzgut Mensch
Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen u.a. insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung[9] wurde die Belastung der Wohn-, Büro- und Geschäftsgebäude des Plangebiets zum einen durch

---

[8] Beurteilung der verkehrsbedingten Schadstoffimmissionen, Umweltamt der Stadt Dortmund, 11.05.2005

[9] Gutachtliche Stellungnahmen – Lärmschutz – Bebauungsplan In O 109 „Märkische Straße / Heiliger Weg" in Dortmund, HEBO Bessemerstraße 80, 44793 Bochum, 02.03.2005, 30.03.2006 und 04.04.2006, Gutachten kann im Planungsamt eingesehen werden.

den Straßenverkehrslärm und zum anderen durch den Gewerbelärm (insbesondere durch den geplanten Supermarkt und den vorhandenen Lebensmitteldiscounter) ermittelt, um die Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen zu klären. Luftschadstoffemissionen entlang der Hauptverkehrsstraßen am Rande des Plangebietes wurden ebenso überprüft (s.o.). Das durch den EDEKA-Markt erzeugte zusätzliche Kfz-Aufkommen beträgt bei 113 Stellplätzen durchschnittlich 157,5 Kfz-Bewegungen pro Stunde, die sich auf die Feldstraße und Märkische Straße verteilen. Angesichts der bestehenden Kfz-Belastung von mehr als 38.100 pro Tag auf der Märkischen Straße und 7.550 Kfz pro Tag auf der Feldstraße ist die durch die neue Nutzung zu erwartende Zusatzbelastung gemessen am vorhandenen Verkehr auf den Straßen von untergeordneter Bedeutung.

Schallschutz

Die in der schalltechnischen Untersuchung[10] ermittelten Lärmimmissionen in den schutzbedürftigen Gebieten des Bebauungsplans sind nach den Bestimmungen der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – zu beurteilen. Im Rahmen des Bebauungsplans In O 109 werden Mischgebiete, Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sowie ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Büro und Verwaltung" festgesetzt. Für die Mischgebiete kommen die entsprechenden Orientierungswerte der DIN 18005 (tags 60 dB(A), nachts 50 dB(A) bzw. nachts für Gewerbelärm 45 dB(A)) zum Tragen. Aufgrund der vergleichbaren Hauptnutzung sind für das Sondergebiet „Büro und Verwaltung" am Heiligen Weg die Orientierungswerte für Gewerbe- oder Kerngebiete (tags 65 dB(A), nachts 55 dB(A) bzw. nachts für Gewerbelärm 50 dB(A)) zu berücksichtigen.

Straßenverkehrslärm

Zur Ermittlung der Lärmbelastung durch den Straßenverkehr auf der Märkischen Straße, der Straße Heiliger Weg, der Feldstraße sowie der Wenkerstraße wurden Verkehrszähl- und Verkehrsprognosezahlen von 2001 bzw. für 2015 zu Grunde gelegt. Es wurden jeweils die ungünstigsten Fälle (Erdgeschoss und tags) ermittelt.

Das Gutachterbüro HEBO berechnet für die Lärmbelastung des Planungsgebietes durch die umgebenden öffentlichen Straßen eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für die Mischgebiete sowie das Sondergebiet „Büro und Verwaltung" am Heiligen Weg. In einem Abschnitt der Wenkerstraße wird zwar der Orientierungswert für den Tag unterschritten, dafür aber nachts überschritten. Die ermittelten Überschreitungen entlang der Blockrandbebauung betragen tags und nachts zwischen 1 dB(A) und 15 dB(A).

[10] Gutachtliche Stellungnahmen – Lärmschutz – Bebauungsplan In O 109 „Märkische Straße / Heiliger Weg" in Dortmund, HEBO Bessemerstraße 80, 44793 Bochum, 02.03.2005, 30.03.2006 und 04.04.2006, Gutachten kann im Planungsamt eingesehen werden

Maßnahmen

Da es sich um eine bis auf den im Blockinnenbereich geplanten Supermarkt ausschließlich bestandsorientierte Festsetzung eines nahezu vollständig bebauten Plangebiets handelt, ist eine räumliche Trennung der schutzbedürftigen Gebiete und der Straßen als Lärmquelle, wie sie der Trennungsgrundsatz gem. § 50 BImSchG fordert, nicht möglich.

Dementsprechend ist die Durchführbarkeit aktiver und passiver Schallschutzmaßnahmen zugunsten der schutzbedürftigen Blockrandbebauung zu prüfen, wobei aktiven Maßnahmen zunächst Vorrang vor passiven einzuräumen ist.

Aktiver Schallschutz in Form einer Schallschutzwand ist jedoch aufgrund der nahezu unmittelbar an der Straße liegenden Blockrandbebauung und der vorhandenen und notwendigen Ein- und Ausfahrten nicht möglich bzw. auch städtebaulich nicht vertretbar.

Aus diesem Grund kommen lediglich passive Maßnahmen zum Schutz vor dem Straßenverkehrslärm infrage. Deshalb sind gemäß der textlichen Festsetzung § 5 Ziffer ⟨10⟩ bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten der Blockrandbebauung schalldämmende Außenbauteile als passive Schallschutzmaßnahmen einzusetzen, wenn die in der Festsetzung aufgeführten Innenschallpegel nicht bereits aufgrund von Grundrissgestaltung oder Baukörperanordnung eingehalten werden.

In den Fällen, in denen ein angemessener Schallschutz nur durch passive Maßnahmen an den betroffenen Gebäuden erreicht werden kann, sind die in der Tabelle 6 der VDI-Richtlinie 2719 genannten oberen Anhaltswerte für Innenschallpegel für die Lärmdämmung von Fenstern, Balkonen und Wintergärten zugrunde zu legen. Die Glasflächen sind als die Außenbauteile anzusehen, welche die geringste Schalldämmung aufweisen.

Durch die textliche Festsetzung wird im Bebauungsplan vorgegeben, dass die Gebäude in den mit der Ziffer ⟨10⟩ gekennzeichneten Baugebieten bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten mit schallschützenden Außenbauteilen zu versehen sind, die die Einhaltung der Tag- und Nachtwerte der Innenschallpegel gewährleisten. Die Festsetzung eines konkreten, resultierenden Schalldämmmaßes der gesamten Außenfläche eines Raumes kann nicht getroffen werden, weil vor Realisierung von Bauvorhaben, nämlich im Rahmen des Planverfahrens, wesentliche Parameter zur Abschätzung dieses Schalldämmmaßes gerade für Neu-, Um- und Erweiterungsbauten nicht bekannt sind.

Dazu gehören vor allem die nach DIN 2719, Punkt 6.4 genannten Parameter

- vom Raum aus gesehene Gesamtaußenfläche in qm und
- äquivalente Absorptionsfläche des Raumes in qm (in der Regel ca. 0,8 x Grundfläche).

Diese beiden Parameter hängen somit von den konkreten Bauabsichten ab und sind erst bei Konkretisierung der jeweiligen Bauvorhaben erkennbar. Es könnte für spätere Bauvorhaben ansonsten ein Übermaß entstehen, wenn z.B. Schallschutzfenster der Klasse III festgesetzt würden, obwohl die o.g. Parameter bei dem konkreten Bauvorhaben eine geringere Schallschutzfensterklasse zuließen.

Ebenso berücksichtigt die textliche Festsetzung den Tatbestand, dass das Schalldämmmaß der Außenhaut eines Gebäudes von der zukünftigen Grundrissgestaltung und Baukörperanordnung abhängig ist. Von daher werden nur schallschützende Außenbauteile gefordert, wenn bei dem konkreten Bauvorhaben die Grundrissgestaltung und Baukörperanordnung so ausgerichtet ist, dass der geforderte Schallschutz nicht erreicht wird, d.h. der zulässige Innenschallpegel überschritten wird.

Bezüglich der Kosten für Schallschutzfenster ist jedoch darauf hinzuweisen, dass bereits moderne Doppelscheibenfenster, welche die Anforderungen der Wärmeschutzverordnung erfüllen (dichtschließende Rahmen und Isolierverglasung), ein Schalldämmmaß 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.

Da Veränderungen der Straßenzüge Märkische Straße, Heiliger Weg, Feldstraße und Wenkerstraße 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.

Gewerbelärm

Das Gutachterbüro HEBO hat die durch gewerbliche Nutzungen hervorgerufenen bzw. unter Berücksichtigung des geplanten Lebensmittel-Vollsortimenters zu erwartenden Lärmbelastungen der schutzbedürftigen Nutzungen ermittelt bzw. prognostiziert. Der Gesamt-Gewerbelärmbelastung wurden die geplanten 113 Stellplätze, die bereits vorhandenen 86 Stellplätze der vorhandenen gemeinschaftlich durch die Kunden des Lebensmitteldiscounters, des Keglerheims und Mitarbeiter des Bürobaus benutzten Stellplatzanlage sowie die Stellplätze der Allianz-Versicherung zugrunde gelegt. Maßgebliche auf das Plangebiet innerhalb der Blockrandbebauung einwirkende Lärmquellen aus fremden, außerhalb des Plangebiets liegenden Gewerbebetrieben konnten nicht festgestellt werden bzw. werden durch die fast geschlos-

sene Blockrandbebauung soweit abgeschirmt, dass ein maßgeblicher Immissionsanteil nicht festzustellen ist.
Das Gutachterbüro kommt zu dem Ergebnis, dass aktive Schallschutzmaßnahmen am geplanten Lebensmittelvollsortimenter notwendig sind. Der Gutachter berechnet – auch unter Voraussetzung der empfohlenen aktiven Schallschutzmaßnahmen am Vollsortimenter sowie der Baugenehmigung des bestehenden Lebensmitteldiscounters - für einen Immissionspunkt (Immissionspunkt Haus Nr. 27 = Wohn- und Geschäftshaus im Innenhof) eine Überschreitung des gemäß der DIN 18005 maßgeblichen Orientierungswertes für Mischgebiete (tagsüber 60dB(A)) um 1,1 dB(A) im 1. OG bzw. 0,4 dB(A) im 2.OG.

Maßnahmen
Der Trennungsgrundsatz gemäß § 50 BImSchG fordert eine räumliche Trennung schutzbedürftiger Gebiete und der Straßen als Lärmquelle, um schädliche Umwelteinwirkungen auf die schutzbedürftigen Gebiete so weit wie möglich zu vermeiden.
Innerhalb der aufgrund der Bestandsbebauung eingeschränkten Möglichkeiten erfolgt eine gewisse räumliche Trennung der geplanten emittierenden Nutzung von der schutzempfindlichsten Wohnbebauung insofern, als der Kundenparkplatz des geplanten Supermarktes zur weniger empfindlichen Büronutzung (Sondergebiet Büro und Verwaltung) orientiert und durch das Supermarktgebäude gegenüber der östlich im Block liegenden Wohnbebauung abgeschirmt wird. Die Position des Baukörpers wird den gutachterlichen Empfehlungen entsprechend gesichert, durch Festsetzung von Baulinien.
Dies allein sichert noch nicht die Einhaltung der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. der Richtwerte der TA Lärm.

Dementsprechend ist die Durchführbarkeit aktiver und passiver Schallschutzmaßnahmen zugunsten der schutzbedürftigen Blockrandbebauung zu prüfen, wobei aktiven Maßnahmen zunächst Vorrang vor passiven einzuräumen ist.
Als aktive Schallschutzmaßnahmen am geplanten Supermarkt (Festsetzung § 5 Ziffer ◇1◇) werden entsprechend der gutachterlichen Empfehlungen eine schalldämmende Einhausung der Anlieferzone (Einfügungsdämpfung bezogen auf den Immissionsort Feldstraße 21 $D_E \geq 5$ dB(A)), eine Begrenzung der maximalen Schallleistung haustechnischer Anlagen (z.B. Lüftung) auf dem Supermarktdach sowie die Mindestgebäudehöhe von 5 m (bei oben angeführter Positionierung des Baukörpers) zur Abschirmung der vom Kundenparkplatz hervorgerufenen Emissionen gegenüber den z.T. zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden im östlichen Teil des Innenhofes festgesetzt. Die Position des Baukörpers wird über Baulinien vorgegeben, seine Mindesthöhe bezogen auf die Oberkante des Geländeniveaus der abzuschirmenden Stellplatzanlage.
Darüber hinaus erfolgt gemäß den gutachterlichen Empfehlungen die Festsetzung der den Berechnungen zugrundegelegten Öffnungszeit (08.00 Uhr bis 20.00 Uhr) sowie der Zeit, während derer Anliefer- und Verladevorgänge als verträglich berechnet wurden (07.00 Uhr bis 20.00 Uhr).

Auch bei Realisierung der oben benannten aktiven Schallschutzmaßnahmen hat der Gutachter eine verbleibende Überschreitung des Orientierungswertes gemäß DIN 18005 um 1,1 dB(A) an einem Immissionspunkt (s.o.) berechnet.
Diese Orientierungswert-Überschreitung ist jedoch mit dem menschlichen Gehör nicht wahrnehmbar und kann deshalb toleriert werden. Die zusätzliche Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen aufgrund der Gewerbelärmbelastung ist deshalb nicht nötig. Die Beurteilungspegel der schützenswerten Freisitze liegen gemäß dem Gutachten unter dem Orientierungswert der DIN 18005.

Die Ansiedlung des Lebensmittel-Vollsortimenters wird gutachterlich als verträglich bewertet. Den geplanten Lebensmittelmarkt hält der Gutachter auch auf der hierfür maßgeblichen Rechtsgrundlage der TA Lärm für genehmigungsfähig, da die Richtwertüberschreitung (Richtwert tagsüber für Mischgebiete = 60 dB(A)) maßgeblich durch den bereits vorhandenen Lebensmitteldiscounter hervorgerufen werde, während der Immissionsbeitrag des geplanten Lebensmittelmarktes den Richtwert um 12,6 dB(A) und damit deutlich mehr als 6 dB(A) unterschreite. Damit sei der Immissionsbeitrag des geplanten Marktes gemäß der TA Lärm (Punkt 3.2.1 Absatz 2) bzgl. des maßgeblichen Immissionsortes als nicht relevant einzustufen.

Eine Festsetzung der schalltechnisch relevanten Betriebsbedingungen des vorhandenen Lebensmittel-Discounters erfolgt nicht, da die entsprechenden Betriebsauflagen des Staatlichen Umweltamtes Hagen verbindlicher Bestandteil der Baugenehmigung des Discounters aus dem Jahr 2002 und damit bereits bauordnungsrechtlich gesichert sind. Die Betriebsbedingungen sind im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zum geplanten Lebensmittel-Vollsortimenter berücksichtigt worden.

Schutzgüter Tiere, Pflanzen und Landschaft
Durch den Abbruch der bestehenden Gebäude und die Errichtung eines neuen Gebäudes einschließlich einer Gemeinschaftsstellplatzanlage wird die bislang fast vollständig versiegelte Plangebietsfläche durch Anpflanzung von Bäumen und kleinen Pflanzflächen außerhalb der Gemeinschaftstiefgarage zur Gliederung der Stellplatzanlage geringfügig entsiegelt. Für den Verlust zweier Laubbäume im Bereich der ehemaligen Tankstelle ist entsprechender Ersatz in unmittelbarer Nähe vorgesehen. Ferner ist auf dem zu errichtenden Gebäude eine Dachbegrünung mit positiven Auswirkungen auf das Kleinklima vorzunehmen.

Schutzgüter Boden und Wasser
Im nahezu vollständig versiegelten Plangebiet sind natürliche Bodenfunktionen nicht mehr gegeben. Durch die geplanten Pflanzmaßnahmen wird eine geringfügige Entsiegelung erfolgen.

Für die ehemalige Tankstelle an der Märkischen Straße 80a bis 82 wurden für die Gefährdungsabschätzung Untergrunduntersuchungen durchgeführt[11]. Hierzu wurden acht Rammkernsondierungen in allen nutzungsrelevanten Bereichen (Tanks, Ölabscheider, Zapfinsel) vorgenommen. Vier Rammkernsondierungen wurden zu Bodenluftentnahmestellen ausgebaut. Chemische Analysen an Boden- und Bodenluftproben in Abhängigkeit vom organoleptischen Befund wurden durchgeführt. Für die in den Bodenproben untersuchten Parameter ergaben sich für die Mehrzahl der Proben keine Auffälligkeiten. Im Bereich des ehemaligen 20.000 l Kraftstofftanks, der bereits ausgebaut ist, sowie der Zapfanlage konnten punktuell Belastungen des Untergrunds nachgewiesen werden. Die ermittelten Kohlenwasserstoffverbindungen sind eindeutig auf Vergaserkraftstoffe zurückzuführen. Die Überprüfung der Bodenproben im unmittelbaren Umfeld der organoleptischen auffälligen Bodenschichten ergab, dass diese zwei getrennten Kontaminationsquellen zuzuordnen und beschränkt darüber hinaus auch vertikal auf eng begrenzte Bodenhorizonte mit einer Stärke von maximal 1 m nachzuweisen sind.

Für den Gefahrenpfad Boden – Grundwasser ist eine Gefährdung nicht ableitbar. Aufgrund der nur geringen Gehalte an Kohlenwasserstoffen, der mäßigen Durchlässigkeit der schluffig, tonigen Böden sowie des großen Grundwasserflurabstands ist ein Eintrag in das Grundwasser nicht zu befürchten.

Die leichtflüchtigen Verbindungen n-Alkane und BTEX-Aromaten wurden in erhöhten Konzentrationen nachgewiesen, sodass eine Gefährdung über den Gefahrenpfad Bodenluft gegeben ist. Die vom ständigen Ausschuss Altlasten bei der Bund-Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO) im Hinblick auf den Expositionspfad „Anreicherung in geschlossenen Räumen" abgeleiteten orientierenden Hinweise auf Prüfwerte sind deutlich überschritten. Für die als belastet einzustufenden Bereiche bei RK 1 und RK 4 ist zwar keine Überbauung vorgesehen, sondern lediglich die Anlage von Zufahrten und Grünflächen. Aufgrund der niedrigen Siedepunkte und des hohen Dampfdrucks der nachgewiesenen Verbindungen ist eine Migration von Schadstoffen in benachbarte, bereits überbaute Bereiche jedoch nicht auszuschließen.

---

[11] Gutachten zur Gefährdungsabschätzung im Bereich der ehemaligen Tankstelle Märkische Straße 80a – 82 in Dortmund – Innenstadt, B R G, Postfach 1442, 58720 Fröndenberg, 13.12.2005, Gutachten kann im Planungsamt eingesehen werden

Damit ist Sanierungsbedarf gegeben, sodass beim Abbruch der ehemaligen Tankstelle der Boden im Bereich der ermittelten Belastungen auszukoffern und fachgerecht zu entsorgen ist. Alle Sanierungsarbeiten sind gutachterlich zu begleiten und gemäß den Grundsätzen für Arbeiten in kontaminierten Bereichen der BGR 128 auszuführen. Details zu Art und Umfang für ein Sanierungskonzept sind vorab mit den zuständigen Umweltbehörden abzustimmen. Der ehemalige Tankstellenstandort ist im Bebauungsplan markiert und ein entsprechender Hinweis aufgenommen (IV. Hinweis Nr. (2)).

Das nutzungsbedingt anfallende Schmutzwasser sowie das Niederschlagswasser wird in bestehende Kanalisationsleitungen eingeleitet.

Die Vorschriften des § 51a des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 25.06.1995, zuletzt geändert durch Gesetz am 03.05.2005, zur Berücksichtigung von Niederschlagswasser finden auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans In O 109 keine Anwendung, da die Grundstücke bereits vor dem 01.01.1996 erstmals bebaut bzw. befestigt und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen waren. Zudem wäre der technische oder wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig, für das Niederschlagswasser, das bereits aufgrund einer nach altem Recht genehmigten Kanalisationsnetzplanung gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt wird, nachträglich eine Versickerung oder Verrieselung vor Ort, die ortsnahe Einleitung in ein Gewässer oder eine Entwässerung im Trennsystem einzuführen.

Hinsichtlich des Niederschlagswassers ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens von Bauvorhaben in jedem Fall unter Hinzuziehung der "Satzung über die Entwässerung der Grundstücke in der Stadt Dortmund" vom 17.12.1996 zu prüfen, ob der Abfluss des Niederschlagswassers von Dach- und Hofflächen durch geeignete Maßnahmen, wie z. B. Versickerung oder Rückhaltung, zu verhindern, zu vermindern oder merklich zu verlangsamen ist. Soweit die Möglichkeit besteht, sollte hiervon Gebrauch gemacht werden. Die wasserrechtlichen Vorschriften sind hierbei zu beachten.
In den Bebauungsplan wird daher ein entsprechender allgemeiner Hinweis zur Beseitigung von Niederschlagswasser aufgenommen (III. Hinweis Nr. (5)).

Schutzgüter Klima und Luft
Die durch den Verkehr stark belasteten Straßen wurden hinsichtlich der Luftschadstoffimmissionen mit dem Ergebnis überprüft; dass selbst bei

äußerst konservativer Betrachtung die Immissionsgrenzwerte der 22. BImSchV unterschritten werden.

Die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen, insbesondere durch Bäume und die vorgesehene Dachbegrünung tragen zur Verbesserung des Klimas und der Luft im Blockinnenbereich bei.

Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter
Auf der Grundlage eines vorliegenden Bebauungsvorschlages für eine Teilfläche des Blockinnenbereiches werden ehemalige Betriebsgebäude und Garagen überplant und abgerissen, die keinen kulturhistorischen oder kulturellen Wert besitzen.

Ansonsten werden im Plangebiet Kultur- und sonstige Sachgüter von der Bebauungsplanaufstellung nicht berührt.

2.3 Prognose der Umweltentwicklung bei Durchführung der Planung und Nichtdurchführung (Nullvariante) der Planung

Mit der Durchführung der Planung wird eine Ansiedlung von einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb im Plangebiet ermöglicht.

Wie der Standortanalyse zum EDEKA-Markt zu entnehmen ist, tragen diese zusätzlichen Angebotsflächen im Dortmunder Südosten grundsätzlich zu einer Verbesserung der Nahversorgungssituation bei.

Damit trägt die Planung dazu bei, dass die vorhandene Infrastruktur auch mittel- und langfristig ausgelastet bleibt, dass zusätzlicher Verkehr durch lange Wege zu peripher gelegenen Versorgungsstandorten vermieden wird.

Die Lärmimmissionen, verursacht durch den Straßenverkehr, werden durch die Planung nicht verändert. Im Blockinnenbereich ist für die Stellplatzanlage des bereits genehmigten ALDI-Marktes unter Berücksichtigung seiner Baugenehmigung nur an einem Immissionsort eine mit dem menschlichen Gehör nicht wahrnehmbare Überschreitung des maßgeblichen Orientierungswertes gemäß DIN 18005 berechnet worden. Dies ist als Vorbelastung einzustufen. Der geplante Supermarkt mit seiner Stellplatzanlage verursacht unter Berücksichtigung der festgesetzten aktiven Schallschutzmaßnahmen keine zusätzlichen Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte gemäß DIN 18005.

Die Überprüfung der Luftbelastung hat ergeben, dass die Grenzwerte unterschritten werden.

Positiv zu bewerten sind die vorgesehenen zahlreichen Baumpflanzungen und die Dachbegrünung, die einen Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas und der Luft im Blockinnenbereich leisten.

Würde die Planung nicht durchgeführt, käme es zunächst zu einem Gebäudeleerstand im Blockinnenbereich. Nachnutzungen, die vom Störgrad her verträglich wären, könnten dann entsprechend § 34 BauGB möglich werden. Die ermittelte Vorbelastung durch die genehmigte Stellplatzanlage des ALDI-Marktes liegt auch für diese Nullvariante vor. Die mit der Planung verbundene städtebauliche und grünplanerische Aufwertung des Blockinnenbereichs wäre hiermit jedoch nicht gewährleistet.

2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen, Eingriffsregelung

Im Bereich der Stellplatzanlage werden 40 Bäume zur Minderung von weiteren Belastungen gepflanzt. Die vorgesehene Dachbegrünung im SO^1-Gebiet beeinflusst das Kleinklima im Blockinnenbereich positiv. Es dient gleichzeitig als Retentionsfläche, hilft Staub zu binden und beeinflusst das Kleinklima dadurch positiv.
Die zwei im Tankstellenbereich zu fällenden Laubbäume werden in unmittelbarer Nähe auf der westlich gelegenen Grünfläche ersetzt.

Die Anlieferzone des EDEKA-Marktes ist zum Schutz der benachbarten Wohnnutzung einzuhausen, die Schallleistung der haustechnischen Anlagen wird begrenzt, die Öffnungs- und Anlieferzeiten festgesetzt. Die Stellplatzanlage wird auf der zur Wohnbebauung abgewandten Seite angeordnet.

Die ermittelten Bodenbelastungen und die entsprechend zu ergreifenden Maßnahmen im Bereich der ehemaligen Tankstelle sind bei den Abbrucharbeiten zu berücksichtigen.

Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, da keine zusätzlichen Eingriffe im Vergleich zum Bestand erfolgen (§ 1a (3) BauGB).

2.5 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen der Planung (Monitoring)

Die Überwachung der erheblichen, insbesondere der unvorhersehbaren nachteiligen Umweltauswirkungen der Planung wird in ca. 5 Jahren nach Rechtsverbindlichkeit vorgesehen.

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 ist eine Überprüfung durch Wiedervorlage der Verfahrensakte und Abarbeiten eines Prüfbogens durch die jeweils betroffenen Stadtämtern vorgesehen. Inhaltlich soll die Überprüfung u.a. folgende Punkte abdecken:

- Überprüfung der Umsetzung von Festsetzungen des Bebauungsplanes, insbesondere Grünfestsetzungen wie Dach- und Stellplatzbegrünung, 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 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 angemessener Weise verlangt werden können. Die Gemeinde kann sich gemäß § 4 Abs. 3 auf die Erfüllung der Berichtspflichten externer Fachbehörden stützen.

2.6 Zusammenfassung

Durch das sonstige Sondergebiet mit dem EDEKA-Markt ist durch die neu hinzukommende Stellplatzanlage eine Zunahme an Verkehr zu erwarten. Die Belange des Immissionsschutzes durch den hinzukommenden Kundenverkehr sind unproblematisch. Aus der bestehenden und genehmigten Stellplatzanlage des ALDI-Marktes ergibt sich eine Vorbelastung. Unter Berücksichtigung der festgesetzten aktiven Schallschutzmaßnahmen am geplanten Supermarkt treten keine zusätzlichen Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 auf.

Der Lärmbelastung aus dem bereits bestehenden Verkehrsaufkommen ist entlang der das Plangebiet begrenzenden Straßen mit entsprechenden passiven Maßnahmen bei Um-, Neu- und Erweiterungsbauten entgegen zu wirken. Die Luftschadstoffbelastung ausgehend vom Verkehr auf den angrenzenden Straßen liegt unter den Grenzwerten der 22. BImSchV.

Es wird ein wenig Fläche entsiegelt. Die Entsiegelung führt damit zu einer geringen Zunahme an offenem Boden. Durch das Pflanzen von Bäumen erfolgt eine geringfügige ökologische Aufwertung im Innenbereich des Baublocks. Die Bäume sowie die Dachbegrünung tragen zu einer geringeren Aufheizung des Innenbereichs bei.

Dortmund, den 05.04.2006

Ostholt
Ltd. Städt. Verw.-Dir.

Der Rat der Stadt Dortmund hat am 29.03.2007 beschlossen, diese Begründung nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, BGBl. III FNA 213-1) dem Bebauungsplan beizufügen.

Dortmund, den 18. April 2007

Rohr
Städt. Baudirektor