Begründung

zur Änderung Nr. 8 - nördlich Florianstraße -
des Bebauungsplanes In O 201

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und
Bauordnungsamt

Inhalt

1.	**Räumlicher Geltungsbereich**	**1**
2.	**Gegenwärtige Situation im Änderungsbereich**	**1**
3.	**Anlass, Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung**	**1**
4.	**Bestehendes Planungsrecht**	**2**
5.	**Planverfahren**	**2**
6.	**Bauliches Konzept**	**2**
7.	**Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB**	**3**
7.1	*Art der baulichen Nutzung*	*3*
7.2	*Maß der baulichen Nutzung*	*3*
8.	**Flächen für Stellplätze gemäß § 9 Abs.1 Nr. 4 und Nr. 9 BauGB**	**4**
9.	**Erschließung**	**4**
10.	**Umweltbelange**	**5**
10.1	*Grundlage*	*5*
10.2	*Grünordnung*	*6*
10.3	*Artenschutz*	*7*
11.	**Leitungsrechte**	**7**
12.	**Niederschlagswasserbeseitigung / Überflutungsnachweis**	**7**
13.	**Immissionsschutz**	**9**
14.	**Altlasten / Methanausgasungen / Bergbauliche Einwirkungen**	**9**
15.	**Kampfmittelbeseitigung**	**10**
16.	**Denkmalschutz und Denkmalpflege**	**11**
17.	**Städtebauliche Zahlenwerte**	**11**
18.	**Kosten**	**11**

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Planbereich der Änderung Nr. 8 des Bebauungsplanes In O 201 befindet sich im Stadtbezirk Innenstadt Ost und umfasst die südwestliche Teilfläche des Flurstücks 332, Flur 24, Gemarkung Dortmund.

Der Planbereich liegt westlich des Hochhauskomplexes Florianstraße 15 – 21, nördlich der Florianstraße und östlich der B 54 Ruhrallee bzw. der die Ruhrallee begleitenden öffentlichen Grünfläche. Der räumliche Geltungsbereich der Änderung Nr. 8 umfasst eine Fläche von ca. 4.200 m².

2. Gegenwärtige Situation im Änderungsbereich

Die Fläche des Änderungsbereichs stellt sich gegenwärtig als dem Bürohochhaus zugeordnete private Grünfläche mit Baumbestand dar. Auf der Ostseite des Änderungsbereichs befindet sich die mit einer Schrankenanlage ausgerüstete Zu- und Abfahrt Florianstraße zu einer nordwestlich des Bürohochhauses angeordneten Stellplatzfläche.

Unmittelbar östlich grenzt das mit 24 Geschossen dominante Bürogebäude an. Südlich verläuft die Florianstraße bzw. die Fußwegeführung zu der Stadtbahnhaltestelle Westfalenpark. Westlich zwischen der B 54 Ruhrallee und dem Änderungsbereich befinden sich öffentliche, teilweise mit Gehölzen bestandene, Grünflächen. Der Umgebungsbereich nördlich der Florianstraße wird ausschließlich als Bürostandort genutzt. Südlich der Florianstraße schließen die Flächen des Westfalenparks an.

3. Anlass, Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Der Bürohochhauskomplex Florianstraße 15 - 21 wurde für die frühere Oberpostdirektion Dortmund mit ca. 900 Beschäftigten errichtet (Telekom-Hochhaus) und 1981 fertiggestellt. Nach Auflösung der Oberpostdirektion in 1989 und dem Verkauf stand das Gebäude in weiten Teilen leer. 2013 haben die RWE als Nachfolgenutzer das Gebäude als Hauptsitz für den Verteilnetzbetreiber Westnetz GmbH (Strom und Gas) übernommen. Auf ca. 15.000 m² Bruttogeschossfläche haben ca. 500 Mitarbeiter der Westnetz GmbH ihren Arbeitsplatz. Weitere 2.500 m² werden nach Umbau und Renovierung für weitere Arbeitsplätze zur Verfügung stehen.

Die Wiedernutzung des Bürohochhauses bedingt gleichzeitig einen erhöhten Stellplatzbedarf. Die vorhandenen 232 Stellplätze auf dem Grundstück können den realen Stellplatzbedarf nicht decken. In der Folge werden öffentliche Parkplätze in der Florianstraße beansprucht, die bereits durch die hohe Zahl an Büroarbeitsplätzen im Gebiet sowie durch die Besucher des Westfalenparks einem hohen Parkdruck ausgesetzt ist.

Zur Deckung des Stellplatzbedarfs ist daher der Bau eines Parkdecks mit weiteren 130 Stellplätzen westlich des Bürohochhauses geplant. Diese Teilfläche ist im rechtskräftigen Bebauungsplan In O 201 als nicht überbaubare Fläche des Kerngebiets (MK) festgesetzt. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Parkdecks zu erlangen, wird somit die Änderung Nr. 8 des Bebauungsplanes In O 201 erforderlich.

4. Bestehendes Planungsrecht

Regionalplan

Der seit dem 18.08.2004 wirksame Regionalplan Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund - westlicher Teil - stellt das Plangebiet als "Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)" dar.

Flächennutzungsplan

Der seit dem 31.12.2004 rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt den Änderungsbereich als auch den Gesamtbereich nördlich der Florianstraße als „sonstiges Sondergebiet" gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Büro- und Verwaltungsgebäude (BV) dar.

Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes.

5. Planverfahren

Der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung, Wohnen und Immobilien hat in seiner Sitzung am 26.03.2014 die Änderung Nr. 8 des Bebauungsplanes In O 201 beschlossen.

Das Planverfahren zur Änderung Nr. 8 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt, da die entsprechenden Anwendungsvoraussetzungen gegeben sind. Die überbaubare Grundstücksfläche im Änderungsbereich unterschreitet deutlich die gemäß § 13a, Abs. 1 Nr. 2 BauGB höchstzulässige Grundfläche von 20.000 m². Weiterhin wird mit der Planänderung kein Vorhaben begründet, dass der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Fauna-Flora-Habitat- und Vogelschutzgebieten.

Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens bedarf es keiner förmlichen Umweltprüfung mit Aufstellung eines Umweltberichts. Ebenso kommt die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht zur Anwendung.

6. Bauliches Konzept

Das geplante Parkhaus wird als Parkpalette mit 4 Halbebenen ausgebildet. Die Parkpalette ist als offene Großgarage konzipiert und umfasst eine Grundfläche von ca. 1.600 m² mit einer Länge von ca. 48 m und einer Breite von ca. 33 m. Die Ein- und

Ausfahrt nördlich des Parkhauses mit der unteren Parkebene (Ebene -1) liegt ca. 1,40 m unterhalb der vorhandenen Geländeoberfläche. Die Parkpalette mit ihren 4 Ebenen ragt somit im östlichen Abschnitt lediglich ca. 3,90 m über die vorhandene Geländeoberkante hinaus. Im westlichen – zur Ruhrallee ausgerichteten – Abschnitt ragt die Parkpalette lediglich ca. 2,60 m über das vorhandene Gelände hinaus.

Die Zu- und Abfahrt der Parkpalette erfolgt über die bereits vorhandene private Zufahrtsstraße mit Schrankenanlage unmittelbar westlich des Hochhauses. Über diese Zufahrtsstraße wird auch die nördlich des Hochhauses gelegene vorhandene Stellplatzfläche erschlossen. Die Ein- und Ausfahrt der Parkpalette liegt rückwärtig auf der Nordseite des geplanten Parkhauses. Westlich der Parkpalette wird ein Regenrückhaltebecken als offenes Erdbecken angeordnet, um das anfallende Niederschlagswasser gedrosselt in das städtische Kanalnetz abzuleiten.

Die im westlichen und südlichen Randbereich des Grundstücks vorhandenen Bäume und Sträucher bleiben als Grünkulisse erhalten und binden die Parkpalette in den grün geprägten Umgebungsbereich ein. Allerdings liegen hier auch zwei Blindgängerverdachtspunkte, so dass ein Eingriff in den Gehölzbestand bei Sondierungen nicht ausgeschlossen werden kann. Soweit hierdurch Gehölzverluste auftreten, werden diese durch Neupflanzungen ersetzt. Die östliche, ca. 3,90 m hohe Fassade der Parkpalette wird mit Rankpflanzen unter Zuhilfenahme von Rankgittern gestaltet, so dass auch von dieser Seite eine wirksame Eingrünung der Parkpalette erfolgt.

7. Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB

7.1 Art der baulichen Nutzung

Der Änderungsbereich ist sowohl grundstücksmäßig als auch funktional mit dem Hochhauskomplex verbunden. Die bisherige für den Gesamtbereich des Bebauungsplanes In O 201 geltende Festsetzung als Kerngebiet wird somit unverändert für den Änderungsbereich beibehalten.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan In O 201 getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gelten unverändert fort.

Ergänzend wird im Änderungsbereich die max. zulässige Höhe der baulichen Anlage entsprechend dem oben dargelegten baulichen Konzept mit maximal zulässigen Höhen über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Da das Parkhaus mit halbseitig versetzten Ebenen ausgeführt wird, werden im Bebauungsplan die Höhen (Oberkante Brüstung) ebenfalls differenziert festgesetzt. Die östliche Teilfläche des Parkdecks wird mit einer max. zulässigen Höhe von 127,90 m und die westliche Teilfläche mit einer max. zulässigen Höhe von 126,60 m ü. NHN festgesetzt. Dies entspricht einer baulichen Höhe von max. 4,0 m (östliche Teilfläche) über dem vorhandenen Geländeniveau von im Mittel ca. 124 m ü. NHN.

8. Flächen für Stellplätze gemäß § 9 Abs.1 Nr. 4 und Nr. 9 BauGB

Im Änderungsbereich des Bebauungsplanes ist die Errichtung einer Stellplatzanlage in Form eines offenen Parkhauses (Parkdeck) zulässig. Dementsprechend wird die überbaubare Fläche für diese Stellplatzanlage als Fläche für Stellplätze umgrenzt. In Verbindung mit den vorstehend erläuterten Festsetzungen zur zulässigen Höhenentwicklung dieser Fläche ist die planungsrechtliche Zulässigkeit der Stellplatzanlage als Parkhaus hinreichend bestimmt.

9. Erschließung

Die Anbindung der Parkpalette erfolgt über die bereits vorhandene private Erschließungsstraße mit Schrankenanlage an die Florianstraße. Die Zu- und Abfahrt der Parkpalette wird im Norden angelegt und schließt dort an diese private Erschließungsstraße an.

Die Florianstraße ist über die beiden Knotenpunkte Rheinlanddamm/Am Kaiserhain und Florianstraße/Maurice-Vast-Straße/An der Buschmühle an das städtische Hauptverkehrsnetz angebunden. Zur Beurteilung der Frage, ob unter Berücksichtigung der planbedingten Zusatzverkehre weiterhin eine leistungsfähige Verkehrsabwicklung über diese beiden Knotenpunkte gegeben ist, wurde eine verkehrsgutachterliche Untersuchung durchgeführt.[1] Im Ergebnis wird nachgewiesen, dass der signalgeregelte Knotenpunkt Florianstraße/Maurice-Vast-Straße/An der Buschmühle auch mit dem Zusatzverkehrsaufkommen in der Prognosebelastung sowohl in der Morgen- als auch in der Nachmittagsspitze uneingeschränkt leistungsfähig ist. Die mittleren Wartezeiten in allen betroffenen Verkehrsströmen und Signalgruppen erhöhen sich nur geringfügig, die Verkehrsqualität ist in allen Signalgruppen zumindest als gut (Stufe B) zu bezeichnen.

Auch für den vorfahrtgeregelten Knotenpunkt Rheinlanddamm/Am Kaiserhain ergeben sich durch den Zusatzverkehr nur geringe Zunahmen der mittleren Wartezeiten bei der Ausfahrt aus der Straße Kaiserhain. Die verkehrsgutachterliche Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass der Knotenpunkt in der bestehenden Ausbauform auch unter den Prognose-Verkehrsbelastungen mit Vorfahrtregelung als leistungsfähig einzustufen ist.

[1] Ambrosius Blanke Ingenieurbüro für Verkehrs- und Infrastrukturplanung, Neubau Parkhaus Florianstraße am Florianturm in Dortmund, Verkehrsgutachten, Bochum, Dezember 2013

10. Umweltbelange

10.1 Grundlage

Mit dem 01.01.2007 ist das „Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte" vom 21.12.2006 in Kraft getreten. Die vorliegende Änderung Nr. 8 des Bebauungsplanes In O 201 wird in dem beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung - durchgeführt.

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB können Bebauungspläne aufgestellt oder geändert werden, die die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung vorbereiten. Voraussetzung für die Anwendung ist gemäß § 13a Abs. 1, Nr. 1 BauGB, dass der Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (Anlage 1 zum UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

Weiterhin darf der Prüfschwellenwert in Höhe von 20.000 m² zulässiger Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO nicht überschritten werden. Die zulässige Grundfläche beträgt im vorliegenden Fall ca. 1.600 m²; der Prüfschwellenwert wird somit deutlich unterschritten.

Aus Sicht des Umweltamtes besteht für die Änderung Nr. 8 -nördlich Florianstraße- des Bebauungsplanes In O 201 keine UVP-Pflichtigkeit. Der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB steht somit nichts entgegen. Da im vorliegenden Fall insgesamt alle Voraussetzungen erfüllt sind und die Größe des Planbereiches unter 20.000 qm liegt, wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB angewendet.

Beschleunigte Verfahren werden gemäß § 13a Abs. 2, Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt. Weiterhin unterliegen sie gemäß § 13a Abs. 2 BauGB nicht der Anwendung der Eingriffsregelung; die zu erwartenden Eingriffe gelten als bereits erfolgt oder sind zulässig. Somit entfällt die Verpflichtung zum ökologischen Ausgleich.

10.2 Grünordnung

Durch die geplante Überbauung mit einem Parkhaus kommt es zu einem Verlust von Bäumen, die nach der Dortmunder Baumschutzsatzung geschützt sind.

Sofern die nach den Anforderungen des Umweltamtes erforderlichen Ersatzpflanzungen auf dem Flurstück 332, Gemarkung Dortmund, Flur 24 nicht erfolgen können, sind an anderer Stelle Ersatzbäume nachzuweisen oder durch Ersatzgeld auszugleichen.

Die Untere Landschaftsbehörde beim Umweltamt der Stadt Dortmund hat durch das geplante Vorhaben einen maximalen Verlust von 44 Bäumen ermittelt, aus denen sich ein errechneter Ersatz von 34 Bäumen ergibt. Hierin eingeschlossen sind die möglichen Baumfällungen im Bereich der Blindgängerverdachtspunkte 2456, 2457, 2460 und 2462. Im Bereich dieser Blindgängerverdachtspunkte kann lediglich von einem Maximalwert ausgegangen werden, da eine konkrete Klärung von definitiv notwendigen Maßnahmen durch den Kampfmittelräumdienst nicht im Vorfeld möglich ist. Im Maximalfall müssten im Bereich der Verdachtspunkte 19 Bäume gefällt werden, von denen 13 ausgleichspflichtig sind und für die ein Ersatz von 14 Bäumen geleistet werden muss. Direkt südlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich vier Bäume im öffentlichen Straßenraum, die im Radius eines Blindgängerverdachtspunktes liegen. Sofern diese Bäume bei der Kampfmitteldetektion gefällt werden müssen, ist Ersatz für einen ausgleichspflichtigen Baum zu erbringen.

Sofern die Ersatzpflanzungen nicht innerhalb des Plangebiets vorgenommen werden können, sind hierfür Ersatzgeldzahlungen zu erbringen. Die endgültige Regelung hierzu erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

Unabhängig von den möglichen Eingriffen in den Baumbestand im Zuge der Kampfmitteldetektion oder -räumung sollen die entlang der westlichen und südlichen Grundstücksgrenze des Änderungsbereichs vorhandenen Gehölze erhalten bleiben, so dass das Parkdeck zum öffentlichen Raum hin durch eine Grünkulisse abgeschirmt wird. Die Gehölzbestände werden daher gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b) BauGB als Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Aufgrund des dargelegten möglichen Verlusts von Bäumen im Zuge der Kampfmitteldetektion als auch einer weiteren möglichen Beeinträchtigung des Gehölzbestandes im Verlauf der Bauarbeiten am Parkdeck und am Regenrückhaltebecken sind Ersatzpflanzungen zum Erhalt der Grünkulisse in diesem Bereich vorzunehmen. Es erfolgt somit eine Festsetzung sowohl zum Erhalt als auch zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a) und b) BauGB.

Als weitere Pflanzmaßnahme zur Einbindung des Parkdecks in den parkähnlich gestalteten Umgebungsbereich wird entlang der Ostseite des Parkdecks eine Rankbepflanzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB festgesetzt. Die Fassadenfläche ist vollständig mit Kletterpflanzen unter Zuhilfenahme von Rankgerüsten einzugrünen.

Die vorstehenden Maßnahmen zur Grünordnung dienen auch den Erfordernissen des Klimaschutzes, da sie das Mikroklima durch Verschattung und Schadstofffilterung positiv beeinflussen.

10.3 Artenschutz

Seitens des Umweltamtes – Untere Landschaftsbehörde – wurde die Notwendigkeit von Artenschutz-Untersuchungen geprüft. Die Untere Landschaftsbehörde kommt nach Prüfung zu dem Ergebnis, dass durch die vorgesehene Änderungsplanung keine unüberwindbaren Konflikte mit den Vorschriften des Artenschutzes zu erwarten sind. Aktuell sind keine Baumhöhlen vorhanden, die ggf. Quartiere von Fledermäusen darstellen könnten. Ein Vorkommen von in Baumhöhlen überwinternden Fledermäusen ist aufgrund des grundsätzlich vitalen Zustands der Bäume und des Fehlens entsprechend großer Höhlen nicht zu erwarten. Ebenso sind keine Horste in den Bäumen vorhanden. Hinweise auf Vorkommen von planungsrelevanten Arten im Plangebiet liegen nicht vor und sind auch nicht zu erwarten. Vorsorglich wird in den Bebauungsplan der Hinweis aufgenommen, dass die Beseitigung der Bäume nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar erfolgen darf, so dass mögliche Beeinträchtigungen von geschützten Vogel- oder auch Fledermausarten weitgehend minimiert werden.

Bezüglich der im Planbereich vorhandenen, potentiellen Lebensstätten von nicht planungsrelevanten Vogelarten (häufige und weit verbreitete Arten) werden die Verbote des § 44 BNatSchG nicht verletzt, da in der (vor allem südlichen) Umgebung noch Nistmöglichkeiten vorhanden sein werden und die ökologische Funktion der Lebensstätten im Umfeld daher grundsätzlich erhalten bleibt. Zudem befinden sich die betreffenden Vogelarten in NRW in einem günstigen Erhaltungszustand und sind im Regelfall nicht von populationsrelevanten Beeinträchtigungen bedroht.

Weitere artenschutzrechtliche Untersuchungen bzw. Gutachten sind im Rahmen der Bebauungsplanung somit nicht erforderlich.

11. Leitungsrechte

Im westlichen Bereich des Plangebietes verläuft eine Versorgungstrasse der DEW21. Hierbei handelt es sich um ein Informationskabel sowie einem Beleuchtungskabel. Da sich diese Leitungen außerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche befinden, ist eine Verlegung nicht notwendig. Die Versorgungstrasse wird im Bebauungsplan durch Festsetzung eines 3 m breiten Leitungsrechtes zu Gunsten der DEW21 in ihrer Lage gesichert.

12. Niederschlagswasserbeseitigung / Überflutungsnachweis

Hinsichtlich des Niederschlagswassers ist bei Bauvorhaben in jedem Fall unter Hinzuziehung der „Satzung über die Entwässerung der Grundstücke der Stadt Dortmund" vom 30.04.2008 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 § 51a des Wassergesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.03.2010 (GV. NRW 2010 S. 185, SGV NRW 77) ist der Umgang mit Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die Kanalisation angeschlossen werden, neu geregelt.

Aufgrund der lokalen Verhältnisse mit Auffüllungen mit anthropogenen Fremdbestandteilen und potentiell möglichen Methanausgasungen ist eine Versickerung des Oberflächenwassers gemäß § 51a LWG auf dem Grundstück nicht möglich. Eine Einleitungsmöglichkeit des Niederschlagswassers in ein nahe gelegenes Gewässer ist nicht gegeben.

Aufgrund unzureichender Versickerungsmöglichkeiten auf dem Grundstück wird das auf den Flächen des Parkdecks und der Pflasterflächen anfallende Regenwasser daher gedrosselt dem öffentlichen Mischwasserkanal in der Florianstraße zugeführt. Die Einleitungsmenge in den Mischwasserkanal wird dabei nach Vorgabe des städtischen Eigenbetriebs „Stadtentwässerung" auf 5,0 l/s über ein Drosselbauwerk begrenzt. Hierzu wird westlich des Parkdecks ein offenes Regenrückhaltebecken (Erdbecken) mit einem Speichervolumen von 47 m³ angeordnet. Das Regenrückhaltebecken wird in gedichteter Bauweise ausgeführt, um aufgrund der potenziell vorkommenden Bodenkontaminationen eine Versickerung in den Untergrund und damit eine mögliche Belastung des Grundwassers auszuschließen.

Gem. § 1 Abs. 5 BauGB ist den Erfordernissen des Klimaschutzes auch durch Maßnahmen Rechnung zu tragen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen. Als Folge des Klimawandels treten Starkregenereignisse häufiger und heftiger auf, so dass entsprechende Vorsorgemaßnahmen zum Schutz baulicher Einrichtungen zu treffen sind. Es wird daher zusätzlich zum Nachweis der schadlosen Ableitung von Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 für ein 30-jähriges Regenereignis geführt.[2] Im Ergebnis dieses Nachweises wird ein zusätzlicher Rückhalteraum von 31,37 m³ erforderlich. Dieser Rückhalteraum wird durch entsprechend größere Dimensionierung des Regenrückhaltebeckens geschaffen. Die erforderlichen Notentwässerungswege werden durch Muldenausbildung entlang der Ost- und Westseite des Parkdecks mit Einleitung in das Regenrückhaltebecken geschaffen. Die westliche Teilfläche des Parkdecks wird direkt über Notentwässerungswege an das Rückhaltebecken angeschlossen. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass für die geplante Maßnahme das Plangebiet hochwassersicher bebaut werden kann.

In den Bebauungsplan wird entsprechend ein allgemeiner Hinweis zu extremen Niederschlagsereignissen und ein Hinweis zum Überflutungsschutz aufgenommen.

[2] Goldbeck Tiefbau West, Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100:2008-05, Bielefeld, 15.07.2013

13. Immissionsschutz

Im unmittelbaren Umgebungsbereich des geplanten Parkdecks befinden sich keine Einrichtungen oder Nutzungen, die eine Schutzbedürftigkeit gegenüber den Lärmimmissionen begründen können. Ein Erfordernis zur Festsetzung immissionsschützender Maßnahmen ist daher nicht erkennbar.

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe des Rheinlanddamms B1, der an zwei Messstellen Grenzwertüberschreitungen für NO2 aufweist. Das Verkehrsgutachten weist nach, dass der Neubau des Parkdecks nur mit einer geringen, nicht signifikanten Erhöhung des Verkehrsaufkommens verbunden ist. Durch die Realisierung des Vorhabens kommt es zu einer Reduzierung des Parksuchverkehrs im Bereich der Florianstraße. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass es bei Umsetzung der Planung nicht zu einer signifikanten Erhöhung der Luftschadstoffbelastung im Umfeld des Planbereichs kommt.

14. Altlasten / Methanausgasungen / Bergbauliche Einwirkungen

Der im Planbereich durch Signatur xxx gekennzeichnete Bereich ist im Kataster 1:5000 der Stadt Dortmund über Altstandorte, Altablagerungen und Verdachtsflächen als Verdachtsfläche für Hausmüll, Mineralboden und Bergehalde gekennzeichnet.

Im Rahmen der durchgeführten Baugrunduntersuchung[3] wurden bei einzelnen Rammkernbohrungen Bergematerial, Schwarzdecke (Teerölgeruch), Ziegel- und Betonbruch sowie Schlackereste angetroffen. Für eine erste orientierende Einstufung der vorgefundenen Auffüllungen wurde eine Mischprobe erstellt und chemisch auf die Parameter der LAGA Bauschutt untersucht. Aufgrund der hohen PAK-Gehalte erfolgte eine Einstufung als > Z 2 Material. Die weitere Vorgehensweise im Hinblick auf die Behandlung der belasteten Böden ist mit der Unteren Bodenschutzbehörde beim Umweltamt der Stadt Dortmund abzustimmen.

Aufgrund der Bodenbelastungen erfolgt eine Kennzeichnung des Plangebiets gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Einzelheiten zum Umgang mit belasteten Böden im Rahmen des Bauvorhabens werden im Baugenehmigungsverfahren durch die Untere Bodenschutzbehörde festgelegt.

Auf der Arbeitskarte der potenziellen Methangasaustritte im Stadtgebiet Dortmund liegt der Planungsbereich in der Zone 2. Dies bedeutet, dass Methangasaustritte hinreichend wahrscheinlich sind. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Nach gutachterlicher Einschätzung sind Sicherungsmaßnahmen gegen Methangasaustritte allerdings nicht erforderlich, da das geplante Parkhaus nahezu ebenerdig ausgeführt und ständig durchlüftet wird und somit Methangasanreicherungen im Be-

[3] Ingenieurbüro H. Siedek, Parkhaus Florianstraße in Dortmund – Baugrunduntersuchung / Gründungsgutachten, Düsseldorf, 16.07.2013

reich des Parkhauses nicht zu befürchten sind. Im Baugenehmigungsverfahren erfolgt hierzu eine Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Dortmund über evtl. erforderliche Sicherungsmaßnahmen, um Methangasanreicherungen ausschließen zu können.

Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle und Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Friedrich Wilhelm" im Eigentum der E.ON.SE in Essen.

Nach Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie (Schreiben v. 18.07.2013), ist im Bereich des Plangebiets oberflächennaher Bergbau vor 1900 dokumentiert, der auch heute noch auf die Grundstücksoberfläche einwirken kann. Entsprechend der Empfehlung der Bezirksregierung wurde daher zur Ermittlung der tatsächlichen bergbaulichen Verhältnisse eine Grubenbildeinsichtnahme durch einen Sachverständigen vorgenommen, um ggf. Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen vornehmen zu können.[4]

Das Sachverständigenbüro kommt aufgrund der Grubenbildeinsichtnahme zu dem Ergebnis, dass kein oberflächennaher Abbau von Kohle (bis ca. 100 m Tiefe) unterhalb des Baugeländes erfolgte. Unter Berücksichtigung der Karbonoberkante auf ca. 75 bis 80 mNN und der derzeitigen Geländehöhe von ca. 124 mNN kann ausgesagt werden, dass die Karbonoberkante in ca. 44 bis 49 m Tiefe unter Gelände liegt. Somit verbleibt eine Überdeckung durch das Steinkohlengebirge bis zur obersten aufgefahrenen Strecke in 115 m Tiefe (= Tiefenbergbau) von >70 m. Bei der v.g. verbleibenden Dicke des Karbons sind Absenkungen der Grundstücksoberfläche somit nicht zu befürchten.

Aus gutachterlicher Sicht ist somit eine Gefährdung des Grundstücks aus oberflächennahem Bergbau aus der Zeit vor 1900 nicht ableitbar.

15. Kampfmittelbeseitigung

Das Plangebiet liegt in einem starken Bombenabwurfgebiet. Nach den Ergebnissen der von der Bezirksregierung Arnsberg vorgenommenen Luftbildauswertung liegen zwei Blindgängerverdachtsstellen direkt im Plangebiet. Zwei weitere Verdachtspunkte liegen nördlich außerhalb des Planbereichs, der Sicherheitsbereich ragt jedoch in das Plangebiet hinein.

Die Verdachtsbereiche für die Blindgängerverdachtspunkte 2456 und 2457 innerhalb des Plangebiets sowie die Verdachtspunkte 2460 und 2462 außerhalb des Plangebiets sind im Plan in einem 20-Meter-Radius markiert. Die Verdachtsfläche ist vor Beginn von Bau- und Erdbewegungsmaßnahmen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg zu überprüfen. Die Anträge für den Einsatz des Kampfmittelbeseitigungsdienstes sind vom Träger der Baumaßnahme rechtzeitig vor Baubeginn beim Ordnungsamt der Stadt Dortmund zu stellen. Der Bebau-

[4] Ingenieurbüro H. Siedek, Neubau eines Parkhauses, Florianstraße 23 in Dortmund – Ergebnisse der Grubenbildeinsichtnahme – Menden, 03.09.2014

ungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis für das Teilgebiet des Planbereiches.

Da weitere mögliche Blindgängereinschlagstellen im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden können, ist über den festgestellten Blindgängerverdachtspunkt hinausgehend vor Erdbewegungsmaßnahmen ein Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben durchzuführen. Vor Ramm- oder Bohrarbeiten mit schwerem Gerät sind Sondierbohrungen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe vorzunehmen. Die Maßnahmen zur Kampfmitteldetektion und -beseitigung sind ebenfalls vom Träger der Baumaßnahme rechtzeitig vor Baubeginn über das Ordnungsamt der Stadt Dortmund zu beantragen. Weist bei Durchführung von Erdarbeiten der Bodenaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch das Ordnungsamt der Stadt Dortmund oder die Polizei zu verständigen.

Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis für den gesamten Planbereich.

16. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des Plangebiets als auch im Umgebungsbereich befinden sich keine in die Denkmalliste eingetragenen Baudenkmale. Hinweise auf das Vorkommen archäologischer Bodenfunde sind ebenfalls nicht vorhanden. Der Bebauungsplan enthält den Hinweis, dass bei möglicher Entdeckung von Bodenfunden unverzüglich die untere Denkmalbehörde oder der LWL – Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe zu unterrichten ist.

17. Städtebauliche Zahlenwerte

Kerngebiet MK: 4.200 m²

18. Kosten

Sämtliche anfallenden Kosten werden vom Vorhabenträger übernommen. Anpassungsmaßnahmen im öffentlichen Raum (Gehwegüberfahrten) sind nicht erforderlich, da das Parkdeck über den bereits vorhandenen Zu- und Abfahrtsbereich an die Florianstraße angebunden ist.

Dortmund, 03.06.2016

Nickisch
Fachbereichsleiter