Begründung

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes

InO 206

- An der Buschmühle -

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und
Bauordnungsamt

Planquadrat Dortmund GbR
Gutenbergstraße 34, 44139 Dortmund
Tel.: 0231/55 71 14-0
email: info@planquadrat-dortmund.de

Inhalt

1. Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation im Planbereich 1

1.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1

1.2 Gegenwärtige Situation im Plangebiet und Umgebungsbereich 1

2. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung 2

3. Verfahren 2

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls 3

4. Bestehendes Planungsrecht und übergeordnete Planungen 4

4.1 Regionalplan 4

4.2 Flächennutzungsplan (FNP) 5

4.3 Landschaftsplan 5

4.4 Geltendes Planungsrecht -Bebauungsplan- 5

5. Städtebauliches Konzept 6

6. Planinhalt und Festsetzungen des Bebauungsplanes 7

6.1 Art der baulichen Nutzung 7

6.2 Maß der baulichen Nutzung 7

6.3 Überbaubare Grundstücksflächen 8

6.4 Flächen für Stellplätze 8

6.5 Private Grünfläche 9

6.6 Extensive Dachbegrünung 9

7. Immissionsschutz 9

7.1 Lärm 9

7.2 Luftemissionen / Luftschadstoffe 11

8. Entwässerung 11

8.1 Schmutzwasser 11

8.2 Niederschlagswasser 11

8.3 Überflutungsschutz 12

9. Ver- und Entsorgung / Energiekonzept 12

9.1 Energie 12

9.2 Abfall 12

9.3 Brandschutz 12

10. Verkehrsbelange 13

11. Umweltbelange 13

11.1 Beschleunigtes Verfahren 13

11.2 Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I 13

11.3 Ort- und Landschaftsbild 14

11.4 Anwendung der Bodenschutzklausel 15

11.5 Klimaschutz 15
11.6 Baumschutz 15
11.7 Versiegelung 16
11.8 Kampfmittel 16
11.9 Bodenschutz und Grundwasserschutz 16
11.10 Bergbau 17
11.11 Methanausgasungen 17
12. Denkmalschutz und Denkmalpflege 18
13. Finanzielle Auswirkungen 18
14. Flächenbilanz 18
15. Übersicht der zugrunde gelegten Gutachten 18

1. Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation im Planbereich

1.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes InO 206 - An der Buschmühle - umfasst das Flurstück 344 in der Flur 24, Gemarkung Dortmund.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 1 ha (10.338 m²).

Es umfasst den Bereich südlich und östlich der Straße Ruhrallee (B 54) sowie westlich und nördlich einer großflächigen, öffentlichen Stellplatzanlage. Die Begrenzungen des Plangebiets bilden im Westen die Ruhrallee, im Norden die Anschlussstelle Maurice-Vast-Straße der B 54 und im Osten und Süden eine großflächige, öffentliche Stellplatzanlage. Östlich dieser Stellplätze befindet sich die Straße An der Buschmühle, die an den Westfalenpark grenzt.

Der genaue Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes InO 206 - An der Buschmühle - ist der Abbildung zu entnehmen (vgl. Abb. 1 (ohne Maßstab))

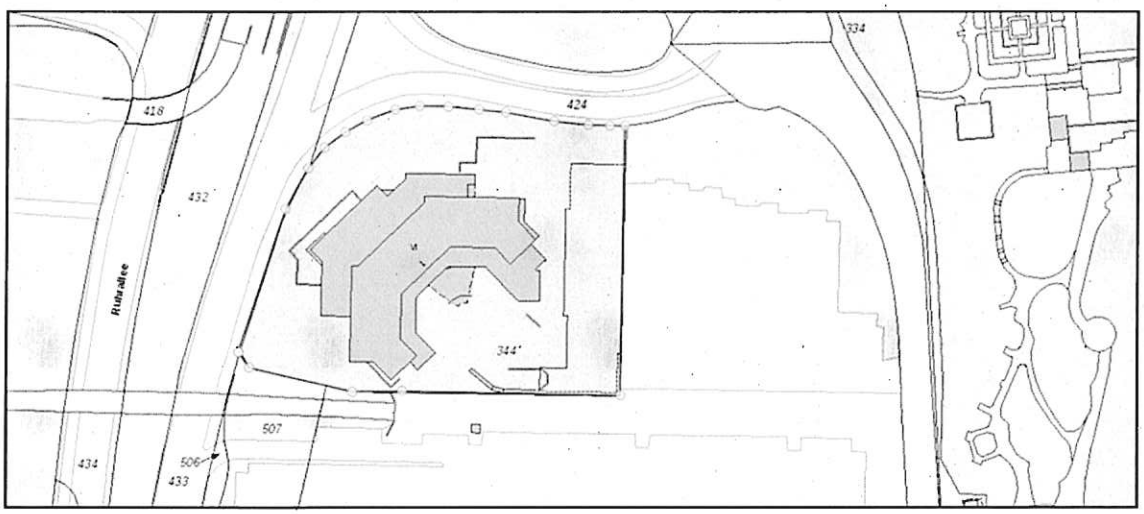


Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes InO 206 - An der Buschmühle -, Geobasis NRW, 2019, (ohne Maßstab)

1.2 Gegenwärtige Situation im Plangebiet und Umgebungsbereich

Bei der Hotelnutzung (Radisson Blu) handelt es sich um die einzige Nutzung im Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes InO 206 - An der Buschmühle -.

Die nähere Umgebung ist von großflächigen Stellplatzanlagen geprägt, die im Zusammenhang mit den Nutzungen, der Westfalenhalle und dem Westfalenpark stehen.

Das Hotel verfügt aktuell über 190 Zimmer sowie 15 Tagungsräume und Festräume für bis zu 400 Personen. Die gastronomischen Angebote wie Restaurant und Bar befinden sich in der Erdgeschosszone. Das Frühstücks- und Lunchrestaurant hat derzeit eine Größe von ca. 360 m². Das Gebäude weist aktuell sechs Geschosse, zuzüglich Dachaufbauten sowie größere eingeschossige Anbauten auf. Die Bestandsbebauung entspricht damit bereits nicht mehr der geltenden Festsetzung über fünf Geschosse.

Dies wird mit der 2. Änderung korrigiert (vgl. Punkt 4, Geltendes Planungsrecht - Bebauungsplan-).

Das Plangebiet ist im Westen und Norden von einem prägenden Gehölzbestand eingefasst. Dieser ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „gärtnerische Anlage" festgesetzt.



Abb. 2: Luftbild des Plangebiets und seiner näheren Umgebung (Geobasis NRW, 2019)

2. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplanes InO 206 - An der Buschmühle - ist es, Planungsrecht für eine Hotelerweiterung zu schaffen. Der Vorhabenträger beabsichtigt die Zahl der Zimmer- und Tagungsräume des Hotels zu erhöhen und um eine gastronomische Einrichtung im Dachgeschoss (skybar) zu ergänzen. An das bestehende Gebäude soll östlich ein Gebäudeflügel mit 12 Geschossen angebaut werden.

Der Bebauungsplan InO 206 - An der Buschmühle - ist seit 1989 rechtskräftig. Wesentlicher Planinhalt ist die Festsetzung eines Sondergebietes Hotel sowie die Festsetzung von Stellplatz- und Grünflächen. Die erste Änderung des Bebauungsplanes erfolgte 2004 und regelte die Straßenverkehrs- und Grünflächen an der westlichen Plangebietsgrenze neu.

Für die geplante Hotelerweiterung ist eine weitere Änderung des Bebauungsplanes erforderlich, da das Nutzungsmaß neu geregelt werden muss.

3. Verfahren

Um die geplante Hotelerweiterung planungsrechtlich sichern zu können, wird ein Änderungsverfahren des Bebauungsplanes InO 206 - An der Buschmühle - erforderlich.

Die Änderung bezieht sich insbesondere auf das Maß der baulichen Nutzung sowie auf die überbaubare Fläche.

Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 9 BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Gemäß § 13a Abs. 1 BauGB kann die Gemeinde dann ein beschleunigtes Verfahren durchführen, wenn der Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt wird. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird oder 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² festgesetzt werden, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 zum Baugesetzbuch genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b) BauGB genannten Schutzgüter bestehen oder bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Bei der 2. Änderung des Bebauungsplanes InO 206 - An der Buschmühle - handelt es sich lediglich um eine hauptsächlich vertikale Erweiterung des bestehenden Hotelkomplexes von 5 auf 12 Geschosse.

Hierbei bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter.

Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind nicht zu beachten.

Auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 zum Baugesetzbuch genannten Kriterien, wurde die Einschätzung erlangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).

Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB sind damit erfüllt.

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls

Gemäß der Anlage 1, Nr. 18.1.2 i. V. m. Nr. 18.8 UVPG ergibt sich die Erforderlichkeit einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls, wenn ein Bauvorhaben eines Hotelkomplexes eine Bettenzahl von jeweils 100 bis weniger als 300 erreicht.

Die aktuelle Bettenzahl von ca. 190 soll durch den Anbau um ca.100 Betten auf ca. 290 erhöht werden. Mit dieser geplanten Erweiterung überschreitet das Radisson Blu

die Grenze der Bettenzahl von 300 gemäß Punkt 18.1.2 und 18.8 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung nicht.

Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls ist anhand der Kriterien der Anlage 2 zum UVPG NRW durchzuführen. Bei der Vorprüfung ist gemäß § 7 UVPG zu berücksichtigen, inwieweit Umweltauswirkungen durch die vom Träger des Vorhabens vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen offensichtlich ausgeschlossen werden.

Des Weiteren wurde bei der allgemeinen Vorprüfung berücksichtigt, inwieweit Prüfwerte für Größe oder Leistung, die die Vorprüfung eröffnen, überschritten werden. Die Prüfung (Planquadrat Dortmund, Februar 2021) beinhaltete damit die Einschätzung der Erheblichkeit möglicher negativer Umweltauswirkungen durch das Vorhaben.

Die abschließende Bewertung der geplanten Hotelerweiterung ergab, dass insgesamt keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Das geplante Vorhaben bedarf keiner UVP nach den Vorschriften des UVPG NRW. Durch die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes InO 206 - An der Buschmühle - wird kein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet. Auch sonstige Belange wie Altlasten, bergbauliche Einwirkungen und Methangas werden durch den Bebauungsplan nicht berührt. Sie werden nach wie vor bei konkreten Vorhaben im Rahmen der zulässigen Nutzungen im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt.

Aus den vorgenannten Gründen kann die 2. Änderung des Bebauungsplanes InO 206 - An der Buschmühle - im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden.

4. Bestehendes Planungsrecht und übergeordnete Planungen

4.1 Regionalplan

Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes InO 206 - An der Buschmühle - liegt in dem seit 2004 rechtskräftigen Regionalplan (Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – westlicher Teil) im festgelegten Freiraum- und Agrarbereich mit der zweckgebundenen Nutzung „Ferieneinrichtungen und Freizeitanlagen". Im aktuellen Entwurf „Regionalplan Ruhr" des RVR von April 2018 liegt das vorgenannte Plangebiet im festgelegten Freiraum- und Agrarbereich. Die zweckgebundene Nutzung „Ferieneinrichtungen und Freizeitanlagen" ist entfallen.

Bis zur Rechtskraft des Regionalplans Ruhr gelten weiterhin die Festlegungen des Regionalplans. Da die 2. Änderung des Bebauungsplanes InO 206 keine Änderung der Nutzung beinhaltet und Eingriffe in den Freiraum nicht erfolgen, steht sie mit der Regionalplanung im Einklang.

Die Festlegung der Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereiche dient der Entwicklung der Landwirtschaft. Das Plangebiet und seine Umgebung sind für landwirtschaftliche Nutzungen nicht geeignet oder vorgesehen, der Freiraumcharakter in der Parklandschaft soll jedoch erhalten bleiben.

Das Vorhaben ist eine Bestandserweiterung einer Hotelnutzung. Der Standort nutzt die Nähe des umgebenden Westfalenparks, seiner Veranstaltungsstätten (u.a. Fußballstadion) sowie die Nähe zum Messegelände der Stadt Dortmund.

4.2 Flächennutzungsplan (FNP)

In dem seit 2004 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund ist das Plangebiet als Sondergebiet für Gastronomie- und Beherbergungsgewerbe dargestellt. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes InO 206 ist damit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelbar.

4.3 Landschaftsplan

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb des seit dem 06.11.2020 rechtsverbindlichen Landschaftsplans.

Südlich an das Plangebiet in 200 m Entfernung grenzt ein Landschaftsschutzgebiet an.

4.4 Geltendes Planungsrecht -Bebauungsplan-

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des seit 1989 rechtskräftigen Bebauungsplanes InO 206 - An der Buschmühle -.

Im Bereich der 2. Änderung gelten derzeit folgende Festsetzungen:

-Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Hotel

-Grundflächenzahl (GRZ) 0,6

-Geschossflächenzahl (GFZ) 1,5

-5 Geschosse

-Baugrenze

In den Randbereichen ist eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gärtnerische Anlage" festgesetzt.

Um die geplante Hotelerweiterung planungsrechtlich sichern zu können, wird ein Änderungsverfahren des Bebauungsplanes InO 206 - An der Buschmühle - erforderlich. Die Änderung bezieht sich insbesondere auf das Maß der baulichen Nutzung sowie auf die überbaubare Fläche.

Die derzeit festgesetzte GRZ von 0,6 kann nach der geplanten Hotelerweiterung beibehalten werden. Die aktuelle GFZ von 1,5 wird im Zuge der 2. Änderung auf 2,4 erhöht, um eine Geschossfläche im östlichen Erweiterungsbau von ca. 10.000 m² zu ermöglichen. Die aktuelle Bettenzahl von ca. 190 soll durch den Anbau um ca. 100 Betten erhöht werden.

Die private Grünfläche wird in die 2. Änderung übernommen.

Durch die geplante Erweiterung des Hotels werden auf der angrenzenden öffentlichen Stellplatzanlage (Flurstück 436) Abstandsflächen gem. § 6 BauO NRW ausgelöst. Im Zuge der Plananpassung ist festzuhalten, dass Abstandsflächen auf der öffentlichen Parkplatzfläche (Flurstück 436) allgemein zulässig sind.

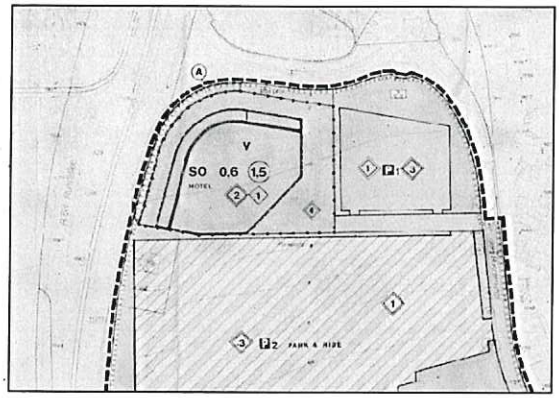


Abb.3: Ausschnitt Bebauungsplan InO 206

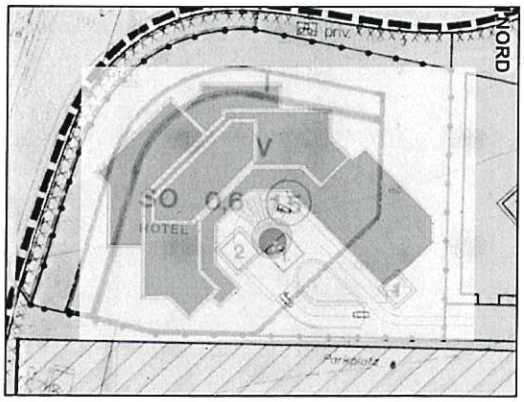


Abb.4: Überlagerung Neubau mit alter Baugrenze

5. Städtebauliches Konzept

Für die geplante Hotelerweiterung wurde ein Qualifizierungsverfahren durchgeführt. Beteiligt waren mehrere Architekturbüros (u.a. Grimbacher, Nogales, Düsseldorf; Scheffler, Helbich, Dortmund; Drahtler, Dortmund). Umgesetzt werden soll der Entwurf von Astoc Architekten, Köln.

Der neue Gebäudeteil tritt als Hochhausriegel mit insgesamt 12 Geschossen in Erscheinung. Der gesamte Gebäudekörper des Hotels bleibt weiterhin um einen offenen Innenhof gruppiert. Das oberste Geschoss (Staffelgeschoss) wird teilweise als Luftgeschoss gestaltet. Das Gebäude weist im Bestand sechs Geschosse, zuzüglich Staffelgeschoss und Dachaufbauten sowie größere eingeschossige Anbauten auf. Das Konzept von Astoc Architekten sieht eine Erweiterung/Aufstockung des östlichen Gebäudekörpers vor. Damit soll die Ausrichtung des Hotels zum Westfalenpark hin optimiert werden. Es ist nicht geplant die bestehenden Tiefgaragen zu vergrößern. Der Grad der Unterbauung durch Tiefgaragen bleibt damit unverändert.

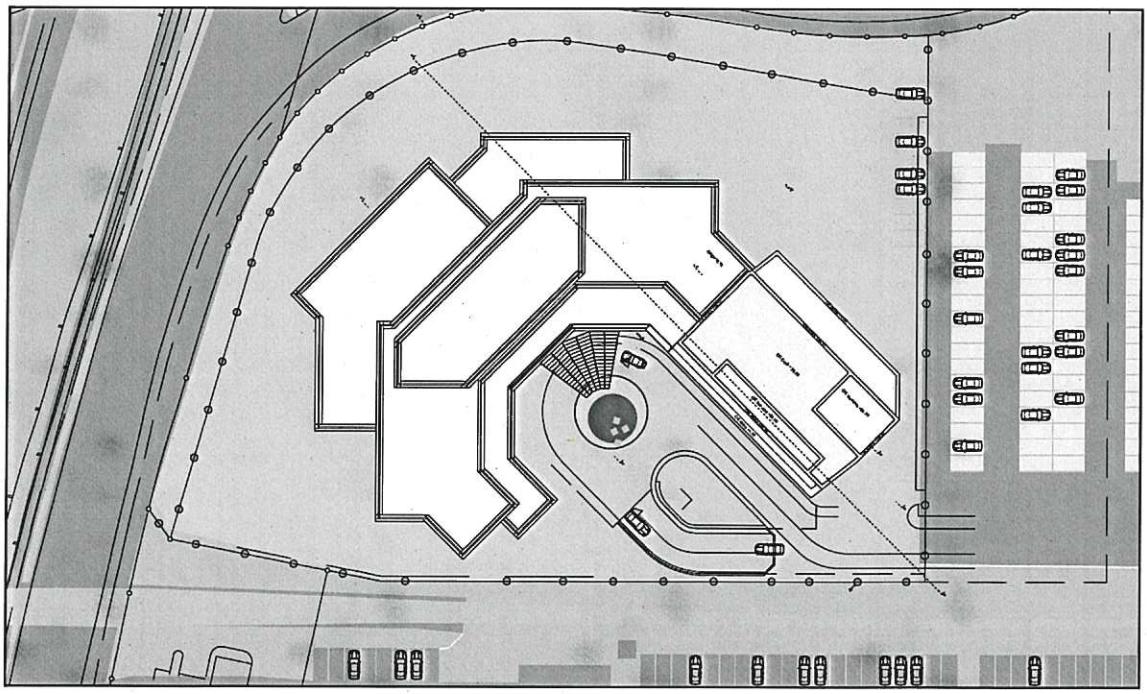


Abb. 5: Städtebauliches Konzept, Stand Januar 2020, Astoc Architekten

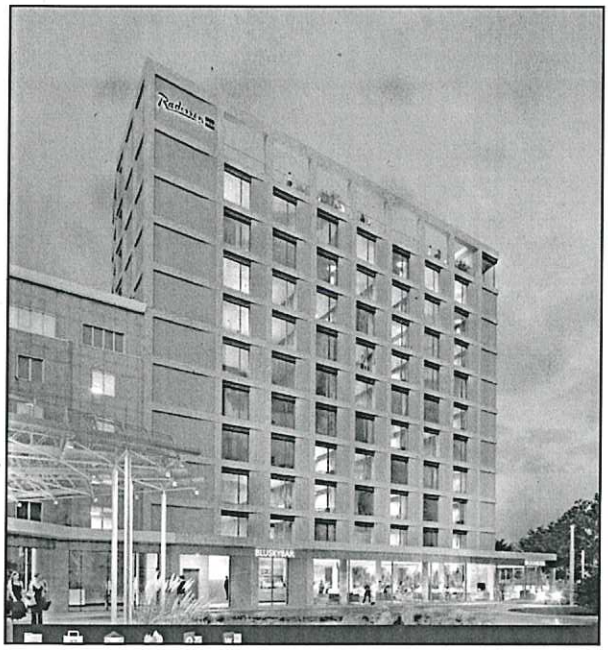


Abb. 6: Visualisierung, Astoc Architekten 2019

6. Planinhalt und Festsetzungen des Bebauungsplanes

6.1 Art der baulichen Nutzung

Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hotel sind Nutzungen, die dem Hotelbetrieb dienen, allgemein zulässig. Diese Festsetzung soll die bestehende Hotelnutzung weiterhin verbindlich sichern und entsprechende begleitende Nutzungen wie Gastronomie zulassen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt:

- Die Grundflächenzahl (GRZ),
- die Geschossflächenzahl (GFZ),
- die maximale Höhe baulicher Anlagen (OK max.) sowie
- die zulässige Anzahl der Vollgeschosse.

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt über die zeichnerische Darstellung der Gebäude, der Stellplätze und Tiefgaragen einschließlich ihrer Zufahrten und der Nebenanlagen.

Die derzeit festgesetzte **GRZ** von 0,6 kann nach der geplanten Hotelerweiterung beibehalten werden und unterschreitet damit die gem. § 17 Abs. 1 BauNVO für Sondergebiete zulässige Obergrenze von 0,8 deutlich.

Die aktuelle **GFZ** von 1,5 soll im Zuge der 2. Änderung auf 2,4 erhöht werden. Das entspricht der für Sondergebiete geltenden Obergrenze der Baunutzungsverordnung

(§ 17 Abs. 1 BauNVO). Die geplante GFZ soll damit künftig ca. 22.560 m² Geschossfläche durch die Aufstockung auf der Grundstücksfläche ermöglichen.

Ergänzend zu den Festsetzungen der zulässigen Zahl der Vollgeschosse wird die Höhenentwicklung über Festsetzungen der max. Höhe baulicher Oberkanten (OK) bestimmt. Die Festsetzung der maximal zulässigen Höhe **baulicher Oberkanten** erfolgt auf Normalhöhennull (im Plan m ü. NHN) als unterem Bezugspunkt. Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wird als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten zulässigen baulichen Oberkanten Normalhöhennull (NHN) in Metern als maßgeblich festgesetzt.

Für den Erweiterungsbau wird eine absolute Höhe von ca. 40 Metern ermöglicht. In diesem Bereich sind Gebäude mit einer Oberkante (OK) von maximal 150,50 Metern über Normalhöhennull (ü. NHN) zulässig. Diese Höhe darf durch technische Anlagen und Aufbauten wie z.B. Be- und Entlüftungsanlagen oder Lichtkuppeln um maximal 3,0 m überschritten werden.

Für die Bestandsgebäude werden bauliche Oberkanten von 133,00 Metern im Bereich des sechsgeschossigen Hauptgebäudes und 115,00 Meter für die Vorbauten festgesetzt.

Als Oberkante (OK) eines Gebäudes gilt die Attikahöhe des jeweils obersten Geschosses.

6.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Im Plangebiet wird die überbaubare Grundstücksfläche durch die Festsetzung einer Baugrenze in der Planzeichnung definiert. Gebäude und Gebäudeteile dürfen die Baugrenze nicht überschreiten.

Die Abgrenzung der Tiefgarage wird im Bebauungsplan separat festgesetzt.

6.4 Flächen für Stellplätze

Zur Realisierung des Vorhabens wird ein Stellplatznachweis für PKW und Fahrräder entsprechend den Vorgaben der Stellplatzsatzung der Stadt Dortmund vom 1. März 2019 geführt.

Unter Verwendung des Mittelwertes wird für die geplanten 290 Betten 1 Stellplatz je 4 Betten angesetzt, was einem Erfordernis von 73 Stellplätzen entspricht. Für Fahrradstellplätze gilt entsprechend 1 Abstellplatz je 23 Betten, was einem Erfordernis von 13 Fahrradstellplätzen entspricht.

Die Dortmunder Stellplatzsatzung sieht in § 4 für Nicht-Wohngebäude eine Minderungsmöglichkeit bei guter ÖPNV-Anbindung vor. Minderungsmöglichkeiten von 30 % sind möglich, wenn ein Bauvorhaben weniger als 400 m von einer Stadtbahn-, Straßenbahn- oder S-Bahn-Haltestelle entfernt ist, die zwischen 6 und 19 Uhr von mindestens einer Linie im 10 Minuten-Takt angefahren wird. Die Haltestelle Westfalenpark in der Maurice-Vast-Straße bietet mit den U-Bahn-Linien U 49 (Hacheney/Hafen) und U 45 (Fredenbaum/Westfalenhallen) einen 10 Minuten-Takt. Unter Verwendung dieser Minderungsmöglichkeiten (Reduzierungsfaktor von 30%) sind 51 Stellplätze erforderlich.

Im Bestand sind derzeit 112 Stellplätze vorhanden. Davon werden etwa 20 oberirdische Stellplätze durch das Vorhaben wegfallen. Der künftig erforderliche Stellplatzbedarf von 51 Pkw-Stellplätzen und 13 Fahrradabstellplätzen kann im Bestand gedeckt werden.

Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass die vorhandenen Behindertenstellplätze im Bereich der Vorfahrt auch weiterhin als Stellplatzflächen zulässig sein sollten.

6.5 Private Grünfläche

Der bestehende Gehölzgürtel wird weiterhin entsprechend der Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan als private Grünfläche mit Pflanzbindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB gesichert.

6.6 Extensive Dachbegrünung

Der Bebauungsplan setzt Dachflächenbegrünungen fest, die auch ökologische Funktionen erfüllen. Um die mikroklimatischen, entwässerungstechnischen und ökologischen Auswirkungen einer baulichen Inanspruchnahme des Plangebietes zu minimieren, trifft der Bebauungsplan eine textliche Festsetzung zur extensiven Begrünung der Dachflächen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sowie § 1a BauGB und § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 44 Landeswassergesetz NRW.

Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 15 Grad sind mindestens extensiv nach dem anerkannten Stand der Technik zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Es ist eine mindestens 8 cm starke Magersubstratauflage vorzusehen, die den Abflussbeiwert C von höchstens 0,5 erzielt. Mit Ausnahme der Vorrichtungen für die technische Gebäudeausstattung (z.B. Aufzugschächte, Kühlungs- und Lüftungsaufbauten, Lichtkuppel) und der Tiefgarage, die weiterhin als Parkdeck dienen soll, sind die Dächer flächig zu begrünen.

Gründächer leisten neben einem Kühlungseffekt durch die Teilverdunstung auch gleichzeitig einen Beitrag zur Rückhaltung bzw. Abflussverlangsamung des anfallenden Niederschlagswassers, was der Entlastung des Kanalnetzes zugutekommt. Dadurch dämpfen sie die Auswirkungen von Überflutungsgefahren.

Hinsichtlich der Herstellung der Dachbegrünung wird auf die FLL-Dachbegrünungsrichtlinie (Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V.) „Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen" in der jeweils gültigen Fassung (derzeit Stand 2018) verwiesen. Die Qualitätskriterien der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie sind bei der Realisierung der festgesetzten Dachbegrünung einzuhalten.

7. Immissionsschutz

7.1 Lärm

Es liegt eine schalltechnische Untersuchung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes InO 206 - An der Buschmühle - der Stadt Dortmund vor (Peutz Consult, Dortmund 2020).

Dabei wurden Emissionsschallpegel als schalltechnische Kenngröße der Lärmquellen ermittelt. Die Geräuschbelastungen des auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärms wurden anhand der schalltechnischen Orientierungswerte für Mischgebiete (MI) aus der DIN 18005 beurteilt, da „Betriebe des Beherbergungsgewerbes" (Hotels) in Misch- und Kerngebieten gem. §§ 6 Abs. 2 Nr. 3 und 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig sind. Da die schalltechnischen Orientierungswerte von Mischgebieten

nach DIN 18005 geringer sind als die Werte von Kerngebieten, wird sich an den Werten der Mischgebiete orientiert, um im Zuge der Planung für eine möglichst geringe Verkehrsimmissionsbelastung zu sorgen.

Die Bestandsbebauung wie auch die geplante Erweiterung sind Verkehrslärmimmissionen aus Straßen- und Schienenverkehr ausgesetzt, die ermittelt und gemäß DIN 18005 beurteilt wurden.

Ergebnis der Immissionsberechnungen ist, dass entlang der Baugrenzen des Plangebiets bei freier Schallausbreitung die schalltechnischen Orientierungswerte für Mischgebiete überschritten werden. An den westlichen Baugrenzen, nahe der Ruhrallee, B 54, ergeben sich Überschreitungen der Orientierungswerte für Mischgebiete um bis zu 9 dB(A) tags und 12 dB(A) nachts, an den anderen Baugrenzen um bis zu 6 dB(A) tags und 9 dB(A) nachts.

Für den neuen Anbau sind aufgrund der Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte Innenpegel als Mittelungspegel gemäß VDI 2719 festzusetzen.

Zum Schutz vor erhöhten Schallimmissionen sind verschiedene passive Schallschutzmaßnahmen möglich. Dies sind z.B.:

- Akustisch günstige Orientierung der Gebäude (sensiblere Räume an lärmarmer Seite, etc.)
- Einbau schalldämmender Fenster
- Erhöhung der Schalldämmung der Fassade
- Akustisch günstige Ausbildung bzw. Anordnung von Freibereichen
- Erhöhung der Schallabsorption in lärmempfindlichen Räumen

Für das Bauvorhaben werden passive Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt. Es ist sicherzustellen, dass die nachstehenden Innenschallpegel gem. Tab. 6 VDI 2719 tagsüber und nachts nicht überschritten werden:

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

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

Für Schlafräume sind bei einem Beurteilungspegel von > 45 dB(A) nachts schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

In Bereichen mit Pegeln über 60 dB(A) nachts sind nicht öffenbare Schallschutzfenster vorzusehen, da die Schwelle zur potenziellen Gesundheitsgefährdung überschritten wird.

Es können Abweichungen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen, um gesunde Wohnverhältnisse zu ermöglichen.

7.2 Luftemissionen / Luftschadstoffe

Die durch das Vorhaben ausgelösten Neuverkehre sind als unerheblich einzustufen. Deshalb ist zu erwarten, dass die Immissionswerte für entsprechende Schadstoffkomponenten Stickstoffdioxid (NO_2) und Feinstaub (PM10, PM2.5) weiterhin deutlich unterhalb der Grenzwerte der 39. BImSchV liegen.

An der geplanten Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans herrschen unter Beachtung der innerstädtischen Lage relativ günstige lufthygienische Verhältnisse, begünstigt durch die offene Baustruktur und die relative Entfernung zur Ruhrallee.

Aus lufthygienischer Sicht wird deshalb kein Erfordernis für weitere Untersuchungen gesehen.

8. Entwässerung

8.1 Schmutzwasser

Das Schmutzwasser soll weiterhin über die bestehende Mischwasserkanalisation abgeführt werden.

8.2 Niederschlagswasser

Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und das Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen (LWG NRW) regeln die Anforderungen an ortsnahe Versickerung, Verrieselung, oder direkte Einleitung des Niederschlagswassers in ein Gewässer (bzw. über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser).

Das Plangebiet gilt jedoch nicht als erstmalig bebaut im Sinne des § 44 Landeswassergesetz NRW, daher sind diese Vorgaben hier nicht einschlägig.

Der planungsrechtlich zulässige Versiegelungsgrad wird durch die Bebauungsplanänderung nicht erhöht werden.

Die Oberflächenentwässerung der versiegelten Privatfläche (z.B. Zuwegungen, Stellplätze) erfolgt über den privaten Hausanschluss. Eine Drosselung des Niederschlagswassers erfolgt grundsätzlich auch durch die festgesetzte Dachbegrünung.

8.3 Überflutungsschutz

Ein Nachweis zum Überflutungsschutz nach DIN 1986-100 wird im Baugenehmigungsverfahren eingereicht. Dabei wird die Sicherheit gegen Überflutung bzw. einer kontrollierten schadlosen Überflutung des Grundstücks nachgewiesen. Eine Überflutung kann beispielsweise durch Hochborde, Mulden oder andere Rückhalteräume vermieden werden.

9. Ver- und Entsorgung / Energiekonzept

Für die Bereiche Wärme, Gas, Wasser und Strom wird davon ausgegangen, dass Anschlüsse an die vorhandenen Leitungen möglich sind.

Vor Baubeginn werden die Planung und Ausführung tiefbautechnischer Arbeiten sowie Sicherungsmaßnahmen an vorhandenen Leitungsnetzen oder ggf. notwendige Leitungsverlegungen mit den Trägern der Ver- und Entsorgungsnetze (Wasser, Gas, Elektro, Telekommunikation, Entwässerung) abgestimmt.

9.1 Energie

Das Hotel Radisson Blu nutzt bereits im Bestand erneuerbare Energien. Neben dem Energieträger Gas wird auf den Dachflächen eine Photovoltaik-Anlage betrieben. Dazu befinden sich auch zwei Blockheizkraftwerke auf dem Dach.

Grundsätzlich soll für den Erweiterungsbau diese Technik aufgegriffen, bzw. erweitert werden. Dabei ist es vorgesehen die Photovoltaik-Anlage mit der geplanten Dachbegrünung zu kombinieren.

9.2 Abfall

Durch die Erhöhung der Bettenanzahl werden eine höhere Gästezahl und damit auch eine erhöhte Abfallerzeugung des Hotels verursacht. Ausschlaggebend ist jedoch das Gesamtkonzept des Hotels bezüglich der Stoffkreisläufe.

Die Hotelgruppe verfolgt ein "Responsible Business" - Motto, welches die Einhaltung von Umweltbelangen beinhaltet. Das Radisson Blu Dortmund wurde zertifiziert. Diese Zertifizierung bewertet den Umgang mit Energie insbesondere, aber auch die Komponente Abfall (insgesamt die Bereiche Energie, Wasser, Material, Umwelt, Boden und Ökologie, Gesundheit und Wohlbefinden, Abfall, Transport)[1].

9.3 Brandschutz

Aufgrund der geplanten Erweiterung des Hotelbetriebes bestehen keine erhöhten Anforderungen für die Feuerwehr. Die bereits vorhandenen Zufahrten zum geplanten Objekt werden weiterhin als gegeben angesehen. Evtl. Anpassungen von Feuerwehrzufahrten und Aufstellflächen für die Feuerwehr werden bauaufsichtlich geregelt.

---

[1] Zertifizierungsstelle DIFNI der TÜV SÜD Industrie Service GmbH Breeam (Building, Research, Establishment), 2020

10. Verkehrsbelange

Die Zufahrt zum Hotelgelände, erfolgt über die Straße An der Buschmühle, dort mündet auch eine Fußwegeverbindung, die als Fußgängerbrücke über die B 54 führt und damit fußläufig die westlich gelegenen Veranstaltungsorte erschließt.

Insgesamt weist der Standort eine gute Erreichbarkeit mit allen Verkehrsträgern auf.

Die durch das Planvorhaben zu erwartenden Neuverkehre und die hiermit verbundenen Auswirkungen auf das Verkehrsnetz werden als nicht erheblich eingeschätzt.

Erreichbarkeit mit dem ÖPNV

Das Plangebiet ist sehr gut an den ÖPNV angebunden. In der Maurice-Vast-Straße, Haltestelle Westfalenpark verlaufen zwei Stadtbahnlinien. Die U-Bahn-Linien U 49 (Hacheney/Hafen) und U 45 (Fredenbaum/Westfalenhallen) bieten einen 10 Minuten-Takt. Der Dortmunder Hauptbahnhof ist in wenigen Minuten erreichbar. In ca. 700 m Entfernung befindet sich die Haltestelle Westfalenhallen mit Zugang zu den U-Bahn-Linien U 46 und U 45 sowie der Buslinie 450 (10 Minuten-Takt).

Erreichbarkeit mit dem Pkw

Das Plangebiet hat eine Anbindung an die Bundesstraße 54 (Ruhrallee) als überregionale Nord-Süd-Verbindung und damit auch an die Dortmunder Innenstadt. Die B 54 bietet eine nah gelegene Anbindung an die B 1 (Rheinlanddamm) als überregionale Ost-West-Verbindung.

Erreichbarkeit mit dem Fahrrad

Die Straße An der Buschmühle ist Bestandteil des Dortmunder Radverkehrsnetzes. Auch an der Ruhrallee entlang verlaufen Radwege. Außerdem verlaufen am Plangebiet zwei Freizeitrouten für den Radverkehr.

11. Umweltbelange

11.1 Beschleunigtes Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB aufgestellt.

Das Vorhaben führt nicht zur Pflicht der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter (vgl. Nr. 3 Verfahren).

11.2 Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I

Eine artenschutzfachliche Begutachtung wurde durchgeführt (Weluga Umweltplanung, 2020). Das Plangebiet ist durch die regelmäßige Nutzung durch Hotelgäste und Personal sowie die angrenzenden Verkehrs- und Stellplatzflächen vorbelastet.

Es liegt eingebettet in einem innerstädtischen Freiraumverbund. Im Plangebiet und unmittelbar angrenzend befinden sich außer einer geschützten Platanenallee (Zufahrt zum Hotelgelände) keine Schutzgebiete. In einem Umkreis von 500 m liegt der östlich

anschließende Westfalenpark, der als Biotopverbundlebensraum besonderer Bedeutung eingestuft ist.

Ob ein Vorkommen planungsrelevanter Arten im nahen Umfeld des Plangebiets potenziell möglich ist, wurde durch eine Messtischblattabfrage ermittelt. Das Fachinformationssystem (FIS) „Geschützte Arten in NRW" (LANUV NRW 2019) bietet die Möglichkeit, die in einem Quadranten potenziell vorkommenden planungsrelevanten Arten tabellarisch abzurufen. So werden für das Messtischblatt „MTB 4510 Witten, 2. Quadrant", in dem das Plangebiet liegt, neben Fledermausarten, verschiedene Vogelarten als potenziell im Raum vorkommend benannt.

Arten des Anhangs II und Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-Richtlinie sind nicht bekannt. Eine Betroffenheit verfahrenskritischer Arten ist nicht zu erwarten.

Am 25.11.2020 wurde der für den Umbau vorgesehene Gebäudekomplex sowie das unmittelbar angrenzende Außengelände des Grundstücks auf Hinweise zu Vorkommen von Tieren kontrolliert und die Gebäudestruktur fotographisch dokumentiert.

Die Kontrolle hat keine Hinweise auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten streng geschützter und planungsrelevanter Tierarten innerhalb des Plangebiets erbracht.

Das Außengelände bietet, insbesondere im Nordwesten, Habitatstrukturen (Gebüsche, Hecken), in denen Vögel nisten können. Einzelne Bäume und Nistkästen können ebenfalls genutzt werden, während für Baumfledermäuse keine geeigneten Quartiermöglichkeiten vorkommen.

Fledermäuse, die Baumhöhlen oder -spalten als Quartiere nutzen, finden im geplanten Ausbaubereich keine geeigneten Bäume. Solche Bäume, deren Standort im Zuge der Baumaßnahme gefährdet ist, wurden kontrolliert und bieten aktuell kein Quartierpotenzial.

Ohne Vermeidungsmaßnahmen können durch baubedingte Fäll- und Rodungs- sowie durch potenzielle Abbrucharbeiten auf dem jetzigen Hoteldach Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ausgelöst werden.

Folgende Regelungen sind als Hinweise in den Bebauungsplan zu übernehmen:

1. Eine Bauzeitenregelung: Die Baufeldräumung ist auf den Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar zu beschränken.
2. Eine ökologische Baubegleitung im Bereich potenzieller Fledermausverstecke (Dachbereich).
3. Ein Hinweis/Empfehlung zur Verwendung bestimmter Glas-Materialien gegen Vogelschlag.

11.3 Ort- und Landschaftsbild

Der Hotelstandort ist durch den vorhandenen Baumbestand städtebaulich zwar eingefasst, die Errichtung eines 12-geschossigen Anbaus wird jedoch im Ortsbild wahrnehmbar sein. Das Hochhaus des Radisson Blu ist ein bekannter Hotelstandort in unmittelbarer Nähe des Westfalenpark, so dass keine neue Fremdkörperwirkung durch den geplanten Anbau eintritt.

Die nähere Umgebung stellt eine Eingangssituation zur südlichen Innenstadt dar und ist bereits durch mehrere Hochhäuser geprägt: Joseph-Scherer-Straße 3/ Rheinlanddamm, ca. 33 m Gebäudehöhe; Ruhrallee 94, ca. 36 m Höhe; Florianstraße 15,17,19,21, ca. 88 m Gebäudehöhe; Flamingoweg 1/ Florianstr. 11, ca. 65 m Gebäudehöhe; Florianturm, Westfalenpark/ Florianstraße, ca. 209 m Gebäudehöhe; Märki-

sche Str. 87/ 89, ca. 65 m Gebäudehöhe; Wilhelm-Cruwell-Straße 20, ca. 27 m Gebäudehöhe.

11.4 Anwendung der Bodenschutzklausel

Bei der Planung handelt es sich um die Verdichtung einer bereits bebauten Fläche. Der Bebauungsplan betreibt damit klassische Innenentwicklung. Den Vorschriften des § 1a BauGB wird entsprochen.

11.5 Klimaschutz

Die Klimakarte des RVR ordnet das Gebiet dem Parkklima zu. Der angrenzende Westfalenpark gilt als klimatischer Ausgleichsraum mit Oasenfunktion. Die südlich angrenzenden öffentlichen Stellplatzanlagen gelten als Lastraum mit dichter Bebauung. In den Planungshinweisen ist das Plangebiet aus der anzustrebenden Grünvernetzung im Bereich Westfalenpark ausgenommen. Dem Plangebiet ist keine klimatische Funktion zugewiesen. Luftleitbahnen oder klimatische Baugrenzen sind nicht zu berücksichtigen.

Weitere Bebauung wird dabei nicht ausgeschlossen.

Das Umweltamt der Stadt Dortmund äußerte zum Vorhaben, dass aus Sicht des Klimaschutzes keine Bedenken bestehen.

Die Stadt Dortmund erwartet im Rahmen des Klimawandels eine signifikante Steigerung von heißen Tagen über 30 Grad Celsius. Ab 2021 werden bis zu 40 – 45 Tage im Durchschnitt erwartet (Klimaanalyse Stadt Dortmund RVR 2019). Das führt zu einer Aufheizung der Gebäude.

Das Parkklima zeichnet sich durch gute klimatische Verhältnisse aus. Die Grünflächen verhindern eine zu starke Erwärmung.

Für das Plangebiet als klimatischem Funktionsraum liegen keine konkreten Empfehlungen oder Restriktionen zur Vermeidung bioklimatischer Belastungssituationen vor.

Lufthygienische und bioklimatische Probleme sind nicht zu erwarten.

11.6 Baumschutz

Das Plangebiet weist in den Randbereichen Grünstrukturen auf, die laut Baumverzeichnis aus 44 Laubbäumen bestehen. Das Vorhaben greift nicht in den hochwertigen Baumbestand in den Randbereichen des Plangebietes ein. Im Bereich der geplanten Erweiterung liegt bereits eine Unterbauung durch die Tiefgaragen vor. Eingriffe in den Baumbestand sind dort nicht vorgesehen. Die Baumreihe zum östlich angrenzenden Parkplatz wird voraussichtlich nicht beeinträchtigt. Maßnahmen des Baumschutzes werden in der Bauphase geregelt.

Der Erhalt des vorhandenen Baumbestandes im Plangebiet ist damit möglich und vorgesehen.

Bei unvorhergesehenen, notwendigen Fällungen ist die Baumschutzsatzung der Stadt Dortmund (2006) anzuwenden.

11.7 Versiegelung

Aufgrund der hohen Schadstoffgehalte sind Versiegelungen mit möglichst geringer Durchlässigkeit zu wählen (mindestens geschlossenporiges Betonsteinpflaster mit minimaler Fugenweite, besser mit Fugenverguss oder Schwarzdecke).

11.8 Kampfmittel

Eine Luftbildauswertung liegt vor. Das Plangebiet befindet sich in einem Bombenabwurfgebiet. Die zu bebauende Fläche ist unter Anwendung der Anlage 1 TVV im Bereich der Bombardierung (Überprüfung der Blindgängereinschlagstellen 2747, 2769, 2750, 2738, 15996, 15997, 15998) zu sondieren sofern die Baumaßnahme innerhalb eines Radius von 20 Metern zu den Verdachtspunkten stattfindet.

Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen (vgl. Hinweis Nr. 8).

Die Kampfmittelabfrage und Kampfmittelfreiheitsbescheinigung wird vor Beginn der Bauphase durch den Vorhabenträger beigebracht.

11.9 Bodenschutz und Grundwasserschutz

Neu zu errichtende Stellplätze sind aufgrund der hohen Schadstoffgehalte im Boden in gering durchlässiger Bauweise (mindestens geschlossenporiges Betonsteinpflaster mit minimaler Fugenweite, besser mit Fugenverguss oder Schwarzdecke) auszubauen.

Das Grundstück ist mit den Untersuchungen, durchgeführt 1987 im Vorfeld des Hotelneubaus, ausreichend untersucht. Es stehen bis zu 5,5 m mächtige Auffüllungen mit teilweise deutlich bis stark erhöhten Schwermetall- und PAK-Gehalten an. Auflagen in bodenschutzrechtlicher Hinsicht, die sich in Art und Umfang an den damaligen Anforderungen orientieren, werden im Rahmen des Bauantragsverfahrens formuliert.

Der Bebauungsplan nimmt zu Erdarbeiten/Bodenbewegungen und zum Bodenaushub folgende Hinweise auf:

- Sollten bei den geplanten Baumaßnahmen über den bisherigen Kenntnisstand hinaus Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen angetroffen werden, so sind diese gemäß § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG NW) vom 09.05.2000 in Verbindung mit §§ 4 und 6 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 unverzüglich dem Umweltamt der Stadt Dortmund als Untere Bodenschutzbehörde anzuzeigen.
- Bei Eingriffen in den belasteten Boden sind die Empfehlungen des Betriebswirtschaftlichen Instituts der Bauindustrie zu beachten.
- In Folge lokal belegter hoher Bodenbelastungen sind alle von Bauvorhaben betroffenen unversiegelten Freiflächen mit mindestens 1 m unbelastetem bindigem Boden abzudecken. In Pflanzbereichen kann diese in den oberen 0,2 m aus unbelastetem Vegetationsboden bestehen.
- Aufgrund nachfolgender baurechtlicher Genehmigungsverfahren kann das Umweltamt planungs- und nutzungsspezifische Untersuchungen des Untergrundes einfordern.

- Für den Rückbau von belastetem Aushubboden im Plangebiet kann ein Erfordernis eines bodenschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens gemäß § 13 BBodschG bestehen (in Abstimmung mit dem Umweltamt/ Untere Bodenschutzbehörde).
- Die Verwendung von RC-Material und industriellen Nebenprodukten zur Herstellung eines tragfähigen Untergrundes ist bei einem Gesamtvolumen von über 800 m³ je Maßnahme beim Umweltamt/ bei der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde anzuzeigen, der Einbau bedarf ebenfalls der Zustimmung des Umweltamtes.
- Für die Verwendung von Baureststoffen/ RC- Materialien mit Schadstoffgehalten > Z 1.1 (Dortmunder Einbauwerte) ist in jedem Einzelfall eine formale Zustimmung des Umweltamtes (wasser-/ abfallrechtliche Erlaubnis gemäß Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und KrWG (Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz)) notwendig.
- Der Bodenaushub ist nicht dem Abfall zuzuführen und sollte auf dem jeweiligen Gelände verbleiben.
- Im Zuge notwendiger Verfüllmaßnahmen und Geländemodellierungen sind nur unbelastete Materialien zu verwenden.
- Dabei ist der Einsatz von Recyclingbaustoffen oder belastetem Bodenaushub mit der unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen.

Ergänzend erfolgt eine Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB für Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (vgl. 11.10).

11.10 Bergbau

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt über dem auf Steinkohle & Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Friedrich Wilhelm" sowie über dem auf Erdwärme erteilten Bewilligungsfeld „Emscher". Die erteilte Bewilligung gewährt das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Erdwärme für die RWE Power, Köln.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung wird gem. § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen oder besondere bauliche Sicherheitsmaßnahmen erforderlich sind sowie als Fläche, unter denen der Bergbau umgeht (vgl. 11.9).

11.11 Methanausgasungen

Seit 1991 kam es an mehreren Stellen im Stadtgebiet zu Austritten von Methangas an der Tagesoberfläche. Nähere 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, Geländeeinschnitte etc.) Wegsamkeiten begünstigt werden. Die Karte der potentiellen Methangasaustritte im Stadtgebiet Dortmund (Stand Oktober 2002) unterteilt das Stadtgebiet in mehrere Bereiche hinsichtlich der Austrittswahrscheinlichkeit. Danach sind Methangasaustritte wenig wahrscheinlich. Bisher sind keine konkreten freien Gasaustritte bekannt.

12. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Das Plangebiet ist nicht in amtlichen Listen oder Karten für Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind, verzeichnet.

13. Finanzielle Auswirkungen

Der Vorhabenträger übernimmt die Gesamtkosten. Für die Stadt Dortmund entstehen keine finanziellen Auswirkungen.

14. Flächenbilanz

Fläche	m²	%
Grünfläche	940	9
Sondergebiet Hotel	9.398	91
davon überbaubare Flächen	4.268	45
davon Fläche für Stellplätze (TGa/St)	1.600	17
Gesamtfläche	10.338 m²	

15. Übersicht der zugrunde gelegten Gutachten

- Schalltechnische Untersuchung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes InO 206 - An der Buschmühle - der Stadt Dortmund, Peutz Consult, Dortmund 2020
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag nach § 44 BNatSchG, Vorprüfung, Stufe I der ASP, Weluga Umweltplanung, Weber Ludwig Galhoff & Partner, Bochum 2020
- Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls für eine Hotelerweiterung im Rahmen der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans InO 206 - An der Buschmühle -, Planquadrat Dortmund GbR, Februar 2021

Dortmund, 12.04.2022

Thabe

Fachbereichsleiter