UMWELTBERICHT

zur 55. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dortmund und

zur Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes In W 218 -östlich Schnettkerbrücke- Dortmund Innenstadt-West

Stand: 20. April 2016

Teil B der Planbegründungen

Umweltbericht

zur 55. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dortmund und zur Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes In W 218 - östlich Schnettkerbrücke -, Dortmund Innenstadt-West

Teil B der Planbegründungen

Auftraggeber: **Inhouse Liegenschafts GmbH**
Europaplatz 10

44269 Dortmund

Bearbeitung: **Dipl.-Ing. Dipl.-Ökol. Martina Hennigfeld**

Marl, 20. April 2016

Martina Hennigfeld
Dipl.-Ing. Dipl.-Ökologin
Landschaftsarchitektin AK NW

Landschaftsarchitekturbüro **H**ennigfeld
Siegfriedstraße 1a
D-45770 Marl
Tel. 0 23 65 / 38 88 45
Fax 0 23 65 / 38 88 46
eMail info@hennigfeld.com
http:// www.hennigfeld.com

Freiraum
Landschaftsplanung
Stadtökologie

LH

INHALTSVERZEICHNIS **SEITE**

1	EINLEITUNG	4
1.1	Anlass und Aufgabenstellung des Umweltberichtes	4
1.2	Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes und Flächennutzungsplanes	5
2	RECHTLICHE UND PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN SOWIE METHODISCHE VORGEHENSWEISE	5
2.1	Umweltschutzziele aus Fachgesetzen	5
2.1.1	Bau- und Planungsrecht	5
2.1.2	Umwelt- und Naturschutzrecht	6
2.2	Planerische Vorgaben	6
2.2.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
2.2.2	Darstellung des Flächennutzungsplanes	6
2.2.3	Festsetzungen rechtskräftiger Bebauungspläne	7
2.2.4	Darstellungen und Festsetzungen im Landschaftsplan	9
2.2.5	Aussagen informeller Planungsinstrumente	9
2.3	Methodische Vorgehensweise	10
2.3.1	Umweltprüfung	10
2.3.2	Eingriffsregelung	11
2.3.3	Artenschutzrechtliche Prüfung	11
2. 4	Ergebnisse des Scoping	12
2.4.1	Lage und Abgrenzung des Untersuchungsraumes	12
2.4.2	Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	12
2.5	Ergebnisse der frühzeitigen Trägerbeteiligung im Oktober 2015	14
2.6	Ergebnisse der Trägerbeteiligung und öffentlichen Auslegung im Februar 2016	14
3	PLANUNGSALTERNATIVEN	14
3.1	Standortbegründung für das Planungsvorhaben	14
3.2	Städtebauliche Varianten am ausgewählten Standort	15
4	ERMITTLUNG UND BEWERTUNG DER RÄUMLICHEN AUSGANGSSITUATION	15
4.1	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	15
4.1.1	Menschen	15
4.1.2	Pflanzen und Tiere	16
4.1.3	Boden und Wasser	17
4.1.4	Luft und Klima	18
4.1.5	Kultur- und sonstige Sachgüter	19
4.2	Grundbelastungen des Raumes	19
4.2.1	Altstandorte und Altablagerungen	19
4.2.2	Lärm, Luftschadstoffe und Gerüche	20
4.3	Zusammenfassende Wertung des Umweltzustandes unter Berücksichtigung des Entwicklungspotentials der Schutzgüter im Untersuchungsraum	23
4.4	Prüfung der 0-Variante	24

5	ZIELE UND INHALTE DER ÄNDERUNG NR. 1 DES BEBAUUNGSPLANES	25
5.1	Art der baulichen Nutzung	25
5.2	Umweltrelevante Ergänzung zur Änderung Nr.1 des Bebauungsplans	25
5.3	Verkehrliche Erschließung	26
6	ERMITTLUNG UND BEWERTUNG DER ZU ERWARTENDEN AUSWIRKUNGEN AUF DIE SCHUTZGÜTER NACH UVPG AM STANDORT UND IM EINWIRKUNGSBEREICH (§ 6(3) NR. 4 UVPG)	26
6.1	Auswirkungen auf die Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	26
6.1.1	Auswirkungen auf die Menschen	27
6.1.2	Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen	30
	Artenschutzrechtliche Prüfung	31
6.1.3	Auswirkungen auf Bodenhaushalt	33
6.1.4	Auswirkungen auf Wasserhaushalt	33
6.1.5	Klimatische und lufthygienische Auswirkungen	33
6.1.6	Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter	34
6.2	Wechselwirkungen	34
6.3	Zusammenfassende Wertung der zu erwartenden Umwelt-auswirkungen	34
7	MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND VERMINDERUNG VON UMWELTAUSWIRKUNGEN UND ZUR KOMPENSATION VON EINGRIFFEN	36
8	GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT BEI DER DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANES (MONITORING)	36
9	ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE	36
10	LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS	39
11	ÜBERSICHT DER GUTACHTEN UND FACHBEITRÄGE ZUR 55. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER STADT DORTMUND UND ZUR ÄNDERUNG NR. 1 DES BEBAUUNGS-PLANS IN W 218	40

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Bebauungsplan In W 218 mit dargestelltem Änderungsbereich	8
Abbildung 2: Prüfung der Null-Variante	25

KARTENVERZEICHNIS

Abgrenzungen / Luftbildausschnitt	M	1 : 2.000
Bestand, Bewertung und Konflikte	M	1 : 1.000

1 EINLEITUNG

1.1 Anlass und Aufgabenstellung des Umweltberichtes

Die **Inhouse Liegenschafts GmbH** beabsichtigt in Kooperation mit der seit Mai 2015 neuen Betreiberin „stilwerk“, Hamburg, das Kompetenz- und Beratungszentrum Bau/ sogen. „Inhouse“ an der Rosemeyerstraße 14 mit dem Angebotsschwerpunkt Wohnen und Einrichten neu zu strukturieren. Durch hausinterne Neuorganisation sollen die Verkaufsflächen vergrößert werden. Bisher sind die Verkaufsflächen im rechtskräftigen Bebauungsplan In W 218 – östlich Schnettkerbrücke - im Rahmen des festgesetzten erweiterten Bestandsschutzes auf 3.600 m² begrenzt. Es ist geplant, sie um 4.300 m² auf insgesamt 7.900 m² zu vergrößern. Bei diesen Umnutzungen handelt es sich ausschließlich um Maßnahmen, die in der vorhandenen Gebäudehülle stattfinden und keine zusätzlichen Flächen beanspruchen. Dazu ist eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans In W 218 erforderlich (vgl.- Abbildung 1), um das geplante großflächige Einzelhandelsvorhaben insgesamt, d.h. inklusive Bestand und Erweiterung - innerhalb des für den Standort des „Inhouse“/ „stilwerk“ bisher ausgewiesenen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung Büro/Verwaltung in die festgesetzten zulässigen Nutzungen aufzunehmen.

Parallel zur Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes ist entsprechend die 55. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dortmund erforderlich, da der Flächennutzungsplan für den Bereich des „Inhouse/ stilwerk“ bislang ebenfalls nur die Zweckbestimmung „Büro / Verwaltung“ vorsieht.

Der Änderungsbereich des Bebauungsplans bzw. Flächennutzungsplans umfasst den knapp 1,6 ha großen überbauten Bereich des „Inhouses“/ „stilwerk“ an der Rosemeyerstraße 14 in Dortmund.
Der Geltungsbereich der 55. Änderung des Flächennutzungsplanes geht im Rahmen der Parzellenunschärfe der Darstellungen geringfügig im Süden über die Grenze der Bebauungsplan-Änderung hinaus.
Das Untersuchungsgebiet ist ca. 10 ha groß und wird von der B 1/ A 40 im Norden, der Schnettkerbrücke und der Bahntrasse im Westen/Süden sowie im Osten von der Wittekindstraße einschließlich der östlich der Straße liegenden Bebauung begrenzt.
Für das geplante Vorhaben ist nach § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung (UP) durchzuführen. Die Inhalte werden in einem Umweltbericht dargestellt, in dem geprüft wird, ob über die geplante Nutzungsänderung umweltrelevante Auswirkungen entstehen und/oder Auswirkungen zu erwarten sind, die insbesondere über das im rechtskräftigen Bebauungsplan bisher berücksichtigte Maß hinausgehen.
Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung zu den Planänderungen.

Er ist bereits im Rahmen der Offenlegung des Planentwurfes mit auszulegen (§ 2a BauGB), um den Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.
Von Januar bis Ende Februar 2015 wurde der Scopingfachbeitrag, im September bis Mitte Oktober 2015 der Vorentwurf des Umweltberichts zur schriftlichen und frühzeitigen Beteiligung den umweltrelevanten Behörden und Trägern öffentlicher Belange zur Information über Art, Zweck, Inhalt und Umfang des Planungsvorhabens vorgelegt.
Im Februar 2016 wurde die öffentliche Auslegung und die Trägerbeteiligung durchgeführt.

1.2 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes und Flächennutzungsplanes

Wie unter 1.1 dargestellt, sollen für die Änderungsflächen des Bebauungsplanes neben der Zweckbestimmung „Büro/Verwaltung“ auch die Nutzungsart „Großflächiger Einzelhandel“ in einer definierten Flächengröße von insgesamt 7.900 m² zugelassen werden. Weitere Änderungen sind nicht geplant. Diese Änderung wird angestrebt, um auf der jetzigen Inhouse/ stilwerk-Fläche die interne Umstrukturierung durchzuführen.

Der Inhalt des Bebauungsplans wird in Kapitel 5 ausführlich dargestellt.

2 RECHTLICHE UND PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN SOWIE METHODISCHE VORGEHENSWEISE

2.1 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen

2.1.1 Bau- und Planungsrecht

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen besteht nach § 2 (4) BauGB die Pflicht, eine Umweltprüfung durchzuführen.
Dazu muss ein Umweltbericht erarbeitet werden, in dem die Belange des Umweltschutzes behandelt werden. Die Inhalte der Umweltprüfung sind in der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a definiert. Umfang und Detaillierungsgrad werden für jeden Bauleitplan von der Gemeinde festgelegt. Neben der Darstellung der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter sind in dem Umweltbericht auch die Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen darzustellen sowie die vorgesehenen Kompensationen der unvermeidlichen Eingriffe festzulegen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung des Bebauungsplanes und wird über den Planungsprozess verfahrensbegleitend bis zum Satzungsbeschluss fortgeschrieben.

2.1.2 Umwelt- und Naturschutzrecht

Die Umweltverträglichkeitsprüfung ist als unselbständiger Teil in das Bebauungsplanverfahren integriert. Die Inhalte werden im Umweltbericht dargestellt, der einen gesonderten Teil der Begründung bildet und bereits im Aufstellungsverfahren Teil des Planentwurfes ist (§ 2a BauGB, vgl. Kap. 2.1.1).

Als gesetzliche Grundlagen dient zum einen das **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG), in dem u.a. Zweck, Begriffsbestimmungen und Anwendungsbereiche definiert worden sind und Verfahrensschritte aufgezeigt werden.

Eine weitere wichtige Gesetzesgrundlage stellt das **Landschaftsgesetz NRW** dar, in dem neben Zielen und Grundsätzen des Naturschutzes und der Landschaftspflege u.a. die Verfahren bei Eingriffen in Natur und Landschaft dargelegt werden.

Auch das **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) bildet eine wichtige Gesetzesgrundlage, in dem u.a. „streng geschützte Arten“ (BNatSchG § 19) und Gebiete des Europäischen Netzes „Natura 2000“ (BNatSchG § 34) genannt werden, die im Umweltbericht besonders zu prüfen sind. Bei Belangen der Wasserwirtschaft ist das **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** maßgebend, in dem u.a. der sorgsame Umgang mit Grund- und Oberflächengewässern geregelt ist.

2.2 Planerische Vorgaben

2.2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der Regionalplan Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund –westlicher Teil – stellt den Planbereich als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ dar.

Der Landesentwicklungsplan Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ umfasst weitere Ziele der Raumordnung.

2.2.2 Darstellung des Flächennutzungsplanes

Im Flächennutzungsplan (rechtswirksam seit 31.12.2004) ist das Plangebiet als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Büro- und Verwaltungsgebäude“ dargestellt.

Die Änderung des Bebauungsplans macht auch eine Änderung des FNPs erforderlich.

Die 55. Änderung – östlich Schnettkerbrücke – sieht vor, für den als Sondergebiet dargestellten Standort „Inhouse/ stilwerk“ sowie im Rahmen der Parzellenunschärfe des Flächennutzungsplanes im Süden geringfügig darüber hinausgehend die bisherige Zweckbestimmung „Büro- und Verwaltungsgebäude“ durch die Nutzung „Großflächiger Handel“ zu ergänzen.

2.2.3 Festsetzungen rechtskräftiger Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans In W 218 – östlich Schnettkerbrücke -, der am 07.04.2010 rechtskräftig wurde (s. Abb. 1 – Ausschnitt: rechtskräftiger Bebauungsplan In W 218 – östlich Schnettkerbrücke).
Der Bebauungsplan In W 218 verfolgt das Ziel, eine der städtebaulichen Rahmenplanung „Bundesstraße B 1 in Dortmund“ entsprechende Bebauung südlich der A40 zwischen der Schnettkerbrücke und der Wittekindstraße zu ermöglichen.
Die im Jahr 2003 vom Rat der Stadt Dortmund beschlossene städtebauliche Rahmenplanung „B 1“ formuliert aufgrund der hohen Bedeutung der B 1 bzw. A 40 als Hauptverbindungsachse des Ruhrgebiets Vorgaben für die angestrebte bauliche und gestalterische Entwicklung an der B 1 im Dortmunder Stadtgebiet. Die Rahmenplanung unterteilt die B 1 bzw. A 40 in verschiedene Abschnitte mit differenzierten städtebaulichen Leitbildern und Vorgaben, die in Bebauungsplänen sowie im Rahmen konkreter Bauvorhaben umgesetzt werden sollen.

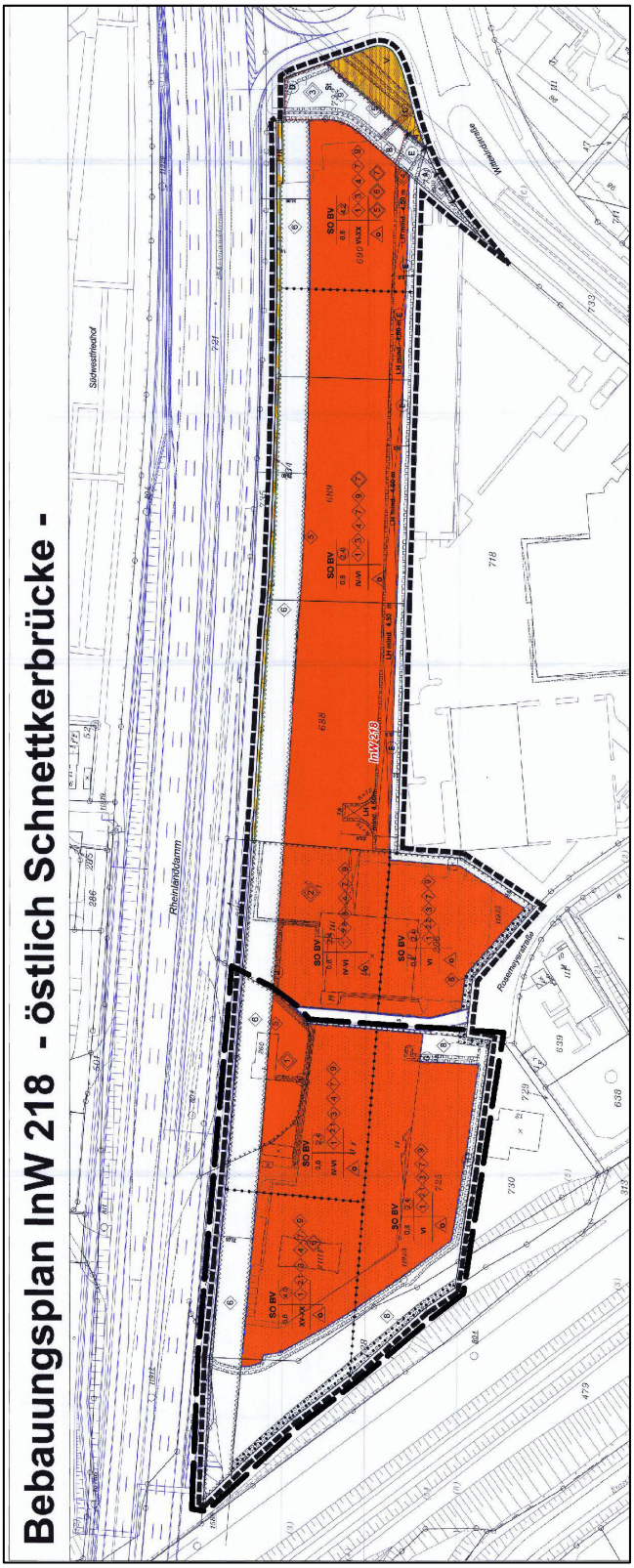
Der östlich an die Schnettkerbrücke angrenzende Bebauungsplan In W 218 umfasst den westlichen Bereich des im Rahmenplan „B 1“ als „Dortmunder Mischung“ bezeichneten und bis zur Märkischen Straße reichenden Abschnitts mit teils offenen, durchgrünten, teils geschlossenen Baustrukturen.

Für den vom Bebauungsplan erfassten Bereich wird als Ziel die Ausbildung einer Raumkante mit markanten „Eingangstoren“ zur Innenstadt, u.a. an der Wittekindstraße, festgehalten. Die Schnettkerbrücke selbst soll durch markante Dienstleistungs- und Bürogebäude als Stadteingang kultiviert werden. Diesen Zielen entsprechend sieht der Rahmenplan im Bereich östlich der Schnettkerbrücke und westlich der Wittekindstraße jeweils Hochhäuser mit bis zu 20 Geschossen als markante „Landmarken“ vor. Die dazwischen vorgesehene B 1-begleitende Bebauung soll 4 bis 6 Geschosse aufweisen. Der Bedeutung der B 1 als Büroachse bzw. als im Dortmunder Bürostandortkonzept herausgestellter „Büroboulevard“ entsprechend gibt der Rahmenplan „B 1“ für den Planbereich als Art der baulichen Nutzung Büro, Dienstleistungen und Hotels vor. Neue Wohnungen sollen entlang der durch Lärm und Luftschadstoffe hoch belasteten B 1 bzw. A 40 nicht mehr zugelassen werden.

Bestehendes Baurecht durch den B-Plan In W 218 – östlich Schnettkerbrücke -

Die Art der baulichen Nutzung wird als „Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Büro/Verwaltung“ ausgewiesen (§ 1). Während die A 40-begleitende Bebauung in den Sondergebieten bis zu einer Höhe von VI Geschossen festgesetzt ist, wird für die Fläche des Plangebiets (westlichster Bereich) sowie im östlichen Bereich an der Auffahrt Wittekindstraße das Planungsrecht für die Bebauung von bis zu 20 -geschossigen Bürotürmen verankert („Dortmunder Tore“, s. städtebaulichen Rahmenplan zur B1, 2003).

Abbildung 1: Bebauungsplan In W 218 mit dargestelltem Änderungsbereich (siehe dicke schwarze gestrichelte Linie im westlichen Bereich)



Es wird davon ausgegangen, dass in dem über die Rosemeyerstraße erschlossenen Teilbereich des Bebauungsplanes insgesamt bis zu 60.000 m² Bruttogeschossfläche und im östlichen über die Wittekindstraße erschlossenen Teilbereich bis zu 50.000 m² BGF für eine Büronutzung entstehen können. Bei der Überprüfung der verkehrlichen Belange wurde jeweils von dieser Maximalbebauung ausgegangen.

Status quo: Die jetzige Bebauung durch das „Inhouse/ stilwerk" schöpft die auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans zulässigen Bebauungsmöglichkeiten bei weitem nicht aus, handelt es sich doch um einen relativ flachen 2-geschossigen großflächigen Gebäudekörper mit einem punktuellen 6-geschossigen Aufsatz mit ca. 250 m² Grundfläche, in dem Büroräume untergebracht sind.

Aufgrund einer im Zeitpunkt der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes In W 218 restriktiveren Regelung für Möbelmärkte in dem Regionalen Einzelhandelskonzept für das Östliche Ruhrgebiet wurde das Beratungs- und Kompetenzzentrum Bau „Inhouse" nicht im Rahmen der allgemein zulässigen Nutzungsarten, sondern nur im Rahmen des erweiterten Bestandsschutzes nach § 1 Abs. 10 BauNVO festgesetzt.

Für das parallel zur Bebauungsplan-Aufstellung errichtete Inhouse wurde die Gesamtverkaufsfläche in den Branchen Möbel/ Küchen/ Teppiche und Baumarkt auf 3.600 m² festgesetzt, darin sind max. 755 m² Verkaufsfläche in zentrenrelevanten Randsortimenten möglich.

Planung: Das Inhouse/ stilwerk als großflächige Einzelhandelsnutzung mit Möbeln als Kernsortiment soll nun im Rahmen der Planänderung als Möbelhaus in die festgesetzte Liste der allgemein zulässigen Nutzungsarten aufgenommen werden. Die bislang über die Bestandsschutzfestsetzung definierte Gesamtverkaufsfläche soll nun um 4.300 m² erweitert werden. Die zentrenrelevanten Randsortimente sollen einen maximalen Anteil von 10 % an der zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 7.900 m^2 einnehmen. Weitere Festsetzungen zu einzelnen Randsortimenten werden ebenfalls auf der Grundlage der vorliegenden Einzelhandelsverträglichkeitsnutzung getroffen.

Für die südlich an das Bebauungsplangebiet In W 218 angrenzenden Flächen existiert der Bebauungsplan InW 119 – Rosemeyerstraße -, der die Rosemeyerstraße sowie die Nutzung der angrenzenden Flächen als „Gewerbegebiet" festsetzt. Das Gewerbegebiet ist nach dem Abstandserlass NRW gegliedert. Einzelhandelsnutzungen sind ausgeschlossen.

2.2.4 Darstellungen und Festsetzungen im Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes Dortmund-Mitte.

2.2.5 Aussagen informeller Planungsinstrumente

Seit 2002 liegt für das Stadtgebiet der **Umweltplan** vor, ein grundlegender und aktueller Baustein für die Stadt- und Umweltplanung.

In ihm sind systematisch die umweltrelevanten Grundlagen erfasst, die Empfindlichkeiten und Potenziale aller Umweltgüter unter Berücksichtigung der Vorbelastungen beschrieben sowie raumbezogen und flächendeckend Ziele und Leitbilder zur Sicherung und Entwicklung der Umwelt im Stadtgebiet aufgezeigt worden. Die themenbezogenen Aussagen des Umweltplanes werden in den einzelnen Kapiteln zu den Schutzgütern berücksichtigt.

StadtgrünPlan

In dem vom Regiebetrieb Stadtgrün in Auftrag gegebenen StadtgrünPlan (grünplan, 2004) ist die Freiraumversorgung der einzelnen Stadtteile untersucht und bewertet worden, um daraus Empfehlungen zur nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung in einem Masterplan abzuleiten.
Für den Stadtbezirk Innenstadt-West sind im StadtgrünPlan die bezirklichen Grünflächen und die Freiraumversorgung für Wohngebietstypen im Stadtteil thematisiert.
Für den Untersuchungsraum sind keine besonderen Umweltqualitätsziele definiert worden, da es sich ausschließlich um Gewerbeflächen handelt. Grünflächen in Form von Kleingartenanlagen/ Westfalenpark und Grünflächen an der Emscher befinden sich östlich und südöstlich der Wittekindstraße.

2.3 Methodische Vorgehensweise

2.3.1 Umweltprüfung

Wie unter 2.1.1 beschrieben, sind die methodische Vorgehensweise und die Inhalte der Erarbeitung des Umweltberichtes durch das BauGB (§ 2 Abs. 4 und § 2a) vorgegeben.
Die wesentlichen Arbeitsschritte sind:

- Darstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes
- Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben und der technischen Verfahren
- Erfassung des Zustandes der Schutzgüter Mensch, Fauna, Flora, Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter
- Bewertung der Bedeutung bzw. der Empfindlichkeit der einzelnen Schutzgüter
- Ermittlung der vorhabenbedingten umwelterheblichen Wirkungen und Beurteilung der zu erwartenden Auswirkungen (Beeinträchtigungsrisiko der Schutzgüter) und Berücksichtigung der Wechselwirkungen
- Darstellung der Maßnahmen zur Vermeidung/Verminderung und zur Kompensation des Eingriffes in Boden, Natur und Landschaft
- Übersicht über die wichtigsten anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Angabe der wesentlichen Auswahlgründe im Hinblick auf die Umweltauswirkungen
- Empfehlungen zur Umweltvorsorge im Bebauungsplangebiet
- Empfehlung zum Monitoring.

2.3.2 Eingriffsregelung

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

Als Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen zu bezeichnen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Als erheblicher Eingriff ist jede mögliche Beeinträchtigung von Funktionen und Werten einzustufen, die für den Natur- und Landschaftsschutz besonders bedeutsam sind (vgl. BREUER 1991, S. 44) oder die eine hohe Beeinträchtigungsintensität aufweist (z.B. große Flächeninanspruchnahme). Eine Nachhaltigkeit von Beeinträchtigungen besteht, wenn die durch den Eingriff betroffenen biotischen und abiotischen Komponenten nicht innerhalb eines festgelegten Zeitraumes in gleichartiger oder gleichwertiger Form wieder auftreten können (vgl. HABER 1991, S. 65). Als Zeitraum werden 30 Jahre (= eine Menschengeneration, vgl. LUDWIG, 1991, S. 7) festgelegt.

Als Bewertungsverfahren zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird grundsätzlich bei der Stadt Dortmund die Bewertungsmethode nach LUDWIG (1991) vorgegeben.

Die Eingriffsregelung findet in diesem Verfahren jedoch keine Anwendung, da keine erneuten zusätzlichen Eingriffe in die Schutzgüter Flora/ Fauna und/oder Boden vorgesehen sind.

Es sind keine Änderungen der diesbezüglichen Festsetzungen beabsichtigt, die zu entsprechenden, über die bereits planungsrechtlich zulässigen hinausgehenden Eingriffen führen könnten (vgl. Kap. 6 und 7).

2.3.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Bei Planaufstellungsverfahren sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) Baugesetzbuch insbesondere die Belange des Naturschutzes und die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt zu berücksichtigen. Für das Bebauungsplangebiet wurde aus diesem Grund eine artenschutzrechtliche Ersteinschätzung von Seiten der Stadt Dortmund durchgeführt. Die Ersteinschätzung dient der Feststellung, ob Biotope mit besonderer Bedeutung für Flora und Fauna oder besonders bzw. streng geschützte Arten vorkommen, deren Lebensraum oder Populationen durch die geplanten Nutzungsänderungen beeinträchtigt werden könnten. Damit wird den artenschutzrechtlichen Vorschriften nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) entsprochen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich ausschließlich um Gewerbeflächen auf anthropogen veränderten Standorten. Die artenschutzrechtliche Ersteinschätzung wurde zum bestehenden Be-

bauungsplan von der Stadt Dortmund im Jahr 2009 durchgeführt, als ausreichend eingestuft und ist von Seiten der Unteren Landschaftsbehörde im Jahr 2014 bestätigt worden (vgl. Kap. 6.1.2).

2. 4 Ergebnisse des Scoping

2.4.1 Lage und Abgrenzung des Untersuchungsraumes

Das Bebauungsplangebiet ist zu Beginn des Verfahrens festgelegt worden.
In Absprache mit dem Planungsamt der Stadt Dortmund wurde der räumliche sowie inhaltlich/methodische Untersuchungsrahmen wie folgt vorläufig definiert:
Der Untersuchungsraum der Umweltverträglichkeitsstudie ist ca. 10 ha groß und reicht

- nach Norden bis nördlich der Autobahn A 40
- im Osten bzw. Süden bis an die Erschließungsstraße „Wittekindstraße“ einschließlich der unmittelbar östlichen straßenbegleitenden Bebauung.
- im Süden und Westen bis an die Bahntrasse /Emschertal (vgl. **Karte 1 Luftbild** im Anhang).

Das knapp 1,6 ha große Bebauungsplan-/FNP-Änderungsgebiet befindet sich westlich der Westfalenhallen am Rheinlanddamm, d.h. der ehemaligen Bundesstraße B 1, die seit der Aufstufung in 2012 bis zur Anschlussstelle Wittekindstraße nun Bundesautobahn A 40 ist.
Es wird im Norden vom Rheinlanddamm, im Osten von der Feuerwehrzufahrt/ Grundstücksgrenze zum Autohaus Hyundai an der Rosemeyerstraße, im Süden von dem Gewerbegebiet „Rosemeyerstraße“ (Grundstücksgrenze zum Gewerbebetrieb „Parkett Dietrich“) und im Westen von den gehölzbestandenen Gleisanlagen der DB südlich der Schnettkerbrücke begrenzt (vgl. Luftbild im Anhang).
Der Geltungsbereich Änderung Nr.1 des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 725, 728 teilweise, 740, Flur 14, Dortmund.
Das Grundstück wird zurzeit gewerblich genutzt (Inhouse/ stilwerk). Der großflächige Gebäudekörper wird allseitig von Stellplatzanlagen und Erschließungsflächen umgeben.

Die im Luftbild dargestellte Abgrenzung des Untersuchungsraumes wurde von allen Teilnehmern als ausreichend erachtet - vgl. **Karte 1 „Abgrenzungen“/ Ausschnitt aus dem Luftbild** im Anhang.

2.4.2 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Folgende Hinweise und Anregungen wurden im Rahmen des Scopings zum städtebaulichen Konzept und zur Bearbeitung des Umweltberichtes gegeben:
Der **städtische Eigenbetrieb Entwässerung**, Abt. 70/2-3 weist zum Thema Hochwasserschutz darauf hin, dass aus überflutungstechnischer Sicht gegen die geplanten Änderungen keine

Bedenken bestehen. Aufgrund der zu erwartenden Erhöhung von Starkregenereignissen wird bei einer Veränderung des Baugebietes jedoch grundsätzlich eine Überflutungsprüfung gem. DIN 1986-100 empfohlen, um jegliches Risiko ausschließen zu können.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass eine Aussage, ob Oberflächenwasser aus angrenzenden Grundstücken das Bebauungsplangebiet beeinträchtigt, noch fehlt. Der Nachweis von wild abfließendem Wasser aus angrenzenden Fremdgrundstücken muss genauso geführt werden wie auch, dass eine Gefährdung der angrenzenden Grundstücke durch das Bebauungsplangebiet über einen positiven Überflutungsnachweis nach DIN EN 1986-100 auszuschließen ist.

Darüber hinaus wird die ggf. förderfähige Abkopplung des Niederschlagswassers der versiegelten Flächen von der Mischkanalisation und Einleitung in die Emscher empfohlen.

Anmerkung: Das bestehende Gebäude samt Stellplatzanlage genießt baurechtlich Bestandsschutz. Für zukünftige Bauvorhaben ist in Abstimmung mit dem Eigenbetrieb Entwässerung ein im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigender Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen worden (s. Kap. 5.2).

Aus **Sicht der Naturschutzverbände** bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Änderung des Bebauungsplans, sofern die vorhandenen Parkplätze ausreichend sind. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass einer möglichen weiteren Ausdehnung von Parkplatzflächen nicht zugestimmt werden kann.

Anmerkung: Wie in Kapitel 6.1.1 aufgeführt, wurde der künftige Stellplatzbedarf rechnerisch überprüft und weiterhin als ausreichend angegeben.

Aus **bergbehördlicher Sicht** wird darauf hingewiesen, dass die Planmaßnahme sich über unterschiedlichen Bergwerksfeldern mit verschiedenen verliehenen Nutzungen von Steinkohle und Eisenstein („Tremonia 2“), Eisenerz („Groß Barop“), Schwefelerz („Tremonia I und II“) und Eisenstein („Glasgow“ – bereits erloschen) sowie über erteilten Erlaubnisfeldern auf Kohlenwasserstoffe („Phönix“- zu gewerblichen Zwecken und „CBM-RWTH“ – zu wissenschaftlichen Zwecken) sowie über Erdwärme („Erdwärme Phönix“ – zu gewerblichen Zwecken) befindet. Eigentümer der Nutzungsrechte sind u.a. E.ON SE (Empfehlung zur Beteiligung am Verfahren; Anmerkung: ist im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans 2008 erfolgt), RWE und RWTH Aachen. Im Bereich der Planmaßnahme ist kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert und auch nichts über mögliche zukünftige bergbauliche Tätigkeiten bekannt (s. Pkt. 4.2.1).

Auch wird darauf hingewiesen, dass im Stadtgebiet Ausgasungen (Methan) auftreten können.

Anmerkung: Ein Hinweis dazu ist im rechtskräftigen Bebauungsplan zu finden.

2.5 Ergebnisse der frühzeitigen Trägerbeteiligung im Oktober 2015

Im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung (September bis Mitte Oktober 2015, Stand Vorentwurf) sind keine weiteren Anregungen und Bedenken mit Relevanz für den Umweltbericht eingegangen.

Das Dezernat 53 – Immissionsschutz – hat keine immissionsschutzrechtlichen Bedenken geäußert, vollständigkeitshalber aber darauf hingewiesen, dass die Belange der Luftreinhaltung zu beachten sind, so dass keine Verschlechterung der Schadstoffimmissionssituation hervorgerufen wird.

Anmerkung: Durch ein Verkehrsgutachten wurde nachgewiesen, dass durch die Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes und die 55. FNP-Änderung im Vergleich zur bestehenden planungsrechtlichen Situation keine zusätzlichen Verkehre entstehen werden.

Aus diesem Grund wird durch die Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes und die 55. FNP-Änderung keine Verschlechterung der Schadstoffimmissionssituation hervorgerufen.

In Bezug auf den Immissionsschutz der im Plangebiet zulässigen Nutzungen ist auf die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes zum passiven Schallschutz und zum Immissionsschutz gegen Luftschadstoffe zu verweisen.

Diese stellen sicher, dass der notwendige Immissionsschutz im Baugenehmigungsverfahren durch die Bauherren nachzuweisen ist.

Auch die gemeinsame Untere Umweltschutzbehörde der Städte Bochum, Dortmund und Hagen hat aus der Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken gegen die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche geäußert.

2.6 Ergebnisse der Trägerbeteiligung und öffentlichen Auslegung im Februar 2016

Im Rahmen der Trägerbeteiligung (Februar 2016, Stand Entwurf) sind keine weiteren Anregungen und Bedenken mit Relevanz für den Umweltbericht eingegangen. Damit kann der Umweltbericht unverändert bleiben.

3 PLANUNGSALTERNATIVEN

3.1 Standortbegründung für das Planungsvorhaben

Das von der INHOUSE Liegenschafts GmbH erstellte Konzept sieht die Erweiterung der Verkaufsflächen von 3.600 auf 7.900 m² innerhalb des bestehenden Gebäudes vor. Dies wird durch die Umstrukturierung von Flächen ermöglicht und findet ausschließlich innerhalb der jetzigen Gebäudehülle statt. Die Schaffung von zusätzlich überbautem Raum ist nicht vorgesehen. Die Anbindung des Inhouse/ Stilwerk erfolgt wie bisher über die Rosemeyerstraße. Eine Verän-

derung der Infrastruktur (Zuwegungen/ Parkplätze etc.) wird nicht vorgenommen (vgl. Kap. 5 und 6).

Für den Standort spricht die vorhandene Infrastruktur im und am Gebäude und insbesondere die zentrale Lage mit direktem Autobahnanschluss.

Über eine „Landesplanerische und städtebauliche Verträglichkeitsanalyse einer geplanten Umstrukturierung des Standortes Inhouse in der Stadt Dortmund“ (Junker+Kruse, Dortmund, August 2014) wurden die städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen dieses Vorhabens untersucht und der Nachweis zur Verträglichkeit erbracht.

In der Sitzung des Arbeitskreises zum Regionalen Einzelhandelskonzept für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche am 26.09.2014 wurde bereits der Regionale Konsens der benachbarten Mitgliederkommunen zu diesem Projekt erteilt.

3.2 Städtebauliche Varianten am ausgewählten Standort

Mit dem vorhandenen Planungsrecht des rechtskräftigen Bebauungsplans für die Bebauung eines bis zu 20-geschossigen Bürokomplexes wird den städtebaulichen Entwicklungszielen der Stadt Dortmund Rechnung getragen, auf der Änderungsfläche langfristig einen städtebaulich weiträumig sichtbaren Akzent zu setzen („Dortmunder Tor“, s. städtebaulicher Rahmenplan zur Bundesstraße 1, Stadt Dortmund, 2003).

Die Inhouse Liegenschafts GmbH als jetziger Besitzer dieser Fläche unterhält z.Zt. einen hallenartigen Komplex mit Aufsatz eines 6-geschossigen Gebäudes im Plangebiet, das deutlich kleiner ist als der anvisierte 20-geschossige Bürokomplex. Aber auch der Inhouse/ stilwerk-Büroturm ist von der B 1 aus gut sichtbar.

Die Inhouse Liegenschafts GmbH beabsichtigt zurzeit keine Veränderung der baulichen Außensituation.

4 ERMITTLUNG UND BEWERTUNG DER RÄUMLICHEN AUSGANGSSITUATION

4.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

4.1.1 Menschen

Das Bebauungsplangebiet ist von einem Gewerbegebiet umgeben. Im Plangebiet selbst ist die Nutzung „Wohnen“ aufgrund der hohen Luft- und Immissionsbelastung ausgeschlossen. Das Untersuchungsgebiet weist außer einer Gastronomie keine freiraumbezogenen bzw. umweltbezogenen Erholungs- und Freizeitfunktionen auf und eignet sich aufgrund der Lärmimmissionen an der A 40 auch nicht zur Erholungsnutzung. Fußläufige Verbindungswege existieren entlang

der Rosemeyerstraße nach Osten Richtung Wittekindstraße/ Westfalenhallen sowie über den Fuß- und Radweg parallel zur Autobahn A 40 auch nach Westen Richtung Barop/ Universität.
Im südöstlichen Untersuchungsraum befindet sich in einem großen Baukomplex u.a. auch ein Seniorenheim, das von der Wittekindstraße aus erschlossen ist und - schräg gegenüberliegend an der Wittekindstraße – das Theodor-Fliedner-Seniorenheim.

Zum rechtskräftigen Bebauungsplan In W 218 wurden verschiedene gutachterliche Untersuchungen (u.a. Lärmimmissionen, lufthygienische Situation, Belichtungsverhältnisse, Windklimatologie) erstellt, die ausführlich in den Kapiteln 4.2.2 und 6.1.1 sowie 6.1.5 dargestellt sind.

4.1.2 Pflanzen und Tiere

Als **potentielle natürliche Vegetation** würde sich auf dem ursprünglichen Standort bei Aufgabe der menschlichen Nutzung ein artenreicher Hainsimsen-Buchenwald einstellen (Akademie für Raumforschung und Landesplanung, 1972).

Reale Vegetation und Biotoptypen

Das Plangebiet wird schon seit vielen Jahren gewerblich genutzt und ist nahezu vollständig versiegelt (vgl. Karten „Luftbild“ und „Bestand, Bewertung und Konflikte“ im Anhang). Für freilebende Tiere und wild wachsende Pflanzen kommen als begrenzter Lebensraum allenfalls die steilen Böschungen entlang der Bahntrasse am Rande bzw. außerhalb des Untersuchungsgebietes in Frage. Da das Untersuchungsgebiet von unüberwindbaren Hindernissen bzw. Barrieren umgeben ist (B1/A 40, Bahntrasse/ Emscher, viel befahrene Straßen) und die Gewerbeflächen überwiegend eingezäunt sind, liegen die Flächen zudem sehr isoliert (fehlender Biotopverbund) und sind auch für größere bodenbewegliche Tierarten als Teillebensraum nicht geeignet.

Beschreibung des Plangebietes

Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze und der nordwestlichen Spitze ist die Fläche auf einem schmalen Randstreifen zwischen Parkplatz und Gehweg bzw. bis zur anstehenden Bahnböschung mit Schotterrasen begrünt. Die sehr steile Bahnböschung entlang der südwestlichen Flanke ist mit jungen Birken, Weiden und Brombeeren bewachsen, die von Ruderalflur begleitet werden. Ein geschotterter Betriebsweg, der die letzten Jahre auch als Baustellenweg für die Bauarbeiten an der Schnettkerbrücke benutzt worden ist, quert die Böschungsflanke und führt bis zum Niveau der Gleisanlagen/ Brückenfundamente.
Die Stellplatzanlage rund um das Gebäude ist mit jungen Bäumen eingegrünt worden (Amberbaum, Spitzahorn, Säulen-Ulmen – insgesamt 18 St.). Darüber hinaus befinden sich vor dem südlich gelegenen Haupteingang innerhalb der Stellplatzanlage 6 Altbäume (Hainbuchen, Birken, Bergahorn – s. Luftbild).

Die Pflanzbeete sind einheitlich mit Japan-Seggen begrünt. Darüber hinaus sind als Gestaltungselemente grobe Schotterflächen, Gabionen und Holzbeläge verwendet worden.
Einige Pflanzkübel mit Buxus und Schilf begrünen den Eingangsbereich und die Außen-Gastronomieflächen.
Zur Autobahn befindet sich im nordwestlichen Bereich ein Abschnitt mit einer ca. 1,6 m hohen Lärmschutzwand, die im weiteren östlichen Verlauf hinter dem Inhouse/ stilwerk-Gebäude in einen Stabgitterzaun übergeht. Das Gelände ist vollständig eingezäunt und mit einer Toranlage versehen, die nach Geschäftsschluss verschlossen wird.
Die Dachflächen des Gebäudes sind mit einer großen Photovoltaik-Anlage versehen.
Die PV-Anlage auf dem Inhouse/ stilwerk wurde im Dezember 2007 aufgebaut. Die anfängliche Anlagenleistung betrug 31,35 kWp (165 Module mit je 190 W). Im Dezember 2009 wurde die Anlage ausgebaut, indem zusätzlich 229 Module mit je 235 W installiert wurden. Die Anlagenleistung wurde somit um 55,815 kWp auf 85,165 kWp erhöht. Mit dieser Leistung produziert die Anlage ca. 85.000 kWh pro Jahr. Kumuliert hat die Anlage seit Bestehen durch die umweltfreundliche Stromerzeugung zu einer Vermeidung von 377 t CO2 gegenüber konventioneller Stromerzeugung beigetragen.

Untersuchungsraum/ Umgebungssituation

Nördlich der Plangebietsgrenze verläuft die sechsspurig ausgebaute A 40 in Troglage.
Östlich grenzen weitere sehr stark bis vollständig versiegelte Gewerbeflächen an das Plangebiet (u.a. Autohäuser von Hyundai, Smart/ Mercedes Benz).
Ebenso sind die südlich angrenzenden Flächen, die das Gewerbegebiet Rosemeyerstraße bilden, überwiegend versiegelt – vgl. Luftbild im Anhang.
Entlang der Bahntrasse verlaufen durchgängig Gehölzstreifen, die auf den steilen Böschungen zur Bahnlinie stocken. Diese Gehölzstreifen setzen sich überwiegend aus heimischen Althölzern (dominant Bergahorn, Esche, untergeordnet Birke, Hainbuche, Schwarzerle, Rot- und Stieleiche) zusammen und begrünen die von der Emscher geprägte Tallage.

Biotopkataster

Im LÖBF-Biotopkataster werden im Untersuchungsraum keine Flächen aufgeführt.

4.1.3 Boden und Wasser

Das Gelände liegt laut topographischer Karte auf relativ einheitlichem Niveau von ca. 102,0 – 105,0 m ü.NN an der A 40. Der Rheinlanddamm/ B 1 im Norden befindet sich im ca. 3 m tiefen Trogeinschnitt. Die Gleisanlagen der Bahn liegen ca. 10 m tiefer als das Plangebiet und befinden sich topographisch am Rande einer von der Emscher geprägten Tallage (Emschertal, ca. 82 m ü NN).

Der Untersuchungsraum wird schon sehr lange als Gewerbegebiet genutzt und ist von Straßen bzw. Bahntrassen umgeben. Der Untergrund ist großflächig anthropogen durch Auffüllungen überformt.

Laut geologischer Karte baut sich der Untergrund unterhalb der anthropogenen Auffüllungen aus Schluffen, Sanden, Tonen und Kiesen, z.T. mit nordischen Geschieben (Grundmoräne der Saale-Kaltzeit) auf.

Grundwasser ist laut Bodenuntersuchung von zu Höne, Klußmann, Altpeter (Bochum, 1997) im Bebauungsplangebiet bis zu 4 m Tiefe nicht anzutreffen.

Die durchgeführten Rammkernsondierungen im Bereich der damaligen Tankstelle bis in einer Tiefe von 4 m haben gezeigt, dass auf der untersuchten Fläche unter der anthropogenen Auffüllung aus kiesigen Fein- und Mittelsanden (dort in einer Mächtigkeit bis 3,4 m) tonige und schwach sandige Schluffe anstehen, die aufgrund des hohen Feinkornanteils geringe Durchlässigkeiten aufweisen.

Das anfallende Niederschlagswasser im Untersuchungsgebiet wird schon seit Jahrzehnten zusammen mit dem anfallenden Schmutzwasser über die Mischkanalisation einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt. Es ist keine Versickerung oder Verrieselung des Niederschlagwassers im Plangebiet vorgesehen. Eine Empfehlung zur Verzögerung des Abflusses durch geeignete Maßnahmen wurde im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgesprochen.

Die Vorschriften des § 51a des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 25.06.1995, letzte Änderung und Inkrafttreten des Gesetzes am 16.03.2013, zur Berücksichtigung von Niederschlagswasser finden auf den Planbereich des Bebauungsplans In W 218 – östlich Schnettkerbrücke - keine Anwendung, da die Grundstücke im Planbereich bereits vor dem 01.01.1996 erstmals bebaut bzw. befestigt und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen waren.

Oberflächengewässer befinden sich nicht im Untersuchungsraum. Die Emscher fließt ca. 100 m südwestlich vom Plangebiet vorbei. Von daher ist von einem Abstrom des Grundwassers in westlicher Richtung auszugehen.

4.1.4 Luft und Klima

Regionalklima

Das Dortmunder Stadtgebiet gehört zum Klimabezirk Münsterland mit milden Wintern (durchschnittliche Minimaltemperatur im Januar 1-2° C) und relativ kühlen Sommern (Maximum im Juli 17-18° C). Die jährlichen Niederschlagsmengen betragen durchschnittlich 700 -750 mm (Umweltplan Stadt Dortmund, 2002).

Die Hauptwindrichtung ist Süd bis West mit 50 % der Winde. Nordöstliche Winde stellen mit 20 % ein sekundäres Maximum dar und treten besonders bei Hochdruckwetterlagen auf. Stadtklimatische Einflüsse machen sich bei solchen Wetterlagen besonders bemerkbar (s. Klimatope). Schwachwinde kommen vorwiegend aus südlichen Richtungen sowie aus Nordost (meist im Winterhalbjahr).

Klimatope

In Abhängigkeit von Topographie, Oberflächenstruktur und Vegetationsanteil kommt es bei Schwachwindwetterlagen zur Ausbildung so genannter Klimatope (Umweltplan, 2002).
Während die nördlich der A40 gelegenen dicht bebauten Siedlungsflächen eine starke bis sehr starke Überwärmung aufweisen (City-/Innenstadt- bzw. Stadtklima), bildet sich auf den weniger dicht bzw. hoch bebauten Flächen südlich der A40 (u.a. Plangebiet) ein sogen. Stadtrandklima aus, das, sofern mit höherer Vegetation begrünt, ein sogenanntes Parkklima mit Klimaausgleichsfunktion aufweisen kann (hier: Grünflächen östlich der Wittekindstraße).
Entlang der Tallagen (Emscher) kommt es zu nach Norden abfließenden Kaltluftströmen, die durch Einengungen (hier: Brückenbauwerk Schnettkerbrücke) nicht ungehindert abfließen können (Kaltluftstau vor der Schnettkerbrücke). Da das Plangebiet allerdings deutlich höher als das Emschertal liegt, wird der Kaltlufteinfluss auf das Plangebiet nicht mehr signifikant sein.

4.1.5 Kultur- und sonstige Sachgüter

Für das Plangebiet sind keine Hinweise auf Bodendenkmäler bekannt. Vorsorglich enthält der rechtskräftige Bebauungsplan einen Hinweis zum denkmalrechtlichen Umgang mit Bodenfunden.

4.2 Grundbelastungen des Raumes

4.2.1 Altstandorte und Altablagerungen

Altlasten

Im Bebauungsplan In W 218 ist die Fläche der ehemaligen SBB/Aral-Tankstelle an der heutigen A 40 nordöstlich vom Inhouse/ stilwerk als „Fläche mit erheblichen Bodenverunreinigungen durch umweltgefährdende Stoffe“ gekennzeichnet. Die vorliegende Bodenuntersuchung des Gutachterbüros Höne/ Klußmann/ Altpeter (Bochum, 29.04.2007) verweist darauf, dass vor einer Neubebauung auf der Fläche weitere Detailuntersuchungen durchzuführen sind (s. Hinweis und Kennzeichnung im rechtskräftigen Bebauungsplan). Eine Bebauung dieser Fläche ist z.Zt. nicht geplant.

Methanaustritte

Das Plangebiet befindet sich in einem Gebiet mit potenziell „hinreichend wahrscheinlichen" Methangasaustritten (Zone 2). Das bedeutet, dass nachfolgende Baugenehmigungsverfahren aus Vorsorgegründen eine Empfehlung enthalten müssen, die baulichen Neuanlagen mit einer gutachterlich ausgelegten Gasflächendrainage zu versehen. Dazu ist ein Hinweis im rechtskräftigen Bebauungsplan erfolgt.

Bergbau

Das Plangebiet liegt über dem stillgelegten Bergwerkeigentum der E.ON AG (ehemals Bergwerksfeld „Tremonia 2").

Die Unterlagen der E.ON AG weisen für den Planbereich weder Schächte noch Tagesöffnungen noch oberflächennahen Abbau auf. Da aufgrund der geologischen Verhältnisse im Planbereich ein nicht verzeichneter Abbau durch Dritte weder von der Bergwerkseigentümerin noch von der Bezirksregierung Arnsberg Abteilung Bergbau und Energie in NRW ausgeschlossen werden konnte, ist bereits für den rechtskräftigen Bebauungsplan eine fachgutachterliche Untersuchung zur Klärung eventueller Risiken erstellt worden. Das Gutachterbüro Ahlenberg Ingenieure (Ahlenberg Ingenieure, Herdecke: Projekt „östliche Schnettkerbrücke Bebauungsplan InW218 – Bergbauliche Verhältnisse, Dezember 2008) kommt zu dem Ergebnis, dass keine Auswirkungen der bereits vor längerer Zeit abgeschlossenen bergbaulichen Aktivitäten auf die geplante Bebauung im Planbereich zu befürchten sind.

Kampfmittel

Das Plangebiet liegt in einem Bombenabwurfgebiet. Insofern sind bei Erdbewegungsmaßnahmen im Rahmen von Bautätigkeiten Vorsorgemaßnahmen zu treffen. Ein Warnhinweis ist im rechtskräftigen Bebauungsplan erfolgt. Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans sind jedoch keine zusätzlichen Bautätigkeiten geplant.

4.2.2 Lärm, Luftschadstoffe und Gerüche

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes treten sehr starke verkehrsbedingte Emissionen auf, mit denen sich der rechtskräftige Bebauungsplan intensiv auseinander gesetzt hat.

Als erstes sind die Emissionen (Kfz-Abgase, Kfz-Lärm) durch die nördlich vorbeiführende Bundesautobahn A 40 zu nennen. Auch die westlich bzw. südlich gelegene Bundesbahntrasse sowie die in der Wittekindstraße zutage tretende Stadtbahnlinie führen zu weiterem punktuellen Verkehrslärm, der im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung jedoch gegenüber den Immissionen durch den Straßenverkehr als vernachlässigbar gering bewertet wurde.

Darüber hinaus kommt es zur Lärmeinwirkung aus dem südlich angrenzenden Gewerbegebiet und dem Verkehr auf der Rosemeyer- und Wittekindstraße. Der auf das Bebauungsplangebiet einwirkende Gewerbelärm hält allerdings die maßgeblichen Richtwerte der TA Lärm ein.

Das Gebiet ist insgesamt einer starken Luft- und Lärmbelastung ausgesetzt, insbesondere in einer 50 m-Zone südlich des Rheinlanddammes/A 40.

Nachfolgend werden die Luft- und Lärmbelastung des Raums näher beschrieben:
Die zum rechtskräftigen Bebauungsplan fachgutachterlich ermittelten Verkehrslärmwerte (ITAB, 2008) liegen nahezu im gesamten Plangebiet tagsüber über den Orientierungswerten der DIN 18005 für Gewerbegebiete (tags 65 dB(A)/ nachts 55 dB(A)), die aufgrund der in dem ausgewiesenen Sondergebiet zulässigen Nutzungen mit vergleichbarem Schutzanspruch für das Plangebiet zur Anwendung kommen.
Nur aufgrund der abschirmenden Bestandsbebauung im westlichen Abschnitt des Plangebiets werden südlich hiervon die Orientierungswerte im Erdgeschoss eingehalten. Auf Höhe des 6. Geschosses werden in der Analyse tagsüber noch in einem Abstand von mehr als 50 m von der Fahrbahn Werte über 70 dB(A) erreicht. In dieser Höhe werden nahezu im vollständigen Plangebiet die Orientierungswerte tagsüber überschritten.
Aufgrund der hohen Lärmbelastung insbesondere für die höheren Etagen einer geplanten Bebauung mit Werten in weiten Teilen des Plangebiets zwischen 70 und 75 dB(A) wurde im rechtskräftigen Bebauungsplan die Frage nach der Wahrung gesunder Arbeits- und - bezüglich einer zulässigen Hotelnutzung - Aufenthaltsverhältnisse im Plangebiet ausführlich erörtert und verschiedene Maßnahmen abgewogen.
Dies gilt auch für die ebenfalls fachgutachterlich zum rechtskräftigen Bebauungsplan ermittelten Luftschadstoffe, die auf das Plangebiet einwirken.
Das Ingenieurbüro für Numerische Simulation simuPLAN, Dorsten hat ein lufthygienisches Gutachten (Stand vom 22.04.2008) zum rechtskräftigen Bebauungsplan erstellt. Dabei konzentrieren sich die Untersuchungen auf die im Hinblick auf Straßenverkehr relevanten Schadstoffkomponenten Stickstoffdioxid- (NO_2), Feinstaub- (PM10 und PM2, 5) und Benzol-Immissionen. Neben den Luftschadstoff-Immissionen, die durch den Straßenverkehr im Untersuchungsgebiet verursacht werden, wurde auch die Vorbelastung durch Quellen außerhalb des Untersuchungsraumes – die so genannte Hintergrundbelastung – berücksichtigt und die Daten anhand der Grenzwerte der 22. BImSchV bewertet.
Das Ergebnis zur Beurteilung der verkehrsbedingten Schadstoffimmissionen ergab bei der Bewertung der Luftschadstoffkonzentrationen durch das Ingenieurbüro simuPLAN (2008), dass die lufthygienische Belastungssituation im Untersuchungsgebiet vor allem von der verkehrlich stark belasteten B 1/A 40 geprägt wird.
Positiv wirken sich die Tieflage der Autobahn sowie die bestehende Lärmschutzwand im westlichen Teil des Untersuchungsgebietes aus. Durch die abschirmende Wirkung der Tieflage/Böschung und der Wand wird die ungestörte Ausbreitung von Schadstoffen in Richtung des Untersuchungsgebietes verhindert.

Die für das Jahr 2015 prognostizierten Werte im Gutachten zeigen, dass Auswirkungen in Form von Grenzwertüberschreitungen an Gebäuden in der Nachbarschaft durch das aus der Planung resultierende Verkehrsaufkommen und entsprechende Emissionen auf die Umgebung nicht zu erwarten sind.

Die Ergebnisse der Ausbreitungsrechnung belegen, dass an den umliegenden Bestandsbebauungen auch dann keine Grenzwertüberschreitungen eintreten, wenn die im Bebauungsplan zugrunde gelegte Planung umgesetzt wird. An den gegenüber dem Plangebiet liegenden Gebäuden nördlich der A 40 werden aufgrund von Änderungen der Windverhältnisse durch die im Bebauungsplan vorgesehene Bebauung sogar deutliche Verbesserungen der Immissionssituation prognostiziert.

An den Nordfassaden der geplanten Bebauung sind aufgrund der Nähe zur A 40 hingegen deutliche Grenzwertüberschreitungen der maßgeblichen Grenzwerte der 22. BImSchV (heutzutage 39. BImSchV) zu erwarten. Dies gilt sowohl für den Grenzwert von Stickstoffdioxid (NO2-Jahresmittelwert) als auch für den Grenzwert zur Überschreitungshäufigkeit von Feinstaub/ PM_{10}-Tagesmittelwertes von 50 µg/m³. Vertikale Auswertungen der prognostizierten Immissionskonzentrationen haben zudem gezeigt, dass Grenzwertüberschreitungen bis in eine Höhe von 20 m, an der Nordfassade des östlichen Büroturmes sogar bis in eine Höhe von 35 m auftreten.

Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan

Im Rahmen der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes In W 218 wurden die erforderlichen Immissionsschutzmaßnahmen intensiv behandelt.

Aktive Schutzmaßnahmen zusätzlich zu der im Rahmen des Ausbaus der B1 zur A40 ohnehin vorgesehenen bzw. mittlerweile realisierten Lärmschutzwand wären aufgrund der bis zu XX-geschossigen Bebauung nicht wirtschaftlich bzw. sogar technisch nicht machbar. Die ausgewiesene Bebauung hält zudem den bereits zur damaligen Bundesstraße B1 erforderlichen Abstand von 20 m ein, so dass dem Trennungsprinzip des Bundesimmissionsschutzgesetzes ohnehin soweit entsprochen wurde, wie es die städtebaulich erwünschte Bebauung der Flächen überhaupt zuließ.

Auf Grundlage der gutachterlichen Untersuchungen wurden im rechtskräftigen Bebauungsplan Festsetzungen zum passiven Schallschutz und zum Umgang mit der Luftschadstoffbelastung getroffen. Die Anlage von Wohnungen ist ausgeschlossen worden ebenso wie die natürliche Belüftung über Fenster in Büroräumen, die dem Rheinlanddamm zugewandt sind.

Durch textliche Festsetzungen wurde im Bebauungsplan für alle Baugebiete flächendeckend vorgegeben, dass alle Neu-, Um- oder Erweiterungsgebäude mit schallschützenden Außenbauteilen zu versehen sind, die die Einhaltung der Tag- und Nachtwerte der maßgeblichen Innenschallpegel gewährleisten.

Zudem sind in der von den ermittelten Grenzwertüberschreitungen der 22. BImSchV betroffenen 50 m-Zone südlich des Rheinlanddammes bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten

aufgrund der besonderen Luftschadstoffbelastung bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Immissionsminderung zu treffen und rechnerisch nachzuweisen.

Eine natürliche Belüftung von der dem Rheinlanddamm zugewandten Seite ist nicht zulässig. Diese Festsetzung betrifft auch die nördliche Hälfte des Plangebietes der Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes.

Die entsprechenden Immissionsschutzregelungen zum Lärm und zur Lufthygiene sind auch in den oberen Geschossen der geplanten bis zu XX-geschossigen Turmbauten erforderlich, da auch diese aufgrund ihrer unmittelbaren Lage an der A 40 betroffen sind.

Überprüfung der Prognosen

Da die dem rechtskräftigen Bebauungsplan zugrunde gelegte Verkehrsberechnung bereits vor einigen Jahren erstellt worden ist, wurde von Seiten der Stadt Dortmund überprüft, ob sich im Laufe der Zeit die Ausgangslage verändert hat. Dazu ist eine ergänzende Verkehrsuntersuchung auf Basis neuer Verkehrszahlen der Stadt Dortmund durchgeführt worden.

Sie belegt, dass die tatsächliche Verkehrsbelastung unter der im Bebauungsplan angenommenen liegt (vgl. Kap.6.1.1).

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

Der Untersuchungsraum umfasst das Gewerbegebiet an der Rosemeyerstraße südlich der A40. Die Plangebietsfläche ist zurzeit großflächig überbaut und von Erschließungs- und begrünten Parkplatzflächen umgeben. Im Übergang zu den angrenzenden Gewerbeflächen befinden sich nur wenige Gehölzbestände, vor allem entlang der westlich gelegenen Bahntrassen. Die Versiegelungsrate auf diesen Flächen ist sehr hoch.

Das Plangebiet weist aufgrund seiner intensiven Nutzungsstruktur zurzeit keine bzw. eine sehr geringe bioökologische Wertigkeit auf. Seine Bedeutung als Biotopfläche ist z.Zt. sehr gering, da die Fläche durch umliegende Verkehrswege / benachbarte Gewerbeflächen isoliert liegt und nur sehr eingeschränkte Freiraumfunktionen übernehmen kann. Über freiraumbezogene Erholungsfunktionen verfügt sie nicht.

Die von der Planung betroffene Freifläche weist anthropogen überformte Böden auf (Auffüllung) und ist als grundwasserfern einzustufen. Bioklimatisch wird der Raum vom sogenannten Stadtrandklima geprägt.

Der Untersuchungsraum ist durch verkehrsbedingte Emissionen (Abgase / Lärm durch die das Plangebiet begrenzenden viel befahrenen Straßen, besonders die A 40) sehr stark vorbelastet.

4.4 Prüfung der 0-Variante

Zur Prüfung der 0-Variante sind bei Nichtrealisierung der geplanten Änderung Nr. 1 des Bebauungsplans die sich aus jetziger Sicht weiter entwickelnden Verhältnisse zu betrachten. Diese Situation wird in der nachfolgenden Tabelle in kurzen Stichpunkten erläutert.

Insgesamt wird davon ausgegangen, dass alle Auswirkungen auf die Schutzgüter bei Weiterentwicklung der bestehenden Situation unverändert bleiben werden.

Abbildung 2: Prüfung der Null-Variante

Schutzgut – Auswirkungen auf	Weiterentwicklung der bestehenden Situation /ohne Nutzungsänderung
Menschen **Wohn- und Wohnumfeldnutzung** **Erholung und Landschaftsbild**	 unverändert unverändert
Tiere und Pflanzen	unverändert
Bodenhaushalt	unverändert
Wasserhaushalt	unverändert
Klima und Lufthygiene **Lärmbelastung** **klimatische und lufthygienische Belastung**	 unverändert unverändert
Kultur- und Sachgüter	unverändert

5 ZIELE UND INHALTE DER ÄNDERUNG NR. 1 DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die geplante Änderung des Bebauungs- und Flächennutzungsplans bezieht sich ausschließlich auf die Erweiterung der Nutzung dieses Sondergebiets in der Form, dass auf dieser Fläche neben der Nutzungsform „Büro/ Verwaltung“ auch „großflächiger Einzelhandel“ in einer erweiterten Flächengröße von insgesamt 7.900 m² zugelassen wird.

Die Planung für die Umnutzung des Inhouse/ stilwerks sieht auf der 1,5 ha großen Bebauungsplan-Fläche keine weitere Überbauung vor. Alle bisher festgesetzten Restriktionen bleiben bestehen. Lediglich innerhalb des Gebäudes werden hausintern Umnutzungen vorgenommen, die eine erweiterte Einzelhandelsnutzung vorsehen.

5.2 Umweltrelevante Ergänzung zur Änderung Nr.1 des Bebauungsplans

- **Überflutungsschutz**

Im Rahmen des Bauantragsverfahrens ist für das Baugrundstück ein frühzeitig mit dem Eigenbetrieb - Stadtentwässerung - der Stadt Dortmund abzustimmender Überflutungsnachweis gemäß DIN 1986-100 durch den Antragsteller zu erbringen. Abhängig von dessen Ergebnissen können im Baugenehmigungsverfahren durch den Eigenbetrieb - Stadtentwässerung - geeignete Retentionsmaßnahmen in erforderlicher Größe gefordert werden, die sicherstellen, dass Niederschlagswasser nur zeitverzögert der Kanalisation zugeführt wird.

Im Bauantragsverfahren ist darüber hinaus auch der Nachweis durch den Antragsteller zu führen, dass eine Beeinträchtigung seines eigenen Vorhabengrundstückes durch von angrenzenden Nachbargrundstücken oberflächlich abfließendes Niederschlagswasser ausgeschlossen ist. Gegebenenfalls sind geeignete Schutzmaßnahmen bei der Gestaltung des Bauvorhabens und Baugrundstückes in Abstimmung mit dem Eigenbetrieb Stadtentwässerung zu treffen.

5.3 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt wie bisher über die Rosemeyerstraße.

Die Erschließung innerhalb der Planfläche bleibt ebenfalls bestehen. Der ruhende Verkehr/ Stellplatzbedarf wird in gleicher Weise wie bisher auf dem eigenen Grundstück untergebracht.

Über verschiedene Buslinien an der Wittekindstraße und durch die U-Bahn (U42, Haltestelle Theodor-Fliedner-Heim) ist das Inhouse/ stilwerk auch über den öffentlichen Nahverkehr an die Dortmunder City und die umgebenden Stadtteile gut angebunden.

6 ERMITTLUNG UND BEWERTUNG DER ZU ERWARTENDEN AUSWIRKUNGEN AUF DIE SCHUTZGÜTER NACH UVPG AM STANDORT UND IM EINWIRKUNGSBEREICH (§ 6(3) NR. 4 UVPG)

6.1 Auswirkungen auf die Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Die Planung für die Umnutzung des Inhouse/ stilwerks sieht auf der 1,5 ha großen Bebauungsplan-Änderungsfläche keine weitere über die Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes hinausgehende Überbauung vor.

Alle bisher festgesetzten Restriktionen/ Vorkehrungen zum Umweltschutz bleiben bestehen. Lediglich innerhalb des Gebäudes werden hausintern Umnutzungen vorgenommen, die eine andere Nutzungsart vorsehen. Entsprechend wird nur die im Bebauungsplan zulässige Art der baulichen Nutzung um das geplante Einzelhandelsvorhaben ergänzt. Die Festsetzungen basieren auf dem Ergebnis der Einzelhandelsverträglichkeitsuntersuchung.

Im Rahmen der beabsichtigten Änderung des Bebauungsplanes sind keine weiteren inhaltlichen Änderungen von Festsetzungen vorgesehen. So werden auch die Festsetzungen für die bauliche Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke, d.h. GRZ, GFZ, Geschossigkeiten, die überbaubaren Grundstücksflächen, nicht verändert.

Die neu angestrebte ergänzte Nutzung hat dabei einen vergleichbaren Schutzbedarf wie die im Bebauungsplan bereits festgesetzte Nutzungsart als Büro- und Verwaltungsgebäude, insbesondere in Bezug auf klimatische, lufthygienische und lärmschutztechnische Parameter.

Einzelhandelsnutzungen sind gemäß der Baunutzungsverordnung grundsätzlich auch in Gewerbegebieten zulässig, so dass die entsprechenden Orientierungs- und Richtwerte auch für die Planänderung zugrunde gelegt werden.

Im Umweltbericht ist zu prüfen, ob die im Bebauungsplan formulierten Restriktionen für die angestrebte Veränderung der Flächennutzung ausreichen und ob sich dadurch Auswirkungen auf einen der Umweltbelange ergeben.

6.1.1 Auswirkungen auf die Menschen

Die Auswirkungen auf den Menschen werden in folgenden Themenbereichen dargestellt:

- Lärmbelastung (Überprüfung von vorliegenden Lärmschutzgutachten)
- klimatische und lufthygienische Belastung durch möglicherweise zusätzliche Verkehre
- Veränderung der Lärmbelastung durch die Ergänzung der Nutzungsart von „Büro/ Verwaltung“ durch „Großflächiger Einzelhandel“.

In Hinblick auf die Belange zur Gesundheitsvorsorge und Arbeitsplatzschutz wird überprüft, inwieweit die Immissionen von außen auf den Standort und zukünftigen Arbeitsplatz einwirken und ob die vorliegenden Luft- und Lärmbelastungen des Raums für die geplante Nutzungsänderung weiterhin in ausreichendem Maße berücksichtigt wurden.
Zudem ist zu überprüfen, ob über den neu entstehenden Verkehr aus dem Plangebiet zusätzliche Auswirkungen auf Menschen in der näheren Umgebung erzeugt werden.

Vorhandene Gutachten

Zum rechtskräftigen Bebauungsplan wurde eine gutachterliche Untersuchung von ITAB (2008) erstellt, die – wie unter 4.2 dargestellt – die auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen ermittelt hat. Darüber hinaus wurden Berechnungen zur Überprüfung der Auswirkungen der Planung bzw. geplanten Bebauung auf außerhalb des Plangebiets liegende Gebäude und Nutzungen durchgeführt, insbesondere in Bezug auf die nördlich der A40 gelegene Wohnbebauung und die südlich der Wittekindstraße gelegenen Pflege- und Wohneinrichtungen (Theodor-Fliedner-Heim sowie Wohnanlage westlich davon). Als Ergebnis wurde in dem Gutachten berechnet, dass die bei Realisierung der im Plangebiet maximal zulässigen Büronutzung prognostizierte Erhöhung der Verkehrsbelastung auf der Rosemeyerstraße zu keiner Überschreitung der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 an den vorhandenen Gebäuden innerhalb des Gewerbegebiets entlang der Rosemeyerstraße führt.
Die Erhöhung der prognostizierten Schallwerte an der Wittekindstraße resultiert maßgeblich aus dem in der damals zugrunde zu legenden städtischen Verkehrsprognose für das Jahr 2015 vorausgesagten Verkehrsanstieg an den umgebenden Straßen, insbesondere auf der B 1 bzw. A 40 und ist damit nicht dem Bebauungsplan In W 218 anzulasten gewesen.
Der Gutachter hielt auch als Ergebnis fest, dass die im Bebauungsplan In W 218 an der B 1 bzw. A 40 geplante, gegenüber dem Bestand deutlich höhere und dichtere Bebauung (als Voraussetzung für die maximale vorhabenbedingte Verkehrserzeugung) auch unter Berücksichtigung einer höheren Verkehrsbelastung der B1 bzw. A 40 sowie der Rosemeyerstraße aufgrund ihrer die B1 bzw. A40 abschirmenden Wirkung insgesamt eine Verbesserung der Lärmsituation für die südlich gelegenen Nutzungen und Bebauungen bewirkt.
Für die nördlich der B 1 bzw. A 40 gelegene Bebauung wurden lediglich mögliche Schallreflexionen durch die geplante mehrgeschossige Bebauung berechnet, die hier zu einer maximalen

Lärmpegelerhöhung um 1 dB(A) führen könnten und damit in einem nach der geltenden Rechtsprechung nicht von Menschen hörbaren Bereich liegen.

Bezüglich der lufthygienischen Situation (siehe Punkt 4.2.2) stellte das Fachgutachten zum rechtskräftigen Bebauungsplan fest, dass für Nutzungen und Gebäude außerhalb des Plangebietes keine Überschreitungen der maßgeblichen Grenzwerte der 22. BImSchV (heute 39. BImSchV) aufgrund des planbedingten Vorhabenverkehrs zu erwarten waren. Die entsprechenden Verkehrszahlen beruhten ebenfalls auf der städtischen Verkehrsprognose für das Jahr 2015.

Neben den Auswirkungen der luftklimatischen Situation sind im rechtskräftigen Bebauungsplan auch Themen wie Belichtung / Verschattung der Bebauung nördlich der A 40 bzw. B 1 und Windklimatologie (Fallwinde) untersucht worden, insbesondere in Hinblick auf Auswirkungen der beiden planungsrechtlich auch zukünftig zulässigen (Büro-)Türme (s. simuPLAN 2008).

In Bezug auf die Belichtungsverhältnisse hat das Gutachterbüro simuPLAN (2008) überprüft, ob von der geplanten Bebauung im Plangebiet und hier insbesondere den zulässigen bis zu 20geschossigen Hochhäusern negative Auswirkungen auf die Belichtungsverhältnisse der nördlich der B 1 bzw. A 40 gelegenen Wohnbebauung zu erwarten sind. Die gutachterliche Simulation kommt zu dem Ergebnis, dass im Sommer keine Verschattungen der Wohnbebauung nördlich der B 1 zu erwarten sind. Im Winter könnten temporäre Verschattungen morgens und nachmittags auftreten, allerdings wird auch im Winter - auch unter Annahme einer maximalen Ausnutzung der Bebauungsmöglichkeiten- den Anforderungen der DIN 5034-1 - Tageslicht in Innenräumen –genügt, die als Orientierungshilfe für die Beurteilung einer ausreichenden Direktbesonnung von Aufenthaltsräumen herangezogen werden kann.

In Bezug auf das Kriterium Windklimatologie wurde eine gutachterliche Untersuchung von simuPLAN (09/2008) zur Ermittlung der zu erwartenden möglichen Auswirkungen von 20-geschossigen Hochbauten auf die windklimatologischen Verhältnisse im bodennahen Bereich (Auswirkungen auf Passanten) durchgeführt.
Das Büro kommt in seiner Untersuchung zu dem Ergebnis, dass in Abhängigkeit von den konkreten Gebäudestellungen im näheren Umfeld der beiden Hochhäuser hohe Windgeschwindigkeiten auftreten können. Diese möglichen und von einer konkreten Hochhausbebauung abhängigen Auswirkungen sind aber nur auf im Gutachten beschriebene eingegrenzte räumliche Bereiche beschränkt. Im Großteil des Untersuchungs- und Plangebiets hingegen ergibt die gutachterliche Simulation unter Bewertung des zu erwartenden „Windkomforts“ eine für lange und kurze Aufenthalte ausreichende Qualität, d.h. die beiden höchsten „Komfortqualitätsstufen“ werden eingehalten.

Die potentiellen unerwünschten Winde hängen von der konkreten und zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht feststehenden Baukörperform und –stellung der beiden möglichen Hochhäuser ab. Da sie noch nicht feststehen, ist im rechtskräftigen Bebauungsplan für jedes der beiden „Hochhausbaufelder“ ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen worden, dass im Baugenehmigungsverfahren in Abhängigkeit von der dann konkreten geplanten Gebäudehöhe sowie Baukörperform und –stellung die Auswirkungen auf die örtlichen Windverhältnisse gutachterlich zu untersuchen sind.
Neben einer modifizierten Gebäudeplanung kommen dann auch Maßnahmen wie windabschirmende Pflanzungen infrage, um insbesondere den angrenzenden öffentlichen Fuß- und Radweg vor unerwünschten Böen zu schützen.

Neue Verkehrsuntersuchungen

Im Rahmen der Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes In W 218 werden sämtliche das Maß der Bebauung und die städtebauliche Ausprägung der zulässigen Bebauung betreffende Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes beibehalten. Daher hängen mögliche Auswirkungen der Planänderung bzw. mögliche neu zu berücksichtigende Einwirkungen auf das Planänderungsgebiet insbesondere davon ab, ob die Planänderung mehr Verkehr verursachen wird als bisher im rechtskräftigen Bebauungsplan und seinen Gutachten unterstellt und ob auf den maßgeblichen umgebenden Straßen, d.h. insbesondere der A 40 und der Wittekindstraße, mehr Verkehr als in der städtischen Verkehrsprognose für das Jahr 2015 zu berücksichtigen ist.
Für den über die Rosemeyerstraße erschlossenen westlichen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes In W 218 (Standort Inhouse/stilwerk und angrenzendes Areal des heutigen Hyundai-Autohauses (Rosemeyerstraße 11)) wurde eine maximale Bebauung von 60.000 m² Bruttogeschossfläche inklusive eines maximal 20-geschossigen Büroturmes unterstellt. In den vorgelegten Immissionsgutachten zu Lärm und Lufthygiene (vgl. ITAB, 2008 und simuPLAN, 2008) wurde von einer entsprechend großen Verkehrserzeugung ausgegangen.
In Abstimmung mit der Stadt Dortmund wurde zur Änderung Nr.1 des Bebauungsplans eine Verkehrsuntersuchung vom Büro Brilon, Bondzia und Weiser erstellt (August 2014), in der geprüft wurde, ob sich für eine fiktive, nach den zukünftigen beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes nach wie vor zulässige maximale Bebauung mit 60.000 m² BGF Büro eine niedrigere Verkehrserzeugung ergibt, als wenn innerhalb der 60.000 m² Gesamt-BGF das erweiterte Inhouse/ stilwerk mit 10.000 m² Verkaufsfläche als zukünftig ebenfalls zulässiger Nutzungskomponente und auf den restlichen 50.000 m² Büro unterstellt werden.
Die durchgeführte Verkehrsuntersuchung ergab, dass die zukünftige Verkehrsstärke aus dem über die Rosemeyerstraße erschlossenen Teilgebiet des Bebauungsplans nach Erweiterung des Inhouses/ stilwerk inklusive der möglichen Entwicklung der weiteren Büroflächen unter derjenigen Verkehrsmenge liegt, die dem rechtskräftigen Bebauungsplan In W 218 zugrunde gelegt wurde. Somit wird mit der Erweiterung des Inhouse/ stilwerk nicht mehr Verkehr erzeugt als

die im Bebauungsplan In W 218 bereits geprüfte und in den Immissionsgutachten (Lärm- und Lufthygiene) berücksichtigte Verkehrsmenge, sondern sogar 11% Kfz/24 Std. weniger.
Die zukünftig planungsrechtlich weiterhin zulässige Nutzung des Plangebietes der Änderung Nr. 1 sowie des angrenzenden Areals Rosemeyerstraße 11 als reiner Bürostandort ist daher als worst-case bzw. maximale vorhabenbezogene Verkehrserzeugung bereits in dem rechtskräftigen Bebauungsplan und der ihm zugrunde gelegten Gutachten berücksichtigt worden.
Zudem wurde von Seiten des Stadtplanungs- und Bauordnungsamtes der Stadt Dortmund, Geschäftsbereich Mobilitätsplanung der Vergleich der mittlerweile aktuellen und für das Jahr 2025 prognostizierten Verkehrszahlen einerseits und der im rechtskräftigen Bebauungsplan hinterlegten, auf der allgemeinen städtischen Verkehrsprognose für das Jahr 2015 beruhenden Verkehrsstärken von B 1 bzw. A 40, Wittekindstraße und Rosemeyerstraße andererseits angestellt, um zu prüfen, ob sich im Umfeld des Vorhabens verkehrliche Veränderungen ergeben haben. Es wurde belegt, dass die für den rechtskräftigen Bebauungsplan angenommenen Verkehrswerte, verglichen mit der aktuellen Verkehrsprognose, auf der B 1 bzw. A 40 sowie auf der Wittekindstraße höher angesetzt waren (worst-case-Annahme).

Zusätzlich wurde der künftige Stellplatzbedarf ermittelt.
Das Gutachterbüro hat dargestellt, dass auf dem Grundstück des Inhouse z.Zt. insgesamt 83 markierte Stellplätze vorhanden sind, die sowohl für die bestehende Nutzung (Bedarf von 46 Stellplätzen) als auch für den geplanten Ausbau der Verkaufsflächen als ausreichend angegeben werden (Berechneter Bedarf nach Erweiterung – 79 Stellplätze).

Weiterhin bleibt das im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Gebot zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen samt Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen bestehen.

Fazit: Die Auswirkungen einer bis zu 20-geschossigen Bebauung sind durch die vorliegenden Gutachten hinlänglich überprüft worden. Durch die geplante Nutzungsänderung verändert sich die Situation im Plangebiet bzw. in der unmittelbaren Umgebung nicht in Bezug auf die dargestellten Parameter Verkehrsbelastung der Umgebung durch das Vorhaben, Belichtungsverhältnisse und Windklimatologie.
Es sind keine neu zu berücksichtigenden Auswirkungen auf den Menschen zu erwarten (vgl. hierzu auch Kap. 6.1.5).

6.1.2 Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen

Durch die geplante Umnutzung innerhalb der Gebäudehülle des Inhouse/ stilwerks werden keine weiteren Flächen beansprucht. Der Außenbereich bleibt unverändert.
Ein Verlust von Biotopstrukturen oder gefährdeter Tier- und Pflanzenarten ist nicht zu erwarten.

Artenschutzrechtliche Prüfung

Gemäß der Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes (Stand 20.12.2007) ist zur artenschutzrechtlichen Beurteilung des Eingriffes eine naturschutzfachliche Prüfung der Eingriffserheblichkeit nach § 19 (3) sowie § 44 (1 und 5) BNatSchG erforderlich, die von Seiten der Stadt Dortmund (ULB) bei der erstmaligen Aufstellung des Bebauungsplans In W 218 durchgeführt worden ist.

In den Bestimmungen der §§ 44 und 45 BNatSchG ist der besondere Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten vor Beeinträchtigungen durch den Menschen verankert.

Die Beachtung dieser Vorschriften ist Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens.

Schutz- und Untersuchungsgegenstand der artenschutzrechtlichen Prüfung sind:

– die Arten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie (FFH-RL)
– die europäischen Vogelarten
– die nach der EG-Artenschutzverordnung streng geschützten Arten
– die nach einer Rechtsverordnung des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit streng geschützten Arten.

Um bei der geforderten Berücksichtigung der europäischen Vogelarten zu einer methodisch und arbeitsökonomisch sinnvollen Eingriffsbeurteilung und zur sachgerechten Vereinfachung von Genehmigungsverfahren zu kommen, gilt es als anerkannter Grundsatz, die von KIEL (2005) definierten planungsrelevanten Arten intensiv - Art für Art - zu beurteilen (s. auch KAISER 2010, MUNLV 2007, MWEBWV 2010).

Hierzu gehören:

– alle streng geschützten Vogelarten
– Arten des Anhanges I Vogelschutzrichtlinie (VS-RL) und Artikel 4 (2) VS-RL
– Rote-Liste-Arten (landesweite Gefährdung) nach LANUV (2010)
– Koloniebrüter

Innerhalb der Gruppe der geschützten Vogelarten kommt ihnen eine besondere naturschutzfachliche Bedeutung zu. Alle anderen europäischen Vogelarten befinden sich in Nordrhein-Westfalen in einem günstigen Erhaltungszustand. Es wird davon ausgegangen, dass sie so allgemein verbreitet, häufig und ungefährdet sind, dass eine Einzelfallbetrachtung in der Regel nicht notwendig ist.

Die vorliegende Artenschutzrechtliche Stellungnahme und nochmalige Bestätigung durch die Untere Landschaftsbehörde liefert die erforderliche artenschutzrechtliche Beurteilung der Eingriffserheblichkeit, indem sie auf der Grundlage vorhandener Daten und eigener Untersuchungen die tatsächlichen oder möglichen Vorkommen planungsrelevanter Arten im Untersuchungsraum darstellt. Deren Betroffenheit durch das Planvorhaben wird sowohl auf Individual- als auch auf Populationsebene analysiert (siehe auch Kapitel 2.3.3).

Vorkommen planungsrelevanter Arten und bemerkenswerter Strukturen

Der Brutvogelatlas Dortmund nennt als einzige planungsrelevante europäische Vogelart den Mäusebussard (streng geschützt), der im Raum nördlich der Schnettkerbrücke (Stadtplangitter M 10) ein Vorkommen hat. Aufgrund des sehr eingeschränkten Biotopbestandes im Planbereich wird davon ausgegangen, dass keine Beeinträchtigung seines Lebensraumes stattfindet und dass sich der günstige Erhaltungszustand (bezogen auf das Land Nordrhein-Westfalen) nicht verschlechtert. Fortpflanzungs-, Nist- und Rückzugsräume sind in der Umgebung im ausreichenden Maß vorhanden.

Erkenntnisse über weitere planungsrelevante Arten liegen nicht vor. Aufgrund der Biotopstruktur gibt es auch keine Verdachtsmomente bezüglich eines weiteren Vorkommens.

Weitere Untersuchungen auf der Ebene der Bauleitplanung sind nicht erforderlich.

Bei der Geländebegehung konnten keine planungsrelevanten Arten nachgewiesen werden. Aufgrund der Nähe zur Autobahn ist ein Vorkommen störungsempfindlicher Arten auszuschließen. Grundsätzlich hat die Fläche einen isolierten Charakter.

Lediglich die im westlichen Untersuchungsraum entlang der Bahntrasse liegenden Gehölzbestände sind für einige Vogelarten als Lebensraum relevant.

Aber auch für diese Arten sind keine Konflikte mit dem Vorhaben erkennbar, da die Gehölzbestände erhalten bleiben und weiterhin als potenzielle Leitlinien und Jagdhabitate zur Verfügung stehen.

Es ist keine Betroffenheit von Tierarten bekannt, die besonderer Schutzmaßnahmen bedürfen. Zudem sind keine baulichen Veränderungen geplant.

Fazit: Der Geltungsbereich der Änderungsplanung ist größtenteils durch vorhandene Gebäude und sonstige versiegelte Flächen geprägt. An vorhandenen Grünstrukturen sind lediglich kleinere Pflanzbeete im Bereich von Zufahrten und Stellplatzanlagen zu nennen. Veränderungen sind hier nicht geplant.

Hinweise auf Brutvorkommen oder essentielle Nahrungsbiotope von planungsrelevanten Vogelarten im Plangebiet liegen nicht vor und sind hier – ebenso wie populationsrelevante Störungen – auch nicht zu erwarten. Dies gilt auch für die planungsrelevanten Arten anderer Artengruppen (Säugetiere, Amphibien).

Bezüglich der im Planbereich potentiellen Lebensstätten von nicht planungsrelevanten Vogelarten (häufige und weit verbreitete Arten wie z.B. Hausrotschwanz, Blaumeise etc.) werden die Verbote des § 44 BNatSchG nicht verletzt, da in der weiteren 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.

Es sind durch die hier vorgesehene Änderungsplanung somit keine Konflikte mit dem Artenschutz zu erwarten. Weitere Untersuchungen auf der Ebene der Bauleitplanung sind daher nicht erforderlich.

6.1.3 Auswirkungen auf Bodenhaushalt

Durch die Umnutzung des Inhouses werden keine weiteren Versiegelungen erforderlich, da das vorhandene Stellplatzangebot vom Gutachterbüro Brilon et.al. (vgl. Kap. 6.1.1) als ausreichend eingestuft wurde und keine weiteren Baumaßnahmen erforderlich werden.

6.1.4 Auswirkungen auf Wasserhaushalt

In Bezug auf das Schutzgut Wasser werden sich durch die geplanten Umbaumaßnahmen keine Änderungen im Vergleich zur Ausgangssituation ergeben. Auswirkungen auf den Wasserhaushalt sind nicht zu erwarten.

6.1.5 Klimatische und lufthygienische Auswirkungen

Da die Änderung der Nutzungsart nur innerhalb des vorhandenen Gebäudes stattfindet, führt dies nicht zu veränderten kleinklimatischen Verhältnissen.

Lärm- und Luftschadstoffbelastung

Die vom Büro Brilon, Bondzia und Weiser vorgelegte Verkehrsuntersuchung (August 2014) belegt, dass das Planungsvorhaben bzw. die Planänderungen zu keinem höheren Verkehrsaufkommen führen als bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan berücksichtigt und die Belastungen der umliegenden Straßen im Vergleich zu der damaligen Prognose für 2015 unter dem damals angenommenen Niveau liegen (vgl. Kap. 6.1.1).

Für den nördlich des Plangebietes liegenden Abschnitt der B1/A40 wurde für den rechtskräftigen Bebauungsplan der Prognosefall 2015 mit ca. 118.000 KFZ/24 Std. zugrunde gelegt, während die neue Verkehrsprognose für 2025 mit max. 100.000 KFZ/24 Std. deutlich darunter liegt.

Für die Wittekindstraße wurde für den rechtskräftigen Bebauungsplan die Verkehrsprognose für 2015 mit knapp 29.000 KFZ/24 Std. berücksichtigt, der Prognose-Planfall für 2025 würde diesen Wert um gut 1.000 KFZ/24 Std. unterschreiten.

Somit wurde aus Sicht des Immissionsschutzes bei der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes und in den zugehörigen schalltechnischen sowie lufthygienischen Gutachten eine pessimale Situation zugrunde gelegt.

Eine Neubewertung des Immissionsschutzes (Lärm und Luft) wird daher im Rahmen der Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes als nicht erforderlich angesehen.

Fazit: Insgesamt ist aus Sicht des Immissionsschutzes davon auszugehen, dass es zu keinen über das im rechtskräftigen Bebauungsplan angenommene Maß hinaus gehenden Veränderungen der kleinklimatischen Verhältnisse kommt.

Auch wird keine zusätzliche vorhabenbedingte, d.h. aus dem Planänderungsgebiet hervorgerufene Lärm- und Lufthygienebelastung auf die angrenzenden Nutzungen und insbesondere die Wohnnutzung (z.B. Seniorenwohnheim an der Wittekindstraße) ausgehen.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zum Umgang mit der bestehenden Lärm- und Schadstoffbelastung durch den Verkehr bleiben weiterhin unverändert bestehen.

6.1.6 Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind nicht erkennbar.

6.2 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind nicht bekannt.

6.3 Zusammenfassende Wertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen

Die Planung für die Umnutzung des Inhouse/ stilwerks sieht auf der knapp 1,6 ha großen Bebauungsplan- und Flächennutzungsplan-Änderungsfläche keine weitere über die Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes hinausgehende Überbauung vor.

Alle bisher festgesetzten Restriktionen/ Vorkehrungen zum Umweltschutz bleiben bestehen. Die neu angestrebte ergänzte Nutzung hat dabei einen vergleichbaren Schutzbedarf wie die im Bebauungsplan festgesetzte Nutzungsart als Büro- und Verwaltungsgebäude, insbesondere in Bezug auf klimatische, lufthygienische und lärmschutztechnische Parameter.

Nach derzeitigem Verfahrensstand sind folgende Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten:

keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch:

In Hinblick auf die Belange zur Gesundheitsvorsorge und Arbeitsplatzschutz wurde im Rahmen des bestehenden Bebauungsplans überprüft, inwieweit die Auswirkungen von außen auf den Standort einwirken und ob die vorliegenden Luft- und Lärmbelastungen des Raums bei der geplanten Nutzungsänderung in ausreichendem Maße berücksichtigt werden.

Nach jetziger Erkenntnis verändert sich die Situation durch die begrenzte Zulassung von großflächigem Handel am bzw. im Inhouse/ stilwerk nicht in Bezug auf die Parameter Luft und Lärm. Es sind keine neu im Bebauungsplan zu berücksichtigenden Auswirkungen auf den Menschen zu erwarten.

Dies gilt auch für die vorhabenbedingten Auswirkungen auf die Nachbarschaft des Plangebietes.

keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild und Erholungsnutzung:
Auswirkungen der geplanten begrenzten Zulassung von großflächigem Handel (gebäudeinterne Umnutzung des Inhouse/ stilwerks geplant) auf das Landschaftsbild und die Erholungsnutzung sind nicht vorhanden.

keine Beeinträchtigung der Schutzgüter Pflanzen und Tiere:
Auswirkungen der geplanten begrenzten Zulassung von großflächigem Einzelhandel (gebäudeinterne Umnutzung des Inhouse/ stilwerks geplant) auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sind nicht ableitbar.

Durch die geplante Umnutzung des Inhouse/ stilwerks werden keine weiteren Flächen beansprucht. Ein Verlust von Biotopstrukturen oder gefährdeter Tier- und Pflanzenarten ist nicht zu erwarten.

keine Erhöhung der vorhandenen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Luft / Klima:
Die neu angestrebte ergänzte Nutzung hat in Bezug auf klimatische, lufthygienische und lärmschutztechnische Parameter einen vergleichbaren Schutzbedarf wie die im Bebauungsplan festgesetzte Nutzungsart als Büro- und Verwaltungsgebäude. Im Planungsraum liegt eine sehr hohe Grundbelastung in Bezug auf Lärm und Luftimmissionen vor. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan gemachten Restriktionen bleiben weiterhin bestehen.

keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser:
Auswirkungen der geplanten begrenzten Zulassung von großflächigem Handel auf das Schutzgut Wasser sind nicht vorhanden.
Durch die geplanten Umbaumaßnahmen im Inhouse/ stilwerk ergeben sich keine Änderungen im Wasserhaushalt im Vergleich zur Ausgangssituation.

keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden:
Auswirkungen der geplanten begrenzten Zulassung von großflächigem Handel auf das Schutzgut Boden sind nicht vorhanden.
Durch die Umnutzung des Inhouses werden keine weiteren Versiegelungen erforderlich, da das vorhandene Stellplatzangebot vom Gutachterbüro Brilon et.al. als ausreichend eingestuft wurde und keine weiteren Baumaßnahmen erforderlich werden.

keine Beeinträchtigungen der Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter:
Für das Plangebiet sind keine Kultur- und Sachgüter bekannt. Vorsorglich enthält der rechtskräftige Bebauungsplan einen Hinweis zum denkmalrechtlichen Umgang mit Bodenfunden.

Fazit: Insgesamt werden keine Umweltauswirkungen durch die geplante Änderung Nr. 1 des rechtskräftigen Bebauungsplans – Erweiterung der festgesetzten Nutzungsart von „Büro/ Verwaltung“ um „Großflächiger Einzelhandel“ auf einer Teilfläche - erwartet.

7 MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND VERMINDERUNG VON UMWELTAUSWIRKUNGEN UND ZUR KOMPENSATION VON EINGRIFFEN

Es sind keine Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter erkennbar und von daher auch keine weiteren Handlungsfelder ableitbar.

Die Eingriffsregelung findet keine Anwendung, da keine zusätzlichen Eingriffe in die Schutzgüter Flora/ Fauna und/oder Boden vorgesehen sind.

Es sind keine Änderungen der diesbezüglichen Festsetzungen beabsichtigt, die zu entsprechenden, über die bereits planungsrechtlich zulässigen hinausgehenden Eingriffen führen könnten. Insgesamt werden keine Kompensationsmaßnahmen bei Fortschreibung des Umweltberichtes zum Entwurf des Bebauungsplanes erforderlich.

8 GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT BEI DER DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANES (MONITORING)

Gemäß § 4 c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Im vorliegenden Fall sind keine negativen Auswirkungen auf die Umweltbelange zu erwarten.

Von daher werden keine Monitoring-Maßnahmen erforderlich.

9 ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE

Nach § 2 (4) BauGB besteht die Pflicht, bei der Aufstellung von Bebauungsplänen und Änderungen von Flächennutzungsplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die Belange des Umweltschutzes ermittelt und in einem als Umweltbericht bezeichneten gesonderten Teil der Begründung beschrieben und bewertet werden. Hierzu werden zum einen die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, Kulturgüter und sonstige Schutzgüter beschrieben. Zum anderen wird im Umweltbericht dokumentiert, wie die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Umweltauswirkungen im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans berücksichtigt und welche Maßnahmen zur Kompensation der (verbleibenden) Eingriffe vorgenommen wurden. Der Umweltbericht wurde entsprechend dem Stand des Bebauungsplanverfahrens fortgeschrieben. Er wird der Begründung als Teil B beigefügt.

Die wesentlichen Ergebnisse des Umweltberichtes sind im Folgenden zusammengefasst.

Die Änderung Nr. 1 des Bebauungsplans In W 218 „östlich Schnettkerbrücke“, Dortmund-Innenstadt-West umfasst den gut 1,5 ha großen überbauten Bereich des „Inhouses“/ „stilwerk“ an der Rosemeyerstraße 14 in Dortmund.

Der Geltungsbereich der 55. Änderung des Flächennutzungsplanes geht im Rahmen der Parzellenunschärfe der Darstellungen geringfügig im Süden über die Grenze der Bebauungsplan-Änderung hinaus.

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

Im Flächennutzungsplan (rechtswirksam seit 31.12.2004) ist das Plangebiet als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Büro- und Verwaltungsgebäude“ dargestellt.

Die Änderung des Bebauungsplans macht auch eine Änderung des FNPs erforderlich.

Die 55. Änderung – östlich Schnettkerbrücke – sieht vor, für den als Sondergebiet dargestellten Standort „Inhouse/ stilwerk“ die bisherige Zweckbestimmung „Büro- und Verwaltungsgebäude“ durch die Nutzung „Großflächiger Handel“ zu ergänzen.

Die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans werden beibehalten und um den Passus ergänzt, dass die bislang über die Bestandsschutzfestsetzung definierte Gesamtverkaufsfläche von 3.600 m² um 4.300 m² auf insgesamt 7.900 m² erweitert werden soll.

Der Zustand der Umweltschutzgüter im Untersuchungsraum wird bestimmt durch folgende Aspekte:

Lage/Nutzung: Der Untersuchungsraum befindet sich westlich der Westfalenhallen am Rheinlanddamm, der Bundesautobahn A 40.

Das Grundstück wird zurzeit gewerblich genutzt (Inhouse/ stilwerk). Der großflächige Gebäudekörper wird allseitig von Stellplatzanlagen und Erschließungsflächen umgeben.

Die Nutzung „Wohnen“ ist aufgrund der hohen Luft- und Immissionsbelastung ausgeschlossen.

Das Untersuchungsgebiet weist außer einer Gastronomie keine freiraumbezogenen bzw. umweltbezogene Erholungs- und Freizeitfunktionen auf und eignet sich aufgrund der Lärmimmissionen an der A 40 auch nicht zur Erholungsnutzung.

Das Landschaftsbild wird durch die Gewerbenutzung und den Baumbestand entlang der Bahntrasse bestimmt.

Das Plangebiet weist aufgrund seiner intensiven Nutzungsstruktur zur Zeit keine bzw. sehr geringe bioökologische Wertigkeit auf. Seine Bedeutung als Biotopfläche ist durch die sehr hohe Versiegelungsrate und die vorhandene Einzäunung sowie durch die isolierte Lage zwischen A 40 und Bahntrasse sehr eingeschränkt und bietet daher kaum potentiellen Lebensraum.

Die von der Planung betroffene Fläche weist einen versiegelten Bodenstandort auf und ist als grundwasserfern einzustufen. Der Untergrund ist großflächig anthropogen durch Auffüllungen überformt.

Der Untersuchungsraum ist durch verkehrsbedingte Emissionen (Abgase / Lärm durch die das Plangebiet begrenzenden viel befahrenen Straßen, besonders die A 40 und den Schienenverkehr) vorbelastet. Bioklimatisch wird der Raum vom so genannten Stadtrandklima geprägt.

Insgesamt werden keine Umweltauswirkungen durch die geplante Änderung Nr. 1 des rechtskräftigen Bebauungsplans – Erweiterung der festgesetzten Nutzungsart von „Büro/ Verwaltung“ um „Großflächiger Einzelhandel“ auf einer Teilfläche - erwartet.

Es sind keine Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter erkennbar und von daher auch keine weiteren Handlungsfelder ableitbar.
Die Eingriffsregelung findet keine Anwendung, da keine zusätzlichen Eingriffe in die Schutzgüter Flora/ Fauna und/oder Boden vorgesehen sind.
Es sind keine Änderungen der diesbezüglichen Festsetzungen beabsichtigt, die zu entsprechenden, über die bereits jetzt planungsrechtlich zulässigen hinausgehenden Eingriffen führen könnten. Insgesamt werden keine Kompensationsmaßnahmen bei Fortschreibung des Umweltberichtes zum Entwurf des Bebauungsplanes erforderlich.
Daher können Monitoring-Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen auf die Umwelt nicht abgeleitet werden.

Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen:
Bei der Bearbeitung haben sich weder technische Lücken noch fehlende Kenntnisse zu einem Fachgebiet herausgestellt.

10 LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS

Akademie für Raumforschung und Landesplanung, 1972: Potenzielle natürliche Vegetation, Deutscher Planungsatlas, Band 1 NRW

BLANA, H., 1985: Bioökologischer Grundlagen- und Bewertungskatalog für die Stadt Dortmund – Teil 3

BURRICHTER, E., 1973: Die potentielle natürliche Vegetation in der Westfälischen Bucht, Münster

LUDWIG, D., 1991: Verfahren zur Überprüfung des Mindestumfanges von Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen bei Eingriffen in die Biotopfunktion

Kommunalverband Ruhrgebiet, 1985: Regionales Freiraumsystem Ruhrgebiet, Essen

Kommunalverband Ruhrgebiet, 1988: Verbandsgrünflächen, Ausschnitt Dortmund, Essen

Landesanstalt für Ökologie, Landschaftsentwicklung und Forstplanung, 1981/1991: Biotopkartierung NW-Methodik und Arbeitsanleitung, Recklinghausen 1991

Ministerium für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NRW, Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW), 1995; Düsseldorf

Regierungspräsident Arnsberg, 1984: Gebietsentwicklungsplan Dortmund-Unna-Hamm

Regionalverband Ruhrgebiet, 2004: Stadtklimaanalyse Dortmund

Stadt Dortmund, 1998: Umweltqualitätsziele zur Freiraumentwicklung, erstellt vom Büro Grünplan im Auftrag des Umweltamtes

Stadt Dortmund, 2002: Landschaftsplan Dortmund-Mitte, rechtskräftig seit 19.04.2002

Stadt Dortmund, 2002: Umweltplan Dortmund

Stadt Dortmund, 06/2003: Städtebauliche Rahmenplanung Bundesstraße 1 in Dortmund

Stadt Dortmund, 2004: Flächennutzungsplan Dortmund, rechtskräftig seit 31.12.2004

Stadt Dortmund, 2004: StadtgrünPlan Innenstadt West, erstellt vom Büro Grünplan im Auftrag des Regiebetriebes Stadtgrün

Stadt Dortmund, 2014: Luftbildausschnitt Plangebiet/ Untersuchungsraum

Stadt Dortmund, 2014: Flurkarte, M 1: 2.000, Ausschnitt Plangebiet/ Untersuchungsraum

Stadt Dortmund, 2014: Deutsche Grundkarte, M 1: 5.000, Ausschnitt Untersuchungsraum

11 ÜBERSICHT DER GUTACHTEN UND FACHBEITRÄGE ZUR 55. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER STADT DORTMUND UND ZUR ÄNDERUNG NR. 1 DES BEBAUUNGSPLANS IN W 218

Umweltbericht und Scoping-Fachbeitrag:	**Landschaftsarchitekturbüro Hennigfeld** Siegfriedstraße 1A, 45770 Marl
Verkehrsuntersuchung für die Änderung des Bebauungsplans In W 218, Erweiterung „Inhouse“	**Brilon, Bondzio, Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mgH** Universitätsstraße 142 44799 Bochum
Überprüfung der Verkehrsprognosen zur Entwicklung des Verkehrs auf der B1, Wittekindstr. und Rosemeyerstr.	**Stadt Dortmund** Abt. 61/3-1 Burgwall 14 44135 Dortmund
Vermessung	**Vermessungsbüro Thiemann** Karl-Marx-Str. 32 44141 Dortmund
Landesplanerische und städtebauliche Verträglichkeitsanalyse einer geplanten Umstrukturierung des Standortes Inhouse in Dortmund	**Junker + Kruse Stadtforschung + Planung** Markt 5 44137 Dortmund

12 ÜBERSICHT DER GUTACHTEN UND FACHBEITRÄGE ZUM BEBAUUNGSPLAN IN W 218 (RECHTSKRÄFTIG AB 07.04.2010)

Lufthygienisches Fachgutachten Untersuchungen zu den Luftschadstoffimmissionen, Bericht vom 22.04.2008	**SIMU PLAN - Ingenieurbüro für Numerische Simulation** Dipl. Met. Georg Ludes Heroldstraße 26 46284 Dorsten
Klimatologisches Fachgutachten, Bericht vom 15.12.2008	**SIMU PLAN - Ingenieurbüro für Numerische Simulation** Dipl. Met. Georg Ludes Heroldstraße 26 46284 Dorsten
Schalltechnische Untersuchung nach DIN 18005 zum Bebauungsplan In W 218, Bericht vom 09.05.2008	**ITAB – Ingenieurbüro für Technische Akustik und Bauphysik** Schüruferstraße 309a 44287 Dortmund
Überprüfung der Bergbaulichen Verhältnisse, Bericht vom 16.12.2008	**Ahlenberg Ingenieure GmbH** Am Ossenbrink 40 58313 Herdecke
ARAL-Tankstelle Rheinlanddamm 260 – Orientierende Untersuchung des Untergrundes auf Verunreinigungen durch Mineralölprodukte, **Bericht vom 29.04.1997**	**Zu Höne, Klußmann, Altpeter Beratende Geologen** Herner Straße 299 44809 Bochum

Kartenverzeichnis

Anlage 1 - Lageplan (Luftbildausschnitt)

Anlage 2 - Karte Bestand, Bewertung und Konflikte

Umweltbericht

zur Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes InW 218 -östlich Schnettkerbrücke- Dortmund Innenstadt-West und 55. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dortmund

Abgrenzungen

Vorschlag zur Abgrenzung des Untersuchungsraums für den Umweltbericht

Grenze des Geltungbereichs der Änderung Nr. 1 des Bebauungsplans InW 218 -östlich Schnettkerbrücke- Dortmund Innenstadt-West

Abgrenzung der 55. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Dortmund

N

0 25 50 100 Meter

© Vermessungs- und Katasteramt Stadt Dortmund

Martina Hennigfeld
Dipl.-Ing. Dipl.-Ökologin
Landschaftsarchitektin AK NW
Landschaftsarchitekturbüro Hennigfeld
Siegfriedstraße 1a
D-45770 Marl
Tel. 0 23 65 / 38 88 45
Fax 0 23 65 / 38 88 46
eMail info@hennigfeld.com
http:// www.hennigfeld.com

Freiraum
Landschaftsplanung
Stadtökologie

LH

Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes InW 218 -östlich Schnettkerbrücke- Dortmund Innenstadt-West und 55. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dortmund

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und Bauordnungsamt

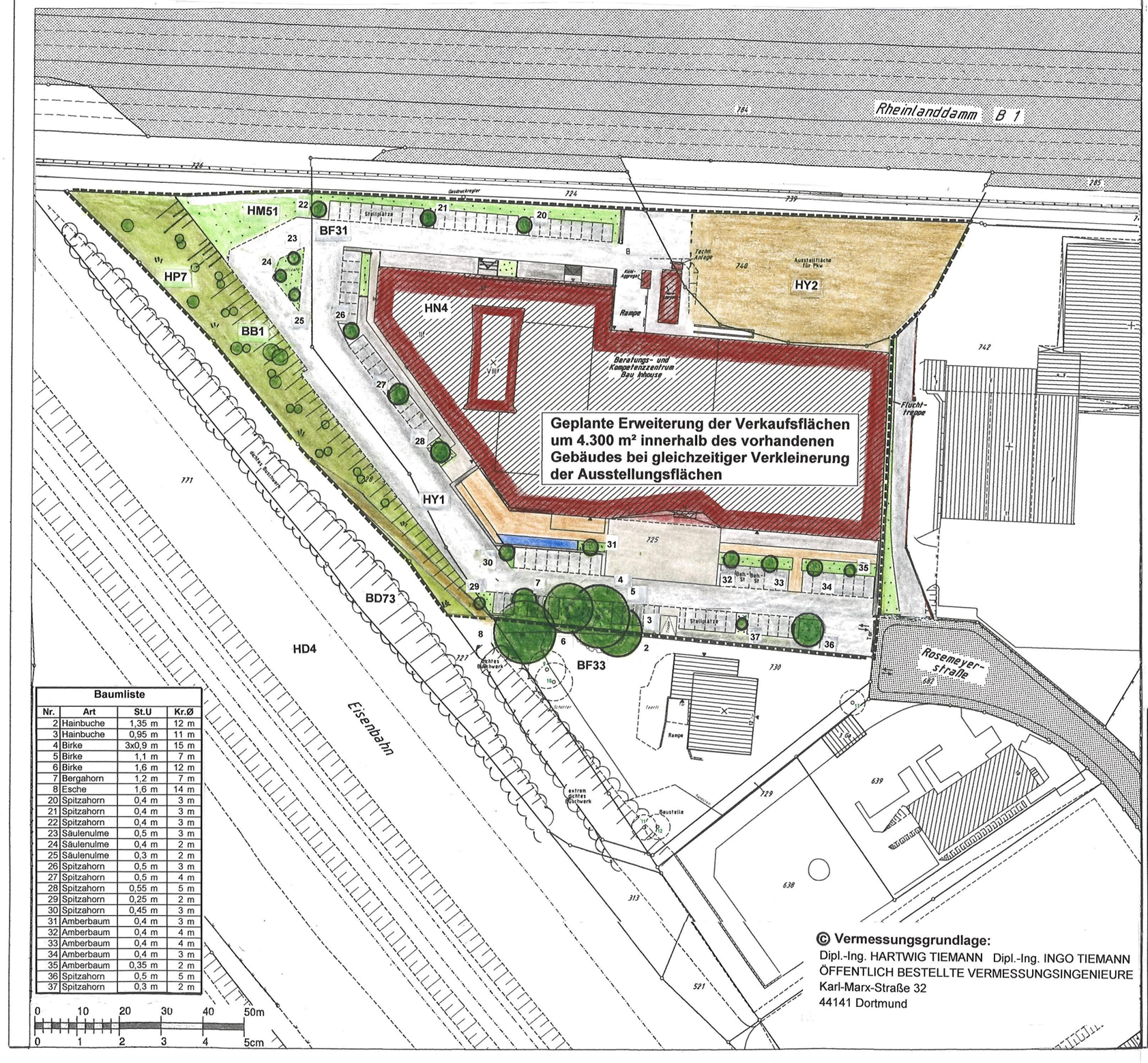
Auftraggeber:
Inhouse Liegenschafts GmbH
Europaplatz 10
44269 Dortmund

Proj.-Nr.:
Anlage:
Maßstab: 1:2.500 (DIN A3)

Umweltbericht
Abgrenzungen

bearb.	12.14	MH
gez.:	12.14	MJ
gepr.:		

Umweltbericht zur Änderung Nr. 1 des Bebauungsplans InW 218 – östlich Schnettkerbrücke – und 55. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dortmund



© Vermessungsgrundlage:
Dipl.-Ing. HARTWIG TIEMANN Dipl.-Ing. INGO TIEMANN
ÖFFENTLICH BESTELLTE VERMESSUNGSINGENIEURE
Karl-Marx-Straße 32
44141 Dortmund

BESTAND, BEWERTUNG UND KONFLIKTE KARTE 1

BESTAND – Biotoptypen

		Biotopwert*
BB1	Gebüsche, Einzelsträucher	15
BD73	Gehölzstreifen mit starkem Baumholz	20
BF31	Einzelbäume mit geringem Baumholz	12
BF33	Einzelbäume mit starkem Baumholz	17
HP7	Ruderal- und Hochstaudenflur	13
HD4	Gleisanlage	3
HM51	Rasen und Zierpflanzenrabatte	6
HN4	Gebäude (gewerbliche Bebauung)	0
HY1	Straße/Weg/Parkplatz, versiegelt	0
HY1	Pflaster/Holzbelag/Wasserfläche	0
HY2	Straße / Weg, geschottert	3

Abgrenzung - Änderungsbereich Nr. 1 Bebauungsplan InW 218

BEWERTUNG *

(*Bewertung nach LUDWIG, 1991: Verfahren zur Überprüfung des Mindestumfangs von Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen bei Eingriffen in die Biotopfunktion)

keine Bedeutung (Biotopwert 0-3) mittlere Bedeutung (Biotopwert 12-18)
geringe Bedeutung (Biotopwert 4-11) hohe Bedeutung (Biotopwert 19-24)

KONFLIKTE

Geplante Erweiterung der Verkaufsflächen um 4.300 m² innerhalb des vorhandenen Gebäudes bei gleichzeitiger Verkleinerung der Ausstellungsflächen

Konfliktbereiche (s. Text) nicht erkennbar

Martina Hennigfeld
Dipl.-Ing. Dipl.-Ökologin
Landschaftsarchitektin AK NW
Landschaftsarchitekturbüro Hennigfeld
Siegfriedstraße 1a
D-45770 Marl
Tel 0 23 65 / 38 88 45
Fax 0 23 65 / 38 88 46
eMail info@hennigfeld.com
http:// www.hennigfeld.com
Freiraum
Landschaftsplanung
Stadtökologie
LH

Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes InW 218 -östlich Schnettkerbrücke- Dortmund Innenstadt-West und 55. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dortmund

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und Bauordnungsamt

Auftraggeber:
Inhouse Liegenschafts GmbH
Europaplatz 10
44269 Dortmund

Proj.-Nr.:
Anlage:
Maßstab: 1:1.000 (DIN A3)

Umweltbericht
Bestand, Bewertung und Konflikte

bearb.	12.14	MH
gez.:		
gepr.:		