Anlage 4

Begründung

zur

Änderung Nr. 2
des Bebauungsplanes

In W 218
- östlich Schnettkerbrücke -

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und
Bauordnungsamt

Inhalt

1. Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation im Plangebiet 3

1.1 Räumlicher Geltungsbereich 3

1.2 Gegenwärtige Situation im Planänderungsbereich 3

2. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung 3
3. Bestehendes Planungsrecht und übergeordnete Planungen 4

3.1 Regionalplan 4

3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes 4

3.3 Landschaftsplan 4

3.4 Bauplanungsrecht 4

4. Festsetzungen des Bebauungsplans 5

4.1 Art der baulichen Nutzung 5

4.2 Garagen 6

4.3 Solardachpflicht 6

4.4 Dachbegrünung 6

5. Umweltbelange 7

5.1 Eingriffsregelung 8

5.2 Artenschutz 9

5.3 Klimarelevanz 9

5.4 Baumschutz 9

5.5 Immissionsschutz 9

5.6 Bauvorsorge Überflutungsschutz (für den privaten Objektschutz) 10

6. Flächenbilanzierung 11

1. Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation im Plangebiet

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung Nr. 2 des rechtskräftigen Bebauungsplanes In W 218 - östlich Schnettkerbrücke - befindet sich im Stadtbezirk Innenstadt-West und umfasst den Bereich östlich der Schnettkerbrücke sowie östlich der hier in Nord-Süd-Richtung verlaufenden DB-Bahnstrecke, südlich der Bundesautobahn A40 und westlich bzw. nördlich der hier endenden Rosemeyerstraße.
Die genaue Abgrenzung des Änderungsbereichs ist dem Übersichts- und Bestandsplan zu entnehmen. Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung ist identisch mit dem Geltungsbereich der 1. Änderung.

1.2 Gegenwärtige Situation im Planänderungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung Nr. 2 ist im Zeitpunkt des Planverfahrens vollständig bebaut. Auf einem zweigeschossigen, einen Großteil der Fläche einnehmenden Sockelbau steht ein sechsgeschossiges scheibenförmiges Bürogebäude in vertikaler Ausrichtung zur Bundesautobahn A40. Der Gebäudekomplex wird von einer größeren ebenerdigen Stellplatzanlage umgeben.
Mit der starken baulichen Bestandsnutzung geht ein hoher Versiegelungsgrad einher. Die einzigen Grünstrukturen stellen eine grüne Böschung am westlichen Rand zur Bahnstrecke, ein Grünsaum zur A40 und die private Stellplatzanlage gliedernde Bäume dar.
An den Planänderungsbereich schließen sich Autohäuser sowie weitere Gewerbebetriebe entlang der Rosemeyerstraße an.

2. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Konkreter Anlass für die Änderung Nr. 2 des Bebauungsplans InW 218 ist die beabsichtigte Erweiterung eines im Gebäudekomplex „Inhouse“ ansässigen Gastronomiebetriebs um Tanzveranstaltungen i.R. einer kleineren clubartigen Diskothek. Diese Nutzung ist im Plangebiet der rechtskräftigen Änderung Nr. 1, die ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Büro- und Verwaltungsgebäude, Großflächiger Einzelhandel“ festsetzt, nicht zulässig.
Tanzlokale und Diskotheken geringer Größe werden als ausnahmsweise zulässige Nutzung nun im Rahmen der Änderung Nr. 2 in das Sondergebiet aufgenommen.

Hierdurch soll der Gewerbestandort etwas belebt und ein Beitrag zur multifunktionalen Nutzung des Inhouse-Komplexes ermöglicht werden, um somit der langfristigen Bestandssicherung der im Rahmen der Umnutzung des ehemaligen Bosch-Service-Standortes erzielten Flächenreaktivierung zu dienen.
Die langfristigen städtebaulichen Ziele der ursprünglichen Aufstellung des Bebauungsplanes InW 218 im Jahre 2011 zur Weiterentwicklung der Büromeile „B1“ bleiben weiterhin bestehen. Der für den westlichen Stadteingang an der Bundesstraße B1 bzw. Bundesautobahn A 40 prägende Gewerbestandort war ursprünglich durch den leerstehenden Bosch-Standort negativ beeinflusst. Ein architektonisches Qualifizierungsverfahren in Verbindung mit der Etablierung

des „Inhouse"-Konzeptes (Einzelhandel und Dienstleistungen des Einrichtungssektors kombiniert mit einer hochwertigen Gastronomie) erreichten die Revitalisierung und städtebauliche Aufwertung des stadtbildprägenden Standortes. Diese positive städtebauliche Entwicklung wurde im Rahmen der rechtskräftigen Änderung Nr. 1 durch eine Diversifizierung des planungsrechtlichen Nutzungskataloges bereits gestärkt.
Dies soll nun im Rahmen der Änderung Nr. 2 durch eine geringfügige weitere Nutzungsergänzung erneut im Sinne einer Maßnahme der Innenentwicklung geschehen.

3. Bestehendes Planungsrecht und übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplan

Der mit der Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt Nordrhein-Westfalen am 28. Februar 2024 neu aufgestellte und offiziell in Kraft getretene Regionalplan Ruhr legt das Plangebiet als „Allgemeinen Siedlungsbereich" (ASB) fest. Die Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes InW 218 steht somit im Einklang mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

In dem seit dem 31.12.2004 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund ist der Bereich als Sonderbaugebiet mit der Zweckbestimmung „Büro- und Verwaltung sowie Großflächiger Handel" (BV GH) dargestellt. Die geplanten Festsetzungen entsprechen somit der Darstellung des Flächennutzungsplans.

3.3 Landschaftsplan

Die Änderung Nr. 2 des Bebauungsplans InW 218 liegt außerhalb des Geltungsbereichs des seit dem 06.11.2020 rechtsverbindlichen Landschaftsplanes Dortmund.

3.4 Bauplanungsrecht

Im Rahmen der rechtskräftigen Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes ist das Plangebiet als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Büro- und Verwaltungsgebäude, großflächiger Einzelhandel" (BV GH) festgesetzt worden, in dessen Rahmen dem Nutzungskonzept des „Inhouse" entsprechend mit dem Masterplan Einzelhandel verträgliche Einzelhandelsnutzungen aus dem Einrichtungsbereich zulässig sind. Das Nutzungsspektrum beinhaltet Büro- und Verwaltungsgebäude, Hotels, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Handwerksbetriebe aus den Bereichen Haustechnik, Elektroinstallation, Sanitär, Heizungsbau, Parkett und Fliesen, Schreiner, Polsterer, Maler, Möbel- und Einrichtungsangebote in einem begrenzten und zentrenverträglichen Umfang sowie ausnahmsweise Schank- und Speisewirtschaften (Gastronomie).
Der rechtskräftige Bebauungsplan InW 218 enthält darüber hinaus u.a. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, überbaubaren Grundstücksflächen, Zulässigkeit von Nebenanlagen.

4. Festsetzungen des Bebauungsplans

Die Änderung Nr. 2 enthält ausschließlich Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzungen, die die rechtskräftige Änderung Nr. 1 ergänzen, zur Zulässigkeit von Betriebsinhabergaragen sowie zur Dachbegrünung und Pflicht, Photovoltaikanlagen auf Dächern zu errichten.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Bei der Art der baulichen Nutzung wird eine Erweiterung des im Rahmen der rechtskräftigen Änderung Nr. 1 zuletzt geänderten Nutzungskataloges des für das Plangebiet festgesetzten Sondergebietes vorgenommen. Vergnügungsstätten sind im Planbereich zwar im Regelfall weiterhin ausgeschlossen, so dass der Bebauungsplan auch im Einklang mit dem am 13.11.2014 durch den Rat der Stadt Dortmund beschlossenen Masterplan Vergnügungsstätten steht. Dieser hat zum Ziel, negative städtebauliche Auswirkungen durch Vergnügungsstätten auf ihr Umfeld auszuschließen und diese nur insoweit zuzulassen, wie eine städtebauliche Verträglichkeit gegeben ist. Erhebliche negative Auswirkungen, insbesondere eine Trading-Down-Gefahr, sind vor allem bei Vergnügungsstätten des Glückspiel- (z.B. Wettbüros, Spielhallen) sowie des Erotikbereiches. Bei Vergnügungsstätten des Freizeit- und Kultursektors sind Immissionskonflikte die häufigsten Konfliktpunkte, die es vor einer Zulassung zu prüfen gilt (vgl. S. 27 des Masterplanes Vergnügungsstätten).

Als ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstättenart wird im Rahmen der Änderung Nr. 2 die Möglichkeit festgesetzt, künftig Tanzlokale und clubartige Diskotheken, also von geringer Größe, zuzulassen. Als „geringe Größe“ als Ausnahmevoraussetzung im Sinne dieser Festsetzung ist eine Kapazität von maximal 150 Gästen anzunehmen, die im Rahmen der Festsetzung des Bebauungsplanes als Obergrenze der Kapazität bzw. Fassungsvermögens für Besucher festgelegt wird. Eine für den Bebauungsplan erstellte schalltechnische Untersuchung hat die Verträglichkeit dieser Nutzungsgröße ergeben. Die festgesetzte Obergrenze stellt sicher, dass die auf dem Betriebsgelände zur Verfügung stehenden Stellplätze (knapp 140) zur verträglichen Abwicklung der Besucherverkehre ausreichen und keine Parksuchverkehre mit den damit verbundenen Emissionen in der Rosemeyerstraße oder gar im weiteren Umfeld entstehen. Durch die vorgenannte Beschränkung werden auch die Schallemissionen der Stellplatzanlage sowie der An- und Abfahrtsverkehre begrenzt.

Durch diese Einschränkung soll die Gefahr von Lärmkonflikten, die den wesentlichen Konfliktpunkt bei Vergnügungsstätten dieser Art darstellen, reduziert werden. Der Geltungsbereich selbst ist gewerblich geprägt (Büro / Verwaltung), im südlich angrenzenden Bebauungsplan InW 119 sind Gewerbegebiete festgesetzt. Nächtliche Gewerbetätigkeiten sind im Umfeld nicht bekannt. Allerdings sind potenzielle sensible Nutzungen in der Umgebung zu berücksichtigen: Ein Pflegeheim befindet sich im südlichen Bereich dieser Gewerbegebiete in Nähe der Kreuzung Rosemeyerstraße / Wittekindstraße. In den Gewerbegebieten ist grundsätzlich betrieblich privilegiertes Wohnen zulässig. Unweit dieser Kreuzung befindet sich das Theodor-Fliedner-Heim als größere Seniorenwohn- und pflegeanlage.

Indem im Zusammenwirken der Änderungen Nr. 1 und Nr. 2 Gastronomie und die Vergnügungsstätten-Unterart „clubartige Diskothek“ lediglich ausnahmsweise zugelassen werden, wird zudem ein „Kippen“ des Gebiets hin zu einem Freizeit- und Vergnügungsstandort planungsrechtlich unterbunden.

4.2 Garagen

Dem rechtskräftigen Ursprungsplan entsprechend sind im Sinne einer städtebaulich qualitätsvollen Bestandserhaltung und -entwicklung der bestehenden Nutzungen ebenerdige Garagen im Regelfall weiterhin unzulässig. Eine untergeordnete Möglichkeit für Betriebsinhaber wird im Rahmen der Änderung Nr. 2 planungsrechtlich als Ausnahme eingeräumt. Diese wird auf die der Rosemeyerstraße am nächsten gelegene und gleichzeitig von der Bundesstraße B1 bzw. Autobahn A 40 abgewandte Gebäudesüdseite festgelegt und beschränkt.

4.3 Solardachpflicht

Der Rat der Stadt Dortmund hat 2021 das Handlungsprogramm Klima / Luft 2030 beschlossen. Das Handlungsprogramm beschreibt das Arbeitspensum, um bis 2050 klimaneutral zu werden. Der Rat hat darüber hinaus beschlossen, dass Dortmund schon bis 2035 klimaneutral sein soll. Um dieses Klimaschutzziel zu erreichen, muss in Zukunft u. a. deutlich mehr regenerativer Strom und regenerative Wärme erzeugt werden. Dazu eignen sich insbesondere die Dächer von Gebäuden, die neu errichtet werden. Die Installation von Photovoltaik kann hier direkt mitgeplant und integriert werden. Aufgrund der garantierten Einspeisevergütung für Strom und anderen Fördermöglichkeiten ist dies für alle Bauenden zumutbar bzw. verhältnismäßig. Flachdächer mit einer Neigung von 0 - 5 Grad müssen deshalb mit Photovoltaik ausgerüstet werden, deren Größe 40 % der Bruttodachfläche entsprechen. Die Module sind bei Flachdächern so anzuordnen, dass gleichzeitig eine Dachbegrünung möglich ist.
Die Prozentanteile sind so bemessen, dass bei Flachdächern ausreichend Platz z. B. für seitliche Sicherheitsabstände und Wartungswege zwischen den Modulreihen bleibt.

4.4 Dachbegrünung

Um die ökologischen Auswirkungen der baulichen Inanspruchnahme zu minimieren sowie einen entsprechenden planungsrechtlichen Gestaltungsrahmen für die Zukunft anzulegen, trifft der Bebauungsplan eine textliche Festsetzung zur extensiven Begrünung der Flachdächer. Durch die Errichtung einer Dachbegrünung entstehen gleichzeitig entwässerungstechnische und stadtklimatische Vorteile:

Die Teilverdunstung auf der dachbegrünten Fläche bewirkt Kühlungseffekte der Umgebungsluft im Sommer, was sich positiv auf das Mikroklima auswirken kann. Ebenso reduzieren Gründächer die Wärmeabstrahlung im Sommer, was die Aufheizung in bebauten und versiegelten Bereichen wirksam minimiert. In heißen, wie auch in kühlen Jahreszeiten leisten Gründächer einen zusätzlichen Dämmeffekt, was sich kostenreduzierend auf Energieaufwendungen zum Heizen oder Kühlen auswirkt. Mit Gründächern kann in Teilen den Aspekten der Klimaanpassung Rechnung getragen werden.
Gründächer leisten gleichzeitig einen Beitrag zur Rückhaltung bzw. Abflussverlangsamung des anfallenden Niederschlagswassers, was der Entlastung des

Kanalnetzes zugutekommt. Dadurch vermindern sich die Auswirkungen von Überflutungen. Die Wirksamkeit hinsichtlich der Rückhaltung wird durch den festgelegten Abflussbeiwert C definiert.
Gründächer ermöglichen die Pflanzung von Blühstauden. Damit steigern sie das Nahrungsangebot für Insekten- und Vogelarten und können somit ansatzweise den funktionalen Verlust an Freiraum minimieren. Über die mikroklimatischen Vorteile hinaus entwickeln begrünte Dachflächen eine optische Wohlfahrtswirkung für den Menschen, sobald diese Dachflächen einsehbar sind.
Mit der Umsetzung einer Dachbegrünung entstehen zusätzliche Kosten für ggf. eine angepasste Statik sowie für den Begrünungsaufbau. Ebenso entstehen Kosten für grün-dachspezifische Pflegemaßnahmen. Fachgerecht realisierte extensive Dachbegrünung verursacht allerdings relativ geringe Pflegeaufwendungen.
Dem gegenüber rechtfertigt Dachbegrünung gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt Dortmund eine Halbierung der Abwassergebühr. Kostenreduzierend sind ebenso die Aspekte des Bautenschutzes (Schutzfunktion für den Dachaufbau und Langlebigkeit der Dachabdeckung) zu bewerten.

Anlagen zur Photovoltaik und Dachbegrünung lassen sich kombinieren. Durch eine geplante aufgeständerte PV-Anlage ist eine flächige, extensive Dachbegrünung technisch möglich. Dies ist auch brandschutzbezogen begrüßenswert. Zudem wirkt sich der lokale Kühleffekt der Bepflanzung positiv auf die Produktivität der PV-Anlage aus.

5. Umweltbelange

Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13a Abs. 2 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Gemäß § 13a Abs. 1 BauGB kann die Gemeinde einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufstellen, wenn

1. die in ihm zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO insgesamt weniger als 20.000 qm umfasst oder
   20.000 qm bis weniger als 70.000 qm umfasst und die Gemeinde nach Durchführung einer Vorprüfung des Einzelfalls die Einschätzung erlangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, und
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen und

4. keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Die Änderung Nr. 2 dient der Stärkung und nachhaltigen Sicherung der im Zuge der vorangegangenen Planverfahren zur Aufstellung und Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes InW 218 - östlich Schnettkerbrücke - planungsrechtlich vorbereiteten sowie erzielten Reaktivierung und Modernisierung eines alten Gewerbestandortes (Bosch Service Center) durch die Ergänzung der hier zulässigen Nutzungen. Sie ist somit eine Maßnahme der Innenentwicklung als Grundvoraussetzung für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens.

Der Prüfschwellenwert in Höhe von 20.000 qm zulässiger Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO wird hier unterschritten, denn die gesamte Plangebietsgröße der Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes InW 218 - östlich Schnettkerbrücke - beträgt lediglich ca. 15.300 qm.

Auch wird durch die Änderung des Bebauungsplanes keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (Anlage 1 zum UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

Eine weitere Voraussetzung für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens ist, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäische Vogelschutzgebiete) bestehen. Entsprechende Schutzgebiete sind in Dortmund nicht ausgewiesen.

Auch die weitere Voraussetzung ist erfüllt, da die Planung weder die Zulässigkeit von Störfallbetrieben vorbereitet noch im potenziellen Einwirkungsbereich eines Störfallbetriebes liegt.

Die Berücksichtigung umweltrelevanter Aspekte und Belange im Planverfahren ist in der Planbegründung dargelegt. Dies sind im Rahmen der Änderung Nr. 2 insbesondere der Lärmschutz sowie Artenschutz. Zu Altlasten sowie weiteren Umweltthemen (z.B. Lufthygiene, Baumschutz, Überflutungsschutz) umfassen die weiterhin gültigen Festsetzungen und Hinweise des Ursprungsplanes InW 218 sowie der Änderung Nr. 1 die maßgeblichen Vorgaben, deren Ableitung den zugehörigen Planbegründungen zu entnehmen ist. Durch die Änderung Nr. 2 werden diese Umweltbelange nicht erneut berührt.

5.1 Eingriffsregelung

Da es sich bei der Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes InW 218 um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB mit weniger als 20.000 qm Grundfläche handelt, findet die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz keine Anwendung. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in diesem Fall Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit ist ein Ausgleich nicht erforderlich.

5.2 Artenschutz

Grundsätzlich ist es nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verboten, Tiere der besonders bzw. streng geschützten Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhe-stätten zu beschädigen oder zu zerstören.

Der Geltungsbereich des Plangebietes ist geprägt durch versiegelte Flächen. An vorhandenen Grünflächen sind lediglich eine schmale, mit Intensivrasen bewachsene Böschung sowie eine Stellplatzanlage mit Einzelbäumen zu nennen.

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

Da es sich bei der Bebauungsplanänderung nur um eine geplante Erweiterung des Nutzungskataloges handelt und keine Gebäude oder Grünstrukturen verändert werden, sind Untersuchungen auf der Ebene der Bauleitplanung nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Umweltamt der Stadt Dortmund nicht erforderlich.

5.3 Klimarelevanz

Die Änderung Nr. 2 beinhaltet keine Festsetzungen mit negativen klimatischen Auswirkungen. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits enthaltenen Festsetzungen zu überbaubaren Grundstücksflächen und möglichen Versiegelungen (Grundflächenzahl GRZ) bleiben unberührt. Das Plangebiet ist im Zeitpunkt dieser Änderung bereits vollständig bebaut. Um allerdings zukunftsgerichtet für eine potenzielle Neubebauung des Areals Maßnahmen mit positiver Auswirkung hinsichtlich des Klimaschutzes und der Klimafolgenanpassung in das Planrecht zu integrieren, werden die unter den Punkten 4.3 und 4.4 erläuterte Dachbegrünung und Pflicht zur Errichtung von Photovoltaikanlagen auf Dächern in die Änderung Nr. 2 aufgenommen.

5.4 Baumschutz

Durch die Bebauungsplanänderung erfolgt kein Eingriff in den Baumbestand und die weiteren Pflanzflächen.

Soweit keine anderen Regelungen getroffen werden, gelten für den vorhandenen Baumbestand die Bestimmungen der „Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Dortmund“ in der jeweils gültigen Fassung. Ein entsprechender Hinweis ist bereits Inhalt des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

5.5 Immissionsschutz

Die auf das Plangebiet insbesondere von der nördlichen A40 einwirkenden Immissionen (Verkehrslärm und Lufthygiene) sind im Rahmen der ursprünglichen Planaufstellung ermittelt worden und im Rahmen von Immissionsschutzfestsetzungen in der Planung berücksichtigt worden. Dabei wurde auch der Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG insoweit gewürdigt, als die im Sondergebiet zulässigen Nutzungen unter Berücksichtigung der festgesetzten passiven Immissionsschutzmaßnahmen standortverträglich sind und ein

Abrücken von der A40 die Wiedernutzung der ursprünglichen Gewerbebrache verhindern würde. Aktive Schallschutzmaßnahmen kommen u.a. aus städtebaulichen Gründen nicht infrage, da die Bebauung das westliche Einfahrtstor zur Innenstadt positiv prägen soll. Diese Immissionsschutzabwägung gilt auch für die im Rahmen der Änderung Nr. 2 eingeführte ausnahmsweise Zulässigkeit von clubartigen Discotheken.

Zur Ermittlung der potenziellen immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen der Änderung Nr. 2 wurde für den Planbereich eine schalltechnische Untersuchung vorgenommen (HEBO, Ingenieurbüro Gernot Henrich, Bochum vom 07.03.2024). Diese untersuchte die Auswirkungen der geplanten Nutzung (Diskothekenbetrieb mit maximal 150 Besuchern) mit Zusatzverkehr durch an- und abfahrende Besucher auf der Rosemeyerstraße, den Schallemissionen auf den Stellplätzen sowie von zu Fuß kommenden bzw. gehenden Besuchern auf dem Weg zu der Haltestelle der Stadtbahn an der Wittekindstraße sowie weitere im Zusammenhang mit der Nutzungsänderung stehende Lärmquellen. Sie kommt zu dem Schluss, dass bezüglich des mit dem Vorhabenverkehr zusammenhängenden und auf schutzwürdige Nutzungen in der Umgebung einwirkenden Straßenverkehrslärms keine maßgeblichen Veränderungen der Immissionssituation bezogen auf die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Grenzwerte der 16. BImSchV zu erwarten sind und die bezüglich des zu berücksichtigenden Gewerbelärms maßgeblichen Richtwerte gemäß der TA-Lärm an den Immissionsorten der Umgebung (z.B. Wohnbebauung im Westen, Pflegeheim westlich der Rosemeyerstraße und Theodor-Fliedner-Heim) eingehalten bzw. deutlich unterschritten werden.

Die gemessen an den Verkehrsmengen auf den umgebenden Erschließungsstraßen von der Discothekennutzung zu erwartenden Zusatzverkehre sind so gering, dass keine relevante Auswirkung auf die lufthygienische Situation zu erwarten ist.

Das Planvorhaben der Änderung Nr. 2 ist daher bzgl. des Immissionsschutzes als verträglich zu bewerten.

5.6 Bauvorsorge Überflutungsschutz (für den privaten Objektschutz)

Alle Öffnungen der Baukörper, wie z.B. Hauseingänge, Kellerlichtschächte, Treppen zum Keller, Terrassenzugang etc. sind über der Höhe der im Bereich des Gebäudes angrenzenden öffentlichen / privaten Verkehrs- und Wegeflächen anzuordnen. Es wird ein Höhenunterschied von mind. 15 cm empfohlen. Sollte dies nicht möglich sein, sind andere bauliche Maßnahmen, wie z.B. Bodenschwellen, Aufkantungen / Aufmauerungen, fest installierte Abdichtungen an Fenster- und Türöffnungen und Licht-schächten sowie abflusssensible Geländegestaltungen für Fließ-wege (Notwasserweg) etc. vorzusehen.

Ebenso wird empfohlen die Zuwegungen zu Haus und Garage gegenüber der im Bereich des Gebäudes angrenzenden öffentlichen / privaten Verkehrs- und Wegeflächen ausreichend zu erhöhen.

Zum Schutz gegen Rückstau aus dem öffentlichen Kanal ist bei der privaten Entwässerungsplanung unbedingt darauf zu achten, dass die Rückstauebene gemäß Entwässerungssatzung der Stadt Dortmund eingehalten wird. Entwässerungsgegenstände für Schmutzwasser sowie Flächen, die unterhalb dieser Ebene mit Niederschlagswasser beaufschlagt werden, sind über geeignete

Rückstausicherungen gegen Rückstau aus der öffentlichen Abwasseranlage gem. DIN 1986-100 zu sichern.

6. Flächenbilanzierung

Sondergebiet „Büro- und Verwaltungsgebäude, Großflächiger Einzelhandel“	circa 15.300 qm
Gesamtgröße des Plangebietes	circa 15.300 qm

Niedergethmann
Fachbereichsleiterin

Dortmund, 14.11.2024