Begründung

zur Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes

Lü 171 n

- Brandschachtstraße -

Stand 01.08.2005

INHALT

Seite

1 BESCHREIBUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DER ÄNDERUNG NR. 1 1

1.1 GEGENWÄRTIGE SITUATION IM ÄNDERUNGSBEREICH 1

2 BESTEHENDES PLANUNGSRECHT 1

2.1 DARSTELLUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES 2

3 ANLASS FÜR DIE ÄNDERUNG NR.1 DES BEBAUUNGSPLANES 2

4 ERLÄUTERUNGEN ZUR ÄNDERUNG NR. 1. DES BEBAUUNGSPLANES LÜ 171 N 3

4.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB/ §§ 2 – 11 BAUNVO) 3
4.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 BAUGB/ §§ 16-21 A BAUNVO) 5
4.2.1 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 16 Abs. 3 BauNVO, § 17 Abs. 1 BauNVO und § 19 Abs. 4 BauNVO) 5
4.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 17 Abs. 4 BauNVO)/Höhe der baulichen Anlagen ... 5
4.2.3 Baumassenzahl (§ 21 BauNVO) 6
4.3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 23 BAUNVO) 6
4.4 FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 12 BAUGB) 7
4.5 GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE (§ 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB) 7

5 VERKEHRLICHE BELANGE 7

5.1 ÄUßERE ERSCHLIEßUNG 7
5.2 INNERE ERSCHLIEßUNG 10
5.3 ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR 11
5.4 RUHENDER VERKEHR 11

6 UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG (UVP) 11

7 GRÜNORDNERISCHE UND LANDSCHAFTSPFLEGERISCHE MAßNAHMEN 12

8 UMWELTBELANGE 14

8.1 ALTLASTEN/BODENVERUNREINIGUNGEN 14
8.2 LÄRMSCHUTZ 16
8.3 ERSCHÜTTERUNGEN 16
8.4 LUFTSCHADSTOFFBELASTUNG 16

9 BAUGRUNDVERHÄLTNISSE / BERGBAULICHE EINWIRKUNGEN 17

10 VER – UND ENTSORGUNG 19

11 DENKMALSCHUTZ UND DENKMALPFLEGE 20

12 STÄDTEBAULICHE ZAHLENWERTE 20

13 KOSTEN 20

14 SONSTIGE FACHPLANUNGEN 20

14.1 RICHTFUNKVERBINDUNGEN 20
14.2 ANLAGEN DER AUßENWERBUNG 20

1 Beschreibung des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung Nr. 1

Der Bereich der Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Lü 171 n umfasst im Stadtbezirk Dortmund-Lütgendortmund, Ortsteil Kley, zwei Teilbereiche innerhalb folgender Grenzen:

Südlicher Teilbereich:

Westseite der Borussiastraße, Westseite der Kämpchenstraße, Nordseite der Straße Ernestineweg und deren geradlinige Verlängerung nach Westen bis zur Brandschachtstraße, Ostseite der Brandschachtstraße und Nord- und Nordwestseite des vorhandenen IKEA-Grundstücks.

Nördlicher Teilbereich:

Fläche der Kreuzung Borussiastraße/Kleyer Weg/südliche Rampe BAB A 40 (B 1) einschließlich eines ca. 50 m langen Teilstückes der Borussiastraße nordwestlich und eines ca. 140 m langen Teilstückes der Borussiastraße südöstlich der Kreuzung sowie einer ca. 5 m breiten und ca. 100 m langen Fläche nordöstlich der Borussiastraße. Weiterhin ist Bestandteil des nördlichen Teilbereiches ein ca. 50 m langes Teilstück des Kleyer Weges mit einer ca. 10 m breiten und ca. 60 m langen Fläche südlich des Kleyer Weges von der Westseite der Brandschachtstraße bis zur Borussiastraße.

1.1 Gegenwärtige Situation im Änderungsbereich

Das Planungsgebiet liegt am westlichen Standrand von Dortmund im Stadtbezirk Lütgendortmund.

Überwiegende Flächen des Änderungsbereichs werden bereits derzeit von einem Sondergebiet (SO 1) mit Zweckbestimmung „Möbelgroßanbieter mit begrenztem Warenhausangebot“ bestimmt.

Neben dem eigentlichen IKEA- Einrichtungshaus innerhalb der Sondergebietsfläche befinden sich im Westen ein Parkdeck und in den übrigen Freiflächen Stellplätze. Insgesamt stehen einschließlich Tiefgarage ca. 1.130 Stellplätze zur Verfügung.

Die Randbereiche der Änderung Nr. 1 grenzen an kleinere Gewerbeeinheiten an. Im Südwesten sind eine Spedition, im Nordosten eine Kfz-Waschanlage angesiedelt. Im Osten entlang der Westseite der Kämpchenstraße handelt es sich um ein aufgegebenes Industriegebiet.

Das Planungsgebiet weist keine erheblichen natürlichen Niveauunterschiede auf. Durch eine ehemalige Zechennutzung entstanden Aufschüttungen und Abgrabungen, durch die einzelne Flächen mit verschiedenen Geländesprüngen herausgebildet wurden.

2 Bestehendes Planungsrecht

Der seit 18.06.1999 rechtsverbindliche Bebauungsplan Lü 171 n - Brandschachtstraße - setzt für den Bereich dieser Änderung Nr. 1 neben dem SO-Gebiet für das Einrichtungshaus einschließlich Parkpalette im Nordosten Gewerbegebiete, im Osten ein Industriegebiet, im Südosten ein Gewerbegebiet und im Südwesten ein weiteres Industriegebiet fest.

Die Flächen des Teilbereiches 2 an der Kreuzung Borussiastraße/Kleyer Weg/südliche Rampe BAB A 40 sind als Straßenverkehrsflächen und Sondergebiet (SO 2) für Büronutzung und großflächigen Einzelhandel der Branchen Sport, Kommunikationsartikel sowie Küchen und –zubehör festgesetzt.

2.1 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Nachdem zu Beginn des Planverfahrens noch die 59. Änderung des Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 1996 für den Änderungsbereich gültig war, liegt für das Stadtgebiet von Dortmund inzwischen ein neuer Flächennutzungsplan vor. Mit der öffentlichen Bekanntmachung vom 31.12.2004 hat dieser Plan Gültigkeit erlangt.

Der Flächennutzungsplan stellt das gesamte Plangebiet als Sonderbaufläche für großflächigen Handel (GH) dar.

Die bis dahin rechtskräftige 59. Änderung des Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 1996 stellte im Bereich des Plangebietes Sondergebiete für Großflächigen Handel (GH) und Büro- und Verwaltungsgebäude (BV) sowie randlich liegende Gewerbegebiete dar.

3 Anlass für die Änderung Nr.1 des Bebauungsplanes

Die Suche nach wirtschaftlicheren Formen zur Bestandssicherung im Bereich des Möbelhandels angesichts des generellen Wettbewerbs in diesem Sektor macht es erforderlich, den sehr hohen und kostenintensiven logistischen Bereich wirtschaftlicher zu gestalten. Zur Erreichung dieses Zieles plant der Vorhabenträger, die Lagerflächen im Möbelhaus zu vergrößern. In diesem Zusammenhang erfolgt auch eine Vergrößerung des Eingangsbereiches und der Gastronomie. Mit diesen Erweiterungsmaßnahmen sind die Vergrößerung der derzeit vorhandenen Gesamtverkaufsfläche um 1.750 m² auf ca. 16.100 m² sowie die Vergrößerung des Eingangsbereiches um ca. 170 m² und der Gastronomie um ca. 720 m² verbunden.

Die zulässige Verkaufsfläche wird durch die Änderung auf 16.100 m² begrenzt, wovon 4.800 m² auf Randsortimente entfallen, die bereits derzeit in diesem Umfang vorhanden sind. Die Vergrößerung der Verkaufsfläche bezieht sich somit ausschließlich auf das Kernsortiment.

Die Erweiterung erfolgt sowohl durch Umbauten innerhalb des bestehenden Gebäudekorpus als auch durch Erweiterungsbauten mit einer überbauten Fläche von ca. 2.520 m² innerhalb des bestehenden SO-Gebietes und um zusätzlich ca. 1.650 m² auf den östlich angrenzenden Flächen, die gemäß rechtsverbindlichem Bebauungsplan derzeit noch als Industriegebiet festgesetzt sind.

Der zweite Grund für die notwendige Erweiterung ist die Vergrößerung der SB-Hochfläche. Die Vergrößerung der SB-Hochfläche dient einerseits der Gesamtflächenvergrößerung der reinen Lagerfläche, zum anderen aber auch zur Vergrößerung der Vorhaltefläche für die Sortimentsbereiche, die der Kunde direkt aus den Regalen entnehmen kann. Die Lagerfläche verlagert sich durch die Umbauabsicht in den Bereich der Gebäudeerweiterung im östlichen Anschluss an das bestehende Einrichtungshaus. Diese Gebäudeerweiterung hat eine Fläche von ca. 45 x 95 m. Im Untergeschoss dieser Gebäudeerweiterung ist die Erweiterung der unterirdischen Stellplatzanlage vorgesehen.

Bei der Gebäudeerweiterung geht es um die Verbesserung von internen logistischen Abläufen. Mit dem Flächen- Mehrangebot im SB-Hochbereich soll der Kunde mehr Zugriff auf die Kernsortimente erhalten. Des weiteren soll durch die Vergrößerung der Fläche erreicht werden, dass die Sortimentsgruppen, die im täglichen Verkauf schnell vergriffen sind, nicht während der Öffnungszeiten wieder aufgefüllt werden müssen. Dies hat aber nicht nur logistische, sondern auch sicherheitstechnische Gründe, da man bei notwendigem Staplerverkehr während der Verkaufszeiten ansonsten ganze Bereiche, in denen sich der Stapler bewegt, für den Kunden sperren müsste.

Der dritte Bereich, der erweitert werden soll, bezieht sich auf den Eingangs- und Restaurantbereich. Diese Bereiche sind beim Neubau des Einrichtungshauses, wie sich im nachhinein herausgestellt hat, deutlich zu klein ausgelegt worden.

Die geplante Erweiterung des Einrichtungshauses erfordert eine Erweiterung des Sondergebietes um ein Industriegrundstück nördlich des Ernestineweges sowie um Industrie- und Gewerbegebiete westlich der Kämpchenstraße und südlich der Borussiastraße. Ferner erfordert die Erweiterung des Warenhauses selbst eine Erweiterung der Baugrenzen nach Osten. Weiterhin bedarf es einer Erhöhung der Verkaufsfläche für das Kernsortiment um 1.750 m², der durch eine entsprechende Änderung der textlichen Festsetzung Rechnung getragen wird. Letztlich sind nördlich des Ernestineweges und westlich der Kämpchenstraße sowie im Bereich der bisherigen Kfz-Waschanlage südlich der Borussiastraße zusätzliche Stellplatzanlagen geplant.

Insgesamt ist im Rahmen des Erweiterungsvorhabens zunächst eine Aufstockung der Stellplatzzahl auf ca. 1.380 beabsichtigt. Unter späterer Hinzuziehung des Geländes des Speditionsbetriebes auf dem Grundstück Ernestineweg 2 a kann sich die Stellplatzzahl auf ca. 1.510 erhöhen.

4 Erläuterungen zur Änderung Nr. 1. des Bebauungsplanes Lü 171 n

4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB/ §§ 2 – 11 BauNVO)

Der Geltungsbereich der Änderung Nr. 1 wird mit Ausnahme der Straßenverkehrsflächen, der Versorgungsfläche an der Kämpchenstraße sowie des schmalen Grundstücksstreifens am Kleyer Weg ausschließlich als Sondergebiet (SO 1) mit Zweckbestimmung „Möbelgroßanbieter mit begrenztem Warenhausangebot“ als Art der baulichen Nutzung gem. § 11 Abs. 3 BauNVO ausgewiesen.

Mit der Ausdehnung des SO-Gebietes verbunden ist die Erhöhung der max. zulässigen Verkaufsfläche von 15.000 m² (die bisher noch nicht voll ausgeschöpft war) auf 16.100 m², von denen das Randsortiment mit maximal 4.800 m² unverändert bleibt.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Lü 171 n hat die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg (GMA), im Auftrag der Stadt Dortmund ein Gutachten zu der geplanten Ansiedlung des Einrichtungshauses unter besonderer Berücksichtigung raumordnerischer und städtebaulicher Auswirkungen erstellt. Dieses Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben in der Gesamtbetrachtung unter städtebaulichen und raumordnerischen Aspekten als verträglich einzustufen ist.

Zur Sicherstellung der Verträglichkeit des Vorhabens wurden die Verkaufsflächen der einzelnen Sortimentsgruppen zu den Annahmen des Gutachtens, entsprechend

den tatsächlichen IKEA-Sortimenten (Grundlage: Gutachten der GMA), im rechtsgültigen Bebauungsplan festgesetzt. Die maximale Verkaufsfläche betrug 15.000 m². Die Verkaufsfläche des Kernsortiments umfasste max. 10.200 m², die des Randsortiments maximal 4 800 m².

Die detaillierte Darstellung der Sortimentsfestsetzung erfolgt durch folgende textliche Festsetzung im Bebauungsplan:

„§ l Art der baulichen Nutzung: zulässige Nutzungen in sonstigen Sondergebieten nach § 9 Abs. l Nr. l BauGB i. V. mit § 11 BauNVO

(1) In dem mit Ziffer 1 gekennzeichneten Sondergebiet ist ein Möbelgroßanbieter mit begrenztem Warenhausangebot mit max. 16 100 qm Verkaufsfläche entsprechend der nachfolgend genannten Sortimentsabgrenzung zulässig. Von dieser Fläche entfallen 70 % auf das Kernsortiment und max. 30 % auf Randsortimente.

Art und Umfang der Sortimente werden wie folgt festgesetzt:

Kernsortiment – 11.300 qm (70 % der Verkaufsfläche)

Wohnmöbel
Küchenmöbel
Schlafmöbel
Badmöbel
Freizeitmöbel
Gartenmöbel
Büromöbel
Korbmöbel
Möbel aller Art

Randsortimente – 4.800 qm (30 % der Verkaufsfläche)

Haushaltswaren, Küchenbedarf, Glas, Porzellan, Keramik Geschenkartikel, Bilder, Kunstgewerbe	1 250 m² *
Haus- und Heimtextilien, Tischwäsche, Gardinen, Bettwaren	1 050 m² *
Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche, Teppichböden, harte Fußböden	900 m² *
Beleuchtungskörper und -zubehör	650 m²
Elektrokleingeräte, Elektroküchengeräte	250 m²
Pflanzen	250 m²
Spielwaren	200 m²
Lebensmittel	150 m²
Fliesen, Sanitär, Keramik	100 m².

Unabhängig von der maximal zulässigen Verkaufsfläche für die vorstehend zitierten und mit * versehenen Randsortimentsgruppen dürfen die nachfolgend aufgeführten einzelnen Randsortimentsgruppen die nachfolgend genannten Größen nicht überschreiten:

Haushaltswaren, Küchenbedarf	500 m^2
Glas, Porzellan, Keramik	500 m^2
Geschenkartikel, Bilder	500 m^2
Kunstgewerbe	500 m^2
Haus- und Heimtextilien, Tischwäsche, Gardinen	750 m^2
Bettwaren	500 m^2
Farben, Lacke, Tapeten	500 m^2
Teppiche, Teppichböden, harte Fußböden	700 m^2.

(2) Neben der zulässigen Verkaufsfläche von max. 16.100 qm besteht zusätzlich die Möglichkeit der Schaffung von Serviceflächen mit einer Größe von max. 2.100 qm. Die Serviceflächen setzen sich aus Kindergarten, Restaurant/Küche, Bank und Kundenservice sowie einem Family-Shop mit einer Größe von 100 qm (Service-Station für die Mitglieder des Family-Clubs) zusammen."

Die Serviceflächen ohne Lager und andere Nebenflächen werden auf max. 2.000 m² begrenzt, wobei die Fläche des Family-Shops auf max. 100 m² beschränkt wird. Nach Angaben des Vorhabenträgers handelt es sich bei dem Family-Shop um eine durch ein wechselndes Warenangebot ergänzte Service-Station für die Mitglieder des Family-Clubs. Dies ist ein Instrument der Kundenbindung, beispielsweise durch Preisreduzierungen oder Informationen über spezielle Angebote. Diese Fläche wird daher dem Service-Bereich zugeordnet.

4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB/ §§ 16-21 a BauNVO)

4.2.1 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 16 Abs. 3 BauNVO, § 17 Abs. 1 BauNVO und § 19 Abs. 4 BauNVO)

Die Obergrenze für die Grundflächenzahl (GRZ) in „Sondergebieten" beträgt gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO 0,8. Mit dieser Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl wird dem Grundsatz des § 1 a (2) BauGB Rechnung getragen (sparsamer Umgang mit Grund und Boden) und ein Höchstmaß an flächensparender und wirtschaftlicher Erschließung des Plangebietes ermöglicht, um einer Zersiedlung in anderen Bereichen der Stadt entgegenzuwirken. Die GRZ von 0,8 wird für das SO-Gebiet nicht verändert.

4.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 17 Abs. 4 BauNVO)/Höhe der baulichen Anlagen

Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an der bestehenden Bebauung außerhalb des Geltungsbereiches.

Für das Sondergebiet 1 wird auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse verzichtet und eine maximale Gebäudehöhe in Verbindung mit einer Baumassenzahl festgesetzt. Dies gewährleistet eine bindende Aussage für die maximale Höhe der Baukörper.

Mit dieser Begrenzung der Bauhöhe soll einer unnötigen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch unmaßstäbliche Baukörper entgegengewirkt und eine Anpassung der geplanten Neubebauung an die angrenzenden städtebaulichen Strukturen gewährleistet werden.

Zur Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan im Sondergebiet 1 eine maximale Höhe der baulichen Anlagen von 16,50 m über 95,10 m üNN festgesetzt. Der Bezugspunkt 95,10 m üNN wurde gegenüber dem Bebauungsplan nicht verändert.

Von der Höchstbegrenzung ausgenommen sind nachgeordnete Anlagen und Betriebsvorrichtungen, die zur Aufrechterhaltung der festgesetzten Nutzung notwendig sind, z.B. Schornsteine, Aufzugsschächte, Technikzentralen und sonstige technische Anlagen, deren Funktion eine Überschreitung der festgesetzten Höhenbegrenzung erfordert.

Innerhalb der überbaubaren Grundstückfläche ist auf einer gesondert gekennzeichneten Fläche (Grenze zwischen unterschiedlichen Maßen der baulichen Nutzung innerhalb einer überbaubaren Grundstücksfläche) weiterhin der bestehende Werbeturm mit einer Höhe von 36 m über 95,10 üNN zulässig.

Für den Bereich des Parkdecks bleibt die bisherige Festsetzung von mindestens II bis max. IV Geschossen unberührt.

4.2.3 Baumassenzahl (§ 21 BauNVO)

Die Baumassenzahl (BMZ) gibt an, wieviel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Die festgesetzte BMZ bleibt für das SO-Gebiet unverändert mit 6,0 bestehen.

Im Bereich des Sondergebietes wird mit der Festsetzungskombination BMZ und GRZ eine für Sondergebiete übliche Funktionsvielfalt mit einem Mindestmaß an stadträumlicher Qualität gewährleistet, die durch die Festsetzung der maximalen Höhe unterstützt wird (Traufhöhe von 16,50 m über 95,10 m ü NN).

4.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen ausgewiesen.

Die Baugrenzen sind im Änderungsplan so festgesetzt, dass sie einen weitgehenden Nutzungs- und Gestaltungsspielraum zulassen, der sowohl eine Sicherung des Bestandes gewährleistet, als auch die Erweiterungsabsichten für das Gebäude mit erfasst.

In den GE- und GI-Gebieten, die gemäß Änderungsplan als SO-Gebiet ausgewiesen werden, wird die Baugrenze deutlich von den öffentlichen Straßenverkehrsflächen zurückgenommen.

Baugrenzen der von der Änderung Nr. 1 ausgenommenen GE- und GI-Gebiete werden bis auf die Grundstücksgrenzen des Änderungsbereiches zurückgenommen.

Die überbaubaren Bereiche der angrenzenden GE- und GI-Gebiete werden durch diese Änderung nicht verändert und bleiben in vollem Umfang erhalten.

4.4 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

An der Ostseite des Sondergebietes auf Flurstück 324 westlich der Kämpchenstraße befindet sich eine Elektrizitätsanlage (Trafo).

Die Fläche wird nicht als SO-Gebiet ausgewiesen, sondern bleibt als Fläche für Versorgungsanlagen ausgeklammert.

4.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die bestehenden Leitungsrechte zugunsten der Dortmunder Energie- und Wasserversorgung GmbH (DEW) sind bei dieser Änderung berücksichtigt. Entsprechend der neu trassierten Umfahrungsstraße östlich der geplanten Gebäudeerweiterung wird das Leitungsrecht von der Borussiastraße zur Energiezentrale des Einrichtungshauses verlegt.

Für die kleine Teilfläche des Sondergebietes 2 ist die Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Lü 171 n mit Ausnahme des veränderten Grenzverlaufs und einer geringfügigen Verschiebung der Baugrenze nicht mit Veränderungen der Festsetzungen im Vergleich zum bisher rechtskräftigen Bebauungsplan verbunden.

5 Verkehrliche Belange

5.1 Äußere Erschließung

Zu den Auswirkungen des Erweiterungsvorhabens auf das öffentliche Straßenverkehrsnetz wurde eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt, deren Ergebnisse nachfolgend zusammengefasst werden[1]:

Durch die geplante Erweiterung des Einrichtungshauses ist mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen im Umfeld des Plangebietes zu rechnen, das besonders die angrenzenden Knotenpunkte belastet:

- Borussiastraße/südlicher Anschluss BAB A 40/Kleyer Weg;
- Borussiastraße/Brennaborstraße/Kämpchenstraße;
- Borussiastraße/nördlicher Anschluss BAB A 40/Alter Hellweg

Das IKEA-Einrichtungshaus liegt auf der südlichen Seite der vierspurig ausgebildeten Borussiastraße, über die nordwestwärts die Anschlussstelle Dortmund-Kley an der BAB A 40 und Lütgendortmund erreicht wird. Südostwärts führt sie zweispurig nach Oespel und weiter nach Eichlinghofen zur Anschlussstelle Dortmund-Eichlinghofen an der BAB A 45. Entlang der Borussiastraße verlaufen beidseitig kombinierte Rad- und Fußwege.

Südlich wird das Änderungsgebiet durch den Ernestineweg begrenzt, der in die nach Norden verlaufende Kämpchenstraße einmündet. Die Durchfahrt zum Ortskern Kley ist gesperrt. Die Kämpchenstraße geht in die vierspurig ausgebaute Brennaborstraße über, die ab dem Knotenpunkt mit der Overhoffstraße zweispurig in östlicher Richtung bis zur Anschlussstelle Dortmund-Dorstfeld an der BAB A 40 ausgebaut ist.

[1] Generalplaner Infrastruktur Dr.-Ing. H. Leßmann GmbH, Dortmund: Verkehrstechnische Untersuchung zur geplanten IKEA- Erweiterung in Dortmund-Kley

Im Westen des Änderungsgebietes verläuft die Brandschachtstraße, die nördlich zum Kleyer Weg und zum Knotenpunkt Borussiastraße/südlicher Anschluss BAB A 40 führt und über die südwärts der Ortskern Kley fußläufig erreicht wird.

Das SO-Gebiet ist über drei Zufahrten und zwei Ausfahrten an das öffentliche Straßennetz angebunden. Die Zufahrt erfolgt von der Borussiastraße aus nordwestlicher Richtung (über eine gesonderte Rechtsabbiegespur) sowie über Kleyer Weg/Brandschachtstraße und Kämpchenstraße/Ernestineweg. Die beiden Ausfahrten liegen an der Brandschachtstraße und am Ernestineweg.

Die derzeitige Verkehrsbelastung im Straßennetz konnte auf Ergebnissen einer Verkehrszählung der Stadt Dortmund vom 25.10.2001 aufgebaut werden.

Ein Vergleich der Zähldaten 2001 mit Zählwerten vom 24.09.1998 (im Rahmen der Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Lü 171 bzw. zum Indupark, Planungs- und Ingenieurbüro Dr. Leßmann + Partner, Dortmund, Januar 1999 bzw. Februar 1999) lässt die zwischenzeitlichen Veränderungen erkennen.

Zur Feststellung der Verkehrsbelastungen an den Zu- und Abfahrten des IKEA-Geländes wurden im Zeitraum vom 11.01. bis 17.01.2003 an allen Zu- und Abfahrten automatische Verkehrsmessungen durchgeführt und ausgewertet. Das höchste Tagesverkehrsaufkommen (mit ca. 4.900 Kfz/Tag im Ziel- bzw. Quellverkehr) und auch die höchste Spitzenstundenbelastung (mit rd. 1.650 Kfz/h (Summe Ziel- und Quellverkehr) in der Zeit von 13.00 bis 14.00 Uhr) wurden am Samstag (11.01.2003) festgestellt. Das Tagesverkehrsaufkommen an den anderen Werktagen Montag bis Freitag schwankte zwischen rd. 3.600 Kfz/Tag u. Richtung (Mo. u. Do.) und rd. 4.200 Kfz/Tag u. Richtung (Fr.).

Auch die Spitzenstundenbelastungen (alle im Zeitraum von 17.00 bis 18.30 Uhr) bewegten sich in einem relativ kleinen Bereich zwischen rd. 900 Kfz/h und 1.050 Kfz/h (Summe Ziel- und Quellverkehr), wobei der Spitzenstundenanteil am Tagesverkehr zwischen 12,5 % und 13,5 % schwankte.

Die Verteilung der Verkehrsbelastungen auf die verschiedenen Zu- und Abfahrten zeigte an allen Messtagen ein relativ stabiles Bild:

Die Zufahrten erfolgten zu rd. 50 % über die Borussiastraße, rd. 30 % über Kämpchenstraße/Ernestineweg und rd. 20 % über Kleyer Weg/Brandschachtstraße. Bei der Ausfahrt wurde von rd. 65 % der Autofahrer die Ausfahrt an der Brandschachtstraße gewählt, rd. 35 % benutzten die Ausfahrt am Ernestineweg.

Nach den vorliegenden Planungen soll das IKEA-Einrichtungshaus um rd. 1.750 m² Verkaufsfläche erweitert werden. Das entspricht einer Zunahme von rd. 12 %. Bei Anwendung dieser Zuwachsrate auf das heutige Tagesverkehrsaufkommen (von rd. 4.200 Kfz/Tag) resultiert hieraus ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von rd. 500 Kfz/Tag bzw. 65 Kfz in der Spitzenstunde.

Neben der Erweiterung der Verkaufsfläche beabsichtigt IKEA, auch die Anzahl der Stellplätze zu erhöhen. Das Verkehrsgutachten geht hier von einer Erhöhung auf ca. 1.490 Stellplätze aus. Bei Anwendung der Richtwerte für spezifische maßgebende Belastungen (aus den „Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR 91), FGSV, Köln 1991“) ergibt sich bei Annahme einer mittleren Stellplatzbelegungsdauer von 1,5 Stunden und einer durchschnittlichen Parkplatzausnutzung von 60 % eine maßgebende Belastung von 600 Kfz/h u. Richtung. Dies entspricht einem Zuwachs von 75 Kfz/h gegenüber dem heutigen Spitzenstundenwert von 525 Kfz/h u. Richtung.

Außerhalb der Spitzenstunden entsteht durch die IKEA-Erweiterung ein zusätzliches Verkehrsaufkommen durch neues Personal und vermehrte Anlieferungen.

Für die zukünftige Verkehrsbelastung des näheren Straßennetzes wurden von der Stadt Dortmund Prognosewerte 2010 (Verkehrsveränderungen bei den Querschnittbelastungen gegenüber der heute vorliegenden Belastung) zur Verfügung gestellt. Diese Veränderungsraten wurden auf die Zählergebnisse vom 20.10.2001 (Vierstundenwerte) angewendet. Die aus diesen Vierstundenwerten mit einem Anteil von 27 % abgeleitete Spitzenstundenbelastung wurde mit der anteiligen Spitzenstundenverkehrsbelastung, die durch die IKEA-Erweiterung erzeugt wird, überlagert.

Die Beurteilung der Kapazität der Knotenpunkte erfolgt nach dem „Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS), Ausgabe 2001, FGSV, Köln 2001“. Bei dem Prüfverfahren nach HBS wird die Qualität des Verkehrsablaufs an Knotenpunkten beurteilt und den Qualitätsstufen A (der Verkehrsfluss ist frei) bis F (die Verkehrsanlage ist überlastet) zugeordnet.

Die Überprüfung des Knotenpunktes Borussiastraße/nördlicher Anschluss BAB A 40/ Alter Hellweg mit dem (geringfügig vereinfachten) HBS-Verfahren zeigt, dass die Qualität des Verkehrsablaufs insgesamt als befriedigend (Qualitätsstufe C) eingeordnet werden kann. An den stärker belasteten Knotenpunkten Borussiastraße/südlicher Anschluss BAB A 40/Kleyer Weg und Borussiastraße/Brennaborstraße/Kämpchenstraße kann die Verkehrsqualität insgesamt jeweils als ausreichend (Qualitätsstufe D) beurteilt werden.

Die größeren Kapazitätsreserven an diesen Knotenpunkten – gegenüber den damaligen Leistungsfähigkeitsabschätzungen – beruhen auf den zwischenzeitlich vorgenommenen Veränderungen (gesonderte Rechtsabbiegespur in der Borussiastraße aus nördlicher Richtung zum Kleyer Weg, gesonderte nicht signalisierte Rechtsabbiegespur in der Borussiastraße aus südlicher Richtung zur BAB A 40; Rechtsabbiegespur aus der Brennaborstraße zur Borussiastraße in nördlicher Richtung als gesonderte Spur weitergeführt (Spuraddition)).

Eine Kapazitätsüberprüfung nach dem HBS-Verfahren für die samstägliche Spitzenstunde bei IKEA und im sonstigen Indupark lässt erkennen, dass das Straßennetz im Indupark – mit und ohne den zusätzlichen IKEA-Verkehr - überlastet ist (Qualitätsstufe F) und entsprechende Rückstaubildungen aufweist.

Zur Verbesserung der Verkehrssituation soll daher in den Knotenpunktsbereichen

- Brandschachtstraße/Kleyer Weg/Borussiastraße in Richtung Oespel und
- Borussiastraße/südliche Rampe BAB A 40 in Richtung Dortmund

jeweils eine zusätzliche Rechtsabbiegespur geschaffen werden. Hierdurch wird die Gesamtleistungsfähigkeit des vorgenannten Knotens erhöht. Die Rechtsabbiegespur in der Borussiastraße zur südlichen Rampe der BAB A 40 ist bereits in dem seit dem 18.06.1999 rechtskräftigen Bebauungsplan Lü 171 n festgesetzt, jedoch bisher noch nicht hergestellt worden.

Durch die Erweiterung des Änderungsbereiches um den nördlichen Teilbereich werden auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau der Rechtsabbiegespur Brandschachtstraße/Kleyer Weg/Borussiastraße in Richtung Oespel geschaffen.

Eine wirksame Entlastung der Borussiastraße soll durch die erhöhte Benutzung der ausgebauten Brennaborstraße erreicht werden. Eine entsprechende Ankündigungstafel „Indupark“ an der stadtauswärts gelegenen Anschlussstelle Dortmund-Dorstfeld an der BAB A 40 in westlicher Richtung wurde im 2. Quartal 2005 aufgestellt. Bisher wurde nur an der Anschlussstelle Dortmund-Kley auf den Indupark hingewiesen. Die Ausfahrten aus dem Indupark in Richtung Dortmund könnten teilweise ebenfalls durch entsprechende Beschilderung (z.B. in der Kämpchenstraße und in der Wulfshofstraße) über die Brennaborstraße zur Anschlussstelle Dortmund-Dorstfeld an der BAB A 40 gelenkt werden.

Zwischenzeitlich hat der Vorhabenträger die Planungsabsichten dahingehend verändert, dass zunächst ca. 1.380 und in einem möglichen weiteren Erweiterungsschritt (Gelände des Speditionsbetriebs am Ernestineweg) ca. 1.510 Stellplätze errichtet werden sollen.

Zur gesicherten Abschätzung des Verkehrsaufkommens IKEA sind an den zuletzt gebauten IKEA-Einrichtungshäusern Fahrzeugzählanlagen eingebaut worden, die gleichzeitig verkehrsregelnde Aufgaben übernehmen. Aus den Aufzeichnungen dieser Zählanlagen lässt sich das zu erwartende Verkehrsaufkommen in der Spitzenstunde für den Standort Dortmund gut aus vergleichbaren Häusern ableiten. Aus den Fahrzeugzählanlagen an vergleichbaren Häusern liegen Erfahrungen für die Spitzenbelastung vor. Danach ist für ein vergleichbares Haus mit ca. 475 bis 500 Fahrzeugen pro Stunde je Richtung zu rechnen.

Mit der Realisierung der Erweiterungsmaßnahmen wird auch eine Fahrzeugzählanlage mit verkehrslenkender Funktion für die Stellplatzflächen installiert. Diese Fahrzeugzählanlage wird dann jederzeit die Verkehrsbelastung aufzeichnen und damit überprüfen lassen, ob die in der Verkehrsuntersuchung angesetzte Verkehrsmenge von 600 Fahrzeugen in der Spitzenstunde auch Realität ist.

Im Ergebnis bleibt festzustellen, dass der Ansatz in den Verkehrsuntersuchungen auch unter Berücksichtigung einer leicht erhöhten maximalen Stellplatzzahl von 1.510 ausreichend ist und das Verkehrsaufkommen und die hieraus resultierenden Lärm- und Schadstoffbelastungen durch den Straßenverkehr nicht höher sein werden, als dies in der Verkehrsuntersuchung von April 2003 zugrundegelegt worden ist.

Insgesamt ist aus verkehrlicher Sicht festzustellen, dass die Sondergebiets-Erweiterung als verkehrsverträglich einzustufen ist. Die zeitnahe Realisierung und Finanzierung der Straßenbaumaßnahmen im Knotenpunktsbereich Brandschachtstraße/Kleyer Weg/Borussiastraße soll durch den Vorhabenträger erfolgen. In einem städtebaulichen Vertrag wird geregelt, dass der Vorhabenträger die Rechtsabbiegespur Brandschachtstraße/Kleyer Weg/ Borussiastraße in Richtung Oespel baut und finanziert. Die Rechtsabbiegespur Borussiastraße/südliche Rampe BAB A 40 in Richtung Dortmund wird durch die Stadt Dortmund gebaut. Bezüglich der Kosten wird auf Punkt 13 dieser Begründung verwiesen.

5.2 Innere Erschließung

Als Anschlusspunkte des inneren Erschließungssystems im Änderungsgebiet an das äußere Straßennetz bleiben die vorhandenen Zu- und Abfahrten an der Borussiastraße, der Brandschachtstraße und der Kämpchenstraße/Ernestineweg erhalten. Die Hauptzufahrt erfolgt über die Borussiastraße. Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist keine Abfahrt über die Borussiastraße zulässig.

Die Bereiche für Ein- und Ausfahrten sind im Bebauungsplan festgesetzt.

5.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Über den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) kann das Änderungsgebiet mit der im Kleyer Weg verkehrenden Buslinie 470 (Oespel S – Mengede Bf S) über die Haltestelle „Kleyer Weg“ an der Borussiastraße sowie über die in der Brennaborstraße/ Borussiastraße verkehrende Buslinie 440 (Germania S – Dortmund Flughafen) über die Haltestelle „IKEA“ jeweils im 20-Minuten-Takt erreicht werden. Dicht an der südwestlichen Begrenzung des Sondergebietes liegt der Haltepunkt „Dortmund-Kley“ an der S-Bahn-Strecke Dortmund-Düsseldorf.

5.4 Ruhender Verkehr

Stellplätze sind in Anwendung des § 12 Abs. 6 BauNVO innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Gem. § 23 Abs. 5 BauNVO können Nebenanlagen auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Entsprechend der Ausweitung des SO-Gebietes wird einhergehend mit der Gebäudeerweiterung zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs das Angebot an Stellplätzen in Form von ebenerdigen Stellplätzen sowie der Tiefgarage vergrößert. Insgesamt wird die Stellplatzzahl von derzeit ca. 1.130 auf ca. 1.380 und in einem möglichen zweiten Schritt auf ca. 1.510 erhöht. Diese Stellplatzerweiterung ist jedoch baurechtlich nicht erforderlich, sondern dient vielmehr einer Optimierung der Stellplatzanlage unter Komfort- und Sicherheitsaspekten. So kann z.B. in Spitzenzeiten der Parksuchverkehr auf ein Minimum begrenzt werden, mit den entsprechend positiven Auswirkungen auf die öffentlichen Verkehrsflächen.

6 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens Lü 171 n wurde eine UVP durchgeführt. Diese kam zu dem Ergebnis, dass das Planvorhaben auf der ehemaligen Zechenbrache umweltverträglich sei.

Der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen hat am 19.02.2003 beschlossen, den Bebauungsplan Lü 171 n – Brandschachtstraße – zu ändern. Mit diesem Beschluss und der anschließenden Bekanntmachung ist das Bebauungsplanverfahren förmlich eingeleitet worden. Gem. der Übergangsregelung des § 233 Abs. 1 in Verbindung mit § 244 Abs. 2 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 wird das Bebauungsplanverfahren nach den Vorschriften des Gesetzes in der bisher geltenden Fassung zu Ende geführt.

Nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 05.09.2001 ist in den Gebieten, die nicht zum Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB gehören und für die ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird, für den Bau von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit einer Geschossfläche von mehr als 1.200 m² sowie eines Parkplatzes mit mehr als 5.000 m² Grundfläche eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich.

Mit einer allgemeinen Vorprüfung soll festgestellt werden, ob das geplante Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann und somit eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) erforderlich wird.

Maßgeblich für die Verpflichtung zur Durchführung einer UVP ist in diesem Zusammenhang jedoch der § 3 e UVPG, wonach es sich beim vorliegenden Planvorhaben um eine „Änderung bzw. Erweiterung“ eines vormals UVP-pflichtigen Vorhabens handelt.

Die Festsetzung des Sondergebietes im Zuge des Bebauungsplanverfahrens Lü 171 n unterlag der UVP-Pflicht, so dass eine UVP durchgeführt wurde. Somit unterliegt auch dieses Änderungsverfahren der UVP-Pflicht.

Gemäß § 2 a BauGB hat die Gemeinde bei Bebauungsplänen für Vorhaben, für die nach dem UVPG eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist, bereits im Aufstellungsverfahren in die Begründung einen Umweltbericht aufzunehmen.

Wie die schutzgutbezogene Analyse der Umweltauswirkungen zeigt, kommt es durch das Planvorhaben nicht zu signifikanten oder unzumutbaren Belastungserhöhungen innerhalb des Plangebietes sowie in den angrenzenden Bereichen. Lediglich die Eingriffe in den teils geschützten Baumbestand im Änderungsbereich sind als erhebliche Beeinträchtigungen zu bewerten.

Bei Realisierung der dargestellten Maßnahmen und Vorkehrungen zur Vermeidung und Minimierung sowie zum Ausgleich schädlicher Umweltauswirkungen können Beeinträchtigungen der Umwelt weitgehend verhindert werden. Die Eingriffe in den geschützten Baumbestand können durch Ausgleichspflanzungen innerhalb des Plangebietes kompensiert werden.

In der Gesamtbetrachtung ist vor dem Hintergrund einer ökologischen Stadtplanung die Inanspruchnahme vorbelasteter, verkehrlich gut angebundener Flächen bei gleichzeitiger Schonung unbelasteter Freiflächen prinzipiell positiv zu bewerten (Belastungsbündelung). Das Planvorhaben entspricht diesem Grundsatz und steht hierdurch auch im Einklang mit übergeordneten und informellen Planungen auf lokaler und regionaler Ebene (z.B. FNP, GEP, Umweltplan Stadt Dortmund). Das Planungsvorhaben kann insgesamt als umweltverträglich beurteilt werden.

Der Umweltbericht vom April 2005 ist der Begründung als Anlage beigefügt.

7 Grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen

Gesetzliche Grundlagen

Nach § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen u.a. die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen sowie des Klimas zu berücksichtigen.

Konkrete Regelungen zu den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege treffen die entsprechenden Fachgesetze wie das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NW).

Nach § 18 Abs. 1 BNatSchG bzw. § 4 Abs. 1 LG NW gelten Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können, als Eingriff in Natur und Landschaft.

Der Verursacher eines Eingriffes ist gem. § 19 Abs. 1 u.2 bzw. § 4 Abs. 4 LG NW zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer bestimmten Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach § 1 a Abs. 2 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. Im Rahmen der Abwägung sind somit geeignete Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und zum Eingriffsausgleich festzulegen.

Wenn der Eingriff nicht vollständig auszugleichen ist, können Ersatzmaßnahmen im Sinne von § 5 Abs. 1 LG NW durchgeführt werden. Nachrangig kann ggf. ein Ersatzgeld erhoben werden (§ 5 Abs. 3 LG NW).

Planungsvorgaben

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Lü 171 n - Brandschachtstraße wurde 1994 ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag (Planungsgruppe Skribbe-Jansen, Münster) erarbeitet, in dem u.a. eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung vorgenommen wurde. Für die durch das Planvorhaben entstandenen Eingriffe ergab sich nach dem 1994 angewandten Bewertungsverfahren (Adam, Nohl, Valentin) eine Gesamtkompensationsfläche von 1,335 ha, die zu 1,0 ha im Plangebiet des Sondergebietes 1 „Möbelgroßanbieter“ in Form von Gehölzpflanzungen sowie anteilig als Dachbegrünung realisiert wurden. Durch die gemäß der grünordnerischen Festsetzungen auf dem IKEA-Gelände vorgenommenen Begrünungsmaßnahmen galt der Eingriff als ausgeglichen.

Für den Bereich des Möbelgroßanbieters führten die grünordnerischen Maßnahmen im Vergleich zur Ausgangssituation zu einer deutlichen Erhöhung der Vegetationsmasse. Der Flächenausgleich konnte durch die Schaffung von quantitativ 0,9 ha und qualitativ 2,4 ha Grünfläche als vollwertig angesehen werden.

Infolge der GRZ in Höhe von 0,8 standen 20 % der Grundstücksflächen zur Verfügung, die als ausgleichsrelevante Grünflächen gestaltet wurden . Der Eingriff konnte so insgesamt als ausgeglichen bezeichnet werden. Die Maßnahmen wurden vom Umweltamt der Stadt Dortmund mit positivem Prüfvermerk abgenommen.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsermittlung sowie die Darstellung der beabsichtigten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind Bestandteil eines landschaftspflegerischen Fachbeitrages mit Grünordnungsplan zur Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Lü 171 n, der dieser Begründung als Anlage beigefügt ist.

Grünordnerische Maßnahmen

Das grünordnerische Vermeidungs- und Minimierungskonzept innerhalb des Plangebietes besteht aus den folgenden Teilmaßnahmen:

- Begrünung von Randbereichen;
- Begrünung der Stellplatzanlagen
- Erhalt von Anpflanzungen
- Dachbegrünung
- Fassadenbegrünung

Trotz oben genannter Maßnahmen kommt es durch das Planvorhaben zu nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch:

- den Qualitätsverlust der festgesetzten Bepflanzung im Bereich der bisherigen GE- und GI-Flächen;
- den Verlust von 8 geschützten Einzelbäumen, die nicht in das Planungskonzept integrierbar sind.

Die Bilanzierung des Eingriffs sowie der hieraus resultierende Ausgleichsbedarf ist Kap. 6.2 mit den Tabellen 1-3 des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages zu entnehmen.

Die Eingriffe werden durch die folgenden, im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen ausgeglichen:

Extensive Dachbegrünung

Festsetzung von 1.050 m² zusätzlichen Dachgrüns: Durch die Festsetzung und hieraus resultierende ökologische Wertsteigerung um 6.300 Wertpunkte (gem. Biotoptypenwertliste der Stadt Dortmund in Anlehnung an das Bewertungsverfahren nach LUDWIG) kann das Wertdefizit von - 4.764,6 Punkten aus dem Bereich der bisherigen GE- und GI-Flächen sogar überkompensiert werden.

Einzelbaumpflanzungen

Festsetzung von Einzelbaumpflanzungen im Abstand von 12 m mit dem Baumschulmaß von 20/25 (23 Stk.) im Randbereich des Sondergebietes entlang der Borussiastraße und der Kämpchenstraße. Hierdurch kann der Eingriff in den geschützten Baumbestand ausgeglichen werden.

Sämtliche Maßnahmen sind im einzelnen ausführlich im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag mit integriertem Grünordnungsplan beschrieben und über entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan verbindlich festgeschrieben.

8 Umweltbelange

8.1 Altlasten/Bodenverunreinigungen

In der Übersichtskarte der Altstandorte und Altablagerungen ist für den Änderungsbereich des Bebauungsplanes Lü 171 n folgender Altstandort gekennzeichnet:

Ehemalige Zeche und Kokerei Oespel (ohne Nebengewinnungsanlagen, Benzolfabrik, Kläranlage).

Über den o.g. Grundstücksbereich wurden 1988 und 1994 mehrere Gutachten erarbeitet, die den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Lü 171 n umfassen und eine flächendeckende Bewertung der Untergrundsituation erlauben.

Auf dem Gelände sind künstliche Auffüllungen unterschiedlicher Höhe bis ca. 5,00 m vorhanden, die sich aus verschiedenen anthropogenen Schüttmaterialien, überwiegend Bauschutt, Aschen, Schlacken, Bergematerial und Kohle, zusammensetzen.

Die Schadstoffverteilung und –zusammensetzung ist sehr inhomogen mit zum Teil sehr starken Belastungen durch polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe und Methan. Ein zusammenhängender Grundwasserleiter wurde im Untersuchungsgebiet nicht angetroffen.

Das gem. rechtsverbindlichem Bebauungsplan ausgewiesene SO-Gebiet wurde im Rahmen der Errichtung des Einrichtungshauses saniert.

Im Hinblick auf die künftige Erweiterung des Gebietes sind unter Vorsorgegesichtspunkten ebenfalls Sicherungsmaßnahmen erforderlich.

Es werden planungsbezogene Sicherungs- bzw. Dekontaminierungsmaßnahmen als Auflagen und Hinweise berücksichtigt.

Nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB sind im Änderungsbereich Flächen zu kennzeichnen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Schadstoffen belastet sind.

Die als Warnfunktion gedachte Kennzeichnung ist in vorliegender Änderung für die Fläche des gesamten Planbereiches erforderlich und erfolgt über einen textlichen Hinweis. Zusätzlich ist ein Teilbereich zu kennzeichnen, für den zusätzliche Hinweise erforderlich sind.

Für den gesamten Planbereich gilt folgender Hinweis:

- Zukünftige Baumaßnahmen, schwerpunktmäßig im Gründungsbereich der Baumaßnahmen, sind gutachterlich zu begleiten. Eine enge Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Dortmund ist erforderlich. Es ist mit evtl. Mehrkosten, z. B. für die Entsorgung verunreinigten Bodens, zu rechnen.
- Im Bereich zukünftig zu überbauender Flächen ist auf Gründungsniveau die Bodenluft zu untersuchen. In Abhängigkeit von den Ergebnissen dieser Untersuchungen können Vorsorgemaßnahmen gegen Gasmigrationen wie Diffusionssperren oder Bodenluftdrainagen erforderlich werden.
- Freiflächen sind zu versiegeln, bzw. nach Auftrag von Mutterboden mit einer dichten Vegetationsdecke zu versehen.
- Die Versickerung von Regenwasser bedarf der Zustimmung des Umweltamtes der Stadt Dortmund. Die Anlage von Schluckbrunnen ist nicht zulässig.
- Sollten bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichen Maßnahmen über den bisherigen Kenntnisstand hinaus Anzeichen für schädliche Bodenveränderungen angetroffen werden, sind diese gemäß § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LbodSchG) NW vom 09.05.2000 in Verbindung mit §§ 4 und 6 Bundesbodenschutzgesetz vom 17.03.1998 unverzüglich dem Umweltamt der Stadt Dortmund als Untere Bodenschutzbehörde anzuzeigen.

Für den in der Planzeichnung gesondert durch das Symbol X X X gekennzeichneten Bereich östlich der Brandschachtstraße gelten die nachfolgenden zusätzlichen Hinweise:

- In diesem Bereich sind Sicherungsmaßnahmen erforderlich, deren Art und Umfang von der zukünftigen Nutzung und Bebauung abhängen.
- Eine Versickerung von Oberflächenwasser ist nicht zulässig.
- Anfallender Erdaushub, einschließlich möglicher Abbruchmassen, ist gemäß der abfallrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß zu entsorgen.

Die ggf. erforderlich werdenden Sicherungsmaßnahmen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens in Abstimmung mit dem Umweltamt festzulegen.

8.2 Lärmschutz

Der Änderungsbereich wird durch den Verkehrslärm der Brandschachtstraße, der Borussiastraße und der Kämpchenstraße belastet.

Hinzu kommen Lärmimmissionen durch den Schienenverkehr und gewerbliche Nutzungen. Die Immissionsquellen wirken sich sowohl auf die vorhandene industrielle und gewerbliche Nutzung als auch auf die geplanten und vorhandenen Sondergebietsnutzungen aus. Südlich dieser Bahnstrecke befindet sich Wohnbebauung, die bereits heute den Immissionen der S-Bahn-Strecke ausgesetzt ist. Zur Ermittlung der Lärmauswirkungen auf alle Nutzungen im Bebauungsplangebiet und in der Nachbarschaft außerhalb des Bebauungsplan-Bereiches war bereits eine schalltechnische Untersuchung erstellt worden, die der Begründung zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan als Anlage beigefügt war.

Im Rahmen des nunmehr beabsichtigten Planvorhabens hat der Vorhabenträger ein schalltechnisches Gutachten[2] erstellen lassen, das die Untersuchung der Emissionen des Straßenverkehrs und die prognostizierten Emissionen des Einrichtungshauses (Kundenverkehr, Anlieferverkehr sowie Lüftungsanlagen des Baukörpers) zum Inhalt hat.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass gegen die vorgesehene Erweiterung des Einrichtungshauses incl. der zugehörigen Stellplatzanlage aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken bestehen, sofern die beschriebenen aktiven Lärmschutzmaßnahmen an RLT-Geräten und Kältemaschine durchgeführt werden.

Im Hinblick auf die Wohnnutzung an der Kämpchenstraße 28 werden durch die geplante Erweiterung der Stellplatzanlage am Ernestineweg keine Immissionsrichtwerte überschritten. Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind in diesem Bereich daher nicht erforderlich.

8.3 Erschütterungen

Bedingt durch den S-Bahn-Zugverkehr auf der südlich des Änderungsbereiches gelegenen Strecke Dortmund-Düsseldorf können Erschütterungen entstehen, die ggf. besondere Gebäudegründungs- und Gebäudesicherungsmaßnahmen notwendig machen. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist mit der Genehmigungsbehörde eine evtl. erforderliche gutachterliche Prüfung abzustimmen. Die Kosten für die Erstellung des Gutachtens und ggf. notwendigen Gebäudesicherungsmaßnahmen fallen zu Lasten des jeweiligen Antragstellers.

8.4 Luftschadstoffbelastung

Das im Rahmen des Änderungsverfahrens erstellte Luftschadstoffgutachten des Ingenieurbüros Lohmeyer in Karlsruhe kommt zu folgendem Ergebnis:

[2] Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge Sitz Münster GmbH (2003): Schalltechnische Untersuchung IKEA Einrichtungshaus Dortmund - Erweiterung

Die Immissionsberechnungen zeigen, dass im Bereich des Gebietes des Bebauungsplanes Lü 171 n – Brandschachtstraße – und dessen Umgebung die Luftschadstoffbelastungen durch die Hauptverkehrsstraßen (A 40-B 1- und Borussiastraße) geprägt werden. Die Berechnungen ergeben sowohl für den derzeitigen Zustand als auch für den Planfall im Nahbereich der A 40 und der querenden Borussiastraße teilweise hohe Belastungen. Das betrifft die Jahresmittelwerte der NO_2- und PM10-Belastungen, die im Nahbereich der stark befahrenen A 40 und der Unterführung der Borussiastraße in Bezug auf die jeweiligen Beurteilungswerte als hoch bis sehr hoch zu bezeichnen sind. Gegenüber dem derzeitigen Zustand sind im Planzustand dort keine wesentlichen Erhöhungen der Luftschadstoffbelastungen zu erwarten; aufgrund der Entwicklungen der Fahrzeugflotte (Reduzierung der Emissionen durch den Einbau von Partikelfiltern oder ähnlichem) und damit verbundenen geringeren Emissionen sind überwiegend Abnahmen der verkehrsbedingten Luftschadstoffe zu erwarten. Im Gebiet des Bebauungsplanes werden entlang der anderen Straßen die jeweiligen Beurteilungswerte eingehalten.

Die Beurteilungswerte für die NO_2-Kurzzeitbelastung, Benzol-Jahresmittelwerte und Ruß-Jahresmittelwerte werden deutlich nicht erreicht und nicht überschritten. Die Grenzwerte für die PM10-Kurzzeitbelastung werden nach dem Lohmeyer-Gutachten im Bereich der A 40 und der Borussiastraße geringfügig überschritten. Nach Bewertung des Lohmeyer-Gutachtens durch die Gruppe Immissionsschutz beim Umweltamt kommt das Umweltamt zu dem Ergebnis, dass die Grenzwerte bei Verwendung der aktuellen PM10-Hintergrundbelastung in Höhe von 24 µg/m³ (in Abweichung vom Lohmeyer-Gutachten) ebenfalls nicht überschritten werden.

Aus lufthygienischer Sicht sind keine wesentlichen Einwände gegen die Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Lü 171 n – Brandschachtstraße – im Hinblick auf die Beurteilungswerte und im relativen Vergleich zum derzeitigen Zustand zu nennen, da im Planzustand gegenüber dem derzeitigen Zustand keine wesentlichen Erhöhungen der Immissionen und keine zusätzlichen Überschreitungen von Beurteilungswerten prognostiziert werden. Im übrigen wird auf das Gutachten vom Juli 2004 verwiesen.

9 Baugrundverhältnisse / Bergbauliche Einwirkungen

Der Geltungsbereich der Änderung Nr. 1 umfasst das Gelände der ehemaligen Zeche Oespel. Auf diesem Gelände befinden sich ehemalige Schachtanlagen. Im Rahmen einer Untersuchung wurde aus bergbaulich-geologischer Sicht die Bebaubarkeit der Schachtbereiche betrachtet. Bei den Schächten handelt es sich um den

- Schacht 2 Oespel mit anschließenden Wetterkanälen,
- Schacht Borussia,
- gebrochenen Schacht in Flöz Ida sowie
- den Schacht der Bergebrechanlage mit anschließenden Luftschutzstollen.

Folgende Gefährdungsbereiche und Sicherungsmaßnahmen sind für die einzelnen Schachtanlagen zu berücksichtigen:

Schacht 2 Oespel

Der Schacht 2 Oespel ist 1968 mit einer Stahlbetonplatte, die für eine Nutzlast von 3,3t/ qm bemessen wurde, abgesetzt worden. Die Abgänge der Wetterkanäle und die Wetterkanäle selbst sind verfüllt und mit hydraulisch erhärtendem Material verpresst worden. Es ist davon auszugehen, dass mit schädlichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche nicht zu rechnen ist. Eine Nutzung des Schachtschutzbereiches von 19,5 m Durchmesser erfordert ein Ersetzen oder ein Ertüchtigen der Schachtabdeckung nach den geltenden Richtlinien sowie eine Überprüfung für die auftretenden Lasten.

Schacht Borussia

Die 1975 aufgebrachte Stahlbetonplatte, ausgelegt für eine Nutzlast von 10 t/qm entspricht den heute geltenden Richtlinien, so dass der Schachtschutzbereich von 22,7 m Durchmesser aus Gründen der Standsicherheit bei Nutzlasten in dem o.g. Umfang nicht eingehalten werden muss.

Gebrochener Schacht in Flöz Ida (ehem. Lehrrevier) und anschließender Luftschutzstollen Bunkersohle

Der Schacht wurde zwischenzeitlich gesichert und ist uneingeschränkt überbaubar.

Schacht der Bergebrechanlage

Die Schachtanlage wurde ebenfalls zwischenzeitlich gesichert. Des weiteren sind folgende Grundsätze zu berücksichtigen:

Für die Schächte 2 Oespel sowie Borussia ist eine Zugänglichkeit zur Kontrolle und Nachverfüllung sicherzustellen. Füllstandskontrollen sind in halbjährlichen Abständen und Nachverfüllungen unverzüglich durchzuführen.

In Abhängigkeit von der Nutzung ist ggf. eine geeignete Entgasungseinrichtung vorzusehen. Grundsätzlich ist darauf zu achten, dass möglicherweise am Schacht aufsteigendes Gas nicht in vorhandene bzw. geplante Bauwerke gelangen kann.

Wenn die Schachtköpfe 2 Oespel und Borussia bei einer zukünftig geplanten Bebauung im Druckausbreitungsbereich von Fundamenten zu liegen kommen, ist ein neuer Standsicherheitsnachweis für die Schachtköpfe zu führen. Dabei sind auch mögliche Auflockerungen im Arbeitsraum außerhalb des Schachtausbaus zu berücksichtigen. Dies gilt ebenso für den Schacht der Bergebrechanlage und den Treppenzugang zum gebrochenen Schacht in Flöz Ida. Hier ist zusätzlich das Setzungsverhalten der Lockermassen zu berücksichtigen.

Für den gesamten Änderungsbereich sind Methangasaustritte nach der im Auftrag des Umweltamtes erstellten Karte der potenziellen Methangasaustritte im Stadtgebiet Dortmund sehr wahrscheinlich. Vor diesem Hintergrund beinhaltet der Bebauungsplan folgenden Hinweis:

"Das Plangebiet liegt in der Zone 3 und 4 der Karte der potenziellen Methangasaustritte im Stadtgebiet Dortmund (Stand: Januar 1999). Danach sind Methangasaustritte sehr wahrscheinlich und teilweise örtlich belegt.

Im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren muss mit der Forderung von weitergehenden Untergrunduntersuchungen und Methangasmessungen sowie mit der Forderung nach Realisierung von Sicherungsmaßnahmen (passive oder aktive Gasflächendrainage o. ä.) gerechnet werden. Bezogen auf die Schächte 2 Oespel und Borussia sowie das Grundstück des Möbelgroßanbieters sind solche Maßnahmen bereits definiert und realisiert."

Derzeit wird das im Untergrund befindliche Grubengas über Tiefbrunnen gefasst und über das IKEA-Gebäude geführt. Im Zuge der Gebäudeerweiterung muss die Gasführung aus den Brunnen ggf. durch horizontal geführte Rohrsysteme verspringen, so dass derzeit nicht davon auszugehen ist, dass neue Brunnen gebohrt werden müssen.

Ggf. kann nach derzeitigem Stand der Technik sogar auf einen Brunnen verzichtet werden.

Im Bereich des bestehenden Einrichtungshauses wurde keine Gasdrainage verlegt. Die Parkflächen unter dem Einrichtungshaus sind gepflastert und nach vorliegenden Informationen so hergestellt, dass noch möglicherweise austretendes Gas ungehindert ausgasen kann. Dieses Konzept kann auch im Änderungsbereich in Abstimmung mit dem Umweltamt fortgeführt werden.

10 Ver – und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser und elektrischer Energie wird durch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt. Zu diesem Zweck bleiben im Geltungsbereich der Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Lü 171 n drei an der Borussiastraße gelegene Flächen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Dortmunder Energie- und Wasserversorgung GmbH (DEW) festgesetzt. Wie in Ziffer 4.5 erläutert, wird das Leitungsrecht zur Energiezentrale des Einrichtungshauses entsprechend der Neutrassierung der Umfahrungsstraße verlegt.

Die Bedingungen für eine Versickerung von Niederschlagswasser im Sinne des § 51a LWG sind für den Bebauungsplanbereich wegen der Altlastensituation und des hohen Versiegelungsgrades nicht gegeben.

In den Straßen Borussiastraße, Brandschachtstraße und Ernestineweg befindet sich eine nach altem Recht genehmigte und bereits realisierte Mischwasserkanalisation. Der Bau eines Trennsystems für den gesamten Planbereich kann aus Kostengründen nicht in Erwägung gezogen werden, da die Erschließung bereits realisiert ist.

Zur Entlastung des Kanalnetzes sind Regenrückhalteeinrichtungen auf dem Privatgrundstück des SO-Gebietes realisiert und für das erweiterte SO-Gebiet geplant. Die Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers der versiegelten Flächen ist erforderlich, um das bestehende Kanalnetz nicht mehr als notwendig zu belasten. Die maximal möglichen Einleitungsmengen in die öffentlichen Kanäle werden auch künftig nicht überschritten.

Von daher kommt in diesem Fall § 51 a Abs. 4 LWG zum Tragen, wonach Niederschlagswasser aufgrund einer nach bisherigem Recht genehmigten Kanalnetzplanung gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt werden kann, wenn der technische oder wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig ist.

11 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Denkmalpflegerische Belange werden im Bebauungsplan nicht berührt. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler entdeckt werden. Für diesen Fall wird im Bebauungsplan über einen entsprechenden Hinweis auf die Melde- und Sicherungspflicht hingewiesen.

12 Städtebauliche Zahlenwerte

Sondergebiet 1	ca. 6,610 ha
Sondergebiet 2	ca. 0,041 ha
Summe Bauland	ca. 6,702 ha
Flächen für Versorgungsanlagen	ca. 0,006 ha
Straßenverkehrsfläche	ca. 0,771 ha
Gesamtfläche Bebauungsplanbereich	ca. 7.428 ha

13 Kosten

Die Gesamtkosten der Rechtsabbiegespur Borussiastraße/südliche Rampe BAB A 40 in Richtung Dortmund belaufen sich auf ca. 290.000,- €. Die Kosten werden zwischen der Bundesrepublik Deutschland und der Stadt Dortmund voraussichtlich in einem Verhältnis von Bundesrepublik 54 % und Stadt 46 % geteilt.

Die übrigen durch dieses Vorhaben ausgelösten Kosten werden vom Vorhabenträger übernommen.

14 Sonstige Fachplanungen

14.1 Richtfunkverbindungen

Das Plangebiet wird von zwei bestehenden Richtfunkverbindungen der Deutschen Telekom AG überquert. Die maximal zulässige Bauhöhe von 182 m ü NN darf nicht überschritten werden, um die Funkfelder nicht zu beeinträchtigen.

Die Geländehöhen im Planbereich liegen unter 100 m ü NN. Bei einer maximal zulässigen Traufhöhe von 16,50 m bzw. einer Ausnahmeregelung von 36 m über 95,10 m ü NN für den vorhandenen Werbeturm kann eine Beeinträchtigung des Richtfunkverkehrs ausgeschlossen werden. Durch die getroffenen Festsetzungen werden diese Richtfunkverbindungen somit nicht beeinträchtigt.

14.2 Anlagen der Außenwerbung

Anlagen der Außenwerbung entlang der Bundesautobahnen sowie im Bereich von freien Strecken der Bundesfern- und Landesstraße sind im Interesse der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs grundsätzlich unerwünscht.

Derartige Anlagen bedürfen in jedem Einzelfall der Zustimmung bzw. Genehmigung der Straßenbauverwaltung gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG).

Für den gesamten Planbereich gilt daher folgender Hinweis:

„Anträge auf Genehmigung zur Errichtung von Anlagen der Außenwerbung, die dazu geeignet sind, den Verkehrsteilnehmer auf der freien Strecke der BAB A 40 anzusprechen, sind dem Landesbetrieb Straßenbau NRW, Niederlassung Bochum zur Zustimmung bzw. Genehmigung gemäß § 9 FStrG zu übersenden."

Dortmund, 01.08.2005

O s t h o l t
Ltd. Städt. Verw.-Dir.

Anlagen zur Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Lü 171 n – Brandschachtstraße – sind die folgenden Gutachten und Begleitpläne:

- **Verkehrsuntersuchung zur geplanten IKEA- Erweiterung in Dortmund-Kley**

  Generalplaner Infrastruktur Dr.-Ing. H. Leßmann GmbH, Dortmund, April 2003

- **Stellungnahme zum Verkehr**, Planungsgruppe Skribbe-Jansen GmbH, Münster, 1. Juli 2004

- **Schalltechnische Untersuchung IKEA- Einrichtungshaus Dortmund**

  Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge Sitz Münster GmbH, Münster, April 2003

- **Luftschadstoffgutachten für den Bebauungsplan Lü 171 n - Brandschachtstraße - (Änderung Nr. 1) in Dortmund**

  Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG, Immissionschutz, Klima, Aerodynamik, Umweltsoftware, Karlsruhe, Juli 2004

- **Landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit ökologischer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung und Grünordnungsplan zur Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Lü 171 n - Brandschachtstraße –**

  Planungsgruppe Skribbe-Jansen GmbH, Münster, April 2005

- **Umweltbericht zur Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Lü 171 n- Brandschachtstraße -**

  Planungsgruppe Skribbe-Jansen GmbH, Münster, April 2005