BEGRÜNDUNG

ZUM
BEBAUUNGSPLAN
Lü 171 n
- Brandschachtstraße -
1. AUSFERTIGUNG



Satzungsfassung

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN

LÜ 171 n

- BRANDSCHACHTSTRASSE -

S:\BPLAN\LUE1714OFFB05.SAM

INHALTSÜBERSICHT

1. Beschreibung des räumliches Geltungsbereiches
1.1 Lage im Raum, Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches
1.2 Topographie
1.3 Geologie, Untergrundverhältnisse
1.4 Derzeitige Nutzung

2. Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes Lü 171n und die damit verbundene teilweise Änderung der Bebauungspläne Lü 121 und Lü 152

3. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

4. Erläuterungen zum Bebauungsplan
4.1 Art der baulichen Nutzung
4.1.1 Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel
4.1.1.1 Ergebnisse des GMA-Gutachtens
4.1.1.2 Festsetzung im Bebauungsplan
4.1.2 Gewerbegebiete
4.1.3 Industriegebiete (§ 9 BauNVO)
4.2 Maß der baulichen Nutzung
4.2.1 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche
4.2.2 Geschoßflächenzahl
4.2.3 Zahl der Vollgeschosse/Höhe der baulichen Anlagen
4.2.4 Baumassenzahl
4.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

5. Verkehrliche Belange
5.1 Äußere Erschließung
5.2 Innere Erschließung
5.3 Ergebnisse eines weiteren Verkehrsgutachtens nach dem Normenkontrollverfahren
5.4 Öffentlicher Personennahverkehr
5.5 Ruhender Verkehr

6. Grünflächen

7. Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

8. Grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen
8.1 Gesetzliche Grundlagen
8.2 Bestandssituation/Eingriffsbeschreibung
8.3 Eingriffs- und Ausgleichsberechnung
8.4 Eingriffsminimierende Maßnahmen / Ausgleichsmaßnahmen

9. Umweltbelange
9.1 Altlasten/Bodenverunreinigungen
9.2 Lärmschutz
9.3 Erschütterungen
9.4 Luftbelastung

10. Baugrundverhältnisse / Bergbauliche Einwirkungen

11. Ver- und Entsorgung

12. Denkmalschutz und Denkmalpflege

13. Städtebauliche Zahlenwerte

14. Kosten

15. Sonstige Fachplanungen
15.1 Richtfunkverbindungen
15.2 Anlagen zur Außenwerbung

16. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

1. Beschreibung des räumlichen Geltungsbereiches

1.1 Lage im Raum, Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

Das ca. 15 ha große Planungsgebiet ist im Ortsteil Dortmund-Kley in unmittelbarer Nähe zum sogenannten Indupark gelegen. Der Indupark umfaßt u.a. eine Nutzung, bestehend aus Einzelhandelsbetrieben, großflächigem Einzelhandel sowie Großhandelsbetrieben. Der vorgesehene Bebauungsplan Lü 171n lehnt sich in seinen Planungszielen an den bestehenden Indupark (Bebauungsplan Lü 152) an.

Der Planbereich befindet sich zwischen der Westseite der Brandschachtstraße, der Nordwestseite des Kleyer Weges einschließlich eines ca. 50 m langen Teilstückes der Borussiastraße nord-westlich der Kreuzung mit dem Kleyer Weg, der Nordostseite der Borussiastraße einschließlich einer ca. 5 m breiten und ca. 75 m langen Fläche nord-östlich der Borussiastraße, süd-östlich der B 1-Ausfahrt und eines 80 m langen Teilstückes der Brennabornstraße sowie des Teilstücks der Borussiastraße zwischen Brennabornstraße und dem Grundstück Borussiastrasse 83, der Ostseite der Kämpchenstraße einschließlich einer ca. 4 m breiten und ca. 80 m langen Fläche östlich der Kämpchenstraße und der Nordseite der S-Bahn-Strecke Bochum-Langendreer-Dortmund-Dorstfeld (S 1) in Dortmund-Kley/Oespel.

1.2 Topographie

Das Planungsgebiet weist keine erheblichen natürlichen Niveauunterschiede auf. Durch eine ehemalige Zechennutzung enstanden Aufschüttungen und Abgrabungen, durch die eine Fläche mit verschiedenen Geländesprüngen herausgebildet wurde.

1.3 Geologie, Untergrundverhältnisse

Der geologische Untergrund des Martener Flachwellenlandes ist aus Schichten der Oberkreide (Kreidemergel) aufgebaut. Die glaziale Überprägung dieses Gebietes ist heute noch in Form von Terrassenbildungen durch Ruhrschotter und Lößlehmauflagerung erhalten geblieben.

Auf den in dieser Region überwiegend entstehenden anderen Kreidemergeln und Lößlehmen haben sich vorwiegend lehmige Böden entwickelt.

Als Bodentyp herrschen hier Braunerden geringen bis mittleren Basengehaltes vor, die teilweise durch den Einfluß wasserstauender Schichten im Untergrund gleyartig sind.

Zentrale Teile des Plangebietes sind im aktuellen Zustand flächendeckend aufgeschüttet bzw. versiegelt worden, so daß die natürlich anstehenden Böden vollständig überdeckt sind. Aufschluß über Art und Herkunft der Aufschüttungen gibt eine flächendeckende Altlastenuntersuchung, die für den gesamten Planbereich vorliegt.
Beim Planungsgebiet handelt es sich um eine Brachfläche der ehemaligen Zeche und Kokerei Oespel I/II. Im gesamten Geltungsbereich ist von potentiellen

Kontaminationen auszugehen. Das Planungsgebiet wurde z.T. durch Bohrungen und Probenahmen, wie unter Punkt 9.1 dargestellt, untersucht.

Die Ergebnisse der Bodenuntersuchung geben des weiteren Aufschlüsse über den geologischen Aufbau des Planungsgebietes. Demnach sind im gesamten Untersuchungsgebiet von Südost nach Nordwest zunehmende Auffüllungsmächtigkeiten anzutreffen. Die Auffüllungsmächtigkeiten variieren von 0,9 bis 4,7 m. Sie bestehen vorwiegend aus Mittelsand, Schlacke, Bauschutt und Ziegelresten. Unterhalb der Quartärbasis steht Mergel an, welcher partiell von gering mächtigen tonigen, feinsandigen Schluffhorizonten überlagert wird.

Grundwasser wurde bei den Sondierungen bis zu 5 m Tiefe nicht vorgefunden. Lokal ist jedoch mit Schichtenwasser insbesondere nach starken Niederschlägen zu rechnen. Als wasserstauender Horizont ist dabei der Verwitterungshorizont der Oberkreide von Bedeutung. Bei älteren Untersuchungen wurde mit Hilfe von einem im Mergel verfilterten Grundwasserpegel im Norden des Untersuchungsgebietes ein Grundwasserspiegel bei 17,5 m unter der Geländeoberfläche ermittelt.

Als Grundwasserfließrichtung konnte die östliche Richtung festgestellt werden. Insgesamt zeigte sich bei den Untersuchungen ein vom Bergbau beeinflußtes Grundwasser.

1.4 Derzeitige Nutzung

Bei der zu beplanenden Fläche hat es sich zum größten Teil um eine Brachfläche der ehemaligen Zeche und Kokerei Oespel I/II gehandelt, die teilweise Randbebauung aufweist. Auf dieser Brachfläche hat IKEA zwischenzeitlich ein Möbelhaus (Möbelgroßanbieter mit begrenztem Warenhausangebot) errichtet (Eröffnung im März 1999).
In den Randbereichen befinden sich an der Borussiastraße großflächige Einzelhandelsbetriebe mit dem Angebot von Sport- und Kommunikationsartikeln sowie Kücheneinrichtungen, Büronutzung, eine Tankstelle, eine Autowaschanlage, eine Autowerkstatt und ein Autowaschpark.

An der Brandschachtstraße befinden sich eine Sport- und Freizeiteinrichtung sowie ein Schrotthändler (Altautoverwertungsbetrieb).

An der Kämpchenstraße sind 2 Speditionsbetriebe, ein Transformatorenbaubetrieb sowie ein EDV-Dienstleistungsbetrieb ansässig.

Am Ernestineweg liegen neben dem Tierfriedhof ein Speditionsbetrieb sowie ein Betonfertigteileproduktionsbetrieb.

2. Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes Lü 171n und die damit verbundene teilweise Änderung der Bebauungspläne Lü 121 und Lü 152

Für den o.a. Bereich ist bereits mit Satzungsbeschluß vom 16.11.1995 der Bebauungsplan Lü 171 beschlossen worden. Zweck und Inhalt war, den o.a. Planbereich im wesentlichen einer Nutzung als Einrichtungswarenhaus zuzuführen. Dieser Bebauungsplan war Gegenstand eines Normenkontrollverfahrens vor dem Oberverwaltungsgericht (OVG) Nordrhein-Westfalen. Das OVG hat den Bebauungsplan mit Urteil vom 22.06.1998 für nichtig erklärt.

Die Nichtigkeit des Bebauungsplanes Lü 171 (Brandschachtstraße) für den Bereich westlich der Borussiastraße in Dortmund-Kley begründet das OVG in der jetzt zugestellten schriftlichen Urteilsbegründung im wesentlichen mit zwei materiellen Mängeln des Planes:

1. Die Festsetzungen über die Zulässigkeit der baulichen Nutzung für das den zentralen Bereich des Plangebietes erfassenden Sondergebiets "Einrichtungswarenhaus" seien nicht hinreichend bestimmt und nicht genügend konkret. Die Begriffe "Einrichtungswarenhaus", "Kernsortiment" und "Randsortiment" hätten genauer spezifiziert und präzisiert werden müssen.

2. Neben der fehlenden Bestimmtheit liege auch ein Mangel im Abwägungsvorgang vor. Die städtebaulichen Auswirkungen (z.B. Kaufkraftumverteilung) bei Realisierung des Vorhabens "IKEA" seien nicht genügend untersucht worden. Das wäre aber angesichts der relativ breiten Palette zentrenrelevanter Sortimente bei "IKEA" in größerem Maße als geschehen erforderlich gewesen.

Bezüglich der Berücksichtigung von Belangen des Antragstellers hat das OVG keine Mängel der Planung festgestellt. Die vom Kfz-Verkehr ausgehenden Auswirkungen (Geräusch- und Abgasbelastungen) seien bei der Planung eingehend geprüft und sachgerecht abwägend berücksichtigt worden. Eine zusätzliche Abgasbelastung in nennenswertem Umfang sei für den Antragsteller nicht zu erwarten. Den Verkehrsimmissionen werde durch Schallschutzmaßnahmen angemessen Rechnung getragen.

Angesichts der Feststellungen des OVG, daß der Bebauungsplan aus den Antragsteller nicht betreffenden Gründen zwar unwirksam ist, indessen aber keine Beeinträchtigung des Antragstellers in einer geschützten Rechtsposition erkennbar geworden ist, sah die Stadt Dortmund keinen Anlaß, die Bauarbeiten stillzulegen. Diese Auffassung ist auch in einem gerichtlichen Verfahren sowohl vom Verwaltungsgericht in Gelsenkirchen als auch vom Oberverwaltungsgericht in Münster bestätigt worden. Ebenso hat bereits die Bezirksregierung Arnsberg einen Widerspruch in dieser Sache abgewiesen.

Der Bebauungsplan Lü 171 soll jetzt unter Berücksichtigung der vom OVG festgestellten und gerügten Mängel in dem neuen Bebauungsplan-Verfahren Lü 171n neu aufgestellt werden.

Im Hinblick darauf, daß das OVG die Grundentscheidung zur Ansiedlung eines Möbelwarenhauses in dem für nichtig erklärten Bebauungsplan nicht beanstandet hat, erscheint es sachgerecht und angebracht, die Planung, die im Interesse der Gesamtstadtentwicklung insbesondere der Wirtschaftsförderung und der Schaffung von Arbeitsplätzen liegt, zur Rechtsverbindlichkeit zu führen. Es ist daher am 26.06.1998 zunächst ein erneuter Aufstellungsbeschluß unter der Bezeichnung L 171 (n) im Rahmen einer Dringlichkeitsentscheidung gefaßt worden. Dieser Beschluß lag dem Rat der Stadt zu dessen Sitzung am 03.09.1998 zur Genehmigung vor.

Der Mangel einer unzureichenden Würdigung der Auswirkungen des zentrenrelevanten Randsortiments soll auf der Grundlage eines Einzelhandelsgutachtens geheilt werden, das sich an den Anforderungen des sog. Einzelhandelserlasses vom 07.05.1996 orientiert. Das Gutachten der Gesellschaft für Markt- u. Absatzforschung mbH, Erfurt, liegt vor. Danach erweist sich in der Gesamtbetrachtung die Etablierung von IKEA am Standort Dortmund-Kley unter städtebaulichen und raumordnerischen Aspekten als verträglich. Diese Aussage erfolgt vor dem Hintergrund, daß die Kaufkraftabschöpfung beim Möbelkernsortiment im Kerneinzugsbereich (Dortmund, Herne, Bochum ohne Wattenscheid, Teile der Kreise Ennepe-Ruhr und Recklinghausen) lediglich einen Marktanteil von durchschnittlich 7 - 8 % und im Ferneinzugsbereich 3 - 4 % hat.

Bei den zentrenrelevanten Randsortimenten beträgt die Kaufkraftabschöpfung im Kerneinzugsbereich durchschnittlich 3 - 4 %. Sie ist im Ferneinzugsbereich noch deutlich geringer. Innerhalb des Kernbereiches ist die Kaufkraftabschöpfung in den Stadtbezirken Huckarde und Lütgendortmund mit 5 - 6 % am höchsten.

Unter Berücksichtigung der Vielzahl der von der Ansiedlung am Standort Dortmund-Kley betroffenen Betriebe der benachbarten Stadtbezirke und Kommunen sowie der Höhe des Umsatzpotentials dieser Betriebe ist nicht zu erwarten, daß durch den Umsatzumverteilungseffekt schützenswerte Versorgungsstrukturen und landesplanerisch relevante Zentralitätsfunktionen gefährdet würden.

3. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Das Gelände der ehemaligen Zeche Oespel I/II wird zur Zeit u.a. durch Gewerbe- und Industriebetriebe, Büros, Einzelhandelsbetriebe und durch Freizeitgewerbe (Sport) genutzt. Eine Teilfläche liegt brach. Die Industriegebietsfestsetzung des Bebauungsplanes Lü 121 entspricht weitgehend nicht mehr den heutigen Nutzungsvorstellungen. Aufgrund veränderter Standortvoraussetzungen für Industrieansiedlungen (u.a. erhebliche Abstände zu Wohnnutzungen) soll der Schwerpunkt der zukünftigen Nutzung in diesem Bereich auf großflächigem Einzelhandel (u.a. Einrichtungswarenhaus) und höherwertigem Gewerbe und Büronutzung liegen. Lediglich die bestehenden Firmen, die wegen ihres Störgrades auf die Festsetzung "Industriegebiet" angewiesen sind, werden als solche festgesetzt. Dabei handelt es sich im wesentlichen um Speditionen, eine Spezialtransportfirma und eine Betonfertigteilfirma.

Zu dem bereits realisierten IKEA-Möbelhaus ist folgendes festzustellen:

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 17.03.1994 die Vorlage "Großflächiger Einzelhandel in Dortmund, Entwicklungsanalyse und -perspektiven" beschlossen. Nach dieser Vorlage sollen die Flächenpotentiale an den bestehenden Standorten Indupark und Aplerbeck-Ost aktiviert und vergrößert werden.

Der Anlaß für diese Vorgehensweise besteht darin, daß der großflächige Einzelhandel sich in der Vergangenheit zu einem eigenständigen, prosperierenden Marktsegment des Einzelhandels entwickelt hat, das auf eine große Akzeptanz bei verschiedenen Käufergruppen trifft. Auch ist von stadtwirtschaftlicher Bedeutung, daß in den Umlandgemeinden, teilweise in unmittelbarer Nähe zur Stadtgrenze, in den letzten Jahren weitere Agglomerationen mit erheblichen Verkaufsflächen entstanden sind (ca. 70 % aller zusätzlichen Verkaufsflächen des Regierungsbezirkes Arnsberg entfielen auf Mittelzentren).

Die Beschränkung dieser Einrichtungen in Dortmund auf zwei planungsrechtlich gesicherte Standorte konnte in den vergangenen Jahren eine ausufernde städtebaulich unerwünschte Entwicklung zwar bremsen. Es erfolgten dennoch weiterhin Ansiedlungen auch in Gewerbe-, Industrie- und Mischgebieten. Mit Beschluß vom 22.11.1996 hat der Rat der Stadt seine Auffassung vom 17.03.1994 nochmals bestätigt.

Für die IKEA-Ansiedlung ist eine Einzelhandelsuntersuchung in Dortmund-Kley, Oespel und Lütgendortmund durchgeführt worden. Danach ist eine Gefährdung des Wettbewerbes und des Bestandes der hier ansässigen Einzelhandelsgeschäfte durch IKEA nicht zu erwarten.

Ferner hat die Firma GMA aus Erfurt eine Markt- und Standortuntersuchung unter besonderer Berücksichtigung raumordnerischer und städtebaulicher Auswirkungen der Ansiedlung eines IKEA-Möbelhauses im Auftrag der Stadt Dortmund erstellt. Nach diesem Gutachten ist nicht zu erwarten, daß IKEA durch den Umsatzumverteilungseffekt schützenswerte Versorgungsstrukturen und landesplanerisch relevante Zentralitätsfunktionen gefährdet.

Mit der Ansiedlung des Möbelhauses IKEA ergibt sich für die Stadt die Chance, auf teilweise ungenutzten gewerblichen Flächen im Umfeld des Induparkes die eingeleitete Entwicklung des großflächigen Einzelhandels fortzuführen. Um die Verträglichkeit mit den benachbarten Zentren wie Lütgendortmund, Kley und Oespel, aber auch der Innenstadt und den Nebenzentren der Nachbarstädte zu gewährleisten, sind auf der Grundlage des GMA-Gutachtens und entsprechend der Entscheidung des OVG Branchen- und Sortimentsbeschränkungen im Bebauungsplan festgesetzt worden (siehe auch dezidierte Ausführungen unter Ziff. 4.1.1.1 dieser Begründung).

Die Firma IKEA hat zwischenzeitlich ein zwei- bis dreigeschossiges Möbelhaus mit einer Geschoßfläche (ohne die Tiefgarage im Untergeschoß) von ca.

23.000 m² und einer Verkaufsfläche von 15.000 m² sowie einer Servicefläche von 2.100 m² errichtet. Die erforderlichen Stellplätze (ca. 1.200) sind überwiegend in einer Parkanlage unter dem Möbelhaus und in einer teilweise mehrgeschossigen Parkpalette an der Brandschachtstraße und im übrigen nördlich und südlich des Möbelhauses untergebracht worden.

Zu der IKEA-Ansiedlung ist in diesem Zusammenhang folgende grundsätzliche Anmerkung zu machen: Der Rat der Stadt hat nach Feststellung der Nichtigkeit des Bebauungsplanes Lü 171 seinen ausdrücklichen Willen erklärt, das IKEA-Möbelhaus in Dortmund-Oespel an der Borussiastraße anzusiedeln. Ungeachtet einer Abgrenzung zwischen dem Kernsortiment Möbel und Randsortimenten ist sich der Rat darüber im Klaren, daß IKEA in Dortmund-Oespel genau die gleiche Produktpalette anbieten wird, die im Kern einheitlich nicht nur im gesamten Bundesgebiet, sondern auch in den Einrichtungshäusern von den USA über Europa, den arabischen Ländern, Hongkong und Singapur bis hin nach Australien angeboten werden. Angesichts dieses Umstandes kann von keiner Seite ernsthaft in Erwägung gezogen werden, daß IKEA in Dortmund aus restriktiven rechtlichen Aspekten heraus nur einen Teil des einheitlich für alle in Deutschland ansässigen 25 Einrichtungshäuser geltenden Kataloges anbieten würde. Nach dem GMA-Gutachten erzielt IKEA nach wie vor einen Großteil seines Umsatzes mit Möbeln. Von daher hat der Gutachter auch die Bezeichnung Einrichtungshaus gewählt, die allerdings im Katalog E - Begriffsdefinitionen zu der Handels- u. Absatzwirtschaft nicht definiert ist. In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes soll nunmehr die Bezeichnung "Möbelgroßanbieter mit begrenztem Warenhausangebot" verwendet werden. Das begrenzte Warenhausangebot soll dabei die Randsortimente erfassen.

Zu der Produktpalette von IKEA ist festzustellen, daß sich IKEA in allen Sortimentsgruppen nahezu ausschließlich auf Artikel beschränkt, die hinsichtlich Design oder Anwendungsbereich auf das unternehmensspezifische Erscheinungsbild als skandinavisches Einrichtungshaus abgestellt sind und daher vielfach in diesem Design im übrigen Einzelhandel nicht zu kaufen sind. Im Vergleich zum Facheinzelhandel bietet IKEA in allen Sortimentsbereichen nur einen eng begrenzten Kreis von Artikeln der speziellen Verkaufsrichtung an und bietet somit nicht die für Fachgeschäfte übliche Sortimentsbreite und -vielfalt. Insbesondere fehlen bei IKEA die im Facheinzelhandel angebotenen Markenartikel. Da das OVG Münster in seinem Urteil zum Bebauungsplan Lü 171 dieser Sortimentsdefinition nicht gefolgt ist, geht das GMA-Gutachten davon aus, daß sich bei allen IKEA-Sortimenten Sortimentsüberschneidungen mit bereits bestehenden Einzelhandelseinrichtungen sortimentsbezogen ergeben.

Über die Ansiedlung des Möbelkaufhauses IKEA hinaus bleibt für die Randbereiche Kämpchenstraße und Borussiastraße das städtebauliche Rahmenkonzept "Businesspark Borussia" für die weitere Entwicklung maßgeblich. Hier sollen mittelbis langfristig Flächen für Büros, Verwaltungen und Dienstleistungen in Kombination mit nicht wesentlich störender Produktion oder Lagerflächen angeboten werden.

Gleichzeitig werden die vorhandene Büronutzung sowie die vorhandenen großflächigen Einzelhandelsbetriebe im nördlichen Teil des Planbereiches, die Sport- und Kommunikationsartikel sowie Küchen und -zubehör anbieten, in ihrem Bestand gesichert. Das gleiche gilt für den nördlich der S-Bahn-Strecke Bochum-Langendreer - Dortmund-Dorstfeld befindlichen Tierfriedhof und die vorhandenen Gewerbe- und Industriebetriebe.

4. Erläuterungen zum Bebauungsplan

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

Zum Zweck der Bestandssicherung ergeben sich für das Planungsgebiet die folgenden 3 Nutzungen:

- 'Sondergebiete' (im Zentrum sowie im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches),
- 'Gewerbegebiete' sowie
- 'Industriegebiete'.

4.1.1 Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (§ 11 BauNVO)

4.1.1.1 Ergebnisse des GMA-Gutachtens

Bezüglich der Auswirkungen der Ansiedlungen im Sinne von § 11 Abs. 3 der BauNVO (konkretisiert durch den Einzelhandelserlaß NRW) kommt die Verträglichkeitsuntersuchung der Gesellschaft für Absatzforschung - GMA - zu dem Ergebnis, daß das Vorhaben in der Gesamtbetrachtung unter städtebaulichen und raumordnerischen Aspekten als verträglich einzustufen ist. Die Begründung dieser Einschätzung wird in der Zusammenfassung zu dem Gutachten kurz wie folgt erläutert:

"Durch das Urteil des Oberverwaltungsgerichts für das Land Nordrhein-Westfalen vom 22. Juni 1998, das den Bebauungsplan Lü 171 - Brandschachtstraße - der Stadt Dortmund für nichtig erklärt, ergab sich die Notwendigkeit, eine Markt- und Standortuntersuchung unter besonderer Berücksichtigung raumordnerischer und städtebaulicher Auswirkungen der geplanten Etablierung einer IKEA-Niederlassung im Dortmunder Stadtbezirk Lütgendortmund, Ortsteil Kley, zu erstellen. Das bereits im Rohbau fertiggestellte Objekt soll nach angaben von IKEA über eine Verkaufsfläche (VK) von ca. 15.000 m² verfügen. Hiervon entfallen auf das Möbelkernsortiment ca. 10.200 m² VK und - unter Zugrundelegung des Einzelhandelserlasses Nordrhein-Westfalen - ca. 3.800 m² VK auf zentrenrelevante Randsortimente sowie ca. 1.000 m² VK auf sonstige Randsortimente.

Der Planstandort in Dortmund-Kley, Borussiastraße, weist für die Etablierung eines IKEA-Möbelhauses gute Standorteigenschaften auf. Hierzu tragen in erster Linie die zentrale Lage in einer der bevölkerungsreichsten Regionen Deutschlands, die hervorragende regionale und überregionale Straßenverkehrsanbindung sowie die Synergieeffekte durch den Standortverbund mit dem überregional

bedeutsamen Indu-Park bei. Einschränkend auf die Standortqualität wirken sich in der Status-Quo-Betrachung die zeitweilige verkehrliche Überlastung der Zubringerstraßen, die sich durch den Ausbau der Brennaborstraße jedoch reduzieren wird, und die fehlende fußläufige Anbindung an das WAL(Wertkauf)-Einkaufszentrum auf der Nordseite der Borussiastraße aus.

Unter Zugrundelegung IKEA-typischer Verkaufsflächenproduktivitäten, die weit über den Durchschnittswerten - auch vergleichbarer Einrichtungen - liegen, errechnet sich eine Soll-Umsatz-Leistung von ca. 130 Mio. DM. Hiervon entfallen auf das Möbelkernsortiment ca. 91,8 Mio DM, auf zentrenrelevante Randsortimente ca. 30,2 Mio. DM.

Bei der Abgrenzung und Zonierung des Einzugsgebietes von IKEA am Standort Dortmund-Kley sind neben der regionalen und überregionalen Verkehrsanbindung des Planobjektes und möglicher Synergieeffekte infolge des Standortverbundes mit dem Indu-Park insbesondere auch die Lage wesentlicher Wettbewerber im Untersuchungsraum sowie die Lage der nächstgelegenen IKEA-Häuser zu berücksichtigen. Anzumerken bleibt, daß innerhalb der abgegrenzten Zonen sehr komplexe Kundenverflechtungen bestehen. Dies bedeutet, daß sich innerhalb der Zonen Überschneidungen der Orientierung mit Wettbewerbern außerhalb des Einzugsgebietes bzw. Zonen ergeben. Dies gilt insbesondere in den Randbereichen des Einzugsgebietes.

Unter Beachtung der genannten Prämissen sind dem Naheinzugsgebiet (Zone I) die Städte Dortmund, Herne, Bochum ohne Wattenscheid) und Teile des Landkreises Ennepe-Ruhr und Recklinghausen zuzuordnen. Das Ferneinzugsgebiet (Zone II) umfaßt die Stadt Hagen und den Bergischen Kreis, Recklinghausen und Unna. Im gesamten Einzugsgebiet lebten zum Jahresende 1997 ca. 2,61 Mio. Personen. Hiervon entfielen 52 % auf Zone I. Unter Zugrundelegung des Mikrozensus von 1997 weist das Einzugsgebiet ca. 1,2 Mio. Haushalte auf.

Für die Berechnung der IKEA-spezifischen Kaufkraft im Untersuchungsraum sind die Pro-Kopf-Ausgaben auf das IKEA-Sortiment abzustimmen. Unter Beachtung regionaler Kaufkraftunterschiede ergibt sich im Einzugsgebiet ein objektspezifisches Kaufkraftpotential 1997 von ca. 12.786,9 Mio. DM. Hiervon entfallen ca. 1.564,6 Mio. DM bzw. 12 % auf das Möbelkernsortiment. In der geographischen Gliederung zeigt sich, daß 52 % dem Naheinzugsbereich zuzuordnen sind, während 48 % im Ferneinzugsgebiet verortet sind.

Da die Werte der Handels- und Gaststättenzählung von 1993 einen nur sehr groben Überblick über die relevante Einzelhandelsstruktur im Untersuchungsraum ermöglichen, wurde im Rahmen dieser Untersuchung auf aktuelle GMA-Erhebungen sowie Angaben der IHK zurückgegriffen. Insgesamt konnten im Möbeleinzelhandel 113 Betriebe mit einer Verkaufsfläche von mehr als 1.000 m² ermittelt werden. Diese repräsentieren eine Verkaufsfläche von zusammen ca. 489.650 m². In Zone I sind 59 Betriebe mit ca. 289.000 m² VK bzw. 52 der Betriebe und 59 % der VK verortet. Hiervon entfallen auf Dortmund 27 Betriebe mit ca. 111.400 m² VK.

Auf das Möbelkernsortiment entfallen ca. 432.400 m² bzw. 88 % der VK, ca. 46.800 m² VK sind den zentrenrelevanten Randsortimenten und ca. 10.450 m² VK den sonstigen Randsortimenten zuzuordnen.

Insgesamt ist folglich von einem Umsatzvolumen des Möbeleinzelhandels mit einer VK von über 1.000 m² von ca. 1.720 - 1.750 Mio. DM auszugehen. Hiervon entfallen ca. 1.085 - 1.100 Mio. DM auf den Kerneinzugsbereich und ca. 395 Mio. - 405 Mio. DM auf Dortmund. Insgesamt wurden ca. 290 - 300 Mio. DM bzw. 17 % der Gesamtumsatzleistung mit Waren zentrenrelevanter Randsortimente erzielt. Der Umsatz mit sonstigen Randsortimenten liegt im Untersuchungsraum bei ca. 35 - 45 Mio. DM.

Neben großflächigen Anbietern außerhalb des Einzugsgebietes, die die Marktdurchdringung und das Marktgebiet von IKEA in Dortmund-Kley beeinflussen, kristallisieren sich in der Status-Quo-Betrachtung folgende Unternehmen als Hauptwettbewerber im Kerneinzugsgebiet heraus:

- Einrichtungshaus Max & Moritz, Eisenhüttenweg, Dortmund
- Möbel Mann, Wulfshofstraße (Indu-Park), Dortmund
- Möbel Roller, Schleefstraße, Dortmund
- Möbel Tegro, Bockenfelder Straße, Castrop-Rauxel
- Möbel Unger, Rensingstraße, Bochum
- Möbel Hardeck, Werner Hellweg, Bochum
- Möbel Hardi (SB-Schiene von Möbel Hardeck), Industriestraße, Bochum
- Einrichtungshaus Ostermann, Fredi-Ostermann-Straße, Witten
- Ideen-Center Trend Ostermann, Fredi-Ostermann-Straße, Witten

Darüber hinaus sind im Kerneinzugsgebiet weitere 16 Anbieter und im Ferneinzugsgebiet 18 Anbieter mit einer Verkaufsfläche von mehr als 3.000 m² zu verzeichnen. Als wesentliche Wettbewerbsänderung ist die absehbare Schließung von Möbel Franz in Hagen zu nennen. Durch die damit freiwerdende Kaufkraft verringert sich der Umsatzanteil, den IKEA im Umsatzumverteilungswettbewerb erzielen muß.

Insgesamt erweist sich der Wettbewerb im Möbeleinzelhandel im Untersuchungsraum als überdurchschnittlich ausgeprägt. Hieraus folgt, daß die relevante Kaufkraft im Möbelbereich bereits durch das bestehende Angebot weitestgehend abgeschöpft wird. Folglich muß die Soll-Umsatz-Leistung von IKEA in Dortmund-Kley fast vollständig im Umsatzverteilungswettbewerb erzielt werden.

Bei der Betrachtung der Wettbewerbssituation der zentrenrelevanten und sonstigen Randsortimente wurden auch großflächige Mehrbranchenunternehmen, wie beispielsweise SB-Warenhäuser, Warenhäuser/Kaufhäuser oder Bau- und Heimwerkermärkte berücksichtigt. Daher können die angegebenen Werte nur eine grobe Näherung darstellen. Insgesamt erfaßte die GMA im Kerneinzugsgebiet in den Branchen Haushaltswaren/Küchenbedarf/GPK/Geschenkartikel/Bilder/

Kunstgewerbe eine Verkaufsfläche von rd. 55.000 m². Beim Sortiment Haus- und Heimtextilien/Tischwäsche/Gardinen/Bettwaren beläuft sich dieser Wert auf ca. 23.000 m², bei Beleuchtungskörper und -zubehör auf ca. 25.000 m².

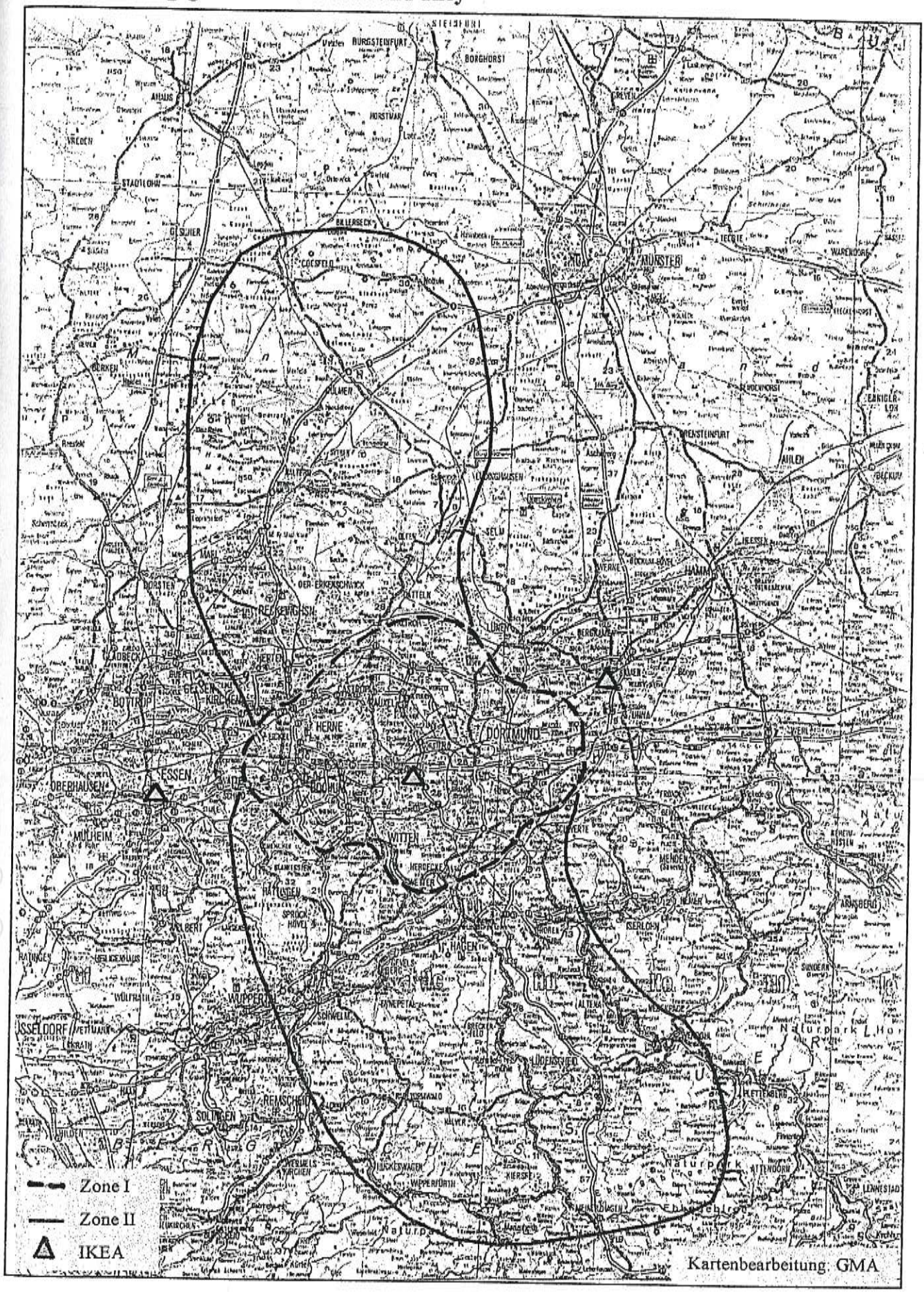
Eine detaillierte Aufnahme und Bewertung der Dortmunder Stadtbezirkszentren Lütgendortmund, Huckarde und Hombruch sowie der Bochumer Nahversorgungs- bzw. Stadtteilzentren Werne, Alter Bahnhof Langendreer und Langendreerer Markt sowie Witten-Stockum zeigen eine nur unbedeutende Sortimentsüberschneidung mit IKEA (in allen Fällen sind nur wenige und nicht strukturprägende Geschäfte betroffen). Darüber hinaus weist insbesondere das Stadtbezirkszentrum Hombruch eine hohe Attraktivität auf, so daß mit Folgewirkungen im Rahmen der Etablierung von IKEA in Dortmund-Kley nur in geringem Umfang zu rechnen ist. Die wichtigen Versorgungsfunktionen der Stadtbezirkszenten werden nicht beeinträchtigt.

Die Marktanteilsbetrachtng, die auf den vorhergehenden Untersuchungsschritten basiert, zeigt im Bereich des Möbelhandels einen Marktanteil von IKEA in Zone I von 7 - 8 %. Dieser Wert erhöht sich im Falle der Dortmunder Stadtteile Lütgendortmund, Huckarde und Innenstadt-West auf bis zu 11 %. Damit wird ein kritischer Wert erreicht; d.h., der relativ hohe Umsatzumverteilungswert kann zu Wettbewerbswirkungen führen, die jedoch nicht automatisch mit städtebaulichen Auswirkungen gleichzusetzen sind. Diese sind auch bei städtebaulich integrierten Wettbewerbern nicht auszuschließen. Hingegen sind die Marktanteile im übrigen Kerneinzugsgebiet und im Ferneinzugsgebiet mit 3 - 4 % als unbedenklich einzustufen (siehe Tabelle und Pläne Seiten 14 ff.).

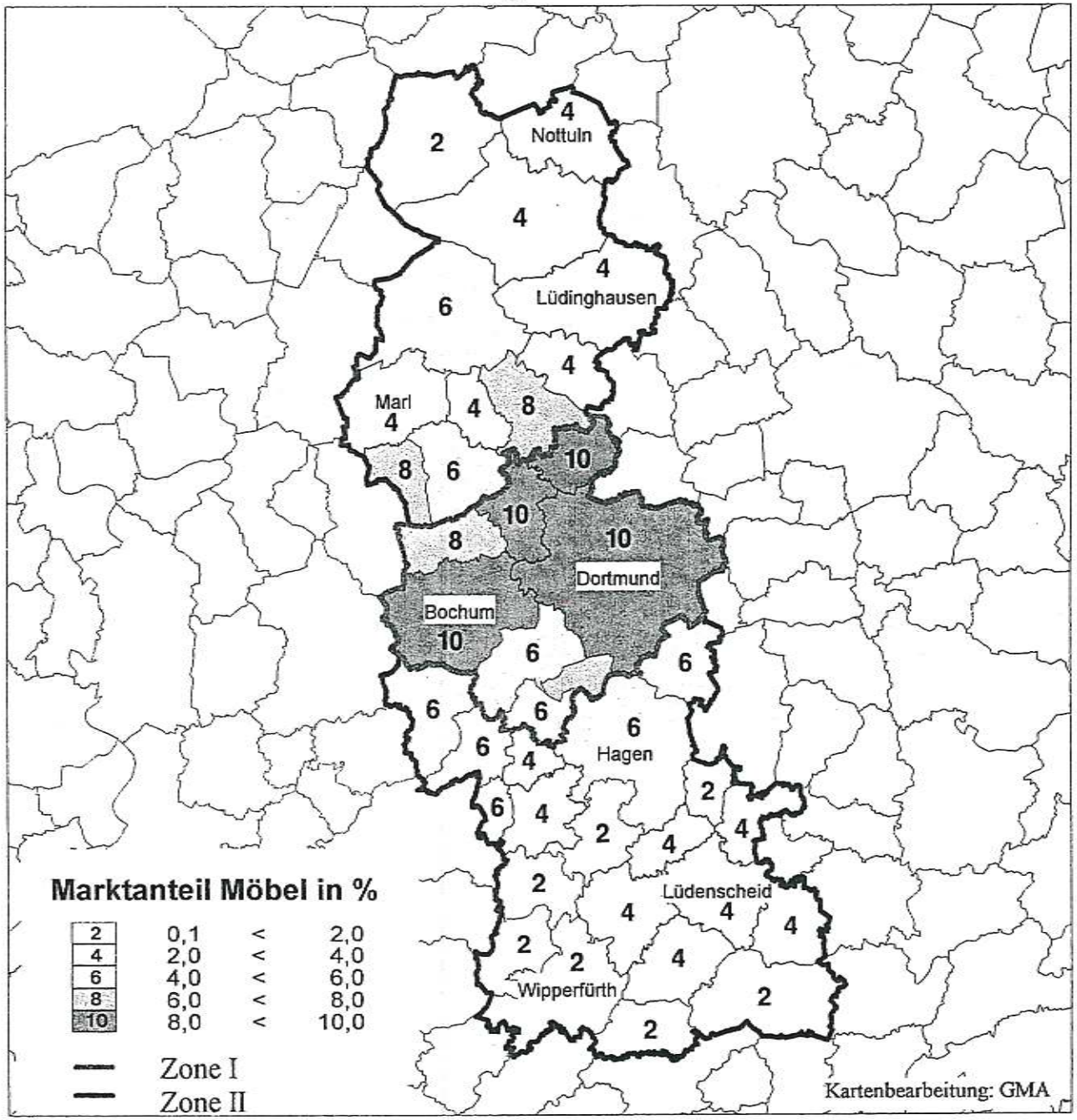
Die voraussichtlichen Wirkungen durch die Etablierung von IKEA am Planstandort lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Kaufkraftabschöpfung IKEA in Dortmund - Kley			
Städte	Möbel	zentrenrelevante Randsortimente	sonstige Randsortimente
Dortmund	8,0 < 10,0%	3,0 < 4,0%	1,6 < 2,0%
Bochum	8,0 < 10,0%	3,0 < 4,0%	1,6 < 2,0%
Castrop-Rauxel	8,0 < 10,0%	3,0 < 4,0%	1,2 < 1,6%
Waltrop	8,0 < 10,0%	2,0 < 3,0%	1,2 < 1,6%
Herdecke	6,0 < 8,0%	2,0 < 3,0%	0,8 < 1,2%
Herne	6,0 < 8,0%	2,0 < 3,0%	0,8 < 1,2%
Herten	6,0 < 8,0%	1,0 <2,0%	0,4 < 0,8%
Datteln	6,0 < 8,0%	1,0 < 2,0%	0,4 < 0,8%
Schwerte	4,0 < 6,0%	1,0 < 2,0%	0,4 < 0,8%
Hagen	4,0 < 6,0%	1,0 < 2,0%	0,4 < 0,8%
Wetter (Ruhr)	4,0 < 6,0%	1,0 < 2,0%	0,4 < 0,8%
Witten	4,0 < 6,0%	1,0 < 2,0%	0,4 < 0,8%
Schwelm	4,0 < 6,0%	1,0 < 2,0%	0,4 < 0,8%
Sprockhövel	4,0 < 6,0%	1,o < 2,0%	0,4 < 0,8%
Hattingen	4,0 < 6,0%	1,0 < 2,0%	0,4 < 0,8%
Recklinghausen	4,0 < 6,0%	0,1 < 1,0%	0,1 < 0,4%
Haltern	4,0 < 6,0%	0,1 < 1,0%	0,1 < 0,4%
Schalksmühle	2,0 < 4,0%	0,1 < 1,0%	0,1 < 0,4%
Altena	2,0 < 4,0%	0,1 < 1,0%	0,1 < 0,4%
Herscheid	2,0 < 4,0%	0,1 < 1,0%	0,1 < 0,4%
Lüdenscheid	2,0 < 4,0%	0,1 < 1,0%	0,1 < 0,4%
Halver	2,0 < 4,0%	0,1 < 1,0%	0,1 < 0,4%
Kierspe	2,0 < 4,0%	0,1 < 1,0%	0,1 < 0,4%
Gevelsberg	2,0 < 4,0%	0,1 < 1,0%	0,1 < 0,4%
Ennepetal	2,0 < 4,0%	0,1 < 1,0%	0,1 < 0,4%
Marl	2,0 < 4,0%	0,1 < 1,0%	0,1 < 0,4%
Oer-Erkenschwick	2,0 < 4,0%	0,1 < 1,0%	0,1 < 0,4%
Olfen	2.0 < 4,0%	0,1 < 1,0%	0,1 < 0,4%
Lüdinghausen	2,0 < 4,0%	0,1 < 1,0%	0,1 < 0,4%
Dülmen	2,0 < 4,0%	0,1 < 1,0%	0,1 < 0,4%
Nottuln	2,0 < 4,0%	0,1 < 1,0%	0,1 < 0,4%
Nachrodt-Wibling.	0,1 < 2,0%	0,1 < 1,0%	0,1 < 0,4%
Breckerfeld	0,1 < 2,0%	0,1 < 1,0%	0,1 < 0,4%
Radevormwald	0,1 < 2,0%	0,1 < 1,0%	0,1 < 0,4%
Hückeswagen	0,1 < 2,0%	0,1 < 1,0%	0,1 < 0,4%
Wipperfürth	0,1 < 2,0%	0,1 < 1,0%	0,1 < 0,4%
Marienheide	0,1 < 2,0%	0,1 < 1,0%	0,1 < 0,4%
Meinerzhagen	0,1 < 2,0%	0,1 < 1,0%	0,1 < 0,4%
Coesfeld	0,1 < 2,0%	0,1 < 1,0%	0,1 < 0,4%

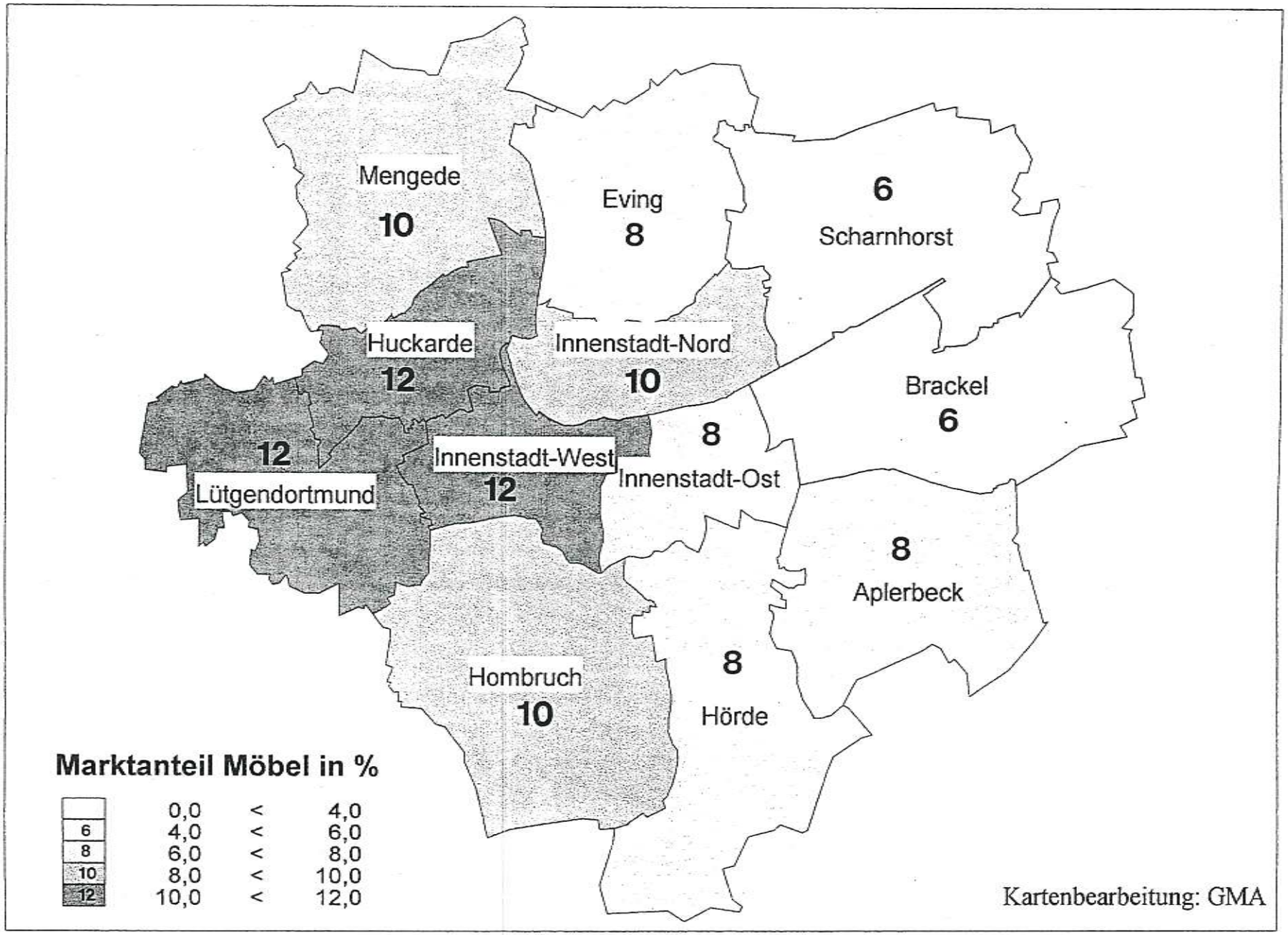
Karte 4: Einzugsgebiet IKEA Dortmund-Kley



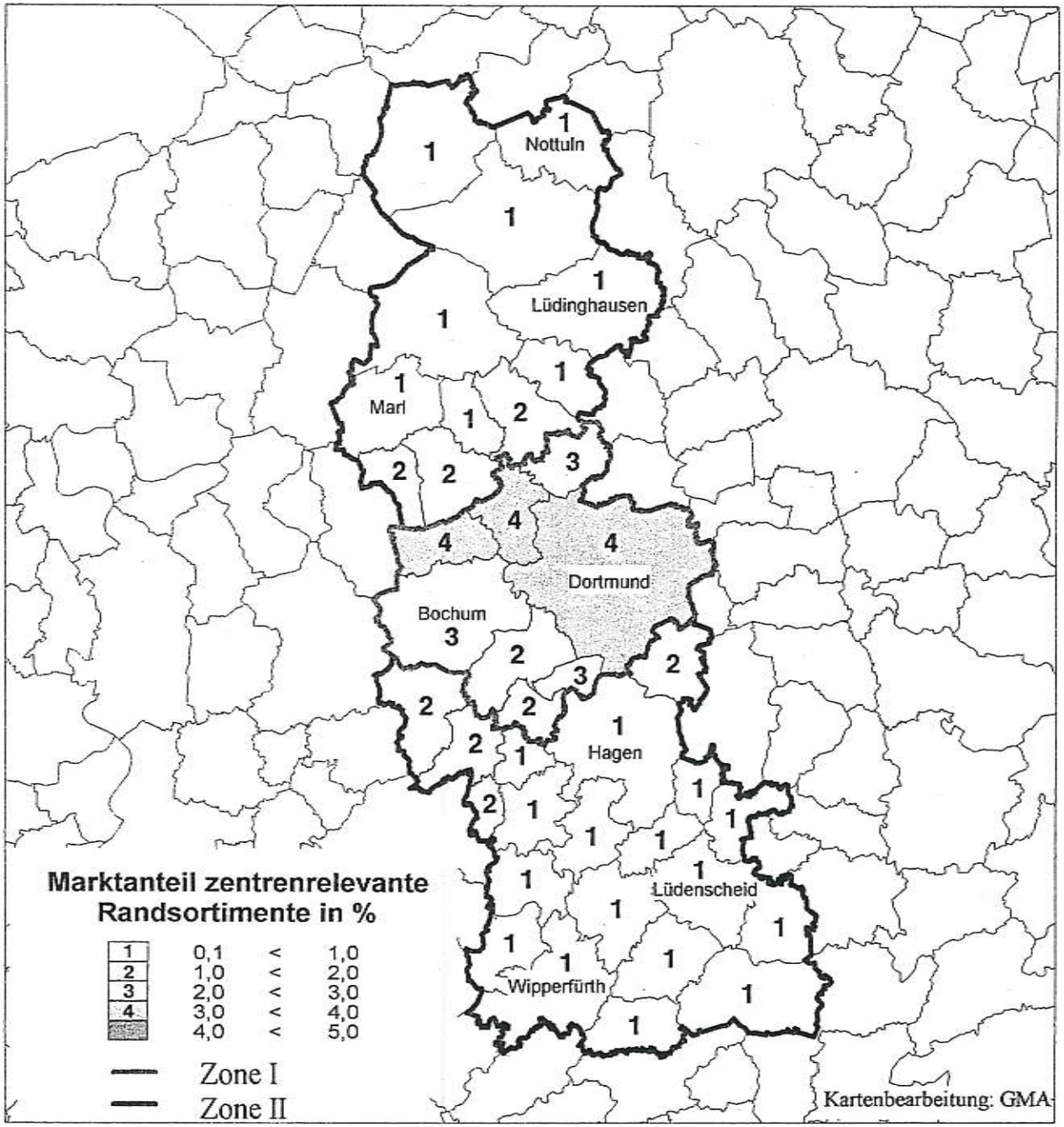
Karte 6: Kaufkraftabschöpfungsmodell Einzugsgebiet
IKEA Dortmund-Kley - Möbelkernsortiment -



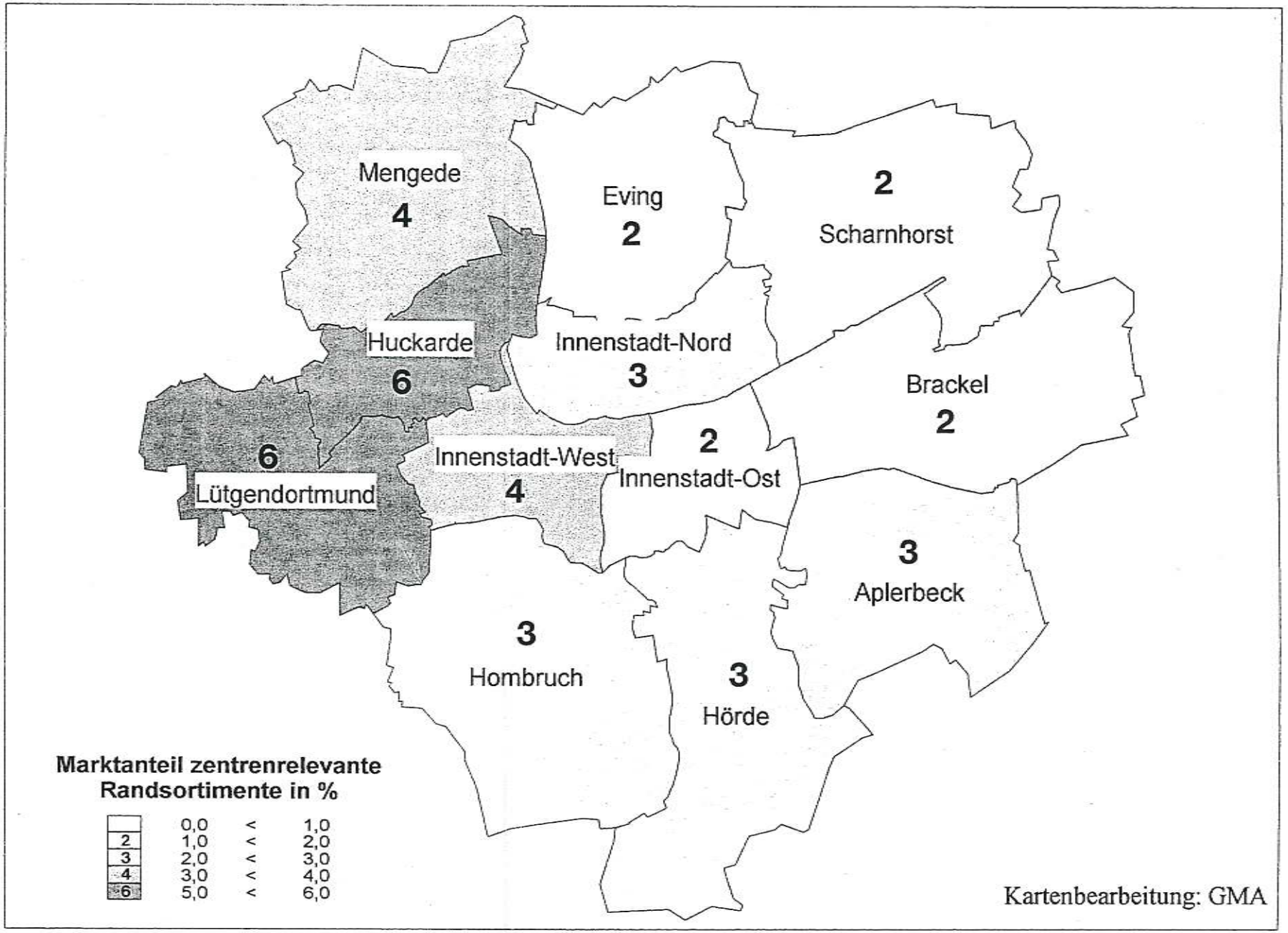
Karte : Kaufkraftabschöpfungsmodell Dortmund
- Möbelkernsortiment -



Karte 8: Kaufkraftabschöpfungsmodell Einzugsgebiet IKEA Dortmund-Kley - zentrenrelevante Randsortimente -



Karte 9: Kaufkraftabschöpfungsmodell Dortmund
- zentrenrelevante Randsortimente -



- Auswirkungen auf die Zentrenstruktur

  Infolge der Vielzahl und räumlichen Verteilung (meist dezentrale Standorte) der bestehenden Anbieter sind raumordnerische und städtebauliche Wirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO durch die Etablierung von IKEA in Dortmund-Kley nicht zu erwarten.

- Auswirkungen auf die Angebotssituation in Dortmund

  Durch die Etablierung von IKEA in Dortmund-Kley erfährt einerseits der Einzelhandelsstandort Dortmund, andererseits der Indu-Park eine deutliche Aufwertung, die zu einer weiteren Stärkung der oberzentralen Funktion Dortmunds beiträgt.

- Auswirkungen auf die Innenstadt

  Die Auswirkungen auf die Innenstadt sind als gering einzustufen. Dies liegt im Branchenmix der zentralen Einkaufsbereiche ebenso begründet wie in den fehlenden Möglichkeiten großflächiger Möbelpräsentationen in Citylagen.

- Auswirkungen auf Stadtteil- und Nahversorgungszentren

  Negative städtebauliche Auswirkungen auf die Nahversorgung sind infolge der Sortimentsstruktur von IKEA nicht zu erwarten. Nachteilige Auswirkungen auf bestehende Stadtteilzentren sind infolge der geringen Sortimentsüberschneidungen bzw. der hohen Attraktivität der näher untersuchten Einkaufslagen als gering einzustufen.

Infolge der geringen Marktanteile bei zentrenrelevanten Randsortimenten, die im Kerneinzugsgebiet von 1 - 6 % reichen, im Ferneinzugsgebiet zumeist unter der 1 %-Grenze liegen, ist mit städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen in nur sehr geringem Umfang zu rechnen. Diese liegen unterhalb der empirischen Nachweisbarkeit (siehe Tabelle und Pläne Seiten 14 ff.). Dies gilt insbesondere auch für die möglichen Auswirkungen bei sonstigen Randsortimenten. Hier liegen die Marktanteile im Kerneinzugsgebiet zwischen 2,3 und 0,4 %. Im Ferneinzugsgebiet liegen sie durchweg unterhalb der 1 % - Grenze.

In der Gesamtbetrachtung erweist sich die Etablierung von IKEA am Standort Dortmund-Kley unter städtebaulichen und raumordnerischen Aspekten als verträglich. Die zu erzielenden Marktanteile und die durch IKEA induzierten Umsatzumverteilungsprozesse gefährden weder die zentralörtliche Struktur des Untersuchungsraumes noch die bestehenden Stadtbezirks- und Nahversorgungsanlagen oder die Dortmunder City. Vielmehr gewinnt Dortmund als Einzelhandelsstandort mit IKEA weiterhin an Bedeutung. Dies ist um so wichtiger, als sich der Wettbewerb der Städte auch in Zukunft nachhaltig verstärken wird.

Das vollständige Gutachten liegt während der Sitzung der einzelnen Beschlußgremien zur Einsichtnahme bereit.

4.1.1.2 Festsetzung im Bebauungsplan

Sowohl in dem Verträglichkeitsgutachten als auch in der weiteren Begründung wie bei den textlichen Festsetzungen werden die Begriffe Kern- und Randsortimente verwendet. Gemäß dem Einzelhandelserlaß wird der typische Charakter des Betriebs von seinem Kernsortiment bestimmt. Das Randsortiment dient der Ergänzung des Angebots und muß sich dem Kernsortiment deutlich unterordnen. Da die Randsortimente in der Regel Zentren- bzw. nahversorgungsrelevant sind, ist eine Unterordnung (auf maximal 10 % oder 2.500 m² VK) notwendig, um negative städtebauliche und landesplanerische Auswirkungen zu verhindern. Im Fall IKEA wird der Charakter des Betriebs zwar auch durch das Kernsortiment Möbel geprägt, die Randsortimente betragen aber knapp 30 % der Verkaufsfläche und sind damit nicht mehr im Sinne des allgemeinen Verständnisses deutlich untergeordnet.

Trotzdem wird die Begrifflichkeit Kern- und Randsortimente benutzt, weil dadurch eine bestimmte Art von Sortimenten bezeichnet ist. Es handelt sich um eingeführte Begriffe, die der besseren Verständlichkeit bei Bürgern und den Trägern öffentlicher Belange dienen. Im Hinblick auf die Verträglichkeit soll nicht suggeriert werden, daß die Auswirkungen aufgrund der untergeordneten Rolle unwesentlich sind. Das Gutachten würdigt diesen Umstand und prüft die Auswirkungen der Randsortimente umfassend ab.

Das festgesetzte Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel im Sinne des § 11 Abs. 3 Ziff. 2 BauNVO dient der Unterbringung eines IKEA-Möbelhauses. Aus der im folgenden entsprechend der Systematik der Wirtschaftszweige aufgelisteten Wirtschaftszweigen (WZ) dürfen nur die separat und abschließend aufgeführten Warenbereiche (WB) im Sortiment aufgeführt werden.

Damit die Verträglichkeit des Vorhabens gesichert bleibt, werden die Verkaufsflächen der einzelnen Sortimentsgruppen zu den Annahmen des Gutachtens, entsprechend den tatsächlichen IKEA-Sortimenten (= Grundlage GMA-Gutachten) im Bebauungsplan festgesetzt. Die maximale Verkaufsfläche beträgt 15.000 m². Die Verkaufsfläche des Kernsortiments umfaßt max. 10.200 m², die des Randsortiments maximal 4.800 m².

Möbel-Kernsortiment

Wohnmöbel
Küchenmöbel
Schlafmöbel
Badmöbel
Freizeitmöbel
Gartenmöbel
Büromöbel

Korbmöbel
Möbel aller Art

Die **Randsortimente** teilen sich in 9 verschiedenen Warengruppen auf, für deren jeweilige Verkaufsfläche Obergrenzen festgesetzt werden:

1.	Haushaltswaren, Küchenbedarf, Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Bilder, Kunstgewerbe	max. 1.250 m² *
2.	Haus- u. Heimtextilien, Tischwäsche, Gardinen, Bettwaren	max. 1.050 m² *
3.	Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche, Teppichböden, harte Fußböden	max. 900 m² *
4.	Beleuchtungskörper und -zubehör	max. 650 m²
5.	Elektrokleingeräte, Elektroküchengeräte	max. 250 m²
6.	Pflanzen	max. 250 m²
7.	Spielwaren	max. 200 m²
8.	Lebensmittel	max. 150 m²
9.	Fliesen, Sanitär, Keramik	max. 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 qm
- Glas, Porzellan, Keramik	500 qm
- Geschenkartikel, Bilder	500 qm
- Kunstgewerbe	500 qm
- Haus- und Heimtextilien, Tischwäsche, Gardinen	750 qm
- Bettwaren	500 qm
- Farben, Lacke, Tapeten	500 qm
- Teppiche, Teppichböden, harte Fußböden	700 qm.

Die Serviceflächen ohne Lager und andere Nebenflächen sind auf max. 2.100 m² begrenzt, wobei die Fläche des Family-Shops auf max. 100 m² beschränkt wird (1). Darüber hinaus setzen sich die Serviceflächen zusammen aus Kindergarten, Restaurant / Küche, Bank und Kundenservice. Die als Lagerflächen festgesetzten Flächen sind den Kunden tatsächlich nicht zugänglich.

(1)
Nach Angaben von IKEA 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.

Im Sondergebiet 1 wird zur Anlage eines Werbeturmes eine Fläche gekennzeichnet, für die eine Ausnahmeregelung bezüglich der Höhe der Anlage gilt. Der Werbeturm darf eine Höhe von 36 m über 95,10 m über NN nicht überschreiten.

Das Sondergebiet 2 wird für Büronutzung und großflächige Einzelhandelsbetriebe der Branchen

- Sport- u. Komunikationsartikel,
- Küchen und -zubehör

festgesetzt.

Die Auswahl der Branchen orientiert sich hierbei am Bestand und dient somit der Bestandssicherung.
Der Rat der Stadt schließt sich voll inhaltlich den Aussagen des GMA-Gutachtens an und wünscht auch weiterhin explizit die Ansiedlung von IKEA in Dortmund-Oespel auch vor dem Hintergrund, daß dadurch in den dem IKEA-Standort benachbarten Dortmunder Ortsteilen Kaufkraftabschöpfungen durch IKEA eintreten werden. Die Kaufkraftabflüsse aus dem Umland sind gutachterlich untersucht worden und aufgrund der geringen Größenordnung und der Bedeutung von Dortmund als Oberzentrum vertretbar.

4.1.2 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

Die Gliederung der Gewerbegebiete (GE 1 bis GE 5) und Industriegebiete (GI 1 bis GI 3) in Bereiche, in denen Gewerbebetriebe mit unterschiedlichem Störungsgrad zulässig sind, ist so gewählt, daß sie eine Bestandssicherung zuläßt, aber eine Erhöhung des Störgrades über den Bestand hinaus unterbindet.

Die Gliederung erfolgt entsprechend des Störgrades nach § 1 Abs. 4 Baunutzungsverordnung 1990. Die im folgenden genannten Abstandsklassen beziehen sich auf den Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 (SMBl. NW S. 283) Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbebetrieben und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung (Abstandserlaß).

Die Gliederung ist erforderlich, um sicherzustellen, daß insbesondere die Wohnbebauung südlich der S-Bahnstrecke keinen Emissionen ausgesetzt ist, die ein gesundes Wohnen nicht mehr zulassen.

Gliederung und Ausnahmen:

Im Bereich des Gewerbegebietes 1 sind nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe nach § 8 Abs. 1 BauNVO zulässig; nicht zulässig sind die Betriebsarten der

Abstandsklassen I - V der Abstandsliste zum Rd.-Erl. des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 (SMBl. NW S. 283) aufgeführten Anlagen sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad.

Nach § 31 Abs. 1 BauGB können ausnahmsweise Betriebsarten der Abstandsklasse V der o.g. Abstandsliste aufgeführten Anlage zugelassen werden, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, daß sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen unterschreiten. Die Begrenzung der Emissionen kann z.B. durch über den derzeitigen Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen erreicht werden.

Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, sind nicht zulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind an Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, wenn sie in umittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder anderen Gewerbebetrieb stehen und deren Summe an Verkaufs- und Ausstellungsfläche unter der Größe der Geschoßfläche des Handwerks- oder anderen Gewerbebetriebsteiles liegt.

Im Bereich 'GE 1' befinden sich eine Tankstelle, eine Waschstraße sowie ein Autowaschpark. Diese bestehenden Betriebe sind der Abstandskategorie VI der o.g. Abstandsliste zuzuordnen. Eine Bestandssicherung erfordert demnach eine Zulässigkeit von Betriebsarten der Abstandskategorie VI und einen Ausschluß der Abstandskategorien I - V.

Im Bereich der Gewerbegebiete 2, 3,4 und 5 sind nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe nach § 8 Abs. 1 BauNVO zulässig; nicht zulässig sind die Betriebsarten der Abstandsklassen I - VI der Abstandsliste zum Rd.-Erl. des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 (SMBl. NW S. 283) aufgeführten Anlagen sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad.

Nach § 31 Abs. 1 BauGB können ausnahmsweise Betriebsarten der Abstandsklasse VI der o.g. Abstandsliste aufgeführten Anlage zugelassen werden, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, daß sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen unterschreiten. Die Begrenzung der Emissionen kann z.B. durch über den derzeitigen Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen erreicht werden.
Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, sind nicht zulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind an Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, wenn sie in umittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder anderen Gewerbebetrieb stehen und deren Summe an Verkaufs- und

Ausstellungsfläche unter der Größe der Geschoßfläche des Handwerks- oder anderen Gewerbebetriebsteiles liegt.

Die Abstandsklasse VII, die für die Bereiche GE 2, GE 3, GE 4 und GE 5 vorgesehen ist, umfaßt die Betriebe der Abstandsliste mit geringstem Störungsgrad. Hierdurch wird neben der Bestandssicherung verschiedener Firmen, insbesondere die Nähe zur Wohnbebauung, die südlich der S-Bahn-Linie Düsseldorf - Dortmund angrenzt, berücksichtigt.

4.1.3 Industriegebiete (§ 9 BauNVO)

Die Ausweisung der Industriegebiete mit der Festsetzung des jeweils zulässigen Störgrades dient der Bestandssicherung. Die vorhandenen Betriebe sind aufgrund ihres Störgrades der Abstandskategorie V der o.g. Abstandsliste zuzuordnen. Dies sind 3 Speditionsbetriebe (GI 1 und GI 2), ein Schrotthändler (GI 3) und ein Betonfertigteileproduktionsbetrieb (GI 2).

Insbesondere Speditionsbetriebe sind aufgrund ihres Nachtbetriebes als erheblich belästigend einzustufen, da sie die Orientierungswerte von 50 dB(A) (Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1: Berechnungsverfahren - Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung; Berlin; Beuth Verlag) nachts übersteigen.

Im Bereich der Industriegebiete 1, 2 und 3 sind nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe nach § 9 Abs. 1 BauNVO zulässig; nicht zulässig sind die Betriebsarten der Abstandsklassen I - IV der in der Abstandsliste zum Rd.-Erl. des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 (SMBl. NW S. 283) aufgeführten Anlagen sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad.

Nach § 31 Abs. 1 BauGB können ausnahmsweise Betriebsarten der Abstandsklasse IV der o.g. Abstandsliste aufgeführten Anlage zugelassen werden, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, daß sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten. Die Begrenzung der Emissionen kann z.B. durch über den derzeitigen Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen erreicht werden.

Für die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben und Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben gelten § 2 Abs. 3 und Abs. 4 der textlichen Festsetzungen entsprechend.

4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 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 'Sonder-, Gewerbe sowie Industriegebieten' beträgt gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO 0,8. Mit dieser Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl wird dem Grundsatz des § 1 (5) 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.

4.2.2 Geschoßflächenzahl (§ 17 Abs. 2 BauNVO)

Die Geschoßflächenzahl (GFZ) gibt an, wieviel qm Geschoßfläche je qm Grundstücksfläche zulässig sind.

Um eine wirtschaftliche Ausnutzung der Sondergebiets- und Gewerbeflächen zu gewährleisten, ist für die Gewerbegebiete und für das Sondergebiet 2 südlich Kleyer Weg die nach § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung maximal mögliche Geschoßflächenzahl von 2,4 gewählt worden.

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

Um eine hohe Ausnutzung der gewerblichen Grundstücke zu ermöglichen, ist eine gestaffelte Geschossigkeit gewählt worden. Die Staffelung reicht im GE-Gebiet bis zu maximal fünf Geschossen und im Sondergebiet 2 bis zu drei Geschossen bei einer Mindestgeschossigkeit von zwei Geschossen.

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

Für die Industriegebiete (GI 1 bis GI 3) und das Sondergebiet 1 wird abweichend von den übrigen Bereichen 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 Bauhöhen 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 ü. NN festgesetzt. Der Bezugspunkt 95,10 m ü. NN wurde gewählt, da in diesem Bereich eine Aufschüttung vorliegt und ein Bezug auf den natürlichen Untergrund nicht genau wäre.

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.

Die Höhe für Anlagen im Sondergebiet 1 wird grundsätzlich auf maximal 16,50 m über 95,10 m über NN festgesetzt. Innerhalb der überbaubaren Grundstückfläche

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

Die Höhe für Gebäude in den Industriegebieten wird zur Bestandssicherung in Anlehnung an den rechtskräftigen Bebauungsplan LÜ 121 auf 12,0 m Traufhöhe über dem vorhandenen Gelände festgesetzt.

4.2.4 Baumassenzahl (§ 21 BauNVO)

Die Baumassenzahl (BMZ) gibt an, wieviel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.
Aus der gleichen Zielsetzung einer wirtschaftlichen Ausnutzung heraus ist für alle Industriegebiete eine Baumassenzahl von 9,0 festgesetzt. Die für das Sondergebiet 1, d.h. für das Möbelhaus gewählte Baumassenzahl von 6,0 bewegt sich demgegenüber relativ weit unterhalb der Obergrenze von 10,0 nach § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung.

Im Bereich der Industriegebiete wird mit der Festsetzungskombination BMZ und GRZ eine für Industriegebiete übliche Funktionsvielfalt mit einem Mindestmaß an stadträumlicher Qualität gewährleistet, die durch die Festsetzung der maximalen Höhe unterstützt wird (Traufhöhe 12,0m). Gleiches gilt für den Bereich des Sondergebietes 1 mit einer Höhe von 16,50 m über 95,10 m über NN.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen sind im Bebauungsplan so festgesetzt, daß sie einen weitgehenden Nutzungs- und Gestaltungsspielraum zulassen, der sowohl eine Sicherung des Bestandes gewährleistet, als auch aus gestalterischen Gründen z.B. eine Straßenrandbebauung ermöglicht.

5. Verkehrliche Belange

Zur leistungsfähigen Erschließung des Plangebietes sind verkehrslenkende und bauliche Maßnahmen in Ergänzung zu dem bestehenden Verkehrsangebot erforderlich.

5.1 Äußere Erschließung

Die äußere Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt heute im Zuge:

- der Borussiastraße über die in nordwestlicher Richtung die Anschlußstelle Dortmund-Kley, B 1 (A 40) und der Ortsteil Lütgendortmund sowie in südöstlicher Richtung Oepsel und im weiteren Verlauf über Steinsweg bzw. Universitätsstraße Eichlinghofen und die A 45 erreicht werden können.

- der Kämpchenstraße, die in südöstlicher Richtung in den Kleyer Ortskern führt und in nordöstlicher Richtung Anschluß an die Borussiastraße und Brennaborstraße findet;

- der Brandschachtstraße, die im Norden über Kleyer Weg den Anschluß an die Borussiastraße bzw. die Anschlußstelle Dortmund-Kley, B 1 (A 40) gewährleistet und in südlicher Richtung über die Gehrenstraße einerseits ebenfalls Anschluß an Kleyer Weg erhält andererseits in den Kleyer Ortskern führt,

- der in Richtung Osten verlaufenden Brennaborstraße mit dem Knoten Kämpchenstraße / Borussiastraße.

Heutige Verkehrsbelastung

Art und Maß der baulichen Nutzung des unmittelbar an das Planungsgebiet angrenzenden Induparkes führen bereits heute zu einem sehr großen werktäglichen Verkehrsaufkommen. Insbesondere die dichte Ansammlung von Verbraucher- und Fachmärkten erzeugt eine große Verkehrsnachfrage, die zum weit überwiegenden Teil aus motorisiertem Individualverkehr besteht. Die maßgebliche Zufahrtsstraße zum Indupark (Borussiastraße/ Brennaborstraße) ist dadurch sehr stark belastet, teilweise auch überlastet.

Mit der Realisierung gemäß des Bebauungsplanes Lü 171n ist mit weiter steigenden Verkehren, die sich aus Neuverkehren und Verlagerungsverkehren zusammensetzen, zu rechnen. Im Rahmen einer verkehrlichen Untersuchung (5/1993) wurden die verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Ansiedlungen im Plangebiet untersucht und beurteilt.

Ein unabhängiger Gutachter (Dauber) hat Verkehrszählungen durchgeführt und das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch das Möbelhaus ermittelt, wobei die Stadt den höheren Neuverkehrsanteil in zusätzlichen Untersuchungen zum Verkehrsaufkommen sowie der Belastungen des Straßennetzes im Bereich Oespel/ Kley berücksichtigt hat.

Aus der Untersuchung resultiert, daß die aufkommensstärkste Zeit des Gesamtverkehrs im Indupark zwischen 16.30 und 17.30 Uhr liegt.

Die Verkehrsregelung an den relevanten Knotenpunkten im Indupark erfolgt durch Lichtsignalanlagen. Dabei ist die Steuerung für den Knotenpunkt Borussiastraße/Brennaborstraße/Kämpchenstraße mit der Lichtsignalanlage an dem benachbarten Knotenpunkt Borussiastraße/südlicher B 1(A 40)-Anschluß/Kleyer Weg und dieser wieder mit dem benachbarten Knotenpunkt Borussiastraße/nördlicher B 1(A 40)-Anschluß/Alter Hellweg koordiniert. Die Lichtsignalanlagen an diesen Knotenpunkten werden mit einer Umlaufzeit von 60 Sekunden in Festzeitsteuerung geschaltet.

Eine im Gutachten erfolgte Kapazitätsprüfung unter Verwendung der an den Knotenpunkten (die den Bebauungsplan-Bereich tangieren) geschalteten festzeitgesteuerten Signalprogramme zeigt, bezogen auf die 'normale' Spitzenstundenbelastung, noch Leistungsreserven.

Im Jahre 1998 erfolgte eine erneute Verkehrszählung (siehe Ziff. 5.3).

Prognose der Verkehrsnachfrage zum ursprünglichen Bebauungsplan Lü 171

Die Prognosewerte zur Verkehrsnachfrage beziehen sich auf das Jahr 1996. Nach der damaligen zeitlichen Disposition wurde für 1996/97 mit der Ansiedlung eines Möbelhauses gerechnet.

Für das Möbelhaus werden zwei verschiedene Annahmen zugrunde gelegt, um eine Entwicklungsspanne aufzuzeigen.

Annahme 1: 20 v. H. werden als Neu-Kunden des Induparkes angezogen, 80 v. H. der Besucher des Möbelhauses sind bereits jetzige Kunden des Induparkes.

Annahme 2: 50 v.H. der Besucher werden durch das Möbelhaus neu angezogen und 50 v.H. der Kunden werden dem Synergieeffekt zugeschrieben (Zusammenwirken verschiedener Kräfte, d.h. die Hälfte der Besucher sind heute schon Kunden des Induparkes.

Ergänzend zu diesem Gutachten hat die Verwaltung einen weiteren Planfall mit folgender Annahme gerechnet:

Annahme 3: 70 % der Besucher werden von dem Möbelhaus neu angezogen. 30% werden dem Synergieeffekt zugeschrieben, d. h. 30 % sind bereits heute Kunden des Induparkes Oespel.

Durch die Ansiedlung des Möbelhauses an der Borussiastraße wird das Verkehrsaufkommen in der 'normalen' Spitzenstunde im Indupark - bei Annahme von 20 v.H. (Planfall 1) oder 50 v.H. (Planfall 2) Neuverkehr - um 120 bzw. 300 Pkw-Fahrten erhöht. Gemessen an den derzeitigen Spitzenstundenbelastungen der Knotenpunkte entspricht der auf die jeweiligen Knoten entfallende Mehrverkehr durch das Möbelhaus einer Zunahme von 2 v.H. bis maximal 7 v.H. im ungünstigeren Fall. Die Leistungsfähigkeitsüberprüfung der Knotenpunkte für den Planfall 2 zeigt, daß für die Spitzenstundenbelastung in allen Fällen ausreichende Kapazitätsreserven vorhanden sind.

Für den Planfall 3 ergeben sich unter Berücksichtigung von verkehrslenkenden Maßnahmen (Beschilderung) insbesondere an der Kreuzung Borussiastraße/ Kleyer Weg/B 1 (A 40) für die Spitzenstundenbelastung noch geringfügige Kapazitätsreserven.

Die Synergieeffekte Möbelhaus/Indupark - Oespel sind gegeben, da der Indupark insgesamt ein breites Warenspektrum anbietet. Die Wege zwischen dem Möbelhaus IKEA und dem Indupark Oespel, die dann allerdings mit dem Kfz zurückgelegt werden, sind auch den Verkehrsprognosen zugrundegelegt.

Zur Verbesserung der Verkehrsabwicklung und zu einer besseren Anpassung der 'Grünzeiten' an die tatsächlich vorhandenen Verkehrsnachfragewerte (insbesondere außerhalb der Spitzenstunden) wird angestrebt, an diesen Knotenpunkten verkehrsabhängig gesteuerte Lichtsignalanlagen einzusetzen.

Der mögliche Beitrag des Möbelhauses zu den heute bereits zeitweise auftretenden Überlastungserscheinungen im Indupark insbesondere am Donnerstagabend und Samstagvormittag ist eher gering.

Am Donnerstag, dem 07.09.1995 und am Samstag, dem 23.09.1995 sind neue Verkehrszählungen durchgeführt worden. Die dabei festgestellten Zählwerte wurden mit den Neuverkehren überlagert, die durch den Bebauungsplan Lü 171 hervorgerufen werden. Auch für diesen Belastungsfall hat die Überprüfung der Leistungsfähigkeit der drei betroffenen Knotenpunkte im Zuge der Borussiastraße ergeben, daß zu den kritischen Zeiten Donnerstag nachmittags (abends) und Samstag vormittags (mittags) an allen Knoten Kapazitätsreserven gegeben sind. Das bedeutet, daß selbst an dem am stärksten belasteten Knotenpunkt Borussiastraße/ Kleyer Weg/ B 1(A 40) die Signalanlage so geschaltet werden kann, daß ein Rückstau auf die Autobahn B 1 (A 40) auszuschließen ist - ohne andererseits den Rückstau in das nachgeordnete Straßennetz zu verlagern.

Eine Entlastung der Gesamtsituation wird mit der geplanten Verlängerung der Brennaborstraße eintreten. Sie ist Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens Lü 158 - Im Weißen Feld - jedoch für die Entwicklung im Geltungsbereich des Lü 171 n allein nicht zwingend erforderlich. Die Verlängerung der Brennaborstraße befindet sich im Bau.

Die Ansiedlung des Möbelhauses ist seinerzeit bei Aufstellung des Bebauungsplanes Lü 171 aus verkehrlicher Sicht als unbedenklich beurteilt worden, wenn die nachfolgend beschriebenen Maßnahmen in den Verkehrsflächen bzw. die verkehrslenkenden Maßnahmen realisiert worden sind:

1. Umbau des Kreuzungsbereiches Borussiastraße / Kleyer Weg / Brandschachtstraße: Rückbau der vorhandenen Mittelinsel zur Eröffnung einer leistungsfähigen Anbindung Borussiastraße / Brandschachtstraße.

2. Aufweitung der Einmündung Kämpchenstraße / Borussiastraße.

3. Optimierung der Lichtsignalanlagen-Steuerung der Kreuzungen im Zuge der Borussiastraße.

4. Unterbrechung der Gehrenstraße und Kämpchenstraße jeweils in Höhe der S-Bahn-Überführung, um die südlich angrenzenden Wohngebiete Kleys von Schleichverkehren (Durchgangsverkehre) freizuhalten.

5. Entsprechende Wegweisung zur zielgerichteten Führung des Verkehrs durch den Träger des Einrichtungswarenhauses im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplanes.

Die unter Punkt 1 bis 4 genannten Maßnahmen sind bereits realisiert. Aus Anlaß von Bedenken eines an der Kämpchenstraße ansässigen Speditionsunternehmens ist die durchgeführte Teileinziehung der Kämpchenstraße einer neuerlichen Betrachtung unterzogen worden. Ergebnis dieser Untersuchung war die Feststellung, daß eine Aufhebung der durchgeführten Teileinziehung Kämpchenstraße nicht in Frage kommt.

Grundlage für die im Jahre 1994 durchgeführte Teileinziehung Kämpchenstraße war der am 31.05.1996 als Satzung in Kraft getretene Bebauungsplan Lü 171 - Brandschachtstraße. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde bereits deutlich gemacht, daß eine Unterbrechung der Gehren- und Kämpchenstraße - jeweils in Höhe der S-Bahn-Unterführung - angestrebt wird. Zielsetzung ist, zu verhindern, daß gebietsfremde Verkehre durch die Wohngebiete Kleys und die Kämpchenstraße in den Indupark einfließen. Dies ist nur durch eine Vollsperrung sicherzustellen.

Zur Realisierung der Bebauungsplanvorgaben wurde es notwendig, eine Teileinziehung (d. h. Sperrung) in Form einer dauernden Widmungsbeschränkung für die Kämpchenstraße durchzuführen. Am 22.04.94 wurde diese Absicht öffentlich bekanntgegeben. Einwendungen wurden seitens der betroffenen Spedition hiergegen nicht erhoben. Im weiteren Verlauf des Verfahrens wurde der Bebauungsplanentwurf in der Zeit vom 04.10. bis 04.11.94 öffentlich ausgelegt und ortsüblich bekanntgemacht. Auch während dieser Zeit sind keine Einwände registriert worden. Abschließend trat die Einziehung der Kämpchenstraße mit dem Tage der öffentlichen Bekanntmachung am 11.11.94 in Kraft.

Nach Feststellung der Nichtigkeit des Bebauungsplanes Lü 171 ist ein Attestat nach § 125 Abs. 2 Baugesetzbuch zur Realisierung der geplanten Umbauarbeiten in vorhandenen Verkehrsflächen der Brandschachtstraße, der Kämpchenstraße, der Borussiastraße und des Ernestineweges erteilt worden. Auf der Grundlage dieses Attestates wurden auch die Arbeiten in der Kämpchenstraße sowie die Abriegelung der Kämpchenstraße im Bereich der S-Bahn im Januar 1999 zum Abschluß gebracht. Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange mit dem Wunsch des angesprochenen Speditionsunternehmens nach Beibehaltung einer verkehrlichen Anbindung nach Süden ist dem Belang der Wohnbebauung südlich der S-Bahn der Vorrang einzuräumen, gebietsfremde Verkehre durch Sperrung der Kämpchenstraße aus den Wohngebieten herauszuhalten. Von daher ist die bereits durchgeführte Sperrung beizubehalten.

Die unter Punkt 5 geschilderte Maßnahme wird von IKEA in Abstimmung mit der Stadt Dortmund vorgenommen.

5.2 Innere Erschließung

Als Anschlußpunkte des inneren Erschließungssystems (des Plangebietes) an das äußere Straßennetz werden Zu- bzw. Zu- und Abfahrten an der Borussiastraße, der Brandschachtstraße und der Kämpchenstraße/Ernestineweg vorgesehen. Die Hauptzufahrt wird über die Borussiastraße erfolgen. Von der B 1 (A 40)-Abfahrt/Kleyer Weg über die Brandschachtstraße wird die zweite Zufahrt geschaffen. Die dritte Zufahrt erfolgt über Kämpchenstraße/Ernestineweg. Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist keine Abfahrt zur Borussiastraße zulässig.

Die Bereiche für die Einfahrt bzw. Ausfahrt sind im Bebauungsplan festgesetzt.

5.3 Ergebnisse eines weiteren Verkehrsgutachtens nach dem Normenkontrollverfahren

Die zu erwartenden verkehrlichen Auswirkungen der Ansiedlung des Möbelhauses IKEA wurden unter Berücksichtigung der z.Z. absehbaren und relevanten weiteren städtebaulichen sowie verkehrlichen Entwicklungen im Bereich des Indu-Parks von einer Arbeitsgemeinschaft der Ingenieurbüros Dr. Rüth Consult und Dr. Lessmann und Partner, nochmals untersucht. Neben den zukünftigen Belastungen der Haupterschließungsstraßen Borussiastraße und (verlängerte) Brennaborstraße wurden dabei die Leistungsfähigkeiten der Knotenpunkte Borussiastraße/B1/Alter Hellweg, Borussiastraße/B1/Kleyer Weg und Borussiastraße/Brennaborstraße/Kämpchenstraße geprüft.

Die heutige Belastung des Straßennetzes im Bereich des Lü 171n wurde in einer Verkehrserhebung an einem "normalen" Werktag im Sept. 1998 ermittelt. Im Vergleich zu früheren Zählungen (1990, 1993) wurden hierbei keine gravierenden Veränderungen festgestellt. Das Straßennetz ist z.Z. ausreichend leistungsfähig.

Zur Abschätzung der zukünftig zu erwartenden Verkehrssituation wurde vom Gutachter die Prognoseverkehrsnachfragematrix (Verkehrsbeziehungen zwischen den Quellen und Zielen des Verkehrs im Stadtgebiet und Umland) in der Stadt Dortmund im Jahre 2010 verwendet. Sie enthält alle derzeit absehbaren städtebaulichen und verkehrlichen Planungen im Dortmunder Stadtgebiet und berücksichtigt die bis zum Jahre 2010 zu erwartenden Entwicklungen im Mobilitätsverhalten der Bevölkerung. Das Jahr 2010 wurde in Anlehnung an die Landes- u. Bundesverkehrswegeplanung als Prognosehorizont für alle verkehrlich relevanten Planungen der Stadt Dortmund gewählt.

Die IKEA-Ansiedlung sowie die kurzfristig geplante Verlegung und Erweiterung des Hellweg-Baumarktes von der Brennaborstraße an die Borussiastraße sind in der Verkehrsprognose enthalten. Für die IKEA-Ansiedlung wurde entsprechend der in Ziffer 5.1 dargestellten, ersten Verkehrsuntersuchung (Dauber 1993) ein durchschnittlicher werktäglicher Quell-/Zielverkehr in Höhe von 1.500 Kfz/Tag angenommen. Die zu erwartende Verkehrszunahme des Hellweg-Baumarktes wurde aus dem hierzu vorliegenden Gutachten der Ing.-Ges. Stolz, Kaarst (Stolz

1998) übernommen. Danach sind zukünftig je 280 Kfz-Fahrten/Spitzenstunde im Quell- u. Zielverkehr gegenüber derzeit rd. 150 Kfz-Fahrten/Spitzenstunde im Zielverkehr und rd. 160 Kfz-Fahrten/Spitzenstunde im Quellverkehr anzunehmen. Die kurzfristig anstehende Schließung des Mann-Möbelmarktes wurde nicht verkehrsreduzierend berücksichtigt, da von einer Folgenutzung mit ähnlicher Verkehrserzeugung auszugehen ist.

Damit wurden alle z.Z. absehbaren klein- u. großräumigen verkehrlichen Entwicklungen berücksichtigt, die sich auf die zukünftige Verkehrssituation im Geltungsbereich des Lü 171 n auswirken könnten. Mit Hilfe einer modelltechnischen "Umlegung" der Prognosefahrtenmatrix auf das Straßennetz des Indu-Parks hat der Gutachter daraus die zukünftig zu erwartenden Verkehrsbelastungen der relevanten Straßen ermittelt. Hierbei wurden der Planfall 1 (ohne Verlängerung der Brennaborstraße bis Hauert) und der Planfall 2 (mit Verlängerung) unterschieden. Im übrigen wurden die Maßnahmen des Lü 171 übernommen (u.a. Sperrung der Kämpchen- und der Gehrenstraße in Höhe der Bahnstrecke).

Die Verkehrsbelastungen wurden für die nachmittägliche Spitzenstunde eines normalen Werktags ermittelt, da ausweislich einer 1997 durchgeführten Dauerzählung des Kraftfahrzeugverkehrs auf der Borussiastraße an den Werktagen Montag bis Donnerstag gegenüber Samstagen ein insgesamt höheres und für die technische Bemessung der Straßenverkehrsanlagen daher relevantes Verkehrsaufkommen zu erwarten ist (Überlagerung von Einkaufsverkehr mit Berufsverkehr und anderen Verkehrszwecken). Im Sinne einer worst case-Abschätzung wurde weiterhin die Annahme getroffen, daß 60 % des Tagesverkehrs des IKEA-Möbelmarktes im Nachmittagszeitraum 15.00 - 19.00 Uhr auftreten.

Der Gutachter kommt unter diesen Voraussetzungen bei der Überprüfung der Leistungsfähigkeit des Straßennetzes zu dem Ergebnis, daß

- der prognostizierte Verkehr im heutigen Straßennetz (Planfall 1) abgewikkelt werden kann, wenn die Signalumlaufzeiten der kritisch belasteten Knotenpunkte Borussiastraße/B 1/Alter Hellweg und Borussiastraße/B1/Kleyer Weg von 60 auf 90 Sekunden erhöht werden,

- ein zusätzlicher Rechtsabbiegestreifen von der Borussiastraße zur B 1 (Fahrtrichtung Dortmund) erforderlich ist,

- durch die Verlängerung der Brennaborstraße erhebliche Entlastungen der Knotenpunkte entlang der Borussiastraße erreicht werden und

- somit sowohl kurz- als auch langfristig eine ausreichende verkehrliche Erschließung des Indu-Parks gewährleistet ist.

Für den Ausbau des Straßennetzes gibt der Gutachter zusammenfassend folgende Empfehlungen:

a) Fertigstellung der Verlängerung Brennaborstraße

b) Bau der Verbindung zwischen Wulfshofstraße und Sorbenweg

c) Einrichtung eines Rechtsabbiegefahrstreifens auf der Borussiastraße zur B 1 in Fahrtrichtung Dortmund

d) Realisierung der geplanten Sperrung der Kämpchenstraße ab Ernestineweg

e) Umgestaltung des Knotenpunktes Kleyer Weg/Brandschachtstraße mit abknickender Vorfahrt zum/vom Ikea-Möbelmarkt

f) Umgestaltung des Knotenpunktes Brennaborstraße/Overhoffstraße/Sorbenweg und Installation einer Lichtsignalanlage

g) Anpassung der Signalprogramme an die veränderten Verkehrsbelastungen

h) Zweistreifige Linksabbieger durch einen gemischten Linksabbiege-/Geradeausfahrstreifen an den beiden Knotenpunkten der B 1 mit der Borussiastraße

i) Zielgerichtete Wegweisung zu und vom Indu-Park.

Zu den vorgenannten Empfehlungen ist folgendes auszuführen:

Zu a)
Die Fertigstellung der Verlängerung der Brennaborstraße ist bis Herbst 1999 vorgesehen.

Zu b)
Um den Knotenpunkt Wulfshofstraße / Brennaborstraße zu entlasten, wäre der vom Gutachter angedachte Straßenschluß sinnvoll. Der Verkehrsablauf auf der Borussiastraße und damit die Erschließung des Möbelhauses IKEA ist von dieser Maßnahme jedoch nicht direkt betroffen.

Zu c)
Der o.a. Rechtsabbiegestreifen wird im B-Plan Lü 171n festgesetzt und nach Rechtskraft realisiert. Durch Ummarkierung wurde bereits eine längere Rechtsabbiegespur geschaffen.

Zu d)
Die Sperrung der Kämpchenstraße ist realisiert.

Zu e)
Die Umgestaltung ist realisiert.

Zu f)
Die Maßnahme wird im Zuge der Inbetriebnahme der Verlängerung Brennaborstraße durchgeführt.

Zu g)
An dem Knotenpunkt Borussiastraße/Kleyer Weg/B 1-Auffahrt wurden bereits Änderungen der Signalsteuerungen vorgenommen. Weitere Maßnahmen werden mit der Inbetriebnahme der Verlängerung Brennaborstraße durchgeführt.

Zu h)
Die Maßnahme wird noch geprüft.

Zu i)
Eine zielgerichtete Wegweisung ist im Nahbereich bereits vorhanden. Mit der Realisierung der Verlängerung der Brennaborstraße wird die wegweisende Beschilderung ergänzt.

5.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Gebiet ist durch die Buslinien 482 und 483 der Dortmunder Stadtwerke AG in ausreichendem Umfang durch den ÖPNV erschlossen. Durch den nahe an der südwestlichen Begrenzung des Businesspark-Geländes gelegenen Haltepunkt Dortmund-Kley ist das Gebiet an die S-Bahn-Strecke Dortmund-Düsseldorf (S 1/S 21) angeschlossen.
Die S-Bahn-Strecke Dortmund-Lütgendortmund - Unna (S 4) verläuft ca. 500 m nördlich des Planbereiches mit einem Haltepunkt an der Borussiastraße.

5.5 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 Grundstücken zugelassen werden.
Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs wird ein bedarfsgerechtes Angebot an Parkplätzen in Form von ebenerdigen Stellplätzen, einem mehrgeschossigen Parkdeck und einer Tiefgarage geschaffen. Zur Ordnung des ruhenden Verkehrs sowie zur Gewährleistung eines ungehinderten Verkehrsflusses ist ein Park- und ggf. zeitweiliges Halteverbot in der Kämpchenstraße und im Ernestineweg derzeit nicht erforderlich. Lediglich während der Eröffnungsphase wird für einige Tage eine entsprechende Beschilderung vorgenommen. Im übrigen sind verkehrslenkende Maßnahmen nicht Gegenstand eines Bebauungsplanes.

Eine Versickerung von Oberflächenwasser auf Stellplätzen bedarf der Genehmigung der Unteren Wasserbehörde.

6. Grünflächen

Im südlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein Tierfriedhof mit altem Baumbestand. Dieser wird planungsrechtlich gesichert, um die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen zu erhalten.

7. Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist ein unselbständiger Teil verwaltungsbehördlicher Verfahren, die der Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben dienen. Die UVP umfaßt die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen eines Vorhabens auf folgende Schutzgüter:

1. Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft einschließlich der jeweiligen Wechselwirkungen

2. Kultur- und Sachgüter.

Der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen Vorhaben, die in der Anlage zum Bundesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.02.1990, geändert durch Art. 7 des Bau- und Raumordnungsgesetzes (BauROG) vom 18.08.1997, wie auch ergänzend in den jeweiligen Landesgesetzen aufgeführt sind.

Als gesonderter fachplanerischer Beitrag zur Umweltverträglichkeitsprüfung ist bei UVP-pflichtigen Vorhaben in der Regel eine Umweltverträglichkeitsuntersuchung (UVU) zu erarbeiten. In der UVU werden raumbezogen die Auswirkungen eines Vorhabens auf die o.g. Schutzgüter des UVP-Gesetzes ermittelt, beschrieben und bewertet, wobei sich Gegenstand, Umfang und Methoden daran orientieren, ob es sich um einen besiedelten oder unbebauten Bereich handelt. Die UVU dient dem Planungsträger dazu, entscheidungserhebliche Unterlagen für das Planverfahren zusammenzustellen. Sie kann darüber hinaus von der verfahrensführenden Behörde zur Bewertung der Umweltauswirkungen und zur Entscheidungsfindung über das Vorhaben herangezogen werden. Der Standard der Schutzgüteruntersuchung ist mit Blick auf die bislang geltenden Ausführungsvorschriften nicht verändert worden. Die Untersuchung wird in das Bauleitplan-Verfahren integriert.

Mit Artikel 7 des BauROG ist die Anlage zu § 3 des UVPG wie folgt ergänzt worden:

"Die UVP ist durchzuführen für folgende Vorhaben:

...

18. Errichtung von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung ab einer Geschoßfläche von 5.000 m², für die Bebauungspläne aufgestellt werden;"

Nach § 1 a Abs. 2 Nr. 3 der ab dem 01.01.1998 geltenden Neufassung des BauGB sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 auch zu berücksichigen "die Bewertung der ermittelten und beschriebenen Auswirkungen eines Vorhabens auf die Umwelt entsprechend dem Planungsstand (Umweltverträglichkeitsprüfung), soweit im Bebauungsplanverfahren die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von bestimmten Vorhaben im Sinne der Anlage zu § 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung begründet werden soll."

Der Bebauungsplan Lü 171n sieht u.a. die Festsetzung eines Sondergebietes - SO, großflächiger Einzelhandel - vor, in welchem ein Möbelgroßanbieter mit begrenztem Warenhausangebot mit insgesamt ca. 15.000 m² Verkaufsfläche realisiert werden soll. Damit ist festzustellen, daß es sich bei diesem Planungsvorhaben um ein UVP-pflichtiges Vorhaben handelt.

Der Bebauungsplanbereich ist Teil des ehemaligen Zechengeländes Oespel I/II und teilweise bereits bebaut. Es handelt sich also nicht um eine Planung "auf grüner Wiese". Nach den Ursprungsfestsetzungen des Bebauungsplanes Lü 121 könnten im gesamtgen Änderungsbereich gewerbliche Nutzungen realisiert werden.

Neben dem Sondergebiet sieht der Bebauungsplan Lü 171 n ein weiteres Sondergebiet sowie Gewerbe- und Industriegebiete vor. Die Ursprungsfestsetzung "Industriegebiet" erfährt z. T. eine Umwandlung in "Sondergebiet".

Im Grunde handelt es sich hierbei auch um eine gewerbliche Nutzung (womit die Änderung nicht als wesentliche Änderung einzustufen ist), durch die allerdings nach den gesetzlichen Vorschriften die Durchführung einer UVP erforderlich wird.
Die UVU kommt zu dem Ergebnis, daß der Ansiedlungsabsicht des IKEA-Möbelhauses im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein hoher Anteil derzeit ungenutzter gewerblicher Flächen für die großflächige Einzelhandelsnutzung erschlossen wird. Der Eingriff ist weniger für die biotischen Faktoren gravierend, hat jedoch Einfluß auf die abiotischen Faktoren.

Unter Berücksichtigung der Bestandssituation und der im landschaftspflegerischen Fachbeitrag festgelegten grünordnerischen Maßnahmen sind allerdings auch die in der UVU aufgezeigten Beeinträchtigungen im abiotischen Bereich als nur gering und nicht nachhaltig einzustufen. In einer zusammenfassenden Beurteilung ist die geplante Nutzung an diesem Standort daher insgesamt als umweltverträglich zu bezeichnen.

Dafür sprechen vor allem die vorhandene Infrastruktur sowie die Lage im Randbereich eines vorhandenen Gewerbegebietes. Bei dem Projekt der Wiedernutzung der ehemaligen Zeche Oespel I/II wird eine durch Altlasten vorbelastete Fläche für eine gewerbliche Entwicklung genutzt. In einer Gesamtbetrachtung der gewerblichen Flächenentwicklung, vor dem Hintergrund einer ökologischen Stadtplanung, ist die Inanspruchnahme vorbelasteter Flächen für die gewerbliche Nutzung positiv zu bewerten, wenn dadurch unbelastete Flächen geschont werden.

Die UVU ist dieser Begründung als Anlage 1 beigefügt.

8. Grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen

8.1 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 Klima zu berücksichtigen.

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

Nach § 8 Abs. 1 BNatSchG bzw. § 4 Abs. 1 LG NW gelten Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit desNaturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können, als Eingriff in Natur und Landschaft.

Der Verursacher eines Eingriffes ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen (Vermeidungsgebot) sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichspflicht) - § 8 Abs. 2 BNatSchG bzw. § 4 Abs. 4 LG NW.

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 (im Sinne von § 4 Abs. 1 LG NW) sind nach § 1 a Abs. 2 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. Im Ramen 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 zu den Ersatzmaßnahmen kann ggf. ein Ersatzgeld erhoben werden (§ 5 Abs. 3 LG NW).

8.2 Bestandssituation/Eingriffsbeschreibung

Die bestehende Vegetation ist stark durch die ehemalige gewerbliche Nutzung und das aufgeschüttete Bodenmaterial des Plangebietes geprägt.

Die Vegetation besteht überwiegend aus Ruderalarten, Grasfluren und in den Randbereichen Strauchbestände wildwachsender Birken-, Eschen-, Weiden- und Ahornaufwuchs.

Zusammenhängende Vegetationsbestände befinden sich derzeit lediglich im Bereich der S-Bahnböschung und entlang der Geländekante, die sich in Nord-Süd-Richtung durch das Plangebiet erstreckt.

Der geplante Standort gilt als im wesentlich umweltverträglich für die gewerbliche Nutzung.

Dafür sprechen vor allem die vorhandene Infrastruktur sowie die Lage im Randbereich eines vorhandenen Gewerbegebietes. Bei dem Projekt der Wiedernutzung der ehemaligen Zeche Oespel I/II wird eine durch Altlasten vorbelastete Fläche für eine gewerbliche Entwicklung genutzt.

In einer Gesamtbetrachtung der gewerblichen Flächenentwicklung ist vor dem Hintergrund der ökologischen Stadtplanung die Inanspruchnahme vorbelasteter Flächen für die gewerbliche Nutzung positiv zu bewerten, wenn dadurch unbelastete Flächen geschont werden.

Mit der Bebauung des Geltungsbereiches ist ein hoher Anteil der bis dahin ungenutzten gewerblichen Flächen erschlossen worden. Der Eingriff beinhaltet negative Auswirkungen auf die abiotischen Faktoren (Klima, Wasserhaushalt), über den Bebauungsplan-Bereich hinaus, auch auf das nähere Umfeld. Der Einfluß für die biotischen Faktoren (Flora, Fauna) ist als unerheblich einzustufen.

Für die geplante Gewerbeansiedlung ist die Eingriffsregelung nach §§ 8, 8a BNatSchG bzw. § 4 LGNW anzuwenden. Nach diesen Fachgesetzen liegt ein Eingriff dann vor, wenn die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt wird. Bei dieser industriell stark vorbelasteten Fläche wird die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, als gering eingestuft. Daher kann die beabsichtigte gewerbliche Nutzung die geringe Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes auf der Fläche selbst auch nur gering und nicht nachhaltig beeinträchtigen. Hinzu kommt, daß die mit der Bebauung verbundene 'Altlastensanierung' gegebenenfalls zu einer Gefahrenabwehr und Reparatur des Geländes führt.

8.3 Eingriffs- und Ausgleichsberechnung

Zur rechnerischen Bewertung des Eingriffs sowie zur Ermittlung des erforderlichen Kompensationsumfanges wurde die vom Ministerium für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft herausgegebene Bewertungsgrundlage nach Adam, Nohl und Valentin (1986) verwendet. Im Rahmen dieses Verfahrens wird die Wertigkeit der betroffenen Fläche hinsichtlich der Kriterien Landschaftsästhetik/ Landschaftsbild und Landschaftsökologie ermittelt. Unter Hinzunahme der Eingriffsintensität errechnet sich der Flächenumfang, der für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Verfügung stehen muß. Diese Berechnung ist im Rahmen eines landschaftspflegerischen Fachbeitrags durchgeführt worden.

Für die durch die geplante Maßnahme entstehenden Eingriffe ergibt sich nach dem o.g. Bewertungsverfahren eine Gesamtkompensationsfläche von 1,335 ha, die zu 1,0 ha auf den Bereich des Sondergebietes 1 Möbelhaus fällt.

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

Für die übrigen Bereiche des Geltungsbereiches beträgt die geforderte Ausgleichsfläche bei Neunutzung oder Umgestaltung der Flächen 3.350 qm.

Der Flächenforderung für die Ausgleichsmaßnahmen stehen die im Bebauungsplan Lü 171n festgesetzten GRZ-Werte von 0,8 gegenüber. Hierdurch stehen 20 v.H. der Grundstücksflächen zur Verfügung, die als ausgleichsrelevante Grünflächen zu gestalten sind. Der Eingriff kann insgesamt als ausgeglichen bezeichnet werden.

Der Ausgleich für den Eingriff im gesamten Geltungsbereich ist somit gewährleistet.

8.4 Eingriffsminimierende Maßnahmen / Ausgleichsmaßnahmen

Die im Bebauungsplan festgesetzten landschaftspflegerischen Maßnahmen tragen dazu bei, das Grünvolumen innerhalb des Gewerbe- und Industriegebietes zu erhöhen und eine gleichmäßige Durchgrünung zu gewährleisten. Dadurch wird das Kleinklima positiv beeinflußt und extremen Temperaturschwankungen entgegengewirkt sowie eine Reduzierung des Versiegelungsgrades erzielt.
Der ökologische Ausgleich bzw. eine Eingriffsminimierung wird durch folgende Maßnahmen auf den Baugrundstücken selbst geschaffen:

- Weitestgehende Festsetzung des vorhandenen wertvollen Baumbestandes bzw. vorhandener Vegetationsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25b und § 9 Abs. 6 BauGB als zu 'erhalten und zu pflegen',

- Begrünung der Stellplatzanlagen mit großkronigen Laubbäumen und Sträuchern,

- Anlage einer Abpflanzung entlang der Grenze des Bereiches Sondergebiet 1 Möbelhaus, als Puffer- und Schutzzone vor Beeinträchtigungen und Störungen,

- Begrünung von Teilbereichen (2.000 qm) der Dachflächen im Bereich des Sondergebietes 1 Möbelhaus,

- Fassadenbegrünung in Teilbereichen des an der Brandschachtstraße geplanten Parkdecks im Bereich des Sondergebietes 1,

- 20 v.H. der Grundstücksflächen der Gewerbe- und Industriebereiche sowie des Sondergebietes 2 sind mit Gehölzpflanzungen zu begrünen. Des weiteren ist anteilig zur Grundstücksgröße die Pflanzung von Laubbäumen sowie eine Fassadenbegrünung vorgesehen und

- Empfehlung der teilweisen Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser als Hinweis zur Anreicherung des Grundwassers bzw. teilweise Durchführung von Rückhaltemaßnahmen.

Für die Pflanzmaßnahmen finden heimische, standortgerechte Gehölzarten in Anlehnung an die potentiell natürliche Vegetation Verwendung. Diese Gehölze sind im Vergleich zu fremdländischen Ziergehölzen meist resistenter gegen Frost und tierische Schädlinge. Weiterhin benötigen sie einen geringeren Pflegeaufwand (z.B. Verzicht auf Düngemittel- und Pestizideinsatz), wovon sowohl Eigentümer als auch Naturhaushalt profitieren. Zudem bieten diese Gehölzarten der heimischen Tierwelt durch Blüten- und Fruchtbildung eine wichtige Nahrungsquelle.

Um eine möglichst rasche einheitliche Funktionserfüllung zu gewährleisten, werden bei allen Pflanzgeboten die Anpflanzgrößen als optimale Rahmenbedingung festgesetzt.

Für den Geltungsbereich liegt als Bestandteil des Bebauungsplanes ein Grünordnungsplan mit einer ökologischen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung vor.

9. Umweltbelange

9.1 Altlasten/Bodenverunreinigungen

In der Übersichtskarte der Altstandorte und Altablagerungen ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplan LÜ 171 n folgender Altstandort gekennzeichnet:

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

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

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 mit polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen sowie mit Methan belastet. Ein zusammenhängender Grundwasserleiter wurde im Untersuchungsgebiet nicht angetroffen.

Im Hinblick auf die zukünftige Ausweisung als GE-, GI- bzw. SO (großflächiger Einzelhandel)-Gebiet sind unter Vorsorgegesichtspunkten Sicherungsmaßnahmen erforderlich.

Im Rahmen der Neubebauung der SO-Fläche (Möbelhaus IKEA) wurde der Umgang mit den vorhandenen Boden- u. Untergrundbelastungen in einem Sanierungsplan definiert. Für die Umsetzung des Sanierungsplanes liegt eine abfallrechtliche Genehmigung gemäß § 31 LAbfG (Sanierungsgenehmigung) der unteren Abfallwirtschaftsbehörde vor. Weitere Sanierungsdetails haben im baurechtlichen Genemigungsverfahren ihre Berücksichtigung gefunden. Die Sanierungsmaßnahmen stehen kurz vor ihrem Abschluß. In allen weiteren baurechtlichen

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

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

Die als Warnfunktion gedachte Kennzeichnung ist im vorliegenden Bebauungsplan Lü 171 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 des Bebauungsplanes, 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 der Baumaßnahme über den bisherigen Kenntnisstand hinaus Bodenverunreinigungen angetroffen werden, die nach Art, Beschaffenheit oder Menge im besonderen Maße gesundheits-, luft- oder wassergefährdend, explosibel oder brennbar sind oder Erreger übertragbarer Krankheiten enthalten oder hervorbringen können, sind diese gemäß § 29 Abs. 4 und 5 Landesabfallgesetz NW in der Fassung vom 21.06.1988 (Gesetz- und Verordnungsblatt NW Bl. 250 ff.) mit der Änderung vom 14.01.1992 (SGV.NW 74) in Verbindung mit § 2 Abs. 2 des Abfallgesetzes unverzüglich dem Umweltamt der Stadt Dortmund als Untere Abfallwirtschaftsbehörde anzuzeigen.

Für den 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 den abfallrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß zu entsorgen.

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

9.2 Lärmschutz

Der Planbereich 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 der S-Bahn-Strecke befindet sich Wohnbebauung, die bereits heute den Immissionen der S-Bahn-Strecke ausgesetzt ist. Zur Ermittlung der Lärmauswirkungen auf alle Nutzungen im Bebauungsplan-Gebiet und in der Nachbarschaft außerhalb des Bebauungsplan-Bereiches ist eine schalltechnische Untersuchung erstellt worden, die dieser Begründung als Anlage beigefügt ist.
Daneben hat der Vorhabenträger ein schalltechnisches Gutachten vom Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge erstellen lassen, das die Untersuchung der Emissionen des Straßenverkehrs und die prognostizierten Emissionen des Möbelhauses (Kundenverkehr und Anliegerverkehr sowie Lüftungsanlagen des Baukörpers) zum Inhalt hat. Die subsumierenden Aussagen des externen Gutachtens sind in die dieser Begründung als Anlage beigefügten schalltechnischen Untersuchung aufgenommen worden. Das Gutachten des Büros Altenberge kann bei Bedarf im Stadtplanungsamt eingesehen werden.

Die Lärmauswirkungen und die dazu getroffenen Regelungen sind der dieser Begründung als Anlage 2 beigefügten schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen.

9.3 Erschütterungen

Bedingt durch den S-Bahn-Zugverkehr auf der südlich des Bebauungsplanbereiches gelegenen Bahnstrecke 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.

9.4 Luftbelastung

Durch die geringfügige Erhöhung des Verkehrsaufkommens ergeben sich keine Luftbelastungen, die einen Regelungsbedarf nach sich ziehen.

Eine gutachterliche Stellungnahme "Schadstoffimmissionen durch den Kfz-Ver-

kehr" ist dieser Begründung als Anlage 3 beigefügt.

10. Baugrundverhältnisse / Bergbauliche Einwirkungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes LÜ 171 n umfaßt das Gelände der ehemaligen Zeche Oespel. Auf diesem Gelände befinden sich Schachtanlagen. Im Rahmen einer Untersuchung wurde aus bergbaulich-geologischer Sicht die Bebaubarkeit der Schachtbereiche betrachtet. Bei den Schächten handelt es sich um den

- Schacht 1 Oespel,
- Schacht 2 Oespel mit anschließenden Wetterkanälen,
- Schacht Borussia und den
- 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 1 Oespel**

  Für eine Nutzung des Schachtschutzbereiches von 13 m Durchmesser ist die 1968 aufgebrachte Stahlbetonplatte, die für eine Nutzlast von etwa 3,3t/qm bemessen ist, entsprechend den geltenden Richtlinien zu ertüchtigen oder zu ersetzen.

- **Schacht 2 Oespel**

  Der Schacht 2 Oespel ist ebenfalls 1968 mit einer Stahlbetonplatte, die für eine Nutzlast von 3,3t/qm bemessen wurde, abgesetzt. Die Abgänge der Wetterkanäle und die Wetterkanäle selbst sind verfüllt und mit hydraulisch erhärtendem Material verpreßt. 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 1**

  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**

  Bei einer Überbauung insbesondere bei abschneiden der Felsfeste durch tiefere Gründungen wird empfohlen, den Luftstollen Bunkersohle anzubohren

und das möglicherweise nach dem Verblasen der Strecke noch vorhandene Resthohlvolumen mit einem hydraulisch erhärtenden Material aufzufüllen und zu verpressen.

- **Schacht der Bergebrechanlage**

  Einbrüche oder Sackungen sind auf Grund der Verfüllung und Verpressung nicht zu erwarten. Bei einer Überbauung muß jedoch durch das Aufbringen von Lasten mit Setzungsunterschieden gerechnet werden. Hierfür sind ggf. Sonderuntersuchungen bzw. Sondergründungen erforderlich.

Desweiteren sind folgende Grundsätze zu berücksichtigen:

- Für die Schächte 1 und 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. Hierzu wird empfohlen, eine Stellungnahme einer geeigneten Fachstelle einzuholen. Grundsätzlich ist darauf zu achten, daß möglicherweise am Schacht aufsteigendes Gas nicht in vorhandene/geplante Bauwerke gelangen kann.

- Wenn die Schachtköpfe 1 und 2 Oespel und Borussia bei einer zukünftig geplanten Bebauung in den 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. - Das gleiche gilt 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 Planbereich sind Methangasaustritte nach der im Auftrag des Umweltamtes erstellten *Karte der potentiellen 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 potentiellen 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 Oespel 2 und Borussia sowie das Grundstück des Möbelhauses sind solche Maßnahmen bereits definiert und realisiert."

11. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser und elektrischer Energie wird durch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt. Zu diesem Zweck werden im Geltungsbereich 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.

"Die Bedingungen für eine Versickerung von Niederschlagswasser im Sinne des § 51 a 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 den Privatgrundstücken vorzusehen. 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 sind beispielhaft für das Bauvorhaben IKEA eindeutig definiert und betragen 200 l/s zur Borussiastraße und 100 l/s zur Brandschachtstraße. Zum Mischwassersammler im Ernestineweg darf nur das Niederschlagswasser der künftigen Zu- und Abfahrtsfläche zum Möbelmarkt eingeleitet werden.

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."

12. 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.

13. Städtebauliche Zahlenwerte

Sondergebiete	
Sondergebiet 1	ca. 4,99 ha
Sondergebiet 2	ca. 0,92 ha
Gesamt	ca. 5,91 ha

Gewerbegebiete	
GE 1	ca. 0,40 ha
GE 2	ca. 0,23 ha
GE 3	ca. 0,39 ha
GE 4	ca. 2,00 ha
GE 5	ca. 0,76 ha
Gesamt	ca. 3,78 ha
Industriegebiete	
GI 1	ca. 0,93 ha
GI 2	ca. 0,75 ha
GI 3	ca. 0,43 ha
Gesamt	ca. 2,11 ha
Summe Bauland	ca. 11,80 ha
Private Grünfläche (Tierfriedhof)	ca. 0,27 ha
Straßenverkehrsfläche	ca. 3,32 ha
Gesamtfläche Bebauungsplanbereich	ca. 15,39 ha

14. Kosten

Für die notwendigen Anpassungen der Verkehrsinfrastruktur, die aus folgenden Maßnahmen bestehen

1. Umbau des Kreuzugsbereiches Kleyer Weg/Brandschachtstraße/Borussiastraße incl. Anpassung der Verkehrssignalanlage,

2. Umbau des Kreuzungsbereiches Kämpchenstraße/Borussiastraße incl. Anpassung der Verkehrssignalanlage,

3. Umbau des Kreuzungsbereiches Kämpchenstraße/Ernestineweg incl. Unterbrechung und Wendeanlage sowie Unterbrechung der Gehrenstraße,

4. Aufweitung des Einfahrtsbereiches von der Borussiastraße auf das IKEA-Gelände

werden voraussichtlich als Gesamtkosten überschlägig 864.000,00 DM anfallen. Die Finanzierung der Maßnahmen übernimmt, vertraglich geregelt, der Träger des Möbelhauses.

15. Sonstige Fachplanungen

15.1 Richtfunkverbindungen

Das Plangebiet wird von zwei bestehendenen Richtfunkverbindungen der Deutschen Telekom AG überquert. Die maximal zulässige Bauhöhe von 182 m über NN darf nicht überschritten werden, um die Funkfelder nicht zu beeinträchtigen. Die Geländehöhen im Planbereich liegen unter 100 m über NN. Bei einer maximal zulässigen fünfgeschossigen Bauweise bzw. einer Ausnahmeregelung von 36 m über 95,10 m über NN für den geplanten Werbeturm kann eine Beeinträchtigung des Richtfunkverkehrs ausgeschlossen werden. Durch die getroffenen Festsetzungen werden diese Richtfunkverbindungen somit nicht beeinträchtigt.

15.2 Anlagen der Außenwerbung

Anlagen der Außenwerbung entlang der Bundesautobahnen sowie im Bereich von freien Strecken der Bundesfern- und Landesstraßen 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 A 40 anzusprechen, sind dem Westfälischen Straßenbauamt Bochum zur Zustimmung bzw. Genehmigung gemäß § 9 FStrG zu übersenden."

16. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Die Grundstücke sollen möglichst auf freiwilliger Basis den vorgesehenen Nutzungen zugeführt werden.

Dortmund, den 10.03.1999

Glaser
Leiter des Stadtplanungsamtes

Anlage 1

UMWELTVERTRÄGLICHKEITSUNTERSUCHUNG

ZUM B-PLAN Lü 171n

Verfasser:

Stadt Dortmund
Stadtplanungsamt / Umweltamt

Dortmund, im Januar 1999

INHALTSVERZEICHNIS:

1. Einleitung

2. Lage des Plangebietes im Raum

3. Bestandsbeschreibung

4. Projektbeschreibung

5. Auswirkungen auf die Schutzgüter

1. Einleitung

Anlaß der vorliegenden Umweltverträglichkeitsuntersuchung ist die Ansiedlung eines Möbelhauses der Möbelkette IKEA in Dortmund-Oespel an der Borussiastraße. Das Möbelhaus ist auf der Grundlage des am 31.05.96 in Kraft getretenen B-Planes Lü 171 genehmigt worden. Nach Genehmigung des Möbelhauses hat ein Anlieger einen Normenkontrollantrag eingereicht. Das Oberverwaltungsgericht in Münster hat dieser Normenkontrollklage mit Urteil vom 22.06.98 stattgegeben und den B-Plan Lü 171 für nichtig erklärt. Mit der Aufstellung des B-Planes Lü 171n als Nachfolgebebauungsplan soll das zwischenzeitlich fast vollständig fertiggestellte Möbelhaus wiederum auf eine materiell rechtliche Grundlage gestellt werden.

Auf Grundlage der Änderungen der gesetzlichen Bestimmungen im Bereich des Bau- und Raumordnungsrechtes ist ab 1. Januar 1998 für die Errichtung von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung ab einer Geschoßfläche von 5.000 m², für die Bebauungspläne aufgestellt werden, eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen (vgl. Art. 7 BauROG - Änderung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung). Als Grundlage dafür ist als gesonderter fachplanerischer Beitrag eine Umweltverträglichkeitsuntersuchung (UVU) durchzuführen.

Da bei dem zu untersuchenden Möbelhaus die Geschoßfläche von 5000 m² überschritten wird, ist aufgrund der gesetzlichen Neuregelung auch für den B-Plan Lü 171n eine Umweltverträglichkeitsuntersuchung (UVU) durchzuführen, in dem die raumbezogenen Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter gemäß UVP-Gesetz ermittelt, beschrieben und bewertet werden.

Diese Schutzgüter sind:

1. Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft einschließlich der jeweiligen Wechselwirkungen.

2. Kultur und Sachgüter.

Dementsprechend werden im folgenden der jetzige Zustand des Untersuchungsgebietes und die geplante Neubaumaßnahme einschließlich der möglichen Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung und damit verbunden, zur Minderung der Beeinträchtigungen bei Durchführung des Vorhabens beschrieben sowie die raumbezogenen Auswirkungen des Vorhabens auf die o.g. Schutzgüter abschließend beschrieben und bewertet.

2. Lage des Plangebietes im Raum

Das ca. 15 ha große Planungsgebiet ist im Ortsteil Dortmund-Kley in unmittelbarer Nähe zum sogenannten Indupark gelegen. Der Indupark umfaßt u.a. eine Nutzung, bestehend aus Einzelhandelsbetrieben, großflächigem Einzelhandel sowie

Großhandelsbetrieben. Der vorgesehene Bebauungsplan Lü 171n lehnt sich in seinen Planungszielen an den bestehenden Indupark (Bebauungsplan Lü 152) an.

Der Planbereich befindet sich zwischen der Westseite der Brandschachtstraße, der Nordwestseite des Kleyer Weges einschließlich eines ca. 50 m langen Teilstückes der Borussiastraße nordwestlich der Kreuzung mit dem Kleyer Weg, der Nordostseite der Borussiastraße einschließlich einer ca. 5 m breiten und ca. 75 m langen Fläche nordöstlich der Borussiastraße, südöstlich der B 1-Ausfahrt und eines 80 m langen Teilstückes der Brennaborstraße sowie des Teilstücks der Borussiastraße zwischen Brennaborstraße und dem Grundstück Borussiastraße 83, der Ostseite der Kämpchenstraße einschließlich einer ca. 4 m breiten und ca. 80 m langen Fläche östlich der Kämpchenstraße und der Nordseite der S-Bahn-Strecke Bochum-Langendreer-Dortmund-Dorstfeld (S 1) in Dortmund-Kley/Oespel.

Bei der zu beplanenden Fläche handelt es sich zum größten Teil um eine Brachfläche der ehemaligen Zeche und Kokerei Oespel I/II, die teilweise Randbebauung aufweist.
In den Randbereichen befinden sich an der Borussiastraße großflächige Einzelhandelsbetriebe mit dem Angebot von Sport- und Kommunikationsartikeln sowie Kücheneinrichtungen, Büronutzung sowie eine Tankstelle, eine Autowaschanlage, eine Autowerkstatt und ein Autowaschpark.

An der Brandschachtstraße befinden sich eine Sport- und Freizeiteinrichtung sowie ein Schrotthändler (Altautoverwertungsbetrieb).

An der Kämpchenstraße sind 2 Speditionsbetriebe, ein Transformatorenbaubetrieb sowie ein EDV-Dienstleistungsbetrieb ansässig.

Am Ernestineweg liegen neben dem Tierfriedhof ein Speditionsbetrieb sowie ein Betonfertigteileproduktionsbetrieb.

3. Bestandsbeschreibung

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

Der geologische Untergrund des Martener Flachwellenlandes ist aus Schichten der Oberkreide (Kreidemergel) aufgebaut. Die glaziale Überprägung dieses Gebietes ist heute noch in Form von Terrassenbildungen durch Ruhrschotter und Lößlehmauflagerung erhalten geblieben.

Auf den in dieser Region überwiegend entstehenden anderen Kreidemergeln und Lößlehmen haben sich vorwiegend lehmige Böden entwickelt.

Als Bodentyp herrschen hier Braunerden geringen bis mittleren Basengehaltes vor, die teilweise durch den Einfluß wasserstauender Schichten im Untergrund gleyartig sind.

Zentrale Teile des Plangebietes sind im aktuellen Zustand flächendeckend aufgeschüttet bzw. versiegelt worden, so daß die natürlich anstehenden Böden vollständig überdeckt sind. Aufschluß über Art und Herkunft der Aufschüttungen gibt eine flächendeckende Altlastenuntersuchung, die für den gesamten Planbereich vorliegt.

Beim Planungsgebiet handelt es sich um eine Brachfläche der ehemaligen Zeche und Kokerei Oespel I/II. Im gesamten Geltungsbereich ist von potentiellen Kontaminationen auszugehen. Das Planungsgebiet wurde durch Bohrungen und Probenahmen, wie unter Punkt 9.1 der Begründung dargestellt, untersucht.

Die Ergebnisse der Bodenuntersuchung geben des weiteren Aufschlüsse über den geologischen Aufbau des Planungsgebietes. Demnach sind im gesamten Untersuchungsgebiet von Südost nach Nordwest zunehmende Auffüllungsmächtigkeiten anzutreffen. Die Auffüllungsmächtigkeiten variieren von 0,9 bis 4,7 m. Sie bestehen vorwiegend aus Mittelsand, Schlacke, Bauschutt und Ziegelresten. Unterhalb der Quartärbasis steht Mergel an, welcher partiell von gering mächtigen tonigen, feinsandigen Schluffhorizonten überlagert wird.

Grundwasser wurde bei den Sondierungen bis zu 5 m Tiefe nicht vorgefunden. Lokal ist jedoch mit Schichtenwasser insbesondere nach starken Niederschlägen zu rechnen. Als wasserstauender Horizont ist dabei der Verwitterungshorizont der Oberkreide von Bedeutung. Bei älteren Untersuchungen wurde mit Hilfe von einem im Mergel verfilterten Grundwasserpegel im Norden des Untersuchungsgebietes ein Grundwasserspiegel bei 17,5 m unter der Geländeoberfläche ermittelt.

Als Grundwasserfließrichtung konnte die östliche Richtung festgestellt werden. Insgesamt zeigte sich bei den Untersuchungen ein vom Bergbau beeinflußtes Grundwasser.

Der Standort ist durch die speziellen Merkmale des Stadtrandklimas geprägt, die durch die Einflüsse des Gewerbeklimas überlagert werden. Es ist durch ein, zum großen Teil, positives Bioklima, bei leichter Dämpfung der Klimaelemente, gekennzeichnet. Z. T. herrscht ein deutlicher Einfluß der Stadt bzw. des Freilands vor. Diese noch relative positive Klimasituation ist jedoch durch die benachbarten Gewerbegebiete und die angrenzenden Straßen mit hoher Verkehrsdichte stark klimatisch und lufthygienisch vorbelastet. Die Gewerbegebiete, und insbesondere der Indupark Oespel, weisen einen extrem hohen Versiegelungsgrad bei einem gleichzeitig sehr geringem Grünanteil auf. Somit kommt es zu örtlichen starken sommerlichen Aufheizungen, zu Verringerung der Luftfeuchtigkeit und zu Veränderungen des Windfeldes.

Die bestehende Vegetation ist stark durch die ehemalige gewerbliche Nutzung und das aufgeschüttete Bodenmaterial des Plangebietes geprägt.

Die Vegetation besteht überwiegend aus Ruderalarten, Grasfluren und in den Randbereichen Strauchbestände wildwachsender Birken-, Eschen-, Weiden- und Ahornaufwuchs.

Zusammenhängende Vegetationsbestände befinden sich derzeit lediglich im Bereich der S-Bahnböschung und entlang der Geländekante, die sich in Nord-Süd-Richtung durch das Plangebiet erstreckt.

Das B-Plangelände bietet aufgrund seiner spärlichen landschaftlichen Ausstattung, der gewerblichen Bauten in den Randbereichen und der begrenzenden Verkehrsstraßen ein sehr wenig attraktives Landschaftsbild. Damit verbunden ist ein sehr eingeschränkter Erholungswert. Aufgrund der Altlastensituation ist die Nutzung der Fläche für Anwohner, wenn überhaupt, derzeitig nur sehr eingeschränkt möglich. Blickbeziehungen von dem Standort auf die angrenzenden Flächen sind wenig abwechslungsreich, da er von wenig begrünten Gewerbegebieten und Infrastrukturbändern umgeben ist.

4. Projektbeschreibung

Das von der Unternehmensgruppe IKEA geplante und auf Grundlage des ursprünglichen Bebauungsplanes Lü 171 schon weitgehend realisierte Einrichtungswarenhaus umfaßt eine Bruttogeschoßfläche von ca. 3.000 m². Baulich umfaßt das Vorhaben einen zentral gelegenen Baukörper, an den sich vorgelagert die Flächen für die notwendigen Stellplätze anschließen. Sie füllen nahezu vollständig die Gesamtfläche des zur Verfügung stehenden Grundstückes aus. Neben den ebenerdig vorgesehenen Stellplatzanlagen ist an der Brandschachtstraße ein zweigeschossiges Parkdeck und unterhalb des Hauptgebäudes eine zusätzliche Parkebene vorgesehen.

Zur Einbindung des Einrichtungswarenhauses und der Stellplatzbereiche in die Landschaft ist ein vorhabenbezogener Grünordnungsplan erstellt worden. Danach ist eine durchgängige Eingrünung des Grundstückes mit im Detail festgelegten Pflanzlisten vorgesehen. Die Stellplatzanlagen sollen darüber hinaus durch hochstämmige Bäume eingefaßt und die Pflanzbeete mit Decksträuchern eingegrünt werden. Zur bio- und klimaökologischen Aufwertung ist für das Zentralgebäude eine Dachbegrünung in einer Größe von insgesamt ca. 2.000 m² vorgesehen.

Die verkehrliche Erschließung des Einrichtungswarenhauses erfolgt über die Borussiastraße, den Ernestinenweg, sowie die Brandschachtstraße. Zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung werden im Rahmen des Bebauungsplanes ergänzende Maßnahmen zu den bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen gesichert.

5. Auswirkungen auf die Schutzgüter

Aus der Bestandsbeschreibung ist ersichtlich, daß das Plangebiet aus ökologischer Sicht als relativ geringwertig einzuordnen ist. Aus landschaftspflegerischer Sicht

liegen sogenannte sensible Bereiche nicht vor. Lediglich der zum Teil real alte Baumbestand ist als wertvoll einzustufen. Auch in der Stellungnahme des Umweltamtes von 1994 wird die geringe Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie die geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz deutlich.

Mit der Ansiedlungsabsicht des IKEA-Möbelhauses wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein hoher Anteil derzeit ungenutzter gewerblicher Flächen für die großflächige Einzelhandelsnutzung erschlossen. Der Eingriff ist weniger für die biotischen Faktoren gravierend, hat jedoch Einfluß auf die abiotischen Faktoren.

Zu den gravierendsten Auswirkungen der geplanten Gewerbeansiedlung gehören an diesem speziellen Standort die nahezu vollflächigen Versiegelungen durch Bauten, Stellplatz- und Erschließungsanlagen. Drei Bereiche sind im Hinblick auf die Folgen der Versiegelung auf die Umwelt relevant: Boden- und Wasserhaushalt und kleinklimatische Verhältnisse. Diese Folgen beziehen sich nicht nur auf den Standort selbst, sondern auch auf den Umgebungsraum, auf den regionalen und überregionalen Raum (Hochwasser) und auf die mit ihm in Verbindung stehenden und voneinander abhängigen Systeme (z. B. Entwässerungssysteme, Klimasysteme).

Ohne alternative Maßnahmen im Umgang mit dem Regenwasser kommt es bei der vorgesehenen 100%igen Versiegelung des B.-Plangebietes zu dem negativen Effekt der totalen Ableitung der gesamten Niederschlagswässer in die Kanalisation. Als Problematisch stellen sich die niederschlagsabhängigen Belastungsspitzen bei Starkregen dar. Das Wasser nimmt über die befestigten Oberflächen und über die Kanalisation den direkten Weg in die Vorfluter. eine Verzögerung über den Boden, der neben der Wassermengenreduzierung auch die Filterung übernimmt, findet nicht mehr statt. Die hohen Abflußmengen erhöhen auch die erforderlichen Kapazitäten der Kläranlagen sowohl in quantitativer als auch in qualitativer Hinsicht.

Die Flächenversiegelung führt zu Änderungen der bioklimatischen Verhältnisse am Standort. Die unbebauten Flächen bestehen zu 50 % aus einem Gelände mit junger Ruderalvegetation in einem Bereich mit Aufschüttungen und zu 50 % aus Schotterflächen. Für das örtliche Klima ist die Beschaffenheit der Erdoberfläche auf die die Sonnenstrahlung einwirkt wesentlich entscheidend. So kommt es bei Versiegelungen zu Veränderungen des Strahlungshaushaltes, des Windfeldes, des örtlichen Wärmehaushaltes und der Luftfeuchte. Die Lufttemperatur wird nach erfolgter Versiegelung durch die erhöhte Absorption der Sonnenstrahlung dort ansteigen. So kommt es in den wärmeren Jahreszeiten zu extremen Aufheizungen in hochversiegelten Bereichen während der Tageszeiten und zu extremen Abkühlungen in der Nacht. Der veränderte Boden-/Wasserhaushalt und fehlende Grünstrukturen bedingen eine Verminderung der Verdunstungsmöglichkeiten. Der rasche Abtransport des Oberflächenwassers führt zu einer Reduzierung des Verdunstungswassers. Auf stark versiegelten Flächen verringert sich die Luftfeuchte daher merkbar. Im weiteren begünstigen Versiegelungsflächen den Transport von Staubemissionen und gasförmigen Schadstoffen, die an keiner Stelle gebunden werden können.

Unter Berücksichtigung der Bestandssituation und der im landschaftspflegerischen Fachbeitrag festgelegten grünordnerischen Maßnahmen sind allerdings auch die

aufgezeigten Beeinträchtigungen im abiotischen Bereich als nur gering und nicht nachhaltig einzustufen. In einer zusammenfassenden Beurteilung ist die geplante Nutzung an diesem Standort daher insgesamt als umweltverträglich zu bezeichnen.

Dafür sprechen vor allem die vorhandene Infrastruktur sowie die Lage im Randbereich eines vorhandenen Gewerbegebietes. Bei dem Projekt der Wiedernutzung der ehemaligen Zeche Oespel I/II wird eine durch Altlasten vorbelastete Fläche für eine gewerbliche Entwicklung genutzt. In einer Gesamtbetrachtung der gewerblichen Flächenentwicklung, vor dem Hintergrund einer ökologischen Stadtplanung, ist die Inanspruchnahme vorbelasteter Flächen für die gewerbliche Nutzung positiv zu bewerten, wenn dadurch unbelastete Flächen geschont werden.

Anlage 2

Schalltechnische Untersuchung

zum

Bebauungsplan

Lü 171 n - Brandschachtstraße -

1. Allgemeines

1.1 Vorbemerkung/Aufgabenstellung

Nach § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen u. a. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Im Bebauungsplan-Gebiet bzw. im Umfeld des Planbereiches sind verschiedene Lärmquellen betrachtet worden, von denen Lärmbelastungen auf das Plangebiet und die Umgebung einwirken können.

Dabei handelt es sich um

- die Geräuschimmissionen, die durch die Straßen Brandschachtstraße, Borussiastraße, Kämpchenstraße und Ernstineweg im Plangebiet hervorgerufen werden (rechnerische Ermittlung)
- ruhender Verkehr bzw. Kundenverkehr IKEA-Parkplatz
- die Geräuschimmissionen, die durch die S-Bahn--Strecke Düsseldorf - Dortmund hervorgerufen werden (rechnerische Ermittlung).

1.2 Gebietsbeschreibung

Das Plangebiet liegt im Dortmunder Stadtbezirk Lütgendortmund, Ortsteil Kley und ist weitgehend eben.

Die Bauflächen sollen als Gewerbegebiet, Industriegebiet und Sondergebiet festgesetzt werden.

Dabei ist von dem Gedanken auszugehen, daß es sich bei dem Planungsbereich um vorhandene gewerbliche und industrielle Nutzung handelt, die nach den rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Lü 121 im "Mittelbereich" mit einer industriellen Nutzung hätte vervollständigt werden können, weil der Bebauungsplan Lü 121 für diesen Bereich die Festsetzung "Industriegebiet" beinhaltet. Die Festsetzung "Industriegebiet" soll nunmehr im Rahmen des Bebauungsplanes Lü 171n durch die Festsetzung "Sondergebiet - Möbelgroßanbieter mit begrenztem Warenhausangebot -" weitgehend ersetzt werden. Diese Fortschreibung der künftigen Nutzung stellt aus immissionsschutzrechtlicher Betrachtungweise heraus, eine Verbesserung dar, weil eine mit einem Kerngebiet vergleichbare Sondergebietsnutzung mit geringeren Immissionen als eine Industrienutzung verbunden ist. Aus dieser Betrachtungsweise heraus muß sich die vorliegende Untersuchung auch weniger auf die Lärmauswirkungen innerhalb des Planbereiches als mehr auf schützenswerte Nutzungen außerhalb erstrecken. Letztlich ist zu berücksichtigen, daß es sich um Bestand mit entsprechenden Vorbelastungen handelt.

2. Beurteilungsgrundlagen

2.1 Normen, Richtlinien und Erlasse

In dieser Untersuchung werden folgende Erlasse, Normen und Richtlinien berücksichtigt:

- Planungserlaß des Landes Nordrhein-Westfalen vom 08.07.1982,
- DIN 18005 Teil 1, Ausgabe Mai 1987 "Schallschutz im Städtebau" - Berechnungsverfahren -",
- Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1, Ausgabe Mai 1987 "Schallschutz im Städtebau - Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung",
- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 16.07.1968 (Beilage zum Bundesanzeiger Nr. 137 vom 26.07.1968),
- VDI 2714, Ausgabe Januar 1988, "Schallausbreitung im Freien",
- VDI 2719, Ausgabe August 1987 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen",
- Richtlinen für den Lärmschutz an Straßen - RLS '90 - Ausgabe 1990,
- Richtlinien zur Berechnung von Schallimmissionen von Schienenwegen - Schall 03 - Ausgabe 1990
- 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV -) vom 12.06.1990,
- DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" gemäß Runderlaß vom 24.09.1990 (MBl. NW S. 1348)

2.2 Planungserlaß und Orientierungswerte

Im Beiblatt zur DIN 18005 werden in Abhängigkeit von der Gebietsausweisung die folgenden Orientierungswerte für eine angemessene Berücksichtigung des Schallschutzes in der städtebaulichen Planung genannt:

Gebiet	tags dB (A)	nachts dB (A)
Reines Wohngebiet (WR)	50	40/35
Allgemeines Wohngebiet (WA)	55	45/40
Mischgebiet (MI)	60	50/45
Gewerbegebiet (GE)	65	55/50
Industriegebiet (GI)	-	-
Sondergebiete (SO)	45 - 65	35 - 65 *1

Bei den beiden angegebenen Nachtwerten gilt der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm, der höhere für Verkehrslärm.

Für die Beurteilung ist

tags der Zeitraum von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr
nachts der Zeitraum von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr

zugrundezulegen.

*** 1 Im Bebauungsplan ist ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Möbelgroßanbieter mit begrenztem Warenhausangebot" festgesetzt. Daher wurden als Orientierungswerte die MK-Werte 65/55 dB (A) tags/nachts herangezogen.**

Der Belang des Schallschutzes ist bei der erforderlichen Abwägung als ein wichtiger Gesichtspunkt neben anderen Belangen zu verstehen. Die Abwägung kann bei Überwiegen anderer Belange zu einer entsprechenden Zurückstufung des Schallschutzes führen. Wo im Rahmen der Abwägung von den Orientierungswerten abgewichen wird, sollte ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.

3. Straßenverkehr

3.1 Immissionen

Die im Bebauungsplan-Bereich ermittelten Gesamtgeräuschpegel wurden im wesentlichen durch Verkehr auf der Brandschachtstraße, der Borussiastraße und der Kämpchenstraße bestimmt.

Grundlage der Berechnungen sind die Verkehrserhebungen vom März 1995 mit ihren ermittelten durchschnittlichen täglichen Verkehrsmengen DTV für die Brandschachtstraße, die Borussiastraße und die Kämpchenstraße in den zu untersuchenden Streckenabschnitten.

Danach sind gemäß Verkehrserhebung folgende durchschnittliche Verkehrsmengen DTV zu berücksichtigen:

Diagnose

Brandschachtstraße	DTV	1.300 Kfz/24 Std.
Borussiastraße	DTV	27.200 Kfz/24 Std.
Kämpchenstraße	DTV	5.500 Kfz/24 Std.
Ernestineweg	DTV	500 Kfz/24 Std.

Die Schallausbreitungs-Bedingungen werden entsprechend den vorhandenen örtlichen Bedingungen berücksichtigt.

Bei der Berechnung ergeben sich somit folgende Mittelungspegel Lm während der Tages- und Nachtzeit

aufgrund der Brandschachtstraße von
M 1 = 54, 7 dB (A) tags bzw.
= 47, 3 dB (A) nachts

der Borussiastraße von
M 2 = 67, 2 dB (A) tags bzw.
= 57,7 dB (A) nachts

der Kämpchenstraße von
M 3 = 59,6 dB (A) tags bzw.
= 51, 3 dB (A) nachts

der Straße Ernestineweg von
M4 = 52,8 dB (A) tag bzw.
= 44,4 dB (A) nachts.

Prognose

Brandschachtstraße	DTV	4.000 Kfz/24 Std.
Borussiastraße	DTV	23.000 Kfz/24 Std.
Kämpchenstraße	DTV	6.400 Kfz/24 Std.
Ernestineweg	DTV	3.000 Kfz/24 Std.

Bei der Berechnung ergeben sich somit folgende Mittelungspegel Lm während der Tages- und Nachtzeit

aufgrund der Brandschachtstraße von
M1 = 58,9 dB (A) tags bzw.
= 50,4 dB (A) nachts

der Borussiastraße von
M2 = 67,2 dB(A) tags bzw.
= 57,4 dB (A) nachts

der Kämpchenstraße von
M3 = 59,3 dB (A) tags bzw.
= 51,4 dB (A) nachts

der Straße Ernestineweg von
M4 = 56,0 dB (A) tags bzw.
= 47,5 dB (A) nachts.

4. Schienenverkehr

4.1 Immissionen

Der Bebauungsplan-Bereich wird zusätzlich von der S-Bahn-Strecke Düsseldorf - Dortmund beschallt.

Nach dem gültigen Fahrplan der Deutschen Bahn AG wird die Bahnstrecke von 98 Zügen tags und 12 Zügen nachts befahren.

Die Schallausbreitungs-Bedingungen werden entsprechend den vorhandenen örtlichen Bedingungen berücksichtigt.

Aufgrund der v. g. Streckenbelastung werden folgende Mittelungspegel Lm erreicht:

M = 63,5 dB (A) tags
= 59,5 dB (A) nachts.

Überlagerung der Immissionen aus Straßen und Schiene im Bereich der Straße Ernestineweg/Kämpchenstraße

Diagnose

Kämpchenstraße/Ernestineweg	60,4 dB (A) tags
Kämpchenstraße/Ernestineweg/S 4	65,2 dB (A) tags
Kämpchenstraße/Ernestineweg	52,1 dB (A) nachts
Kämpchenstraße/Ernestineweg/S 4	60,2 dB (A) nachts

M4 D = 65,2 dB (A) tags
= 60,2 dB (A) nachts

Prognose

Kämpchenstraße/Ernestineweg	60,8 dB (A) tags
Kämpchenstraße/Ernestineweg/S 4	65,4 dB (A) tags
Kämpchenstraße/Ernestineweg	60,2 dB (A) nachts
Kämpchenstraße/Ernestineweg/S 4	60,4 dB (A) nachts

M4 P = 65,4 dB (A) tags
= 60,4 dB (A) nachts.

Bei allen anderen Straßen überwiegt der Straßenverkehr so sehr, daß er den Schienenlärm überlagert.

Für den Bereich der Straße Ernestineweg/Kämpchenstraße ergibt sich somit, daß die Lärmbelastung aufgrund von IKEA sich

tags von 65,2 dB (A) auf 65,4 dB (A) bzw.
nachts von 60,2 dB (A) auf 60,4 dB (A)

erhöht.

Beurteilung

Zur Beurteilung der Verkehrsgeräusche werden die im vorigen Abschnitt bestimmten Mittelungspegel mit den Orientierungswerten der DIN 18005 verglichen. Die folgende Aufstellung zeigt diesen Vergleich:

Diagnose

Bezugspunkt	Mittelungspegel tags/nachts dB (A)	Orientierungswerte tags/nachts dB (A)	Überschreitung tags/nachts dB (A)
M1 D	54,7 / 47,3	65 / 55	
M2 D	67,2 / 57,7	65 / 55	2,2 / 2,7
M3 D	59,6 / 51,3	65 / 55	
M4	52,8/ 44,4	65 / 55	
M4 D	65,2 / 60,2	65 / 55	0,2 / 5,2
Prognose			
M1 P	58,9 / 50,4	65 / 55	
M2 P	67,2 / 57,4	65 / 55	2,2 / 2,4
M3 P	59,3 / 51,4	65 / 55	
M4 P	65,4 / 60,4	65 / 55	0,4 / 5,4

Abschließend ist festzustellen, daß die unter Punkt 2 genannten Orientierungswerte der DIN 18005 durch den Straßen- und Schienenlärm an einigen Berechnungspunkten überschritten werden. Die Überschreitung liegt entlang der Randbereiche der genannten Verkehrsflächen und der S-Bahn-Strecke vor.

5. Parkplatzverkehr

Der Vorhabenträger hat durch das Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge eine umfangreiche schalltechnische Untersuchung durchführen lassen, die bei Bedarf in der Planungsverwaltung eingesehen werden kann. Diese schalltechnische Untersuchung hat neben einer Beurteilung der Lüftungszentralen eine Untersuchung des Parkplatzes und des Andienungsverkehrs des IKEA- Möbelhauses zum Inhalt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, daß der Richtpegel am Tage erheblich unterschritten wird. In der Nacht werden die Richtpegel geringfügig überschritten bzw. eingehalten. Auch bei der Abwicklung des gesamten Lkw-Anlieferverkehres ausschließlich über den Ernestineweg, hat dieses keine nachteiligen Auswirkungen auf die derzeit ermittelten Beurteilungspegel und das abgeleitete Ergebnis.

Das Gutachten kommt subsumierend zu dem Ergebnis, daß der Richtpegel sowie der zulässige Spitzenwert trotz teilweise ungünstiger Annahmen in keinem Fall überschritten wird. Die umliegenden Wohnhäuser und Bürogebäude sind lediglich Lärmbelastungen ausgesetzt, die unterhalb der Richtwerte und der Zumutbarkeitsgrenze liegen. Somit ist hinsichtlich der Immissionen des Parkplatzverkehres nichts zu veranlassen. Im übrigen wird auf die Seiten 17 ff. des zitierten schalltechnischen Gutachtens des Planungsbüros Altenberge verwiesen, daß bei Bedarf eingesehen werden kann.

6. Gewerbelärm

Die zulässige Art der baulichen Nutzung ist für die Gewerbe-, Industrie- und Sondergebiete in erster Linie nach dem Störgrad der Betriebe gegliedert worden.

Die Gliederung ist nach der Abstandsliste zum Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 vorgenommen worden. Sie war insbesondere erforderlich, um sicherzustellen, daß die Wohnbebauung südlich der S-Bahn-Strecke keinen Immissionen ausgesetzt ist, die ein gesundes Wohnen nicht mehr zulassen.

Die Ausweisung der Industriegebiete mit der Festsetzung des jeweils zulässigen Störgrades dient der Bestandssicherung. Die vorhandenen Betriebe sind aufgrund ihres Störgrades der Abstandskategorie V der Abstandsliste zuzuordnen. Dies sind drei Speditionsbetriebe, ein Schrotthändler (Altautoverwertungsbetrieb) und ein Betonfertigteile-Produktionsbetrieb. Insbesondere Speditionsbetriebe sind aufgrund ihres Nachtbetriebes als erheblich belästigend einzustufen, da sie die Orientierungswerte von 50 dB (A) nachts übersteigen.

Mit der Gliederung der Gewerbe- und Industriegebiete ist ein ausreichender Immissionsschutz schutzwürdiger Gebiete innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vor emittierenden Betrieben im Planbereich gewährleistet. Die Einschränkung der zulässigen Anlagen und Betriebe, erfolgt insbesondere im Hinblick auf die vorhandene Wohnbebauung südlich der S-Bahn-Strecke. Die Gliederung gewährleistet ebenfalls ein verträgliches Nebeneinander der vorhandenen Gewerbe- und Industriegebiete mit dem geplanten Sondergebiet, das von seiner Eigenart her mit einem Gewerbe- bzw. Kerngebiet vergleichbar ist.

Hinzu kommt, daß es sich um vorhandene Gewerbe- und Industrienutzung und damit um eine historisch gewachsene Situation handelt. In diesem vorbelasteten Gebiet erfordert der Interessenausgleich die Rücksichtnahme der verschiedenen Nutzungen aufeinander, falls eine räumliche Trennung der unverträglichen Nutzungen oder sonstige Schutzmaßnahmen nicht in Betracht kommen. Das dann eintretende Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme in diesem vorbelasteten Gebiet führt im Ergebnis zur Duldung einer höheren Immission bei der betroffenen schutzwürdigen Nutzung (bei den mit einem Kerngebiet vergleichbaren Sondergebieten durch angrenzende Industriegebiete).

Das Staatliche Umweltamt hat in einer gutachterlichen Stellungnahme zum Ausdruck gebracht, daß die Gliederung der einzelnen Gebiete im Bebauungsplan Lü 171 n dem Belang ausreichenden Schallschutzes Rechnung trägt. Darüber hinaus hat der Vorhabenträger eine umfangreiche schalltechnische Untersuchung vorgelegt, die unter anderem auch speziell den Gewerbelärm des Möbelhauses d. h. die durch die Lüftungszentralen und den Kundenverkehr hervorgerufenen Emissionen untersucht.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, daß die Belastungen durch den Kfz-Verkehr (Parkplatz) am Tage absolut dominierend sind. Die Gutachter haben die Immissionen des Kundenverkehrs und der Lüftungszentralen ermittelt. Nach den erzielten energetischen Durchschnittswerten ist festzustellen, daß die Richtwerte der DIN 18005 für die Wohngebiet südlich der S-Bahn-Strecke deutlich unterschritten werden (siehe auch Blatt 15 des Gutachtens des Planungsbüros für Lärmschutz Altenberge).

Subsumierend ist festzustellen, daß die gewerblichen Immissionen keine nachteiligen Auswirkungen auf schützenswerte Nutzungen zur Folge haben und die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Lü 171 n weiterverfolgt werden können.

7. Zusammenfassende Schlußbetrachtung und Darstellung der Lärmschutzmaßnahmen

Zusammenfassend ist festzustellen, daß der Gewerbelärm und der Lärm durch Park- und Zulieferverkehr keine konkreten Schallschutzmaßnahmen erforderlich machen. Vielmehr ergibt sich der notwendige Schallschutz ausschließlich durch den Verkehrslärm (Straße und Schiene).

7.1 Verkehrslärm

Nach § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, daß schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Die vorgegebene städtebauliche Struktur erlaubt keine Planung, die den Grundsätzen des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz - Trennung von störenden und störempfindlichen Nutzungen - gerecht wird (Trennung der Nutzungen von Verkehrslärm).

Im vorliegenden Fall werden durch den Schienen- und Straßenverkehrslärm die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Außenschallpegel) bezüglich der schutzenempfindlichen Nutzungen in den Randbereichen der Gewerbe-, Industrie- und Sondergebiete überschritten.

Bei der Überschreitung der Orientierungswerte werden Schallschutzmaßnahmen erforderlich, es sei denn, die zulässigen Innenschallpegel werden bereits durch entsprechende Anordnung der Grundrisse, d. h. Orientierung der besonders schutzbedürftigen Aufenthalts- und Schlafräume zur lärmabgewandten Seite hin bzw. Baukörperanordnung erreicht.

Als Schallschutzmaßnahmen kommen aktive und passive Maßnahmen in Betracht, wobei die aktiven zunächst Vorrang vor passiven haben. Die Anwendung aktiven Lärmschutzes im Planbereich, d. h. die Errichtung von Schallschutzanlagen wie Lärmschutzwall bzw. -wand an den betreffenden Stellen (Borussiastraße, Brandschachtstraße, Kämpchenstraße und S-Bahn-Linie) ist städtebaulich nicht zu vertreten. Hinzu kommt, daß es sich um bebaute Bereiche handelt, so daß keine Flächen für entsprechende Anlagen zur Verfügung stehen.

Außerdem würden wirksame Schallschutzanlagen zum einen die Gebäudehöhen sowie an den Straßen und der Bahnanlage über den Planbereich hinausgehende Breiten erreichen müssen; dies würde sich äußerst negativ auf das Erscheinungsbild des gesamten Gebietes auswirken und wäre finanziell nicht mehr vertretbar.

Angesichts der festgesetzten - eher unempfindlichen - Nutzungen wird deshalb den passiven Schallschutzmaßnahmen der Vorrang gegeben, welcher für die Bereiche, für die aktiver Schallschutz städtebaulich sowie aus Gründen der Wirtschaftlichkeit nicht zu vertreten ist, als einzige Maßnahme zum Schutz vor dem Verkehrs- und Schienenlärm verbleibt. Durch passiven Lärmschutz werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in angemessener und geeigneter Weise gewährleistet.

In den Fällen, in denen ein angemessener Schallschutz nur durch passive Maßnahmen an den betroffenen Gebäuden erreicht werden kann, sind die in der Tabelle 6 der VDI-Richtlinie 2719 genannten oberen Anhaltswerte für Innenschallpegel für die Lärmdämmung von Fenstern zugrundezulegen. Das Fenster ist nämlich als das Außenbauteil anzusehen, welches die geringste Dämmwirkung gegen Lärmimmissionen aufweist.

Durch textliche Festsetzung wird im Bebauungsplan vorgegeben, daß die Gebäude in Sondergebieten und den Gewerbe- und Industriegebieten bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten mit schallschützenden Außenbauteilen zu versehen sind, die die Einhaltung der Tag- und Nachtwerte gewährleisten. Die Festsetzung eines konkreten, resultierenden Schalldämmaßes der geamten Außenfläche eines Raumes kann nicht getroffen werden, weil vor Realisierung von Bauvorhaben, nämlich im Rahmen des Planverfahrens, wesentliche Parameter auch zur Abschätzung dieses Schalldämmaßes gerade für Neu-, Um- und Erweiterungsbauten nicht bekannt sind. Dazu gehören vor allem die nach DIN 2719, Punkt 6.4 genannten Parameter

- vom Raum aus gesehene Gesamtaußenfläche in qm und
- äquivalente Absorptionsfläche des Raumes in qm (In der Regel ist die Absorptionsfläche ca. 0,8 x Grundfläche).

Diese beiden Paramter hängen somit von den konkreten Bauabsichten ab und sind erst bei Konkretisierung der jeweiligen Bauvorhaben erkennbar. Es könnte für spätere Bauvorhaben ansonsten ein Übermaß entstehen, wenn z. B. Schallschutzfenster der Klasse III oder IV festgesetzt würden, obwohl die og. Paramter bei dem konkreten Bauvorhaben eine geringere Schallschutzfensterklasse zuließen.

Ebenso berücksichtigt die textliche Festsetzung den Tatbestand, daß das Schalldämmaß der Außenhaut eines Gebäudes von der zukünftigen Grundrißgestaltung und Baukörperanordnung abhängig ist. Von daher werden nur schallschützende Außenbauteile gefordert, wenn bei dem konkreten Bauvorhaben die Grundrißgestaltung und Baukörperanordnung so ausgerichtet ist, daß der geforderte Schallschutz nicht erreicht wird, d. h. der zulässige Innenschallpegel überschritten wird.

Wie bereits erwähnt, kann - um ein Übermaß zu vermeiden - die letztendliche Feststellung der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen im Einzelfall nur im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn/Antragsteller erbracht werden.

Die Nachweispflicht ergibt sich aus dem Runderlaß vom 24.09.1990 (MBl. NW S. 1348).

In den Bebauungsplan wird daher folgende textliche Festsetzung aufgenommen:

"§ 7 **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Im gesamten Planbereich sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Lärmbelastung des Kfz-Verkehrs durch die Brandschachtstraße, die Borussiastraße, die Kämpchenstraße und die Straße Ernestineweg sowie die Lärmbelastung aus der S-Bahn-Strecke Düsseldorf - Dortmund für die Gebäude bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen. Dabei dürfen Innenschallpegel, wie in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt, nicht überschritten werden.

Die Tabelle ist nur insoweit anwendbar, als die dort genannten Raumarten nach den Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung zulässig sind:

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

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

Nach dem Runderlaß vom 24.09.1990 (MBl. NW S. 1348) des nordrhein-westfälischen Ministers für Bauen und Wohnen betreffend DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu erbringen."

Bezüglich der Kosten für Schallschutzfenster ist jedoch darauf hinzuweisen, daß bereits moderne Doppelscheibenfenster, welche die Anforderungen der Wärmeschutzverordnung erfüllen (dicht schließende Rahmen und Isolierverglasung) ein Schalldämmaß von 30 - 34 dB (A) gewährleisten und damit Fenstern der Schallschutzklasse 2 entsprechen, deren Einbau bei Neubauten und Modernisierungen bereits im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren aus wärmetechnischen Gründen gefordert wird.

Die Überschreitung der Orientierungswerte nach der DIN 18005 liegt nicht für den gesamten Planbereich, sondern lediglich für Teilbereiche vor. Allerdings sind die Berechnungen nicht so dezidiert vorgenommen worden, daß mittels Isolinien konkret nachgewiesen werden kann, welche Bereiche nicht betroffen sind.

Die textliche Festsetzung zur Gewährleistung ausreichenden Schallschutzes gilt für den gesamten Planbereich, so daß die vorstehend zitierte konkrete Bereichsfestlegung entbehrlich war. Die Geltung der textlichen Festsetzung für den gesamten Planbereich stellt keinen Verstoß gegen das Übermaßverbot dar, weil der Nachweis ausreichenden Schallschutzes beim Antragsteller liegt und erst im Baugenehmigungsverfahren zu konkreten Bauvorhaben erbracht werden muß.

Hinsichtlich eventueller durch den Schienenverkehr ausgelöster Erschütterungen ist auszuführen, daß diese ggf. besondere Gebäudegründungs- und Gebäudesicherungsmaßnahmen notwendig machen.

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist mit der Genehmigungsbehörde eine eventuelle erforderliche gutachterliche Prüfung abzustimmen. Die Kosten für die Erstellung des Gutachtens und ggf. notwendiger Gebäudesicherungsmaßnahmen fallen zu Lasten des jeweiligen Antragstellers.

7.2 Anspruchsvoraussetzungen für eine Kostenerstattung nach der 16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz

Durch den Bau oder die wesentliche Änderung von öffentlichen Straßen sowie von Schienenwegen können Ansprüche auf Erstattung von (passiven) Schallschutzmaßnahmen ausgelöst werden (§ 42 Bundesimmissionsschutzgesetz - BIMSchG). Entsprechende Regelungen sind in der 16. Verordnung zu Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12.06.1990 enthalten.

Anspruchsvoraussetzungen für Lärmschutzmaßnahmen liegen danach vor, wenn

- der Neubau einer Straße oder eines Schienenweges vorliegt
- der Beurteilungspegel durch die Ausbaumaßnahme um mindestens 3 dB (A) erhöht wird
- die Straße oder der Schienenweg um eine oder mehrere durchgehende Fahrstreifen bzw. Gleise baulich erweitert wird und der Beurteilungspegel die Immissionsgrenzwerte

in Allgemeinen Wohngebieten:	59 dB (A) tags oder 49 dB (A) nachts
in Mischgebieten:	64 dB (A) tags oder 54 dB (A) nachts
in Gewerbegebieten:	69 dB (A) tags oder 59 dB (A) nachts

überschreitet.

Eine wesentliche Änderung liegt immer vor, wenn der Verkehrslärm nach Fertigstellung der Baumaßnahme 70 dB (A) tags oder 60 dB (A) nachts erreicht.

Passive Schallschutzmaßnahmen sind erst dann erforderlich, wenn bei der bestehenden baulichen Ausführung außen der signifikante Immissionspegel und im Innern der betroffenen Gebäude ein Schallpegel von 40 dB (A) tags/30 dB (A) nachts überschritten wird.

Die Verkehrsflächen im Bebauungsplan Lü 171 n sind endgültig ausgebaut. Eine Verbreiterung dieser Verkehrsflächen ist in der Planung nicht vorgesehen, so daß es sich bei den derzeitigen Lärmimmissionen um eine vorgegebene Situation handelt. Gleiches gilt für die S-Bahn-Strecke Düsseldorf - Dortmund.

Somit kommen die auf den Bau und die wesentliche Änderung von Straßen abgestellten Vorschriften der §§ 41 bis 43 BImSchG sowie der daraus abgeleiteten 16. Verordnung zur Durchführung des BImSchG (Verkehrslärmschutzverordnung) vom 12.06.1990 nicht zur Anwendung.

Anlage 3

60/1-4
2 56 48

10.3.1999

B-Plan Lü 171 - Brandschachtstr.
Gutachterliche Stellungnahme "Schadstoffimmissionen durch den Kfz-Verkehr"

Im Zusammenhang mit der Eröffnung des Möbelhauses IKEA sind veränderte Verkehrsbeziehungen zu erwarten, die wiederum die Kfz-induzierten Schadstoffimmissionen beeinflussen. In dieser Stellungnahme sollen nun die zu erwartenden Immissionskonzentrationen abgeschätzt und bewertet werden.

1. Methodik

Die Kfz-bedingten Schadstoffimmissionen werden EDV-gestützt mit dem Softwareprodukt Immiss 2.0 ermittelt, das sich als Werkzeug für derartige Aufgaben z.B. im Rahmen der flächendeckenden Abschätzung der Kfz-bedingten Schadstoffimmissionskonzentrationen gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz bewährt hat. Diese Software wurde unlängst vom Länder-Arbeitskreis Immissionsschutz (LAI) als geeignetes Produkt eingestuft.

Die Berechnung der Immissionskonzentrationen erfolgt für die Stoffe Benzol, Ruß und Stickstoffdioxid (NO_2) auf Grundlage folgender Daten:

- Breite des zu betrachtenden Straßenabschnittes,
- Höhe der Gebäude an dieser Straße,
- Gefälle der Straße
- durchschnittlicher täglicher Verkehr für PKW und LKW
- Anteil von Katalysator- und Dieselfahrzeugen und
- Stauanteil auf der Straße.

Im Rahmen dieser Untersuchung wurden die Eingangsdaten äußerst konservativ angenommen. So wurde entgegen der Realität für alle betrachteten Straßenabschnitte eine geschlossene Bebauung, d.h. eine Straßenschlucht, unterstellt. Auch die DTV-Angaben sowie die Anteile von Kat- und Dieselfahrzeugen und die Stauhäufigkeit wurden im Berechnungsmodell sehr konservativ eingestellt. Dies führt dazu, daß die Berechnungsergebnisse als "absolute worst case Situation" anzusehen sind.

Die Untersuchungen werden für Diagnose- und die Prognosesituation durchgeführt.

2. Eingangsdaten

Die Verkehrsdaten wurden dem Verkehrsgutachten zum B-Plan Lü 171 vom Planungs- und Ingenieurbüro Dr. Lessmann und Partner vom Januar 1999 entnommen. Die Daten zur Topographie stammen aus Karten bzw. wurden vor Ort erhoben.

Die Diagnosedaten wurden durch eine Verkehrszählung ermittelt, die zwischen 15 und 19 Uhr stattfand. Diese Verkehrsmengen wurden über den Faktor 3,4 zum DTV

hochgerechnet. Zu der Hochrechnung ist anzumerken, daß der DTV auf diesem Weg überschätzt wird.

Die Prognosedaten wurden unter Heranziehung von Erfahrungen an anderen IKEA-Häusern berechnet. Die Werte stellen sich wie folgt dar:

Straße	DTV Diagnose	DTV Prognose
Borussiastr. nördlich Brennabornstr.	29.520	29.780
Borussiastr. südlich Brennabornstr.	14.035	15.610
Brennabornstr.	30.012	28.105
Kämpchenstr.	5.127	2.070

Die Topographie, d.h. Straßenbreite (Breite zwischen Gebäuden) und Gebäudehöhen wurden wie folgt angenommen:

Straße	Straßenbreite	Gebäudehöhe
Borussiastr. nördlich Brennabornstr.	65	15
Borussiastr. südlich Brennabornstr.	50	15
Brennabornstr.	70	15
Kämpchenstr.	20	15

Die Randbedingungen im Rechenmodell wurden ebenfalls äußerst konservativ wie folgt "eingestellt":

Parameter	Im Modell "eingestellte" Größe
Anteil schwerer LKW	10%
Anteil leichter LKW	10%
Stauanteil	15 % (Kämpchenstr. Diagnose 5%, Prognose 15%)
Kat-Anteil	43 %
Diesel-Anteil	13 %
Vorbelastung NO_2 (98 Perz.)	95 µg/m³
Vorbelastung NO_2 (Jahresmittel)	45 µg/m³
Vorbelastung Benzol	3,5 µg/m³
Vorbelastung Dieselruß	4 µg/m³

3. Ergebnisse und Bewertung

Die berechneten Immissionskonzentrationen stellen sich für die Diagnose- und die Prognosesituation wie folgt dar:

Straße	Benzol Diagnose	Benzol Prognose	Ruß Diagnose	Ruß Prognose	NO_2 Diagnose	NO_2 Prognose
Borussiastr. nördlich Brennabornstr.	7,09	7,13	7,16	7,19	103,22	103,5
Borussiastr. südlich Brennabornstr.	5,9	6,17	6,11	6,35	95	95,25
Brennabornstr.	6,86	6,65	6,96	6,77	101,37	99,56
Kämpchenstr.	5,24	4,44	5,51	4,77	95	95

Die Tabelle zeigt, daß sich die Immissionskonzentrationen durch die Errichtung und den Betrieb des IKEA Möbelhauses für die Borussiastr. und die Brennabornstr. nicht wesentlich verändern. Die Kämpchenstr. die im Bereich der Bahntrasse abgebunden wird, zeigt mit dem erechneten Rückgang der Immissionskonzentrationen die deutlichsten Veränderungen.

Bewertet man die absoluten Immissionskonzentrationen, bieten sich als Bewertungsmaßstäbe die Prüfwerte der 23. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz (23. BImSchV) an.

Diese Prüfwerte definieren die Grenze, ab der verkehrliche Maßnahmen zur Belastungsreduzierung geprüft werden müssen. Sie sind wie folgt festgelegt:

Stoff		Prüfwert [µg/m³]
NO_2	(98-Perzentil)	160
Benzol	(Jahresmittelwert)	10
Dieselruß	(Jahresmittelwert)	8

Vergleicht man die errechneten Immissionskonzentrationen ist festzustellen, daß die Belastungen i.d.R. deutlich unterhalb der Prüfwerte bleiben.

Zu der absoluten Bewertung wird noch einmal darauf hingewiesen, daß die gewählten Eingangsdaten äußerst konservativ angenommen wurden. Dies führt dazu, daß die Immissionskonzentrationen deutlich überschätzt werden und daher ein Vergleich mit Prüfwerten nur unter Hinweis auf die Randbedingungen der Berechnungen seriös ist.

Zusammenfassend führen die erzielten Ergebnisse zu der Einschätzung, daß Errichtung und Betrieb des IKEA Möbelhauses unter dem Aspekt der Kfz-induzierten Schadstoffbelastung unbedenklich ist.

Bornkessel

Der Rat der Stadt Dortmund hat am 29.04.1999 beschlossen, diese Begründung nach § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141, BGBl. III/FNA 213 - 1) dem Bebauungsplan Lü 171 n - Brandschachtstraße - beizufügen.

Dortmund, den 30.04.1999

Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage

Nickisch
Abteilungsleiter