Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
VEP Hu 152 - Einzelhandelsstandort Kirchlinder Straße -

- Teil B: Umweltbericht -

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und
Bauordnungsamt

Inhalt

Teil B: Umweltbericht **5**

1. Einleitung **5**

1.1 Anlass und Aufgabenstellung des Umweltberichts *5*

1.2 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes *6*

2. Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen sowie methodische Vorgehensweise **7**

2.1 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen *7*

2.1.1 Bau- und Planungsrecht 7

2.1.2 Umwelt- und Naturschutzrecht 8

2.2 Planerische Vorgaben *8*

2.2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung - Regionalplan 8

2.2.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes 9

2.2.3 Festsetzungen rechtskräftiger Bebauungspläne 9

2.2.4 Darstellungen und Festsetzungen Landschaftsplan / Biotopverbundsystem 9

2.2.5 Aussagen informeller Planungsinstrumente 9

2.3 Methodische Vorgehensweise *10*

2.3.1 Umweltprüfung 10

2.4 Ergebnisse des Scopings *11*

2.4.1 Lage und Abgrenzung des Untersuchungsraumes 11

2.4.2 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung 12

3. Planungsalternativen **15**

3.1 Standortbegründungen für das Planungsvorhaben *15*

3.2 Städtebauliche Varianten am ausgewählten Standort *16*

4. Ermittlung und Bewertung der räumlichen Ausgangssituation **16**

4.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB *16*

4.1.1 Menschen 16

4.1.2 Pflanzen und Tiere 17

4.1.3 Boden und Wasser 19

4.1.4 Luft und Klima 20

4.1.5 Orts- und Landschaftsbild 21

4.1.6 Kultur- und sonstige Sachgüter 22

4.2 Grundbelastungen des Raumes *22*

4.2.1 Altstandorte und Altablagerungen 22

4.2.2 Luftschadstoffe und Gerüche 23
4.2.3 Schall und Erschütterungen 23
4.3 Zusammenfassende Wertung des Umweltzustandes unter Berücksichtigung des Entwicklungspotentials der Schutzgüter im Untersuchungsraum (Prognose bei Nichtdurchführung der Planung) 24

5. Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes (Umweltrelevante Festsetzungen) 25
5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung 25
5.2 Verkehrliche Erschließung 25
5.3 Entwässerung 26
5.4 Grünplanung 27

6. Ermittlung und Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen 27
6.1 Auswirkungen auf die Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB 27
6.1.1 Menschen 27
6.1.2 Pflanzen und Tiere 30
6.1.3 Boden und Wasser 31
6.1.4 Luft und Klima 32
6.1.5 Landschaftsbild / Ortsbild 34
6.1.6 Kultur- und sonstige Sachgüter 34
6.2 Wechselwirkungen 34
6.3 Zusammenfassende Wertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen (Prognose bei Durchführung der Planung) 34

7. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich der nachteili- gen Umweltauswirkungen (u. a. Eingriffsregelung) 35
7.1 Maßnahmen zur Vermeidung / Bodenschutzklausel 35
7.2 Maßnahmen zur Minderung / Grünordnerische Maßnahmen 35
7.3 Eingriffs- / Ausgleichsbilanz 40
7.4 Zusammenfassung 43

8. Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) Stufe 1 43
8.1 Planungsrelevante Arten 43
8.2 Beeinträchtigungen / Störungen / Maßnahmen 45
8.3 Fazit 46

9. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen nach Umsetzung des Bebauungsplanes (Monitoring) 46

10. Allgemein verständliche Zusammenfassung der Ergebnisse mit Hinweisen auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen 47

11. Kartenübersicht (Anlage) 50

12. Literatur- und Quellenverzeichnis 50

13. Übersicht der zugrunde gelegten Gutachten und Fachplanungen 50

Teil B: Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Anlass und Aufgabenstellung des Umweltberichts

Durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) wurde im Jahre 2004 das Baugesetzbuch (BauGB) geändert. Dementsprechend ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden (§ 2 Abs. 4 BauGB). Dieser Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

Die Aufgaben der Umweltprüfung bzw. die Inhalte des Umweltberichtes gehen aus § 2 (4) und § 4c BauGB sowie der Anlage 1 zum BauGB hervor.

Grundsätzliche Aufgabe des Umweltberichtes ist es demnach, die verschiedenen betroffenen Umweltbelange gebündelt darzustellen und die erheblichen Umweltauswirkungen zu beschreiben und zu bewerten. Dabei werden auch evtl. in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten berücksichtigt sowie die Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung prognostiziert.

Weiter werden im Umweltbericht Maßnahmen dargestellt, durch die Umweltauswirkungen vermieden bzw. vermindert werden sowie Maßnahmen, die einer evtl. erforderlichen Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft dienen. Zudem ist es eine Aufgabe des Umweltberichtes, Maßnahmen festzulegen, mit denen die erheblichen Umweltauswirkungen bei und nach der Durchführung des Bebauungsplanes überwacht werden sollen (Monitoring).

Näheres zu den gesetzlichen Grundlagen sowie zur Methodik der Umweltprüfung ist in Kap. 2 (Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen sowie methodische Vorgehensweise) erläutert. Nach dem Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG – vom 01. März 2010 kommt dem Artenschutz eine besondere Bedeutung zu. § 44 und § 45 BNatSchG definieren bestimmte Verbotstatbestände für alle besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten. Gleichzeitig zeigt das Gesetz in Übereinstimmung mit der europäischen FFH- und Vogelschutzrichtlinie Spielräume auf, um akzeptable und im Vollzug praktikable Ergebnisse bei der Anwendung der Verbotstatbestimmungen zu erzielen.

Die im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung zu berücksichtigenden besonders und streng geschützten Arten – sog. „planungsrelevante Arten“ – sowie die Prüfinhalte und die Vorgehensweise bei der Prüfung sind in der Broschüre „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen beschrieben. Die Berücksichtigung erfolgt im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung..

1.2 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Da es sich bei dem Vorhaben um großflächigen Einzelhandel handelt, wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hu 152 „Einzelhandelsstandort Kirchlinder Straße“ gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuansiedelung eines Lebensmitteldiscounters auf dem TÜV-Gelände in Dortmund – Kirchlinde geschaffen werden.

Der Lebensmittelmarkt wird entlang der östlichen Plangebietsgrenze platziert. Das Ladenlokal mit max. 1500 m² Verkaufsfläche wird von der Kirchlinder Straße ebenerdig und barrierefrei fußläufig erschlossen. Die gesamte Dachfläche des Gebäudes wird zur Rückhaltung des Niederschlagswassers sowie aus stadtklimatischen Gründen extensiv begrünt. Der langgestreckte Baukörper wird in Richtung Süden um ca. 3 m durch das aus dem Abbruch gewonnene Material aufgeständert. Dies führt im Süden zur Notwendigkeit der Errichtung einer Mauer, die am Fuß begrünt wird.

Westlich des Verkaufsgebäudes schließt sich eine Stellplatzanlage mit max.150 Stellplätzen an. Die Stellplätze werden durch einen Grünstreifen zur Straße eingefasst und durch Baumreihen beschattet. Die Begrünung der Stellplatzanlage wird gem. des „Dortmunder Standards“, d. h. pro 5 Stellplätze / 1 Baum, durchgeführt. Dem Zufolge sind 30 Baumanpflanzungen im Sondergebiet vorgesehen. Die gesamte Stellplatzanlage wird in Richtung Süden um ca. 2 % abfallend ausgeführt, so dass zum Geländeausgleich im Süden eine Mauer / Böschung errichtet werden muss. Der Bauschutt der zurückgebauten baulichen Anlagen wird vor Ort aufbereitet und zur Modellierung des Geländes für die erforderlichen Auffüllungen verwendet.

Die Warenanlieferung erfolgt von Südwesten über eine vorhandene Zufahrt von der Straße Bärenbruch (südlich Hausnummer 130).

Die Zufahrt zur Stellplatzanlage erfolgt für PKW von der Straße Im Dorloh. Über sie erfolgt ebenfalls die potentielle Nachnutzung der Maschinenhalle.

Die an der Kirchlinder Straße vorgesehene öffentliche Grünfläche kann, anders als ursprünglich geplant, nicht mit dem vorh. Baumbestand entwickelt werden. Der Baumbestand kann nicht erhalten werden. Es werden jedoch Baumneuanpflanzungen im Zuge einer neu zu planenden öffentlichen Grünanlage erfolgen. Etwa 10 Bäume sind vorgesehen. Damit wird ein begrünter Aufenthaltsbereich geschaffen.

2. Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen sowie methodische Vorgehensweise

2.1 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen

2.1.1 Bau- und Planungsrecht

Entsprechend dem Baugesetzbuch müssen bei der Aufstellung von Bauleitplänen u. a. insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, berücksichtigt werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7).

In den §§ 1 und 1a BauGB werden explizit zu berücksichtigende Umweltaspekte genannt. Dazu gehören:

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung
- Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Luft und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt
- Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter
- Erhaltungsziele und Schutzzweck von Fauna-Flora-Habitat-Gebieten und europäischen Vogelschutzgebieten (Anm.: In Dortmund sind solche Gebiete nicht festgesetzt, also nicht betroffen)
- Vermeidung von Immissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
- Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Energienutzung
- Darstellung der Landschaftspläne sowie sonstiger umweltrechtlicher Fachpläne, insbesondere des Wasser, Abfall- und Immissionsschutzrechtes

- Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Das Baugesetzbuch schreibt in § 2 (4) vor, dass für die o. g. Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen ist, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht bildet nach § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung.

2.1.2 Umwelt- und Naturschutzrecht

Über das BauGB hinaus sind im Verfahren der Umweltprüfung je nach Umweltbelang u. a. folgende Gesetze und Vorschriften zu berücksichtigen:

- Bundesnaturschutzgesetz
- Bundesbodenschutzgesetz
- Bundesimmissionsschutzgesetz
- Landesnaturschutzgesetz NRW
- Landesbodenschutzgesetz
- Landesabfallgesetz
- Landeswassergesetz
- Wasserhaushaltsgesetz
- 16./ 39. BImSchV
- TA Lärm 1998
- TA Luft
- Baumschutzsatzung der Stadt Dortmund vom 02.06.2006

2.2 Planerische Vorgaben

2.2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung - Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg (18.08.2004), Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – westlicher Teil (Dortmund – Kreis Unna - Hamm– stellt den Planbereich als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ dar. Aktuell wird der Regionalplan Ruhr aufgestellt, eine erste Entwurfsfassung (1. Offenlage) liegt vor. Dieser legt ebenfalls „ASB“ für den Vorhabenstandort fest.

2.2.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund (31.12.2004 rechtskräftig) stellt den Bereich entlang der Kirchlinder Straße als gemischte Baufläche mit der Ergänzung „Siedlungsschwerpunkt“ (Ortsteilzentrum) dar. Im Süden wird der Bereich begrenzt durch Park- und Sportanlagen. Im direkten Umkreis des Plangebietes schließen sich nördlich, östlich und südlich gemischte Baufläche und westlich Wohnbaufläche an. Das geplante Vorhaben gilt als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.2.3 Festsetzungen rechtskräftiger Bebauungspläne

Für den Planbereich besteht kein Bebauungsplan. Derzeit ist das Pangebiet nach § 34 BauGB zu beurteilen. Südlich des ehemaligen Zechengeländes liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Hu 116 (Zeche Zollern, 1996), östlich der BP Hu 115/2 (Littgenloh, 1997) und direkt nördlich besteht für die Kirchlinder und Frohlinder Straße ein einfacher Bebauungsplan Hu 114 (Bärenbruch, 1977). Nördlich der Kirchlinder Straße und östlich der Zollernstraße liegt der BP Ma 117 (Bockenfelder Straße/Frohlinder Straße, 1975) und der BP Hu 121 VEP (Ortskern Kirchlinde, 2007). Nördlich der Bockenfelder Straße liegt das Plangebiet des BP Ma 121 (Kirchlinde West, 1979).

2.2.4 Darstellungen und Festsetzungen Landschaftsplan / Biotopverbundsystem

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans Dortmund-Mitte. Der Landschaftsplan befindet sich derzeit in Neuaufstellung. Das Plangebiet bleibt weiterhin außerhalb des Geltungsbereiches.

2.2.5 Aussagen informeller Planungsinstrumente

Umweltplan Dortmund

Der Umweltplan dient als Steuerungsinstrumentarium einer zukunftsbeständigen und nachhaltigen Stadtentwicklung. Er versteht sich als Arbeits-, Planungs- und Entscheidungsgrundlage für die kommunalen Akteure in der Planung und Projektentwicklung, für Politik und Fachöffentlichkeit sowie für die Bürgerschaft. Die relevanten schutzgutbezogenen Aussagen zur ökologischen Bewertung der einzelnen Umweltbereiche sind unter den einzelnen Schutzgütern (s. Pkt. 4.1) dargestellt.

StadtgrünPlan

Der Stadtgrünplan sagt Folgendes über den betroffenen Bereich aus:

Im Stadtbezirk Huckarde besteht hoher Handlungsbedarf, da dieser Bereich gekennzeichnet ist durch eine hohe Bevölkerungsdichte und ein geringes Grünflächenangebot zur allgemeinen Erholungsnutzung. Das südliche Kirchlinde liegt im Handlungsraum mit der Prioritätsstufe I.

In Kirchlinde befinden sich ein Friedhof an der Bockenfelder Straße und eine Bezirkssportanlage am Bärenbruch, sowie eine Dauerkleingartenanlage am östlichen Siedlungsrand.

Das nordwestlich gelegene Wideybachtal übernimmt eine Mitversorgung des Ortsteiles. Ebenso wirkt sich das Dellwiger Bachtal positiv auf die Erholungsfunktion aus.

Stadtbiotopkataster

Im Stadtbiotopkataster sind keine Eintragungen vorhanden.

2.3 Methodische Vorgehensweise

2.3.1 Umweltprüfung

Die Umweltprüfung ist integraler Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens, d. h. mit fortschreitender Planungsdetaillierung (vom Vorentwurf des Bebauungsplanes über den Entwurf zur Offenlage bis zur Satzungsfassung) wird auch der Umweltbericht entsprechend der sich neu ergebenden Sach- und Kenntnisstände fortgeschrieben. Diese verfahrensbegleitende Umweltprüfung soll eine nachvollziehbare und ausreichende Berücksichtigung der umweltschützenden Belange in der Abwägung sicherstellen.

Mit dem Vorentwurf der Planung erfolgt die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange. Auf Grundlage der dort vorgebrachten Anregungen ist über die Abgrenzung der Untersuchungsräume und die Festlegung des Untersuchungsrahmens ein abschließendes Ergebnis zu erzielen.

Der im weiteren Verfahren zu erarbeitende Entwurf des Umweltberichtes ist Gegenstand sowohl der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB als auch der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 (2) BauGB.

Die Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen, ebenso wie die Bestandsaufnahme, orientiert sich an den Schutzgütern des § 2 Abs. 1 UVPG, d.h. getrennt für die Schutzgüter

- Menschen

- Pflanzen und Tiere
- Boden und Wasser
- Klima und Luft
- Landschaftsbild/Stadtbild
- Kultur- und sonstige Sachgüter sowie
- Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander

Die Bewertung der Umweltsituation sowie der Auswirkungen für die betreffenden Schutzgüter erfolgt verbal-argumentativ. Auf quantitativ-rechnerische Verfahren soll hier verzichtet werden.

2.4 Ergebnisse des Scopings

2.4.1 Lage und Abgrenzung des Untersuchungsraumes

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VEP Hu 152 „Einzelhandelsstandort Kirchlinder Straße“ liegt im Nordwesten Dortmunds in der Ortsmitte von Kirchlinde, direkt an der Kirchlinder Straße, im Stadtbezirk Huckarde. Er wird begrenzt

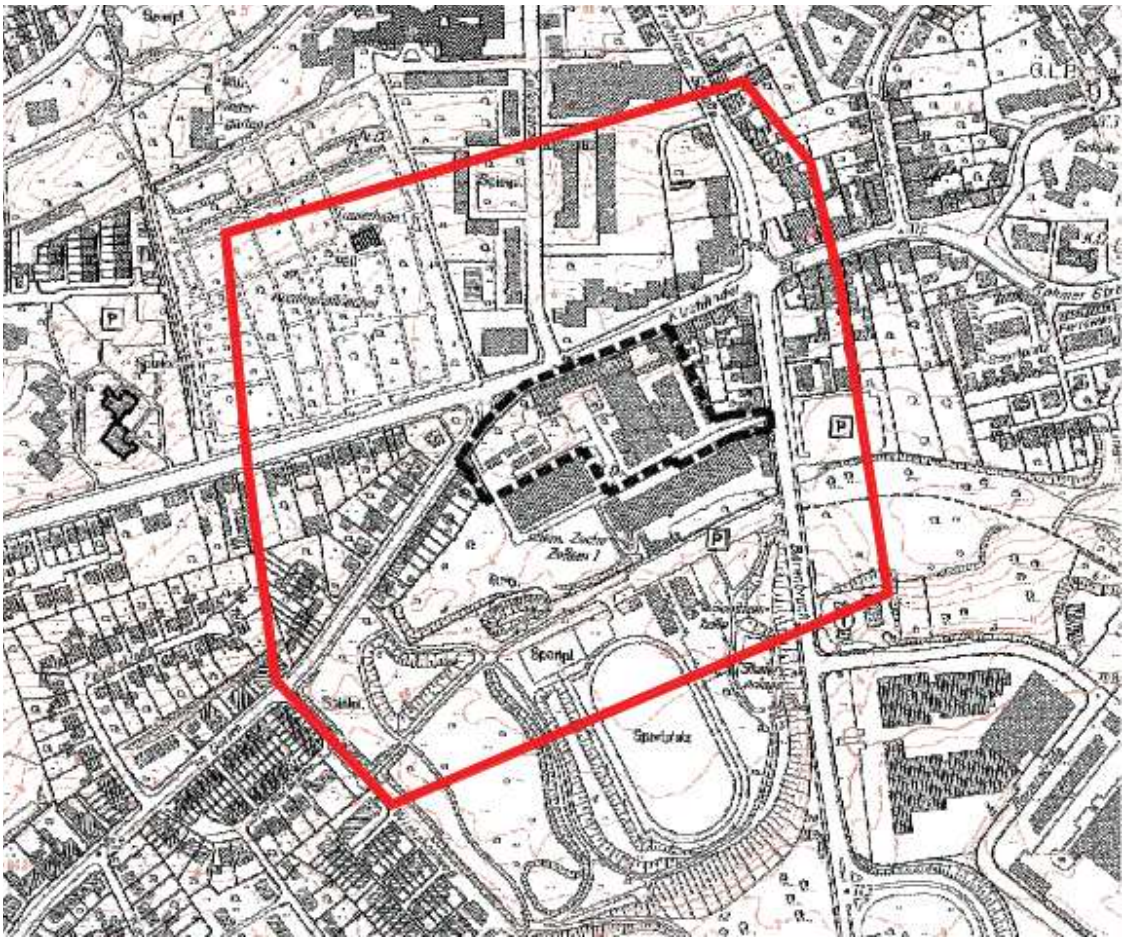
- im Norden von der Straße Im Dorloh und der Kirchlinder Straße (L 750),
- im Osten von der östlichen Grenze der Flurstücke 564, 565 und einer Erweiterung bis zur Straße Bärenbruch, etwa 3,7 m südlich des südlichen Flurstücks 570,
- im Süden von den Gebäuden der ehemaligen Maschinenhalle und des TÜV-Bildung und
- im Westen von der östlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 1982.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 1167 (teilweise), 564 und 565, Gemarkung Kirchlinde, Flur 4. Das Plangebiet besitzt eine Fläche von ca. 1,23 ha. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Um die Auswirkungen des Vorhabens auch auf die Umgebung zu erfassen wurde ein Untersuchungsraum im Rahmen des Scopings festgelegt. In den eingegangenen Stellungnahmen wurde der Abgrenzung überwiegend zugestimmt.

Der Untersuchungsraum ist in der folgenden Darstellung rot umrandet dargestellt, der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist schwarz gestrichelt umrandet.

Abb. 1.: Untersuchungsraum (rot) und Bebauungsplangebiet, unmaßstäblich



Der Untersuchungsraum umfasst über das Bebauungsplangebiet hinaus nach Osten die Straße „Bärenbruch“ und die daran angrenzende Mischbebauung. Nach Süden hin ragt die Sportanlage und die benachbarten Grünanlagen in den Untersuchungsraum hinein. Im Westen bzw. im Nord-Westen umfasst der Untersuchungsraum die Wohnbebauung an der Straße „Im Dorloh“ sowie den Kommunalfriedhof. Im Norden ist die Kirchlinder Straße einschl. der Straßenrandbebauung und der dahinterleigenden Wohnbebauung in den Untersuchungsraum mit einbezogen.

2.4.2 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Durch die in den folgenden Kapiteln beschriebene Bestandssituation und die beabsichtigte bauliche Entwicklung des Plangebietes ergeben sich Fragestellungen zu Umweltaspekten, die für die Umweltprüfung von Bedeutung erscheinen:

- Schallschutz
- Luftgüte, Klimaschutz
- Altlastenproblematik, Bergbau
- Artenschutz
- Baumschutz
- Orts- und Landschaftsbild

Im Rahmen des durchgeführten Scopingverfahrens gingen externe und interne Stellungnahmen ein, wovon einige Stellungnahmen die Nichtbetroffenheit dokumentieren oder aber allgemeingültige Aussagen treffen. Konkrete, zu beachtende Stellungnahmen, die für den Umweltbericht relevant sind, werden nachfolgend z. T. auszugsweise wiedergegeben. Die Anregungen der Stellungnahmen werden in den entsprechenden Kapiteln unter der Betrachtung der Auswirkungen auf die Umwelt (Kap. 6.) berücksichtigt. Die Stellungnahmen wurden vorgelegt von:

Bezirksregierung Arnsberg, Dezernat 53, 15.08.2016:

Die Vorgaben des Luftreinhalteplanes sind zu berücksichtigen. Darüber hinaus wird auf die Zuständigkeit der Unteren Immissionsschutzbehörde der Städte Bochum-Dortmund-Hagen hingewiesen.

Interne Stellungnahmen der Stadt Dortmund:

FB 61/2-2 Stadtentwicklung, 19.08.2016:

- Immissionen

  Da es sich um einen B-Plan handelt, muss zusätzlich zur Betrachtung nach TA Lärm auch eine Beurteilung nach DIN 18005 erfolgen. Es ist deshalb zu prüfen, inwieweit schützenswerte Freibereiche (z.B. Terrassen, Gärten und Balkone) von den Betriebsgeräuschen betroffen sind.

  Weiterhin ist darzustellen, inwieweit sich die Verkehrserzeugung aus dem Plangebiet auf die umliegenden betroffenen Straßen auswirkt. Hierbei sind ausgewählte signifikante Immissionsorte an den betroffenen Straßen zu berechnen und die Erhöhung der Immissionswerte im Vergleich zum Ist-Zustand festzustellen. Falls hierbei Werte von über 70/60 dB(A) Tag/Nacht ermittelt werden, sind alle Gebäude, welche hiervon auf den zu untersuchenden Straßenabschnitten betroffen sind, zu kennzeichnen.

Bei der Ermittlung der Vorbelastung sollte das TÜV-Bildungszentrum beteiligt und dessen vorhandene Schallquellen erfragt werden, damit diese in der Berechnung angesetzt werden können. Es sollte nachgewiesen werden, dass die voraussichtliche Gesamtbelastung die maßgeblichen Richtwerte nicht überschreitet. Weiterhin muss die Genehmigungslage des TÜV berücksichtigt werden und gegebenenfalls der TÜV erklären, inwieweit er die Immissionsrichtwerte an den gewählten Immissionsorten in Zukunft ausschöpfen wird.

FB 60/2-1 Umweltamt, 25.08.2016:

- Immissionsschutz

  Das Umweltamt empfiehlt nach der Realisierung des Neubaus des Discounters an der Kirchlinder Straße ein Luftschadstoffemissions–Monitoring in die Wege zu leiten. In diesem sind zur Verifizierung der Modellergebnisse des Ingenieurbüros simuPLAN die prognostizierten NO2-Immissionen nach Fertigstellung des Projektes in einem Zeitraum von 2-3 Jahren durch Messungen mittels Passivsammlern zu überprüfen. Dazu sind 1-2 Passivsammler an geeigneten Stellen an der Kirchlinder Straße nach Absprache mit dem Dortmunder Umweltamt anzubringen.

- Klimaschutz

  Es ist ein Energiekonzept zu erstellen. Außerdem muss die, seit 01.01.2016 in Kraft getretene EnEV 2014 (Energieeinsparverordnung) und das überarbeitete Erneuerbare Energien-Wärmegesetz für die Neubebauung eingehalten werden. Die Gebäudeausrichtung ist energetisch vorteilhaft zu planen. Ein überdurchschnittlicher Einsatz erneuerbarer Energien für die Energie-versorgung wäre begrüßenswert.

  Die BauGBNovelle, siehe BauGB § 1 Abs. 6 Nr.7 a, als abwägungsrelevant bezeichneten Auswirkungen auf das Schutzgut "Klima", umfasst lokale Auswirkungen des Klimawandels.

  Die umweltbezogenen Auswirkungen der Planung in Bezug auf jetzige und zukünftige Klimaveränderungen müssen untersucht und in der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben oder gar im B-Plan Festsetzungen zur Minimierung getroffen werden.

  Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes müssen auf das Thema Anpassung an die Folgen des Klimawandels erweitert werden. Das Vorhaben liegt im stark verdichteten Ortsteil Kirchlinde. Der Untersuchungsraum des Umweltberichtes sollte nach Nordosten hin erweitert werden, da durch die mehrheitlichen

Südwestwinde in unserer Region eine mikroklimatische Auswirkung auf die angrenzenden Siedlungsbereiche durch das Vorhaben in Kombination mit zukünftigen Klimaveränderungen nicht auszuschließen ist.

3. Planungsalternativen

3.1 Standortbegründungen für das Planungsvorhaben

Nach Abriss der noch auf dem Plangebiet befindlichen teilweise baufälligen Gebäude steht die Fläche neuen Nutzungen zur Verfügung. Um den Einzelhandel, insbesondere die Nahversorgung im Einzugsbereich von Kirchlinde langfristig zu sichern, zu entwickeln und die vorhandenen Angebotsstrukturen nachhaltig zu stärken, ist beabsichtigt, auf dem ehemaligen Zechengelände einen Lebensmitteldiscounter mit 1.500 m^2 VK zu errichten.

Die Planung ist im Zusammenhang mit den bestehenden Vollsortimentern, Discountern und Fachmärkten zu betrachten. Aktuell befinden sich im Zentrum Kirchlindes westlich der Frohlinder Straße ein REWE- Markt mit einer Verkaufsfläche (VK) von 1.500 qm und ein ALDI-Markt mit einer VK von 1.000 qm und Fachmärkten mit einer VK von 950 qm (VEP Hu 121 Ortskern Kirchlinde). Bei den genannten Verkaufsflächen handelt es sich um die gemäß VEP Hu 121 – Ortskern Kirchlinde – maximal zulässigen Verkaufsflächen. Mit der Neuansiedelung des Lebensmitteldiscounters südlich der Kirchlinder Straße werden die Verkaufsflächen im zentralen Versorgungsbereich um etwa 1.500 qm VK ergänzt.

Seitens des Stadtplanungs- und Bauordnungsamtes wurde zur Überprüfung der Integration des Grundstücks in die Gesamtentwicklung Kirchlindes und der Standorteignung für einen Discounter unter Einbeziehung zweier weiterer möglicher Standorte im Umfeld (Parkplatz Bärenbruch, ehem. Aldi-Gebäude an der Ecke Bockenfelder Straße / Zollernstraße) 2013 und 2014 der Entwurf eines Entwicklungskonzeptes erarbeitet. Auf der Fläche des Aldi-Marktes an der Bockenfelder Straße sind Seniorenwohnungen gebaut worden. Aufgrund des Flächenbedarfs für den Discounter mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.500 m² einschließlich der notwendigen Anzahl an Stellplätzen ist eine Realisierung auf dem Mehrzweckparkplatz am Bärenbruch aus Platzgründen auch nicht mehr möglich. Das verbleibende Areal besitzt ein großes Potential für den zentralen Bereich des Kirchlinder Ortskerns. Die Größe ermöglicht es, verschiedene Nutzungen vorzusehen und so unterschiedlichen Ansprüchen gerecht zu werden sowie das Zentrum als Ganzes durch die Schaffung neuer städtebaulicher Qualitäten aufzuwerten.

Der Grundstückseigentümer (TÜV-Bildung) verbleibt gegenüber den früheren Planungsabsichten mit einem Teil der Bildungseinrichtungen im südlichen Bereich des Geländes. Daher besteht lediglich für die denkmalgeschützte westliche Maschinenhalle keine Nachfolgenutzung.

Bisher ist das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bei der Zentrenabgrenzung des Nahversorgungsbereichs Kirchlinde im Masterplan Einzelhandel ausgespart, grenzt jedoch an diese direkt an. Bei der nächsten Aktualisierung wird die Zentrenabgrenzung um den Bereich der ehemaligen Zeche erweitert.

3.2 Städtebauliche Varianten am ausgewählten Standort

Als Städtebauliches Konzept wurde der Entwurf des Vorhabenträgers (Verfasser: Architekturbüro A. Schlösser, Dortmund, Stand: 19.11.2015) für den Standort dem Bebauungsplan zu Grund gelegt. Andere, wesentlich abweichende Varianten sind auf Grund der Restriktionen im Plangebiet und sonstiger Vorgaben nicht gegeben.

4. Ermittlung und Bewertung der räumlichen Ausgangssituation

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

4.1.1 Menschen

Lärm

Im Bebauungsplangebiet und in der näheren Umgebung im Untersuchungsraum sind keine Gewerbebetriebe angesiedelt, von denen Lärmemissionen ausgehen.

Eine relevante Geräuschvorbelastung durch andere Anlagen und Betriebe, die in den Anwendungsbereich der TA Lärm fallen, besteht für die maßgeblichen Immissionsorte des Schallschutzgutachtens[1] nicht.

[1] Wenker & Gesing: Schalltechnische Untersuchung zum geplanten Betrieb eines Discounters an der Kirchlinder Straße 1 in Dortmund, Gronau, 08.11.2016

Lt. Gutachten liegen detaillierte Angaben zur vorhandenen Verkehrsbelastung auf den umliegenden Straßen nicht vor.

Erholung

Das Plangebiet ist gewerblich genutzt und mit einem Zaun umgeben. Es ist daher keine Funktion für wohnungsnahe Erholung gegeben.

Im Umfeld befindet sich nordwestlich ein städtischer Friedhof sowie südlich die Sportanlage des DJK Westfalia Kichlinde, mit der Parkanlage „Bärenbruch". Eine direkte Zugänglichkeit von Norden in diesen Grünbereich ist momentan nicht gegeben.

4.1.2 Pflanzen und Tiere

Reale Vegetation und Biotoptypen

Im Dezember 2015 (s. Baumschutz) und im März/April 2016 wurde das Gelände begangen und die Bestandsaufnahme durchgeführt.

Der Geltungsbereich weist einen hohen Versiegelungsanteil auf durch Gebäude, Betriebshof, Stellplätze und Verkehrsflächen (Biotoptyp HN0, HY1). Kleinflächig sind Verkehrs- bzw. Stellplatzflächen unbefestigt oder teilversiegelt (Biotoptyp HY2). In den Randbereichen der Gebäude und im Umfeld der Verkehrs- und Stellplatzflächen kommen kleinere Grünflächen mit geringerer Ausdehnung vor (Bodendecker, Ziersträucher, Rasen, Biotoptyp HM51 und HM52).

Im westlichen Teil des Plangebietes befinden sich größere Grünflächen (Rasenflächen, Biotoptyp HM51) die mit zahlreichen alten Laubbäumen (Platanen) bestanden sind. Dieser Baumbestand ist im südlichen Teil von Verkehrsflächen umgeben bzw. mit Containern (Schulungsräume) unterstanden.

Weitere Laubbäume, standorttypisch und standortfremd (Biotoptyp BF 31 und BF41) befinden sich südlich und östlich der vorhandenen Gebäude.

Die Biotop- und Nutzungstypen sind in dem Plan Nr. 1521-02, Ausgangszustand des Plangebietes im Geltungsbereich des B-Planes, dargestellt (s. Anhang).

Abb. 2.: Bewertungstabelle „Ausgangszustand“ der Biotop- und Nutzungsstrukturen

Bestand								
Biotoptypen / Code	**N**	**W**	**G**	**M**	**SAV**	**H**	**A**	**Biotop-wert**
Einzelbaum, standorttypisch / BF 31	2	2	2	3	2	1		**12**
Einzelbaum, standortfremd / BF 41	1	2	2	3	2	1		**11**
Grünflächen geringe Ausdehnung (Bodendeckerpflanzung, Ziergrün) / HM 52	1	2	1	2	2	1		**9**
Grünflächen geringe Ausdehnung (Rasen) / HM 51	1	1	1	2	1	1		**7**
Grünflächen geringe Ausdehnung (unbepflanzte Flächen) / HM 51	1	1	1	0	1	1		**5**
Verkehrsflächen (gering versiegelt) / HY 2	1	0	0	0	1	1		**3**
Verkehrsflächen (hoch versiegelt) / HY 1	0	0	0	0	0	0		**0**
Bebaute o. hoch versiegelte Fl. (Gebäude, Mauern) / HN0	0	0	0	0	0	0		**0**

bewertet nach Biotoptypenliste für das Stadtgebiet Dortmund, Stand Aug. 2009

N - Natürlichkeit
W - Wiederherstellbarkeit
G - Gefährdungsgrad
M - Maturität (Reife)
SAV - Struktur- und Artenvielfalt
H - Häufigkeit im Naturraum
A Ausgleichbarkeit
N = Nein

Baumschutz

Die Dortmunder Baumschutzsatzung regelt den Schutz des Baumbestandes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und der Geltungsbereiche von Bebauungsplänen. Geschützt sind Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 80 cm, in einem Meter Höhe gemessen. Die Fällung von Bäumen auf Basis einer Fällgenehmigung durch das Umweltamt der Stadt Dortmund löst die Verpflichtung von Ersatzpflanzungen aus.

Die Bestandbäume im Geltungsbereich des B-Planes sind in dem Plan Nr. 1521-02, Baumbewertung, dargestellt und bewertet (s. Anhang).

Im weiteren Verfahrensverlauf wurde eine gutachterliche Stellungnahme[2] erstellt, die den zu Erhaltung vorgesehenen Baumbestand (Platanen) beurteilen sollte. Lt. Stellungnahme ist der aus Platanen bestehende Baumbestand problembehaftet. Fünf Platanen, so der Gutachter, sind in einem so schlechten Zustand, dass sie zur Herstellung eines verkehrssicheren Zustands ohnehin gefällt werden müssten. Aus fachlicher Sicht hält der Gutachter es nicht für sinnvoll die verbleibenden Platanen zu erhalten und in eine öffentliche Grünfläche zu übernehmen und rät daher zur Fällung dieser Bäume.

Tierarten

Um die Auswirkungen auf die Fauna beurteilen zu können wurden im Zeitraum von Dezember 2015 bis Juni 2016 mehrere Begehungen durchgeführt. An eingriffsbetroffenen Gebäudeteilen wurden Nistplätze von Bachstelze, Rotkehlchen und Ringeltaube gefunden.

Die Ergebnisse der Begehungen bilden die Grundlage für die Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP i + II) die in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag erarbeitet wurden (s. Kap. 8).

4.1.3 Boden und Wasser

Geologie und Boden

Lt. Umweltplan der Stadt Dortmund, Karte 5 handelt es sich im Plangebiet sowie im gesamten Umfeld nach Süden (Parkanlage „Bärenbruch“) um „veränderte Böden, Abgrabungen, Aufschüttungen“.

Die Bodenstrukturen sind durch Bergbau und industrielle Nutzung und damit verbundenem Bodenauf- und abtrag bzw. Versiegelung überformt, es ist insgesamt von anthropogen veränderten Bodenhorizonten auszugehen (siehe auch Pkt. 4.4.1 Altablagerungen und Altlasten).

Lt. dem Gutachten zur orientierenden Baugrunderkundung[3] befinden sich unter den befestigten Flächen im gesamten Grundstücksbereich heterogene Auffüllungen (2,0 m - 0,7 m) aus umgelagertem Boden, Aschen, Schlacken, Bauschutt, Schamott- und Ziegelbruch, Bergematerial und Steinkohlengrus in wechselnder Zusammensetzung. Lage-

[2] M.Birke, ö.b.v.Baumsachverständiger: Baumuntersuchung LIDL-Markt, Dortmund-Kirchlinde, Kirchlinderstr.1, Gutachterliche Stellungnahme, Menden, 27. August 2018

[3] GeoExperts: Gutachten zur orientierenden Baugrunderkundung mit Gründungsberatung und Untersuchung zur Verwertungsmöglichkeit der Böden, Dortmund, 12.10.2015

rungsdichte und Konsistenz schwanken stark. Unter den Auffüllungen so das Gutachten stehen ca. 1,0 – 5,1 m dicke feinsandige bis tonige Schluffe an.

Relief

Der Planbereich fällt von Norden nach Süden insgesamt um ca. 3 m und in Ost-West-Richtung 0,5 m bis ca. 1 m leicht ab.

Grundwasser

Grundwasser ist im Rahmen der Baugrunderkundung[4] in keiner der max. 6,4 m tiefen Rammkernsondierungen erbohrt worden. Der Grundwasserspiegel des ersten Stockwerks liegt in etwa 7 m Tiefe. Die Grundwasserfließrichtung erfolgt in südöstliche Richtung. Je nach Jahreszeit und Witterung ist besonders in den quartären Ablagerungen bzw. an Schichtgrenzen mit der Ausbildung von Vernässungszonen oder Stauwasserhorizonten zu rechnen.

4.1.4 Luft und Klima

Luft

Da im Auftrag des Umweltamtes an insgesamt 21 Stellen im Dortmunder Stadtgebiet Messungen zur Ermittlung der NO_2-Belastung durchgeführt werden, liegen dem Umweltamt auch Ergebnisse zu der Kirchlinder Straße 13 vor, welche sich unweit vom Baugrundstück befindet (ca. 150 m).

Die Ermittlung der NO_2-Konzentration erfolgt an der Kirchlinder Straße 13 seit 2014 mittels Passivsammlern. (2014 lag der NO_2-Jahresmittelwert bei 46 µg/m³, 2015 konnte Jahresmittelwert von 43 µg/m³ festgestellt werden, im Jahr 2016 lag der Jahresmittelwert bei 44 µg/m³, im Jahr 2017 bei 43 µg/m³, der Grenzwert liegt bei 40 µg/m³)[5]. Grenzwerte wurden überschritten.

[4] GeoExperts: Gutachten zur orientierenden Baugrunderkundung mit Gründungsberatung und Untersuchung zur Verwertungsmöglichkeit der Böden, Dortmund, 12.10.2015

[5] Stadt Dortmund, FB 60/2-1: Stellungnahme nach Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden, 25.08.2016, und Offenlage, 17.04.2018

Klima

Lt. Auswertung der Klimaanalyse Stadt Dortmund Regionalverbandes Ruhrgebiet 2004), Synthetische Klimafunktionskarte, liegt das Plangebiet im Bereich des Klimatops „Stadtrandklima“ (dunkel gelbe Darstellung):

Abb. 3: Ausschnitt Synthetische Klimafunktionskarte, unmaßstäblich



Das Klimatop ist gekennzeichnet durch meist aufgelockerte, durchgrünte Wohnsiedlungen. Diese bewirken schwache Wärmeinseln, ausreichenden Luftaustausch und meist gute Bioklimate. Es handelt sich um wohnklimatische Gunsträume.

Im Untersuchungsraum befinden sich zu dem Bereiche mit Parkklima (grüne Darstellung, u. a. wertvolle „Klimaoasen“, innerstädtische Kaltluftproduzenten) und Vorstadtklima (hell gelbe Darstellung, u. a. gut durchgrünte Siedlungsstrukturen, günstige Strahlungsbedingungen). Diese haben Einfluss auf das Plangebiet.

4.1.5 Orts- und Landschaftsbild

Das Gebiet ist lediglich vom nordwestlichen Randbereich aus Höhe der Straße Im Dorloh her einsehbar. Die Gebäude entlang der Kirchlinder Straße sowie die südlich angrenzenden gewerblich genutzten Gebäude vor der Sportanlage verhindern den Einblick. Für das Ortsbild positiv zu werten ist der Platanenbestand innerhalb des Plangebiets, unmittelbar an der Straße Im Dorloh gelegen, sowie die ehemaligen Gebäude der Zeche.

4.1.6 Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und Sachgüter besonderer Bedeutung sind im Plangebiet nicht bekannt. Baudenkmalpflegerische Belange gemäß § 9 Denkmalschutzgesetz NW (Umgebungsschutz) werden durch die Planung berührt, da sich auf dem Nachbargrundstück in unmittelbarer Umgebung die denkmalgeschützte Maschinenhalle der ehemaligen Zeche Zollern I/III befindet.

4.2 Grundbelastungen des Raumes

4.2.1 Altstandorte und Altablagerungen

Das gesamte historische Betriebsgelände der Schachtanlage und Kokerei „Zollern I/III“ wurde in den Jahren 2003/2004 zur Entlassung aus der Bergaufsicht einer Gefährdungsabschätzung[6] sowie einer Eingrenzung der LHKW[7]-Verunreinigungen[8] unterzogen. In einer Bewertung der Untergrundsituation der ehem. Zeche Zollern I/III vom 17.12.2013, Stadt Dortmund / Umweltamt, werden wesentliche Fakten zusammengefasst:

Auf dem Gelände befanden sich alle technischen Betriebseinrichtungen der Zeche (2 Schächte, Kokerei, Verwaltungs- und Sozialeinrichtungen). Die besonders kontaminierungsverdächtigen Nebengewinnungsanlagen befanden sich in der Südwestecke des Geländes, überwiegend außerhalb des Plangebietes. Die Fläche ist durch 31 Rammkernsondierungen untersucht worden, die Auffüllungen überwiegend aus Bauschutt, Aschen, Schlacken und Bergematerial (< 1 m im Norden bis zu 8,5 m im Süden) ergaben. Die untersuchten Auffüllungen sind demnach überwiegend schwach bis deutlich alkalisch mit leicht erhöhten Leitfähigkeitswerten. Chlorid- und Sulfatkonzentrationen sind unauffällig, die Konzentrationen an gelösten organischen Inhaltstoffen sind unauffällig. Die Schadstoffgehalte bewegen sich zu einem großen Teil im Bereich der Grundbelastung. Überschreitungen der Prüfwerte der BBodSchV für Wohngebiete liegen lediglich für einzelne Mischproben vor, davon eine oberflächennah. Die Prüfwerte für Gewerbe sind eingehalten.

---

[6] Erdbaulabor Ahlenberg: Schachtanlage Zollern 1/3 in Dortmund, Untersuchung zur Gefährdungsabschätzung, Herdecke, 14.10.2003

[7] LHKW = leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe

[8] Erdbaulabor Ahlenberg: Schachtanlage Zollern 1/3 in Dortmund, Eingrenzung der LHKW-Verunreinigungen in BLP 3, Herdecke, 05.04.2004

Die Analytik aus Proben des unterlagernden natürlichen Bodens ergab nur unauffällige Befunde. Analyseergebnisse der Mischproben 1 – 3 führen gemäß LAGA Boden (1997) zu Einstufungen in die Einbauklassen Z1.1 bzw. Z1.2. Die Mischprobe 4 (Umgelagerter Boden, Bauschutt, Schlacken, Bergematerial, Steinkohlengrus) ist in die Einbauklasse Z2 einzuordnen. Chemische Untersuchungen der Bodenluft ergaben, dass Belastungen durch BTEX oder LHKW im Projektfeld nicht zu erwarten sind. Ebenso konnte Methan in der Bodenluft nicht nachgewiesen werden[9].

Die Karte über „Altstandorte und Altablagerungen“ der Stadt Dortmund kennzeichnet den südlichen Rand des Plangebietes als Teil einer Altlastverdachtsfläche mit der Altlastennummer 98.

4.2.2 Luftschadstoffe und Gerüche

Die Auswertung des Umweltplanes der Stadt Dortmund, Karte 14: Flechtenkartierung weist auf eine ziemlich hohe Belastung des Plangebietes (1,1 -1,2) hin. (s. auch Pkt.4.1.4).

Zum Thema Methanausgasung wurde der Umweltplan (Karte 4) ausgewertet. Demnach liegt das Plangebiet in Zone 2: Austritte hinreichend wahrscheinlich. Konkrete Austritte sind jedoch nicht bekannt.

Zu beachtende Gerüche sind nicht bekannt.

4.2.3 Schall und Erschütterungen

Aussagen zu Lärm siehe Punkt 4.1.1

Erschütterungen sind derzeit nicht bekannt.

[9] GeoExperts: Gutachten zur orientierenden Baugrunderkundung mit Gründungsberatung und Untersuchung zur Verwertungsmöglichkeit der Böden, Dortmund, 12.10.2015

4.3 Zusammenfassende Wertung des Umweltzustandes unter Berücksichtigung des Entwicklungspotentials der Schutzgüter im Untersuchungsraum (Prognose bei Nichtdurchführung der Planung)

Das Plangebiet ist durch die ehemaligen Nutzungen (Zeche) vorbelastet. Die Böden sind überwiegend als aufgefüllte anthropogene Standorte zu beschreiben, große Teile des Plangebietes sind durch Bebauung und Verkehrsflächen versiegelt. Im Nordwesten des Gebietes prägt ein Platanenbestand den wesentlichen zusammenhängenden unversiegelten Teil. Der Erhalt der Platanen ist jedoch nach gutachterlicher Einschätzung nicht mehr sinnvoll[10].

Der Standort weist entsprechend Altlasten auf. Die Karte über „Altstandorte und Altablagerungen“ der Stadt Dortmund kennzeichnet den südlichen Rand des Plangebietes als Teil einer Altlastverdachtsfläche mit der Altlastennummer 98. Auf dem Gelände befanden sich alle technischen Betriebseinrichtungen der Zeche (2 Schächte, Kokerei, Verwaltungs- und Sozialeinrichtungen). Die besonders kontaminierungsverdächtigen Nebengewinnungsanlagen befanden sich in der Südwestecke des Geländes, überwiegend außerhalb des Plangebietes. Die Schadstoffgehalte bewegen sich lt. der Gutachten zu einem großen Teil im Bereich der Grundbelastung. Überschreitungen der Prüfwerte der BBodSchV für Wohngebiete liegen lediglich für einzelne Mischproben vor, davon eine oberflächennah. Die Prüfwerte für Gewerbe sind eingehalten.

Der hohe Versiegelungsgrad prägt das Kleinklima negativ. Obwohl eine Belastung der Luftqualität durch KFZ und LKW-Verkehr gegeben ist, ist nicht von bedenklichen Luftschadstoffkonzentrationen auszugehen (s. Messung der Stadt Dortmund). Lärmemissionen gehen vorrangig vom Straßenverkehr aus. Vegetationsstrukturen im Plangebiet sind bis auf den größeren Platanenbestand kaum vorhanden. Es handelt sich überwiegend um kleinteilige Rasen- und Bodendeckerflächen sowie einige wenige Einzelbäume. Der Artenschutz zeigt keine Besonderheiten. Das Plangebiet hat keine Funktion als innerstädtischer Erholungsraum (keine Zugänglichkeit) wirkt aber durch ein prägendes Zechengebäude sowie dem Platanenbestand überwiegend positiv auf das Ortsbild.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung werden die Gebäude weiter genutzt. Möglicherweise werden Gebäude bzw. Gebäudeteile auch verfallen oder werden im Zuge einer anderen Ausnutzung verändert. Der Baumbestand (Platanen) wäre erhalten geblieben, ggf. mit baumpflegerischen Maßnahmen.

Das Entwicklungspotential der Schutzgüter wird sich nicht verändern.

[10] M.Birke, ö.b.v.Baumsachverständiger: Baumuntersuchung LIDL-Markt, Dortmund-Kirchlinde, Kirchlinderstr.1, Gutachterliche Stellungnahme, Menden, 27. August 2018

5. Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes (Umweltrelevante Festsetzungen)

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Im Sondergebiet Großflächiger Handel (SO GH NV) ist gemäß § 12 Abs. 3a BauGB, i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB nur das Vorhaben zulässig zu dessen Durchführung sich der Vorhabenträger mit dem Durchführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan verpflichtet hat. Es ist ausschließlich ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche in Höhe von maximal 1.500 m² zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Für das Sondergebiet wird gemäß der Obergrenze der BauNVO die maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt, sie schließt die Fläche der Stellplätze, der Fahrgassen und deren Zufahrt mit ein. Um eine aus stadtgestalterischer Sicht erforderliche ‚Raumkante' realisieren zu können, wird für den Markt eine von-bis-Gebäudehöhe von 8 - 9 m über dem Gehwegniveau festgesetzt. Mit der geplanten Gebäudehöhe des Marktes zur Kirchlinder Straße wird neben der zwei- bis dreigeschossigen Umgebungsbebauung ein Übergang geschaffen zur zwei- bis eingeschossigen Bebauung im Westen an der Straße Im Dorloh und der Bockenfelder Straße. Die überbaubare Fläche im Sondergebiet wird unter Berücksichtigung des angestrebten Planvorhabens durch Baugrenzen definiert.

5.2 Verkehrliche Erschließung

Der Planbereich ist verkehrsgünstig an der Kirchlinder Straße (L 750) gelegen, die die direkte Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz darstellt. Die Kirchlinder Straße / Bockenfelder Straße verläuft als wichtige Hauptverkehrsstraße in West-Ost-Richtung zwischen Bövinghausen im Westen und Huckarde im Osten. Sie ist mit einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h bzw. 30 km/h ab Bushaltestelle nach Osten befahrbar und im Separationsprinzip mit Radfahrstreifen ausgebaut.

Die Erschließung erfolgt über eine private Erschließungsanlage von der Straße „Im Dorloh" nordöstlich der Flurstücke 1984, 1982. Die Zufahrt für PKW erfolgt im Bereich der heutigen bereits befestigten Flächen der 4 Containerbauten.

Die Anlieferung durch Lkw erfolgt von der Straße Bärenbruch über das Grundstück des TÜV. Die Laderampe befindet sich auf der südlichen Seite des Marktes.

Auf dem Grundstück des Einkaufszentrums sind ca. 150 Stellplätze vorgesehen. Eine ausreichende Anzahl an Fahrradstellplätzen (ca. 30) befinden sich im Nahbereich des Markteingangs.

Die Gehwegfläche entlang der Kirchlinder Straße wird auf mindestens 3,5 m erweitert, so dass im Bereich der Bushaltebuchten für wartende Fußgänger und für Haltestellenhäuschen ausreichend Platz zur Verfügung steht. Der Anteil der Gehwegfläche innerhalb des Plangebietes wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

5.3 Entwässerung

Gemäß § 44 Landeswassergesetz NRW (LWG NRW) bzw. § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz ist im Regelfall das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentlichen Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Da es sich um eine größtenteils vormals baulich genutzte bzw. versiegelte Fläche handelt, greift der § 44 LWG hier nicht.

Von einer Versickerung des Niederschlagswassers wird seitens des Bodengutachters[11] aufgrund des vorhandenen Bodens und der Auffüllungen abgeraten.

Zur ergänzenden Regenwasserrückhaltung bzw. Reduktion des Wasserabflusses durch Verdunstung wird das gesamte Dach des Gebäudes mit einer Dachbegrünung versehen.

Für das Sondergebiet sowie die geplante Stellplatzanlage und deren Zufahrt wird im Rahmen des Entwässerungsantrags eine ordnungsgemäße Grundstücksentwässerung sichergestellt: Die für das Vorhaben rechnerisch ermittelte Regenwassermenge ist mit 184,35 l/s kleiner als die bisher genehmigte Einleitungsmenge Qmax = 198,5 l/s. Die Grundstücksentwässerung der ehem. Maschinenhalle verläuft derzeit über den zukünftigen Parkplatz in das Regenrückhaltebecken (RRB). Sie ist unabhängig von den Planungen des Sondergebietes, sie bleibt bestehen und ist mit einem Leitungsrecht gesichert.

Das Gebiet ist voraussichtlich nicht überflutungsgefährdet. Aufgrund von Starkregenereignissen wird die Einleitungsmenge auf 6.81 l/s gedrosselt und das rückzuhaltende

[11] GeoExperts: Gutachten zur orientierenden Baugrunderkundung mit Gründungsberatung und Untersuchung zur Verwertungsmöglichkeit der Böden, Dortmund, 12.10.2015

Wasser auf der Stellplatzanlage vorübergehend gestaut. Der Überflutungsnachweis wurde im Rahmen des Entwässerungsantragsentsprechend der geltenden DIN-Vorschriften geführt.

5.4 Grünplanung

Der Baumbestand (Platanen) im Nordwesten des Plangebietes muss fallen. Hier wird zukünftig durch eine Neugestaltung der Grünfläche mit Bäumen eine grüne Kante zur Kirchlinder Straße bzw. zur Straße Im Dorloh gebildet. Die Fläche wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage planungsrechtlich gesichert. Die Baumreihe (Platanen) vor der ehemaligen Maschinenhalle der Zeche kann ebenfalls nicht erhalten werden und wird durch eine neu zu pflanzende Baumreihe ersetzt.

Der Einzelhandelsstandort erhält zudem nach Südwesten sowie zur Kirchlinder Straße und auch nach Osten zur vorh. Bebauung jeweils Grünflächen, die unterschiedlich mit Gehölzen bepflanzt werden. Die neue Stellplatzanlage erhält entsprechend den Standard-Anforderungen der Stadt Dortmund, für 5 Stellplätze / 1 Baum, insgesamt 30 Baumpflanzungen. Für die gesamte Dachfläche des Marktes ist eine extensive–Dachbegrünung vorgesehen.

6. Ermittlung und Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen

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

6.1.1 Menschen

Lärmimmissionen

Zur Untersuchung der zukünftig zu erwartenden Lärmimmissionen, die von der geplanten Nutzung im Plangebiet ausgehen werden, ist eine schalltechnische Untersuchung[12] erstellt worden. Das Schallschutzgutachten untersuchte die Geräuschemissionen durch die zu erwartenden PKW- (Kunden) und LKW-Verkehre (Anlieferung), die geplanten Kühl- und Lüftungsgeräte (Haustechnik) und das Ein- und Ausstapeln von Einkaufswagen im Plangebiet.

[12] Wenker & Gesing: Schalltechnische Untersuchung zum geplanten Betrieb eines Discounters an der Kirchlinder Straße 1 in Dortmund, Gronau, 08.11.2016

Die Ergebnisse sind im Folgenden zusammengefasst worden.

Grundlage der Geräuschimmissionsprognose sind Annahmen zu Häufigkeiten und Zeiten der künftigen Warenanlieferungen auf Basis von Erfahrungswerten vergleichbarer Märkte sowie das vorhandene Verkehrsgutachten. Die Ermittlung der Beurteilungspegel gewerblicher Lärmimmissionen hat grundsätzlich nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) zu erfolgen. Für die von den Geräuschen des geplanten Discounters am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Nutzungen wurden Immissionsorte (Im Dorloh 8, Bockenfelder Straße 4, Zollernstraße 1a, Kirchlinder Straße 4, 6, Bärenbruch 128 und 130) festgelegt. Gemessen wurde bei bebauten Flächen 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters. Die einzuhaltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm liegen in Allgemeinen Wohngebieten (WA) bei 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts, in Mischgebieten (MI) bei 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts.

Warenanlieferungen per LKW sind laut Betreiber im Tageszeitraum zwischen 6.00 und 22.00 Uhr vorgesehen. Aufgrund der unmittelbar benachbarten Wohnbebauung und der zu erwartenden Überschreitungen des sog. Spitzenpegelkriteriums der TA Lärm sind aus Lärmschutzgründen keine nächtlichen LKW-Warenanlieferungen zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr möglich. Das Gutachten berücksichtigt weiterhin eine Nutzungszeit des Kundenparkplatzes von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr (Öffnungszeit z.B. 6.30 Uhr – 21.30 Uhr). Sämtliche Lieferfahrzeuge befahren das Gelände des Marktes über die östlich verlaufende Straße Bärenbruch, passieren das Betriebsgelände des TÜV und rangieren schließlich rückwärts an der Südfassade des Marktes in die Anlieferzone. Dort werden die Fahrzeuge in der Regel mittels Palettenhubwagen oder per Hand entladen. Die Abfahrt erfolgt ebenfalls über die vorgenannte Anbindung. Für die Anlieferung von Frisch- oder Tiefkühlwaren werden an dem geplanten Discounter zwei LKW mit einem fahrzeugeigenen Kühlaggregat berücksichtigt, davon einer in der schutzwürdigen Ruhezeit zwischen 6.00 Uhr und 7.00 Uhr bzw. 20.00 Uhr und 22.00 Uhr.

Die Verladung der per Kleintransporter angelieferten Waren erfolgt in der Regel per Hand und ist daher nicht immissionsrelevant. Demnach ist bei ergänzenden Anlieferungen per Kleintransporter davon auszugehen, dass der allgemeine Parkplatzlärm hierdurch nicht signifikant erhöht wird.

Im Bereich der Anlieferzone ist des Weiteren die Installation und der Betrieb eines Außenverflüssigers (Abwärme der Lebensmittelkühlung wird über Außenverflüssiger an die Außenluft abgeführt) zu berücksichtigen. Im Nahbereich der Wohnbebauung des Immissionsortes am Bärenbruch 130 darf beim nächtlichen Betrieb der Schallleistungspegel von $L_{wa,max} \leq 74$ dB(A) nicht überschritten werden.

Die schalltechnische Berechnung für die Immissionssituation nach Inbetriebnahme des Lebensmitteldiscounters hat ergeben, dass die unter Berücksichtigung der genannten Lärmschutzmaßnahmen ermittelten Beurteilungspegel die gebietsabhängigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen Immissionsorten tagsüber mindestens einhalten und nachts um mindestens 5 dB(A) unterschreiten. Eine relevante Geräuschvorbelastung durch andere Anlagen und Betriebe, die in den Anwendungsbereich der TA Lärm fallen, besteht für die maßgeblichen Immissionsorte nicht.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch aktive Schallschutzmaßnahmen in der Nachbarschaft des Marktes gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in angemessener und geeigneter Weise gewährleistet werden (s. 7.2).

Verkehrsgeräusche auf öffentlichen Verkehrsflächen

Nach Nr. 7.4 Abs. 2 der TA Lärm sollen Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von bis zu 500 Metern von dem Betriebsgrundstück in Wohn-, Misch-, Kern- oder Sondergebieten durch Maßnahmen organisatorischer Art soweit wie möglich verhindert werden, soweit sie den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche für den Tag oder die Nacht rechnerisch um mindestens 3 dB(A) erhöhen, keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt ist und die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) erstmals oder weitergehend überschritten werden. Der Beurteilungspegel für den Straßenverkehr auf öffentlichen Verkehrsflächen ist nach den RLS-90 zu berechnen.

Auf der Grundlage von Verkehrsdaten aus dem Verkehrsgutachten (Berücksichtigung eines Zusatzverkehrs von 2.000 Kfz/Tag) ergibt sich, dass an den ausgewählten Immissionsorten bereits im Bestand der in Allgemeinen Wohngebieten geltende Immissionsgrenzwert der 16. BIMSchV um 3 bis 8 dB(A) überschritten wird. Durch die zusätzlichen Verkehre des geplanten Einzelhandelsstandortes ergeben sich rechnerische Pegelerhöhungen um 0,1 dB(A) bis 0,3 dB(A). Die für die künftige Gesamtbelastung ermittelten ganzzahligen Beurteilungspegel erhöhen sich hierdurch nicht. Lt. Gutachter sind Maßnahmen organisatorischer Art zur Verminderung der Verkehrsgeräusche auf öffentlichen Verkehrsflächen im vorliegenden Fall somit nicht erforderlich.

Lichtimmissionen

Bei der Installation flächenwirksamer künstlicher Beleuchtung (z. B. Parkplatzbeleuchtung, Lichtquellen für die Werbung) ist zu beachten, dass diese zum Schutz der umliegenden Bebauung dem allgemeinen Stand der Technik entspricht (Blendschutzvorrichtung, um eine Beleuchtung mit Fernwirkung zu vermeiden).

Freizeit und Erholung

Das bisher eingezäunte und somit nicht begehbare Gelände wird nach Abriss von Gebäuden entlang der Kirchlinder Straße im Ostteil des Plangebietes wieder bebaut (Nahversorger) und erschlossen. Das Gelände des Marktstandortes ist für den Fußgänger auf dafür vorgesehen Flächen benutzbar. Eine bisher für die Öffentlichkeit nicht zugängliche Grünfläche (ehemaliger Platanenbestand) innerhalb des Plangebietes wird gesichert und als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Potentiell ist hier eine Nutzung zur wohnungsnahen Erholung möglich, eine Zugänglichkeit von vom Verbrauchermarkt aus ist möglich. Eine Verbindung in den südlich des Plangebiets angrenzenden Sportanlagen- und Parkbereich ist weiterhin nicht möglich.

6.1.2 Pflanzen und Tiere

Eingriffe in Natur und Landschaft

Das Plangebiet wurde bisher intensiv genutzt und war überwiegend durch Gebäude und Verkehrsflächen versiegelt. Im Nordwesten befindet sich eine Freifläche mit altem Baumbestand (Platanen), der auf Grund mangelnder Verkehrssicherheit nicht erhalten werden kann. Hinzu kommt eine Baumreihe im Süden, die ebenfalls aus gleichen Gründen nicht erhalten werden kann. Zur Herstellung der verkehrlichen Erschließung (Zufahrt von der Straße Im Dorloh, Stellplatzanlage) und Baufeldräumung müssen weitere Bäume entfallen (s. auch Kap. 7.2, hier: Baumersatz gem. Baumschutzsatzung).

Im Bereich östlich des geplanten Gebäudes entsteht eine Fläche die mit Bäumen (8 St) und bodendeckenden Sträuchern begrünt wird. An der nördlichen Seite des Grundstückes entstehen entlang der Kichlinder Straße und der neuen öffentlichen Grünfläche ebenfalls Flächen die mit Bäumen (6 St) bepflanzt werden. An der südlichen Grundstücksgrenze entsteht ein Pflanzstreifen für eine Rahmenpflanzung aus Gehölzen. Die gesamte Dachfläche des neuen Marktgebäudes wird extensiv begrünt. Zudem erfolgen auf der Stellplatzanlage und im Bereich der Zufahrt weitere Pflanzungen von Einzelbäumen (16 St).

Tiere

Auswirkungen auf Tiere sind unter Pkt. 8 Artenschutzrechtliche Prüfung beschrieben.

6.1.3 Boden und Wasser

Boden

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine größtenteils vormals baulich genutzte bzw. versiegelte Fläche. Die vorhandenen Auffüllungen unter den befestigten Flächen im gesamten Grundstücksbereich sind aufgrund ihrer heterogenen Zusammensetzung sowie ihrer geringen Konsistenz bzw. Lagerungsdichten ohne Zusatzmaßnahmen (wie z.B. lokaler Austausch, Nachverdichtung oder Gründungspolster) zu Gründungszwecken nicht geeignet. Die weichen bis steifen, quartären Schluffe sind ohne Zusatzmaßnahmen (Gründungspolster, ggf. Bodenverbesserung) nur bedingt zum setzungsarmen Lastabtrag geeignet. Der Verwitterungshorizont der Oberkreide ist zur Gründung geeignet, liegt jedoch unterhalb einer wirtschaftlichen Gründungstiefe.

Die Gründungsebene des Discounterneubaus befindet sich im nördlichen Drittel des Gebäudes in den vorhandenen punktuell erkundeten Auffüllungen. Da durch die nach Süden hin vorgesehene Geländeanhöhung (bis zu 2,8 m) ein Bodeneinbau erforderlich wird, kommen das mittlere und südliche Drittel des Gebäudes in den neuen, kontrolliert verdichteten Auffüllungen mit voraussichtlich deutlich besseren Tragfähigkeitseigenschaften zu liegen.

Da das gesamte Bauvorhaben höher als der heutige Bestand gegründet wird, verbleiben sämtliche Böden auf dem projektierten Grundstück. Die Nutzung als Einzelhandelsstandort ist unbedenklich.

Wasser

Das Niederschlagswasser kann nicht vor Ort versickert werden (s. Boden). Es steht auch für die Aufnahme des Niederschlagswassers in akzeptabler Nähe kein geeignetes Gewässer zur Verfügung.

Für das Sondergebiet sowie die geplante Stellplatzanlage und deren Zufahrt wird im Rahmen des Entwässerungsantrags eine ordnungsgemäße Grundstücksentwässerung sichergestellt.

Zur ergänzenden Regenwasserrückhaltung bzw. Reduktion des Wasserabflusses durch Verdunstung wird das gesamte Dach des Gebäudes mit einer Dachbegrünung versehen.

6.1.4 Luft und Klima

Im Rahmen der Umweltprüfung ist abzuschätzen, ob bei Umsetzung der Planung relevante Veränderungen von Klima und Luft verursacht werden können und inwieweit Auswirkungen zu mindern sind.

Luft

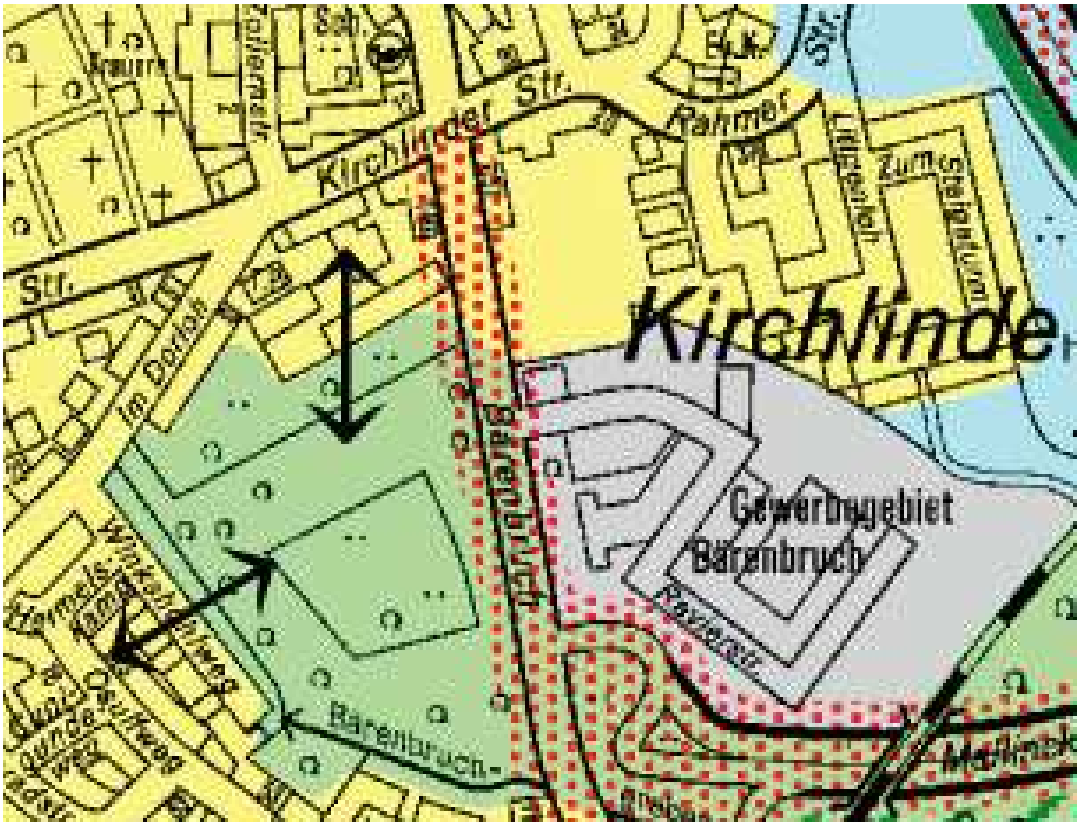
Zur Abschätzung der lufthygienischen Auswirkungen der Planung auf die Gebäude im Plangebiet sowie die umliegenden Wohngebäude wurde ein Fachgutachten zu den Luftschadstoffimmissionen[13] erstellt. Hier wurden insbesondere die Stickstoffdioxid (NO_2)- und Feinstaub (PM_{10} und $PM_{2,5}$)-Immissionen anhand von Simulationsberechnungen bestimmt, da die Konzentrationen weiterer Luftverunreinigungen aus dem Verkehrsbereich (Blei, Schwefeldioxid, Kohlenmonoxid, Benzol) heute aufgrund der bereits ergriffenen Luftreinhaltemaßnahmen deutlich unterhalb gesundheitsbezogener Grenz- und Richtwerte liegen. Die Berechnungen wurden für die Variante Prognosenullfall (vorhandene Bebauungsstruktur ohne Discounter) und für den Planfall (mit Discounter) durchgeführt. Die Ergebnisse zeigen für NO_2, dass der Grenzwert von 40 µg/m³ im Jahresmittel im Prognosenullfall in allen beurteilungsrelevanten Bereichen eingehalten wird. Der Bau des Discounters führt zu einer geringfügigen Zunahme der Verkehrsbelastung sowie einer lokalen Veränderung des Windfeldes. Dies führt zu einer leichten Zunahme der Stickstoffdioxidkonzentrationen im Untersuchungsgebiet. Die zulässigen NO_{2-} Grenzwerte werden jedoch auch im Planfall an allen untersuchten Aufpunkten unterschritten. Gleiches gilt für die Feinstaubbelastung (PM_{10} und $PM_{2,5}$). Die Anzahl der zulässigen Überschreitungstage sowie die maximal zulässigen Jahresmittelwerte werden deutlich unterschritten. Der Realisierung des Projektes steht aus lufthygienischer Sicht nichts entgegen.

Klima

Lt. Auswertung der Klimaanalyse Stadt Dortmund Regionalverbandes Ruhrgebiet 2004), Planungshinweise, liegt das Plangebiet im Bereich eines „Lastraumes“ der überwiegend locker und offenen bebauten Wohngebiete (hell gelbe Darstellung):

[13] simuPLAN: Fachgutachten zu den Luftschadstoffimmissionen, Dorsten, 02.05.2016

Abb. 4: Ausschnitt Klimaanalyse, Planungshinweise, unmaßstäblich



Südlich grenzt das Plangebiet an einen Ausgleichsraum (hell grüne Darstellung). Der Luftaustausch, lt. Planungshinweis, soll zukünftig gefördert und erhalten werden (schwarze Pfeile), d. h. u. a. kleinräumige Luftaustauschprozesse durch Öffnen von Bebauungs- und Vegetationsrändern unterstützen.

Durch die Neunutzung des Plangebietes als Sondergebiet „Großflächiger Handel“ - Nahversorgung – einschl. der Verkehrsflächen wird es weiterhin Versiegelungen geben. Diese neuen Versiegelungen entsprechen jedoch in der Flächengröße überwiegend den bisher genutzten Gebäude- und Verkehrsflächen auf dem Grundstück (s. auch 7.3). Dabei wird jedoch der Gebäudeumfang um mehr als die Hälfte reduziert und damit ein wesentlicher Teil des Bebauungsrandes zur Kirchlinder Straße geöffnet. Es erfolgen dadurch keine wesentlichen negativen Veränderungen. Die öffentliche Grünfläche wird mit Neuanpflanzungen von Laubbäumen mittel- bis langfristig zum kleinklimatischen Ausgleich im Plangebiet beitragen. Hinzu kommen zusätzliche 30 Baumpflanzungen im Plangebiet. Flächige Gehölzanpflanzungen auf dem Grundstück sowie extensive Dachbegrünung auf dem gesamten Gebäude leisten einen Beitrag, die Aufheiztendenz ebenfalls im Plangebiet zu verringern.

Der Lebensmittelmarkt wird zu 100 % durch die Nutzung der Abwärme der Kühlregale beheizt. Eine Integralanlage erzeugt dabei die gesamte Wärme sowie den Bedarf an Kälte zur Klimatisierung der Räume und Kühlung der Waren im Temperaturbereich über 0°. Fossile Brennstoffe werden nicht benötigt.

6.1.5 Landschaftsbild / Ortsbild

Die Neunutzung des Gebietes durch einen Nahversorgungsmarkt im Ostteil des Grundstückes führt zu einer Neuordnung. Die innerstädtische adäquate Nutzung ist für das Ortsbild positiv zu werten.

6.1.6 Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

6.2 Wechselwirkungen

Die nach den Vorgaben des BauGB zu beurteilenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die auf die Teilsegmente der Umwelt und des Naturhaushaltes bezogenen Auswirkungen treffen somit auf ein stark miteinander vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ beeinflussende Wechselwirkungen ist im Plangebiet nicht zu erwarten.

6.3 Zusammenfassende Wertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen (Prognose bei Durchführung der Planung)

Die Sanierung des Standortes und der damit verbundene Abriss aller Gebäude sowie eine neue Geländemodellierung verändert das Plangebiet grundlegend. Ein Erhalt des Baumbestandes (Platanen) an der Kirchlinderstraße ist ebenfalls nicht möglich. Von der Planung betroffen sind im Wesentlichen die Schutzgüter Mensch, Boden /Relief, Luft/Kleinklima sowie das Ortsbild. Positive Aspekte ergeben sich durch die Neuplanung einer öffentlichen Grünanlage mit Neuanpflanzungen von Bäumen im westlichen Teil des Plangebietes sowie den Neuanpflanzungen von Bäumen im weiteren Plangebiet, der Anlage von Gehölpflanzungen in den Randbereichen und der extensiven Dachbegrünung auf dem gesamten neuen Gebäude. Vorbelastungen durch Lärm und

neu entstehende Lärmimmissionen durch die Neunutzung bedingen Schutzmaßnahmen im Plangebiet.

7. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen (u. a. Eingriffsregelung)

7.1 Maßnahmen zur Vermeidung / Bodenschutzklausel

Bodenschutzklausel

Die Aspekte der Bodenschutzklausel gemäß § 1a Abs. 2 BauGB schreiben den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden vor. Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiraum sollen demnach die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung haben. Diese Vorgabe ist mit dem Bebauungsplan erfüllt.

Artenschutzrechtliche Vorgaben:

Zur Vermeidung von baubedingten Individuenverlusten wird die Baufeldräumung (Rodungs- und Abrisstätigkeiten) außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten der im Gebiet ansässigen europäischen Vogelarten durchgeführt (außerhalb der Zeit vom 01. März bis 30. September – vgl. auch Landschaftsgesetz NW § 64, Abs. 2 u. 3).

Im Plangebiet sind Lichtquellen zu verwenden, die sich passiv gegenüber Nachtinsektenanflug verhalten und energiesparend sind. So z.B. Leuchtmitteltypen mit geringem UV-A-Lichtanteil im Lichtspektrum > 500 Nm, z. B. Natriumdampf-Niederdrucklampen (NA).

7.2 Maßnahmen zur Minderung / Grünordnerische Maßnahmen

1 Mensch

Aufgrund der unmittelbar benachbarten Wohnbebauung und zu erwartenden Überschreitungen des sog. Spitzenpegelkriteriums der TA Lärm sind aus Lärmschutzgründen keine nächtlichen LKW-Warenanlieferungen zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr möglich.
Zum Schutz der Nachbarschaft bzw. zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche und zur Sicherstellung der Einhaltung der Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm empfiehlt der Gutachter (s. 6.1.1) folgende Schallschutzmaßnahmen umzusetzen bzw. festzusetzen.

- Die Fahrgassen des Kundenparkplatzes sind zu asphaltieren.
- Die Parkplatznutzung durch Kunden und Mitarbeiter ist auf den Zeitraum zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr zu beschränken.
- Warenanlieferungen per LKW dürfen ausschließlich im Tageszeitraum zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr stattfinden. Im Nachtzeitraum (22.00 Uhr - 6.00 Uhr) sind Warenanlieferungen ausschließlich per PKW bzw. Kleintransporter (zulässiges Gesamtgewicht ≤ 2,8 t) zulässig.
- Beim nächtlichen Betrieb des vorgesehenen Außenverflüssigers gilt ein maximal zulässiger Schallleistungspegel von $L_{WA,max}$ ≤ 74 dB(A) bei Anbringung an der Rückseite der Anlieferzone (Südfassade).
- Errichtung einer Lärmschutzwand im Bereich des Wohngebäudes „Im Dorloh 8“ mit einer Höhe von mindestens 1,8 m ü. G. Die Abschirmung mit einer Gesamtlänge von mindestens 10 m muss gemäß Nr. 7.4 der DIN ISO 9613-2 über eine flächenbezogene Masse von mindestens 10 kg/m^2 verfügen sowie eine geschlossene Oberfläche ohne Risse, Lücken oder sonstige Öffnungen aufweisen.

Bei der Installation flächenwirksamer künstlicher Beleuchtung (z. B. Parkplatzbeleuchtung, Lichtquellen für die Werbung) ist zu beachten, dass diese zum Schutz der umliegenden Bebauung dem allgemeinen Stand der Technik entspricht (Blendschutzvorrichtung, um eine Beleuchtung mit Fernwirkung zu vermeiden).

2 Grünordnung

Grünordnerische Festsetzungen dienen der Durchgrünung des Plangebietes und der Minderung bzw. dem Ausgleich des Eingriffs durch die Neubaumaßnahme. Sie werden im Bebauungsplan als graphische und textliche Festsetzungen detailliert dargestellt.

Baumpflanzungen öffentliche Grünfläche

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche, mit der Zahl 3.1 gekennzeichnet, sind mindestens 10 standortgerechte breitkronige Laubbäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von 20-25 cm (gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Als Arten können z.B. verwendet werden: Spitzahorn in Sorten (Acer platanoides Cleveland, Acer platanoides Emerald Queen), Hainbuche (Carpinus betulus), Platane (Platanus acerifolia).

Vorgaben für Pflanzmaßnahmen

Für alle Straßen- und Stellplatzbäume gilt einheitlich, dass die Bäume in mindestens 8 m² große Baumscheiben mit einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 m³ zu

pflanzen sind. Bei Pflanzstreifen ist eine Mindestbreite von 2 m herzustellen. Sofern aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nur eine kleinere offene Baumscheibe als Vegetationsfläche realisiert werden kann, so ist der notwendige Wurzelraum von mindestens 12 m³ unterhalb der befestigten Fläche durch technische Lösung herzustellen. Dabei ist ein geeignetes Pflanzsubstrat gem. der Festlegungen der FLL (Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V. (www.fll.de)) einzubauen. Anpflanzungen sind mit der Herstellung der Stellplatzanlage vorzunehmen. Ausgefallene Bäume sind zu ersetzen. Die Pflanzbeete dürfen nicht als Standort für Beleuchtungskörper oder sonstige technische Einrichtungen zweckentfremdet werden. Es sind bauliche Vorkehrungen (z.B. Hochborde, Metallbügel) zum Schutz von Stamm- und Baumscheibe zu realisieren.

3 Stellplatzbegrünung

In der mit der Zahl 3.2 gekennzeichneten Sondergebietsfläche ist je angefangenen 5 Stellplätzen ein standortgerechter großkroniger Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von 18-20 cm (gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Zu verwendende Arten sind z. B. Spitzahorn in Sorten (Acer platanoides Cleveland, Acer platanoides Emerald Queen), Hainbuche (Carpinus betulus), Eiche in Sorten (Quercus cerris, Quercis coccinea). Es sind mindestens 12 Bäume zu pflanzen.

Die Baumscheiben und alle weiteren Pflanzbeete, der Stellplatzanlage zugehörig, sind flächig mit bodendeckenden und standortgerechten Kleinsträuchern, Höhe bis 80 cm, zu bepflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausbaubedingt sind geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Baumstandorten zulässig.

Sonstige Pflanzungen

4 Bäume / Kirchlinder Straße

Innerhalb der Grünfläche, mit der Zahl 4 gekennzeichnet, sind entlang der Stellplätze mindestens 5 säulenförmige bzw. schmalkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von 18-20 cm (gemessen in 1 m Höhe) in Form einer Baumreihe zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Als Arten können z.B. verwendet werden: Hainbuche (Carpinus betulus Fastigiata), Eiche (Quercus robur Fastigiata `Koster`), Winterlinde (Tilia cordata `Rancho´).

Die Pflanzbeete sind flächig mit bodendeckenden und standortgerechten Kleinsträuchern, Höhe bis 80 cm, zu bepflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhal-

ten. Ausbaubedingt sind geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Baumstandorten zulässig.

5 Baum / Kirchlinder Straße

Innerhalb der Grünfläche, mit der Zahl 5 gekennzeichnet, ist mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von 18-20 cm (gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Als Arten können z.B. verwendet werden: Vogelkirsche (Prunus avium), Holzbirne (Pyrus pyraster), Mehlbeere (Sorbus intermedia). Ausbaubedingt sind geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Baumstandorten zulässig.

6 Bäume / östlich Gebäude

Innerhalb der Grünfläche entlang der Gebäudeseite, mit der Zahl 6 gekennzeichnet, sind mindestens 8 hochstämmige, kleinkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von 18-20 cm (gemessen in 1 m Höhe) in Form einer Baumreihe (je 4 nördlich und südlich der vorh. zwei Bäume) zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Als Arten können z.B. verwendet werden: Feldahorn (Acer campestre Elsrijk), Rotdorn (Crataegus laevigata Paul´s scarlet), Eberesche (Sorbus aucuparia). Die Pflanzbeete sind flächig mit bodendeckenden und standortgerechten Kleinsträuchern, Höhe bis 80 cm, und mindestens 5 Solitärsträuchern zu bepflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausbaubedingt sind geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Baumstandorten zulässig. Ein weiterer derartiger Baum ist als Ersatz für den bei Sturm gefallenen, ursprünglich zur Erhaltung festgesetzten Baum mit der Nr. 44 zu pflanzen.

7 Bäume / Zufahrt Im Dorloh

Auf der südlich der Zufahrt befindlichen Bestandsgrünfläche, mit der Zahl 7 gekennzeichnet, sind mindestens 10 (6 St als Ersatz sowie 4 St als Stellplatzbegrünung) standortgerechte breitkronige Laubbäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von 18-20 cm (gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Als Arten können z.B. verwendet werden: Spitzahorn in Sorten (Acer platanoides Cleveland, Acer platanoides Emerald Queen), Hainbuche (Carpinus betulus), Platane (Platanus acerifolia).

8 Rasenfläche / Zufahrt Stellplatzanlage

Auf den mit der Zahl 8 gekennzeichneten Bereichen ist durch Einsaat von Landschaftsrasen eine Rasenfläche herzustellen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

9 freiwachsende Hecke / Stellplatzanlage

Die mit der Zahl 9 gekennzeichnete Pflanzflächen sind mit Gehölzpflanzungen aus Sträuchern (z.B. Cornus sanguinea, Lonicera xylosteum, Prunus spinosa, Rosa arvensis, Rosa canina) und Großsträuchern (z. B. Acer campestre, Corylus avellana, Crataegus monogyna) zu bepflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Qualität: Strauch, ohne Ballen, mindestens 3 Triebe, 60 -100 cm Höhe.

10 freiwachsende Hecke im Bereich Gebäude / Rampe

Der mit der Zahl 10 gekennzeichnete Pflanzbereich ist mit einer Gehölzpflanzung aus Sträuchern (z.B. Cornus sanguinea, Lonicera xylosteum, Prunus spinosa, Rosa arvensis, Rosa canina) zu bepflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Qualität: Strauch, ohne Ballen, mindestens 3 Triebe, 60 -100 cm Höhe.

11 Extensive Dachbegrünung

Das mit der Zahl 11 gekennzeichnete Gebäude ist unter Berücksichtigung der Hinweise der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie 2008 (www.fll.de) extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Im Zuge der fachgerechten Pflege ist ggf. entstehender Gehölzaufwuchs zu beseitigen.

Belichtungseinrichtungen und technische Dachaufbauten (z.B. Aufzugschächte, Kühlungs- und Lüftungsbauten, Lichtkuppel, Kiesstreifen) sind zulässig.

Baumersatz gemäß Baumschutzsatzung

Im Bereich der Zufahrt zur Stellplatzanlage werden 6 Bäume gefällt. Dazu ist ein Fällantrag beim Umweltamt der Stadt Dortmund zu stellen. Weitere 4 Bäume werden ggf. aufgrund der Topographieveränderung / Böschung im Süden gefällt werden müssen. Die Anzahl der zu ersetzenden Bäume beträgt 18 St (s. Plan 1521-01, Anlage) Die Bäume werden entsprechend der Baumschutzsatzung auf dem Grundstück ersetzt. Es gelten die Regelungen der jeweils gültigen Dortmunder Baumschutzsatzung. Sofern durch die geplante Bebauung weitere Bäume zu fällen sind, erhöht sich die Anzahl der zu pflanzenden Bäume. Dazu ist ein Fällantrag beim Umweltamt der Stadt Dortmund zu stellen.

7.3 Eingriffs- / Ausgleichsbilanz

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes und des Landesnaturschutzgesetzes NRW sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Über §1a (3) des Baugesetzbuches (BauGB) ist die Eingriffsregelung mit dem Baurecht und der Bauleitplanung verknüpft. Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) § 18 (1) besagt: Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Damit ist die Eingriffsregelung in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die in der nachstehenden Bewertungsstabelle aufgeführten Planungs-Biotoptypen sind flächenmäßig im Plan „Zustand des Plangebietes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes“, Nr. 1521 – 03 dargestellt und erfasst worden (Plan s. Kartenübersicht):

Abb. 5: Bewertungstabelle „Zustand des Planungsgebietes gem. Festsetzungen des B-Planes“ der Biotop- und Nutzungsstrukturen

Planung								
Biotoptypen / Code	**N**	**W**	**G**	**M**	**SAV**	**H**	**A**	**Biotop-wert**
freiwachsende Strauchhecken / BB 1	3	2	2	3	3	2		**15**
Einzelbaum (neu), standorttypisch / BF 32	2	3	2	3	2	1		**13**
öffentl. Grünfläche / HM 65	1	1	1	1	2	1		**7**
extensive Dachbegrünung / HM 56	1	2	1	3	2	1		**10**
bepflanzte Baumscheibe, Stellplatz / HM 55	1	2	1	2	2	1		**9**
Grünflächen geringe Ausdehnung, einschl. Bestand / HM 52	1	2	1	2	2	1		**9**
Grünfläche geringe Ausdehnung (Rasen) / HM 51	1	1	1	2	1	1		**7**
Grünfläche geringe Ausdehnung (unbepflanzte Fläche) / HM 51	1	1	1	0	1	1		**5**
Verkehrsflächen (hoch versiegelt) / HY 1	0	0	0	0	0	0		**0**
Bebaute o. hoch versiegelte Fl. (Gebäude etc.) / HN 0	0	0	0	0	0	0		**0**

bewertet nach Biotoptypenliste für das Stadtgebiet Dortmund, Stand Aug. 2009

N - Natürlichkeit
W - Wiederherstellbarkeit
G - Gefährdungsgrad
M - Maturität (Reife)
SAV - Struktur- und Artenvielfalt
H - Häufigkeit im Naturraum
A Ausgleichbarkeit
N = Nein

In der nachfolgenden Bilanzierungstabelle werden Bestand („Ausgangszustand des Plangebietes…“) und Planung („ Zustand des Plangebietes …“) gegenübergestellt

Abb. 6: Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Bestand			
Biotoptypen,Code	**Biotop-wert**	**Fläche** (qm)	**Bewertungs-zahl**
Bebaute Flächen, HN0	0	4.540	**0**
Verkehrsflächen, hoch vers., HY1	0	4.686	**0**
Verkehrsflächen, ger. Vers., HY2	3	274	**822**
Grünfläche, un-bepflanzt, HM51	5	1.069	**5.345**
Grünfläche, Rasen, HM51	7	731	**5.117**
Grünfläche, Ziergrün, HM52	9	938	**8.442**
Einzelbaum, st-fremd, BF41	11	98	**1.078**
Einzelbaum, st-typisch, BF31	12	33	**396**
Gesamtfläche (qm):		12.369	
Gesamtpunkte Bestand:			**21.200**

Planung			
Biotoptypen,Code	**Biotop-wert**	**Fläche** (qm)	**Bewertungs-zahl**
Bebaute Flächen, HN0	0	105	**0**
Verkehrsflächen, hoch vers., HY1	0	6.450	**0**
Grünfläche, unbepfl.,HM51	5	3	**15**
Grünfläche, Rasen,HM51	7	492	**3.444**
Grünfläche, ger. Ausdg,HM52	9	293	**2.637**
Baumscheibe, Stellplatz,HM55	9	177	**1.593**
Dachbegrünung, extensiv,HM56	10	2.307	**23.070**
Grünfläche, öffentl.,HM65	7	1.183	**8.281**
Einzelbaum, st-typisch(neu),BF32	13	942	**12.246**
Strauchhecke, freiwachsend,BB1	15	417	**6.255**
Gesamtfläche (qm):		12.369	
Gesamtpunkte Planung:			**57.541**

Es ergibt sich eine positive Differenz von ca. 36.341 Biotopwertpunkten. Der Nachweis der Kompensation ist damit erfolgt.

7.4 Zusammenfassung

Die Aspekte der Bodenschutzklausel gemäß § 1a Abs. 2 BauGB schreiben den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden vor. Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiraum sollen demnach die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung haben. Im vorliegenden Planungsfall werden nach Nutzungsaufgabe die Flächen wieder einer Nachnutzung zugeführt. Das Baufenster und die benötigten Stellplatz- und Verkehrsflächen verbleiben im bisherigen Bereich der ehemals schon versiegelten Flächen.

Der Großbaumbestand im westlichen Teil des Plangebietes kann nicht erhalten werden. Ein wesentlicher Teil der Bäume, ca. 20 St, befindet sich in der festgesetzten öffentlichen Grünfläche. Diese werden 1:1 ersetzt. Davon werden 10 Bäume ersetzt, die anderen 10 monetär ausgeglichen. Südlich der Erschließungsanlage müssen 6 alte Platanen gefällt werden. Diese werden 1/1 auf der privaten Grünfläche ersetzt.Im Bereich der Zufahrt zur Stellplatzanlage und im Süden des Plangebietes werden weitere 10 Bäume durch das Vorhaben gefällt. Diese Bäume werden entsprechend der Baumschutzsatzung ersetzt.

Zur Minderung des Eingriffs werden verschiedene grünordnerische Maßnahmen erfolgen. Es werden Anpflanzungen an den Grundstücksgrenzen im Norden zur Kirchlinder Straße, an der Gebäudeseite im Osten sowie im Süden der Stellplatzanlage erfolgen. Im Bereich öffentlichen Grünfläche, entlang der Maschinenhalle und im Bereich der Stellplatzanlage werden Baumanpflanzungen erfolgen. Weiterhin erfolgt eine extensive Begrünung auf der gesamten Dachfläche des Gebäudes.

Bei der Eingriff- /Ausgleichsbilanzierung ergibt sich eine positive Differenz von ca. 36.300 Biotopwertpunkten. Der Nachweis der Kompensation ist damit erfolgt.

8. Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) Stufe 1

8.1 Planungsrelevante Arten

Mit der kleinen Novelle des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) von Dezember 2007 hat der Bundesgesetzgeber das deutsche Artenschutzrecht an die europäischen Vorgaben angepasst. Mit der neuerlichen Novellierung im Jahre 2009 und Inkrafttreten am 1. März 2010 wurde das bisherige Rahmenrecht ersetzt und somit eine umfassende, unmittelbar geltende Vollregelung geschaffen.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten zu fangen, zu verletzten oder zu töten. Darüber hinaus dürfen die Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nicht aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden. Wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten dürfen während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten nicht so erheblich gestört werden, dass eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population eintritt.

In diesen Zusammenhang müssen nunmehr die Artenschutzbelange bei allen genehmigungsfähigen Planungs- und Zulassungsverfahren entsprechend der europäischen Bestimmungen hinsichtlich der Aufrechterhaltung der ökologischen Funktionen des Betrachtungsraumes geprüft werden.

Die Prüfung erfolgt in Form einer eigenständigen artenschutzrechtlichen Prüfung.

Bei einer artenschutzrechtlichen Prüfung sind unterschiedliche Schutzkategorien nach nationalem und internationalem Recht zu beachten: besonders geschützte Arten, streng geschützte Arten inklusive der FFH-Anhang-IV-Arten und europäische Vogelarten.

Die Landesanstalt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) hat eine naturschutzfachlich begründete Auswahl von Arten zusammengestellt, die als planungsrelevante Tierarten zu betrachten sind. Dazu sind Informationen im Internet zur Verfügung gestellt. Als planungsrelevant gelten die streng geschützten Arten mit seit 1990 bodenständigen Vorkommen in NRW sowie regelmäßig auftretende Durchzügler und Wintergäste. Hinzu kommen die gefährdeten Arten der Roten Liste und Koloniebrüter. Die Allerwelts - Vogelarten befinden sich in NRW in einem günstigen Erhaltungszustand und werden als nicht planungsrelevant angesehen.

Die als „planungsrelevante Tierarten“ zusammengefassten Arten werden für das betreffende Messtischblatt zusammengestellt. Das Plangebiet liegt im Bereich des 3. Quadranten des MTB 4410 Dortmund. Die in einem MTB – Quadranten potentiell vorkommenden planungsrelevanten Arten wurden tabellarisch abgerufen. So wurden für das MTB verschiedene Fledermausarten (5 Arten), zahlreiche Vogelarten (20 Arten) und eine Amphibienart als potentiell im Raum vorkommend benannt.

Zur weiteren Konkretisierung des Artenspektrums im Untersuchungsgebiet wurden vom Gutachter weitere Quellen angefragt und ausgewertet.

Neben der Auswertung des o. a. Messtischblattes wurden nachfolgende Geländebegehungen / Gebäudekontrollen[14] durchgeführt:

Die Erhebung der Fauna erfolgte im Zeitraum von April – Juni 2016 und beinhaltete:

- 4 Begehungen zur Erfassung der Avifauna von April bis Juni
- 2 Begehungen zur Erfassung der Fledermausfauna sowie für Ausflugkontrollen an potentiellen Quartieren im Mai und Juni

Bei den Erhebungen wurde zudem auf ein Vorhandensein planungsrelevanter Amphibien und Reptilien geachtet.

Die durchgeführten Übersichtsbegehungen und Detektorkontrollen haben nur Hinweise auf eine streng geschützten und planungsrelevanten Tierart, hier: Zwergfledermaus innerhalb des Plangebiets erbracht. Zwergfledermäuse nutzen das Gebiet lt. Gutachter nur vereinzelt zur Nahrungssuche. Bei der Art handelt es sich um einen Gebäudebewohner. Nach umfassender Begutachtung und optischen Ausflugkontrollen der eingriffsbetroffenen Gebäude (Dachstühle, Keller, Dachbereiche) und Gehölzen wird lt. Gutachter festgestellt, dass sich dort keine Quartiere von Fledermäusen befinden. Es existieren keine Brutplätze der genannten, sowie weiterer planungsrelevanter Brutvögel im Plangebiet. Erfasste Nistplätze von nicht planungsrelevanten Arten befinden sich lt. Gutachten in eingriffsbetroffenen Gebäudeteilen. Amphibienvorkommen wurden innerhalb des Plangebiets nicht nachgewiesen.

8.2 Beeinträchtigungen / Störungen / Maßnahmen

Für die 26 planungsrelevanten Arten, für sämtliche weiteren planungsrelevanten Arten und für zusätzlich erfasste Tierarten sind, nach Habitatanalyse und Auswertung der erhobenen Daten unter Einhaltung formulierter Vermeidungsmaßnahmen, folgende Auswirkungen der Planung auszuschließen:

- Baubedingte Individuenverluste
- Baubedingte erhebliche Störung der streng geschützten Arten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht- und Wanderungszeiten
- Bau- und anlagebedingte dauerhafte Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten

[14] ecotone, Dipl. Biol. B. Bernhardt: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (ASP I + II) zum Neubau eines Discounters in Dortmund Kirchlinde, Dortmund, 01.08.2016

Folglich sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte, so das Gutachten, durch die Wirkung der Planung zu erwarten.
Unmittelbar vor Abrissbeginn hat jedoch eine finale Kontrolle der Gebäude auf die Nutzung durch Fledermäuse stattzufinden. An eingriffsbetroffenen Gebäudeteilen wurden Nistplätze von Bachstelze, Rotkehlchen und Ringeltaube gefunden. Die Arten sind nicht planungsrelevant, unterliegen aber dennoch den Regelungen des § 44 (1) BNNatSchG. Der Abriss der Gebäude hat folglich außerhalb des Brutzeitfensters von März bis Oktober stattzufinden. Bei außerplanmäßigen Gehölzfällungen müssen etwaige Bruten im Einzelfall abgeklärt und gegebenenfalls geeignete Ausgleichsmaßnahmen formuliert werden. Alle Arbeiten an Gehölzen (Fällung / Rodung / Beseitigung) haben zum allgemeinen Schutz von Brutvögeln entsprechend der gesetzlichen Regelungen des § 39 (5) 1. BNatSchG ebenfalls in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar stattzufinden.

8.3 Fazit

Zur Vermeidung baubedingter Individuenverluste europäischer Vogelarten werden die Baufeldräumung und der Gebäudeabriss außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten europäischer Vogelarten durchgeführt. Im Ergebnis sind unter Beachtung der v. g. Vorgaben für keine planungsrelevante Art Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt.
Aus Artenschutzsicht steht dem Vorhaben somit nichts entgegen.

9. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen nach Umsetzung des Bebauungsplanes (Monitoring)

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

Spätestens 5 Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplanes (bzw. nach teilweiser oder vollständiger Planrealisierung) ist eine Überprüfung durch Wiedervorlage der Verfahrensakte und Abarbeiten eines Prüfbogens durch die jeweils betroffenen Stadtämter vorgesehen. Es gilt beim Monitoring zu überprüfen, ob sich die erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt in dem Rahmen bewegen, wie sie im Umweltbericht prognostiziert und in die Abwägung eingestellt und berücksichtigt wurden, oder nachweislich darüber hinausgehen. Erhebliche und nicht ausgleichbare Umweltauswirkungen sind bei Beach-

tung der getroffenen Regelungen und Festsetzungen durch die Planung nicht zu erwarten.

Es sind zum Monitoring nachfolgende Maßnahmen durchzuführen:

- Überprüfung der Einhaltung der Flächenversiegelung bzw. der festgesetzten GRZ
- Überprüfung der Umsetzung der Grünfestsetzungen
- Sammlung und Verwertung eventueller Erkenntnisse über das Auftreten sonstiger nicht erwarteter nachteiliger Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Sach- und Kulturgüter, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaftsbild
- Luftschadstoffimmissions-Monitoring durch das Umweltamt. Zur Verifizierung der Modellergebnisse aus dem Gutachten sind über drei Jahre Messungen durchzuführen (s. Durchführungsvertrag).

Die Überprüfung bezieht sich auf die Erkenntnisse, die nach dem dann gegenwärtigen Wissensstand in angemessener Weise verlangt werden können. Die Stadt kann sich gemäß § 4 Abs. 3 auf die Erfüllung der Berichtspflichten externer Fachbehörden stützen.

10. Allgemein verständliche Zusammenfassung der Ergebnisse mit Hinweisen auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Bei dem Vorhaben handelt es sich um großflächigen Einzelhandel, sodass die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich wird. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hu 152 „Einzelhandelsstandort Kirchlinder Straße“ gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuansiedelung eines Lebensmitteldiscounters auf dem TÜV-Gelände in Dortmund – Kirchlinde geschaffen werden.

Es entsteht ein Einzelhandelsstandort mit zugehörigen Erschließungsflächen sowie zugehöriger Stellplatzanlage.

Als Städtebauliches Konzept wurde der Entwurf des Vorhabenträgers als bestmögliche Lösung für den Standort dem Bebauungsplan zu Grund gelegt. Andere, wesentlich ab-

weichende Varianten sind auf Grund der Restriktionen im Plangebiet und sonstiger Vorgaben nicht gegeben.

Die Sanierung des Standortes und der damit verbundene Abriss aller Gebäude sowie eine neue Geländemodellierung verändert das Plangebiet grundlegend. Der vorhandene Baumbestand (Platanen) auf der zukünftigen öffentlichen Grünanlage und entlang der Maschinenhalle kann nicht erhalten werden. Die Bäume werden 1:1 ersetzt. Der Ersatz erfolgt durch Neuanpflanzungen und monetären Ausgleich.

Von der Planung betroffen sind im Wesentlichen die Schutzgüter Mensch, Boden /Relief, Luft/Kleinklima sowie das Ortsbild. Positive Aspekte ergeben sich durch die Neuanpflanzungen von Laubbäumen im Bereich der öffentlichen Grünanlage, entlang der Maschinenhalle und im Bereich der Stellplatzanlage sowie einer Dachbegrünung auf dem gesamten Gebäudekomplex.

Vorbelastungen durch Lärm und neu entstehende Lärmimmissionen durch die Neunutzung bedingen Schutzmaßnahmen im Plangebiet.

Die Aspekte der Bodenschutzklausel gemäß § 1a Abs. 2 BauGB schreiben den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden vor. Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiraum sollen demnach die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung haben. Im vorliegenden Planungsfall werden nach Nutzungsaufgabe die Flächen wieder einer Nachnutzung zugeführt. Sowohl das Baufenster als auch die benötigten Stellplatz- und Verkehrsflächen verbleiben im bisherigen Bereich der ehemals schon versiegelten Flächen.

Im Bereich der Zufahrt zur Stellplatzanlage und im Süden des Plangebiets werden durch das Vorhaben 10 Bäume gefällt. Diese Bäume werden entsprechend der Baumschutzsatzung ersetzt.

Zur Minderung des Eingriffs werden weitere verschiedene grünordnerische Maßnahmen erfolgen. Es werden Anpflanzungen an den Grundstücksgrenzen im Norden zur Kirchlinder Straße, an der Gebäudeseite im Osten sowie im Süden der Stellplatzanlage festgesetzt.

In der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich eine positive Differenz. Der Nachweis der Kompensation ist damit erfolgt.

Es ist ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt worden, der die Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) der Stufen I und II erfüllt. Es werden keine Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG erfüllt, eine Ausnahmegenehmigung ist nicht erforderlich.

Es bestanden keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen zum Umweltbericht.

Aufgestellt,

Coesfeld, den 09.07.2019

11. Kartenübersicht (Anlage)

- Baumbewertung, Plan Nr. 1521-01, M 1: 500 i. O., Stand: 07.02.2018
- Ausgangszustand des Plangebietes, Plan Nr. 1521-02, M 1: 500 i. O., Stand: 07.02.2018
- Zustand gem. den Festsetzungen des B-Planes, Plan Nr. 1521-03, M 1:500 i. O., Stand: 19.06.2019

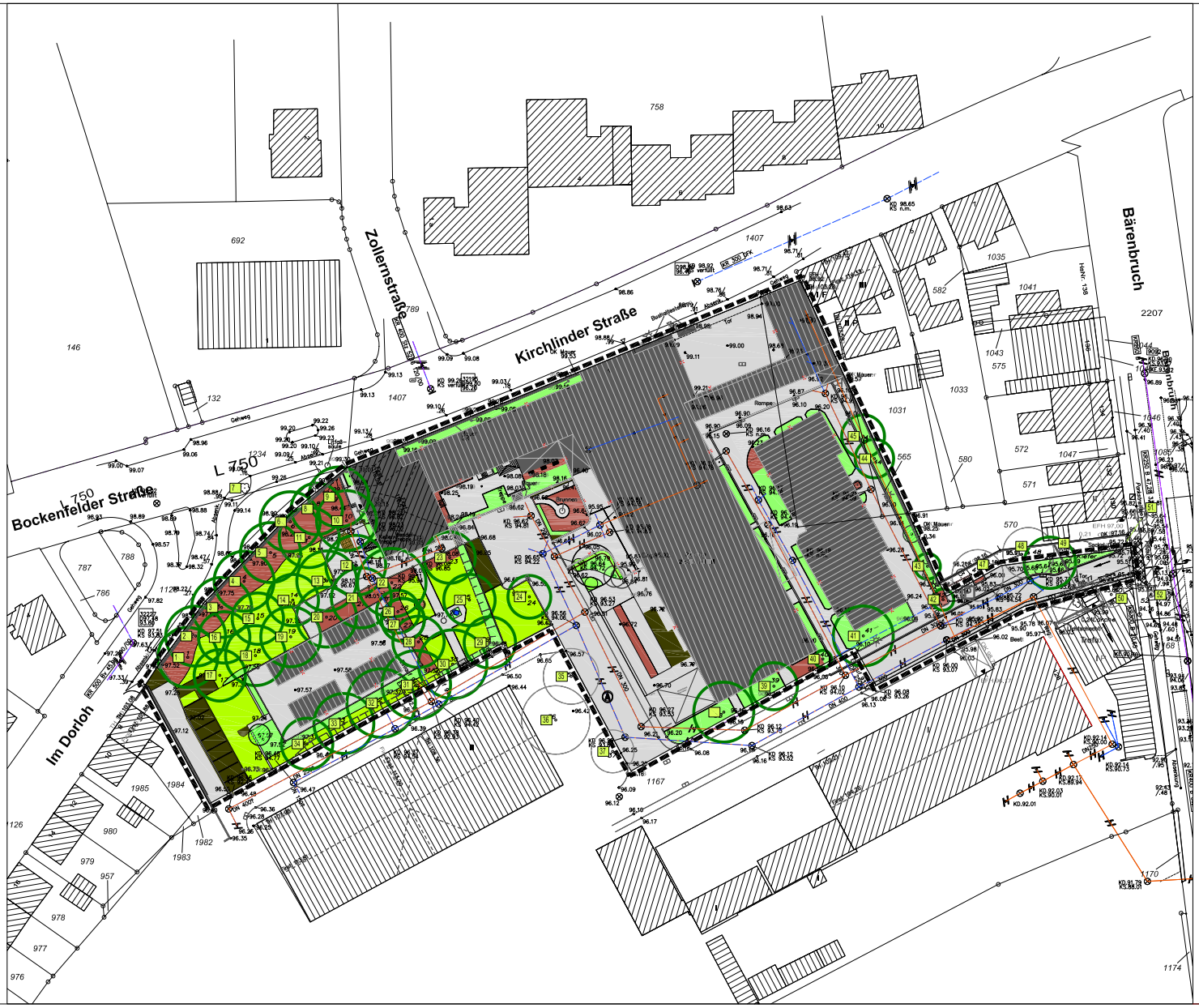
12. Literatur- und Quellenverzeichnis

- Geoserver NRW: Aussagen zu Boden, Biotopkatasterflächen, Landschaftsschutz
- Klimaanalyse, Stadt Dortmund, KVR Fachbereich Regionalinformation, Essen, Juli 2004
- Stadt Dortmund, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt / Umweltamt: Biotoptypenliste für das Stadtgebiet Dortmund, August 2009
- Stadt Dortmund: Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Dortmund vom 02.06.2006
- Stadt Dortmund: Umweltplan Dortmund, Dortmunder Beiträge zur Umweltplanung, Dezember 2002 (CD)
- Stadt Dortmund: Stadtgrünplan Barop und Hombruch (2004)

13. Übersicht der zugrunde gelegten Gutachten und Fachplanungen

- ecotone, Dipl. Biologe Bernhardt: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (ASP I+ II) zum Neubau eines Discounters in Dortmund Kirchlinde, Dortmund, 01.08.2016
- Erdbaulabor Ahlenberg: Schachtanlage Zollern 1/3 in Dortmund, Untersuchung zur Gefährdungsabschätzung, Herdecke, 14.10.2003

- Erdbaulabor Ahlenberg: Schachtanlage Zollern 1/3 in Dortmund, Eingrenzung der LHKW-Verunreinigung in BLP 3, Herdecke, 05.04.2004
- GeoExperts: Gutachten zur orientierenden Baugrunderkundung mit Gründungsberatung und Untersuchung zur Verwertungsmöglichkeit der Böden, Dortmund, 12.10.2015
- simuPLAN: Fachgutachten zu den Luftschadstoffimmissionen, Dorsten, 02.05.2016
- Wenker & Gesing: Schalltechnische Untersuchung zum geplanten Betrieb eines Discounters an der Kirchlinder Straße 1 in Dortmund, Gronau, 08.11.2016
- M. Birke, ö .b. v. Baumsachverständiger: Gutachterliche Stellungnahme, Baumuntersuchung LIDL-Markt, Dortmund-Kirchlinde, Kirchlinder Straße 1, Menden, 27. August 2018



Legende

Code		Biotopwert
BF 31	Einzelbaum, standorttypisch	12
BF 41	Einzelbaum, standortfremd	11
HM 52	Grünflächen geringe Ausdehnung (Bodendeckerpflanzung, Ziergrün)	9
HM 51	Grünflächen geringe Ausdehnung (Rasen)	7
HM 51	Grünflächen geringe Ausdehnung (unbepflanzte Flächen)	5
HY2	Verkehrsflächen gering versiegelt, (wassergebunden, geschottert)	3
HN0	Bebaute oder hoch versiegelte Flächen (Gebäude, Mauern)	0
HY1	Verkehrsflächen hoch versiegelt (Asphalt, Pflasterflächen)	0
	Baum, geschützt gemäß Baumschutzsatzung mit Nummerierung (s. Plan Nr. 1521-01 Baumbewertung)	
	Geltungsbereich des B-Planes	
	Baum, außerhalb Geltungsbereich	

Plan basiert auf:
Vermessergrundlage Ing.-Büro J. Wiegen, Dortmund. Stand:12.04.2016

Stand :	07.02.2018	Maßstab:	Projekt Nr.
gez. L. Klug	bearb. K. Deppe	1 : 500	1521-02

VEP HU 152
Einzelhandelsstandort Kirchlinder Straße Dortmund

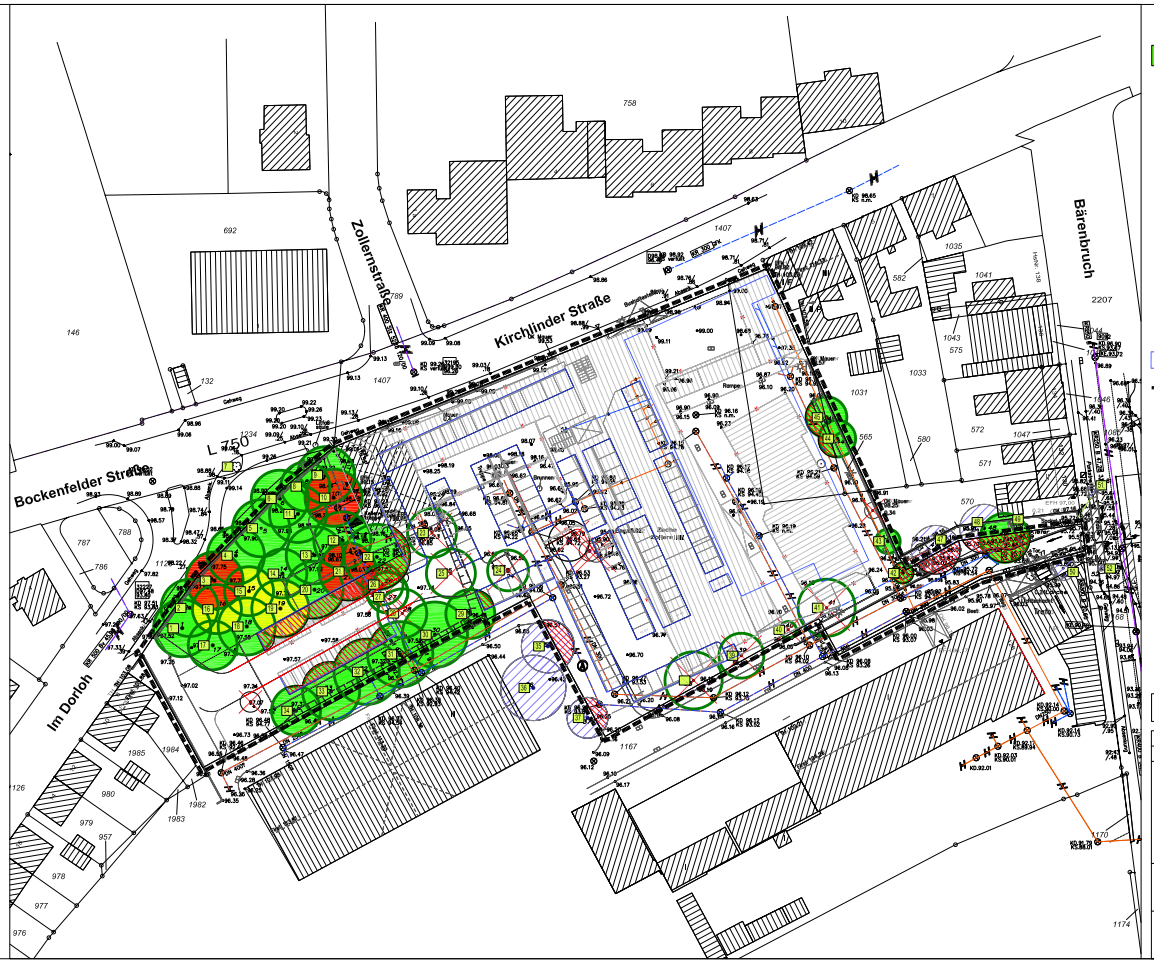
Umweltbericht

Ausgangszustand des Planungsgebietes im Geltungsbereich des B-Planes

MEDIBAU
Grundstücksgesellschaft mbH
Rauxeler Straße 19
44575 Castrop - Rauxel

Landschaftsarchitekten
Dipl.Ing. Klaus Deppe
48653 Coesfeld, Burghof 4
Fon 02541/8435055
Info @ gruenkonzept - deppe. de

Baum-Nr.	Kronen-durch-messer (m)	Stammumfang (m)	Baumart		Anmerkung*)	Bewertung	bei Verlust notwendiger Ersatz gemäß Baumschutzsatzung (Stück)
*) alle Platanen haben einen Pflegebedarf, da in der Vergangenheit begonnen wurde die Kronen zurückzuschneiden. Die abgestorbenen Äste der Platanen ("Maaria - Befall") sind zu entfernen, ebenfalls ist der Efeu - Bewuchs zu entfernen. Auffällige bzw. besondere Schäden an den Bäumen sind in der nachfolgenden Tabelle unter dem jeweiligen Baum aufgeführt.							
1	14,00	2,30	Platane	Plaanus acerifolia	Astausbruch	vital	
2	14,00	1,85	Platane	Plaanus acerifolia		vital	
3	14,00	1,95	Platane	Plaanus acerifolia	Stammschaden, Fäule(s. Foto)	langfristig nicht zu erhalten	
4	14,00	2,60	Platane	Plaanus acerifolia	Fäule in Asturgswunde(s. Foto)	vital	
5	14,00	2,40	Platane	Plaanus acerifolia		vital	
6	14,00	1,65	Platane	Plaanus acerifolia	(s.Foto)	vital	
7					Straßenbaum	außerhalb B-Plan	
8	12,00	2,00	Platane	Plaanus acerifolia	Astfäule	vital	
9	14,00	2,00	Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Stamm- und Stockaustriebe	vital	
10	14,00	1,95	Platane	Plaanus acerifolia	stärkere Fäule	langfristig nicht zu erhalten	
11	14,00	1,95	Platane	Plaanus acerifolia		vital	
12	14,00	1,90	Platane	Plaanus acerifolia		vital	
13	14,00	2,30	Platane	Plaanus acerifolia		vital	
14	12,00	1,65	Platane	Plaanus acerifolia		vital	
15	12,00	1,90	Platane	Plaanus acerifolia		eingeschränkt vital	
16	12,00	1,90	Platane	Plaanus acerifolia		eingeschränkt vital	
17	12,00	2,15	Platane	Plaanus acerifolia		vital	
18	14,00	2,05	Platane	Plaanus acerifolia		vital	
19	14,00	2,20	Platane	Plaanus acerifolia		eingeschränkt vital	
20	14,00	2,20	Platane	Plaanus acerifolia	Wurzelschäden	vital	
21	14,00	2,10	Platane	Plaanus acerifolia	Fäule im Stammkopf (s. Foto), Wurzelschäden	langfristig nicht zu erhalten	
22	16,00	2,40	Platane	Plaanus acerifolia		vital	
23	12,00	2,90	Platane	Plaanus acerifolia		muss fallen	3
24	10,00	1,20	Rotdorn	Crataegus laevigata		muss fallen	1
25	12,00	2,90	Platane	Plaanus acerifolia		muss fallen	3
26	10,00	0,85	Hainbuche	Carpinus betulus		muss fallen	1
27	10,00	1,05	Hainbuche	Carpinus betulus		muss fallen	1
28	12,00	1,30	Hainbuche	Carpinus betulus		muss fallen	1
29	12,00	3,20	Platane	Plaanus acerifolia	mit Efeuam Stamm!	vital	
30	16,00	2,65	Platane	Plaanus acerifolia	mit Efeuam Stamm!	vital	
31	16,00	2,95	Platane	Plaanus acerifolia	Schäden im Stimmlingskopf und -fuß, Entlastungsschnitt	vital	
32	16,00	2,35	Platane	Plaanus acerifolia		vital	
33	14,00	2,90	Platane	Plaanus acerifolia	Schäden im Stimmlingskopf und -fuß, Entlastungsschnitt erforderlich, (s. Foto)	vital	
34	12,00	2,85	Platane	Plaanus acerifolia	Schäden im Stimmlingskopf und -fuß, Entlastungsschnitt erforderlich, (s. Foto)	vital	
35	13,00	1,2+1,15	Ahorn	Acer ...	2 Stämme	(vital) außerhalb B-Plan	
36	16,00	0,55+-1,15	Ahorn	Acer saccharinum	7 Stämme	(vital) außerhalb B-Plan	
37	10,00	1,15	Rotdorn	Crataegus laevigata		(vital) außerhalb B-Plan	
38	14,00	0,95-1,2	Spitzahorn	Acer platanoides	4 Stämme	muss fallen	4
39	11,00	1,20	Spitzahorn	Acer platanoides		muss fallen	1
40	8,00	0,80	Robinie	Robinia pseudoacacia	"Kugelform" / Krone	muss fallen	1
41	14,00	1,90	Eiche	Quercus spec.		muss fallen	2
42	5,00	1,10	Robinie	Robinia pseudoacacia	"Kugelform" / Krone	vital	
43	9,00	0,80	Eberesche	Sorous aucuparia	mit Efeuam Stamm!	vital	
44	9,00	1,30	Hainbuche	Carpinus bet. Fastigiata	mit Efeuam Stamm!	vital	
45	10,00	1,30	Hainbuche	Carpinus bet. Fastigiata		vital	
46	8,00	1,90	Robinie	Robinia pseudoacacia	nicht gefunden		
47	12,00	2,25	Ahorn	Acer pseudoplatanus	Schaden in Stammfuß, Entlastungsschnitt erforderlich, mit Efeuam Stamm!	(vital) außerhalb B-Plan	
48	12,00	1,60	Ahorn	Acer ...		(eingeschränkt vital) außerhalb B-Plan	
49	12,00	1,25	Rotdorn	Crataegus laevigata	einseitige Krone (bedrängt von 48)	vital	
50	8,00	0,81	Mehlbeere?			außerhalb B-Plan	
51	3,00	1,65	Robinie			außerhalb B-Plan	
52	1,50	0,75	Robinie			außerhalb B-Plan	
						max. Zahl der Ersatzbäume	18



Legende

- Baumkrone des geschützten Baumbestandes gem. Baumschutzsatzung der Stadt Dortmund
- Baum, vital
- Baum, eingeschränkt, vital
- Baum, langfristig nicht zu erhalten

Nachrichtlich

- Baum, muss fallen auf Grund Vorhaben
- Baum, außerhalb Geltungsbereich
- Baumkrone beeinträchtigt
- Baum, nicht geschützt
- Baum, nicht geschützt, muß fallen auf Grund Vorhaben
- geplantes Bauvorhaben
- Geltungsbereich des B-Planes

Plan basiert auf:
Vermessergrundlage Ing.-Büro J. Wiegen, Dortmund. Stand:12.04.2016

Stand :	07.02.2018	Maßstab:	Projekt Nr.
gez. L. Klug	bearb. K. Deppe	1 : 500	1521-01

VEP HU 152
Einzelhandelsstandort
Klrchlinder Straße
Dortmund

MEDIBAU
Grundstücksgesellschaft mbH
Rauxeler Straße 19
44575 Castrop - Rauxel

Umweltbericht

Baumbewertung

Landschaftsarchitekten
Dipl.Ing. Klaus Deppe
48653 Coesfeld, Burghof 4
Fon 02541/843505
info @ gruenkonzept - deppe. de



Maßnahmen / Grünfestsetzungen

Grünordnung

Grünordnerische Festsetzungen dienen der Durchführung des Plangebietes und der Minderung bzw. dem Ausgleich die Eingriffs durch die Neubaumaßnahme. Sie werden im Bebauungsplan als graphische und textliche Festsetzungen detaillliert dargestellt.

Öffentliche Grünfläche, Stellplatzbegrünung

3.1 Baumpflanzungen
Innerhalb der öffentlichen Grünfläche, mit der Zahl 3.1 gekennzeichnet, sind mindestens 10 standortgerechte/einheimische Laubbäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von 20-25cm (gemessen in 1m Höhe) zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Als Arten können z.B. verwendet werden: Spitzahorn in Sorten (Acer platanoides Cleveland, Acer platanoides Emerald Queen) Hainbuche (Carpinus betulus), Platane (Platanus acerifolia).

3.2 Stellplatzbegrünung
In der mit der Zahl 3.2 gekennzeichneten Sondergebietsfläche ist je angefangenen 5 Stellplätzen ein standortgerechte großkroniger Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von 18-20 cm (gemessen in 1 n Höhe) zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Zu verwendende Arten sind z. B. Spitzahorn in Sorten (Acer platanoides Cleveland, Acer platanoides Emerald Queen) Hainbuche (Carpinus betulus), Eiche in Sorten (Quercus cerris, Quercus coccinea). Es sind mindestens 12 Bäume zu pflanzen.
Die Baumscheiben und alle weiteren Pflanzbeete, der Stellplatzanlage zugehörig, sind flächig mit bodendeckender und standortgerechten Kleinsträuchern. Höhe bis 80 cm , zu bepflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten
Ausbaubedingt sind geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Baumstandorten zulässig

Baumpflanzungen

4 Bäume /Kirchlinder Straße
Innerhalb der Grünfläche, mit der Zahl 4 gekennzeichnet, sind entlang der Stellplätze mindestens 5 säulenförmige bzw. schmalkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von 18-20 cm (gemessen in 1 m Höhe) in Form einer Baumreihe zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Als Arten können z.B. verwendet werden: Hainbuche (Carpinus betulus Fastigiata), Eiche (Quercus robur Fastigiata 'Koster'), Winterlinde (Tilia cordata 'Rancho').
Die Pflanzbeete sind flächig mit bodendeckenden und standortgerechten Kleinsträuchern, Höhe bis 80 cm, zu bepflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
Ausbaubedingt sind geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Baumstandorten zulässig

5 Baum / Kirchlinder Straße
Innerhalb der Grünfläche, mit der Zahl 5 gekennzeichnet, ist mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von 18-20 cm (gemessen in 1 m Höhe) zupflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Als Arten können z.B. verwendet werden: Vogelkirsche (Prunus avium), Holzbirne (Pyrus pyraster), Mehlbeere (Sorbus intermedia).
Ausbaubedingt sind geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Baumstandorten zulässig

6 Bäume / östlich Gebäude
Innerhalb der Grünfläche entlang der Gebäudeseite mit der Zahl 6 gekennzeichnet sind mindestens 9 hochstämmige, kleinkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von 18-20 cm (gemessen in 1 m Höhe) in Form einer Baumreihe (x-4 nördlich und südlich der vorh. zwei Bäume) zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Als Arten können z.B verwendet werden: Feldahorn (Acer campestre Elsrijk) Rotdorn (Crataegus laevigata Paul´s scarlet), Eberesche (Sorbus aucuparia). Die Pflanzbeete sind flächig mit bodendeckenden und standortgerechten Kleinsträuchern, Höhe bis 80 cm, und mindestens 5 Solitärsträuchern zu bepflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
Ausbaubedingt sind geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Baumstandorten zulässig

7 Bäume / Zufahrt im Dorloh
Auf der südlich der Zufahrt befindlichen Bestandsgrünfläche, mit der Zahl 7gekennzeichnet, sind mindestens 10 standortgerechte breitkronige Laubbäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von 18-20 cm (gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Als Arten können z.B. verwendet werden: Spitzahorn in Sorten (Acerplatanoides Cleveland, Acer platanoides Emerald Queen), Hainbuche (Carpinus betulus), Platane (Platanus acerifolia);

Flächen mit sonstigen Bepflanzungen

8 Rasenfläche / Zufahrt Stellplatzanlage
Auf dem mit der Zahl 8 gekennzeichneten Bereich ist durch Einsaat von Landschaftsrasen eine Rasenfläche herzustellen", fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

9 freiwachsende Hecke / Boschung Stellplatzanlage
Für mit der Zahl 9 gekennzeichnete Pflanzflächen sind mit Gehölzpflanzungen aus Strauchern (z.B. Cornus sanguinea, Lonicera xylosteum, Prunus spinosa, Rosa arvensis, Rosa canina) und Großsträuchern (z. B. Acer campestre, Corylus avellana, Crataegus monogyna) zu bepflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
Qualität: Strauch, ohne Ballen, mindestens 3 Triebe, 60 -100 cm Höhe

11 freiwachsende Hecke im Bereich Gebäude / Rampe
Für mit der Zahl 10 gekennzeichnete Pflanzbereich ist mit einer Gehölzpflanzung aus Sträuchern (z.B. Cornus sanguinea, Lonicera xylosteum, Rosa arvensis, Rosa canina zu bepflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten
Qualität: Strauch, ohne Ballen, mindestens 3 Triebe, 60 -100 cm Höhe.

11 Extensive Dachbegrünung
Das mit der Zahl 11 gekennzeichnete Gebäude ist unter Berücksichtigung der Hinweise der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie 2008 (www.fll.de) extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Im Zuge von fachgerechten Pflege ist ggf. entstehender Gehölzaufwuchs zu beseitigen.
Etlichtungseinrichtungen und technische Dachaufbauten (z.B. Aufzugschächte, Kühlungs- und Lüftungsbauten, Lichtkuppel, Kiesstreifen) sind zulässig.

Legende

	Code	Biotoptyp	Biotopwert
	BF 32	Baum, Standort festgesetzt	13
	BB1	Hecke, freiwachsend	15
	HM 51	Grünflächen geringe Ausdehnung ,Bestand (unbepflanzte Flächen)	5
	HM 51	Grünflächen geringe Ausdehnung (Rasen)	7
	HM 52	Grünflächen geringe Ausdehnung, Bestand (Bodendeckerpflanzung, Ziergrün)	9
	HM 52	Grünflächen geringe Ausdehnung (Bodendeckerpflanzung)	9
	HM 55	Baumscheibe mit Bodendeckern	9
	HM 56	Dachbegrünung, extensiv	10
	HM65	öffentliche Grünfläche	7
	HN 0	Bebaute oder hoch versiegelte Flächen (Gebäude etc.)	0
	HY 1	Verkehrsflächen (hoch versiegelt: Asphalt oder Pflasterflächen)	0
	HY 1	Verkehrsflächen, Stellplatz (hoch versiegelt)	0

Baum, geschützt gemäß Baumschutzsatzung mit Nummerierung (s. Plan Nr. 1521 -01 Baumbewertung)

Baum, auf Grund Schäden und nicht mehr gegebener Verkehrssicherheit, zu entfernen

1-2 Maßnahmen / Grünfestsetzungen
1 Grünfestsetzung: öffentliche Grünfläche
2 Grünfestsetzung: Erhalt von Bäumen

3-11 Maßnahmen siehe nebenstehenden Textteil

Geltungsbereich des B-Planes

Baum, außerhalb Geltungsbereich

Plan basiert auf: Vermessergrundlage Ing.-Büro J. Wiegen, Dortmund. Stand:12.04.2016
Bebauungsplan Büro pesch partner Stadtplanung, Dortmund. Stand: 09.07.2019

01	19.06.2019	Klug	Maßnahme 2 Baumschutz Baum-Nr. 44 entfernt, Maßnahme 6, 1 Baum ergänzt
02	14.12.2018	Klug	Zufahrt Stellplatzanlage im Dorloh, Maßnahme 2 Baumschutz Baum-Nr. 1-4, 9, 0422, 2934 entfernt
			10 Bäume festgesetzt, Dachbegrünung komplett Gebäude ergänzt, 3. Ltr-Plan vom: 14.02.2018
01	07.02.2018	Klug	Zufahrt Stellplatzanlage im Dorloh, Maßnahme 1an Maßnahme 9 geändert, Geltungsbereich angepaßt
00	02.08.2017	Klug	Änderungen an Kirchlinder Straße, Zufahrt Stellplatzanlage im Dorloh, Stellplätze und Maßnahme 8 ergänzt
	Datum	Name	Bemerkungen / Änderung

Stand :	19.06.2019	Maßstab:	Projekt Nr.
gez. L. Klug	bearb. K. Deppe	1 : 500	1521-03

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP HU 152 Einzelhandelsstandort Klrchllnder Straße Dortmund

Umweltbericht

Zustand des Planungsgebietes im Geltungsbereich des B-Planes

MEDIBAU Grundstücksgesellschaft mbH
Rauxeler Straße 19
44575 Castrop - Rauxel
und
LIDL Vertriebs GmbH+Co.KG
Weetfelderstraße 38
59199 Bönen

Grün Konzept
Landschaftsarchitekten
Dipl.Ing. Klaus Deppe
48653 Coesfeld, Burghof 4
Fon 02541/8435055
info @ gruenkonzept - deppe. de