Begründung

zur Änderung Nr. 1 des
Bebauungsplanes 158

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und
Bauordnungsamt

Inhalt

1. Räumlicher Geltungsbereich 1

2. Gegenwärtige Situation im Änderungsbereich 1

3. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung 2

4. Bestehendes Planungsrecht 2

5. Städtebauliches Konzept 3

6. Art und Maß der baulichen Nutzung 4

6.1 Art der baulichen Nutzung 4

6.2 Maß der baulichen Nutzung 5

6.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen 5

7. Erschließung 5

7.1 Verkehrliche Erschließung - Individualverkehr - 5

7.2 Ruhender Verkehr 6

7.3 Öffentlicher Personennahverkehr 6

7.4 Fußgänger und Radfahrer 6

8. Umweltbelange 7

8.1 Grundlage 7

8.2 Grünordnung 7

8.3 Artenschutz 8

8.4 Bodenschutz 8

9. Maßnahmen zur Energieeinsparung 8

10. Ver- und Entsorgung / Niederschlagswasserbeseitigung 9

11. Immissionsschutz 9

12. Lufthygiene 15

13. Altlasten / Methanausgasungen / Bergbauliche Einwirkungen 15

14. Kampfmittelbeseitigung 15

15. Denkmalschutz und Denkmalpflege 16

16. Städtebauliche Zahlenwerte 16

17. Kosten 16

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Planbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes 158 befindet sich im Stadtteil Körne des Stadtbezirks Innenstadt Ost. Das Plangebiet umfasst dabei die Flurstücke 1105 und 1665 der Flur 37, Gemarkung Dortmund.

Begrenzt wird das Plangebiet von der Semerteichstraße im Westen, der Gebrüder-Grimm-Straße im Norden, der Straße Im Defdahl im Süden sowie der westlichen Grenze des Flurstücks 780 im Osten.

2. Gegenwärtige Situation im Änderungsbereich

Auf dem Flurstück 1105 befindet sich ein 6-geschossiges Wohngebäude mit 27 Wohneinheiten sowie einer Einzelhandels- und Gastronomienutzung im Erdgeschoss. Die Ladenfläche wurde bislang von einem Lebensmittelvollsortimenter genutzt. Aufgrund der geringen Verkaufsflächengröße von unter 700 m² VK war jedoch ein wirtschaftlicher Betrieb nicht mehr möglich, so dass der Laden aufgegeben wurde. Auch die gastronomische Nutzung wurde zwischenzeitlich aufgegeben, so dass die Erdgeschosszone insgesamt einen Leerstand aufweist.

Die Stellplätze für die Wohnnutzung sowie für die Laden- und Gastronomienutzung befinden sich in ebenerdiger Anordnung auf dem Grundstück mit Zu- und Abfahrt an der Straße Im Defdahl (41 Stellplätze). Die Anlieferung des Marktes erfolgt aus nördlicher Richtung über die Gebrüder-Grimm-Straße über einen Anlieferungshof auf der Unter-/ Kellergeschossebene. Hier befinden sich weitere 14 Stellplätze.

Das Grundstück wird zu den oben genannten Straßen durch einen Baumkranz (Platanen und Ahorn) eingefasst.

Das Flurstück 1665 an der Semerteichstraße liegt als frühere Vorhaltefläche für den Ausbau der Semerteichstraße brach.

Das Umfeld des Änderungsbereiches ist vornehmlich wohnbaulich geprägt. Östlich befinden sich zwei solitäre achtgeschossige Wohngebäude, südöstlich Im Defdahl schließen ein- bis zweigeschossige Einfamilienhäuser an. Westlich der Semerteichstraße befinden sich viergeschossige Zeilenbauten. Das Gebiet nördlich der Gebrüder-Grimm-Straße hingegen weist eine Mischnutzung auf. Neben wohnbaulicher Nutzung im Geschosswohnungsbau befinden sich hier auch Handwerks- und Gewerbebetriebe.

Unmittelbar südlich der Straße im Defdahl schließt der rechtskräftige Bebauungsplan InO 210n an, der ebenfalls eine wohnbauliche Nutzung auf dem derzeit noch brach liegenden Areal vorsieht.

3. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Da ein wirtschaftlicher Betrieb des Lebensmittelmarktes mit der derzeit zur Verfügung stehenden Verkaufsfläche nicht möglich ist, soll das Ladenlokal in westlicher Richtung erweitert werden. Die Verkaufsfläche soll von derzeit 698 m² um 630 m² auf 1.328 m² erweitert werden.

Durch die Ansiedlung eines neuen Lebensmittelmarktes soll dabei den Vorgaben des integrierten Stadtbezirksentwicklungskonzeptes (InSeKt) Innenstadt-Ost entsprochen werden, welches die Fläche als Standort für einen Supermarkt ausweist. Der anzusiedelnde Lebensmittelmarkt soll dabei die Versorgung der umliegenden Wohngebiete sicherstellen, welche zurzeit nach der Aufgabe des Supermarktes über kein ausreichendes, fußläufig erreichbares Nahversorgungsangebot mehr verfügen.

4. Bestehendes Planungsrecht

Regionalplan

Der Regionalplan Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund - westlicher Teil - stellt das Plangebiet als "Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)“ dar.

Flächennutzungsplan

Der seit dem 31.12.2004 rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt den Bereich als Wohnbaufläche dar. Aufgrund der Großflächigkeit des geplanten Marktes wird eine Festsetzung im Bebauungsplan als sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 BauNVO erforderlich. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren. Der FNP wird daher gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes 158 aus dem Jahr 1964. Der Bebauungsplan setzt für das südliche Plangebiet ein Baugrundstück für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Kindergarten“ fest. Für den nördlichen Teil des Plangebietes setzt der Bebauungsplan 158 eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Kinderspielplatz“ fest.

In späteren Jahren wurde für das Plangebiet der Bebauungsplan InO 170 aufgestellt, der jedoch nicht bekannt gemacht wurde und somit auch keine Rechtskraft erlangt hat. Auf der Grundlage dieses Bebauungsplanverfahrens wurde jedoch die heutige Grundstücksnutzung realisiert.

Der Bebauungsplan 158 besitzt somit für das Plangebiet weiter Rechtskraft, hat jedoch keine Planungsrelevanz mehr.

Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes.

Planfeststellung Semerteichstraße

Im Rahmen des geplanten Baus des B1-Tunnels soll auch die Semerteichstraße ausgebaut werden. Für diesen Ausbau wird ein Planfeststellungsverfahren durchgeführt. Der Planfeststellungsbereich soll dabei auch den Knotenpunkt Semerteichstraße / Im Defdahl umfassen.

5. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht eine Erweiterung des bestehenden Baukörpers nach Westen unter Einbeziehung des zur Zeit brach liegenden Flurstückes 1665 vor. Da das Gelände in diesem Bereich einen Höhenversprung von etwa 2,00 m aufweist, wird der Erweiterungsbau aufgeständert. Unter dem Erweiterungsbau sind weitere Stellplätze vorgesehen, deren Nachweis aufgrund der Verkaufsflächenerweiterung notwendig wird. Der Erweiterungsbau wird insgesamt eingeschossig ausgeführt und mit einem Flachdach versehen, um hier den Anschluss an den bestehenden Baukörper zu gewährleisten. Das Flachdach wird mit einer extensiven Dachbegrünung ausgebildet.

Das städtebauliche Konzept sieht drei unabhängig voneinander anfahrbare Stellplatzanlagen vor. Die südliche Stellplatzanlage wird über die Straße Im Defdahl erschlossen, die nördliche, bereits vorhandene Stellplatzanlage wird über die Gebrüder-Grimm-Straße angefahren. Die neu konzipierte Stellplatzanlage unterhalb des Marktgebäudes wird ebenfalls über eine neu anzulegende Zufahrt an die Gebrüder-Grimm-Straße angebunden. Da zwischen den beiden Stellplatzanlagen ein Höhenunterschied von etwa 2,00 m liegt, ist eine direkte Verbindung der beiden Stellplatzanlagen nicht vorgesehen.

Auf der südlichen Stellplatzanlage sind Fahrradstellplätze vorgesehen sowie in der Nähe des Eingangsbereichs eine Einkaufswagensammelbox. Die südliche Stellplatzanlage wird durch die Pflanzung von neun Bäumen begrünt.

Die Anlieferung des Lebensmittelmarktes erfolgt über die Gebrüder-Grimm-Straße. Die Anlieferungszone befindet sich dabei an der nordöstlichen Gebäudeseite und wird zum Schutz der Wohnbebauung vor Lärmeinwirkungen eingehaust.

Durch die Erweiterung des Gebäudes nach Westen mit der Vergrößerung und Neuorganisation der Stellplatzanlage im südlichen Bereich des Plangebietes geht der hier vorhandene Baumbestand verloren. Durch die Neupflanzung einer Baumreihe entlang der Semerteichstraße wird eine neue Grünstruktur in Anpassung an den neuen Baukörper geschaffen. Der vorhandene Baumbestand an der Gebrüder-Grimm-Straße hingegen bleibt von der Neuplanung unberührt.

6. Art und Maß der baulichen Nutzung

6.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem städtebaulichen Ziel, an diesem Standort einen tragfähigen Lebensmittelmarkt für die Nahversorgung mit einer Verkaufsfläche von 1.328 m² zu etablieren, wird die Art der baulichen Nutzung als Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Die Planvorlagen für das Baugenehmigungsverfahren sehen eine Erweiterung der Verkaufsfläche auf insgesamt 1.328 m² vor. Eine Genehmigung der Bezirksregierung Arnsberg für diese Verkaufsfläche liegt bereits vor. Dementsprechend wird die maximal zulässige Verkaufsfläche mit 1.328 m² festgesetzt.

Die Festsetzung als SO-Gebiet ergibt sich aus der Großflächigkeit des Lebensmittelmarktes. Diese Festsetzung steht nicht in unmittelbarer Übereinstimmung mit der Darstellung des FNP, der für das Plangebiet Wohnbaufläche ausweist. Mit der vorhandenen Wohnnutzung auf dem Grundstück als auch im Umgebungsbereich ist der Charakter eines Wohngebietes mit der Realisierung des Lebensmittelmarktes auch weiterhin gewahrt. Der Lebensmittelmarkt dient der Versorgung der Bevölkerung im fußläufigen Umfeld und kann somit als der Versorgung des Gebietes dienender Laden eingeordnet werden. Wie unter Punkt 8 dieser Begründung dargelegt, erfüllt die Planänderung die Voraussetzungen zur Aufstellung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB. Dementsprechend wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

Zur Sicherung der Nahversorgungsfunktion wird bestimmt, dass ausschließlich Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gem. der Festlegung der Dortmunder Sortimentsliste zulässig sind. Diese nahversorgungsrelevanten Sortimente entsprechen der üblichen Sortimentsstruktur eines Vollsortimenters, der hier realisiert werden soll.

Darüber hinaus werden auch Gastronomiebetriebe als Ergänzung der Nahversorgung für zulässig erklärt.

Entsprechend der Bestandssituation und zur Sicherung der vorhandenen Wohnnutzung wird ergänzend bestimmt, dass die vorgenannten Nutzungen ausschließlich nur in der Erdgeschosszone zulässig sind, während in den Obergeschossen II bis VI des Wohngebäudes ausschließlich Wohnnutzung zulässig ist.

Durch diese planungsrechtlichen Festsetzungen soll zum einen die Ansiedlung eines der Versorgung der umliegenden Wohnquartiere dienenden Lebensmittelmarktes ermöglicht werden. Zum andern soll die bestehende Wohnnutzung in den Vollgeschossen II – VI des Bestandsgebäudes planungsrechtlich gesichert werden.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt für den Gebäudebestand und die geplante Erweiterung eine Grundflächenzahl von 0,4 fest. Da die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnen sind, wird gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bestimmt, dass die zulässige GRZ von 0,4 durch die Stellplätze bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden darf.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird für das Sondergebiet mit 1,2 festgesetzt. Der Erweiterungsbau des Lebensmittelmarktes darf dabei maximal zweigeschossig ausgeführt werden. Die Zweigeschossigkeit ergibt sich durch die als Vollgeschoss anzurechnende Stellplatzebene unterhalb des Marktes. Für einen im Bebauungsplan zeichnerisch abgegrenzten Bereich des Bestandsgebäudes werden maximal sechs Vollgeschosse festgesetzt. Durch diese Festsetzung soll die Bestandssituation planungsrechtlich gesichert werden.

6.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen

Die überbaubare Fläche orientiert sich an dem Bestandsgebäude sowie an der geplanten Erweiterung. Die notwendigen Stellplätze werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB als Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung "Stellplätze“ (St) festgesetzt. Durch diese Festsetzung wird gewährleistet, dass auf dem Gelände des Supermarktes ausreichend Stellplätze zur Verfügung gestellt werden können. Auf diese Weise soll eine Belastung der umliegenden Gebiete durch Parksuchverkehre verhindert werden.

7. Erschließung

7.1 Verkehrliche Erschließung - Individualverkehr -

Die westlich des Plangebietes liegende Semerteichstraße soll im Rahmen des geplanten Planfeststellungsverfahrens zum Bau des B1-Tunnels in den Planfeststellungsbereich einbezogen werden. Im Zuge des B1-Ausbaus soll auch der Knotenpunkt Semerteichstraße/Im Defdahl ausgebaut und neu gestaltet werden.

Bereits heute ist das Plangebiet über die Semerteichstraße an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Diese Anbindung wird sich nach dem Ausbau der Semerteichstraße noch verbessern.

Eine direkte Erschließung des Plangebietes von der Semerteichstraße ist aufgrund des prognostizierten Verkehrsaufkommens auf der Semerteichstraße und der geringen Abstände zwischen den Knotenpunkten Im Defdahl und Gebrüder-Grimm-Straße nicht möglich. Aus diesem Grund erfolgt die Erschließung des Plangebietes wie bisher über die Straße Im Defdahl und die Gebrüder-Grimm-Straße. Bei dieser Erschließungsvariante können die bestehenden Zufahrten von den vorgenannten Straßen

weitergenutzt werden. Die geplante Tiefgarage erhält zusätzlich eine direkte Anbindung an die Gebrüder-Grimm-Straße.

7.2 Ruhender Verkehr

Auf dem Grundstück befinden sich gegenwärtig 55 Stellplätze, die sich auf die nördliche Stellplatzfläche an der Gebrüder-Grimm-Straße (14 St) und die südliche Stellplatzfläche Im Defdahl (41 St) verteilen.

Das Planungskonzept sieht entsprechend der vergrößerten Verkaufsfläche eine Erhöhung der Stellplatzanzahl auf insgesamt 98 Stellplätze vor. Hiervon entfallen 41 Stellplätze auf die vorhandene Wohnnutzung (27 Wohneinheiten x 1,5 St = 40,5 St), 7 Stellplätze auf die Gaststätte und somit 50 Stellplätze auf den Lebensmittelmarkt.

Dies entspricht bei einer Verkaufsfläche von ca. 1.300 m² einem Verhältnis von 1 Stellplatz / 26,0 m² Verkaufsfläche. Unter Berücksichtigung des Stellplatzschlüssels für großflächige Einzelhandelsverkaufsflächen der Landesbauordnung NW, welcher ein Verhältnis von 1 Stellplatz / 10 - 30 m² Verkaufsfläche vorschreibt, ergibt sich hier unter dem Aspekt der Nahversorgung ein ausreichendes Stellplatzangebot.

In unmittelbarer Nähe zum Eingangsbereich des Marktgebäudes werden darüber hinaus 10 Fahrradstellplätze angeordnet.

7.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist gut an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angeschlossen. In etwa 100 m Entfernung befindet sich die Haltestelle „Tucholskystraße“ der Buslinie 422 (Dortmund-Schüren – Dortmund-Körne).

Die Linie 422 fährt ebenfalls die etwa 260 m nördlich des Plangebietes liegende Haltstelle "Dortmund-Körne West" an. Dort befindet sich ebenfalls ein Haltepunkt der S-Bahnlinie S 4 (Dortmund-Lütgendortmund – Unna).

Über die Semerteichstraße in südliche Richtung ist nach etwa 470 m der Haltepunkt "Voßkuhle“ der Stadtbahnlinie U 47 (Dortmund-Westerfilde – Dortmund-Aplerbeck) zu erreichen.

Über die genannten Linien ist das Plangebiet in das örtliche sowie überörtliche Nahverkehrsnetz eingebunden.

7.4 Fußgänger und Radfahrer

Der Lebensmittelmarkt kann von Fußgängern aus den umliegenden Wohnquartieren über die vorhandenen straßenbegleitenden Gehwege sicher erreicht werden.

Für Fahrradfahrer wird in unmittelbarer Nähe des Eingangs zum Lebensmittelmarkt eine Abstellanlage für zehn Fahrräder angeordnet.

8. Umweltbelange

8.1 Grundlage

Mit dem 01.01.2007 ist das „Gesetz zu Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ vom 21.12.2006 in Kraft getreten. Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes 158 wird in dem beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung - durchgeführt.

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB können Bebauungspläne aufgestellt oder geändert werden, die die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung vorbereiten. Voraussetzung für die Anwendung ist gemäß § 13a Abs. 1, Nr. 1 BauGB, dass der Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (Anlage 1 zum UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen. Zur Einschätzung der durch die Bebauungsplanänderung ausgelösten Umweltauswirkungen wurde eine allgemeine Vorprüfung gem. UVPG durchgeführt.[1] Im Ergebnis wird festgestellt, dass die zu erwartenden Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter keine hohe Empfindlichkeit bzw. hohe Wertigkeit aufweisen. Es wird die Gesamteinschätzung getroffen, dass keine UVP-Pflicht besteht, so dass die Voraussetzungen zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens im vereinfachten Verfahren gem. § 13a BauGB gegeben sind.

Weiterhin darf der Prüfschwellenwert in Höhe von 20.000 m² zulässiger Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO nicht überschritten werden. Die zulässige Grundfläche beträgt im vorliegenden Fall ca. 2.100 m²; der Prüfschwellenwert wird somit deutlich unterschritten.

Beschleunigte Verfahren werden gemäß § 13a Abs. 2, Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt. Weiterhin unterliegen sie gemäß § 13a Abs. 2 BauGB nicht der Anwendung der Eingriffsregelung; die zu erwartenden Eingriffe gelten als bereits erfolgt oder sind zulässig. Somit entfällt die Verpflichtung zum ökologischen Ausgleich.

Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu beschreiben und zu bewerten; es sind die Vorschriften zum § 1 a BauGB anzuwenden und in die Abwägung einzustellen.

8.2 Grünordnung

Durch die westliche Erweiterung der Erdgeschosszone mit der Unterbringung einer Stellplatzanlage im Untergeschoss sowie der Erweiterung und Neuorganisation der Stellplatzanlage im südlichen Grundstücksbereich, kommt es zu einem Verlust von 10 Bäumen, die nach der Dortmunder Baumschutzsatzung geschützt sind.

---

[1] GrünKonzept Landschaftsarchitekten: Stadt Dortmund, Bebauungsplan 158, Änderungsverfahren nach § 13a BauGB - Allgemeine Vorprüfung lt. UVPG, Coesfeld, 27. Oktober 2009

Hierbei handelt es sich um 2 Ahornbäume und 8 Platanen. Die Bäume weisen einen Stammumfang zwischen 0,60 m bis max. 1,90 m auf.

Das im Bebauungsplan über eine Pflanzfestsetzung gesicherte Grünordnungskonzept sieht die Pflanzung einer neuen Baumreihe auf dem Grundstück entlang der Semerteichstraße vor. Weitere Baumpflanzungen erfolgen auf der Stellplatzfläche vor dem Lebensmittelmarkt. Insgesamt wird die Anpflanzung von 15 Bäumen im Plangebiet festgesetzt. Hiervon entfallen 6 Bäume auf die Ersatzpflanzung und 9 Bäume auf die Bepflanzung der Stellplatzanlage. Die nicht im Plangebiet nachweisbaren Ersatzbäume (4 Stck.) sind an anderer Stelle zu ersetzen oder durch Ersatzgeld auszugleichen.

8.3 Artenschutz

Zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt.[2] Danach werden keine Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (neu) erfüllt, die eine Ausnahmegenehmigung erforderlich machen würden. Ebenfalls werden keine Biotope zerstört, die für streng geschützte Arten unersetzbar sind.

8.4 Bodenschutz

Es ist darauf zu achten, dass Bodenaushub nicht als Abfall anfällt. Der notwendige Bodenaushub sollte auf dem jeweiligen Gelände verbleiben. Notwendige Verfüllmaßnahmen und Geländemodellierungen sollten nur mit unbelastetem Material erfolgen.

9. Maßnahmen zur Energieeinsparung

Der Rat der Stadt Dortmund hat am 08.07.2010 beschlossen, dass im Rahmen der Bauleitplanung für Nichtwohngebäude eine 10%-ige Unterschreitung des maximal zulässigen Primärenergiebedarfs gemäß $EnEV_{2009}$ einzuhalten ist.

Für die bauliche Erweiterung der Einzelhandelsfläche innerhalb eines bestehenden VI-geschossigen Wohngebäudes wurde am 25.05.2010 eine Baugenehmigung erteilt, die die Anforderungen der $EnEV_{2009}$ berücksichtigt. Ersatzweise für die geforderte Unterschreitung der $EnEV_{2009}$ wurde durch den Vorhabenträger die eingeschossige, ca. 600 qm große, Erweiterungsfläche mit einer extensiven Dachbegrünung ausgebildet.

[2] GrünKonzept Landschaftsarchitekten: Stadt Dortmund, Bebauungsplan In O 158, Änderungsverfahren nach § 13a BauGB - Stellungnahme zur artenschutzrechtlichen Prüfung, Coesfeld, 26 November 2009

10. Ver- und Entsorgung / Niederschlagswasserbeseitigung

Entsprechende Versorgungsleitungen sind in den angrenzenden Straßen vorhanden. Entlang der östlichen Plangebietsgrenze verlaufen innerhalb eines vorhandenen Grünstreifens mit Heckenbepflanzung Versorgungstrassen der RWE (110 kV- und Infokabel) und der DEW (Mittelspannungs- und Infokabel), die entsprechend mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB gesichert werden.

Im südwestlichen Eckbereich Semerteichstraße / Im Defdahl verlaufen eine Gasversorgungs- sowie eine Wasserversorgungsleitung über das Grundstück, die ebenfalls mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger gesichert werden. Diese beiden Versorgungsleitungen verlaufen in nördliche Richtung parallel zur westlichen Plangebietsgrenze im Seitenbereich der Semerteichstraße. Zum Schutz dieser Leitungen sind bei Pflanzung der hier festgesetzten Baumreihe entlang der Semerteichstraße entsprechende Schutzmaßnahmen (Wurzelschürzen) in Abstimmung mit der DEW21 vorzunehmen.

Da das Plangebiet bereits bebaut ist, ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser gemäß § 51a Landeswassergesetz nicht zu prüfen.

11. Immissionsschutz

Um die Lärmimmissionen, die von dem geplanten Vorhaben auf die bestehende Wohnnutzung im Plangebiet und auf die umgebenden Bereiche einwirken, bewerten zu können und ggf. erforderliche Schallschutzmaßnahmen festsetzen zu können, ist ein Schallschutzgutachten beauftragt worden.[3] Als Emissionsquellen sind die Stellplätze vor dem Marktgebäude sowie nordöstlich des Marktgebäudes, der Anlieferungsverkehr sowie die Kühlanlagen zu benennen. Diese wirken auf die Umgebungsnutzung in unterschiedlichem Maße ein. Wie bereits oben dargelegt, ist die Umgebungsnutzung nicht einheitlich einer Baugebietskategorie nach der BauNVO zuzuordnen.

Der Gebietsbereich nördlich der Gebrüder-Grimm-Straße stellt einen gemischt genutzten Bereich mit hohem Anteil gewerblicher Nutzungen dar. Neben nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben (Maler, Heizung + Sanitär) befinden sich hier auch Gewerbebetriebe, die bei typisierender Betrachtung als nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe i. S. von § 8 BauNVO einzustufen sind (z. B. Schweißgerätefabrikation). Der Flächennutzungsplan stellt diesen Bereich (mit Ausnahme der westlichen Gebäudezeile entlang der Semerteichstraße) insgesamt als gewerbliche Baufläche dar. Entsprechend der dargelegten Gemengelagensituation ist somit eine Einordnung dieses Gebietsbereiches als Mischgebiet gerechtfertigt.

---

[3] ITAB: Bebauungsplan 158, Änderung Nr. 1, Geräuschimmissionsprognose nach TA Lärm, Umbau / Erweiterung eines vorhandenen SB-Marktes Semerteichstraße / Im Defdahl, Dortmund, 21. Dezember 2009, aktualisiert 14. April 2010

Der Immissionspunkt IP 05 nördlich der Gebrüder-Grimm-Straße liegt noch im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes 158. Dieses Gebäude ist als MI-Gebiet in diesem Bebauungsplan festgesetzt.

Östlich des Plangebietes grenzen zwei jeweils achtgeschossige Solitärbauten an, die nach der Festsetzung des Bebauungsplanes 158 in einem reinen Wohngebiet (WR) liegen.

Diese Festsetzung berücksichtigt allerdings nicht die Umgebungssituation in hinreichendem Maße. Die Wohnbebauung grenzt unmittelbar an das gewerblich geprägte Gebiet nördlich der Gebrüder-Grimm-Straße an. Ebenso stellt der vorhandene (z. Z. nicht genutzte) SB-Markt im Plangebiet eine unmittelbar angrenzende gewerbliche Nutzung dar. Die Nahtstelle zu den benachbarten gewerblichen Nutzungen stellt somit eine Gemengelage dar. Dementsprechend kann gem. Pkt. 6.7 der TA Lärm (Gemengelagen) der für dieses Gebiet geltende Immissionsrichtwert "auf einen geeigneten Zwischenwert der für die aneinandergrenzenden Gebietskategorien geltenden Werte erhöht werden." Als geeigneter Zwischenwert für die Beurteilung der Immissionssituation an den Immissionspunkten IP 02, 03 und 04 wird daher der Wert für WA-Gebiete herangezogen. Dieser Zwischenwert entspricht der Einordnung der angrenzenden Wohnnutzung südlich Im Defdahl (IP 01) und westlich der Semerteichstraße (IP 08, 09 und 10) und stellt den Schutz der Wohnnutzung vor gewerblichen Immissionseinwirkungen sicher.

Für den geplanten Lebensmittelmarkt wird von einer maximalen Betriebszeit von 6:00 Uhr bis 21:45 Uhr ausgegangen. Der Kundenverkehr findet entsprechend im Zeitraum zwischen 6:00 Uhr und 22:00 Uhr statt. Als Anlieferungsverkehr werden max. 3 LKW pro Tag im Zeitraum zwischen 6:00 Uhr und 22:00 Uhr angesetzt. Im Nachzeitraum sind als Geräuschquellen lediglich die Kühlanlagen zu berücksichtigen.

Zur Berechnung der zukünftigen Belastungen wird die Umsetzung folgender Schallschutzmaßnahmen vorausgesetzt:

- Warenanlieferungen und Verladetätigkeiten dürfen nur im Zeitraum zwischen 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr erfolgen.
- Der Kundenverkehr auf den Stellplätzen findet im Zeitraum zwischen 6:00 Uhr und 22:00 Uhr statt (max. Öffnungszeit des Marktes bis 21:45 Uhr).
- Der Bereich der Anlieferung ist einzuhausen und zu überdachen. Die Öffnung der Einhausung ist nach Nordosten zu orientieren.
- Die Stellplatzfläche ist mit einem ebenen Fahrbahnbelag (Asphalt oder ungefastes, engfugig verlegtes Pflaster) zu versehen.
- Die Einkaufswagen müssen in Sammelboxen untergebracht werden, deren Umfassungsbauteile geschlossen auszuführen sind.
- Für die Kühlaggregate ist ein höchstzulässiger Schallleistungspegel von je $L_W \leq 70$ dB (A) zu berücksichtigen.

Unter Beachtung der vorstehenden Schallschutzmaßnahmen ergeben sich an den maßgeblichen Immissionspunkten in der Nachbarschaft des geplanten Marktes nachfolgende Situationen.

An den Immissionspunkten IP 01 (Im Defdahl 151) südöstlich des Plangebietes und IP 08 - IP 10 (Im Defdahl 88 c + d und 90) westlich der Semerteichstraße werden die Richtwerte nach TA Lärm und die Orientierungswerte nach DIN 18005 für WA-Gebiete von tags 55 dB (A) unterschritten.

Ebenso werden im Plangebiet an den Immissionspunkten IP 06 und 07 des Bestandsgebäudes die Richt- und Orientierungswerte für MI-Gebiete von tags 60 dB (A) eingehalten. Das gilt auch für den Immissionspunkt IP 05 nördlich der Gebrüder-Grimm-Straße (MI-Gebiet).

Die 8-geschossige Wohnbebauung Im Defdahl 106 (IP 02 und IP 03) und Tucholskystraße 35 (IP 04) ist im Bebauungsplan 158 als WR-Gebiet festgesetzt. Der Richtwert von tags 50 dB (A) für WR-Gebiet wird am IP 04 um bis zu 3 dB (A) und am IP 03 um bis zu 5 dB(A) überschritten.

Wie eingangs dargelegt, ist für diesen Wohngebietsteil eine Gemengelagensituation festzustellen, so dass für die Beurteilung gesunder Wohnverhältnisse die Geräuschimmissionsrichtwerte für WA-Gebiete zugrunde gelegt werden. Der Richtwert von 55 dB (A) tags für WA-Gebiete wird auch an den beiden Immissionspunkten IP 03 und 04 (Im Defdahl 106) unterschritten.

Insgesamt ist festzustellen, dass an allen Immissionspunkten im Umfeld der geplanten SB-Markterweiterung der Richtwert für WA-Gebiete nicht überschritten wird.

Weitergehende schallschützende Maßnahmen zur Erreichung der Richtwerte für WR-Gebiete an den IP 03 und IP 04 sind nicht möglich. Eine Verlegung der Anlieferungszone auf die Westseite des Gebäudekomplexes scheidet aus, da die Semerteichstraße anbaufrei geführt wird, somit hier keine Anbindungsmöglichkeit besteht.

Weiterhin ist zu beachten, dass gegenüber der genehmigten Bestandssituation eine deutliche Verbesserung der Immissionssituation erzielt wird. Durch den SB-Markt mit Parkplatzbetrieb, wie in der Vergangenheit vorliegend, sowie mit der im Bestand nicht eingehausten Anlieferungszone ergeben sich für den vorhandenen Betrieb des SB-Marktes an den kritischen Immissionspunkten IP 03 Im Defdahl 106 und IP 04 Tucholskystraße 35 Beurteilungspegel von hier bis zu 58 DB (A) tags.

Zur Sicherstellung des Immissionsschutzes werden die oben aufgeführten Schallschutzmaßnahmen als Festsetzung gem. § 9 Abs. 1, Nr. 24 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen. Hierdurch reduzieren sich die Beurteilungspegel gegenüber der aufgezeigten Bestandssituation am IP 03 auf 55 dB(A) und am IP 04 auf 53 dB(A). Der Immissionsrichtwert für WA-Gebiete wird somit auch an diesen Immissionspunkten nicht überschritten.

Weiterhin wurde untersucht, ob durch die Zusatzverkehre des erweiterten Lebensmittelmarktes auf den öffentlichen Verkehrswegen relevante Erhöhungen des Verkehrslärms ausgelöst werden.

Hierbei wird von der Prognosebelastung 2015 ausgegangen. Der Vergleich der Prognosebelastung 2015 ohne und mit dem Zusatzverkehr des Supermarktes zeigt eine durch das Vorhaben bedingte Erhöhung der Pegelwerte um ≤ 0,3 dB (A) am nächstgelegenen Immissionspunkt IP 01 Im Defdahl 151 auf 61,5 dB (A).

Es ist daher zu bewerten, ob durch diese Zusatzbelastung ein Anspruch auf Lärmschutzsanierung an den untersuchten Immissionsorten ausgelöst wird. Zunächst ist festzustellen, dass eine erstmalige Überschreitung von Grenz- bzw. Orientierungswerten, verursacht durch zusätzliche Verkehre des Marktes nicht gegeben ist. Die Immissionssituation stellt sich vielmehr so dar, dass bereits heute (Analysebelastung 2009 ohne Zusatzverkehr) Überschreitungen der Grenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete am Immissionspunkt IP 01 Im Defdahl 151 um 2,3 dB (A) tags vorliegen.

In der Prognose 2015 wird auch ohne den Zusatzverkehr des Marktes am IP 01 im Defdahl 151 der Grenzwert um 2,2 dB (A) tags überschritten. Durch den Zusatzverkehr des Marktes ergibt sich eine Erhöhung der vorgenannten Pegelwerte um 0,3 dB (A) tags am IP 01 Im Defdahl 151.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind bei der Beurteilung der Immissionssituation auch die Orientierungswerte der DIN 18005 heranzuziehen. Die Orientierungswerte von 50 dB(A) tags für WR-Gebiete und 55 dB (A) tags für WA-Gebiete werden bereits in der Prognosebelastung ohne Zusatzverkehr überschritten. Am IP 01 Im Defdahl 151 wird der Orientierungswert für WA-Gebiete um 6,2 dB(A) überschritten, an den Immissionspunkten IP 02 Im Defdahl 106 und IP 04 Tucholskystraße 35 ergeben sich Überschreitungen des Orientierungswertes für WR-Gebiete von bis zu 8,7 dB(A) tags.

In der Prognosebelastung 2015 mit dem Zusatzverkehr des Marktes erhöht sich die Überschreitung der Orientierungswerte nur geringfügig um 0,3 dB (A) am IP 01, um 0,2 dB (A) am IP 02 und um 0,3 dB/A) am IP 04.

Mit der Planänderung treten somit keine erheblichen Veränderungen der Immissionssituation ein. Hierbei ist zusätzlich anzumerken, dass es sich bei der Bebauungsplanänderung um eine Erweiterung des bestehendes SB-Marktes handelt, so dass die Berechnungsergebnisse "auf der sicheren Seite" liegen, da bereits in der Vergangenheit ein Teil des Zusatzverkehrs vorhanden war.

Durch die vorgenommene Aufteilung der Stellplatzanlage in den südlich an das Defdahl angeschlossenen Teilbereich und in den nördlich an die Gebrüder-Grimm-Straße angeschlossenen Teilbereich erfolgt eine Aufsplitterung der Zusatzverkehre und damit eine Minimierung der Immissionsauswirkungen auf das umgebende Straßennetz. Dabei wird der Immissionsberechnung folgende Verkehrsverteilung zugrunde gelegt:

- 60 % des Zu- und Abfahrtsverkehrs erfolgen über die Straße Im Defdahl (ebenerdige Stellplatzanlage vor dem Marktgebäude),
- 40 % des Zu- und Abfahrtsverkehrs erfolgen über die Gebrüder-Grimm-Straße (Stellplatzanlage unterhalb des Marktgebäudes).

Gleichwohl ist an dieser Stelle zu diskutieren, ob weitergehende Schallschutzmaßnahmen auch bei geringer Pegelzunahme zu einer Situationsverbesserung führen können. Aktive Schallschutzmaßnahmen entlang der Straße Im Defdahl sind in der Bestandssituation nicht möglich. Auf der Südseite Im Defdahl sind die Wohngebäude mit Eingängen und Zufahrten zur Straße orientiert. Auf der Nordseite befinden sich die bis zu achtgeschossigen Wohngebäude, die ebenfalls nicht aktiv gegenüber dem Verkehrslärm geschützt werden können. Ein Schutz der Wohnnutzung ist daher nur passiv möglich. Hier kann davon ausgegangen werden, dass bereits im Bestand die Innenräume durch die Außenbauteile hinreichend geschützt sind und die anzustrebenden Innenpegel von 35 dB (A) für Wohnräume gem. VDI-Richtlinie 2719 eingehalten werden. Die Betrachtung der Nachtsituation kann hier entfallen, da der Marktbetrieb und somit die Zusatzverkehrsbelastung nur im Tageszeitraum erfolgt.

Zusammenfassend ist daher festzustellen, dass die durch das geplante Vorhaben ausgelöste geringe Pegelzunahme auf den öffentlichen Verkehrswegen für die Anwohner zumutbar ist, zumal die verkehrlich bedingte Gesamtimmissionsbelastung weit unterhalb des als gesundheitsgefährdend einzuordnenden Pegelwertes von 70 dB (A) tags liegt.

Wie bereits unter Pkt. 7.1 dargelegt, wird die verkehrsfunktionale Bedeutung der Semerteichstraße -nach dessen Ausbau auf Grundlage des geplanten Planfeststellungsverfahrens zum B1-Tunnel- erheblich zunehmen. In der Prognoseverkehrsbelastung erhöht sich das Verkehrsaufkommen der Semerteichstraße im Abschnitt nördlich des Knotenpunktes Im Defdahl von gegenwärtig 6.400 Kfz/24h auf dann 22.800 Kfz/24h. Die durch diese Verkehrszunahme ausgelösten Lärmimmissionsbelastungen sind im Rahmen des nicht rechtskräftig gewordenen Planfeststellungsverfahrens gutachterlich untersucht worden.

Es ergeben sich maximale Beurteilungspegel an der Nordwestfassade des 6-geschossigen Wohngebäudes (zur Semerteichstraße) von 65/57 dB(A) tags/nachts und an der Südwestfassade von 63/55 dB(A) tags/nachts. Damit wird der schalltechnische Orientierungswert nach DIN 18005 Schallschutz im Städtebau für MI – Gebiete von tagsüber 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) überschritten. Aufgrund der Mehrgeschossigkeit des Gebäudes und der Höhenlage der tiefer liegenden Semerteichstraße ergeben sich keine Möglichkeiten aktive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzwand) zu realisieren. Das 1. Wohngeschoss befindet sich auf einer Höhenlage von ca. 112 m über NHN, die Semerteichstraße hingegen auf einer Höhenlage zwischen 104,70 – 107,90 m über NHN.

Ein angemessener Schallschutz zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse kann daher nur durch passive Schallschutzmaßnahmen erfolgen.

In den Bebauungsplan wird daher folgende textliche Festsetzung zu Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) aufgenommen:

„In dem mit der Ziffer 8 gekennzeichneten Baugebiet sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Lärmbelastung durch den KFZ-Verkehr der Semerteichstraße für die Gebäude bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen. Dabei dürfen die Innenschallpegel, wie in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt, nicht überschritten werden.

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

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

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

Die vorgenannten Schallschutzanforderungen sind im Rahmen der nach landesrechtlichen Vorschriften vorgeschriebenen schallschutztechnischen Nachweisführung zu berücksichtigen. Maßgebend ist die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in ihrer zum Zeitpunkt der Errichtung der baulichen Anlage gültigen Fassung.

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

12. Lufthygiene

Auf Grund der offenen Baustruktur ist auch unter Zugrundelegung des Prognoseverkehrsaufkommens für die Semerteichstraße nicht mit Überschreitungen der Grenzwerte der 22. BImSchV zu rechnen.

13. Altlasten / Methanausgasungen / Bergbauliche Einwirkungen

In der Karte über Altablagerungen, Altstandorte und sonstige Bodenbelastungsflächen der Stadt Dortmund ist das Plangebiet als Verdachtsfläche gekennzeichnet. Die Signaturen weisen das Plangebiet als Verdachtsfläche für Abgrabung/Verfüllung, Altstandort/Industrie und Altablagerung/Schüttung aus. Hierbei handelt es sich um eine ehemalige Ziegeleigrube. Die Fläche ist in den Jahren 1987, 1996 und 2002 untersucht worden. Es sind oberflächennahe Bodenbelastungen mit Schwermetallen und PAK festgestellt worden, die aus den vorhandenen Auffüllungen stammen.

Entsprechend den Vorgaben der Unteren Bodenschutzbehörde ist der Planbereich als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet worden. Darüber hinaus wurde der Hinweis aufgenommen, dass im Baugenehmigungsverfahren mit folgenden Auflagen zu rechnen ist:

- Alle Freiflächen sind mit mindestens 30 cm sauberem Boden (Vorsorgewerte der BBodSchV bzw. LAGA ZO) abzudecken,
- Tiefbauarbeiten sind gutachterlich zu begleiten.

Auf der Arbeitskarte der potenziellen Methangasaustritte im Stadtgebiet Dortmund liegt der Planungsbereich in der Zone 2. Dies bedeutet, dass Methangasaustritte hinreichend wahrscheinlich sind. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Das Plangebiet befindet sich über auf Steinkohle und Eisenstein verliehenen Bergwerksfeldern sowie auf Kohlenwasserstoff und Erdwärme verliehenen Erlaubnisfeldern. Nach Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6 Bergbau und Energie, ist kein einwirkungsrelevanter Bergbau innerhalb des Plangebietes dokumentiert.

14. Kampfmittelbeseitigung

Die Bezirksregierung Arnsberg hat eine Luftbildauswertung zur Einschätzung der Kampfmittelbelastung des Plangebietes vorgenommen. Dabei wurden zwei Blindgängerverdachtsstellen im Plangebiet festgestellt. Einer dieser Blindgängerverdachtspunkte wurde bereits bei der Baumaßnahme 1984 geräumt. Der Verdachtsbereich für den Blindgängereinschlag ist im Plan in einem 20-Meter-Radius markiert. Die Verdachtsfläche ist vor Beginn von Bau- und Erdbewegungsmaßnahmen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg zu überprüfen.

Die Anträge für den Einsatz des Kampfmittelbeseitigungsdienstes sind vom Träger der Baumaßnahme rechtzeitig vor Baubeginn beim Ordnungsamt der Stadt Dortmund zu stellen. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis für das Teilgebiet des Planbereiches.

Da weitere mögliche Blindgängereinschlagstellen im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden können, ist über den festgestellten Blindgängerverdachtspunkt hinausgehend vor Erdbewegungsmaßnahmen ein Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben durchzuführen. Vor Ramm- oder Bohrarbeiten mit schwerem Gerät sind Sondierbohrungen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe vorzunehmen. Die Maßnahmen zur Kampfmitteldetektion und -beseitigung sind ebenfalls vom Träger der Baumaßnahe rechtzeitig vor Baubeginn über das Ordnungsamt der Stadt Dortmund zu beantragen. Weist bei Durchführung von Erdarbeiten der Bodenaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch das Ordnungsamt der Stadt Dortmund oder die Polizei zu verständigen.

Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis für den gesamten Planbereich.

15. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des Plangebiets als auch im Umgebungsbereich befinden sich keine in die Denkmalliste eingetragenen Baudenkmale. Hinweise auf das Vorkommen archäologischer Bodenfunde sind ebenfalls nicht vorhanden. Der Bebauungsplan enthält den Hinweis, dass bei möglicher Entdeckung von Bodenfunden unverzüglich die Untere Denkmalbehörde oder das Amt für Bodendenkmalpflege in Olpe zu unterrichten ist.

16. Städtebauliche Zahlenwerte

Sonstiges Sondergebiet: 6.050 m²

17. Kosten

Sämtliche anfallenden Kosten werden vom Vorhabenträger übernommen. Anpassungsmaßnahmen im öffentlichen Raum (Gehwegüberfahrten) sind ebenfalls seitens des Vorhabenträgers zu zahlen.

Dortmund, 02.11.2011

N i c k i s c h
Bereichsleiter