
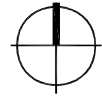


# Übersichtsplan zur 72. Änderung des Flächennutzungsplanes - Wohn- und Geschäftszentrum Schüren -

Legende	Maßstab	Abteilung
 Grenze des Geltungsbereichs	ohne	61/4



**ANLAGE 1**



# Übersichtsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan VEP Ap 232 - Wohn- und Geschäftszentrum Schüren - einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan

Legende	Maßstab	Abteilung	
Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VEP Ap 232 	ohne	61/4	
Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans 			



ANLAGE 2



# Begründung

## zur 72. Änderung des Flächennutzungsplans

(im „Parallelverfahren“ gem. § 8 Abs. 3 BauGB  
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan VEP Ap 232 - Wohn- und  
Geschäftszentrum Schüren -)

Teil A

Entwurf



## Inhaltsverzeichnis

### Teil A

1. Lage im Stadtgebiet und Abgrenzung des Änderungsbereichs .....	3
2. Gegenwärtige Situation und aktuelle Flächennutzungsplan-Darstellung im Änderungsbereich .....	3
3. Ziele und Zwecke der Flächennutzungsplanänderung .....	4
4. Vorgaben und Bindungen im Änderungsbereich .....	4
4.1 Landesentwicklungsplan NRW .....	4
4.2 Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg.....	5
4.3 Masterplan Einzelhandel, Regionales Einzelhandelskonzept Östliches Ruhrgebiet .....	6
4.5 Rechtskräftige Bebauungspläne .....	7
4.7 Quartiersanalyse, Städtebauförderung, Integriertes Handlungskonzept..	<b>Fehler!</b>
<b>Textmarke nicht definiert.</b>	
4.9 Landschaftsplan.....	7
4.10 Zielsetzungen und Planwerke zum Klimaschutz .....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
5. Prüfung von Alternativstandorten .....	7
6. Inhalt der geänderten Flächennutzungsplan-Darstellung .....	8
7. Umwelt- und sonstige Fachbelange .....	9
7.1 Umweltprüfung / Ergebnisse des Umweltberichtes.....	10
7.2 Grundzüge der Abwägung .....	11

## 1. Lage im Stadtgebiet und Abgrenzung des Änderungsbereichs

Der ca. 1,2 ha große Änderungsbereich liegt im Stadtbezirk Aplerbeck im Ortsteil Schüren. Bestandteil des Geltungsbereichs sind die Grundstücke des ehemaligen Sparkassengebäudes an der Gevelsbergstraße / Ecke Bergpartel, die bestehenden Ladenzeilen an der Gevelsbergstraße / Markscheiderstraße sowie das dazwischenliegende Teilstück der Gevelsbergstraße. Der Änderungsbereich ist identisch mit dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Ap 232 – Wohn- und Geschäftszentrum Schüren.

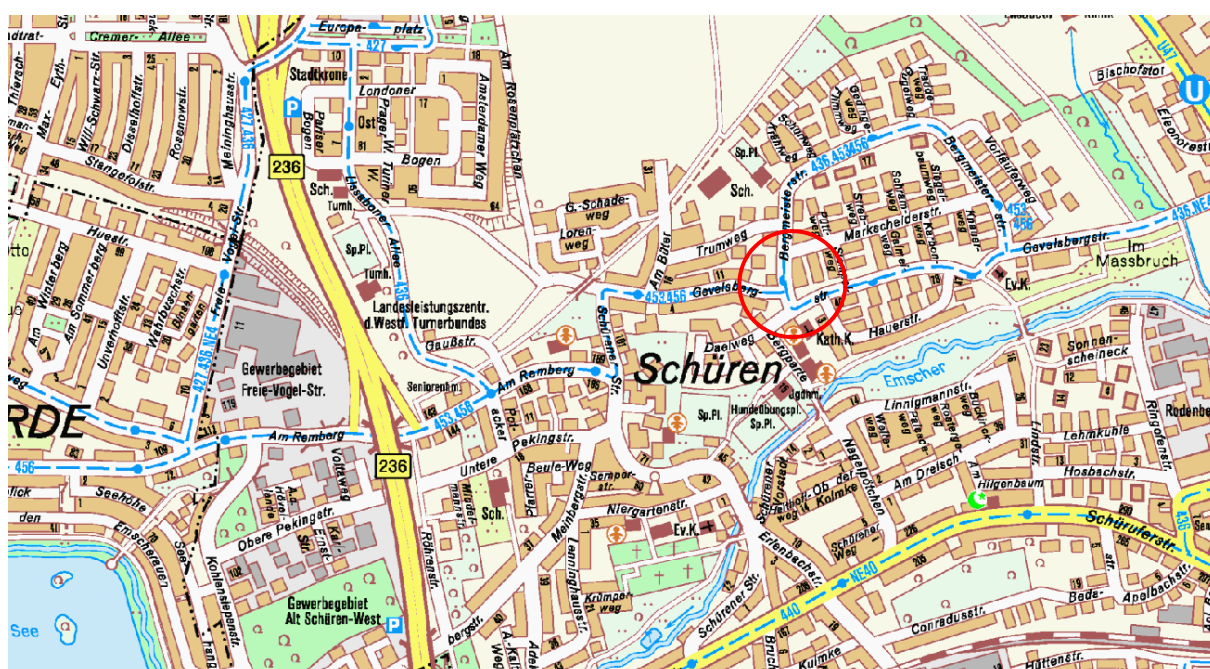


Abb. 1: Lage des Plangebiets im Stadtraum

## 2. Gegenwärtige Situation und aktuelle Flächennutzungsplan-Darstellung im Änderungsbereich

Der vorgesehene Änderungsbereich beinhaltet im Wesentlichen zwei Grundstücke. Zum einen das Grundstück der ehemaligen Sparkassenfiliale an der Gevelsbergstraße 30, welche bereits abgebrochen wurde. Der Neubau befindet sich zurzeit im Bau. Zum anderen das Grundstück des ehemaligen Quartiersversorgungszentrums von Schüren. Die vorhandenen zwei eingeschossigen Baukörper, in denen teilweise noch kleine Ladeneinheiten angesiedelt sind, stehen größtenteils leer. Eine dritte Ladenzeile, die früher einen Lebensmittel- und Getränkemarkt beherbergte, wurde bereits abgebrochen. Die beiden Grundstücke werden von der Gevelsbergstraße räumlich unterteilt. Der Änderungsbereich bildet den Nahversorgungsmittelpunkt des in den 1960er Jahren entwickelten Ortsteils Schüren-Neu. Das unmittelbare westliche, nördliche und östliche Umfeld wird von Geschosswohnungsbauten aus den

1960er Jahren geprägt. Südlich des Änderungsbereichs befinden sich Gebäude im Einfamilienhaus- und Reihenhausesegment, sowie das Gemeindezentrum und die Kirche der Gemeinde St. Bonifatius.

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund aus dem Jahr 2004 ist der Bereich als Wohnbaufläche dargestellt. Zudem liegt der Änderungsbereich in einem ausgewiesenen Quartiersversorgungszentrums (QVZ).

### **3. Ziele und Zwecke der Flächennutzungsplanänderung**

Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist, den Nahversorgungsstandort Schüren-Neu zu revitalisieren indem der in die Jahre gekommene Geschäftskomplex abgebrochen wird und die Flächen einer zeitgemäßen Neubebauung zur Unterbringung einer gemischten baulichen Nutzung zugeführt werden. Die Nahversorgung der Bevölkerung soll u. a. über die Wiederansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit adäquater Verkaufsfläche gesichert werden. Zu diesem Zweck ist daher die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandels in Form eines Lebensmittelmarktes sowie weiterer Nutzungen wie gesundheitsnaher und gewerblicher Dienstleistungsbetriebe, Arztpraxen, Büros, Gastronomie und Wohnen im Rahmen der Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Ap 232 – Wohn- und Geschäftszentrum Schüren - vorgesehen.

Dieses Vorhaben macht eine Änderung der Darstellung im Flächennutzungsplan von „Wohnbaufläche“ in „Gemischte Baufläche“ erforderlich. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die angestrebte Nutzungsmischung kann jedoch entsprechend der Systematik des Flächennutzungsplanes der Stadt Dortmund inhaltlich nicht aus der Darstellung „Wohnbaufläche“ des Flächennutzungsplanes abgeleitet werden. Gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauGB wird daher parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes die 72. Änderung des Flächennutzungsplanes (Parallelverfahren) durchgeführt.

## **4. Vorgaben und Bindungen im Änderungsbereich**

### **4.1 Landesentwicklungsplan NRW**

Durch Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Nordrhein-Westfalen am 08.02.2017 ist der neue Landesentwicklungsplan NRW in Kraft getreten. Neben den im Folgenden dargelegten Zielen und Grundsätzen des Kapitels zum großflächigen Einzelhandel ist insbesondere das Ziel 6.1-1 bezüglich einer flächensparenden und bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung hier einschlägig. Diesem Ziel dient die vorliegende Flächennutzungsplan-Änderung durch die Stärkung der Nahversorgung an einem integrierten Standort auf der Fläche der ehemaligen Ladenzeilen in Schüren-Neu. Auch den Grundsätzen 6.1-5 (Leitbild der nachhaltigen europäischen Stadt mit kompakten, Nutzungsgemischten Siedlungsstrukturen) und 6.1-6 (Vorrang der Innenentwicklung) wird die Planung in besonderem Maße gerecht.

Nach Ziel 6.5-1 darf ein Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel nur in einem im Regionalplan festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereich liegen; dies ist für den Standort an der Gevelsberg-, Markscheider- und Bergmeisterstraße gegeben. Auch der seit dem Erarbeitungsbeschluss am 06.07.2018 im Aufstellungsverfahren befindliche Regionalplan Ruhr, dessen Ziele somit als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in der Abwägung zu berücksichtigen sind, sieht im Entwurf hier einen Allgemeinen Siedlungsbereich vor.

Darüber hinaus gibt das Ziel 6.5-2 vor, dass Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Sortimenten regelmäßig nur in zentralen Versorgungsbereichen zulässig sind und auch entsprechende Sondergebiete – wie hier vorgesehen – nur in solchen (vorhandenen oder neu geplanten) Bereichen ausgewiesen werden dürfen. Das Quartiersversorgungszentrum Schüren-Neu erfüllt nicht die Anforderungen eines zentralen Versorgungsbereichs. Jedoch handelt es sich um einen integrierten Nahversorgungsstandort, der auch im Masterplan Einzelhandel als solcher identifiziert wurde. Da benachbarte zentrale Versorgungsbereiche durch die Ansiedlung nicht wesentlich beeinträchtigt sind (vgl. auch Ziel 6.5-3 Beeinträchtigungsverbot), sind somit die Voraussetzungen für die in dem Ziel vorgesehene Ausnahme gegeben.

Gemäß Ziel 6.5-10 sind auch bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten die Ziele 6.5-1, 6.5-2, 6.5-3 sowie 6.5-7 und 6.5-8 zu beachten; bei dem parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan VEP Ap 232 – Wohn- und Geschäftszentrum Schüren – handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Wie zuvor dargelegt werden die aufgezählten Ziele 6.5-1, 6.5-2 und 6.5-3 beachtet.

Die weiteren Festlegungen des Kapitels sind nicht berührt.

Die vom Landeskabinett am 19.02.2019 beschlossene, aber noch nicht in Kraft getretene Überarbeitung des LEP NRW, deren Ziele ebenfalls als sonstige Erfordernisse der Raumordnung zu berücksichtigen sind, ist im Hinblick auf die hier vorliegende Planung nicht einschlägig.

## **4.2 Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg**

Wie bereits dargestellt, legt der rechtskräftige Regionalplan Arnsberg – Teilabschnitt Oberbereich Dortmund, westlicher Teil – das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) fest. Für das Plangebiet oder das nähere Umfeld werden darüber hinaus keine zeichnerischen Festlegungen getroffen.

Das textliche Ziel 6 zur Nutzung der ASB fordert eine wohnverträgliche bauliche Nutzungsmischung im Hinblick auf kurze Wege. Diesem Grundgedanken entspricht das durch diese Flächennutzungsplan-Änderung vorbereitete Vorhaben, indem die vorhandene Ladenzeile abgebrochen und durch einen neues Wohn- und Geschäftszentrum ersetzt wird, das in seiner Größenordnung dem Standort entspricht und insbesondere den Gedanken der Nutzungsmischung konsequent verfolgt. Den Anforderungen der Umwelt- und Wohnverträglichkeit wird, soweit erforderlich, durch Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplanes Genüge getan.

Ziel 13 des Textteils stellt Anforderungen an den großflächigen Einzelhandel. Die Vorgaben der Absätze 1 (Sondergebiete für großflächige Handelsbetriebe vorrangig im ASB), 2 (Neu-

ansiedlungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe sind auf zentrale Versorgungsbereiche auszurichten, die sortimentspezifische Kaufkraft ist zu beachten) und 3 (Berücksichtigung der benachbarten Zentrenstruktur sowie der verbrauchernahen Versorgung) entsprechen im wesentlichen Zielen des Landesentwicklungsplanes (siehe Kpt. 4.1) und werden durch die Planung gewahrt.

Der in Absatz 4 enthaltene Forderung, dass bei Standortwahl und Größenbestimmung von Einrichtungen der Nahversorgung das innergemeindliche Zentrensystem zu berücksichtigen ist, um eine ausreichende, ausgewogene und wohnungsnaher Nahversorgung der Bevölkerung sicherzustellen, wird die Planung in besonderem Maße gerecht.

Gemäß Absatz 5 ist eine ausreichende Nahversorgung der Wohnstandorte mit Gütern des täglichen Bedarfs (Grundversorgung) sicherzustellen. Der Einzelhandel mit zentrenrelevanten Angeboten soll sich auf geeignete zentrale Versorgungsbereiche der Städte und Gemeinden konzentrieren. Bei dem Standort handelt es sich um einen ehemaligen zentralen Versorgungsbereich gemäß Masterplan Einzelhandel 2004. Im derzeit beschlossenen Masterplan Einzelhandel der Stadt Dortmund aus dem Jahre befindet sich der Bereich des neuen Wohn- und Geschäftszentrums Schüren lediglich in einem Nahversorgungsstandort. Die Einstufung als Nahversorgungsstandort erfolgte aufgrund seiner damals geringen Verkaufsfächenausstattung sowie einer nicht über den unmittelbaren Nahbereich hinausreichenden Versorgungsfunktion. Der Standort ist jedoch wohnsiedlungsräumlich integriert und bildet den wesentlichen Baustein zur Versorgung der umliegenden Wohngebiete.

### **4.3 Masterplan Einzelhandel**

In dem vom Rat der Stadt Dortmund am 13.02.2014 beschlossenen Masterplan Einzelhandel Dortmund 2013 liegt das Plangebiet im Nahversorgungsstandort Schüren-Neu. In guter wohnsiedlungsräumlich integrierter Lage ist dieser Nahversorgungsstandort im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO bei künftigen Einzelhandelsentwicklungen zu berücksichtigen.

Ein strategischer Baustein der Einzelhandelssteuerung, wie auch im Masterplan Einzelhandel abgebildet, ist die Sicherung der Nahversorgung in der Stadt Dortmund. Eine funktionierende Nahversorgung bedeutet, Einkaufsangebote mit Waren des täglichen Bedarfs und Dienstleistungen so dezentral und wohnortnah vorzuhalten, dass eine fußläufige Erreichbarkeit für möglichst viele Einwohner gegeben ist. Daraus abgeleitet ist das Ziel, lokale Versorgungslücken zu identifizieren und zu beseitigen.

Der Nahversorgungsstandort Schüren-Neu hat im Naheinzugsbereich rd. 5.200 Einwohner, deren Nahversorgung mit der Schließung des Supermarktes nicht mehr gewährleistet ist. Um die bisher vorhandene Versorgung am Standort zu sichern, ist die Ansiedlung eines marktgängigen Lebensmittelmarktes dringend erforderlich. Vor dem Hintergrund, dass der nächstgelegene Nahversorgungsstandort 700 m und die Stadtbezirkszentren Hörde und Aplerbeck jeweils über 1,5 km entfernt sind, wird Schüren-Neu aktuell als räumlich unterversorgt eingestuft.



#### **4.4 Regionales Einzelhandelskonzept Östliches Ruhrgebiet**

Mit dem Regionalen Einzelhandelskonzept Östliches Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche (Erarbeitung 2001, Fortschreibungen 2007 und 2011) wurden Regeln zur nachbarschaftlichen Abstimmung und verträglichen Gestaltung großflächiger Einzelhandelsansiedlungen geschaffen. Denn gerade in einem Ballungsraum wie dem Ruhrgebiet können großflächige Einzelhandelsansiedlungen insbesondere an Stadtgrenzen zu Kaufkraftabflüssen führen, die benachbarte Innenstädte und Zentren nachhaltig schwächen oder ihnen die Entwicklungsperspektiven nehmen. Leitideen des Regionalen Einzelhandelskonzeptes sind z. B., dass zum einen die Einzelhandelsfunktion bevorzugt an integrierten Standorten verortet sein soll und dass es zum anderen in der Region möglichst eine flächendeckende wohnortnahe Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs gibt und somit ein einheitlicher Qualitätsmaßstab für die Nahversorgung in der Region gilt.

Das Regionale Einzelhandelskonzept bildet eine informelle Form der interkommunalen Kooperation. Sie ergänzt die im Rahmen der förmlichen Verfahren gesetzlich vorgeschriebene nachbargemeindliche Abstimmung bei regional bedeutsamen Einzelhandelsvorhaben. Das Regionale Einzelhandelskonzept ist vom Rat der Stadt Dortmund beschlossen und ein wichtiger ergänzender Bestandteil des Dortmunder Einzelhandelskonzeptes.

Da die Flächennutzungsplan-Änderung und die Errichtung des Lebensmittelmarktes einen Standort weitab der Stadtgrenzen betreffen und der Lebensmittelmarkt nur der Versorgung der umliegenden Wohngebiete dient, handelt es sich bei dem Vorhaben um kein regional bedeutsames Vorhaben.

Nach Steuerungsregel 3 sollen sich Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten – wie das hier vorgesehene Vorhaben – in zentralen Versorgungsbereichen oder ergänzend in wohnsiedlungsräumlich integrierten Lagen befinden. Eine Ansiedlung in wohnsiedlungsräumlich integrierter Lage ist nur zulässig, wenn sie der räumlichen Ergänzung der wohnungsnahen Grundversorgung dient und keine negativen Auswirkungen auf bestehende bzw. zu entwickelnde zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Diese Vorgaben werden bei einem Lebensmitteldiscounter mit maximal 1.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und ergänzenden Ladenflächen mit ca. 450 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erfüllt. Ebenso ist ein Kaufkraftabzug aus Nachbargemeinden aufgrund der Entfernung zu den Stadtgrenzen nicht zu erwarten.

Die Steuerungsregeln 1 (zentrenrelevante Kernsortimente), 2 (nicht-zentrenrelevante Kernsortimente), 4 (Einzelhandelsagglomeration) und 5 (Bestandsschutz) sind nicht berührt.

#### **4.5 Rechtskräftige Bebauungspläne**

Für den Änderungsbereich liegen keine rechtskräftigen Bebauungspläne vor.

#### **4.9 Landschaftsplan**

Der Änderungsbereich liegt nicht im Geltungsbereich des rechtskräftigen Landschaftsplanes Dortmund Süd oder des in Aufstellung befindlichen Landschaftsplanes für die Gesamtstadt (Entwurf 2018).

## 5. Prüfung von Alternativstandorten

Es handelt sich bei dem geplanten Vorhaben um eine Überplanung eines vorhandenen Nahversorgungsstandorts. Der Standort hat sich in den letzten 50 Jahren zur Grundversorgung und als Wohnstandort für den Ortsteil Schüren-Neu etabliert. Andere integrierte gelegene Standorte zur Erfüllung insbesondere der Versorgungsfunktion sind nicht verfügbar. Aufgrund des Gebots der Innenentwicklung und der Vermeidung der Inanspruchnahme von Freiflächen wurde keine Prüfung eines Alternativstandorts vorgenommen.

## 6. Inhalt der geänderten Flächennutzungsplan-Darstellung

Aus den vorstehenden Erläuterungen geht hervor, dass der Änderungsbereich für die erforderliche Ansiedlung eines Wohn- und Geschäftszentrum mit großflächigem Lebensmitteldiscounter für den Nahversorgungsstandort Schüren-Neu als Nachfolgenutzung für die ehemalige Ladenzeile aus den 1960er Jahren den zweckmäßigsten Standort darstellt. Die bisherige Darstellung einer Wohnbaufläche wird aus diesem Grund im Flächennutzungsplan wie folgt geändert:

Der Änderungsbereich wird zur Vorbereitung der vorgesehenen Entwicklung vollständig als gemischte Baufläche dargestellt. Diese Darstellung wird mit der angestrebten und im vorhabenbezogenen Bebauungsplan VEP Ap 232 festgesetzten Nutzungsmischung von Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie, Büro und Wohnen begründet. Zudem bleibt die Kennzeichnung eines Quartiersversorgungszentrums (QVZ) bestehen, auch wenn die Kategorie eines QVZ als Versorgungskategorie im Sinne des aktuellen Masterplanes Einzelhandel 2013 keinen zentralen Versorgungsbereich mehr darstellt und daher in dieser Form nicht mehr in den Masterplan aufgenommen wurde. Da diese Änderung bisher nicht im Flächennutzungsplan nachvollzogen wurde, wird hier die Symboldarstellung QVZ beibehalten, um die Flächennutzungsplandarstellung weiterhin einheitlich zu belassen.

Der Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan aus dem Jahre 2004 führt hierzu auf S. 151 aus:

*„Die Quartiersversorgungszentren (QVZ) besitzen lediglich eine Nahversorgungsfunktion und keine Zielaussage für die generelle Siedlungsentwicklung und werden deshalb im F-Plan im Gegensatz zur City, den Stadtbezirkszentren sowie den Ortsteilzentren weder als Siedlungsschwerpunkte noch flächig, sondern ihrer der Wohnnutzung untergeordneten Bedeutung entsprechend als Symbole innerhalb der Wohnbauflächen dargestellt. Ihre flächige Abgrenzung erfolgt im Rahmen des Nahversorgungskonzeptes.“*

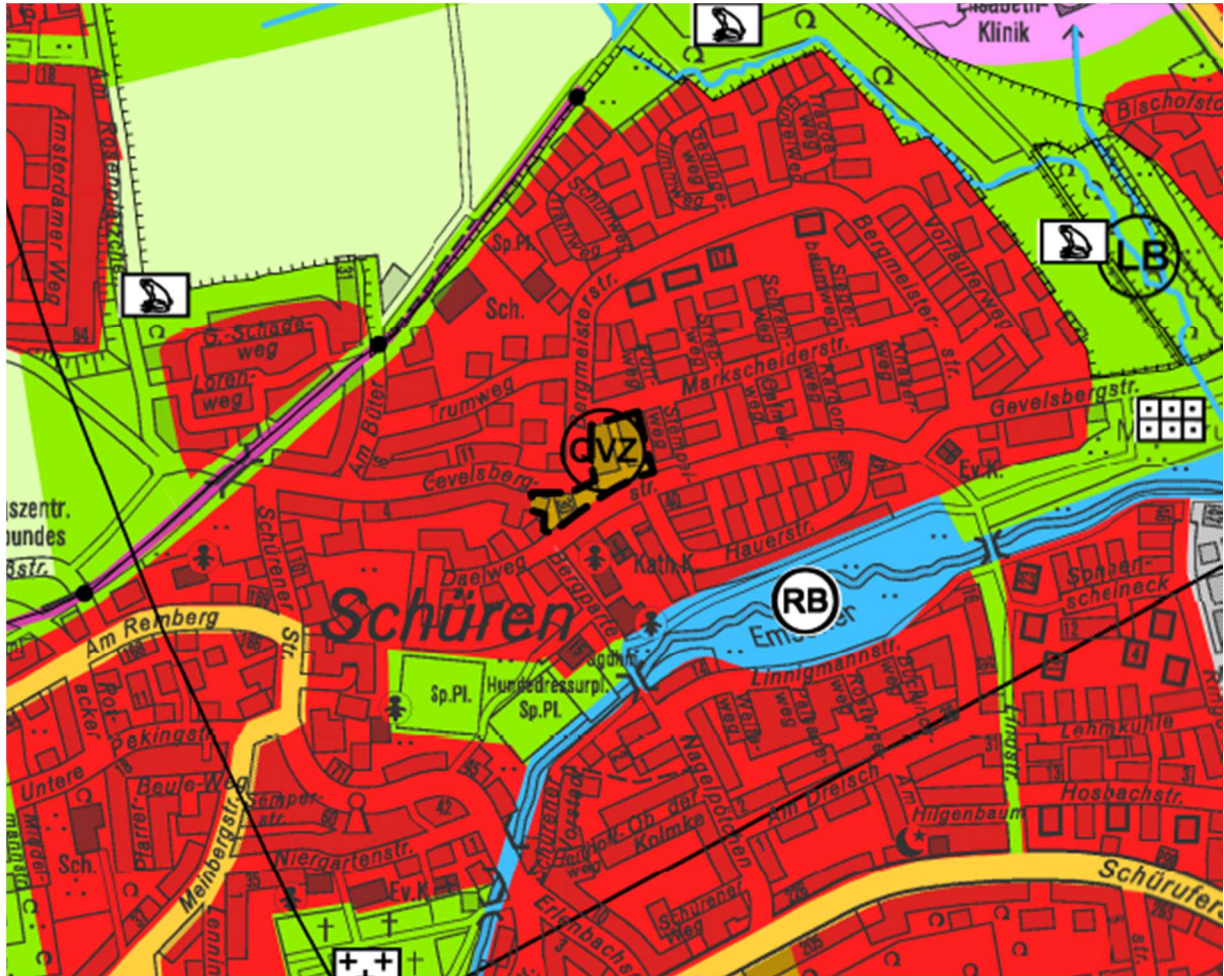


Abb. 2: geänderte Flächennutzungsplan-Darstellung (Quelle: Entwurf der 72. Änderung)

### Städtebauliche Kennwerte

Gemischte Baufläche	ca. 1,2 ha
<b>Änderungsbereich (gesamt)</b>	<b>ca. 1,2 ha</b>

## 7. Umwelt- und sonstige Fachbelange

Nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bestimmt, dass bei Aufstellung der Bauleitpläne die Belange des Umweltschutzes auch durch die Nutzung erneuerbarer Energien, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens sowie des Klimas zu berücksichtigen sind. § 1a Abs. 2 BauGB beinhaltet die Vorgabe, dass mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll und dabei Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind.

## **7.1 Umweltprüfung / Ergebnisse des Umweltberichtes**

Nach § 2 Abs. 4 BauGB besteht die Pflicht, bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 sowie § 1a BauGB ermittelt und in einem als Umweltbericht bezeichneten gesonderten Teil der Begründung beschrieben und bewertet werden. Hierzu werden zum einen die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, Kulturgüter und sonstige Schutzgüter beschrieben. Zum anderen wird im Umweltbericht dokumentiert, wie die Belange des Umweltschutzes durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im Rahmen des Verfahrens berücksichtigt wurden. Für die 72. Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VEP Ap 232 – Wohn- und Geschäftszentrum Schüren – wurde ein gemeinsamer Umweltbericht durch das Büro Froelich & Sporbeck, erarbeitet. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil (Teil B) der Begründungen zur Änderung des Flächennutzungsplanes und zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Nähere Ausführungen u. a. zu den Schutzgütern können dem Umweltbericht entnommen werden.

Gemäß Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG, Liste "UVP-pflichtige Vorhaben") ist für den Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebes mit einer Geschossfläche von mehr als 1.200 m<sup>2</sup> eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich. Das Vorhaben sieht u. a. den Neubau eines Lebensmittelmarktdiscounters mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.400 m<sup>2</sup> vor. Auf eine Vorprüfung des Einzelfalls nach dem UVPG wurde verzichtet, da davon ausgegangen wurde, dass die Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des UVPG i. V. m. § 13a BauGB hervorrufen kann. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VEP Ap 232 sowie die 72. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen im „Vollverfahren“, sodass die erforderliche Umweltprüfung im Zuge des Bauleitplanverfahrens erfolgt.

Im Folgenden werden die Ergebnisse des Umweltberichts kompakt dargestellt, soweit sie auf der Ebene des Flächennutzungsplanes bedeutsam sind. Nähere Ausführungen – auch zur Bewertung der sich aus dem konkreten Vorhaben ergebenden Eingriffsschwere – sind dem gemeinsamen Umweltbericht (Teil B der Begründungen zur 72. FNP Änderung und zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan VEP Ap 232) zu entnehmen.

Mit der Planung werden überwiegend geringwertige Biotopstrukturen überplant, da die Flächen derzeit bereits fast vollständig versiegelt und bebaut sind. Der Vorhabenbereich wird nach § 34 BauGB als Innenbereich eingestuft. Daher ist keine Eingriffsbilanzierung notwendig, um den ökologischen Ausgleich für das Vorhaben im Plangebiet zu berechnen. Es kommt jedoch zu einem Verlust der bestehenden Baumbestände, die überwiegend über die Baumschutzsatzung der Stadt Dortmund geschützt und auszugleichen sind.

Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete konnten aufgrund der Art des Vorhabens und der Entfernung zu den nächstgelegenen FFH- und Vogelschutzgebieten ausgeschlossen werden.

Erhebliche nachteilige Veränderungen der klimatischen Verhältnisse im Plangebiet werden mit der Planung nicht vorbereitet. Mit der Entfernung des überwiegenden Baumbestandes im Plangebiet können lokale, kleinklimatische Veränderungen nicht ausgeschlossen werden, jedoch werden diese durch zeichnerische Festsetzungen von Baumpflanzungen und dem Erhalt einzelner Baumbestände abgemildert. Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets und der Art des Vorhabens werden allerdings keine erheblichen Beeinträchtigungen ausgelöst. Die Festsetzung von Dachbegrünungen auf den Gebäuden im Plangebiet bietet die Möglichkeit, die Auswirkungen des Klimawandels, wie z. B. durch sommerliche Hitzebelastung und Extremniederschläge, abzumildern.

#### Artenschutz

Im Rahmen des Verfahrens wurde eine Artenschutzvorprüfung Stufe II erstellt (Büro Froelich & Sporbeck, Bochum, Juni 2018). Diese ASP II kommt zu dem Ergebnis, dass allgemeine Maßnahmen zur Vermeidung erforderlich werden. Dies sind hier Bauzeitenregelungen zur Durchführung der Gehölzarbeiten sowie der Abrissarbeiten. Bei Beachtung der Maßnahmen werden keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG mit der Planung vorbereitet.

#### Bodenschutzklausel

Das Gesamtvorhaben trägt der Bodenschutzklausel gemäß § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung, da es sich um eine Maßnahme zur Wiedernutzung ehemals bebauter Flächen handelt.

### **7.2 Verkehrliche Auswirkungen**

Bei den Straßen im direkten Umfeld des Änderungsbereichs (Gevelsberg-, Markscheider-, Bergmeisterstraße und Bergpartie) handelt es sich nicht um Straßen des im Flächennutzungsplan dargestellten Vorbehaltsnetzes; es handelt sich somit nicht um überörtliche oder örtliche Hauptverkehrs-, Verkehrs- und Haupterschließungsstraßen. Diese gesamtstädtisch betrachtet untergeordnete Funktion wird im Rahmen der Änderung beibehalten.

Im Rahmen des Planverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde ein Verkehrsgutachten (abvi, März 2019) erstellt, um die verkehrlichen Folgen der geplanten Entwicklung des Plangebiets abzuschätzen. Durch die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandels in Form von einem Lebensmittelmarkt sowie weiterer Nutzungen wie gesundheitsnahe und gewerbliche Dienstleistungsbetriebe, Arztpraxen, Büros, Gastronomie und Wohnen, dessen Ansiedlung durch die Flächennutzungsplan-Änderung vorbereitet wird, ergeben sich laut Gutachten insgesamt rund 1.750 Kfz-Fahrten in der Nachmittagsspitzenstunde täglich. Dies bedeutet eine Erhöhung des neu zu erwartenden Verkehrs von ca. 31 - 46 %.

Im Hinblick auf die Leistungsfähigkeit der in dem Plangebiet befindlichen Knotenpunkte Gevelsbergstraße/ Bergmeisterstraße sowie Bergmeisterstraße/ Markscheiderstraße unter den Prognose-Verkehrsbelastungen mit der bestehenden Regelungsart „rechts vor links“ ist als ausreichend leistungsfähig einzustufen. Bedingt durch das geplante Bauvorhaben wird sich die Verkehrssituation gegenüber dem Bestand nicht signifikant verändern.

Einzig die Verkehrsqualität des Knotenpunktes Gevelsbergstraße / Bergpartie wird sich von der Stufe A/B in der Analyse in die Stufe C/D in der Prognose verschlechtern, dennoch ist auch dieser unter den Prognose-Verkehrsbelastungen mit der bestehenden Regelungsart „rechts vor links“ als ausreichend leistungsfähig einzustufen.

Die vorliegende Flächennutzungsplan-Änderung dient der Erweiterung und zugleich der Revitalisierung des bestehenden Einzelhandels- und Wohnstandortes in Schüren-Neu. Durch die zentrale Lage im Ortsteil Schüren-Neu kann das neue Wohn- und Geschäftszentrum sowohl fußläufig als auch mit dem ÖPNV aus den angrenzenden Stadtbezirkszentren Hörde und Aplerbeck (drei Buslinien) erreicht werden. Zwar zieht die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandels eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Änderungsbereich nach sich; jedoch wird diese Erhöhung nach den vorliegenden Berechnungsgrundlagen im Verkehrsgutachten im gesamtstädtischen Nahversorgungsnetz sowie durch die mit der zentralen Lage verbundenen fußläufigen Erreichbarkeit und die gute ÖPNV-Anbindung abgemildert.

Dortmund, den 16.05.2019



Thabe  
Fachbereichsleiter

Teil B der Begründung bildet der Umweltbericht (Froelich & Sporbeck, Bochum, Mai 2019).

Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellten Gutachten sind der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu entnehmen.

# Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
VEP Ap 232  
- Wohn- und Geschäftszentrum Schüren -

Teil A

**Entwurf**



**Planungsbüro:**

Planquadrat Dortmund  
Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur  
Gutenbergstraße 34  
44139 Dortmund  
Tel. 0231 / 557114-0

**Vorhabenträger:**

IHZ Erste Immobilienobjektgesellschaft mbH  
Märkische Str. 126 – 128  
44141 Dortmund  
vertreten durch:  
IDO Immobilien Verwaltungs- und Service  
GmbH



## Inhalt

<b>1. Anlass und Ziel der Planung</b>	<b>2</b>
<b>2. Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation im Planbereich</b>	<b>3</b>
2.1 <i>Räumliche Geltungsbereiche des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und des Vorhaben- und Erschließungsplanes</i>	3
2.2 <i>Gegenwärtige Situation im Plangebiet</i>	4
2.3 <i>Eigentumsverhältnisse</i>	5
<b>3. Bestehendes Planungsrecht und übergeordnete Planungen</b>	<b>5</b>
<b>4. Vorhabenbeschreibung</b>	<b>6</b>
<b>5. Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans</b>	<b>8</b>
5.1 <i>Zulässiges Vorhaben und zulässige bauliche Anlagen</i>	8
5.2 <i>Maß der baulichen Nutzung</i>	9
5.3 <i>Verkehrsflächen / Grundstückerschließung / Stellplätze</i>	10
5.4 <i>Festsetzungen zum Schutz vor Schalleinwirkungen</i>	11
5.5 <i>Grünordnerische Festsetzungen</i>	12
5.6 <i>Gestalterische Festsetzungen</i>	15
<b>6. Verkehrsbelange</b>	<b>16</b>
<b>7. Belange des Schallschutzes</b>	<b>19</b>
7.1 <i>Gewerbelärm</i>	19
7.2 <i>Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet</i>	19
7.3 <i>Verkehrslärmimmission im Umfeld</i>	22
<b>8. Umweltbelange</b>	<b>23</b>
8.1 <i>Umweltprüfung/Umweltbericht</i>	23
8.2 <i>Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I und Stufe II</i>	28
8.3 <i>Anwendung der Bodenschutzklausel</i>	28
8.4 <i>Monitoringverfahren</i>	28
8.5 <i>Klimaschutz / Lufthygiene</i>	29
<b>9. Ver- und Entsorgung</b>	<b>29</b>
<b>10. Sonstige Belange</b>	<b>31</b>
10.1 <i>Denkmalschutz und Denkmalpflege</i>	31
10.2 <i>Kampfmittel</i>	31
10.3 <i>Bodenschutz und Grundwasserschutz</i>	31
10.4 <i>Bergbau</i>	32
10.5 <i>Methanausgasungen</i>	32
<b>11. Finanzielle Auswirkungen</b>	<b>32</b>
<b>12. Flächenbilanz</b>	<b>33</b>
<b>13. Übersicht der zugrunde gelegten Gutachten</b>	<b>33</b>

## **1. Anlass und Ziel der Planung**

Das Ortsteilzentrum Schüren an der Gevelsbergstraße / Markscheiderstraße kann in seinem heutigen Zustand die Nahversorgung der Bevölkerung im Ortsteil Schüren nicht mehr gewährleisten. Der Geschäftskomplex aus den 1960er Jahren weist funktionale und gestalterische Mängel sowie eine geringe Aufenthaltsqualität auf. Die Ladenlokale in den eingeschossigen Ladenzeilen stehen größtenteils leer. Eine der drei Ladenzeilen sowie das ehemalige Sparkassengebäude wurden bereits abgebrochen.

Der Standort befindet sich laut Masterplan Einzelhandel Dortmund (2013) in guter wohnsiedlungsräumlich integrierter Lage, ist als Nahversorgungsstandort einzuordnen und bei künftigen Einzelhandelsentwicklungen zu berücksichtigen.

Ziel der Planung ist, den Nahversorgungsstandort Schüren-Neu zu revitalisieren, indem der in die Jahre gekommene Geschäftskomplex abgebrochen wird und die Flächen einer zeitgemäßen Neubebauung zur Unterbringung einer gemischten baulichen Nutzung zugeführt werden. Die Nahversorgung der Bevölkerung soll u.a. über die Wiederansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit adäquater Verkaufsfläche gesichert werden.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VEP Ap 232 - Wohn- und Geschäftszentrum Schüren – sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des o.g. städtebaulichen Entwicklungsziels geschaffen werden.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation im Planbereich

### 2.1 Räumliche Geltungsbereiche des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und des Vorhaben- und Erschließungsplanes



Abb. 1: Übersicht Geltungsbereich; Schwarz: Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, Rot: Geltungsbereiche des Vorhaben- und Erschließungsplans (ohne Maßstab, © Vermessungsbüro Wiegen, März 2019)

Das ca. 1,2 ha große Plangebiet liegt im Stadtbezirk Aplerbeck im Ortsteil Schüren. Das Vorhabengebiet besteht aus zwei Geltungsbereichen: Dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und dem Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

Bestandteil des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind die Grundstücke des ehemaligen Sparkassengebäudes an der Gevelsbergstraße / Ecke Bergpartel, die bestehenden Ladenzeilen an der Gevelsbergstraße / Markscheiderstraße sowie das dazwischenliegende Teilstück der Gevelsbergstraße. Die Gesamtfläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke Nr. 338, 933 (tlw.), 1501, 1504, 1581 und 3303 in der Gemarkung Schüren, Flur 1.

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes beinhaltet die zuvor genannten Flurstücke bis auf die Straßenverkehrsfläche (Flurstück 933 (tlw.)).

## 2.2 Gegenwärtige Situation im Plangebiet

Auf dem Grundstück (Flurstück 338, Flur 1, Gemarkung Schüren) an der Markscheiderstraße stehen zurzeit noch zwei eingeschossige Baukörper, in denen kleinere Ladeneinheiten angesiedelt sind. Diese stehen größtenteils leer. Eine dritte Ladeneinheit, die früher einen Lebensmittel- und Getränkemarkt beherbergte, wurde bereits abgebrochen. Auf dem östlich benachbarten Grundstück stehen zwei viergeschossige Wohngebäude, deren 21 zugeordnete Garagen ebenfalls abgebrochen und an anderer Stelle bereits neu errichtet wurden. Auf dem Grundstück (Flurstück 3303) an der Gevelsbergstraße 30 stand ehemals ein dreigeschossiges Gebäude, in dem Wohnungen und eine Sparkassenfiliale angesiedelt waren. Das Grundstück wird bereits neu bebaut; der Bauantrag für das Gebäude Gevelsbergstraße 30 wurde schon vor dem Aufstellungsbeschluss nach § 34 BauGB genehmigt. Dennoch wurde das Grundstück in den Geltungsbereich des Bebauungsplans miteinbezogen, weil das neue Gebäude städtebaulich eine Einheit mit dem neuen Wohn- und Geschäftszentrum auf der gegenüberliegenden Straßenseite bildet und die Nutzungsmöglichkeiten für die Zukunft einer planerischen Regelung bedürfen.



Abb. 2: Luftbild des Plangebiets und seiner Umgebung vor dem Abbruch von Gebäuden (© Geobasis NRW)

Die Bushaltestelle „Bergparte“ der Buslinien 436, 453 und 456 besteht aus zwei Haltepositionen, eine auf der Bergmeisterstraße und eine auf der Gevelsbergstraße befindlich, siehe Bezeichnung „H“ im Luftbild.

### 2.3 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans befinden sich im Eigentum der Vorhabenträgerin bzw. unterstehen ihrer Verfügungsberechtigung. Das in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan darüber hinaus einbezogene Teilstück der bestehenden Gevelsbergstraße befindet sich im Eigentum der Stadt Dortmund. Die öffentliche Verkehrsfläche wurde in westliche Richtung um Flächen im Eigentum der Vorhabenträgerin erweitert. Diese zukünftigen öffentlichen Verkehrsflächen sind ebenfalls nur Bestandteil des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Die Übertragung dieser Flächen in das Eigentum der Stadt Dortmund befindet sich in Arbeit.

## 3. Bestehendes Planungsrecht und übergeordnete Planungen

### **Regionalplan**

Der Regionalplan Regierungsbezirk Arnsberg – Teilabschnitt Oberbereich Dortmund westlicher Teil – legt für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VEP Ap 232 „Allgemeinen Siedlungsbereich“ fest.

### **Flächennutzungsplan**

Der gültige Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Dortmund enthält für den Bebauungsplanbereich die Darstellung „Wohnbaufläche“. Der Bereich liegt zudem in einem ausgewiesenen Quartiersversorgungszentrum (QVZ). Die geplanten Bebauungsplanfestsetzungen sind nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die geplante Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VEP Ap 232 macht eine Änderung der Darstellung im Flächennutzungsplan von „Wohnbaufläche“ in „Gemischte Baufläche“ erforderlich. Nach § 8 Abs. 3 BauGB besteht die Möglichkeit, mit der Aufstellung eines Bebauungsplans gleichzeitig auch den Flächennutzungsplan zu ändern (Parallelverfahren). Von dieser Möglichkeit soll hier Gebrauch gemacht werden.

### **Planungsrecht**

Der Planbereich ist derzeit als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil nach § 34 BauGB einzustufen. Aufgrund des geplanten großflächigen Einzelhandels sowie der Neuansiedlung des Gesundheits- und Bürozentrums ist jedoch die Aufstellung eines Bebauungsplans im Normalverfahren nach § 30 BauGB erforderlich.

### **Landschaftsplan**

Das Plangebiet liegt weder im Geltungsbereich des rechtskräftigen Landschaftsplanes Dortmund-Süd noch im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Landschaftsplanes für die Gesamtstadt (Entwurf 2018).

### **Masterplan Einzelhandel**

Gemäß dem vom Rat der Stadt Dortmund am 13.02.2014 beschlossenen Masterplan Einzelhandel Dortmund 2013 liegt das Plangebiet im Nahversorgungsstandort Schüren-Neu. In guter wohnsiedlungsräumlich integrierter Lage ist dieser Nahversorgungsstandort im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO bei künftigen Einzelhandelsentwicklungen zu berücksichtigen.

#### 4. Vorhabenbeschreibung

Die Vorhabenträgerin plant, ein Wohn- und Geschäftszentrum neu aufzubauen, welches aus drei Gebäudekomplexen besteht: dem Gesundheits- und Bürozentrum an der Gevelsbergstraße / Ecke Bergpartie (Gevelsbergstraße 30), dem Wohn- und Geschäftszentrum auf der Fläche der heutigen Ladenzeilen (Markscheiderstraße 1) und einer Pavillonbebauung dazwischen (Gevelsbergstraße 33 und 35). Folgendes städtebauliches Konzept liegt der Planung zugrunde:

Auf dem Grundstück der ehemaligen Sparkasse Ecke Gevelsbergstraße / Bergpartie ist ein dreigeschossiges Gebäude zzgl. Staffelgeschoss zur Unterbringung von gesundheitsnahen Dienstleistungen, Arztpraxen, Apotheke und Büros geplant. Der Neubau ist auf dem Grundriss des alten Sparkassengebäudes geplant, soll sich jedoch winkelförmig weiter nach Westen erstrecken, so dass zukünftig auch die Straße Bergpartie räumlich gefasst werden kann. Die zugehörigen Stellplätze werden in einer Tiefgarage mit Zufahrt von der Bergpartie sowie auf den an der Gevelsbergstraße vorhandenen Parkflächen der ehemaligen Sparkasse untergebracht.

Die eingeschossigen Ladenzeilen aus den 1960er Jahren sollen durch einen L-förmigen Baukörper, der sich in Richtung Bergmeister- und Gevelsbergstraße hin öffnet, ersetzt werden. Die Architektur sieht vor, den viergeschossigen Baukörper an der Gevelsbergstraße mit einem fünfgeschossigen Hochpunkt auszustatten. Im Erdgeschoss sollen Verkaufsflächen für großflächigen Einzelhandel sowie diverse kleinere Ladennutzungen, wie z.B. Frisör, Zeitschriften/Post/Lotto Toto, Reinigungsannahme, etc. angesiedelt werden. In den zurückversetzten Obergeschossen sind ca. 57 Wohnungen geplant, davon ca. 14 öffentlich geförderte Wohnungen. Im Untergeschoss ist eine Tiefgarage vorgesehen, die in erster Linie den Stellplatzbedarf der Wohnnutzungen decken wird; die Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage erfolgt über die Markscheiderstraße. Die erforderlichen Stellplätze der Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen werden oberirdisch auf der freien Vorplatzfläche angeboten. Die Zu- und Ausfahrt des Parkplatzes ist über die Gevelsbergstraße im Süden vorgesehen, ohne die bestehenden Kreuzungspunkte der anliegenden Straßen zu beeinträchtigen. Die notwendige Anlieferung des Lebensmittelmarktes soll über die Markscheiderstraße erfolgen und eine Einhausung erhalten.

Auf der Fläche Ecke Gevelsbergstraße / Bergmeisterstraße sollen zwei Pavillons entstehen, die mit den anderen beiden Neubaukomplexen ein städtebauliches Ensemble bilden. Hier sind Gastronomieflächen sowie ein Sparkassen-Automatenraum geplant.

Ein Spielbereich für Kinder wird nördlich der Pavillons an der Bergmeisterstraße angeboten. Der Baumbestand kann nur in Teilen erhalten werden und soll vereinzelt durch Baumpflanzungen auf dem Vorplatz zur Beschattung der Parkplätze sowie zur Begrünung des Straßenraums ergänzt werden. Die fußläufige Zuwegung von Westen und Süden kommend kann über Wegeflächen zwischen begrünten Pflanzinseln erfolgen.



Abb. 3: Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP Ap 232 einschl. Vorhaben- und Erschließungsplan (Städtebauliches Konzept: Hütténes Architekten, A, Zeichnung: Planquadrat Dortmund, Mai 2019)

Das Fassadenkonzept sieht für das Gesundheits- und Bürozentrum einen weißen Putz vor. Das Erdgeschoss setzt sich durch anthrazit-farbige Riemchen ab. Sowohl die horizontal angeordneten Fenster also auch die großzügige Pfosten-Riegel-Fassade im Treppenhausbereich nimmt den Anthrazit-Farbtönen auf.

Die Fassadengestaltung der Pavillons unterstreicht die beiden ineinander verschobenen Bauteile. Geplant ist, dass die beiden Bauteile einen Kontrast bilden. Dieser soll beispielsweise durch hellen Putz und Holzlamellen erzeugt werden. Die Gasträume sollen eine großflächige Pfosten-Riegel-Fassade erhalten.

Das Fassadenkonzept des Wohn- und Geschäftszentrums sieht im Bereich der Zugänge Pfosten-Riegel-Konstruktionen vor. Die Erdgeschosszone wird durch farbige Klinkerriemchen betont, ebenso die Obergeschosse im Bereich der Gebäudeecken. Die übrigen Fassadenflächen sind mit hellem Putz ausgestattet. Die fensterlose Ostfassade der Anlieferungszone erhält eine Fassadenbegrünung.

## 5. Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

### 5.1 Zulässiges Vorhaben und zulässige bauliche Anlagen

Das Vorhaben dient der Revitalisierung des Nahversorgungsstandortes Schüren-Neu, indem die Flächen einer Neubebauung zur Unterbringung einer gemischten baulichen Nutzung aus Einzelhandel, dienstleistungsorientiertem Gewerbe und Wohnen zugeführt werden. Die Ladenlokale in den bestehenden, eingeschossigen Ladenzeilen stehen größtenteils leer, so dass der Planbereich insgesamt verlassen wirkt, inmitten eines ansonsten intakten Wohngebiets. Dieser städtebauliche Missstand soll aufgehoben werden, indem durch den Bau neuer Ladenlokale mit darüber liegenden Wohnungen ein lebendiges, durch unterschiedliche Nutzungen zu unterschiedlichen Tageszeiten geprägtes Quartierszentrum geschaffen wird.

Die gewerblichen Nutzungen sollen dabei vornehmlich der alltäglichen Versorgung der im Quartier lebenden Menschen dienen. Die Nahversorgung der Bevölkerung soll u.a. über die Wiederansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit adäquater Verkaufsfläche, aber auch über die Ansiedlung von Dienstleistungsbetrieben im Gesundheitsbereich und der Gastronomie gesichert werden. Zielgerichtet ergänzt werden soll der Standort durch modernen Wohnraum im Geschosswohnungsbau.

Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung folgt der Handlungsempfehlung des Masterplans Einzelhandel (2013), die Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums Schüren-Neu zu stärken. Im Masterplan Einzelhandel wurde 2013 formuliert: „Der Standortbereich Schüren-Neu dient der Nahversorgung des Ortsteils Schüren-Neu. Die Verkaufsflächen, insbesondere des funktionstragenden Lebensmittelmarktes, liegen unter heutigen Marktzutrittsgrößen. Erweiterungsmöglichkeiten sind vor dem Hintergrund der Standortsicherung zu prüfen. Aufgrund seiner geringen Verkaufsflächenausstattung sowie einer nicht über den unmittelbaren Nahbereich hinausreichen Versorgungsfunktion ist dieser Standort des Lebensmittelmarktes, in guter wohnsiedlungsräumlich integrierter Lage, als Nahversorgungsstandort einzuordnen und im Sinne von § 11 (3) BauNVO bei künftigen Einzelhandelsentwicklungen zu berücksichtigen.“ Da in der Zwischenzeit sowohl der angesprochene Lebensmittelmarkt als auch der Getränkemarkt abgewandert sind, bedarf die Nahversorgung in Schüren-Neu dringender als zum Zeitpunkt der Masterplan Erarbeitung einer Stärkung.

Dementsprechend wird vorhabenbezogen festgesetzt:

Zulässig ist die im Vorhaben- und Erschließungsplan zeichnerisch festgesetzte und in der Vorhabenbeschreibung beschriebene Errichtung baulicher und technischer Anlagen einschließlich ihres Betriebes zur **Errichtung eines Wohn- und Geschäftszentrums in Dortmund-Schüren**.

Das geplante Gebäude Gevelsbergstraße 30 (ehemaliger Sparkassen-Standort) dient der Unterbringung eines **Gesundheits- und Bürozentrum**s.

Zulässig sind:

- Apotheken und Sanitätshäuser nur im Erdgeschoss,
- Arztpraxen,
- ambulante und rehabilitative Versorgungseinrichtungen sowie
- Büros.

Eine Arztpraxis befindet sich in einem Ladenlokal der ehemaligen Ladenzeile. Diese Praxis wird in das Gebäude Gevelsbergstraße 30 umziehen. Eine Ergänzung dieser



ärztlichen Grundversorgung der Bevölkerung im Quartier durch weitere gesundheitsorientierte Betriebe ist erwünscht. Büros ergänzen diese Nutzungen in adäquater Weise und bieten wohnortnahe Arbeitsplätze.

Der geplante Gebäudekomplex Markscheiderstraße 1 dient der Unterbringung eines **Wohn- und Geschäftszentrums**.

Zulässig sind:

- Ein Lebensmitteldiscounter mit einer max. Verkaufsfläche (VK) von 1.400 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss,
- eine Bäckerei sowie ergänzende Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe mit einer max. Verkaufsfläche (VK) von insgesamt 440 m<sup>2</sup>,
- Nebenräume und Lagerräume des Lebensmitteldiscounters,
- in den Obergeschossen ausschließlich Wohnungen.

Der Begriff der „Dienstleistungsbetriebe“ bezieht sich hier auf haushaltsorientierte, d.h. auf den Endverbraucher ausgerichtete Dienstleistungen, wie sie als Ergänzung bzw. Abrundung des Angebots von Einzelhandelsstandorten mit Lebensmittelmärkten typisch sind, bspw. ein Schlüsseldienst, eine Lotto-Toto-Annahmestelle oder ein Nagelstudio. In städtischen Lagen ist eine Überbauung von Einzelhandelsbetrieben mit Wohnungen städtebaulich erwünscht und trägt zur Belebung des Quartiers bei.

Die geplanten Pavillons Gevelsbergstraße 33 und 35 dienen der Unterbringung von **Gastronomie und Geldinstituten**.

Zulässig sind:

- Gastronomiebetriebe sowie Geldinstitute.

Die ehemalige Sparkasse auf dem Grundstück Gevelsbergstraße 30 soll hier durch einen Geldautomatenraum ersetzt werden. In einem der Ladenlokale der Ladenzeile befindet sich ein Schnellimbiss, der in einen der Pavillons umziehen wird.

Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind bauliche Anlagen und Gebäude gemäß den zeichnerischen Darstellungen in Lageplan und Ansichten sowie gemäß den textlichen Festsetzungen zulässig.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt über die zeichnerische Darstellung der Gebäude, der Stellplätze, der Tiefgaragen einschließlich ihrer Zufahrten, der Nebenanlagen sowie der Grünflächen. Zusätzlich erfolgt eine Festsetzung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse und der zulässigen Höhen baulicher Anlagen. Die gemäß § 16 Abs. 3 bei Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erforderliche Angabe einer zulässigen Grundfläche (alternativ zur Grundflächenzahl) ergibt sich somit aus der Planzeichnung.

Die zeichnerischen Darstellungen ergeben insgesamt rechnerisch eine bauliche Ausnutzung der Grundstücksflächen innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans bis zu 85 % (vgl. Kap. 13 Flächenbilanz), was einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,85 entspricht. Lediglich 15 % der Flächen innerhalb des Vorhabengebiets können als Pflanzflächen bereitgestellt werden. Damit wird die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Nebenanlagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,8 um 0,05 überschritten. Das Plangebiet ist bereits heute schon stark versiegelt. Die Überschreitung um 0,05

hat nur geringfügige Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens. Die Einhaltung der nach BauNVO zulässigen GRZ würde zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen. Zur Kompensation der Überschreitung der GRZ ist eine Dachbegrünung auf allen Dachflächen, abgesehen von den Dachflächen, die der technischen Gebäudeausrüstung vorbehalten sind, vorgesehen.

### 5.3 Verkehrsflächen / Grundstückerschließung / Stellplätze

Der zwischen den beiden Vorhabengrundstücken liegende Abschnitt der Gevelsbergstraße wurde in westliche Richtung um Flächen im Eigentum der Vorhabenträgerin erweitert, um straßenbegleitende Stellplätze anlegen zu können. In den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden dieser Teilabschnitt der Gevelsbergstraße sowie die Ergänzungsflächen einbezogen und gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan stellt die geplante Grundstückerschließung dar. Der Standort Gevelsbergstraße 30 wird für Pkws von Süden über die Tiefgaragen-Zufahrt an der Bergpartie sowie von Norden über die Stellplatz-Zufahrt an der Gevelsbergstraße erschlossen. Der Standort Markscheiderstraße 1 / Gevelsbergstraße 33 und 35 (Pavillons) wird für Kunden-Pkws von Süden über die Zufahrt der Stellplatzanlage an der Gevelsbergstraße und für Bewohner-Pkws von Norden über die Tiefgaragen-Zufahrt an der Markscheiderstraße erschlossen. Dort befinden sich auch einige oberirdische Stellplätze. Die Anlieferung des Lebensmittelmarktes erfolgt von Norden, angegliedert an die Tiefgaragenzufahrt.

Entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Dortmund müssen bei Errichtung, wesentlicher Änderung oder wesentlicher Änderung der Nutzung von Anlagen, bei denen ein Zu- und Abgangsverkehr zu erwarten ist, Stellplätze oder Garagen (notwendige Stellplätze) und Abstellplätze für Fahrräder (notwendige Fahrradabstellplätze) hergestellt werden. Die Abschätzung des Stellplatzbedarfs wurde im Rahmen der Verkehrsuntersuchung (abvi, März 2019) vorgenommen:

Im vorliegenden Fall wurde von den Zahlen der in der Anlage 1 zur Stellplatzsatzung der Stadt Dortmund abgedruckten Tabelle ausgegangen, um die Zahl der herzustellenden Stellplätze und Fahrradabstellplätze zu bestimmen. Grundsätzlich ist zunächst zu ermitteln, ob das Bauvorhaben überdurchschnittlich gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreicht werden kann. Ein Bauvorhaben kann z.B. dann überdurchschnittlich gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreicht werden, wenn

- es weniger als 400 Meter von einem ÖPNV-Haltepunkt entfernt ist und
- dieser Haltepunkt werktags zwischen 6 und 19 Uhr von mindestens einer Linie des ÖPNV in zeitlichen Abständen von jeweils höchstens zwanzig Minuten angefahren wird.

Im vorliegenden Fall liegt die Haltestelle „Bergpartie“ unmittelbar vor dem zu betrachtenden Vorhaben. Insofern kann von einer guten ÖPNV-Erschließung ausgegangen werden, so dass eine ÖPNV-Abminderung um bis zu 30 % in Ansatz gebracht werden kann.

In der Überlagerung des Stellplatzbedarfs der einzelnen Nutzungsbereiche ergibt sich für das Vorhaben insgesamt ein Stellplatzbedarf von 176 Stellplätzen für Pkw und 140 Abstellplätze für Fahrräder. Bei der Beschaffenheit von Fahrradabstellplätzen sind die Vorgaben nach § 6 der Stellplatzsatzung der Stadt Dortmund entsprechend zu berücksichtigen.

## 5.4 Festsetzungen zum Schutz vor Schalleinwirkungen

### 5.4.1 Festsetzungen zum Schutz vor Gewerbelärm

Aus dem Schallschutzgutachten (vgl. Kap. 8.1) ergeben sich einige Voraussetzungen für einen störungsfreien Betrieb des geplanten Wohn- und Geschäftszentrums. Diese beziehen sich auf die Gebäudetechnik, die Gestaltung der Anlieferungszone, der Tiefgaragenzufahrten und der oberirdischen Stellplatzanlagen sowie auf die Öffnungszeiten der Gewerbebetriebe. In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan VEP Ap 232 - Wohn- und Geschäftszentrum Schüren - werden dementsprechend folgende textliche Festsetzungen zu Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB aufgenommen:

#### Technische Gebäudeausrüstung

Außen liegende technische Anlagen sind entsprechend der zeichnerischen Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan unterzubringen; die zulässige Fläche wird dabei in der Zeichnung durch die nächste den Kreis mit dem Buchstaben T umgebende Linie abgegrenzt. Eine Abweichung von der genannten Lage in der Ausführungsplanung kann zugelassen werden, sofern das Unterschreiten der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm gutachterlich nachgewiesen wird.

#### Einkaufswagensammelbox

Die Einkaufswagensammelbox ist im Erdgeschoss im überdachten Bereich westlich neben dem Eingang zum Lebensmittelmarkt unterzubringen.

#### Stellplätze / Tiefgaragen / Anlieferungszone

Stellplatzanlagen und Tiefgaragen einschließlich ihrer Zufahrten und Lüftungsanlagen sowie Anlieferungszone sind entsprechend den zeichnerischen Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans anzuordnen.

Betriebs- und Öffnungszeiten können nach Baugesetzbuch nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Diese werden als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen und im Durchführungsvertrag sowie dem nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren verbindlich geregelt. Der Bebauungsplan enthält dementsprechend folgenden Hinweis zu Betriebsbeschränkungen:

„Das Lärmgutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan geht von folgenden Betriebsbeschränkungen aus. Diese sind im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen; Näheres ist in der Baugenehmigung zu regeln: Die Betriebszeit der Gewerbe- und Einzelhandelsbetriebe einschließlich des Parkplatzes beginnt um 6 Uhr und endet um 22 Uhr und ist damit auf die Tagzeit begrenzt. Die Anlieferung von Waren ist somit nur im Tageszeitraum zwischen 6 Uhr und 22 Uhr zulässig. Die Öffnungszeiten der Gewerbe- und Einzelhandelsbetriebe können damit zwischen 6:30 Uhr und 21:30 Uhr liegen. Ausgenommen hiervon sind die bereits genehmigten Betriebe Gevelsbergstraße 33 und 35, mit Öffnungszeiten bis 22 Uhr.“

### 5.4.2 Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm

Das Schallschutzgutachten betrachtet neben dem Gewerbelärm auch den Verkehrslärm, der auf das Vorhabengebiet einwirkt (vgl. Kap. 8.2). Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhabengebiet vor Verkehrslärm zu schützen ist. In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan VEP Ap 232 - Wohn- und Geschäftszentrum Schüren - werden dementsprechend folgende textliche Festsetzungen zu Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB aufgenommen:

### Passive Schallschutzmaßnahmen

Im Vorhabengebiet sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Straßenverkehrslärmbelastung der Gevelsbergstraße, der Bergpartee, der Bergmeisterstraße und der Markscheiderstraße für die Gebäude bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen. Dabei dürfen die Innenschallpegel, wie in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt, nicht überschritten werden.

Raumart	Mittelungspegel
<b>1. Schlafräume, nachts</b>	
1.1 in reinen und allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten	30 dB(A)
1.2 in allen übrigen Gebieten	35 dB(A)
<b>2. Wohnräume, tags</b>	
2.1 in reinen und allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten	35 dB(A)
2.2 in allen übrigen Gebieten	40 dB(A)
<b>3. Kommunikations- und Arbeitsräume, tags</b>	
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 können, sind schallschützende Außenbauteile, wie z.B. Schallschutzfenster, Schallschutzfenster mit integrierter schallgedämmter Lüftungseinrichtung, vorgesetzte Glaserker, Außentüren, Dachflächen, Wände etc. entsprechend der VDI-Richtlinie 2719 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.

Weitere Festsetzungen zum Schutz vor Lärm sind im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VEP Ap 232 - Wohn- und Geschäftszentrum Schüren – nicht erforderlich. Näheres ist dem Kap. 8 zu entnehmen.

#### 5.5 Grünordnerische Festsetzungen

Das Vorhaben soll mittels einer ansprechenden Begrünung und Eingrünung in die Umgebung eingebunden werden.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der Freianlagenplanung werden Festsetzungen zur Begrünung gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB getroffen. Es ist darüber hinaus geplant, Bestandsbäume möglichst zu erhalten. Bäume, die der geplanten Nutzung in jedem Fall weichen müssen, wurden im Vorhaben- und Erschließungsplan mit einem x versehen. Aufgrund der beengten Grundstücksverhältnisse und der Vielzahl notwendiger Erschließungsflächen ist der Erhalt der verbleibenden Bäume jedoch als erschwert einzustufen, weshalb lediglich für fünf dieser Bäume Erhaltungsgebote gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB festgesetzt wurden. Bezüglich der übrigen Bäume, deren Erhalt beabsichtigt ist, ist im Falle eines Verlustes die Baumschutzsatzung für den Ersatz anzuwenden.

### 5.5.1 Dachbegrünung

Um die mikroklimatischen, entwässerungstechnischen und ökologischen Auswirkungen einer baulichen Inanspruchnahme des Plangebietes zu minimieren, trifft der Bebauungsplan eine textliche Festsetzung zur extensiven Begrünung der Dachflächen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sowie § 1a BauGB und § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 44 Landeswassergesetz NRW.

Gründächer leisten neben einem Kühlungseffekt durch die Teilverdunstung auch gleichzeitig einen Beitrag zur Rückhaltung bzw. Abflussverlangsamung des anfallenden Niederschlagswassers, was der Entlastung des Kanalnetzes zugutekommt. Dadurch dämpfen sie die Auswirkungen von Überflutungsgefahren. Die Wirksamkeit hinsichtlich der Rückhaltung wird durch den festgelegten Abflussbeiwert C definiert. Gründächer ermöglichen die Pflanzung von Blühstauden. Damit steigern sie das Nahrungsangebot für Insekten- und Vogelarten und können somit ansatzweise den funktionalen Verlust an Freiraum minimieren. Über die mikroklimatischen Vorteile hinaus entwickeln begrünte Dachflächen eine optische Wohlfahrtswirkung für den Menschen. So können die begrünten Dachflächen von den umliegenden Häusern aus den Fenstern höher liegender Geschosse wahrgenommen werden.

Mit Ausnahme der Vorrichtungen für die technische Gebäudeausstattung (z.B. Aufzugsschächte, Kühlungs- und Lüftungsaufbauten, Lichtkuppeln, Vordächer und Dachterrassen) sind die Dächer mindestens extensiv zu begrünen; diese Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Es ist eine mindestens 10 cm starke Magersubstratauflage vorzusehen, die, zugunsten ausreichendem Retentionsvermögens für das anfallende Niederschlagswasser, den Abflussbeiwert C von kleiner als 0,4 erzielt. Bei einer extensiven Begrünung sind Sedum-Arten (Sedum-Sprossensaat) zu verwenden. Dabei müssen 20 % der Fläche mit heimischen Wildkräutern als Topfballen bepflanzt werden. Im Zuge der fachgerechten Pflege ist ggf. entstehender Gehölzaufwuchs zu beseitigen. Mit Ausnahme der Vorrichtungen für die technische Gebäudeausstattung (z. B. Aufzugsschächte, Kühlungs- und Lüftungsaufbauten, Lichtkuppeln) sind die Dächer flächig zu begrünen.

Bei der Erstellung der extensiven Dachbegrünung ist die FLL Dachbegrünungsrichtlinie 2018 ([www.fll.ev.de](http://www.fll.ev.de)) zu berücksichtigen.

Mit der Umsetzung einer Dachbegrünung entstehen zusätzliche Kosten für ggf. eine angepasste Statik sowie für den Begrünungsaufbau. Ebenso entstehen Kosten für grühdachspezifische Pflegemaßnahmen. Fachgerecht realisierte extensive Dachbegrünung verursacht allerdings relativ geringe Pflegeaufwendungen. Dem gegenüber rechtfertigt Dachbegrünung gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt Dortmund eine Halbierung der Abwassergebühr. Kostenreduzierend sind ebenso die Aspekte des Bautenschutzes (Schutzfunktion für den Dachaufbau und Langlebigkeit der Dachabdeckung) zu bewerten.

Anlagen zur Photovoltaik und Dachbegrünung lassen sich kombinieren. Soweit die PV-Anlage aufgeständert wird, ist eine flächige, extensive Dachbegrünung technisch möglich und brand-schutzbezogen begrüßenswert. Zudem wirkt sich der lokale Kühleffekt der Bepflanzung positiv auf die Produktivität der PV-Anlage aus.

### 5.5.2 Fassadenbegrünung

Fassadenbegrünungen stellen ein leistungsfähiges Gestaltungsmittel für städtische Räume dar. Sie tragen darüber hinaus zur Staubbindung bei und beeinflussen die Temperatur und die Luftfeuchte positiv ohne dabei nachteilige Nebenwirkungen wie unerwünschte Verschattungen auszulösen. Begrünte Wände stellen zudem einen Lebensraum für verschiedene Insekten und Vögel dar, beispielsweise als Nistplatz für verschiedene Singvogelarten oder in Form von Blüten und Früchten als Nahrungsquelle.

Aus diesen Gründen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB die fenster- und türenlosen Abschnitte der Ostfassade des Marktgebäudes (Anlieferungszone) zu mindestens 60 % mit Rank- oder Kletterpflanzen innerhalb eines einheitlichen Rasters derart zu begrünen, dass eine abschnittsweise vertikalflächige Eingrünung der Fassade erfolgt. Dabei ist je lfd. Meter Pflanzfläche eine Rank- oder Schlingpflanze zu setzen. Zwingend ist dabei das Anbringen geeigneter Rankhilfen, z. B. in Form vorgehängter Kletterhilfen oder kunststoffummantelter Spanndrähte (z. B. Drahtzugsystemen oder Metallspaliere, jeweils mit Kunststoffbeschichtung). Um einen Sicherheitsabstand zur Dachbegrünung zu wahren, sind dabei mindestens 1,5 m Abstand zum Flachdach bzw. zur Abschlusshöhe der Attika zu wahren, um einen vorsorglichen Abstand zwischen Vertikal- und Dachbegrünung zu gewährleisten. Zum Schutz der Dachbegrünung sind deshalb selbsthaftende Kletterpflanzen, wie Efeu oder selbsthaftender Wein nicht zulässig.

Die Pflanzung ist so vorzunehmen, dass in spätestens fünf Jahren die Begrünung bei normalen Wuchsbedingungen abgeschlossen ist. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Verlust gleichwertig und fachgerecht zu ersetzen.

### 5.5.3 Pflanzgebote für Bäume

Oberirdische Stellplatzanlagen sind in Dortmund grundsätzlich zu begrünen. Je fünf Stellplätze ist ein großkroniger, standortgerechter Laubbaum als Hochstamm mit einem Anpflanzstammumfang von 18 - 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Diese Festsetzung gilt für die neu anzulegende Stellplatzanlage auf dem Grundstück Markscheiderstraße 1 und nicht für die bereits vorhandene Stellplatzanlage auf dem Grundstück Gevelsbergstraße 30. Dort wird zur Begrünung des Straßenraums die Anpflanzung von insgesamt sechs großkronigen, standortgerechten Laubbäumen festgesetzt.

Die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche muss mindestens 8 m<sup>2</sup> betragen. Pro Baum ist ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 12 m<sup>3</sup> mit Substrat gemäß der Festlegung der FLL (Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V.) herzustellen. Sofern aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nur eine kleinere offene Baumscheibe als Vegetationsfläche realisiert werden kann, so ist der notwendige Wurzelraum von mindestens 12 m<sup>3</sup> unterhalb befestigter Fläche durch technische Lösung herzustellen. Die jeweiligen Pflanzflächen sind flächig mit heimischer, standortgerechter und bodendeckender Vegetation aus Stauden oder Gehölzen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Ausbaubedingt können Abweichungen von den zeichnerisch festgesetzten Baumstandorten zugelassen werden.

### 5.5.4 Erhaltungsgebot für Bäume

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze verläuft eine Baumreihe mit prägenden Bäumen aus Hainbuchen, Ahorn und Birken mittleren Alters. Um den gesamten Gebäudekomplex des östlichen Plangebiets herum, vor allem aber am südlichen Teil der Gevelsbergstraße sowie der Bergmeisterstraße, finden sich mehrere prägende Einzelbäume (Ahorn, Hainbuche und Eiche). Auch auf dem Fußgängerbereich zwischen den Baukörpern des bisherigen Quartiersversorgungszentrums stehen zwölf kleinere Einzelbäume. Insgesamt wurden 38 Bäume für das Plangebiet festgestellt, von denen 19 Bäume nicht erhalten werden können. Die verbleibenden 19 Bäume sollen nach Möglichkeit erhalten werden. Aufgrund der beengten Grundstücksverhältnisse, der neu verlegten Fernwärmeleitung und der anzulegenden Feuerwehrumfahrt im östlichen Grundstücksbereich wurde von der Festsetzung von Erhaltungsgeboten für alle Bestandsbäume abgesehen und es wurden lediglich fünf städtebaulich besonders wirksamen Bäume als zu erhalten festgesetzt. Dies sind die Bäume 1, 2, 6, 17 und 18. Diese zeichnerisch festgesetzten

Bestandsbäume sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB dauerhaft zu erhalten und bei Verlust am Standort fachgerecht sowie gleichwertig zu ersetzen. Technische Details zur Erhaltung dieser Bäume werden im Durchführungsvertrag geregelt.

## 5.6 Gestalterische Festsetzungen

Wesentliche städtebauliche Gestaltungselemente sind bereits durch die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan bestimmt. Darüber hinaus werden gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW gestalterische Regelungen zur Fassadengestaltung, zu Werbeanlagen und zur Eingrünung von Müllbehältern im Plangebiet getroffen.

### 5.6.1 Fassadengestaltung

Die Gebäude sind mit Klinkerriemchen und Putz bzw. Holzlamellen und Putz entsprechend den im Vorhaben- und Erschließungsplan abgebildeten Ansichten auszustatten.

### 5.6.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen, die auf einen Betrieb hinweisen, der sich nicht an dem Standort befindet, werden dadurch ausgeschlossen.

Am Gebäudekomplex Markscheiderstraße 1 (Wohn- und Geschäftszentrum) ist die Anbringung zweier Werbeanlagen im Bereich des 2. Obergeschosses zulässig. Ansonsten sind Werbeanlagen nur innerhalb der Erdgeschosszone zulässig und dürfen nicht mit wechselndem oder bewegtem Licht ausgestattet sein. Werbeanlagen sind blendungsfrei zu installieren. Die Dimensionierung und die Ausgestaltung der Werbeanlagen werden im Durchführungsvertrag geregelt. Diese Festsetzung dient der Sicherung der angestrebten stadtgestalterischen Qualität. So soll Werbung für die einzelnen Nutzungen vornehmlich in dem jeweiligen Bereich der Nutzung im Erdgeschoss angebracht werden; die Obergeschosse, die nur der wohnbaulichen Nutzung vorbehalten sind, sollen weitgehend von Werbung freigehalten werden. Das zusätzliche Verbot wechselnden oder bewegten Lichts dient der Wohnruhe in Bezug auf optische Belästigungen durch unruhige Leuchtwerbung.

Darüber hinaus sind im Baugebiet vier freistehende Werbeanlagen an den im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzten Standorten sowie mit den textlich festgesetzten Höhen und Größen zulässig; eine Abweichung vom Standort kann ausnahmsweise zugelassen werden; sie darf jedoch maximal 2 m betragen. Die genaue Ausgestaltung der freistehenden Werbeanlagen wird im Durchführungsvertrag geregelt. Eine Überhäufung des Baugebiets mit Werbeanlagen soll damit vermieden werden.

### 5.6.3 Begrünungsmaßnahmen der Abfallbehälter außerhalb von Gebäuden

Abfallbehälter werden üblicherweise in den Vorzonen von Gebäuden bzw. im der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Rand aufgestellt. Diese weisen im städtischen Raum ein zunehmend heterogenes Erscheinungsbild hinsichtlich Materialität, Farbe, Höhe, Massivität u.a. Faktoren der dort untergebrachten Nutzungen auf. Je stärker sich Heterogenität freisetzen darf, desto unruhiger bis störender wirken diese Faktoren auf das Stadtbild. Da das Vorhabengebiet aufgrund seiner Nutzung als Wohn- und Geschäftszentrum keine Einfriedungen erhalten wird, werden die an mehreren Orten gesammelt untergebrachten Abfallbehälter einen starken Einfluss auf das Straßenbild haben und den Charakter des Wohn- und Geschäftszentrums maßgeblich mitbestimmen. Abstellplätze für Müllbehälter außerhalb von Gebäuden sind deshalb einzufrieden und

mit Rank- oder Schlingpflanzen zu begrünen. Im Vorhabengebiet soll somit ein Mindestmaß an Einheitlichkeit und Zurückhaltung sichergestellt werden.

## 6. Verkehrsbelange

Der Planbereich ist im Norden an die Markscheiderstraße, im Süden an die Bergparte/ Gevelsbergstraße und im Westen an die Bergmeisterstraße angebunden. Eine Fußgängerampel ist an der Gevelsbergstraße südlich zwischen dem Plangebiet und der Kirche St. Bonifatius vorhanden.

Die Haltestelle „Bergparte“ mit ihren Haltepunkten an der Gevelsbergstraße und Bergmeisterstraße befindet sich in unmittelbarer fußläufiger Nähe. Die andienenden Linien 436 / 453 / 456 verkehren von montags bis freitags im 30-Minuten-Takt und samstags und sonntags im 30- bzw. 60-Minuten-Takt. Zusätzlich wird die Haltestelle nachts vom NE4 im 60-Minuten-Takt bedient.

In einem Verkehrsgutachten (abvi, März 2019) wurden das zu erwartende Verkehrsaufkommen ermittelt, die Leistungsfähigkeit der geplanten und vorhandenen Erschließungsstraßen sowie Anschlusspunkte bezüglich der Aufnahme des hinzukommenden Verkehrs untersucht. Auf dieser Basis wurden auch Eingangsdaten für die schalltechnische Untersuchung (s. Kapitel 8) ermittelt.

### Zusammenfassung des Gutachtens

Zur Beschreibung der bestehenden Verkehrssituation wurden an den Knotenpunkten Gevelsbergstraße / Bergparte, Gevelsbergstraße / Bergmeisterstraße und Bergmeisterstraße / Markscheiderstraße am 4. Juli 2018 im Zeitraum zwischen 15.00 und 19.00 Uhr Verkehrszählungen durchgeführt. Das Geschäftszentrum stand zu diesem Zeitpunkt schon überwiegend leer. Aufgrund von Baustellen und Umleitungsverkehren zum Zeitpunkt der ursprünglich abgestimmten und durchgeführten Verkehrszählungen am 04. Juli 2018 wurde seitens der Stadt am 15. November 2018 noch einmal eine Teilnachzählung durchgeführt. Diese Zählung der Stadt Dortmund berücksichtigt die Nachmittagsspitzenstunde, jedoch ohne Angabe des genauen Zeitintervalls.

Grundlage der Abschätzung der verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens sind die von den Hütténes Architekten mit Schreiben vom 23. Juli 2018 übergebenen Nutzungsvorgaben (insb. Wohneinheiten, Miet- bzw. Verkaufsflächen, Lage der Zufahrten).

In der Überlagerung der Kfz-Frequenzen aus den verschiedenen Nutzungsbereichen ergeben sich in den zu betrachtenden Stundenintervallen an einem Normalwerktag folgende Zusatzverkehrsanteile:

<u>Vorhaben insgesamt:</u>	Zielverkehr	Quellverkehr
15.00 - 16.00 Uhr: .....	146 Kfz/h.....	145 Kfz/h
16.00 - 17.00 Uhr: .....	147 Kfz/h.....	155 Kfz/h
17.00 - 18.00 Uhr: .....	151 Kfz/h.....	156 Kfz/h
18.00 - 19.00 Uhr: .....	112 Kfz/h.....	120 Kfz/h

### Zufahrt 1 - Markscheiderstraße Mieter Wohnen

	Zielverkehr	Quellverkehr
15.00 - 16.00 Uhr: .....	6 Kfz/h.....	5 Kfz/h
16.00 - 17.00 Uhr: .....	8 Kfz/h.....	6 Kfz/h



17.00 - 18.00 Uhr: ..... 12 Kfz/h..... 9 Kfz/h

18.00 - 19.00 Uhr: ..... 11 Kfz/h..... 6 Kfz/h

Zufahrt 2 - Gevelsbergstraße Kunden Einzelhandel:

	Zielverkehr	Quellverkehr
15.00 - 16.00 Uhr: .....	109 Kfz/h.....	109 Kfz/h
16.00 - 17.00 Uhr: .....	120 Kfz/h.....	123 Kfz/h
17.00 - 18.00 Uhr: .....	125 Kfz/h.....	126 Kfz/h
18.00 - 19.00 Uhr: .....	92 Kfz/h.....	100 Kfz/h

Zufahrt 3 - Kunden Arztpraxen / Apotheke

	Zielverkehr	Quellverkehr
15.00 - 16.00 Uhr: .....	27 Kfz/h.....	23 Kfz/h
16.00 - 17.00 Uhr: .....	16 Kfz/h.....	19 Kfz/h
17.00 - 18.00 Uhr: .....	10 Kfz/h.....	14 Kfz/h
18.00 - 19.00 Uhr: .....	6 Kfz/h.....	10 Kfz/h

Zufahrt 4 – Büro / Gesundheitsnahe Dienstleistung

	Zielverkehr	Quellverkehr
15.00 - 16.00 Uhr: .....	4 Kfz/h.....	8 Kfz/h
16.00 - 17.00 Uhr: .....	3 Kfz/h.....	7 Kfz/h
17.00 - 18.00 Uhr: .....	4 Kfz/h.....	7 Kfz/h
18.00 - 19.00 Uhr: .....	3 Kfz/h.....	4 Kfz/h

Die den Leistungsfähigkeitsberechnungen zugrunde gelegten PROGNOSE-Verkehrsbelastungen ergeben sich durch die Überlagerung der ANALYSE -Verkehrsbelastungen (Zählwerte der Stadt Dortmund vom 5. November 2018) mit den Zusatzverkehren der geplanten Nutzungen. In den Nachmittagsstunden eines Normalwerktages werden daher für die unmittelbar betroffenen Knotenpunkte folgende Verkehrszunahmen angesetzt.

	ANALYSE	ZUSATZ	PROGNOSE	ZUNAHME
<u>Gevelsbergstraße / Bergpartie</u>	442 Kfz/h	204 Kfz/h	646 Kfz/h	46,2 %
<u>Gevelsbergstraße / Bergmeisterstraße</u>	606 Kfz/h	191 Kfz/h	797 Kfz/h	31,5 %
<u>Bergmeisterstraße / Markscheiderstraße</u>	231 Kfz/h	76 Kfz/h	307 Kfz/h	32,9 %

Die Überprüfung der Leistungsfähigkeit an den unmittelbar betroffenen Knotenpunkten erfolgt auf der Grundlage der Berechnungsverfahren nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen HBS (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, 2015) mit Hilfe von EDV-gestützten Rechenprogrammen der Technischen Universität Dresden (Prof. Dr.-Ing. habil. Werner Schnabel, Arbeitsgruppe Verkehrstechnik). In der verkehrstechnischen Gesamtbetrachtung ergeben sich für die unmittelbar betroffenen Knotenpunkte folgende Bewertungen:

### Gevelsbergstraße / Bergpartie

Für die Überprüfung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Gevelsbergstraße / Bergpartie wird die bestehende Regelungsart „rechts vor links“ zugrunde gelegt.

Die größte mittlere Wartezeit in einer der Zufahrten liegt in der Analyse bei maximal ca. 8 sec/Fahrzeug (Fz). Durch das geplante Vorhaben werden sich die Kfz-Frequenzen am Knotenpunkt zwangsläufig erhöhen. Dies hat jedoch nur geringe und kaum spürbare Auswirkungen auf die Wartezeiten, die sich in der Prognose auf maximal ca. 11 sec/Fz erhöhen.

Die Verkehrsqualität wird sich von der Stufe A/B in der Analyse in die Stufe C/D in der Prognose verschlechtern. Der Knotenpunkt Gevelsbergstraße / Bergpartie ist auch unter den Prognose-Verkehrsbelastungen mit der bestehenden Regelungsart „rechts vor links“ als ausreichend leistungsfähig einzustufen.

### Gevelsbergstraße / Bergmeisterstraße

Für die Überprüfung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Gevelsbergstraße / Bergmeisterstraße wird die bestehende Regelungsart „rechts vor links“ zugrunde gelegt.

Die größte mittlere Wartezeit in einer der Zufahrten liegt in der Analyse bei maximal ca. 10 sec/Fz. Durch das geplante Vorhaben werden sich die Kfz-Frequenzen am Knotenpunkt zwangsläufig erhöhen. Dies hat jedoch nur geringe und kaum spürbare Auswirkungen auf die Wartezeiten, die sich in der Prognose auf maximal ca. 13 sec/Fz erhöhen.

Die Verkehrsqualität ist sowohl in der Analyse als auch in der Prognose zumindest als ausreichend (Stufe D) zu bezeichnen.

Der Knotenpunkt Gevelsbergstraße / Bergmeisterstraße ist demnach auch unter den Prognose- Verkehrsbelastungen mit der bestehenden Regelungsart „rechts vor links“ als deutlich ausreichend leistungsfähig einzustufen. Bedingt durch das geplante Bauvorhaben wird sich die Verkehrssituation gegenüber dem Bestand nicht signifikant verändern.

### Bergmeisterstraße / Markscheiderstraße

Für die Überprüfung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Bergmeisterstraße / Markscheiderstraße wird die bestehende Regelungsart „rechts vor links“ zugrunde gelegt.

Die größte mittlere Wartezeit in einer der Zufahrten liegt in der Analyse bei maximal 6 sec/Fz. Durch das geplante Vorhaben werden sich die Kfz-Frequenzen am Knotenpunkt zwangsläufig erhöhen. Dies hat jedoch nur geringe und kaum spürbare Auswirkungen auf die Wartezeiten, die sich in der Prognose auf maximal ca. 7 sec/Fz erhöhen.

Die Verkehrsqualität ist sowohl in der Analyse als auch in der Prognose zumindest als gut (Stufe B) zu bezeichnen.

Der Knotenpunkt Bergmeisterstraße / Markscheiderstraße ist demnach auch unter den Prognose- Verkehrsbelastungen mit der bestehenden Regelungsart „rechts vor links“ als deutlich ausreichend leistungsfähig einzustufen. Bedingt durch das geplante Bauvorhaben wird sich die Verkehrssituation gegenüber dem Bestand nicht signifikant verändern.

In der Überlagerung des Stellplatzbedarfs der einzelnen Nutzungsbereiche ergibt sich für das Vorhaben insgesamt ein Stellplatzbedarf von 176 Stellplätzen für Pkw und 140 Abstellplätzen für Fahrräder. Bei der Beschaffenheit von Fahrradabstellplätzen sind die Vorgaben nach § 6 der Stellplatzsatzung der Stadt Dortmund entsprechend zu berücksichtigen.

Zusammengefasst und abschließend ergeben sich aus verkehrsgutachterlicher Sicht unter Berücksichtigung der zugrunde gelegten Berechnungsannahmen keine Bedenken gegen die Entwicklung eines Wohn- und Geschäftszentrums sowie eines Gesundheits- und Bürozentrum auf einem Gelände im Bereich Gevelsbergstraße / Bergmeisterstraße / Bergparte im Stadtteil Dortmund-Schüren.

## 7. Belange des Schallschutzes

Dem Bebauungsplanverfahren wurde eine Schalltechnische Untersuchung (Peutz Consult, Februar 2019) zugrunde gelegt, deren wichtigste Inhalte sowie die aus den Untersuchungsergebnissen abgeleiteten Abwägungsvorgänge im Folgenden wiedergegeben werden.

Zunächst war im Rahmen einer Machbarkeitsuntersuchung die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm unter Berücksichtigung des östlich der Bergmeisterstraße geplanten Wohn- und Geschäftszentrums sowie des westlich gelegenen Gesundheits- und Bürozentrum zu prüfen (Gewerbelärm). Sofern Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte auftreten, sind geeignete Schallschutzmaßnahmen zu dimensionieren. Des Weiteren waren die Verkehrslärmimmissionen innerhalb des Plangebiets zu bewerten. Die Beurteilung der rechnerisch ermittelten vorhandenen Immissionen innerhalb des Plangebiets erfolgte im Hinblick auf die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005. Mögliche Erhöhungen der Verkehrslärmimmissionen im Umfeld des Plangebietes waren im Vergleich des Analysefalls (Straßenverkehrsbelastung ohne Umsetzung des Bauvorhabens) mit dem Prognosefall (zukünftige Straßenverkehrsbelastung mit Umsetzung des Bauvorhabens im Plangebiet) ebenfalls zu bewerten.

Folgende Ergebnisse sind festzuhalten:

### 7.1 Gewerbelärm

Die Immissionsberechnungen erfolgten für 32 repräsentative Immissionsorte im Bereich der nächstgelegenen schützenswerten Nutzungen innerhalb sowie außerhalb des Plangebiets. Bei den Berechnungen wurden vorhandene Gebäude sowie die geplante Bebauung im Plangebiet als reflektierende und abschirmende Körper berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung der geprüften Nutzungsansätze, die im Vorhaben- und Erschließungsplan zeichnerisch und textlich festgesetzt wurden (vgl. Kap. 6.1 und 6.4.1), werden die Immissionsrichtwerte tags und nachts an allen betrachteten Immissionsorten eingehalten. Dies gilt auch für mögliche Außenwohnbereiche innerhalb sowie außerhalb des Plangebiets. Hierbei ist zu beachten, dass gemäß Vorberechnungen eine Nachtnutzung (Anlieferverkehr, gewerbliche Tiefgaragen-/ Parkplatznutzung) auszuschließen ist. Dies wird im Durchführungsvertrag sowie dem nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren verbindlich geregelt.

### 7.2 Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet

Die Ergebnisse der flächenhaften Isophonenberechnung für den Straßenverkehrslärm innerhalb des Plangebiets im Prognosefall (maßgebliche Rechenhöhe 1. Obergeschoss,  $h = 5$  m über Gelände) wurden für den Tageszeitraum und für den Nachtzeitraum dargestellt. Im Sinne einer oberen Abschätzung wurde hierbei von einer freien Schallausbreitung im Plangebiet ausgegangen. Das bedeutet, dass die Bebauung im Plangebiet nicht berücksichtigt wurde. Die bestehenden Gebäude im Umfeld wurden als Schallschirme bzw. Reflexionsflächen berücksichtigt. Da es sich im vorliegenden Fall

um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit entsprechender Durchführungsverpflichtung gem. § 12 BauGB handelt, wurden zusätzlich noch die Berechnungsergebnisse unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung im Plangebiet dargestellt.

Gemäß Angaben der Stadt Dortmund kann das vorhabenbezogene Baugebiet hinsichtlich der Orientierungswerte wie ein urbanes Gebiet im Sinne des § 6a BauNVO betrachtet werden. Da dieses Gebiet in der DIN 18005 derzeit noch nicht definiert ist, wurden die Orientierungswerte für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts herangezogen.

Wie die Berechnungsergebnisse zum Verkehrslärm zeigen, liegen innerhalb des Plangebiets im Tageszeitraum größtenteils Beurteilungspegel zwischen 55 dB(A) und 65 dB(A) vor. Im Nachtzeitraum liegen die Beurteilungspegel überwiegend zwischen 45 dB(A) und 55 dB(A).

Die Verkehrslärbetrachtung zeigt, dass bei freier Schallausbreitung tags und nachts in weiten Bereichen des Plangebiets die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Mischgebiet eingehalten werden. Im Bereich der angrenzenden Straßen wird der schalltechnische Orientierungswert unter Berücksichtigung der geplanten Gebäude an der geplanten Bebauung um bis zu ca. 3 dB(A) überschritten, vgl. Tabelle in Anlage 9.2 des Schallgutachtens. Dies trifft auf die Immissionspunkte 115 (Südfassade Pavillon, bis zu 0,7 dB(A)), 118 (Ostfassade Gesundheits- und Bürozentrum, bis zu 1,2 dB(A)), 119 (Ostfassade Gesundheits- und Bürozentrum, bis zu 1,6 dB(A)) und 120 (Nordfassade Gesundheits- und Bürozentrum, bis zu 2,8 dB(A)) an der Gevelsbergstraße zu.



Abb. 4: Schallgutachten, Anlage 5, Immissionspunkte im Plangebiet (Peutz Consult, Februar 2019)

Aufgrund der Überschreitungen der maßgebenden Orientierungswerte sind in den Bereichen, in denen die Überschreitungen vorliegen, Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Allgemeines: Zum Schutz gegen Lärm sind grundsätzlich eine Vielzahl von Maßnahmen möglich. Diese können sich sowohl auf die eigentliche Schallquelle, auf den Übertragungsweg zwischen Schallquelle und Empfänger als auch auf den Bereich des eigentlichen Empfängers beziehen. Bei Lärmschutzmaßnahmen wird zwischen aktiven und passiven Maßnahmen unterschieden, wobei sich aktive Maßnahmen auf die eigentliche Schallquelle bzw. den Schallausbreitungsweg beziehen und passive Maßnahmen auf den Bereich des Empfängers beschränkt sind.

#### Aktive Schallschutzmaßnahmen

Sofern möglich, ist bei der Planung von Schallschutzmaßnahmen aktiven Maßnahmen (Schallschutzwänden / -wällen) der Vorzug vor passiven Maßnahmen an den Gebäuden zu geben.

Im vorliegenden Fall ist die Errichtung von Schallschutzwänden oder -wällen zum Schutz vor Verkehrslärm innerhalb des Plangebiets aufgrund verschiedener Restriktionen nicht möglich:

- Die Gevelsbergstraße übernimmt die Erschließungsfunktion für die betroffenen Gebäude; eine Wand oder ein Wall würde der Erschließungsfunktion der Straße entgegenstehen.
- Der Abstand zwischen den Gebäudefassaden und der Gevelsbergstraße ist so gering, dass eine Wand oder ein Wall in erforderlicher Höhe die Fassaden verschatten würde.
- Eine Wand oder ein Wall mit ausreichender schallschützender Wirkung müsste die gleiche Höhe aufweisen wie das Fensterband des jeweils obersten Geschosses; ein Bauwerk in dieser Höhe wäre städtebaulich nicht vertretbar.
- Des Weiteren ist nur ein kleiner Teil der Gebäude des Vorhabengebiets betroffen und die Betroffenen liegen zusätzlich auf beide Plangebietshälften verteilt, so dass zwei schallschützende Bauwerke immenser Höhe errichtet werden müssten. Hier steht der Nutzen in keinem Verhältnis zum Aufwand.

Aus den genannten Gründen wird im vorliegenden Fall die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen.

#### Passive Lärmschutzmaßnahmen

Zum Schutz der Empfängerseite vor erhöhten Schallimmissionen sind verschiedene passive Schallschutzmaßnahmen möglich. Diese sind z.B.:

- Akustisch günstige Orientierung der Gebäude,
- Akustisch günstige Ausbildung bzw. Anordnung der Freibereiche (Terrassen, Balkone),
- Ausschluss von schützenswerten Nutzungen hinter lauten Fassaden,
- Einbau schalldämmender Fenster sowie,
- Einbau von Schalldämmlüfter bei Schlafräumen,
- Erhöhung der Schalldämmung der Fassade,
- Erhöhung der Schallabsorption in lärmempfindlichen Räumen.

Eine Vielzahl der vorgenannten Maßnahmen bezieht sich auf den eigentlichen Planzustand der zu errichtenden Gebäude und obliegt dem Bauherrn bzw. dem zukünftigen Nutzer der entsprechenden Gebäude.

In den Fällen, in denen die errechneten Geräuschbelastungen oberhalb der schalltechnischen Orientierungswerte liegen, sollen bei Aufstellung des Bebauungsplans so genannte „Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen“ getroffen werden. Die entsprechenden textlichen Festsetzungen wurden in Kap. 6.4.2 dargestellt.

### 7.3 Verkehrslärmimmission im Umfeld

Mit Umsetzung der geplanten Bebauung sind grundsätzlich auch Auswirkungen auf die schalltechnische Situation im Umfeld möglich. Dies resultiert aus den Zusatzbelastungen durch den neuen Verkehr im Plangebiet.

Die Ermittlung der Immissionspegel erfolgte entsprechend der Maßgaben der RLS-90 für Straßenverkehrslärm anhand der über alle Tage des Jahres gemittelten, durchschnittlichen Verkehrsstärke für folgende Untersuchungsfälle, basierend auf dem Verkehrsgutachten des Ingenieurbüros Ambrosius Blanke (abvi, März 2019):

- Analysefall ohne Bauvorhaben (Verkehrsbelastung ohne Bauvorhaben)
- Prognosefall mit Bauvorhaben (Verkehrsbelastung mit Zusatzbelastung durch das Bauvorhaben)

Im gesamten Umfeld des Plangebiets wird eine Tempo-30-Zone berücksichtigt. Die Immissionsberechnungen erfolgen für ausgesuchte Immissionsorte im Umfeld des Plangebietes. Die geplante Bebauung innerhalb des Plangebiets wird mit berücksichtigt.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die Schwellenwerte von 70 dB(A) tags sowie 60 dB(A) nachts auch im Prognosefall an keinem betrachteten Immissionsort im Umfeld erreicht werden.

Im Tageszeitraum werden im Prognosefall Beurteilungspegel von bis zu 66 dB(A) bei maximalen Pegelerhöhungen von 1,4 dB(A) erreicht. Dies entspricht einer Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete von 7 dB(A). Die größten Pegelerhöhungen betragen 2,0 dB(A) an der Gevelsbergstraße. Hier werden jedoch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV auch im Prognosefall eingehalten.

Im Nachtzeitraum liegen die höchsten Beurteilungspegel bei 57 dB(A) bei einer planbedingten Erhöhung von 0,1 dB(A). Hier wurden die Immissionsrichtwerte bereits im Bestand überschritten. Die höchsten Erhöhungen nachts liegen bei gerundet 1 dB(A). Hier werden jedoch die Immissionsgrenzwerte auch im Prognosefall eingehalten. Die Erhöhungen im Nachtzeitraum beruhen auf den Fahrbewegungen der Anwohner sowie einzelner Fahrten ausgehend von der Büronutzung.

Allgemein gelten Erhöhungen der Beurteilungspegel von weniger als 1 dB(A) als nicht wahrnehmbar.

Für Außenwohnbereiche städtebaulich anzustreben ist mindestens eine Einhaltung des Orientierungswertes der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A), da im Mischgebiet im Gegensatz zum Gewerbegebiet noch regelmäßig gewohnt werden kann.

Die Rechtsprechung geht aber davon aus, dass eine angemessene Nutzung der Freibereiche sogar gewährleistet ist, „[...] wenn sie keinem Dauerschallpegel ausgesetzt sind, der 62 dB (A) überschreitet, denn dieser Wert markiert die Schwelle, bis zu der unzumutbare Störungen der Kommunikation und der Erholung nicht zu erwarten sind.“ (OVG NRW vom 13.03.2008, Az.: 7 D 34/07.NE).

Die Berechnungen zeigen, dass an den meisten Immissionsorten tagsüber Beurteilungspegel von weniger als 62 dB(A) auftreten. Lediglich im Bereich der Gevelsbergstraße liegen vereinzelt Beurteilungspegel größer als 62 dB(A) vor, jedoch befinden sich hier keine Außenwohnbereiche. Maßnahmen zum Schutz der Umgebungsbebauung vor

Verkehrslärm, der durch das Vorhaben ausgelöst wird, sind dementsprechend nicht erforderlich.

## 8. Umweltbelange

### 8.1 Umweltprüfung/Umweltbericht

Die im Bebauungsplanverfahren zu erfassenden Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 sowie § 1a BauGB sind gemäß § 2 Abs. 3 BauGB als Abwägungsmaterial zu ermitteln und zu bewerten. Dies erfolgt in einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben sowie zu bewerten sind.

Gemäß § 2a BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan. Seine inhaltlichen Anforderungen haben den Ausführungen der Anlage zu § 2 Abs. 4 BauGB zu genügen.

Der Entwurf zum Umweltbericht zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde als Teil B der Begründung vom Büro Froelich & Sporbeck (Mai 2019) erstellt. Er beinhaltet u.a. Karten zum Untersuchungsraum der Umweltprüfung, zum Bestand sowie zur Planung, eine Bestandsaufnahme sowie eine Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die sich an den Schutzgütern des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB orientiert: Menschen, Pflanzen und Tiere, Boden, Fläche und Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild / Stadtbild, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander.

Die Bestandswertigkeit, die Auswirkungen der Planung auf die vorgenannten Schutzgüter sowie die Schutzmaßnahmen werden im Umweltbericht wie folgt beurteilt:

#### 8.1.1 Bestandsbeschreibung und -bewertung

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt: Im Rahmen der Kartierungen konnten zwei überfliegende Zwergfledermäuse festgestellt werden. Aufgrund der niedrigen Fledermausaktivität ist die Wahrscheinlichkeit von Tagesverstecken im Plangebiet als sehr gering einzustufen. Die Nutzung der Gebäude als Winterquartiere ist aufgrund der Struktur auszuschließen. Planungsrelevante Vogelarten wurden im Plangebiet nicht nachgewiesen. Das Plangebiet umfasst ein innerstädtisches Grundstück, welches aufgrund seiner bereits bestehenden Nutzung als Nahversorgungsstandort fast vollständig versiegelt ist. Entlang der östlichen Plangebietsgrenze verläuft eine Baumreihe mit prägenden Bäumen aus Hainbuchen, Ahorn und Birken mittleren Alters. Um den gesamten Gebäudekomplex des östlichen Plangebiets herum, vor allem aber am südlichen Teil der Gevelsbergstraße sowie der Bergmeisterstraße, finden sich mehrere prägende Einzelbäume (Ahorn, Hainbuche und Eiche). Auch auf dem Fußgängerbereich zwischen den Baukörpern des Quartiersversorgungszentrums stehen zwölf kleinere Einzelbäume. Innerhalb des Untersuchungsgebiets wird die biologische Vielfalt durch die vorhandenen Arten und dem Lebensraum bestimmt. Die überwiegend versiegelten Flächen mit Gebäudestrukturen stellen potenzielle Habitate für gebäudebewohnende Arten dar. Die vereinzelt Gehölzstrukturen stellen darüber hinaus Brutpotenzial für Baumbrüter dar.

Fläche, Boden, Wasser: Insgesamt umfasst das Plangebiet des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans ca. 1,2 ha. Die von der Planung betroffenen Flächen sind bisher nicht planungsrechtlich gesichert und werden mit der Planung teilweise einer

neuen Nutzung zugeführt. Die Flächen sind derzeit überwiegend versiegelt (ca. 8.197 m<sup>2</sup> vollversiegelt) und dabei vereinzelt mit Bäumen bestanden (weitere 1.154 m<sup>2</sup>). Die restlichen Flächen des Plangebiets werden von Rasen/Gebüsch u. ä. Grünstrukturen bedeckt. Insgesamt besitzen die Böden aufgrund der bisherigen Nutzung und anthropogenen Überformung eine geringe bis keine Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen und sind nicht schutzwürdig eingestuft. Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. 200 m südlich des Plangebiets fließt die Emscher. Das Bodengutachten (Dr. Meinecke & Schmidt, Januar 2019), welches die Ergebnisse der Baugrund- und chemischen Bodenuntersuchung zusammenfasst, trifft auch Aussagen zum Grundwasser im Plangebiet: „Für das Grundwasser ist aufgrund der relativ geringen Schadstoffkonzentrationen im Eluat und dem hohen Rückhaltevermögen der lehmigen Böden kein Gefährdungspotential abzuleiten.“

Luft, Klima, Luftqualität: Aufgrund der ermittelten Klimatope Stadtrandklima für das östliche Plangebiet bzw. Vorstadtklima für das westliche Plangebiet (siehe auch Kapitel 9.5) ist in Bezug auf das Mikroklima, verglichen mit den Klimaten eines innerstädtischen Standortes, eine höhere Variabilität (Tagesgang von Temperatur und Feuchte) zu erwarten, aus der ein geringeres Risiko an lufthygienischen oder bioklimatischen Problemen resultiert. In Bezug auf die Luftqualität sind geringfügige Vorbelastungen durch den Straßenverkehr und allgemeine Hausbrandemissionen zu erwarten. Durch die Nähe zu Ausgleichsräumen (hier dem Landschaftsschutzgebiet „Schürener Feld“ sowie dem Bereich des südlich gelegenen Flusses „Emscher“) kann es jedoch zu einem Austausch von Kalt- und Frischluft kommen. Die im Plangebiet befindlichen Bäume tragen, auch vor dem Hintergrund angrenzender Verkehrswege, zur Lufthygiene bei.

Landschaft / Ortsbild: Das Ortsbild ist durch die innerstädtische Lage im Ortsteil Schüren geprägt. Der übergeordnete Planbereich ist von wohngebietstypischen Bauten umgeben, wobei das Plangebiet als Stadtteilzentrum derzeit überwiegend als Nahversorgungsstandort das Stadtbild prägt. Das Ortsbild wird im östlichen Teil des Plangebiets durch die eingeschossige Bauweise und die gleichzeitig hohe horizontale Verdichtung geprägt. Die straßenseitigen Einzelbäume sowie die am östlichen Rand des Plangebiets befindliche Baumreihe sind als Grünstrukturen ebenfalls wirksame Elemente des Ortsbildes. Der Landschaftsraum gehört zur naturräumlichen Haupteinheit „Hellwegboerden“(NR-542).

Mensch und menschliche Gesundheit: Innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befinden sich durch den Menschen genutzten Strukturen. Das Plangebiet stellt sich aktuell als Geschäftskomplex und Nahversorgungsstandort dar. Das direkte Umfeld ist überwiegend von Wohnnutzung geprägt. Die Belastung durch Feinpartikel (PM10) und auch die Belastung durch Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) innerhalb des Plangebiets sind gemäß des Luftreinhalteplanes Ruhrgebiet – Teilplan Ost – aus dem Jahr 2011 mit Werten unter 29 µg/m<sup>3</sup> als durchschnittlich für städtische Räume zu bewerten. Die gemäß 39. BImSchV einzuhaltenden Immissionsschutzwerte werden erwartungsgemäß nicht überschritten. Vorbelastungen des Plangebiets und des Umfelds in Form von Geräuschemissionen auf die vorhandene Wohnbebauung gehen von dem Kfz-Verkehr an der Gevelsbergstraße und der Markscheiderstraße sowie der bisherigen Nutzung der Flächen als Nahversorgungszentrum (Lieferverkehr und An-/Abfahrtsverkehr) aus. Aktuell sind Belastungen des Plangebiets durch den Verkehr möglich. Erschütterungen sind aufgrund der bisherigen Nutzung als Nahversorgungszentrum nicht zu erwarten. Neben der üblichen Straßenbeleuchtung ist aufgrund der Einzelhandelsnutzungen vor allem in den Wintermonaten mit einer erhöhten Lichtemission im Plangebiet zu rechnen. Im Plangebiet fallen der bisherigen Nutzung als Nahversorgungszentrum entsprechende Abfälle an. Gefährliche Abfälle i. S. d. § 3 Abs. 5 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes fallen voraussichtlich nicht an.



Kulturgüter und sonstige Sachgüter: Im Plangebiet sowie in dessen näherem Umfeld befinden sich keine rechtskräftig geschützten Denkmäler aus der Denkmalliste der Stadt Dortmund. Nach bisherigem Kenntnisstand befinden sich auch keine kulturhistorisch bedeutsamen Elemente im Plangebiet.

#### 8.1.2 Auswirkungen der Planung und Bewertung (Schutzgüter)

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt: Um die Betroffenheit der planungsrelevanten Arten durch das Vorhaben festzustellen, wurde eine Artenschutzprüfung ASP (Stufe II) erstellt (Froelich & Sporbeck, Juni 2018). Die ASP II kommt zu dem Ergebnis, dass allgemeine Maßnahmen zur Vermeidung erforderlich werden (siehe Kapitel 9.2). Für das Plangebiet ergeben sich trotz der geplanten Versiegelung von bis zu 85 % (GRZ 0,85) kaum Änderungen, da die Fläche in ihrer derzeitigen Nutzung bereits fast vollständig versiegelt ist. Von der Planung sind die im Plangebiet vorhandenen Gehölze betroffen, da nicht sichergestellt werden kann, dass im Baubetrieb alle Bestandsbäume erhalten werden können. Baubedingt und anlagenbedingt ist die Planung daher mit einem Verlust der Baum- und Gehölzstrukturen verbunden. Wenngleich mit der Beseitigung der Gehölzstrukturen deren potenzielle immissionsmindernde Wirkung verloren geht (Ad- und Absorption von Luftschadstoffen; Abschirmung von Licht), resultieren hieraus mit Blick auf die geringe Vorbelastung des Plangebiets keine erheblichen Umweltauswirkungen. Durch die Planung werden nachteilige Auswirkungen auf den Umweltbelang Pflanzen – hier insbesondere den Baumbestand – vorbereitet. Maßnahmen, wie die Festsetzung zum Erhalt einzelner Bäume, Darstellung von Grünflächen und die Anpflanzung von Bäumen im Bereich der Pkw-Stellplätze können diese Auswirkungen jedoch abmildern und führen nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

Fläche, Boden, Wasser: Durch die Bauleitplanung werden umfangreiche Versiegelungen im Plangebiet für die künftige Nutzung als Wohn- und Geschäftszentrum planungsrechtlich zulässig. Über die zeichnerischen Festsetzungen wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ein Grünflächenanteil von rechnerisch 15 % gesichert. Da das Plangebiet in seinem derzeitigen Zustand bereits fast vollständig versiegelt ist, ergeben sich mit der Planung keine anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen auf die Umweltbelange Boden und Fläche, die über das heutige Maß hinausgehen. Notwendige Baumaßnahmen und damit verbundene bauzeitlich in Anspruch genommenen Flächen beschränken sich auf die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs, sodass keine externen Flächen für die Planung bereitgestellt werden müssen. Durch die Planung wird auf die Bodenschutzklausel gem. § 1a Abs. 2 BauGB Rücksicht genommen. Bei der Planung handelt es sich um die Revitalisierung einer bereits bebauten Fläche innerhalb eines Ortsteilzentrums. Der Bebauungsplan stellt damit eine Maßnahme der Innenentwicklung dar, da ein bestehender Standort, der heute schon gewerblich genutzt wird, erneuert wird. Durch die Planung sind zukünftig anlagenbedingt Versiegelungen auf bisher bereits fast vollständig versiegelten Flächen zu erwarten, welche sich demnach nicht erheblich auf den Wasserhaushalt auswirken. Da im Bereich des Plangebiets eine Versickerung des Niederschlagswassers ungeeignet ist, wird für die Planung auf Ebene des Bebauungsplans eine Dachbegrünung vorgesehen, die das anfallende Niederschlagswasser gedrosselt in die öffentliche Kanalisation führt. Erhebliche nachteilige betriebs- und anlagenbedingte Auswirkungen auf den Umweltbelang Wasser sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

Luft, Klima und Luftqualität: Insgesamt sind durch die Planung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geringfügig nachteilige Auswirkungen auf das Lokalklima zu erwarten. Der Bebauungsplan trifft neben den Festsetzungen zur Versiegelung Grünfestsetzungen, Festsetzungen zur Pflanzung von Bäumen im Bereich der Stellplätze oder teilweise Festsetzungen zum Erhalt bestehender Bäume. Teile der Gehölzbestände am östlichen Rand des Plangebiets sowie vereinzelt entlang der Bergmeisterstraße und der

Gevelsbergstraße werden bau- bzw. anlagenbedingt entfernt. Damit geht der Wirkungsverlust der Gehölzbestände auf die Luftqualität im Plangebiet einher. Wenngleich mit der Beseitigung der Gehölzstrukturen deren potenzielle immissionsmindernde Wirkung verloren geht (Ad- und Absorption von Luftschadstoffen), resultieren hieraus mit Blick auf die geringe Vorbelastung des Plangebiets keine erheblichen Umweltauswirkungen. Mit der Planung zusätzlicher Wohnbebauung, eines großflächigen Einzelhandels sowie eines Gesundheits- und Bürozentrums ist mit zusätzlichem Verkehrsaufkommen zu rechnen. Auf Grundlage der Leistungsfähigkeitsberechnungen der Verkehrsuntersuchung an den untersuchten Knotenpunkten sind diese als ausreichend leistungsfähig einzustufen und die Zusatzbelastungen als nicht signifikant einzuschätzen. Baubedingt sind Emissionen durch die Baufahrzeuge und Materialtransporte zu erwarten. Diese Belastungen sind jedoch nur temporär. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass sich durch die vorliegende Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die Umweltbelange Luft und Klima ergeben.

Landschaft / Ortsbild: Das Ortsbild im Plangebiet wird durch die aus dem Vorhaben resultierende Nutzung verändert. Da das Plangebiet derzeit bereits fast vollständig versiegelt und bebaut ist, sind diese Veränderungen als nicht erheblich einzustufen. Das Maß der baulichen Nutzung erlaubt zukünftig eine Bebauung mit bis zu fünf Vollgeschossen, wodurch das Vorhaben eine erweiterte Sichtbarkeit hat. Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Ortsbild werden darüber hinaus aufgrund der Entfernung der Gehölzstrukturen erhöht. Da die angrenzende Bebauung im Osten und im Westen jedoch bereits viergeschossig ist, fügt sich das Vorhaben in die Umgebung ein. Das Vorhaben hat aufgrund seiner Art und Entfernung keinen Einfluss auf das nördlich gelegene Landschaftsschutzgebiet „Schürener Feld“. Baubedingt ist mit visuellen Belastungen durch Kräne zu rechnen, die jedoch auf die Bauphase begrenzt und daher nicht als erhebliche Veränderung des Landschafts- und Ortsbildes einzustufen sind. Betriebsbedingte Auswirkungen sind auszuschließen.

Menschen und menschliche Gesundheit: Mit der Planung sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Umweltbelange Menschen und menschliche Gesundheit zu erwarten, da die Flächen im derzeitigen Zustand bereits als Nahversorgungsstandort genutzt werden. An dieser Nutzungsform wird sich planungsbedingt nichts Grundlegendes ändern. Temporär kommt es baubedingt zu einer Lärm- und Staubentwicklung. Es werden umfangreiche Abrissarbeiten erforderlich, um die bestehenden eingeschossigen Ladenzeilen abzureißen und eine Neuerrichtung zu ermöglichen. Betriebsbedingt ist nicht mit einem erheblich erhöhten Verkehrsaufkommens zu rechnen. Anlagenbedingt sind keine umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen zu erwarten. Bei der Umsetzung der Planung ist davon auszugehen, dass sich mit der Revitalisierung der Fläche betriebsbedingt der Verkehr auf der Fläche durch die an- und abfahrenden Pkw erhöhen wird. Das Verkehrsgutachten zeigt eine Erhöhung des Verkehrs an den Knotenpunkten, wobei sich die Belastung nicht signifikant vom Bestand unterscheiden wird. Baubedingt ist nur mit einer temporären Belastung durch Schadstoffausstoß der Baustellenfahrzeuge zu rechnen. Erschütterungen sind ausschließlich baubedingt bei dem Abbruch der bestehenden Gebäude und der Errichtung der neuen Gebäude zu erwarten. Betriebs- und anlagenbedingt können Erschütterungen aufgrund der Art des Vorhabens ausgeschlossen werden. Aktuell ist das Plangebiet bereits als belastet von Licht, Wärme und Strahlung einzustufen. Die Reaktivierung des Standorts wird voraussichtlich mit einer erhöhten Beleuchtung einhergehen. Durch die zusätzliche Beleuchtung im Bereich der Stellplätze entstehen jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf den Menschen und die menschliche Gesundheit, da sich die Beleuchtung auf das notwendige Maß für ein solches Vorhaben beschränkt. Risiken für die menschliche Gesundheit werden mit der Planung nicht vorbereitet. Mit der Planung wird kein Störfallbetrieb nach § 3 Abs. 5b BImSchG auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ermöglicht, sodass in dieser Hin-

sicht nicht von einer Gefährdungslage auszugehen ist. Auch befinden sich keine Störfallbetriebe in der Umgebung. Das Plangebiet nimmt als Quartiersversorgungszentrum ohne erholungsrelevante Teilstrukturen derzeit keine Freizeit- und Erholungsfunktion wahr. Es führen keine Wander- oder Radwanderwege durch oder entlang des Plangebiets. Die Belange des Fahrradverkehrs werden insoweit berücksichtigt, als dass die Errichtung von Fahrradabstellplätzen (ggf. inklusive Witterungsschutz) geplant ist.

Kulturgüter und sonstige Sachgüter: Kulturgüter und sonstige umweltrelevante Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden, weshalb Auswirkungen auszuschließend sind.

Umgang mit Abfällen und Abwässern: Im Rahmen der künftigen Nutzung werden voraussichtlich die für einen Nahversorger typischen Abfälle anfallen. Die Entsorgung kann fachgerecht über die in der Stadt Dortmund zuständigen Entsorgungsträger erfolgen. Außergewöhnlich große Mengen an Abfall oder gefährliche Abfälle i. S. d. § 3 Abs. 5 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sind nicht zu erwarten. Baubedingt fallen Abfälle in Form der zurück zu bauenden Gebäuden an. Diese sind fachgerecht zu entsorgen. Anlagenbedingt ist nicht mit außergewöhnlich großen Mengen an Abfall oder gefährlichen Abfällen zu rechnen. Das Abwasser des Vorhabens (Neubebauung) soll im Bereich des Plangebiets über das Trennsystem abgeleitet werden. Das Niederschlagswasser soll über Dachbegrünungen gedrosselt in die örtliche Kanalisation abgeleitet werden.

Kumulationseffekte: Als kumulative Effekte mit anderen Vorhaben können nur Projekte in der Umgebung herangezogen werden. Solche liegen im untersuchungsrelevanten Umfeld nicht vor, weshalb Auswirkungen unter Berücksichtigung bestehender Umweltprobleme nicht zu erwarten sind.

#### 8.1.3 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zur Grüngestaltung

Die im Zuge des Vorhabens durchgeführte Artenschutzprüfung (Stufe II) (Froelich & Sporbeck, Juni 2018) kommt zu dem Ergebnis, dass mit der Planung unter Berücksichtigung der allgemeinen Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG ausgelöst werden. Somit stehen dem Vorhaben aus Sicht des gesetzlichen Artenschutzes keine zulassungsverzögernden oder zulassungshemmenden Hindernisse entgegen.

Im Bebauungsplan sind ferner Dachbegrünungen auf allen Gebäuden innerhalb des Plangebiets vorgesehen. Darüber hinaus werden kleinflächige Grünflächen zeichnerisch festgesetzt, die einem Flächenanteil von rechnerisch 15 % entsprechen. Vereinzelt werden Bäume als zu erhalten festgesetzt, um die Auswirkungen des Vorhabens zu verringern. Weiterhin sind Baumpflanzungen vorgesehen, die als Verringerung der Beeinträchtigung durch den Bebauungsplan anzurechnen sind. Die grünordnerischen Festsetzungen sind dem Kap. 6.5 zu entnehmen. Insgesamt wird die derzeit vorgefundene Situation künftig weiterhin stark anthropogen überprägt. Die Entfernung der bestehenden Bäume ist über die Baumschutzsatzung der Stadt Dortmund auszugleichen.

#### 8.1.4 Eingriffsbilanzierung und Baumschutz

Das Vorhabengebiet ist bereits bebaut und nahezu vollständig versiegelt. Es wird nach § 34 BauGB als Innenbereich eingestuft. Daher ist nachfolgend keine Eingriffsbilanzierung notwendig, um den ökologischen Ausgleich für das Vorhaben im Plangebiet zu berechnen.

##### Baumschutz:

Der im Plangebiet befindliche Baumbestand, bestehend aus einer Baumreihe am östlichen Rand des Plangebiets sowie mehreren Einzelbäumen wurde eingemessen. Die Bäume innerhalb des Geltungsbereichs können nur zum Teil erhalten werden und sollen

durch Neupflanzungen auf den Stellplatzflächen ergänzt werden. Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Dortmund vom 02.06.2006 ist anzuwenden.

Für das Plangebiet sind auf Grundlage der Einzelbaumaufnahme 38 Bäume festgestellt worden, die unter die Baumschutzsatzung fallen. Von diesen sind bereits fünf im Laufe des Verfahrens entfernt worden (Verlagerung Fernwärmeleitung). Diese sowie alle weiteren Bäume (14), die im Zuge der Planung entfernt werden, sind gem. der Baumschutzsatzung zu ersetzen. Für die durch die Planung zu fällenden Bäumen sind 30 neue Bäume zu pflanzen (Ersatzpflanzung oder Ersatzgeld).

Die Baumpflanzungen auf den Stellplätzen werden nicht als Ersatzpflanzungen gemäß dieser Satzung anerkannt. Fällgenehmigungen müssen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens beantragt werden.

## 8.2 Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I und Stufe II

Die Artenschutzrechtliche Vorprüfung (Stufe I) (Froelich & Sporbeck, Dezember 2017) führte zu dem Ergebnis, dass die Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG Nr. 1 u. 3 nicht ausgeschlossen werden konnte. Um die baubedingte Tötung von Vogelarten zu vermeiden, wurden Eingriffe in Gehölzbestand und in die Gebäudesubstanz außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten europäischer Vogelarten (außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September) durchgeführt. Zur abschließenden Beurteilung, ob Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden, wurde eine vertiefende Artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe II) (Froelich & Sporbeck, Juni 2018) erforderlich. Diese kam zu dem Ergebnis, dass bei der Kartierung der Artengruppen Vögel und Fledermäuse im Zeitraum von April bis Juni 2018 keine planungsrelevanten Arten festgestellt werden konnten. Lediglich zwei überfliegende Zwergfledermäuse wurden gefunden. Allgemeine Maßnahmen zur Vermeidung werden erforderlich. Gehölzarbeiten dürfen nur im Zeitraum von Oktober bis Februar durchgeführt werden. Des Weiteren müssen die Abrissarbeiten in den Wintermonaten (November bis Februar) und bei Temperaturen unter 10 °C stattfinden. Sollte der Abriss früher stattfinden müssen, muss sichergestellt werden, dass keine Fledermäuse in gelegentlich genutzten Tagesverstecken rund um die Attika beeinträchtigt werden. Durch eine händische Abnahme der Attika werden diese Verstecke geöffnet und mithilfe einer ökologischen Baubegleitung geprüft, ob sich Fledermäuse versteckt halten. Diese werden dann ggf. gesichert, vorübergehend untergebracht und in ihrer nächsten Aktivitätsphase frei gelassen.

Mit der Planung werden unter Berücksichtigung der allgemeinen Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG ausgelöst. Somit stehen dem Vorhaben aus Sicht des gesetzlichen Artenschutzes keine zulassungsversagenden oder zulassungshemmenden Hindernisse entgegen.

## 8.3 Anwendung der Bodenschutzklausel

Bei der Planung handelt es sich um die Revitalisierung einer bereits bebauten Fläche. Der Bebauungsplan betreibt damit klassische Innenentwicklung. Den Vorschriften des § 1a BauGB wird entsprochen.

## 8.4 Monitoringverfahren

Gemäß § 4c BauGB sind die von der Planung ausgehenden erheblichen Umweltauswirkungen von den Gemeinden zu überwachen. Dabei werden sie gem. § 4 Abs. 3 BauGB von den für den Umweltschutz tätigen Behörden unterstützt.

Auf Bebauungsplanebene ist mit der Planung und den damit einhergehenden Fällungen die Baumschutzsatzung der Stadt Dortmund (2006) anzuwenden. Weitere Maßnahmen zum Monitoring beschränken sich auf die Prüfungen im Rahmen der baurechtlichen Zulassungsverfahren. Unbenommen hiervon ist die Überprüfung seitens der für den Umweltschutz zuständigen Behörden gem. § 4 Abs. 3 BauGB.

## 8.5 Klimaschutz / Lufthygiene

Die synthetische Klimafunktionskarte der Stadt Dortmund bzw. des Regionalverbandes Ruhr weist den östlichen Teil des Plangebiets als Stadtrandklima aus. Dieses verfügt im Gegensatz zu städtisch geprägten Räumen über einen hohen Grünflächenanteil, relativ geringe Versiegelungsraten bzw. eine aufgelockerte, offene Bauweise und Nähe zu regionalen Ausgleichsräumen. Durch die Nähe zu Ausgleichsflächen wie dem nördlich gelegenen Landschaftsschutzgebiet („Schürener Feld“) kann es zu (nächtlicher) Abkühlung kommen (Regionalverband Ruhr, Klimaserber 2017).

Der westliche Teil des Plangebiets ist eher dem Vorstadtklima zuzuordnen, welches den Übergang zwischen Klimaten des Freilandes und denen höher verdichteter Siedlungsstrukturen bildet.

Das Plangebiet liegt zwischen Einfamilien- und Reihenhaussiedlungen im Westen bzw. Süden und Mehrfamilienhaussiedlungen, sodass in Bezug auf das Mikroklima, verglichen mit den Klimaten eines innerstädtischen Standortes, eine höhere Variabilität erwartet werden kann, aus der ein geringeres Risiko an lufthygienischen oder bioklimatischen Problemen resultiert.

Es ist vorgesehen, dass alle Dächer im Planbereich eine Dachbegrünung erhalten sollen. Ausgenommen sind die Dachbereiche, die einen technischen Aufbau erhalten.

Durch die Nähe zu Ausgleichsräumen (hier dem Landschaftsschutzgebiet „Schürener Feld“ sowie dem Bereich des südlich gelegenen Flusses „Emscher“) kann es zu einem Austausch von Kalt- und Frischluft kommen. Es herrscht eine mittlere Durchlüftung. Die im Plangebiet befindlichen Bäume tragen, auch vor dem Hintergrund angrenzender Verkehrswege, zur Lufthygiene bei.

Im Plangebiet soll eine vorteilhafte Gebäudeausrichtung sowie die Nutzung erneuerbarer Energien berücksichtigt werden. Es ist vorgesehen, Fernwärme zu nutzen. Um Hitzestau zu vermeiden, sind dort, wo Dachbegrünungen nicht möglich sind, helle Flächen vorgesehen. Ebenfalls aus Gründen des Klimaschutzes ist der Erhalt möglichst vieler Bestandsbäume geplant.

Die Belange des Fahrradverkehrs werden insoweit berücksichtigt, als dass die Errichtung von Fahrradabstellplätzen (ggf. inklusive Witterungsschutz) geplant ist. Es werden die „Hinweise zum Fahrradparken“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e. V. berücksichtigt.

Auf neu anzulegenden Stellplätzen sollen je fünf PKW-Stellplätze ein Baum gepflanzt werden, um eine ausreichende Beschattung der Stellplatzanlage zu gewährleisten und ihre Aufheizung zu verringern.

## 9. Ver- und Entsorgung

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Im Rahmen von Bodenuntersuchungen (Dr. Meinecke & Schmidt, Januar 2019) wurde im Dezember 2018 eine 5 m tiefe Bohrung zu einer Grundwassermessstelle ausgebaut. Im Januar 2019 wurde ein Grundwasserstand von 100,8 m ü. NHN eingemessen. Zum

Zeitpunkt der Messung lagen regional mittlere Grundwasserstände vor. In und auf den feinkörnigen Bodenschichten können sich Stau- und Schichtwasserhorizonte auch in geringeren Tiefen bilden. Der Bemessungswasserstand kann bei rd. 102 m ü. NHN angenommen werden. Die geplanten Keller reichen unter diesen höchsten zu erwartenden Grundwasserspiegel herab. Unterirdische Gebäudeteile wie die geplanten Kellergeschosse sollten daher mit einer Abdichtung gegen nicht drückendes Wasser (weiße Wanne) ausgeführt werden, um vor dem Eintreten von Grund-/ Stauwasser geschützt zu sein.

Der Bereich des Plangebiets ist für die Versickerung von Niederschlagswasser als nicht geeignet einzustufen.

#### Entwässerung/Niederschlagswasser

Die Entwässerung auf dem Grundstück des Gesundheits- und Bürozentrums erfolgt laut Planung des Büros Fuhrmann + Keuthen im Trennsystem. Schmutz- und Regenwasser werden getrennt voneinander gesammelt und zum Übergabeschacht an die städtische Kanalisation geführt. Am Übergabeschacht wird das anfallende Abwasser über den vorhandenen Kanal-Hausanschluss der vorhandenen Mischwasserkanalisation zugeführt.

Die Ableitung des anfallenden häuslichen Schmutzwassers erfolgt im Freispiegelgefälle. Entwässerungspunkte unterhalb der Rückstauenebene werden rückstausicher, d. h. über automatisch arbeitende Hebeanlagen über die Rückstauenebene gehoben. Dies gilt auch für die Zufahrtsrampe zur Tiefgarage. Der vorhandene Kanal-Hausanschluss weist nach erfolgter Inspektion Sanierungsbedarf auf. Die grabenlose Sanierung wird ebenfalls im Zuge der Erschließung durchgeführt.

Während die Ableitung des Schmutzwassers ungedrosselt erfolgt, besteht seitens der Ableitung von Regenwasser die Auflage der Stadtentwässerung Dortmund, diese auf 15 l/s zu drosseln. Dies erfolgt über einen entsprechend justierten Drosselschieber. Die dafür erforderliche Rückhaltung ist nach den einschlägigen Normen mit einer Größe von 32,24 m<sup>3</sup> dimensioniert. Die Rückhaltung wird in Form eines unterirdischen Beckens (Stauraumkanal) hergestellt, an dem sämtliche Regenwasserleitungen (sowohl der Dach- als auch der Außenanlagenentwässerung) angeschlossen sind. Die Rückhaltung erhält zur Betriebssicherheit der Grundstücksentwässerungsanlage einen Notüberlauf an den Kanal.

Die Entwässerung auf dem Grundstück des Wohn- und Geschäftszentrums sowie der Pavillons erfolgt ebenfalls im Trennsystem, bei dem Schmutz- und Regenwasser getrennt voneinander gesammelt und zum jeweiligen Übergabeschacht an die städtische Kanalisation geführt werden. An den jeweiligen Übergabeschächten wird das anfallende Abwasser der vorhandenen Mischwasserkanalisation zugeführt.

Die Ableitung des anfallenden häuslichen Schmutzwassers erfolgt auch für dieses Grundstück im Freispiegelgefälle. Entwässerungspunkte unterhalb der Rückstauenebene werden rückstausicher, d. h. über automatisch arbeitende Hebeanlagen, über die Rückstauenebene gehoben. Dies gilt auch für die Zufahrtsrampe zur Tiefgarage. Das Schmutzwassernetz wird in zwei Bereiche aufgeteilt und jeweils an vorhandene Kanal-Hausanschlüsse angeschlossen. Ein dritter vorhandener Kanal-Hausanschluss wird nicht benötigt und wird im Zuge der Erschließung stillgelegt. Die beiden weiter verwendeten Kanal-Hausanschlüsse weisen nach erfolgter Inspektion Sanierungsbedarf auf; die geplante grabenlose Sanierung wird im Zuge der Erschließung durchgeführt.

Während die Ableitung des Schmutzwassers ungedrosselt erfolgt, besteht seitens der Ableitung von Regenwasser die Auflage der Stadtentwässerung Dortmund, diese auf 55 l/s zu drosseln. Dies erfolgt über einen entsprechend justierten Drosselschieber. Die dafür erforderliche Rückhaltung ist nach den einschlägigen Normen mit einer Größe von 156 m<sup>3</sup> dimensioniert. Die Rückhaltung wird in Form eines unterirdischen Beckens

(Stauraumkanal) hergestellt, an dem sämtliche Regenwasserleitungen (sowohl der Dach- als auch der Außenanlagenentwässerung angeschlossen sind. Die Rückhaltung erhält zur Betriebssicherheit der Grundstücksentwässerungsanlage einen Notüberlauf. Für die Ableitung in die städtische Kanalisation wird ein neuer Kanal-Hausanschluss erforderlich.

Die Überflutungsnachweise für die Grundstücke wurden im Rahmen der Entwässerungsanträge geführt. Die Entwässerungsgenehmigungen für die Bauvorhaben wurden bereits erteilt.

## 10. Sonstige Belange

### 10.1 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Plangebiet sowie in dessen näherem Umfeld befinden sich keine rechtskräftig geschützten Denkmäler aus der Denkmalliste der Stadt Dortmund. Es befinden sich auch keine kulturhistorisch bedeutsamen Elemente im Plangebiet. Des Weiteren handelt sich auch nicht um eine Bodendenkmalverdachtsfläche.

### 10.2 Kampfmittel

Das Grundstück Gevelsbergstraße 30 wird bereits neu bebaut. Im Vorfeld des Baubeginns hatten sich keine Hinweise auf Kampfmittel ergeben. Für den Bereich Markscheiderstraße/Stempelweg wurden nach der Luftbildauswertung ebenfalls keine Hinweise auf Kampfmittel festgestellt. Weitergehende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Dennoch kann nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass sich Kampfmittel im Erdreich befinden. Der Bebauungsplan enthält deshalb vorsorglich einen Hinweis zum Verhalten im Falle eines Fundes.

### 10.3 Bodenschutz und Grundwasserschutz

Für das Plangebiet liegt eine Baugrund- und chemische Bodenuntersuchung vor (Dr. Meinecke & Schmidt, Januar 2019).

Die Beurteilung von Umweltgefährdungen durch Bodenverunreinigungen wird durch das Bundesbodenschutzgesetz geregelt. Die untergesetzlichen Regelungen (BBodSchV) sehen eine Beurteilung der von einer Bodenverunreinigung ausgehenden Gefährdungen in Abhängigkeit von den Schadstoffkonzentrationen und Gefährdungspfaden vor.

Ziel der Beurteilung ist die Einschätzung der Fläche hinsichtlich des Risikos möglicher, von Bodenkontaminationen ausgehender Gefährdungen. Hierzu müssen neben der Stoffgefährlichkeit mögliche Expositionspfade berücksichtigt werden.

Diese werden u. a. durch die Flächennutzung, die Oberflächenbeschaffenheit, sowie die geologischen und hydrogeologischen Verhältnisse bestimmt. Für bestimmte Stoffe und Gefährdungspfade werden verbindliche Prüfwerte angegeben, bei deren Unterschreitung der Verdacht einer schädlichen Verunreinigung ausgeräumt ist.

Überschreiten die Stoffkonzentrationen die Prüfwerte, muss im Einzelfall die mögliche Gefährdung für höhere Schutzgüter beurteilt werden. Bei der großflächig versiegelt vorgesehenen Nutzung (Gebäude und Stellplatzanlagen mit Zufahrten und Zuwegungen, Versiegelungsgrad ca. 85 %) sind die Prüfwerte für Gewerbe relevant.

In keiner der drei Oberflächenmischproben wurde eine Überschreitung der Prüfwerte der BBodSchV für den Gefährdungspfad Boden-Mensch bei sensibler Nutzung im Bereich geplanter Kinderspielflächen / Außenbereiche Wohnen) festgestellt. Gesundheitsgefährdungen durch oberflächennahe Bodenverunreinigungen können für diese Flächen demnach ausgeschlossen werden.

Prüfwertüberschreitungen lagen in den Mischproben aus Kleinrammbohrung (KRB) 1 und 2 (M 1) sowie KRB 4 und 5 (M 2) vor. Die Konzentration der polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoff (PAK)-Einzelsubstanz Benzo-a-pyren überschreitet in diesen beiden Mischproben den Prüfwert für Kinderspielflächen, in M 1 auch den Prüfwert für Wohngebiete. Die Proben stammen aus einer Tiefe von rd. 0 – 1 m; in den Proben waren Schlackeanteile enthalten, die vermutlich Ursache der PAK-Belastungen sind. Die Bohrungen wurden in Bereichen angesetzt, die später überbaut werden. Die Böden werden demnach entweder versiegelt oder für die Ausschachtung der Kellergruben ausgehoben. Eine Gefährdung für die späteren Flächennutzer kann demnach ausgeschlossen werden.

Die Mischproben der oberflächennahen Auffüllungen aus dem östlichen Grundstücksteil (M 3) und der tieferen Auffüllungen (M 4) wiesen keine Prüfwertüberschreitungen auf.

In M 5, einer Probe aus gewachsenen Lehmböden, wird für Arsen im Eluat der Prüfwert der BBodSchV für Sickerwasser überschritten. Leicht erhöhte Arsenkonzentrationen in gewachsenen Böden wurden auch bei Analysen auf dem westlich gelegenen Grundstück Gevelsbergstraße 30 festgestellt. Die Arsenkonzentrationen sind geogenen Ursprungs und treten häufig im nordöstlichen Ruhrgebiet auf.

Für das Grundwasser ist aufgrund der relativ geringen Schadstoffkonzentrationen im Eluat und dem hohen Rückhaltevermögen der lehmigen Böden kein Gefährdungspotential abzuleiten.

#### 10.4 Bergbau

Nach Auskunft der RAG sind bergschadenstechnische Einwirkungen abgeklungen, weshalb Anpassungs- bzw. Sicherungsmaßnahmen nicht erforderlich sind. Die darüber hinaus auf Empfehlung der RAG vom Gutachterbüro Dr. Meinecke & Schmidt durchgeführte Grubenbildeinsichtnahme kam zu dem Ergebnis, dass keine Hinweise auf oberflächennahen Bergbau festgestellt werden konnten. Somit kann mit hinreichender Gewissheit ausgeschlossen werden, dass im Bereich des Plangebiets noch Auswirkungen aus bergbaulicher Tätigkeit möglich sind.

#### 10.5 MethanAusgasungen

In der Karte der potenziellen MethanAusgasungen der Stadt Dortmund ist das Plangebiet der Zone 1 zugeordnet. Dies bedeutet, dass Methangasaustritte wenig wahrscheinlich sind. Da die Untergeschosse der geplanten Gebäude unterhalb des Grundwasserspiegels liegen, werden diese als wasserdichte weiße Wannen ausgebildet, sodass eventuelle Methangaseintritte in die Gebäude ausgeschlossen sind.

### 11. **Finanzielle Auswirkungen**

Der Vorhabenträger übernimmt gemäß Vereinbarung im Durchführungsvertrag die entstehenden Kosten des Planverfahrens.

Die Gesamtkosten für die Realisierung des Wohn- und Geschäftszentrums werden vom Vorhabenträger übernommen.



## 12. Flächenbilanz

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP Ap 232

Vorhabengebiet zur Errichtung des Wohn- und Geschäftszentrums Schüren	11.272 m <sup>2</sup>	95 %
Öffentliche Verkehrsfläche (Gevelsbergstraße)	536 m <sup>2</sup>	5 %
<b>Gesamtes Bebauungsplangebiet</b>	<b>11.808 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

### Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan VEP Ap 232

Gebäude (inkl. Trafostation, Kundenstation)	4.552 m <sup>2</sup>	40 %
Befestigte Flächen (Stellplätze, Zufahrten, Umfahrungen, Vorplätze, Zuwegungen)	5.060 m <sup>2</sup>	45 %
Pflanzflächen	1.660 m <sup>2</sup>	15 %
<b>Gesamtes Vorhabengebiet</b>	<b>11.272 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

## 13. Übersicht der zugrunde gelegten Gutachten

1. Verkehrsuntersuchung - Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses in Dortmund-Schüren, abvi Ingenieurbüro für Verkehrs- und Infrastrukturplanung, Bochum, März 2019
2. Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren VEP Ap 232 – Wohn- und Geschäftszentrum Schüren, Peutz Consult, Dortmund, Februar 2019
3. Ergänzende Stellungnahme zur schalltechnischen Untersuchung, Peutz Consult, Mai 2019
4. Baugrund- und chemische Bodenuntersuchungen – Neue Mitte Schüren, Markscheiderstraße 1, Dortmund Schüren; Dr. Meinecke & Schmidt, Herten, Januar 2019
5. Artenschutzvorprüfung (Stufe I) zum Bebauungsplan Ap 232 – Wohn- und Geschäftszentrum Schüren, Stadt Dortmund, Froelich & Sporbeck, Bochum, Dezember 2017
6. Vertiefende Artenschutzvorprüfung (Stufe II) zum Bebauungsplan Ap 232 – Wohn- und Geschäftszentrum Schüren, Stadt Dortmund, Froelich & Sporbeck, Bochum, Juni 2018

Dortmund, den 16.05.2019



Thabe  
Fachbereichsleiter

Teil B der Begründung bildet der Umweltbericht (Froelich & Sporbeck, Bochum, Mai 2019).

# **Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP Ap 232 – Wohn- und Geschäftszentrum Schüren**

Umweltbericht zum Bebauungsplan und zur  
72. FNP-Änderung

Stand: 16.05.2019

Erstellt im Auftrag von  
IHZ Erste Immobiliengesellschaft GmbH



**FROELICH & SPORBECK**  
UMWELTPLANUNG UND BERATUNG

<b>Verfasser</b>	<b>FROELICH &amp; SPORBECK GmbH &amp; Co. KG</b>
<b>Adresse</b>	Niederlassung Bochum Massenbergstraße 15 - 17 44787 Bochum
<b>Kontakt</b>	T +49.234.95383-0 F +49.234.9536353 bochum@fsumwelt.de www.froelich-sporbeck.de

<b>Projekt</b>	
<b>Projekt-Nr.</b>	NW-171040
<b>Status</b>	Endbericht
<b>Version</b>	3
<b>Datum</b>	16.05.2019

<b>Bearbeitung</b>		
<b>Projektleitung</b>	Volker Bösing	Dipl.-Landschaftsökologie M.Sc. Biologie
<b>Bearbeiter/in</b>	Nadine Schumacher	B.Sc. Raumplanung
<b>Unter Mitarbeit von</b>		
<b>QS</b>	Nils Diederichs	M.Sc. Raumplanung
<b>Freigegeben durch</b>	Dipl.-Ökol. Franziska Reinhartz (Geschäftsführerin)	



**1 Einleitung 3**

1.1	Anlass und Aufgabenstellung	3
1.2	Inhalte, Ziele und wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplans	4
1.2.1	Lage und Abgrenzung	4
1.2.2	Art und Umfang des geplanten Vorhabens	6
1.2.3	Bedarf an Grund und Boden	8
1.3	In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte und für den Plan relevante Ziele des Umweltschutzes	8
1.4	Planungsrechtliche Grundlagen	9
1.5	Scoping	10
1.6	Inhalt der 72. Flächennutzungsplanänderung	11

**2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 12**

2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) einschließlich der Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	12
2.1.1	Basisszenario	12
2.1.2	Nullvariante	22
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	23
2.2.1	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	23
2.2.2	Fläche, Boden, Wasser	25
2.2.3	Luft, Klima und Luftqualität	26
2.2.4	Landschaft / Ortsbild	27
2.2.5	Natura 2000-Gebiete	28
2.2.6	Menschen und menschliche Gesundheit	28
2.2.7	Kulturgüter und sonstige Sachgüter	31
2.2.8	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	32
2.2.9	Vermeidung von Emissionen, Umgang mit Abfällen und Abwässern	32
2.2.10	Nutzung erneuerbarer Energien	32
2.2.11	Kumulationseffekte mit anderen Plangebieten	32
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung oder zum Ausgleich von erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen	33
2.3.1	Eingriffsbilanzierung	37
2.3.2	Baumschutzsatzung	37
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	37
2.5	Unfall- bzw. Katastrophenfall	37

**3 Zusätzliche Angaben 38**

3.1	Verwendete technische Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	38
3.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen	



	Umweltauswirkungen (Monitoring)	38
<b>4</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung</b>	<b>39</b>
	<b>Literatur und Quellen</b>	<b>41</b>
	Gesetze, Verordnungen, Richtlinien	41
	Projektbezogene Literatur	43
<b>Anhang</b>	<b>45</b>	
	Einzelbaumkartierung	45

### Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes	8
Tab. 2:	Planungsrelevante Arten für den Messtischblatt-Quadranten 4511/1	13
Tab. 3:	Fledermausnachweise im Plangebiet	15
Tab. 4:	Brutvogelnachweise im Plangebiet	15
Tab. 5:	Einzelbaumaufnahme Dortmund-Schüren, 19.09.2018	45

### Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Lage des Geltungsbereichs (ohne Maßstab)	5
Abb. 2:	Vorhaben- und Erschließungsplan zum B-Plan VEP Ap 232 – Wohn- und Geschäftszentrum Schüren (Vorabzug Stand 11/2018)	6
Abb. 3:	Untersuchungsraum Scoping	11
Abb. 4:	Baumreihe an der östlichen Plangebietsgrenze	17
Abb. 5:	Baumbestand an der Bergmeisterstraße	17
Abb. 6:	Gehölze an der Ecke Gevelsbergstraße/Bergparte	18
Abb. 7:	Einzelbäume im Quartiersversorgungszentrum	18

### Anhang

1	Einzelbaumkartierung
2	Bestandskarte
3	Pflanzenauswahlliste



# 1 Einleitung

## 1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Stadt Dortmund plant die Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „VEP Ap 232 – Wohn- und Geschäftszentrum Schüren“, um die Entwicklung und den Neubau eines Wohn- und Geschäftszentrums in Dortmund-Schüren bauplanerisch zu sichern. Geplant ist, die bestehenden und gegenwärtig nicht mehr genutzten Gebäude abzureißen und durch Neubauten zu ersetzen. Das Plangebiet umfasst ca. 1,2 ha und liegt im Stadtbezirk Aplerbeck im Ortsteil Schüren. Das Plangebiet besteht aus zwei Geltungsbereichen: Dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und dem Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (s. Abb. 1).

Das Baugesetzbuch (BauGB) schreibt in § 2 Abs. 4 vor, dass bei Aufstellung eines Bebauungsplans für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen ist, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Belange des Umweltschutzes sind in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB definiert und schließen insbesondere die Vorgaben bzw. Inhalte von Fachgesetzen und Fachplänen sowie die Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange (Menschen, Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter) ein.

Der vorliegende Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB ein gesonderter Teil der Begründung des Bebauungsplans. Die Anlage 1 des BauGB gibt die Inhalte des Umweltberichts vor. Zugleich werden auch die Ergebnisse der Umweltprüfung für die durchzuführende 72. Änderung des Flächennutzungsplans dargestellt. Diese wird gem. § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Aufstellung des B-Plans durchgeführt. Der FNP-Änderungsbereich umfasst dabei denselben Flächenumfang wie das Plangebiet des B-Plans.

Regelmäßiger Teil bei Zulassungsverfahren ist nach aktuell geltendem Recht außerdem die Bewältigung der Vorschriften zum Schutz der besonders und streng geschützten Arten. Dies umfasst die Prüfung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG. Ggf. ist zu überprüfen, ob die Voraussetzungen für eine Ausnahme nach § 45 BNatSchG gegeben sind. Dies erfolgt in einer gesonderten Artenschutzprüfung (Stufe II) (FROELICH & SPORBECK 2018), deren Ergebnisse im vorliegenden Umweltbericht zusammengefasst dargestellt werden.



## 1.2 Inhalte, Ziele und wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplans

Das Stadtteilzentrum Schüren an der Gevelsbergstraße / Markscheiderstraße kann in seinem heutigen Zustand die Nahversorgung der Bevölkerung im Ortsteil Schüren nicht mehr gewährleisten. Der Geschäftskomplex aus den 1960er Jahren weist funktionale und gestalterische Mängel sowie eine geringe Aufenthaltsqualität auf. Die Ladenlokale in den eingeschossigen Ladenzeilen stehen größtenteils leer. Eine der drei Ladenzeilen sowie das ehemalige Sparkassengebäude wurden bereits abgebrochen.

Der Standort befindet sich laut Masterplan Einzelhandel Dortmund (Junker + Kruse 2013) in guter wohnsiedlungsräumlich integrierter Lage, ist als Nahversorgungsstandort einzuordnen und bei künftigen Einzelhandelsentwicklungen zu berücksichtigen. Ziel der Planung ist es, den Nahversorgungsstandort „Schüren-Neu“ zu revitalisieren, indem der in die Jahre gekommene Geschäftskomplex abgebrochen wird und die Flächen einer zeitgemäßen Neubebauung zur Unterbringung einer gemischten baulichen Nutzung zugeführt werden. Die Nahversorgung der Bevölkerung soll u.a. über die Wiederansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit adäquater Verkaufsfläche gesichert werden.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „VEP Ap 232 – Wohn- und Geschäftszentrum Schüren“ – sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des o. g. städtebaulichen Entwicklungsziels geschaffen werden.

### 1.2.1 Lage und Abgrenzung

Die Gesamtfläche des Plangebiets beträgt rd. 1,2 ha. Bestandteil des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind die Grundstücke des ehemaligen Sparkassengebäudes an der Gevelsbergstraße / Ecke Bergpartie, die bestehenden Ladenzeilen an der Gevelsbergstraße / Markscheiderstraße sowie das dazwischenliegende Teilstück der Gevelsbergstraße und umfasst die Flurstücke Nr. 338 und 1581 in der Gemarkung Schüren, Flur 1 (östlicher Geltungsbereich) sowie die Flurstücke Nr. 3303, 1501 und 1504 in der Gemarkung Schüren, Flur 1 (westlicher Geltungsbereich) sowie das Flurstück 933 (tlw.) in der Gemarkung Schüren, Flur 1 (Verkehrsfläche). Der östliche Geltungsbereich wird im Norden durch die Markscheiderstraße begrenzt. Nach Osten hin stellt die sich anschließende Wohnbebauung die Begrenzung dar. Der westliche Geltungsbereich wird nördlich und östlich durch die Gevelsbergstraße begrenzt. Die Gevelsbergstraße sowie die Bergpartie begrenzen die Geltungsbereiche im Süden (s. Abb. 1).

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes beinhaltet die zuvor genannten Flurstücke bis auf die Straßenverkehrsfläche (Flurstück 933 (tlw.)).





**Abb. 1: Übersicht Geltungsbereich; Schwarz: Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, Rot: Geltungsbereiche des Vorhaben- und Erschließungsplans (ohne Maßstab, © Vermessungsbüro Wiegen, März 2019)**

Auf dem Grundstück (Flurstück 338, Flur 1, Gemarkung Schüren) an der Markscheider Straße (östlicher Geltungsbereich) stehen zurzeit noch zwei eingeschossige Baukörper, in denen kleinere Ladeneinheiten angesiedelt sind. Diese stehen größtenteils leer. Eine dritte Ladeneinheit, die früher einen Lebensmittel- und Getränkemarkt beherbergte, wurde bereits abgebrochen. Auf dem östlich benachbarten Grundstück stehen zwei viergeschossige Wohngebäude, deren 21 zugeordnete Garagen ebenfalls abgebrochen und an anderer Stelle bereits neu errichtet wurden. Auf dem Grundstück (Flurstück 3303) an der Gevelsbergstraße 30 stand ehemals ein dreigeschossiges Gebäude, in dem Wohnungen und eine Sparkassenfiliale angesiedelt waren. Das Grundstück wird bereits neu bebaut; der Bauantrag für das Gebäude Gevelsbergstraße 30 wurde schon vor dem Aufstellungsbeschluss nach § 34 BauGB genehmigt. Dennoch wurde das Grundstück in den Geltungsbereich des Bebauungsplans miteinbezogen, weil das neue Gebäude städtebaulich eine Einheit mit dem neuen Wohn- und Geschäftszentrum auf der gegenüberliegenden Straßenseite bildet und die Nutzungsmöglichkeiten für die Zukunft einer planerischen Regelung bedürfen.





## 1.2.2 Art und Umfang des geplanten Vorhabens

Die Vorhabenträgerin plant, ein Wohn- und Geschäftszentrum neu aufzubauen, welches aus drei Gebäudekomplexen besteht: dem Gesundheits- und Bürozentrum an der Gevelsbergstraße / Ecke Bergparte (Gevelsbergstraße 30), dem Wohn- und Geschäftszentrum auf der Fläche der heutigen Ladenzeilen (Markscheiderstraße 1) und einer Pavillonbebauung dazwischen (Gevelsbergstraße 33 und 35). Folgendes städtebauliches Konzept liegt der Planung zugrunde:



**Abb. 2: Vorhaben- und Erschließungsplan zum B-Plan VEP Ap 232 – Wohn- und Geschäftszentrum Schüren (Städtebauliches Konzept: Hütténes Architekten, A, Zeichnung: Planquadrat Dortmund, Mai 2019)**

Auf dem Grundstück der ehemaligen Sparkasse Ecke Gevelsbergstraße / Bergparte ist ein dreigeschossiges Gebäude zzgl. Staffelgeschoss zur Unterbringung von gesundheitsnahen Dienstleistungen, Arztpraxen, Apotheke und Büros geplant. Der Neubau ist auf dem Grundriss des alten Sparkassengebäudes geplant, soll sich jedoch winkelförmig weiter nach Westen erstrecken, sodass zukünftig auch die Straße Bergparte räumlich gefasst werden kann. Die zugehörigen Stellplätze werden in einer Tiefgarage mit Zufahrt von der Bergparte aus sowie auf den an der Gevelsbergstraße vorhandenen Parkflächen der ehemaligen Sparkasse untergebracht.

Die eingeschossigen Ladenzeilen aus den 1960er Jahren sollen durch einen L-förmigen Baukörper, der sich in Richtung Bergmeister- und Gevelsbergstraße hin öffnet, ersetzt werden. Die Archi-



tektur sieht vor, den viergeschossigen Baukörper an der Gevelsbergstraße mit einem fünfgeschossigen Hochpunkt auszustatten. Im Erdgeschoss sollen Verkaufsflächen für großflächigen Einzelhandel sowie diverse kleinere Ladennutzungen wie z. B. Frisör, Zeitschriften/Post/Lotto Toto, Reinigungsannahme, etc. angesiedelt werden. In den zurückversetzten Obergeschossen sind ca. 57 Wohnungen geplant, davon ca. 14 öffentlich geförderte Wohnungen. Im Untergeschoss ist eine Tiefgarage vorgesehen, die in erster Linie den Stellplatzbedarf der Wohnnutzungen decken wird; die Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage erfolgt über die Markscheiderstraße. Die erforderlichen Stellplätze der Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen werden oberirdisch auf der freien Vorplatzfläche angeboten. Die Zu- und Ausfahrt des Parkplatzes ist über die Gevelsbergstraße im Süden vorgesehen, ohne die bestehenden Kreuzungspunkte der anliegenden Straßen zu beeinträchtigen. Die notwendige Anlieferung des Lebensmittelmarkts soll über die Markscheiderstraße erfolgen und eine Einhausung erhalten.

Auf der Fläche Ecke Gevelsbergstraße / Bergmeisterstraße sollen zwei Pavillons entstehen, die mit den anderen beiden Neubaukomplexen ein städtebauliches Ensemble bilden. Hier sind Gastronomieflächen sowie ein Sparkassen-Automatenraum geplant.

Ein Spielbereich für Kinder wird nördlich der Pavillons an der Bergmeisterstraße angeboten. Der Baumbestand soll nach Möglichkeit erhalten bleiben und vereinzelt durch Baumpflanzungen auf dem Vorplatz zur Beschattung der Parkplätze sowie zur Begrünung des Straßenraums ergänzt werden. Die fußläufige Zuwegung von Westen und Süden kommend kann über Wegeflächen zwischen begrünten Pflanzinseln erfolgen.

Das Fassadenkonzept sieht für das Gesundheits- und Bürozentrum einen weißen Putz vor. Das Erdgeschoss setzt sich durch Anthrazit-farbige Riemchen ab. Sowohl die horizontal angeordneten Fenster also auch die großzügige Pfosten-Riegel-Fassade im Treppenhausbereich nimmt den Anthrazit-Farbton auf. Die Fassadengestaltung der Pavillons unterstreicht die beiden ineinander verschoben Bauteile. Geplant ist, dass die beiden Bauteile einen Kontrast bilden. Dieser soll beispielsweise durch hellen Putz und Holzlamellen erzeugt werden. Die Gasträume sollen eine großflächige Pfosten-Riegel-Fassade erhalten. Das Fassadenkonzept des Wohn- und Geschäftszentrums sieht im Bereich der Zugänge Pfosten-Riegel-Konstruktionen vor. Die Erdgeschosszone wird durch farbige Klinkerriemchen betont, ebenso die Obergeschosse im Bereich der Gebäudeecken. Die übrigen Fassadenflächen sind mit hellem Putz ausgestattet. Die fensterlose Ostfassade der Anlieferungszone erhält eine Fassadenbegrünung.

Gemäß § 12 BauGB stellen die Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) die Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan dar und werden nachfolgend für die umweltfachliche Beurteilung herangezogen.



### 1.2.3 Bedarf an Grund und Boden

Die Gesamtgröße des Plangebiets (vorhabenbezogener B-Plan) beträgt rund 1,2 ha. Die zwischen den zwei Plangebietsflächen liegende öffentliche Straßenverkehrsfläche (536 m<sup>2</sup>) liegt zwar im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, wird jedoch nicht von den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) berührt (s. Abb. 1). Im derzeitigen Zustand ist das Plangebiet bereits fast vollständig versiegelt. Die 11.272 m<sup>2</sup> werden mit dem VEP überplant.

Die zeichnerischen Darstellungen des VEP ergeben insgesamt rechnerisch eine bauliche Ausnutzung der Grundstücksflächen innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans bis zu 85 %, was einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,85 entspricht. Lediglich 15 % der Flächen innerhalb des Vorhabengebiets können als Pflanzflächen bereitgestellt werden. Damit wird die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Nebenanlagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,8 um 0,05 überschritten. Die Erläuterung zur Überschreitung der GRZ ist der Begründung zum VEP zu entnehmen. Das Plangebiet ist bereits heute schon stark versiegelt. Die Überschreitung um 0,05 hat nur geringfügige Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens. Die Einhaltung der nach BauNVO zulässigen GRZ würde zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen. Zur Kompensation der Überschreitung der GRZ ist eine Dachbegrünung auf allen Dachflächen, abgesehen von den Dachflächen, die der technischen Gebäudeausrüstung vorbehalten sind, vorgesehen.

### 1.3 In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte und für den Plan relevante Ziele des Umweltschutzes

In einzelnen Fachgesetzen und Fachplänen werden für die Belange des Umweltschutzes Ziele und allgemeine Grundsätze dargestellt, welche die Grundlage für eine Bewertung der Umweltauswirkungen bilden. Die nachfolgende Zusammenstellung (Tab. 1) enthält die wesentlichen Ziele für das Plangebiet.

Tab. 1: In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes

Belange des Umweltschutzes	Vorschrift
<b>Menschen / Gesundheit / Bevölkerung</b>	Belange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-j BauGB, DIN 18005, GIRL
<b>Tiere / Pflanzen und biologische Vielfalt</b>	Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 BNatSchG, Belange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-j und § 1a (3), (4) BauGB
<b>Fläche</b>	Bodenschutzklausel gem. § 1a (2) BauGB, Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 BNatSchG, Belange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-j und § 1a (3), (4) BauGB
<b>Boden</b>	Zweck/Grundsätze des Bodenschutzes gem. § 1 BBodSchG, Bodenschutzklausel gem. § 1a (2) BauGB, Belange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-j BauGB, Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung (BBodSchV)
<b>Wasser</b>	Grundsätze des § 6 WHG, LWG NW, Belange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-j BauGB
<b>Luft / Klima</b>	Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 BNatSchG, TA-Luft, Belange gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 7 a-j BauGB



Belange des Umweltschutzes	Vorschrift
<b>Landschaft</b>	Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 BNatSchG und LNatSchG NW, Belange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-j BauGB
<b>Kultur- und sonstige Sachgüter</b>	Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 BNatSchG, Belange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-j BauGB

## 1.4 Planungsrechtliche Grundlagen

### Regionalplan

Auf der Ebene der Regionalplanung wurde zuletzt 2004 für den Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – westlicher Teil – (Dortmund/Kreis Unna/Hamm) der Regionalplan durch den Regierungsbezirk Arnsberg aufgestellt, welcher zugleich die Funktionen eines Landschaftsrahmenplanes übernimmt und im Jahr 2004 bekannt gemacht wurde (BEZIRKSREGIERUNG ARNSBERG 2004). Das Plangebiet des vorhabenbezogenen B-Plans „VEP Ap 232 – Wohn- und Geschäftszentrum Schüren“, welches für die aktuelle Planung vorgesehen ist, wird im Regionalplan als ASB („Allgemeine Siedlungsbereiche“) dargestellt. Der Regionalplan stellt auch die direkt umliegenden Bereiche als ASB dar.

### Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Dortmund ist seit 2004 rechtswirksam. Für das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans stellt der FNP derzeit eine „Wohnbaufläche“ gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO mit einer ergänzenden Darstellung als Quartiersversorgungszentrum dar. Die geplanten Bebauungsplanfestsetzungen sind nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die geplante Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VEP Ap 232 macht eine Änderung der Darstellung im Flächennutzungsplan von „Wohnbaufläche“ in „Gemischte Baufläche“ erforderlich. Nach § 8 Abs. 3 BauGB besteht die Möglichkeit, mit der Aufstellung eines Bebauungsplans gleichzeitig auch den Flächennutzungsplan zu ändern (Parallelverfahren). Von dieser Möglichkeit wird hier Gebrauch gemacht (STADT DORTMUND 2017). Nähere Ausführungen dazu sind im Kapitel 1.6 – Inhalt der 72. Flächennutzungsplanänderung – zu entnehmen.

### Bebauungsplanung

Für das Plangebiet besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Das Plangebiet ist derzeit als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil nach § 34 BauGB einzustufen. Aufgrund des geplanten großflächigen Einzelhandels sowie der Neuansiedlung des Ärztehauses ist jedoch die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Normalverfahren nach § 30 BauGB erforderlich.

### Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Dortmund erstreckt sich gemäß § 7 LNatSchG NRW ausschließlich auf den bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bestehen daher weder Festsetzungen noch Entwicklungsziele.

### Schutzgebiete und -objekte

Innerhalb der Plangebietsabgrenzung sind keine Schutzgebietsausweisungen nach §§ 23-29 oder geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG vorhanden.



Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet liegt etwa 250 m nördlich des Plangebiets (LSG-Schürener Feld; Kennung: LSG-4411-0020).

Ein weiteres Naturschutzgebiet (NSG Steinbruch Schüren; Kennung: DO-017) befindet sich im Süden in etwa 1,1 km Entfernung.

In etwa 750 m Entfernung südlich befindet sich das Nass- und Feuchtgrünland am Lenninghausgraben in Dortmund-Schüren (geschütztes Biotop; Kennung: GB-4511-401).

Neben den Schutzgebieten nach LNatSchG NRW existieren weitere Schutzkategorien, die nicht über den Landschaftsplan ausgewiesen werden. Hierbei handelt es sich um Natura 2000-Gebiete (i. S. d. § 7 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG). Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet (VSG Hellwegbörde; Kennung: DE-4415-401) liegt in etwa 11,5 km östlicher Entfernung. Das nächstgelegene FFH-Gebiet sind die Kalkbuchenwälder bei Hohenlimburg (DE-4611-301) in ca. 14,7 km Entfernung, südlich des Plangebiets.

### **Forstliche Belange**

Von der Planung werden keine forstlichen Belange betroffen.

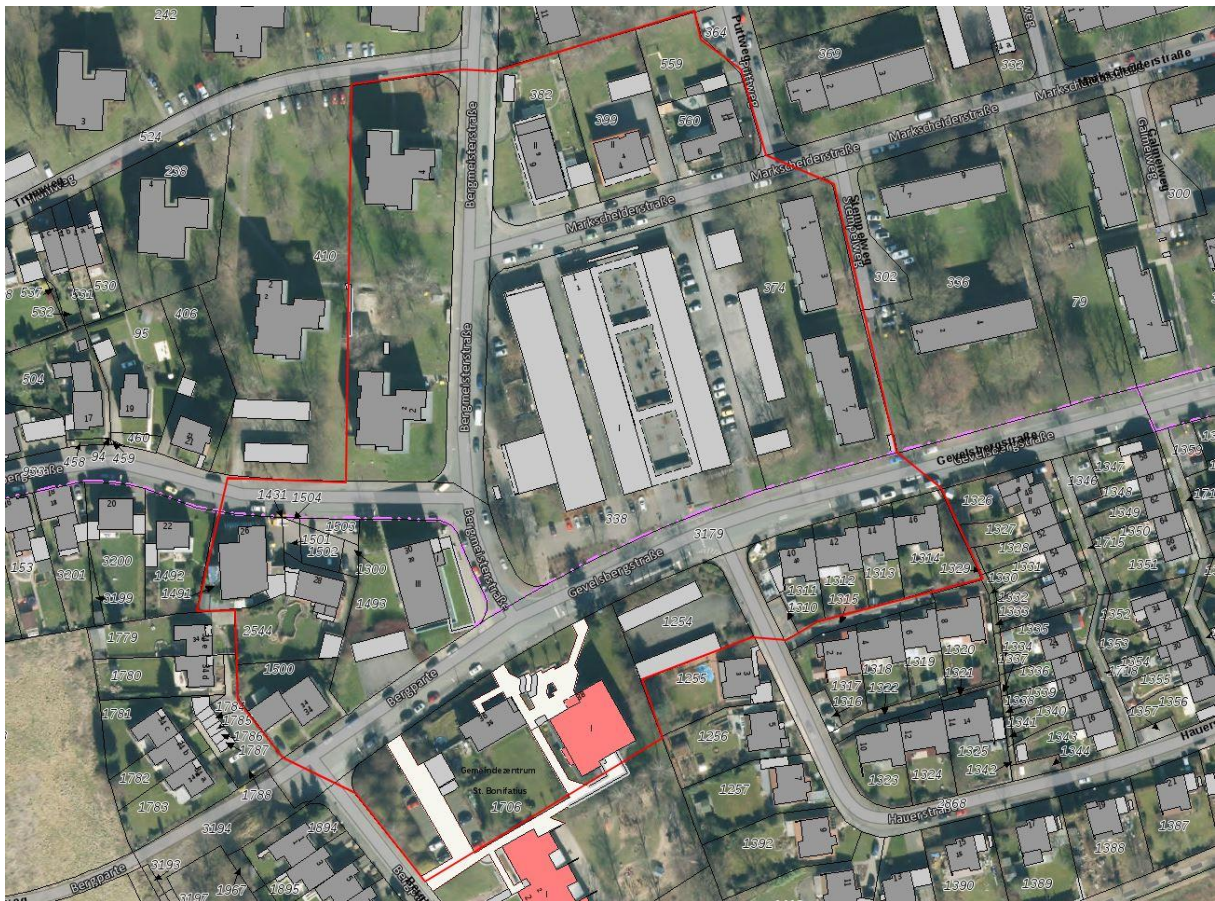
### **Sonstige planungsrechtliche Vorgaben**

Bei Baumfällungen im Stadtgebiet Dortmund ist die Baumschutzsatzung zu beachten (STADT DORTMUND 2006). Geschützt sind demnach alle Laubbäume ab einem Stammumfang von 80 cm und mehr, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden. Mehrstämmige Bäume sind geschützt, wenn die Summe der Stammumfänge 80 cm und mehr beträgt und mindestens ein Stamm einen Umfang von 30 cm oder mehr aufweist. Nicht unter diese Satzung fallen gem. § 3 Abs. 3 „*Nadelbäume und Obstbäume - mit Ausnahme von Zier- und Wildformen, Walnussbäumen und Esskastanein*“. Für die Beseitigung von Pappeln gilt § 8 der entsprechenden Satzung. Das Ersatzbaumverhältnis richtet sich nach dem Stammumfang. Ein Ausgleich des zu fällenden geschützten Baums erfolgt dementsprechend mindestens im Verhältnis 1:1. Der Ersatzbaum muss ein einheimischer Laubbaum sein und eine Mindestqualität von 20 cm Stammumfang haben (STADT DORTMUND 2006). Die Baumpflanzungen auf Stellplätzen werden nicht als Ersatzpflanzungen gemäß dieser Satzung anerkannt (unveröffentlichtes Dokument: Ergebnisse des Startgespräches zur 72. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung des Bebauungsplanes Ap 232 -Wohn- und Geschäftszentrum Schüren- am 05.10.2017 STADT DORTMUND).

## **1.5 Scoping**

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist zur Ermittlung des Umfangs und des Detaillierungsgrades der Umweltprüfung (gem. § 2 Abs. 4 S. 2 BauGB) bereits im Vorfeld ein Scoping-Papier angefertigt worden (FROELICH & SPORBECK 2017a). In diesem Zusammenhang ist eine zielgerichtete Abgrenzung der Untersuchungsinhalte vorgenommen worden, um eine Optimierung des Planverfahrens zu ermöglichen. Das Scoping-Papier hat für diesen Zweck einen Untersuchungsraum abgegrenzt, der über das Plangebiet hinausgeht (s. Abb. 3). Im vorliegenden Umweltbericht ist vornehmlich das Plangebiet betrachtet worden, aber auch Auswirkungen, die darüber hinaus gehen. Hinweise, die über das normale Maß an zu beachtenden Belangen hinausgehen, die in die Umweltprüfung einbezogen werden müssen, sind im Scoping-Verfahren nicht festgestellt worden.





**Abb. 3: Untersuchungsraum Scoping**

## 1.6 Inhalt der 72. Flächennutzungsplanänderung

Aktuell stellt der FNP im Bereich des späteren Wohn- und Geschäftszentrums „Wohnbauflächen“ mit einer ergänzenden Darstellung als Quartiersversorgungszentrum dar (STADT DORTMUND 2018). Inhalt der 72. Änderung des gültigen Flächennutzungsplans (FNP) der Stadt Dortmund ist die Änderung von „Wohnbaufläche“ in „Gemische Baufläche“.



## **2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) einschließlich der Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)**

Nachfolgend werden die Belange des Umweltschutzes, einschließlich der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-j BauGB im Hinblick auf den derzeitigen Zustand, einschließlich der besonderen Umweltmerkmale bei Nicht-Durchführung der Planung beurteilt.

#### **2.1.1 Basisszenario**

Für die Beschreibung des Umweltzustandes ist zu berücksichtigen, dass für das Plangebiet des vorhabenbezogenen B-Plans VEP Ap 232 bisher kein Planungsrecht besteht. Demnach sind für das Plangebiet die aktuell vorgefundenen Nutzungen sowie Biotopstrukturen im Basisszenario als Grundlage für die Bestandsaufnahme heranzuziehen.

#### **Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

Grundlage für die nachfolgende Bestandserfassung und -beschreibung der Pflanzenwelt und der Biotoptypen ist eine Biotoptypenkartierung, die im September 2018 auf Grundlage einer Ortsbegehung durchgeführt worden ist. Für die Erfassung der Fauna wird im Zuge der Bewältigung der Vorschriften zum Schutz der besonders und streng geschützten Arten eine Artenschutzprüfung (FROELICH & SPORBECK 2017b & 2018) durchgeführt und in diesem Umweltberichtes zusammengefasst (s. Kap. 2.2.1). Dort wird geprüft, ob planungsrelevante Arten im Plangebiet vorkommen können. Hierzu wird auf Informationen des LANUV sowie auf Erkenntnisse aus mehreren Ortsbegehungen zurückgegriffen.

#### Tiere / Artenschutz

Mit der Aufstellung des B-Plans ist die rechtliche Verpflichtung zum Artenschutz verbunden. Im Zuge der laufenden Planung sind eine Artenschutzvorprüfung (FROELICH & SPORBECK 2017b), faunistische Kartierung und hierauf aufbauend eine Artenschutzprüfung (Stufe II) (FROELICH & SPORBECK 2018) durchgeführt worden.

Das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (LANUV) hat für NRW eine Liste der sogenannten planungsrelevanten Arten erstellt, die im Rahmen der Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu berücksichtigen sind. Diese Liste umfasst die streng geschützten Arten i. S. v. § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG und eine Auswahl europäischer Vogelarten. Im Einzelnen handelt es sich um:

- alle Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie,
- alle Arten des Anhangs A der EG-Artenschutzverordnung (EG Nr. 338/97),
- alle Arten des Anhangs I und wandernde Vogelarten nach Art. 4 Abs. 2 der EU-Vogelschutzrichtlinie, die in NRW regelmäßig auftreten und für die Schutzmaßnahmen erforderlich sind,
- Vogelarten der Roten Listen Deutschlands und Nordrhein-Westfalens (ohne Arten der Vorwarnliste) sowie
- Koloniebrüter.



Für das Untersuchungsgebiet werden nach Angaben des LANUV (2018) Aussagen zum Vorkommen planungsrelevanter Arten auf Basis von Messtischblatt-Quadranten (MTB 4511 – Schwerte) getroffen.

**Tab. 2: Planungsrelevante Arten für den Messtischblatt-Quadranten 4511/1**

Deutscher Name	Wiss. Bezeichnung	Status	Erhaltungszustand in NRW (ATL)	Bemerkung
<b>Säugetiere</b>				
Abendsegler	<i>Nyctalus noctula</i>	Nachweis ab 2000 vorhanden	G	Keine Habitategnung
Braunes Langohr	<i>Plecotus auritus</i>	Nachweis ab 2000 vorhanden	G	Vorkommen möglich
Breitflügelfledermaus	<i>Eptesicus serotinus</i>	Nachweis ab 2000 vorhanden	G -	Vorkommen möglich
Fransenfledermaus	<i>Myotis nattereri</i>	Nachweis ab 2000 vorhanden	G	Keine Habitategnung
Große Bartfledermaus	<i>Myotis brandtii</i>	Nachweis ab 2000 vorhanden	U	Vorkommen möglich
Kleinabendsegler	<i>Nyctalus leisleri</i>	Nachweis ab 2000 vorhanden	U	Keine Habitategnung
Kleine Bartfledermaus	<i>Myotis mystacinus</i>	Nachweis ab 2000 vorhanden	G	Vorkommen möglich
Rauhautfledermaus	<i>Pipistrellus nathusii</i>	Nachweis ab 2000 vorhanden	G	Keine Habitategnung
Teichfledermaus	<i>Myotis dasycneme</i>	Nachweis ab 2000 vorhanden	G	Keine Habitategnung
Wasserfledermaus	<i>Myotis daubentonii</i>	Nachweis ab 2000 vorhanden	G	Keine Habitategnung
Wimpernfledermaus	<i>Myotis emarginatus</i>	Nachweis ab 2000 vorhanden	S	Keine Habitategnung
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Nachweis ab 2000 vorhanden	G	Vorkommen möglich
<b>Vögel</b>				
Feldlerche	<i>Alauda arvensis</i>	Brutvorkommen ab 2000 vorhanden	U-	Keine Habitategnung
Feldsperling	<i>Passer montanus</i>	Brutvorkommen ab 2000 vorhanden	U	Vorkommen möglich
Flussregenpfeifer	<i>Charadrius dubius</i>	Brutvorkommen ab 2000 vorhanden	U	Keine Habitategnung
Gartenrotschwanz	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	Brutvorkommen ab 2000 vorhanden	U	Keine Habitategnung





Deutscher Name	Wiss. Bezeichnung	Status	Erhaltungszu- stand in NRW (ATL)	Bemerkung
Graureiher	<i>Ardea cinerea</i>	Brutvorkommen ab 2000 vorhanden	G	Keine Habitateignung
Habicht	<i>Accipiter gentilis</i>	Brutvorkommen ab 2000 vorhanden	G-	Keine Habitateignung
Kleinspecht	<i>Dryobates minor</i>	Brutvorkommen ab 2000 vorhanden	U	Keine Habitateignung
Kuckuck	<i>Cuculus canorus</i>	Brutvorkommen ab 2000 vorhanden	U-	Keine Habitateignung
Mäusebussard	<i>Buteo buteo</i>	Brutvorkommen ab 2000 vorhanden	G	Keine Habitateignung
Mehlschwalbe	<i>Celicon urbicum</i>	Brutvorkommen ab 2000 vorhanden	U	Vorkommen möglich
Nachtigall	<i>Luscinia megarhynchos</i>	Brutvorkommen ab 2000 vorhanden	G	Keine Habitateignung
Rauchschwalbe	<i>Hirundo rustica</i>	Brutvorkommen ab 2000 vorhanden	U	Keine Habitateignung
Saatkrähe	<i>Corvus frugilegus</i>	Brutvorkommen ab 2000 vorhanden	G	Keine Habitateignung
Schleiereule	<i>Tyto alba</i>	Brutvorkommen ab 2000 vorhanden	G	Keine Habitateignung
Schwarzspecht	<i>Dryocopus martius</i>	Brutvorkommen ab 2000 vorhanden	G	Keine Habitateignung
Sperber	<i>Accipiter nisus</i>	Brutvorkommen ab 2000 vorhanden	G	Keine Habitateignung
Steinkauz	<i>Athene noctua</i>	Brutvorkommen ab 2000 vorhanden	G-	Keine Habitateignung
Teichrohrsänger	<i>Acrocephalus scirpaceus</i>	Brutvorkommen ab 2000 vorhanden	G	Keine Habitateignung
Turmfalke	<i>Falco tinnunculus</i>	Brutvorkommen ab 2000 vorhanden	G	Vorkommen möglich
Waldkauz	<i>Strix aluco</i>	Brutvorkommen ab 2000 vorhanden	G	Keine Habitateignung
Waldlaubsänger	<i>Phylloscopus sibilatrix</i>	Brutvorkommen ab 2000 vorhanden	U	Keine Habitateignung
Waldohreule	<i>Asio otus</i>	Brutvorkommen ab 2000 vorhanden	U	Keine Habitateignung
<b>Amphibien</b>				
Geburtshelferkröte	<i>Alytes obstetricans</i>	Nachweis ab 2000 vorhanden	S	Keine Habitateignung



Deutscher Name	Wiss. Bezeichnung	Status	Erhaltungszustand in NRW (ATL)	Bemerkung
----------------	-------------------	--------	--------------------------------	-----------

**Erläuterung zur Tabelle:**

ATL = atlantische biogeographische Region in NRW

G = günstig / U = unzureichend / S = schlecht / - = Tendenz negativ / + = Tendenz positiv

Da das Eintreten artenschutzrechtlicher Betroffenheiten im Sinne der Verbotstatbestände (gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG) für die aufgeführten Arten nicht ausgeschlossen werden kann (FROELICH & SPORBECK 2017b), ist eine Prüfung der artenschutzrechtlichen Betroffenheiten im Rahmen einer vertiefenden Artenschutzprüfung (Stufe II) erforderlich.

Zur Erhebung des aktuellen Bestands planungsrelevanter Arten als Datengrundlage für die vertiefende Artenschutzprüfung (Stufe II) (FROELICH & SPORBECK 2018) wurden im Jahr 2018 faunistische Kartierungen zu den Artengruppen Fledermäuse und Vögel vorgenommen.

Zur Einschätzung der Fledermausvorkommen innerhalb des Untersuchungsgebiets wurden zur Aktivitätszeit der Fledermäuse insgesamt zwei Übersichtsbegehungen durchgeführt. Zur Erfassung der Avifauna wurden drei Begehungen durchgeführt.

**Tab. 3: Fledermausnachweise im Plangebiet**

Deutscher Name	Wiss. Bezeichnung	RL D	RL NRW	FFH RL	EHZ (ATL)
<b>Zwergfledermaus</b>	<b><i>Pipistrellus pipistrellus</i></b>	*	*	<b>IV</b>	<b>G</b>

**Legende:**

**Fettdruck:** in NRW planungsrelevante Art

RL D Rote Liste Säugetiere Deutschland (MEINIG et al. 2009)

RL NRW Rote Liste Säugetiere Nordrhein-Westfalen (MEINIG et al. 2011)

\* = ungefährdet

EHZ (ATL) Erhaltungszustand in der atlantischen biogeografischen Region in NRW (LANUV 2014)

G = günstig

**Tab. 4: Brutvogelnachweise im Plangebiet**

Deutscher Name	Wiss. Bezeichnung	RL D	RL NRW	EHZ (ATL)
Amsel	<i>Turdus merula</i>	k.A.	*	k.A.
Blaumeise	<i>Parus (Cyanistes) caeruleus</i>	k.A.	*	k.A.
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	k.A.	*	k.A.
Elster	<i>Pica pica</i>	k.A.	*	k.A.
Gartenbaumläufer	<i>Certhia brachydactyla</i>	k.A.	*	k.A.
Gimpel	<i>Pyrrhula pyrrhula</i>	k.A.	*	k.A.
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	k.A.	*	k.A.



Deutscher Name	Wiss. Bezeichnung	RL D	RL NRW	EHZ (ATL)
Grünspecht	<i>Picus viridis</i>	k.A.	*	k.A.
Haussperling	<i>Passer domesticus</i>	k.A.	V	k.A.
Kleiber	<i>Sitta europae</i>	k.A.	*	k.A.
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	k.A.	*	k.A.
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	k.A.	*	k.A.
Rabenkrähe	<i>Corvus corone</i>	k.A.	*	k.A.
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	k.A.	*	k.A.
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	k.A.	*	k.A.
Schwanzmeise	<i>Aegithalos caudatus</i>	k.A.	*	k.A.
Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>	k.A.	*	k.A.
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	k.A.	*	k.A.
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	k.A.	*	k.A.

**Legende:**

**Fettdruck:** in NRW planungsrelevante Art

RL D Rote Liste Säugetiere Deutschland (MEINIG et al. 2009)

RL NRW Rote Liste Säugetiere Nordrhein-Westfalen (MEINIG et al. 2011)

2 = stark gefährdet

G = Gefährdung unbekanntes Ausmaßes

V = Arten der Vorwarnliste

R = durch extreme Seltenheit gefährdet

\* = ungefährdet

EHZ (ATL) Erhaltungszustand in der atlantischen biogeografischen Region in NRW (LANUV 2014)

G = günstig

- = negative Tendenz

U = ungünstig

+ = positive Tendenz

S = schlecht

**Im Rahmen der Kartierungen konnten zwei überfliegende Zwergfledermäuse festgestellt werden. Aufgrund der niedrigen Fledermausaktivität ist die Wahrscheinlichkeit von Tagesverstecken im Plangebiet als sehr gering einzustufen. Die Nutzung der Gebäude als Winterquartiere ist aufgrund der Struktur auszuschließen. Planungsrelevante Vogelarten wurden im Plangebiet nicht nachgewiesen.**

### Pflanzen / biologische Vielfalt

Die Grundlage für die Bestandserfassung und -beschreibung der Pflanzenwelt und der Biotoptypen ist eine Biotoptypenkartierung, die im September 2018 durchgeführt worden ist. Die Ergebnisse der Biotoptypenkartierung sind dem Bestandsplan im Anhang zu entnehmen.

Das Plangebiet umfasst ein innerstädtisches Grundstück, welches aufgrund seiner Nutzung als Nahversorgungsstandort fast vollständig versiegelt ist. Entlang der östlichen Plangebietsgrenze verläuft eine Baumreihe mit prägenden Bäumen aus Hainbuchen, Ahorn und Birken mittleren Alters. Um den gesamten Gebäudekomplex des östlichen Plangebiets herum, vor allem aber am südlichen Teil der Gevelsbergstraße sowie der Bergmeisterstraße, finden sich mehrere prägende Einzelbäume (Ahorn, Buche und Eiche). Auch auf dem Fußgängerbereich zwischen den Baukörpern des Quartiersversorgungszentrums stehen zwölf kleinere Einzelbäume.



Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Dortmund vom 02.06.2006 kommt in weiteren Verfahren zur Anwendung. Die Baumschutzsatzung der Stadt Dortmund regelt den Schutz des Baumbestandes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und im Geltungsbereich von Bebauungsplänen. Entsprechend der Vorgaben des § 3 der Satzung wurden im Rahmen des Verfahrens die Bäume ermittelt, die gemäß der Baumschutzsatzung geschützt sind. Die Ersatzleistungen werden gem. § 9 Abs. 2 der Baumschutzsatzung geregelt. Geschützt sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm, gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden. Mehrstämmige Bäume sind geschützt, wenn die Summe der Stammumfänge 80 cm beträgt und mindestens ein Stamm einen Mindestumfang von 30 cm aufweist. Nicht unter diese Satzung fallen Nadelbäume und Obstbäume mit Ausnahme von Zier- und Wildformen, Walnussbäumen und Esskastanien. Für die Beseitigung von Pappeln gilt § 8. Die Anzahl der Ersatzbäume bemisst sich nach dem Stammumfang des entfernten Baums. Als Ersatz ist ein Baum derselben oder zumindest gleichwertigen Art mit Baumschulmaß 20 - 25 cm Stammumfang zu pflanzen. Beträgt der Stammumfang des zu entfernenden Baums 150 cm oder mehr, so ist für je weitere 100 cm ein zusätzlicher Baum zu pflanzen (STADT DORTMUND 2006 § 9). In dem Plangebiet befinden sich 46 Bäume, von denen 38 unter die Baumschutzsatzung fallen. Die übrigen Bäume, die ggf. nicht im Plan eingemessen sind (z. B. Bäume zwischen den Ladenzeilen) fallen aufgrund ihrer Merkmale (Stammumfang) nicht unter die Baumschutzsatzung. Eine Auflistung der im Plangebiet befindlichen Bäume ist im Anhang enthalten.

Aus dem Baumkataster der Stadt Dortmund wird ersichtlich, dass sich zusätzlich zu dem beschriebenen Baumbestand mit Einzelbeständen innerhalb des Plangebiets auf den Verkehrsinseln südlich bzw. westlich des Plangebiets insgesamt drei eingemessene Ahorn-Bäume mit einem Stammumfang von jeweils 25 cm befinden.



**Abb. 4: Baumreihe an der östlichen Plangebietsgrenze**



**Abb. 5: Baumbestand an der Bergmeisterstraße**





**Abb. 6: Gehölze an der Ecke Gevelsbergstraße/Bergpartie**



**Abb. 7: Einzelbäume im Quartiersversorgungszentrum**

Innerhalb des Untersuchungsgebiets wird die biologische Vielfalt durch die vorhandenen Arten und dem Lebensraum bestimmt. Die überwiegend versiegelten Flächen mit Gebäudestrukturen stellen potenzielle Habitate für Gebäudebewohnende Arten dar. Die vereinzelt Gehölzstrukturen stellen darüber hinaus Brutpotenzial für Baumbrüter dar.

### **Fläche, Boden, Wasser**

Insgesamt umfasst das Plangebiet des vorliegenden vorhabenbezogenen B-Plans und der FNP-Änderungsbereich ca. 1,2 ha. Die von der Planung betroffenen Flächen sind bisher nicht planungsrechtlich gesichert und werden mit der Planung teilweise einer neuen Nutzung zugeführt. Die Flächen sind derzeit überwiegend versiegelt (ca. 8.197 m<sup>2</sup> vollversiegelt) und dabei vereinzelt mit Bäumen bestanden (weitere 1.154 m<sup>2</sup>). Die restlichen Flächen des Plangebiets werden von Rasen/Gebüsch u. ä. Grünstrukturen bedeckt.

Die Grundlage für die flächenbezogenen Aussagen zum Umweltbelang Boden bildet im Rahmen dieses Umweltberichtes die Bodenkarte 1: 50.000 (BK 50) des GEOLOGISCHEN DIENSTES NRW (2018). Die Flächen im Plangebiet sind im heutigen Zustand bereits versiegelt und weisen wenig Reliefenergie auf. Die Geländehöhe liegt bei ca. 105 m über N.N. Das Plangebiet befindet sich auf zwei verschiedenen Bodeneinheiten. Die vorherrschenden Bodentypen sind Typischer Gley (westliches Plangebiet) und Typische Parabraunerde (östliches Plangebiet), die beide zum Großteil aus Löß gebildet sind (GEOLOGISCHER DIENST NORDRHEIN-WESTFALEN 2018).

Insgesamt besitzen die Böden aufgrund der bisherigen Nutzung und anthropogenen Überformung eine geringe bis keine Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen und sind nicht schutzwürdig eingestuft.

### Methanausgasung

In der Karte der potenziellen Methanausgasungen der Stadt Dortmund ist das Plangebiet der Zone 1 zugeordnet. Dies bedeutet, dass Methangasaustritte „wenig wahrscheinlich“ sind (UMWELTAMT STADT DORTMUND 2016).



## Altlasten

Das Plangebiet ist großflächig als Altlastengebiet gekennzeichnet, trotzdem sind, zumindest im Bereich des Quartiersversorgungszentrums, „einschlägige“ Untersuchungen nicht erforderlich. Die Umweltverwaltung der Stadt Dortmund definiert im Baugenehmigungsverfahren Auflagen bezüglich der Bodenbedingungen (unveröffentlichtes Dokument: Ergebnisse des Startgespräches zur 72. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung des Bebauungsplanes Ap 232 - Wohn- und Geschäftszentrum Schüren- am 05.10.2017 STADT DORTMUND).

## Kampfmittel

Das Grundstück Gevelsbergstraße 30 wird bereits neu bebaut. Im Vorfeld des Baubeginns hatten sich keine Hinweise auf Kampfmittel ergeben. Für den Bereich Markscheiderstraße / Stempelweg wurden nach der Luftbildauswertung ebenfalls keine Hinweise auf Kampfmittel festgestellt. Weitergehende Maßnahmen sind nicht erforderlich (unveröffentlichtes Schreiben vom ORDUNGSAMT DER STADT DORTMUND vom 07.09.2016). Dennoch kann nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass sich Kampfmittel im Erdreich befinden. Der Bebauungsplan enthält deshalb vorsorglich folgenden Hinweis: Das Vorkommen von Kampfmitteln kann im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Sollten bei Erdarbeiten verdächtige Gegenstände festgestellt werden, ist der Kampfmittelräumdienst über die Ordnungsbehörde der Stadt Dortmund zu benachrichtigen.

## Bergbauliche Einwirkungen

Nach Auskunft der RAG Aktiengesellschaft sind für die Grundstücke Markscheiderstr. 1/ Gevelsbergstr. 30 sowie das Grundstück Stempelweg 1-7 bergschadenstechnische Einwirkungen spätestens seit Ende der sechziger Jahre abgeklungen, weshalb Anpassungs- bzw. Sicherungsmaßnahmen nicht erforderlich sind. Allerdings wurde die Beantragung der Einsichtnahme in die bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. „Bergbau und Energie in NRW“ archivierten amtlichen Grubenbilder und Verleihungsrisse empfohlen. Die von Dr. Meinecke & Schmidt durchgeführte Grubenbildereinsichtnahme kam zu dem Ergebnis, dass keine Hinweise auf oberflächennahen Bergbau festgestellt werden konnten. Somit kann mit hinreichender Gewissheit ausgeschlossen werden, dass im Bereich des Plangebietes noch Auswirkungen aus bergbaulicher Tätigkeit möglich sind.

## Wasser

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. 200 m südlich des Plangebiets fließt die Emscher.

Der Boden im Plangebiet eignet sich im 2-Meter-Raum nicht für die Versickerung (Osten: ungeeignet; Westen: zu nass). Die mittlere gesättigte Wasserleitfähigkeit des Bodens ist im gesamten Plangebiet als „hoch“ einzustufen (50 cm/Tag).

Im Plangebiet liegen keine festgesetzten oder geplanten Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete nach §§ 51 bzw. 53 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG). Ein Hochwasserrisiko (§ 74 WHG) besteht für das Plangebiet nicht. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes (§ 76 WHG). In ca. 200 m Entfernung befindet sich der Oberlauf der Emscher, welches als Überschwemmungsgebiet mit hoher Wahrscheinlichkeit dargestellt wird (GEO-PORTAL.NRW).



## Grundwasser

Der durch die Planung betroffene Grundwasserkörper „Ruhrkarbon/östliches Emscher-Gebiet“ (ID: 277\_08). Dieser ist mengenmäßig in gutem und chemisch schlechtem Zustand (MULNV NW 2018).

Die Karte der Grundwasserlandschaften in Nordrhein-Westfalen weist das Plangebiet als „Gebiet mit ergiebigem Grundwasservorkommen“ aus. Hier befinden sich Gesteinsbereiche mit geringer bzw. wechselnder Filterwirkung. Der Untergrund ist zum Großteil aus Sandstein, Tonstein und Schluffstein (östlicher Teil) bzw. Kalkstein und Tonmergelstein (westlicher Teil) gebildet (GEOLOGISCHES LANDESAMT NRW 1980a). Der Bereich des Plangebiets ist allerdings als „Bereich mit schwer durchlässigen Deckschichten“ (in diesem Fall: Löß) ausgewiesen, die das Eindringen von Verschmutzungen in das Grundwasser weitgehend verhindern (GEOLOGISCHES LANDESAMT NRW 1980b).

Ein Bodengutachten, welches die Ergebnisse der Baugrund- und chemischen Bodenuntersuchung zusammenfasst, trifft auch Aussagen zum Grundwasser im Plangebiet. „Für das Grundwasser ist aufgrund der relativ geringen Schadstoffkonzentrationen im Eluat und dem hohen Rückhaltevermögen der lehmigen Böden kein Gefährdungspotential abzuleiten.“ (DR. MEINECKE & SCHMIDT 2019).

## **Luft, Klima und Luftqualität**

Die synthetische Klimafunktionskarte der Stadt Dortmund bzw. des Regionalverbandes Ruhr weist dem östlichen Teil des Plangebietes das Klimatop „Stadttrandklima“ zu. Dieses verfügt im Gegensatz zu städtisch geprägten Räumen über einen hohen Grünflächenanteil, relativ geringe Versiegelungsraten bzw. eine aufgelockerte, offene Bauweise und Nähe zu regionalen Ausgleichsräumen. Durch die Nähe zu Ausgleichsflächen wie dem nördlich gelegenen Landschaftsschutzgebiet („Schürener Feld“) kann es zu (nächtlicher) Abkühlung durch Kaltluftaustausch kommen (REGIONALVERBAND RUHR 2017).

Der westliche Teil des Plangebiets ist dem Vorstadtklima zuzuordnen, welches den Übergang zwischen Klimatopen des Freilands und der höher verdichteten Siedlungsstrukturen bildet.

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich südlich Einfamilien- und Reihenhäuser und westlich, nördlich und östlich Mehrfamilienhaussiedlungen mit großzügigen Grünflächen. Daher ist in Bezug auf das Mikroklima, verglichen mit den Klimaten eines innerstädtischen Standortes, eine höhere Variabilität (Tagesgang von Temperatur und Feuchte) zu erwarten, aus der ein geringeres Risiko an lufthygienischen oder bioklimatischen Problemen resultiert.

In Bezug auf die Luftqualität sind geringfügige Vorbelastungen durch den Straßenverkehr und allgemein Hausbrandemissionen zu erwarten. Durch die Nähe zu Ausgleichsräumen (hier dem Landschaftsschutzgebiet „Schürener Feld“ sowie dem Bereich des südlich gelegenen Flusses „Emscher“) kann es jedoch zu einem Austausch von Kalt- und Frischluft kommen. Die im Plangebiet befindlichen Bäume tragen, auch vor dem Hintergrund angrenzender Verkehrswege, zur Lufthygiene bei.

## **Landschaft / Ortsbild**



Das Ortsbild ist durch die innerstädtische Lage im Ortsteil Schüren geprägt. Der übergeordnete Planbereich ist von wohngebietstypischen Bauten umgeben, wobei das Plangebiet als Stadtteilzentrum derzeit überwiegend als Nahversorgungsstandort das Stadtbild prägt.

Das Ortsbild wird im östlichen Teil des Plangebiets durch die eingeschossige Bauweise und die gleichzeitig hohe horizontale Verdichtung geprägt. Die straßenseitigen Einzelbäume sowie die am östlichen Rand des Plangebiets befindliche Baumreihe sind als Grünstrukturen ebenfalls wirksame Elemente des Ortbildes.

Der Landschaftsraum gehört zur naturräumlichen Haupteinheit „Hellwegboerden“(NR-542), der sich wiederum in zwei Landschaftsräume gliedert. Das Plangebiet befindet sich im Landschaftsraum „LR-IIIa-111 Witten-Dortmunder Lößgebiet“ (MINISTERIUM DES INNERN DES LANDES NORD-RHEIN-WESTFALEN 2017).

### **Natura 2000-Gebiete**

Neben den Schutzgebieten nach LNatSchG NRW existieren weitere Schutzkategorien, die nicht über den Landschaftsplan ausgewiesen werden. Hierbei handelt es sich um Natura 2000-Gebiete (i. S. d. § 7 Abs. 1 Nr.8 BNatSchG). Natura 2000-Gebiete, die aufgrund ihrer räumlichen Nähe zum Plangebiet betrachtungsrelevant sind, existieren im näheren Umfeld des Plangebiets nicht. Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet „Hellwegboerde“ (Kennung: DE-4415-401) befindet sich in etwa 11,5 km östlicher Entfernung. Das nächstgelegene FFH-Gebiet sind die Kalkbuchenwälder bei Hohenlimburg (DE-4611-301) in ca. 14,7 km Entfernung, südlich des Plangebiets.

### **Menschen und menschliche Gesundheit**

#### Nutzungsstruktur

Für das Plangebiet besteht derzeit kein Planungsrecht im Sinne eines rechtskräftigen Bebauungsplans, weshalb die derzeitige Nutzung als Basisszenario angenommen wird. Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befinden sich durch den Menschen genutzten Strukturen. Das Plangebiet stellt sich aktuell als Geschäftskomplex und Nahversorgungsstandort dar.

Im östlichen Teil des Plangebiets befinden sich drei eingeschossige Baukörper, die zur Einzelhandelsnutzung vorgesehen sind, sowie eine Garagenanlage. Die Strukturen auf der westlichen Teilfläche (ehemaliges Sparkassen-Gebäude) sowie die Garagenanlagen auf der östlichen Teilfläche sind bereits abgebrochen worden. Das direkte Umfeld ist überwiegend von Wohnnutzung geprägt.

#### Luftschadstoffe

Die Belastung durch Feinpartikel (PM10) und auch die Belastung durch Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) innerhalb des Plangebiets sind gemäß des Luftreinhalteplan Ruhrgebiet – Teilplan Ost – aus dem Jahr 2011 mit Werten unter 29 µg/m<sup>3</sup> als durchschnittlich für städtische Räume zu bewerten. Die gemäß 39. BImSchV einzuhaltenden Immissionsschutzwerte werden erwartungsgemäß nicht überschritten.

#### Lärm – Verkehrslärm / Gewerbelärm





Vorbelastungen des Plangebiets und des Umfelds in Form von Geräuschmissionen auf die vorhandene Wohnbebauung gehen von dem Kfz-Verkehr an der Gevelsbergstraße und der Markscheiderstraße sowie der bisherigen Nutzung der Flächen als Nahversorgungszentrum (Lieferverkehr und An-/Abfahrtsverkehr) aus.

### Fernwärmeleitung

Im nördlichen und östlichen Bereich des Plangebiets – zwischen der Markscheiderstraße und der Gevelsbergstraße – verläuft zurzeit eine unterirdische Fernwärmeleitung, welche über Grunddienstbarkeiten gesichert ist.

### Verkehr

Das Plangebiet wird im Norden von der Markscheiderstraße, im Süden von der Gevelsbergstraße und im Westen von der Bergmeisterstraße begrenzt. Die Erschließung für den einzelhandelsbezogenen Lieferverkehr erfolgt durch Zufahrten von der Markscheider- und im südlichen Teil der Gevelsbergstraße. Vor allem im südlichen und östlichen Randbereich des Plangebiets befinden sich Parkplätze. Rund um die eingeschossigen Baukörper befinden sich Fußgängerbereiche. Eine Ampel ist südlich zwischen dem Plangebiet und der Kirche St. Bonifatius vorhanden. Südlich des Plangebiets befindet sich die Bushaltestelle „Bergparte“, welche von den Buslinien 436, 453 und 466 sowie dem NE4 angefahren wird.

Aktuell sind Belastungen des Plangebiets durch den Verkehr möglich.

### Erschütterungen

Erschütterungen sind aufgrund der bisherigen Nutzung als Nahversorgungszentrum nicht zu erwarten.

### Sonstige Belästigungen insbesondere Licht, Wärme und Strahlung

Neben der üblichen Straßenbeleuchtung ist aufgrund der Einzelhandelsnutzungen vor allem in den Wintermonaten mit einer erhöhten Lichtemission im Plangebiet zu rechnen.

### Umgang mit Abfällen

Im Plangebiet fallen der bisherigen Nutzung als Nahversorgungszentrum entsprechende Abfälle an. Gefährliche Abfälle i. S. d. § 3 Abs. 5 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes fallen voraussichtlich nicht an.

### **Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Im Plangebiet sowie dessen näherem Umfeld befinden sich keine rechtskräftig geschützten Denkmäler aus der Denkmalliste der Stadt Dortmund. Nach bisherigem Kenntnisstand befinden sich auch keine kulturhistorisch bedeutsamen Elemente im Plangebiet.

## **2.1.2 Nullvariante**

Bei einer Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) wäre die geplante Nutzung nicht möglich. Die angestrebte Planung wäre auf dieser Fläche planungsrechtlich nicht zulässig. Auf den Flächen würde voraussichtlich die Nutzung als Nahversorgungsstandort langfristig aufgegeben werden, was Leerstände der eingeschossigen Gebäude zur Folge hätte. In Bezug auf die Umweltbelange Menschen, Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft sowie Kultur-/ sonstige Sachgüter sind



bei Nichtdurchführung der Planung keine Änderungen zu erwarten. Der Umweltbelang Pflanzen und Tiere unterliegt dagegen sukzessiven Entwicklungen. Mit zunehmendem Alter sind den Gehölzstrukturen höhere Wertigkeiten zu attestieren. Gleichzeitig ändern sich hierdurch die Lebensbedingungen für Tiere, sodass sich langfristig Änderungen in Bezug auf die vorhandenen Arten einstellen können.

## **2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Im Rahmen der B-Planaufstellung wird die planungsrechtliche Entwicklung für ein Wohn- und Geschäftszentrum in Dortmund Schüren ermöglicht. Die FNP-Änderung zielt auf die Änderung von „Wohnbaufläche“ in „Gemischte Baufläche“ ab, um diese Entwicklung zu ermöglichen.

Für die Bewertung der Auswirkungen der vorliegenden Planung (B-Plan VEP Ap 232 und 72. FNP-Änderung) ist zu berücksichtigen, dass für das Plangebiet bisher kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt. Demnach sind für das Plangebiet die aktuell vorgefundenen Nutzungen sowie Biotopstrukturen im Basisszenario als Grundlage zur Bewertung der Auswirkungen heranzuziehen. Dies gilt für sämtliche im Folgenden betrachtete Belange des Umweltschutzes.

Grundsätzlich orientiert sich die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung an den Belangen des § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-i BauGB. Zusätzlich werden unter anderem die in Anlage 1 BauGB zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c BauGB unter Nr. 2. b) aufgelisteten Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase beschrieben.

Die nachfolgenden Auswirkungen beziehen sich immer auf direkte, etwaige indirekte, sekundäre, kumulative, grenzüberschreitende, kurz-, mittel- und langfristige, ständige und vorübergehende sowie positive und negative Auswirkungen des geplanten Vorhabens.

### **2.2.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

#### **Tiere**

Um die Betroffenheit der planungsrelevanten Arten durch das Vorhaben festzustellen, wurde eine Artenschutzprüfung (Stufe II) erstellt.

Da keine planungsrelevanten Vogelarten innerhalb des Plangebiets vorkommen, ist nicht mit Auswirkungen auf diese Arten auszugehen. Es werden somit keine speziellen artenschutzrechtlich begründeten vorgezogene Maßnahmen erforderlich. Da nur gelegentlich genutzte Tagesverstecke der Zwergfledermäuse im Plangebiet zu erwarten sind, sind aufgrund der zu erwartenden Projektwirkungen für die Art artenschutzrechtlich relevante Auswirkungen auszuschließen.

Die ASP II kommt zu dem Ergebnis, dass allgemeine Maßnahmen zur Vermeidung erforderlich werden. Gehölzarbeiten dürfen demnach nur im Zeitraum von Oktober bis Februar durchgeführt werden (Bauzeitenregelung gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG), um die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG für die im Plangebiet nachgewiesenen nicht planungsrelevanten Vogelarten auszuschließen. Des Weiteren müssen die Abrissarbeiten an Gebäuden zum Schutz der nachgewiesenen Zwergfledermaus in den Wintermonaten (November bis Februar) und bei Temperaturen unter 10 °C stattfinden.



Das Eintreten artenschutzrechtlich relevanter Konflikte (i. S. d. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG) kann unter Voraussetzung der Einhaltung der o. g. Verbotzeiträume ausgeschlossen werden (FROELICH & SPORBECK 2018).

## **Pflanzen**

Mit der Änderung von „Wohnbaufläche“ in „Gemischte Baufläche“ im Rahmen der 72. FNP-Änderung, sind keine konkreten erheblichen Auswirkungen auf den Umweltbelang Pflanzen zu prognostizieren. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist dafür zu sorgen, dass Grünfestsetzungen getroffen werden.

Der vorhabenbezogene B-Plan in Form des Vorhaben- und Erschließungsplans setzt Baufelder, die Erschließung sowie Versorgungsflächen fest. Der vorhabenbezogene B-Plan trifft Festsetzungen zu Baumpflanzungen im Bereich der Stellplätze (1:5) und vereinzelt zum Erhalt von Bäumen. Bei den übrigen im Plangebiet vorhandenen Bäumen ist davon auszugehen, dass diese mit der Umsetzung nicht erhalten werden können.

Für das Plangebiet ergeben sich trotz der geplanten Versiegelung von bis zu 85 % kaum Änderungen, da die Fläche in ihrer derzeitigen Nutzung bereits fast vollständig versiegelt ist. Von der Planung sind die im Plangebiet vorhandenen Gehölze betroffen, da nicht sichergestellt werden kann, dass im Baubetrieb Bäume erhalten werden können. Baubedingt und anlagenbedingt ist die Planung daher mit einem Verlust der Baum- und Gehölzstrukturen verbunden.

Der Ausfall der Bäume wird durch Ersatzpflanzungen an anderer Stelle kompensiert. Die im vorhabenbezogenen B-Plan VEP – Wohn- und Geschäftszentrum Schüren – dargestellten Grünflächen sind von Bebauung freizuhalten und dauerhaft zu bepflanzen. Zur Sicherung der grünordnerischen Gestaltqualität im Plangebiet und als Ersatz für die wegfallenden Bäume werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur Begrünung von Dachflächen getroffen. Es ist zudem vorgesehen, Baumpflanzungen im Bereich der Stellplätze im östlichen Bereich vorzunehmen. Es sollen für je fünf PKW-Stellplätze ein Baum bzw., im Bereich des geplanten Einzelhandelsstandort für das Wohn- und Geschäftszentrum, je fünf PKW-Stellplätze ein Baum gepflanzt werden, um eine ausreichende Beschattung der Parkplätze sowie eine Begrünung des Straßenraums zu gewährleisten. Die Baumpflanzungen auf Stellplätzen werden jedoch nicht als Ersatzpflanzungen gemäß der Baumschutzsatzung anerkannt (unveröffentlichtes Dokument: Ergebnisse des Startgespräches zur 72. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung des Bebauungsplanes Ap 232 -Wohn- und Geschäftszentrum Schüren- am 05.10.2017 STADT DORTMUND).

Wenngleich mit der Beseitigung der Gehölzstrukturen deren potenzielle immissionsmindernde Wirkung verloren geht (An- und Absorption von Luftschadstoffen; Abschirmung von Licht), resultieren hieraus mit Blick auf die geringe Vorbelastung des Plangebiets keine erheblichen Umweltauswirkungen.

Durch die Planung werden nachteilige Auswirkungen auf den Umweltbelang Pflanzen – hier insbesondere den Baumbestand – vorbereitet. Maßnahmen, wie die Festsetzung zum Erhalt einzelner Bäume, Darstellung von Grünflächen und die Anpflanzung von Bäumen im Bereich der Pkw-Stellplätze können diese Auswirkungen jedoch abmildern und führen nicht zu erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen.



## 2.2.2 Fläche, Boden, Wasser

Mit der Änderung von „Wohnbaufläche“ in „Gemischte Baufläche“ im Rahmen der 72. FNP-Änderung, sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Umweltbelange Fläche, Boden und Wasser zu erwarten, da die Flächen im derzeitigen Zustand bereits fast vollständig versiegelt.

Durch die Bebauungsplanung werden umfangreiche Versiegelungen im Plangebiet für die künftige Nutzung als Wohn- und Geschäftszentrum planungsrechtlich zulässig. Die zeichnerischen Festsetzungen im VEP sichern auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ein Grünflächenanteil von (rechnerisch) 15 %. Da das Plangebiet in seinem derzeitigen Zustand bereits fast vollständig versiegelt ist, ergeben sich mit der Planung keine anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen auf die Umweltbelange Boden und Fläche, die über das heutige Maß hinausgehen.

Notwendige Baumaßnahmen und damit verbundene bauzeitlich in Anspruch genommenen Flächen beschränken sich auf die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs, sodass keine externen Flächen für die Planung bereitgestellt werden müssen.

Durch die Planung wird auf die Bodenschutzklausel gem. § 1a Abs. 2 BauGB Rücksicht genommen. Bei der Planung handelt es sich um die Revitalisierung einer bereits bebauten Fläche innerhalb eines Ortsteilzentrums. Der Bebauungsplan stellt damit eine Maßnahme der Innenentwicklung dar, da ein bestehender Standort, der heute schon gewerblich genutzt wird, erneuert wird.

### Altlasten

Da das Plangebiet als Altlastengebiet gekennzeichnet ist, wurden für das Grundstück der Gevelsbergstraße 30 Baugrund- und chemische Sonderuntersuchungen durchgeführt. Diese kommen zu dem Ergebnis, dass nachstehende Maßnahmen im Rahmen der Baumaßnahmen zu beachten sind: Abdichtung gegen Bodenfeuchtigkeit, bauzeitlich bedingte Grundwasserabsenkung um die nötige Auftriebssicherheit zu gewährleisten, Fernhalten bzw. offenes Abführen von Niederschlagswasser aus der Baugrube, Abdeckung der Böschungen vor starken Niederschlägen, Aushubarbeiten im feinkörnigen Boden nur mit Tieflöffel ohne Zähne, keine Befahrung/ Störung freigelegter Sohlen mit schweren Geräten, sofortiges Anbringen einer Schutzschicht nach Bodenfreilegung, kein verdichteter Wiedereinbau von lehmigen Böden (DR. MEINECKE & SCHMIDT 2017)

Auch für das Grundstück Markscheiderstr. 1 sind Baugrund- und chemische Bodenuntersuchungen durchgeführt worden. Dem Untersuchungsbericht der Firma DR. MEINECKE & SCHMIDT (2019) folgend, sind nachstehende Maßnahmen im Rahmen der Baumaßnahmen zu beachten. Zu diesen Maßnahmen zählen:

- die Abdichtung gegen Bodenfeuchtigkeit,
- das Fernhalten bzw. offenes Abführen von Niederschlagswasser aus der Baugrube,
- die Abdeckung der Böschungen vor starken Niederschlägen,
- Aushubarbeiten im feinkörnigen Boden nur mit Tieflöffel ohne Zähne,
- keine Befahrung / Störung freigelegter Sohlen mit schweren Geräten,
- sofortige Einbringung einer Schutzschicht nach Bodenfreilegung und
- kein verdichteter Wiedereinbau von lehmigen Böden,
- Wasserhaltung für die Baugrube bei hohen Grundwasserständen sowie während starker Niederschläge.



Unter Beachtung dieser Maßnahmen im Rahmen der Baumaßnahmen sind erhebliche Auswirkungen auf die Umweltbelange auszuschließen.

### **Kampfmittel**

Sollten während durchzuführender Bauarbeiten Kampfmittel gefunden werden, so sind die Bauarbeiten einzustellen und es ist unverzüglich das Ordnungsamt der Stadt Dortmund zu verständigen.

### **Wasserschutzrecht**

Durch die Planung sind zukünftig anlagenbedingt Versiegelungen auf bisher bereits fast vollständig versiegelten Flächen zu erwarten, welche sich demnach nicht erheblich auf den Wasserhaushalt auswirken. Mit der 72. FNP-Änderung sind durch die Darstellung als gemischte Baufläche erhebliche Auswirkungen auf den Umweltbelang Wasser auszuschließen.

Da im Bereich des Plangebiets eine Versickerung des Niederschlagswassers ungeeignet ist, wird für die Planung auf Ebene des B-Plans eine Dachbegrünung vorgesehen, die das anfallende Niederschlagswasser gedrosselt in die öffentliche Kanalisation führt. Für die Einleitung gelten Beschränkungen (s. Kap. 2.2.9). Erhebliche nachteilige betriebs- und anlagenbedingte Auswirkungen auf den Umweltbelang Wasser sind durch die Aufstellung des B-Planes nicht zu erwarten.

### **MethanAusgasungen**

Da die Untergeschosse der geplanten Gebäude (Markscheiderstraße 1 und Gevelsbergstraße 30) unterhalb des Grundwasserspiegels liegen, werden diese als wasserdichte weiße Wannen ausgebildet, sodass eventuelle Methangaseintritte in die Gebäude ausgeschlossen sind. Dieses Vorgehen ermöglicht ebenfalls die Abwehr von Bodenfeuchtigkeit (unveröffentlichtes Schreiben von DR. MEINECKE & SCHMIDT vom 08.09.2017). Erhebliche Auswirkungen des Vorhabens auf das Grundwasser sind damit nicht zu erwarten.

## **2.2.3 Luft, Klima und Luftqualität**

Anthropogene Nutzungen bewirken z. B. durch Versiegelungen eine Modifikation des Lokalklimas. Freiflächen haben demgegenüber das Potenzial, derartigen klimatischen und lufthygienischen Belastungen entgegenzuwirken, sie zu vermindern oder zu verhindern.

Auf Ebene der 72. FNP-Änderung ist mit der Änderung von „Wohnbaufläche“ in „Gemischte Baufläche“ nicht mit erheblichen Auswirkungen auf die Umweltbelange Luft, Klima und Luftqualität zu rechnen, da das Gebiet in seiner derzeitigen Nutzung bereits vorbelastet durch Versiegelungen und Luftbelastungen durch die angrenzenden Straßen ist.

Insgesamt sind durch die Planung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geringfügig nachteilige Auswirkungen auf das Lokalklima zu erwarten. Der Bebauungsplan trifft neben den Festsetzungen zur Versiegelung Grünfestsetzungen, Festsetzungen zur Pflanzung von Bäumen im Bereich der Stellplätze oder teilweise Festsetzungen zum Erhalt bestehender Bäume. Die Gehölzbestände, am östlichen Rand des Plangebiets sowie vereinzelt entlang der Bergmeisterstraße und der Gevelsbergstraße, werden bau- bzw. anlagenbedingt entfernt. Damit geht der Wirkungsverlust der Gehölzbestände auf die Luftqualität im Plangebiet einher. Wenngleich mit der Beseitigung der



Gehölzstrukturen deren potenzielle immissionsmindernde Wirkung verloren geht (An- und Absorption von Luftschadstoffen), resultieren hieraus mit Blick auf die geringe Vorbelastung des Plangebiets keine erheblichen Umweltauswirkungen.

Mit der Planung zusätzlicher Wohnbebauung, eines großflächigen Einzelhandels sowie eines Ärzte- und Geschäftszentrums ist mit zusätzlichem Verkehrsaufkommen zu rechnen. Auf Grundlage der Leistungsfähigkeitsberechnungen der Verkehrsuntersuchung an den untersuchten Knotenpunkten sind diese als ausreichend leistungsfähig einzustufen und die Zusatzbelastungen als nicht signifikant einzuschätzen (AMBROSIUS BLANKE 2019).

Baubedingt sind Emissionen durch die Baufahrzeuge und Materialtransporte zu erwarten. Diese Belastungen sind jedoch nur temporär.

Um einer Aufheizung von Flächen durch Sonneneinstrahlung entgegenzuwirken, sollen auf neu anzulegenden Stellplätzen je fünf PKW-Stellplätze ein Baum bzw., im Bereich des geplanten Einzelhandelsstandorts, je fünf PKW-Stellplätze ein Baum gepflanzt werden, um eine ausreichende Beschattung der Parkplätze sowie eine Begrünung des Straßenraums zu gewährleisten. Zusätzlich sind Dachbegründungen und Fassadenbegrünungen vorzunehmen, was ebenfalls der Aufheizung entgegenwirkt (Begründung vorhabenbezogener B-Plan).

Es wird eine Nutzung von Fernwärme angestrebt, da entsprechende Leitungen im Plangebiet vorhanden sind. Die Fernwärmeleitung ist zum derzeitigen Stand bereits verlegt. Die Nutzung erneuerbarer Energien und ein sparsamer und effizienter Energieeinsatz bleiben dem Bauherrn im Rahmen der Vorgaben des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) vorbehalten und werden daher nicht im B-Plan gesteuert.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass sich durch die vorliegende Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die Umweltbelange ergeben.

### **Immissionsschutzrecht**

Eine Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist aufgrund der Kleinflächigkeit des Vorhabens auszuschließen.

Relevante Gewerbebetriebe sind im Umfeld des Plangebiets nicht vorhanden, weshalb keine Geräuschvorbelastung zu berücksichtigen und die Immissionswerte der TA Lärm ausgeschöpft werden können.

### **2.2.4 Landschaft / Ortsbild**

Mit der Umwidmung der „Wohnbaufläche“ in „Gemischte Bauflächen“ im Rahmen der FNP-Änderung sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Landschaft zu erwarten.

Das Ortsbild im Plangebiet wird durch die aus dem B-Plan resultierende Nutzung verändert. Da das Plangebiet derzeit bereits fast vollständig versiegelt und bebaut sowie im derzeitigen Zustand leicht einsehbar ist, sind diese Veränderungen als nicht erheblich einzustufen.

Das Maß der baulichen Nutzung erlaubt zukünftig eine Bebauung mit bis zu 5 Vollgeschossen (Staffelgeschosse), wodurch das Vorhaben eine erweiterte Sichtbarkeit hat. Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Ortsbild werden darüber hinaus aufgrund der Entfernung der Gehölzstrukturen



erhöht. Da die angrenzende Bebauung im Osten und im Westen jedoch bereits Viergeschossig ist, fügt sich das Vorhaben in die Umgebung ein.

Das Vorhaben hat aufgrund seiner Art und Entfernung keinen Einfluss auf das nördlich gelegene Landschaftsschutzgebiet „Schürener Feld“. Die Schutzzwecke des LSG

- zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder der Nutzungsfähigkeit der Naturgüter;
- wegen der hohen Bedeutung des Bachlaufes und des Bahndammes als Lebensräume für Pflanzen und Tiere und für den Biotopverbund;
- wegen der hohen Bedeutung des Landschaftsraumes für das Stadtbild und die Siedlungsrandgestaltung;
- wegen der Bedeutung der offenen landwirtschaftlich genutzten Flächen für die Frischluftbildung und das Stadtklima;

werden durch die Planung nicht beeinflusst.

Baubedingt ist mit visuellen Belastungen durch Kräne zu rechnen, die jedoch auf die Bauphase begrenzt und daher nicht als erhebliche Veränderung des Landschafts- und Ortsbildes einzustufen sind. Betriebsbedingte Auswirkungen sind auszuschließen.

### **2.2.5 Natura 2000-Gebiete**

Auswirkungen des Vorhabens auf Natura 2000-Gebiete sind sowohl auf Ebene der FNP-Änderung als auch der B-Plan-Aufstellung aufgrund der Art des Vorhabens und der Entfernung zu den nächstliegenden Gebieten (s. Kap. 2.1.1) auszuschließen.

### **2.2.6 Menschen und menschliche Gesundheit**

#### **Nutzungsstruktur**

Mit der Änderung von „Wohnbaufläche“ in „Gemischte Baufläche“ im Rahmen der 72. FNP-Änderung sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Umweltbelange Menschen und menschliche Gesundheit zu erwarten, da die Flächen im derzeitigen Zustand bereits als Nahversorgungsstandort genutzt werden. An dieser Nutzungsform wird sich planungsbedingt nichts Grundlegendes ändern.

Die Nahversorgung der Bevölkerung soll u. a. über die Wiederansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit zeitgemäßer Verkaufsfläche gesichert werden. Durch Festsetzungen zu maximal zulässigen Verkaufsflächengrößen von 1.400 m<sup>2</sup> und sortimentsbezogenen maximalen Verkaufsflächenanteilen wird die Verträglichkeit der Einzelhandelsnutzung auf bestehende Einrichtungen in anderen Versorgungsbereichen der Stadt Dortmund angestrebt.

Temporär kommt es baubedingt zu einer Lärm- und Staubentwicklung. Es werden umfängliche Abrissarbeiten erforderlich, um die bestehenden eingeschossigen Ladenzeilen abubrechen und eine Neuerrichtung zu ermöglichen. Betriebsbedingt ist nicht mit einem erheblich erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen. Anlagenbedingt sind keine umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen zu erwarten.

#### Luftschadstoffe



Bei der Umsetzung der Planung ist davon auszugehen, dass sich mit der Revitalisierung der Fläche betriebsbedingt der Verkehr auf der Fläche durch die an- und abfahrenden Pkw erhöhen wird. Das Verkehrsgutachten zeigt eine Erhöhung des Verkehrs an den Knotenpunkten, wobei sich die Belastung nicht signifikant vom Bestand unterscheiden wird (AMBROSIUS BLANKE 2019).

Baubedingt ist nur mit einer temporären Belastung durch Schadstoffausstoß der Baustellenfahrzeuge zu rechnen.

### Fernwärmeleitung

Im Plangebiet ist auch nach Verlegung der unterirdischen Fernwärmeleitung eine Nutzung von Fernwärme geplant. Mit dem Leitungsträger Innogy SE wurde bereits Kontakt aufgenommen. Nach Hinweis der Innogy SE ist eine Stilllegung und Umverlegung nur im Zeitraum vom 01.05. bis 01.09. eines Kalenderjahres möglich, um die Fernwärmelieferung zu gewährleisten. Für die Verlegung der Fernwärmeleitung ist u. U. die Entfernung der vorhandenen Bäume erforderlich. Die Leitung ist zum derzeitigen Stand bereits verlegt.

### **Lärm – Verkehrslärm / Gewerbelärm**

Mit der Änderung von „Wohnbaufläche“ in „Gemischte Baufläche“ im Rahmen der 72. FNP-Änderung sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Umweltbelange Menschen und menschliche Gesundheit durch Lärm zu erwarten – auch wenn Nutzungen erlaubt werden, die über die reine Wohnnutzung hinausgehen, da das Gebiet in seinem derzeitigen Zustand bereits durch Geräuschmissionen vorbelastet ist. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist sicherzustellen, dass bestehende Nutzungen durch die nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung zulässige Nutzungen nicht beeinträchtigt werden.

Auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung (PEUTZ CONSULT 2019) ist der entstehende Gewerbelärm nach den getroffenen Nutzungsansätzen als unproblematisch zu beurteilen. Auch die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 werden in den zentralen Bereichen eingehalten (PEUTZ CONSULT 2019). Aufgrund von Überschreitungen der Orientierungswerte in den Randbereichen ergeben sich aus dem Gutachten einige Voraussetzungen für einen störungsfreien Betrieb, welche sich auf die Gebäudetechnik, die Gestaltung der Anlieferungszone, der Tiefgaragenzufahrten und der oberirdischen Stellplatzanlagen sowie auf die Öffnungszeiten der Gewerbebetriebe beziehen. In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan VEP Ap 232 - Wohn- und Geschäftszentrum Schüren - werden dementsprechend folgende textliche Festsetzungen zu Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB aufgenommen:

### Technische Gebäudeausrüstung

Außen liegende technische Anlagen sind entsprechend der zeichnerischen Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan unterzubringen

### Einkaufswagensammelbox

Die Einkaufswagensammelbox ist im Bereich des Eingangs zum Lebensmittelmarkt unterzubringen.

### Stellplätze / Tiefgaragen / Anlieferungszone

Stellplatzanlagen und Tiefgaragen einschließlich ihrer Zufahrten sowie Anlieferungszone sind entsprechend den zeichnerischen Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans anzuordnen.





Betriebs- und Öffnungszeiten können nach Baugesetzbuch nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Diese werden als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen und im Durchführungsvertrag sowie dem nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren verbindlich geregelt. Der Bebauungsplan enthält dementsprechend folgenden Hinweis zu Betriebsbeschränkungen:

„Das Lärmgutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan geht von folgenden Betriebsbeschränkungen aus. Diese sind im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen; Näheres ist in der Baugenehmigung zu regeln: Die Betriebszeit der Gewerbe- und Einzelhandelsbetriebe einschließlich des Parkplatzes beginnt um 6 Uhr und endet um 22 Uhr und ist damit auf die Tagzeit begrenzt. Die Anlieferung von Waren ist somit nur im Tageszeitraum zwischen 6 Uhr und 22 Uhr zulässig. Die Öffnungszeiten der Gewerbe- und Einzelhandelsbetriebe können damit zwischen 6:30 Uhr und 21:30 Uhr liegen.“

Die Beeinträchtigungen der Planung (Verkehrslärm) auf das Umfeld sind als nicht erheblich einzustufen, da die gesundheitsrelevanten Schwellenwerte von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts unterschritten werden. Demnach ist der gegenwärtige Verkehr in Verbindung mit dem durch die Planung hervorgerufenen zusätzlichen Verkehr als geringfügig einzuschätzen.

Das Schallschutzgutachten betrachtet neben dem Gewebelärm auch den Verkehrslärm und kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhabengebiet vor Verkehrslärm zu schützen ist. In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan VEP Ap 232 - Wohn- und Geschäftszentrum Schüren - werden dementsprechend folgende textliche Festsetzungen zu Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB aufgenommen:

#### Passive Schallschutzmaßnahmen

Im Vorhabengebiet sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Straßenverkehrslärmbelastung der Gevelsbergstraße, der Bergpartei, der Bergmeisterstraße und der Markscheiderstraße für die Gebäude bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen. Dabei dürfen die Innenschallpegel, wie in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt, nicht überschritten werden.

Raumart	Mittelungspegel
<b>1. Schlafräume, nachts</b>	
1.1 in reinen und allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten	30 dB(A)
1.2 in allen übrigen Gebieten	35 dB(A)
<b>2. Wohnräume, tags</b>	
2.1 in reinen und allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten	35 dB(A)
2.2 in allen übrigen Gebieten	40 dB(A)
<b>3. Kommunikations- und Arbeitsräume, tags</b>	
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, Schalerräume, Läden	50 dB(A)

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



## **Verkehr**

Die Ausgangsdaten für die Bewertung der Verkehrssituation im Plangebiet sind der Verkehrsuntersuchung im Rahmen des erstellten Verkehrsgutachtens zu entnehmen (AMBROSIUS BLANKE 2019). In diesem wurde die Leistungsfähigkeit der geplanten und vorhandenen Erschließungsstraßen bezüglich der Aufnahme des hinzukommenden Verkehrs untersucht.

*„Zusammengefasst und abschließend ergeben sich aus verkehrsgutachterlicher Sicht unter Berücksichtigung der zugrunde gelegten Berechnungsannahmen keine Bedenken gegen die Entwicklung eines Wohn- und Geschäftszentrums sowie eines Gesundheits- und Bürozentrum auf einem Gelände im Bereich Gevelsbergstraße / Bergmeisterstraße / Bergparte im Stadtteil Dortmund-Schüren“ (AMBROSIUS BLANKE 2019: 60).*

## **Art und Menge an Erschütterungen**

Erschütterungen sind ausschließlich baubedingt bei dem Abbruch der bestehenden Gebäude und der Errichtung der neuen Gebäude zu erwarten. Betriebs- und anlagenbedingt können Erschütterungen aufgrund der Art des Vorhabens ausgeschlossen werden.

## **Sonstige Art und Menge an Emissionen, insbesondere von Licht, Wärme und Strahlung**

Aktuell ist das Plangebiet bereits als belastet von Licht, Wärme und Strahlung einzustufen. Die Reaktivierung des Standorts wird voraussichtlich mit einer erhöhten Beleuchtung einhergehen. Durch die zusätzliche Beleuchtung im Bereich der Stellplätze und entstehen jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf den Menschen und die menschliche Gesundheit, da sich die Beleuchtung auf das notwendige Maß für ein solches Vorhaben beschränkt.

## **Risiken für die menschliche Gesundheit, Wohn- und Wohnumfeldfunktion / Erholungsnutzung**

Risiken für die menschliche Gesundheit werden mit der Planung nicht vorbereitet. Mit der Planung wird kein Störfallbetrieb nach § 3 Abs. 5b BImSchG auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ermöglicht, sodass in dieser Hinsicht nicht von einer Gefährdungslage auszugehen ist. Auch befinden sich keine Störfallbetriebe in der Umgebung.

Das Plangebiet nimmt als Quartiersversorgungszentrum ohne erholungsrelevante Teilstrukturen derzeit keine Freizeit- und Erholungsfunktion wahr. Es führen keine Wander- oder Radwanderwege durch oder entlang des Plangebiets.

Die Belange des Fahrradverkehrs werden insoweit berücksichtigt, als dass die Errichtung von Fahrradabstellplätzen (ggf. inklusive Witterungsschutz) geplant ist. Es werden die „Hinweise zum Fahrradparken“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V. berücksichtigt (unveröffentlichtes Dokument: Ergebnisse des Startgespräches zur 72. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung des Bebauungsplanes Ap 232 -Wohn- und Geschäftszentrum Schüren- am 05.10.2017 STADT DORTMUND).

### **2.2.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Kulturgüter und sonstige umweltrelevante Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden, weshalb Auswirkungen auszuschließend sind.



## **2.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes**

Die Umweltbelange stehen in ihrer Ausprägung und Funktion untereinander stets in Wechselwirkung. Die Wechselwirkungen zwischen den Belangen spiegeln das ökosystemare Wirkgefüge der Umwelt wider und beschreiben alle funktionalen und strukturellen Beziehungen zwischen den zuvor behandelten Umweltbelangen. Sie äußern sich darin, dass ein Umweltbelang in Wahrnehmung seiner ökologischen Funktion auch den Zustand eines anderen Belanges beeinflussen kann. Hieraus resultieren Auswirkungen auf die Struktur- und Artenvielfalt von Flora und Fauna, aber auch Einflüsse auf den Boden- und Wasserhaushalt sowie das Klima und die Atmosphäre. Die möglichen Wechselwirkungen wurden im Zuge der vorangegangenen Bestandserfassung und der dabei herausgearbeiteten ökologischen Funktion abgeleitet und in der Prognose der Auswirkungen berücksichtigt.

## **2.2.9 Vermeidung von Emissionen, Umgang mit Abfällen und Abwässern**

### **Umgang mit Abfällen (Abfallrecht)**

Im Rahmen der künftigen Nutzung (betriebsbedingt) werden voraussichtlich die für einen Nahversorger typischen Abfälle anfallen. Die Entsorgung kann fachgerecht über die Technischen Betriebe Dortmund erfolgen. Außergewöhnlich große Mengen an Abfall oder gefährliche Abfälle i. S. d. § 3 Abs. 5 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sind nicht zu erwarten. Baubedingt fallen Abfälle in Form der zurück zu bauenden Gebäuden an. Diese sind fachgerecht zu entsorgen. Anlagenbedingt ist nicht mit Abfällen zu rechnen.

### **Abwasser**

Die Entwässerung auf dem Grundstück des Gesundheits- und Bürozentrums erfolgt laut Planung des Büros Fuhrmann + Keuthen (Dezember 2018) im Trennsystem. Schmutz- und Regenwasser werden getrennt voneinander gesammelt und zum Übergabeschacht an die städtische Kanalisation geführt. Für die Einleitung weist die Kanaldatenauskunft eine Beschränkung auf. Das Niederschlagswasser soll über Dachbegrünungen gedrosselt in die örtliche Kanalisation abgeleitet werden. Für die Einleitung gelten folgende Beschränkungen: Die maximale Einleitungsmenge in die Gevelsbergstraße beträgt (max.)  $Q_r = 15 \text{ l/s}$ . Die Versickerung von Niederschlagswasser ist nicht vorgesehen. Daher sind (ober-/unterirdische) Rückhalteräume zu berücksichtigen bzw. zu dimensionieren. Hierfür können auch die Stellplatzflächen herangezogen werden.

## **2.2.10 Nutzung erneuerbarer Energien**

Im Plangebiet solle eine vorteilhafte Gebäudeausrichtung sowie die Nutzung erneuerbarer Energien berücksichtigt werden. Das Gebäude an der Gevelsbergstraße 30 soll als Energieeffizienzhaus mit dem KfW-Standard 55 errichtet werden. Parallel wird geprüft, inwiefern ein KfW-Standard 55 für das Wohn- und Geschäftszentrum sowie für die Pavillons realisiert werden kann. Weiterhin ist die Nutzung der Fernwärme im Plangebiet vorgesehen.

## **2.2.11 Kumulationseffekte mit anderen Plangebieten**

Als kumulative Effekte mit anderen Vorhaben können nur Projekte in der Umgebung herangezogen werden. Solche liegen im untersuchungsrelevanten Umfeld nicht vor, weshalb Auswirkungen unter Berücksichtigung bestehender Umweltprobleme nicht zu erwarten sind.



## 2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung oder zum Ausgleich von erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen

Auf der Ebene der FNP-Änderung ist zur Vermeidung und Verringerung möglicher nachteiliger Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes folgender Aspekt berücksichtigt:

- Standortwahl im Bereich einer bereits größtenteils baulich genutzten Fläche.

Darüber hinaus regelt der parallel in Aufstellung befindliche vorhabenbezogene Bebauungsplan VEP Ap 232 weitere Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung, wie die Anpflanzung von Gehölzen und die Vorgabe der Dachbegrünung.

### Vermeidungs-, Verhinderung-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Die im Zuge des Vorhabens durchgeführte **Artenschutzprüfung** (Stufe II) kommt zu dem Ergebnis, dass das Eintreten artenschutzrechtlich relevanter Betroffenheiten (gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG) unter Voraussetzung der Einhaltung der allgemeinen Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung ausgeschlossen werden kann. Gehölzarbeiten dürfen demnach nur im Zeitraum von Oktober bis Februar durchgeführt werden (Bauzeitenregelung gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG). Des Weiteren müssen Abrissarbeiten in den Wintermonaten (November bis Februar) und bei Temperaturen unter 10 °C stattfinden. Bei Beachtung der Maßnahmen werden somit keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG mit der Planung vorbereitet. Sollten die Maßnahmen im Zeitraum März bis Oktober durchgeführt werden müssen, ist über eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen, dass sich keine Fledermäuse in gelegentlich genutzten Tagesverstecken befinden (FROELICH & SPORBECK 2018).

Zum Schutz gegenüber **(Verkehrs-)Lärm** sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (PEUTZ CONSULT 2019). In dem vorhabenbezogenen B-Plan werden diese Vorschläge wie folgt festgesetzt:

*„Im Vorhabengebiet sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Straßenverkehrslärmbelastung der Gevelsbergstraße, der Bergpartee, der Bergmeisterstraße und der Markscheiderstraße für die Gebäude bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen. Dabei dürfen die Innenschallpegel, wie in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt, nicht überschritten werden.“*

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, tags	
2.1 in reinen und allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten	35 dB(A)
2.2 in allen übrigen Gebieten	40 dB(A)
3. Kommunikations- und Arbeitsräume, tags	
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 können, sind schallschützende Außenbauteile, wie z.B. Schallschutzfenster, Schallschutzfenster mit integrierter schallgedämmter Lüftungseinrichtung, vorgesetzte Glaserker, Außentüren, Dachflächen, Wände etc. entsprechend der VDI-Richtlinie 2719 zu verwenden“ (STADT DORTMUND 2019: 10 f.).*

Auch die Festsetzungen aus dem Schallschutzgutachten zum Schutz vor **Gewerbelärm**, wie die technische Gebäudeausrüstung, die Einkaufswagensammelbox, zu Stellplätze / Tiefgaragen /Anlieferungszone sowie zu Betriebs- und Öffnungszeiten sind als solche Maßnahmen zu verstehen, die als textliche Festsetzungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan VEP AP 232 aufgenommen wurden.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der Freianlagenplanung werden Festsetzungen zur Begrünung gemäß § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB getroffen. Es ist darüber hinaus geplant, Bestandsbäume möglichst zu erhalten. Bäume, die der geplanten Nutzung weichen müssen, wurden im Vorhaben- und Erschließungsplan mit einem x versehen. Aufgrund der beengten Grundstücksverhältnisse und der Vielzahl notwendiger Erschließungsflächen ist der Erhalt der verbleibenden Bäume jedoch als erschwert einzustufen, weshalb lediglich für fünf Bäume Erhaltungsgebote gemäß § 9 Abs.1 Nr.25b BauGB festgesetzt wurden. Bezüglich der übrigen Bäume, deren Erhalt beabsichtigt ist, ist im Falle eines Verlustes die Baumschutzsatzung für den Ersatz anzuwenden.

### **Dachbegrünungen**

Im B-Plan sind innerhalb des Plangebiets Dachbegrünungen vorgesehen, um die mikroklimatischen, entwässerungstechnischen und ökologischen Auswirkungen einer baulichen Inanspruchnahme des Plangebietes zu minimieren. Mit Ausnahme der Vorrichtungen für die technische Gebäudeausrüstung sind die Dächer mindestens extensiv zu begrünen; diese Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Es ist eine mindestens 10 cm starke Magersubstratauflage vorzusehen, die, zugunsten ausreichendem Retentionsvermögens für das anfallende Niederschlagswasser, den Abflussbeiwert C von 0,4 erzielt. Bei einer extensiven Begrünung sind Sedum-Arten (Sedum-Sprossensaat) zu verwenden. Dabei müssen 20% der Fläche mit heimischen Wildkräutern als Topfballen bepflanzt werden. Im Zuge der fachgerechten Pflege ist ggf. entstehender Gehölzaufwuchs zu beseitigen.

**Fassadenbegrünungen** stellen ein leistungsfähiges Gestaltungsmittel für städtische Räume dar. Sie tragen darüber hinaus zur Staubbindung bei und beeinflussen die Temperatur und die Luftfeuchte positiv, ohne dabei nachteilige Nebenwirkungen wie unerwünschte Verschattungen auszulösen. Begrünte Wände stellen zudem einen Lebensraum für verschiedene Insekten und Vögel dar, beispielsweise als Nistplatz für verschiedene Singvogelarten oder in Form von Blüten und Früchten als Nahrungsquelle. Die textlichen Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sehen daher vor, dass die fenster- und türenlosen Abschnitte der Ostfassade des Marktgebäudes (Anlieferungszone) zu mindestens 60 % mit Rank- oder Schlingpflanzen innerhalb eines einheitlichen Rasters derart zu begrünen sind, dass eine abschnittsweise vertikalflächige Eingrünung der Fassade erfolgt. Dabei ist je lfd. Meter Pflanzfläche eine Rank- oder Schlingpflanze zu setzen. Zwingend ist dabei das Anbringen geeigneter Rankhilfen, z.B. in Form vorgehängter Kletterhilfen oder kunststoffummantelter Spanndrähte (z.B. Drahtzugsystemen oder Metallspaliere, jeweils mit Kunststoffbeschichtung). Um einen Sicherheitsabstand zur Dachbegrünung zu wahren, sind dabei mindestens 1,5 m Abstand zum Flachdach bzw. zur Abschlusshöhe der Attika zu wahren, um einen vorsorglichen Abstand zwischen Vertikal- und Dachbegrünung zu gewährleisten.



Zum Schutz der Dachbegrünung sind deshalb selbsthaftende Kletterpflanzen, wie Efeu oder selbsthaftender Wein, nicht zulässig. Die Pflanzung ist so vorzunehmen, dass in spätestens fünf Jahren die Begrünung bei normalen Wuchsbedingungen abgeschlossen ist. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Verlust gleichwertig und fachgerecht zu ersetzen.

### **Erhaltungsgebot für Bäume**

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze verläuft eine Baumreihe mit prägenden Bäumen aus Hainbuchen, Ahorn und Birken mittleren Alters. Um den gesamten Gebäudekomplex des östlichen Plangebiets herum, vor allem aber am südlichen Teil der Gevelsbergstraße sowie der Bergmeisterstraße, finden sich mehrere prägende Einzelbäume (Ahorn, Hainbuche und Eiche). Auch auf dem Fußgängerbereich zwischen den Baukörpern des bisherigen Quartiersversorgungszentrums stehen zwölf kleinere Einzelbäume. Insgesamt wurden 38 Bäume für das Plangebiet festgestellt, von denen 19 Bäume nicht erhalten werden können. Die verbleibenden 19 Bäume sollen nach Möglichkeit erhalten werden. Aufgrund der beengten Grundstücksverhältnisse, der neu verlegten Fernwärmeleitung und der anzulegenden Feuerwehrumfahrt im östlichen Grundstücksbereich wurde von der Festsetzung von Erhaltungsgeboten für alle Bestandsbäume abgesehen und lediglich fünf städtebaulich besonders wirksamen Bäume als zu erhalten festgesetzt. Dies sind die Bäume 1, 2, 6, 17 und 18. Diese zeichnerisch festgesetzten Bestandsbäume sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB dauerhaft zu erhalten und bei Verlust am Standort fachgerecht sowie gleichwertig zu ersetzen. Technische Details zur Erhaltung dieser Bäume werden im Durchführungsvertrag geregelt.

### **Pflanzgebote für Bäume**

Oberirdische Stellplatzanlagen sind in Dortmund grundsätzlich zu begrünen. Je fünf Stellplätze ist ein großkroniger, standortgerechter Laubbaum als Hochstamm mit einem Anpflanzstammumfang von 18 - 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Diese Festsetzung gilt für die neu anzulegende Stellplatzanlage auf dem Grundstück Markscheiderstraße 1 und nicht für die bereits vorhandene Stellplatzanlage auf dem Grundstück Gevelsbergstraße 30. Dort wird zur Begrünung des Straßenraums die Anpflanzung von insgesamt sechs großkronigen, standortgerechten Laubbäumen festgesetzt.

Die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche muss mindestens 8 m<sup>2</sup> betragen. Pro Baum ist ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 12 m<sup>3</sup> mit Substrat gemäß der Festlegung der FLL (Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V.) herzustellen. Sofern aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nur eine kleinere offene Bau-scheibe als Vegetationsfläche realisiert werden kann, so ist der notwendige Wurzelraum von mindestens 12 m<sup>3</sup> unterhalb befestigter Fläche durch technische Lösung herzustellen. Die jeweiligen Pflanzflächen sind flächig mit heimischer, standortgerechter und bodendeckender Vegetation aus Stauden oder Gehölzen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Ausbaubedingt können Abweichungen von den zeichnerisch festgesetzten Baumstandorten zugelassen werden.

### **Begrünungsmaßnahmen der Abfallbehälter außerhalb von Gebäuden**

Da das Vorhabengebiet aufgrund seiner Nutzung als Wohn- und Geschäftszentrum keine Einfriedungen erhalten wird, werden die an mehreren Orten gesammelt untergebrachten Abfallbehälter einen starken Einfluss auf das Straßenbild haben und den Charakter des Wohn- und Geschäftszentrums maßgeblich mitbestimmen. Abstellplätze für Müllbehälter außerhalb von Gebäuden sind



deshalb einzufrieden und mit Rank- oder Schlingpflanzen zu begrünen. Im Vorhabengebiet soll ein Mindestmaß an Einheitlichkeit und Zurückhaltung sichergestellt werden.

Insgesamt wird die derzeit vorgefundene Situation künftig weiterhin stark anthropogen überprägt. Die Entfernung der bestehenden Bäume ist über die Baumschutzsatzung der Stadt Dortmund abzugleichen.



### 2.3.1 Eingriffsbilanzierung

Da das Vorhaben nach § 34 BauGB eingestuft wird, ist nachfolgend keine Eingriffsbilanzierung notwendig, um den ökologischen Ausgleich für das Vorhaben im Plangebiet zu berechnen.

### 2.3.2 Baumschutzsatzung

Im Rahmen der Umsetzung des B-Plans werden Bäume beseitigt, die über die Baumschutzsatzung geschützt sind (s. Anhang). Ausnahmen und Befreiungen von den Verboten der Baumschutzsatzung sind zu beantragen. Für die entfallenen Bäume werden im B-Plan keine Ersatzpflanzungen festgelegt, da die Bäume im Bereich der Stellplätze für diesen Ausgleich nicht angerechnet werden können. Demnach sind Ersatzpflanzungen auf einem anderen Grundstück im Geltungsbereich der Baumschutzsatzung vorzunehmen (§ 9 Abs. 1 Baumschutzsatzung).

Die Anzahl der Ersatzbäume bemisst sich nach dem Stammumfang des entfernten Baums. Als Ersatz ist ein Baum derselben oder zumindest gleichwertigen Art mit Baumschulmaß 20 - 25 cm Stammumfang zu pflanzen. Beträgt der Stammumfang des zu entfernenden Baums 150 cm oder mehr, so ist für je weitere 100 cm ein zusätzlicher Baum zu pflanzen (STADT DORTMUND 2006 § 9).

Für das Plangebiet sind auf Grundlage der Einzelbaumaufnahme 38 Bäume festgestellt worden, die unter die Baumschutzsatzung fallen. Von diesen sind bereits **fünf** im Laufe des Verfahrens entfernt worden. Diese sowie alle weiteren Bäume (**14**), die im Zuge der Planung entfernt werden (s. Anhang Tab. 5 mit „x“ markiert), sind gem. der Baumschutzsatzung zu ersetzen. Für die durch die Planung zu fällenden Bäumen sind **30 neue Bäume** zu pflanzen (Ersatzpflanzung).

Für weitere eventuell erforderlichen Fällungen ist der Baumersatz im Bauantragsverfahren zu regeln. Für die dann notwendigen Ersatzpflanzungen ist die im Anhang befindliche Tabelle 9 heranzuziehen sowie das o.g. Verfahren zur Berechnung des Ersatzes.

## 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Derzeit liegen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten für das Plangebiet vor. Der hier vorgesehene Standort für das Wohn- und Geschäftszentrum ist bereits in seiner derzeitigen Form als Nahversorgungsstandort genutzt, der in seinem heutigen Zustand die Nahversorgung der Bevölkerung im Ortsteil Schüren jedoch nicht mehr gewährleisten kann. Die Ladenlokale in den eingeschossigen Ladenzeilen stehen größtenteils leer, so auch die Räumlichkeiten des Lebensmittel- und des Getränkemarkts. Es handelt sich bei dem Vorhaben demnach um eine Reaktivierung des Nahversorgungsstandortes auf Grundlage des Masterplans Einzelhandel der Stadt Dortmund (JUNKER + KRUSE 2013). Alternativen für die Flächen drängen sich nicht auf.

## 2.5 Unfall- bzw. Katastrophenfall

Das Plangebiet liegt nicht im Einwirkungsbereich eines Störfallbetriebs, daher kann auch eine Einwirkung auf die vorliegende Planung ausgeschlossen werden. Der Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG kann daher erfüllt werden.

Die vorliegende Planung schließt die Ansiedlung von Störfallbetrieben aus.

Durch die Planung ergeben sich keine Hinweise auf eine erhöhte Anfälligkeit für Unfälle oder Katastrophen, sofern die einschlägigen Sicherheitsstandards in der Ausführung eingehalten werden.





Insgesamt werden nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine besonderen Unfallszenarien oder Katastrophenfälle mit der Planung ausgelöst.

### **3 Zusätzliche Angaben**

#### **3.1 Verwendete technische Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Die erforderliche Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgte anhand von eigenen Recherchen bzw. Auswertung bestehender Gutachten wie der Artenschutzprüfung (FROELICH & SPORBECK 2018), der Baugrund- und chemischen Bodenuntersuchung (DR. MEINECKE & SCHMIDT 2017 UND 2019), dem Verkehrsgutachten (AMBROSIUS BLANKE 2019) sowie der schalltechnischen Untersuchung (PEUTZ CONSULT 2019). Die Anwendung darüber hinausgehender technischer Verfahren war nicht erforderlich. Bei der Erstellung des Umweltberichts wurde die Gliederung gemäß den Vorgaben des § 2a BauGB und der Anlage 1 BauGB zu § 2 Abs. 4 und §§ 2a und 4c BauGB vorgenommen. Die Beschreibung und Bewertung der Belange des Umweltschutzes ist gemäß den Vorgaben des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB im Umweltbericht enthalten.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten nicht auf.

#### **3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)**

Gemäß § 4c BauGB sind die von der Planung ausgehenden erheblichen Umweltauswirkungen von den Gemeinden zu überwachen. Dabei werden sie gem. § 4 Abs. 3 BauGB von den für den Umweltschutz tätigen Behörden unterstützt.

Auf der Planungsebene der FNP-Änderung werden keine erheblichen Umweltauswirkungen vorbereitet. Auf B-Planebene ist mit der Planung und den damit einhergehenden Fällungen die Baumschutzsatzung der Stadt Dortmund (2006) anzuwenden. Weitere Maßnahmen zum Monitoring beschränken sich auf die Prüfungen im Rahmen der baurechtlichen Zulassungsverfahren. Unbenommen hiervon ist die Überprüfung seitens der für den Umweltschutz zuständigen Behörden gem. § 4 Abs. 3 BauGB.



## 4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im Rahmen der Umweltprüfung, die im vorliegenden Umweltbericht dokumentiert ist, werden die Auswirkungen der Planung (B-Plan VEP Ap-232 i. V. m. der 72. FNP-Änderung) auf die Umweltbelange sowie die Wechselwirkungen zwischen diesen, die Vermeidung von Emissionen, der Umgang mit Abfällen und Abwässern, die Nutzung erneuerbarer Energien und Kumulationseffekte mit anderen Plangebietern durch die Planung beschrieben und bewertet. Des Weiteren werden die Auswirkungen, die durch die Planung vorbereitet werden und unter Berücksichtigung der Maßnahmen für die Vermeidung und Verminderung sowie der internen und externen Maßnahmen verbleiben, beschrieben und Möglichkeiten für den Ausgleich dargelegt.

Anlass der Planung ist die Neuaufstellung des Bebauungsplans „VEP AP-232 – Wohn- und Geschäftszentrum Schüren“. Die Flächen wurden bisher bereits als Nahversorgungsstandort mit Ladenlokalen genutzt, die jedoch größtenteils leer stehen. Bestandteil des Plangebiets sind die Grundstücke des ehemaligen Sparkassengebäudes westlich der Gevelsbergstraße sowie die bestehenden Ladenzeilen nördlich der Gevelsbergstraße bzw. südlich der Markscheiderstraße. Ziel ist es, die Flächen zu reaktivieren, indem ein Wohn- und Geschäftszentrum mit zeitgemäßer Verkaufsfläche für den Lebensmitteleinzelhandel, Flächen für gesundheitsnahe Dienstleistungen und weitere einzelhandelsergänzende Dienstleistungen sowie Wohnflächen entwickelt werden. Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt ca. 1,2 ha.

Die planungsrechtliche Voraussetzung für die Entwicklung des Standorts an dieser Stelle wird durch die 72. Änderung des Flächennutzungsplans vorgegeben, die im Parallelverfahren durchgeführt wird.

Erschlossen wird das Plangebiet des vorhabenbezogenen B-Plans VEP Ap-22 über die Gevelsbergstraße. Der für das Wohn- und Geschäftszentrum zu erwartende Verkehr kann über die bestehenden Anschlüsse abgewickelt werden.

Mit der Planung werden überwiegend geringwertige Biotopstrukturen überplant, da die Flächen derzeit bereits fast vollständig versiegelt sind. Es kommt jedoch zu einem Verlust der bestehenden Baumbestände, die überwiegend über die Baumschutzsatzung der Stadt Dortmund geschützt und auszugleichen sind.

Die Festsetzung von Dachbegrünungen auf den Gebäuden im Plangebiet bieten die Möglichkeit, die Auswirkungen des Klimawandels, wie z. B. durch sommerliche Hitzebelastung und Extremniederschläge, abzumildern.

Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete konnten aufgrund der Art des Vorhabens und der Entfernung zu den nächstgelegenen FFH- und Vogelschutzgebieten ausgeschlossen werden.

Im Rahmen des Artenschutzes ist geprüft worden, ob durch die Planung artenschutzrechtliche Verbote gem. § 44 BNatSchG vorbereitet werden. Die ASP II kommt zu dem Ergebnis, dass allgemeine Maßnahmen zur Vermeidung erforderlich werden. Gehölzarbeiten dürfen demnach nur im Zeitraum von Oktober bis Februar durchgeführt werden (Bauzeitenregelung gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG). Des Weiteren müssen Abrissarbeiten in den Wintermonaten (November bis Februar) und bei Temperaturen unter 10 °C stattfinden. Bei Beachtung der Maßnahmen werden somit keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG mit der Planung vorbereitet.



Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt über eine Rückhaltung des Niederschlagwassers über Staurationkanäle und eine gedrosselte Einleitung im Mischwasser-Kanal. Eine Versickerung des Niederschlags ist aufgrund mangelnder Durchlässigkeit des Bodens nicht möglich. Für die Einleitung in die örtliche Kanalisation werden Beschränkungen festgehalten.

Erhebliche nachteilige Veränderungen der klimatischen Verhältnisse im Plangebiet werden mit der Planung nicht vorbereitet. Mit der Entfernung des überwiegenden Baumbestandes im Plangebiet können lokale, kleinklimatische Veränderungen und Auswirkungen von Immissionen (Licht und Lärm) nicht ausgeschlossen werden, doch werden diese durch zeichnerische Festsetzungen von Baumpflanzungen und dem Erhalt einzelner Baumbestände abgemildert. Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets und der Art des Vorhabens werden allerdings keine erheblichen Beeinträchtigungen ausgelöst.

Hinsichtlich des Ortsbildes findet eine Neuordnung statt. Die Flächen die bisher mit eingeschossigen Ladenzeilen bebaut sind, werden zukünftig mit bis zu fünf Vollgeschossen in Form von Staffelgeschossen bebaut. Durch die Entfernung der Baumbestände können die Auswirkungen auf das Umfeld nicht gemindert werden. Das Vorhaben fügt sich jedoch in die angrenzende Bebauung mit bis zu vier Vollgeschossen ein.

Anderweitige verfügbare Planungsmöglichkeiten mit gleichem städtebaulichen Entwicklungspotenzial und vergleichbarer Lage bestehen nicht.

Untersuchungen oder Anwendungen technischer Verfahren wurden im Rahmen der Erstellung des Umweltberichts nicht erforderlich. Es wurden jedoch bestehende Gutachten ausgewertet. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten nicht auf.



## Literatur und Quellen

### Gesetze, Verordnungen, Richtlinien

#### **BAUGB – BAUGESETZBUCH**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 HochwasserschutzG II v. 30.6.2017 (BGBl. I S. 2193), Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung. Berlin.

#### **BAUNVO – VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BAUNUTZUNGSVERORDNUNG)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786); Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit. Berlin.

#### **BBODSCHG – GESETZ ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN BODENVERÄNDERUNGEN UND ZUR SANIERUNG VON ALTLASTEN (BUNDES-BODENSCHUTZGESETZ)**

vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465); Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit. Berlin.

#### **BIMSCHG – GESETZ ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN DURCH LUFTVERUNREINIGUNGEN, GERÄUSCHE, ERSCHÜTTERUNGEN UND ÄHNLICHE VORGÄNGEN (BUNDES-IMMISSIONSCHUTZGESETZ)**

in der Fassung der Bekanntmachung v. 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771); Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit. Berlin.

#### **BNATSCHG – GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (BUNDESNATURSCHUTZGESETZ)**

in der Bekanntmachung der Neufassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist; Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit. Berlin.

#### **LWG – WASSERGESETZ FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (LANDESWASSERGESETZ)**

vom 25. Juni 1995, neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08. Juli 2016 (GV. NRW. S.559); Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (MKULNV NRW). Düsseldorf.

#### **LNATSCHG NRW – GESETZ ZUM SCHUTZ DER NATUR IN NORDRHEIN-WESTFALEN (LANDESNATURSCHUTZGESETZ)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2000, neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S.934); Ministerium für Umwelt, Naturschutz, Landwirtschaft, und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (MKULNV NRW). Düsseldorf.

#### **LBODSCHG – LANDESBODENSCHUTZGESETZ FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (LANDESBODENSCHUTZGESETZ)**



vom 09. Mai 2000, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 20. September 2016 (GV. NRW. S.790); Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (MKULNV NRW). Düsseldorf.

**RUNDEKLASS: VERWALTUNGSVORSCHRIFT ZUR ANWENDUNG DER NATIONALEN VORSCHRIFTEN ZUR UMSETZUNG DER RICHTLINIEN 92/43/EWG (FFH-RL) UND 2009/147/EG (V-RL) ZUM ARTENSCHUTZ BEI PLANUNGS- UND ZULASSUNGSVERFAHREN (VV ARTENSCHUTZ)**

vom 06. Juni 2016; Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz (MKULNV NRW); Düsseldorf.

**TA LÄRM – SECHSTE ALLGEMEINE VERWALTUNGSVORSCHRIFT ZUM BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZ: TECHNISCHE ANLEITUNG ZUM SCHUTZ GEGEN LÄRM**

vom 26. August 1998 (GMBI. Nr. 26/1998 S. 503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5); Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit. Berlin.

**TA LUFT – ERSTE ALLGEMEINE VERWALTUNGSVORSCHRIFT ZUM BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZ: TECHNISCHE ANLEITUNG ZUR REINHALTUNG DER LUFT**

vom 24. Juli 2002 (GMBI. Nr. 25-29/2002 S. 511-605); Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit. Berlin.

**WHG – GESETZ ZUR ORDNUNG DES WASSERHAUSHALTES (WASSERHAUSHALTSGESETZ)**

in der Fassung der Bekanntmachung des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771); Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit. Berlin.



## **Projektbezogene Literatur**

### **AMBROIUS BLANKE (2019):**

Verkehrsuntersuchung: Neubau eines Wohn- und Geschäftszentrums in Dortmund-Schüren, Bochum

### **BEZIRKSREGIERUNG ARNSBERG (2004):**

Gebietsentwicklungsplan Regierungsbezirk Arnsberg. Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – westlicher Teil – (Dortmund/Kreis Unna/Hamm). Arnsberg

### **DR. MEINECKE & SCHMIDT (2017):**

Neubau Ärzte- und Gesundheitszentrum Gevelsbergstraße 30, Dortmund Schüren – Baugrund- und chemische Bodenuntersuchungen, Herten.

### **DR. MEINECKE & SCHMIDT (2019):**

Baugrund- und chemische Sonderuntersuchungen – Neue Mitte Schüren Markscheiderstraße 1, Dortmund Schüren, Herten.

### **FROELICH & SPORBECK (2017A):**

Scoping-Papier zum Bebauungsplan Ap 232 – Wohn- und Geschäftszentrum Dortmund Schüren, Bochum.

### **FROELICH & SPORBECK (2017B):**

Artenschutzvorprüfung (Stufe I) zum Bebauungsplan Ap 232 – Wohn- und Geschäftszentrum Schüren, Stadt Dortmund, Bochum.

### **FROELICH & SPORBECK (2018):**

Artenschutzprüfung (Stufe II) zum Bebauungsplan Ap 232 – Wohn- und Geschäftszentrum Schüren, Stadt Dortmund, Bochum.

### **GEOLOGISCHER DIENST NRW (2018):**

Bodenkarte von NRW 1 : 50.000, Krefeld.  
Abgerufen unter <https://www.tim-online.nrw.de/tim-online2/index.html>

### **GEOLOGISCHES LANDESAMT NRW (1980A):**

Karte der Grundwasserlandschaften in Nordrhein-Westfalen, Krefeld.

### **GEOLOGISCHES LANDESAMT NRW (1980B):**

Karte der Verschmutzungsgefährdung der Grundwasservorkommen in Nordrhein-Westfalen, Krefeld.

### **JUNKER + KRUSE (2013):**

Masterplan Einzelhandel. Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Dortmund. Dortmund

### **MINISTERIUM DES INNERN DES LANDES NORDRHEIN-WESTFALEN (2017):**



<https://www.geoportal.nrw>  
GEOportal.NRW, Düsseldorf.

**MINISTERIUM FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT, NATUR- UND VERBRAUCHERSCHUTZ DES LANDES  
NORDRHEIN-WESTFALEN (2017):**

[www.elwasweb.nrw.de](http://www.elwasweb.nrw.de)  
Internetseite des Fachinformationssystems der Wasserwirtschaftsverwaltung NRW

**PEUTZ CONSULT (2019):**

Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren VEP Ap 232 – Wohn- und geschäftszentrum Schüren. Dortmund

**REGIONALVERBAND RUHR (2017):**

Klimaserver des Regionalverbandes Ruhr, Essen.

**STADT DORTMUND (2004):**

Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund. Dortmund

**STADT DORTMUND (2006):**

Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Dortmund vom 02.06.2006. Dortmund

**STADT DORTMUND (2017):**

Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Ap 232, Drucksache Nr.: 07599-17, Dortmund.

**STADT DORTMUND (2018):**

Flächennutzungsplan Stadt Dortmund (Stand 2018). Dortmund

**STADT DORTMUND (2019):**

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan VEP Ap 232 – Wohn- und Geschäftszentrum Schüren –. Dortmund

**UMWELTAMT UNTERE BODENSCHUTZBEHÖRDE STADT DORTMUND (2016):**

Auskunft aus dem Altlast- und Verdachtsflächenkataster der Stadt Dortmund



## Anhang

### Einzelbaumkartierung

Die Baumschutzsatzung der Stadt Dortmund in der Fassung vom 02.06.2006 regelt den Schutz des Baumbestandes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und im Geltungsbereich von Bebauungsplänen. Entsprechend der Vorgaben des § 3 der Satzung wurden die Bäume ermittelt, die gemäß der Baumschutzsatzung geschützt sind. Die Ersatzleistungen werden gem. § 9 Abs. 2 der Baumschutzsatzung geregelt. Geschützt sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm, gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden. Mehrstämmige Bäume sind geschützt, wenn die Summe der Stammumfänge 80 cm beträgt und mindestens ein Stamm einen Mindestumfang von 30 cm aufweist. Nicht unter diese Satzung fallen Nadelbäume und Obstbäume mit Ausnahme von Zier- und Wildformen, Walnussbäumen und Esskastanien. Für die Beseitigung von Pappeln gilt § 8.

Die Anzahl der Ersatzbäume bemisst sich nach dem Stammumfang des entfernten Baums. Als Ersatz ist ein Baum derselben oder zumindest gleichwertigen Art mit Baumschulmaß 20 - 25 cm Stammumfang zu pflanzen. Beträgt der Stammumfang des zu entfernenden Baums 150 cm oder mehr, so ist für je weitere 100 cm ein zusätzlicher Baum zu pflanzen (STADT DORTMUND 2006 §9).

Die erfassten Einzelbäume sind in Tab. 5 aufgelistet.

Anm.: Die Spalten Höhe und Kronendurchmesser sowie Umfang der 5 gefällten Bäume sind der Erstaufnahme entnommen.

Tab. 5: Einzelbaumaufnahme Dortmund-Schüren, 19.09.2018

Nr.	Gehölzart	Stammumfang / cm	Höhe	Kronendurchmesser	Bemerkung	Entfällt im Rahmen der Planung	Anzahl der erforderlichen Ersatzbäume
1	Silberahorn	249	16	14			
2	Silberahorn	294	17	12			
3	Rosskastanie	125	12	8			
4	Ahorn	140*	12	8	<b>bereits gefällt</b>	<b>x</b>	<b>1</b>
5	Ahorn	130*	12	9	<b>bereits gefällt</b>	<b>x</b>	<b>1</b>
6	Spitzahorn	120	11	9			
7	Hainbuche	100, 47	8	4	2-stämmig	<b>x</b>	<b>1</b>
8	Hainbuche	56, 51, 43, 38	6	4	4-stämmig	<b>x</b>	<b>2</b>
9	Hainbuche	31, 68, 87, 100	9	10	4-stämmig	<b>x</b>	<b>3</b>
10	Spitzahorn	186	14	11		<b>x</b>	<b>2</b>
11	Spitzahorn	144	10	9		<b>x</b>	<b>1</b>





Nr.	Gehölzart	Stammumfang / cm	Höhe	Kronendurchmesser	Bemerkung	Entfällt im Rahmen der Planung	Anzahl der erforderlichen Ersatzbäume
12	Säuleneiche	160	18	5		x	2
13	Säuleneiche	145	18	4		x	1
14	Bergahorn	150	14	8		x	2
15	Spitzahorn	150	14	8		x	2
16	Hainbuche	115	14	8		x	1
17	Hainbuche	140	14,5	8			
18	Hainbuche	150	17	12			
19	Hainbuche	140	15	9		x	1
20	Platane	225	21	14			
21	Platane	291	20,5	16			
22	Bergahorn	195	20	14		x	2
23	Bergahorn	310*	17	13	<b>bereits gefällt</b>	x	3
24	Grauerle	90, 110*	17	8	<b>bereits gefällt</b>	x	2
25	Bergahorn	156	17	12			
26	Bergahorn	219	18	13			
27	Hainbuche	163	15	11			
28	Schwarzerle	97	18	10			
29	Bergahorn	196	18	12			
30	Bergahorn	206	19	12			
31	Birke	120	20	6			
32	Birke	72	16	3	nicht geschützt		
33	Hainbuche	132	19	12		x	1
34	Hainbuche	106	18	10		x	1
35	Birke	100*	18	9	<b>bereits gefällt</b>	x	1
36	Birke	140	22	10			
37	Birke	115	16	8			
38	Hainbuche	146	15	10			



Nr.	Gehölzart	Stammumfang / cm	Höhe	Kronendurchmesser	Bemerkung	Entfällt im Rahmen der Planung	Anzahl der erforderlichen Ersatzbäume
39	Bergahorn	160	18	10			
<b>Gesamt</b>						<b>19</b>	<b>30</b>





**Bestand**

**Versiegelte oder teilversiegelte Flächen, Rohböden**

1.1 - Versiegelte Fläche (Gebäude, Straßen, Wege, engfügiges Pflaster, Mauern etc.)

**Grünflächen, Gärten**

4.5 - Intensivrasen (z. B. in Industrie- und Gewerbegebieten, Sportanlagen), Staudenrabatten, Bodendecker

**Gehölze**

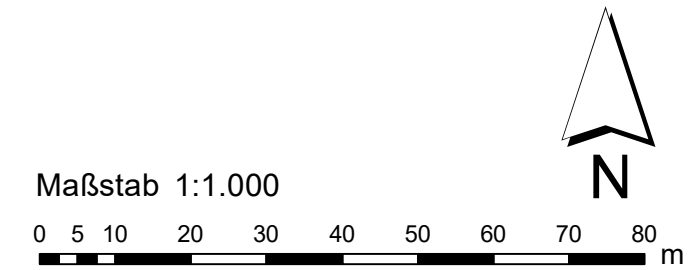
7.1 - Hecke, Wallhecke, Gehölzstreifen, Ufergehölz, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen < 50%

7.2 - Hecke, Wallhecke, Gehölzstreifen, Ufergehölz, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen ≥ 50%

7.3 - Baumreihe, Baumgruppe, Alleen mit lebensraumtypischen Baumarten < 50% und Einzelbaum, Kopfbaum nicht lebensraumtypisch

7.4 - Baumreihe, Baumgruppe, Alleen mit lebensraumtypischen Baumarten ≥ 50% und Einzelbaum, Kopfbaum lebensraumtypisch

Geltungsbereich



**FROELICH & SPORBECK**  
 UMWELTPLANUNG UND BERATUNG  
 Niederlassung Bochum

Auftraggeber: IHZ Erste Immobiliengesellschaft GmbH  
 Vorhaben: Vorhabenbezogener B-Plan VEP Ap 232  
 - Wohn- und Geschäftszentrum Schüren  
 Karte 1: Bestandsplan

bearbeitet: NAD gezeichnet: b.u. geprüft: VB Datum: 04/2019

**Projekt: Neue Mitte Dortmund-Schüren**  
**Gewerk: Freianlagen**  
**Bauherr: Ceres Immobilien GmbH & Co.KG**

**Pflanzenauswahl zur Entwurfsplanung, Stand April 2019**

Grundlage: Entwurfsplan Freianlagen, April 2019, Danielzik Leuchter + Partner Landschaftsarchitekten

**Hochstämme StU 20-25:**

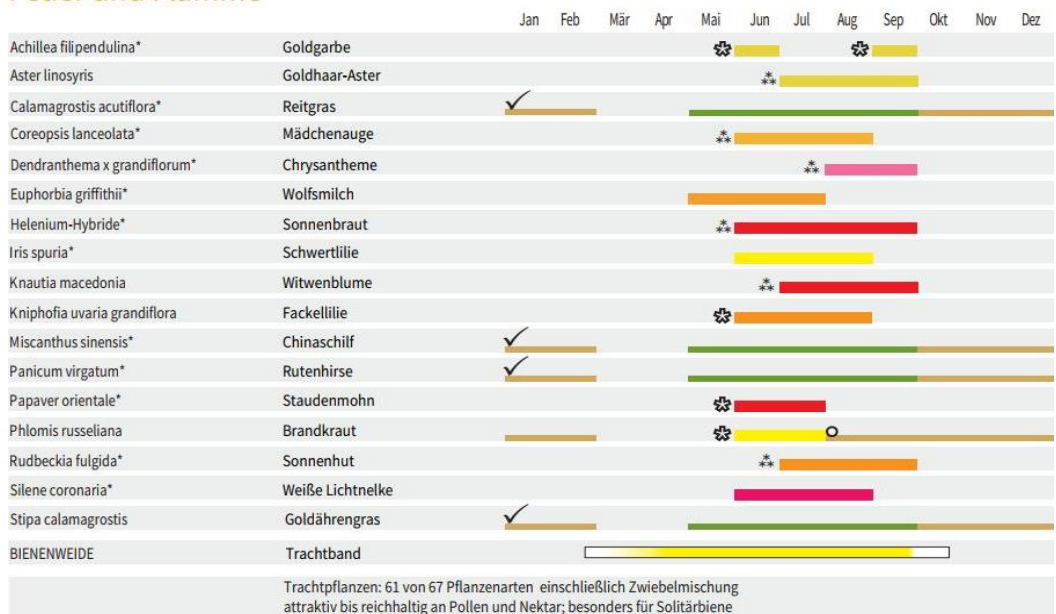
Gleditsia triacanthos ‚Skyline‘  
 Carpinus betulus ‚Frans Fontaine‘  
 Prunus avium ‚Plena‘

**Heckenpflanzungen:**

Carpinus betulus  
 Salix rosmarinifolia  
 Spiraea vanhouttei  
 Corylus maxima ‚Purpurea‘

**Staudenpflanzung Typ I - Erfurter Mischung 'Feuer und Flamme'**

**Erfurter Mischung  
 Feuer und Flamme**



Der Ereigniskalender verdeutlicht auszugsweise das Farb- und Blütenspektrum dieser Staudenmischung. Besonderheiten sind mit folgenden Symbolen hervorgehoben: ✿ = markante, große Blüte; \*\* = reich blühend; ○ = Fruchtschmuck; ✓ = Winteraspekt  
 \* Die genaue Sortenbezeichnung ist zur besseren Übersichtlichkeit nicht dargestellt.

**Staudenpflanzung Typ II**

Epimedium perrallicum ‚Frohnleiten‘  
 Penisetum alopecuroides  
 Anemone japonica  
 Allium aflatunense

**Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung**

Parthenocissus tricuspidata ‚Green Spring‘  
 oder  
 Lonicera henryi

aufgestellt, Duisburg 29.04.2019

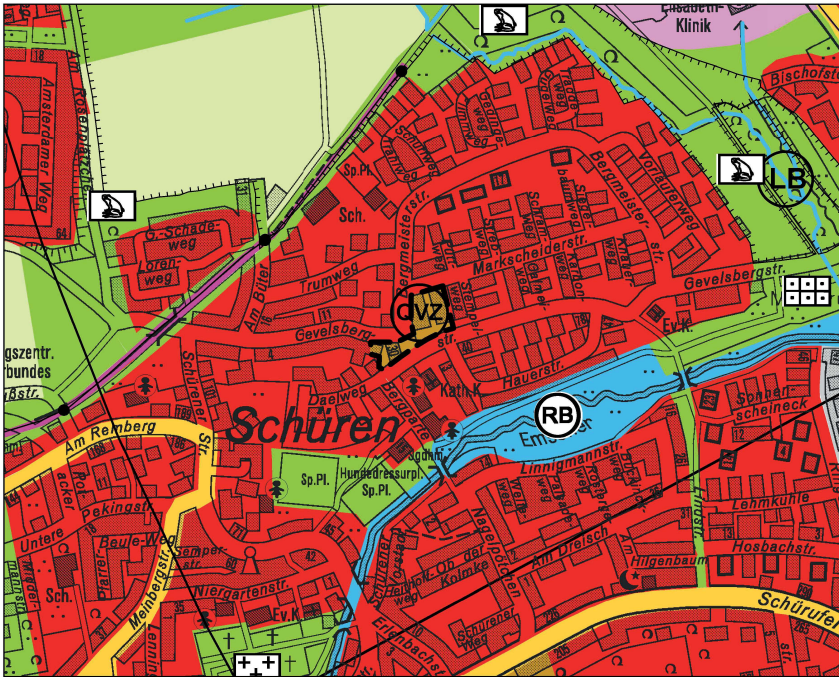
**DANIELZIK LEUCHTER + Partner Landschaftsarchitekten mbB**

# Stadt Dortmund

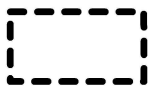
Flächennutzungsplan vom 31.12.2004

72. Änderung - Wohn- und Geschäftszentrum Schüren-

Entwurf  
der 72. Änderung des Flächennutzungsplanes



## Legende



Änderungsbereich



Wohnbaufläche



Gemischte Baufläche



Quartiersversorgungszentrum



Verkehrs- und Haupterschließungsstraße



öffentliche Grünfläche



Friedhof



Grünfläche für die naturnahe Erholung



Dauerkleingartenanlage



Parkanlage



Wasserflächen

Der Rat der Stadt hat am die  
72. Änderung des Flächennutzungsplanes der  
Stadt Dortmund vom 31.12.2004 mit  
Begründung gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung  
mit § 8 des Baugesetzbuches (BauGB) in der  
Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017  
(BGBl. I, S. 3634/FNA 213-1) beschlossen und  
festgestellt.

Dortmund, den

Oberbürgermeister

Die Genehmigung der Bezirksregierung  
Arnsberg ist nach § 6 Abs. 5 BauGB  
In den „Dortmunder Bekanntmachungen“,  
-Amtsblatt der Stadt- Nr. vom  
ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser  
Bekanntmachung ist die 72. Änderung des  
Flächennutzungsplanes der Stadt Dortmund  
vom 31.12.2004 wirksam geworden.

Dortmund, den

Bereichsleitung

Die Bezirksregierung Arnsberg hat mit  
Verfügung vom  
Az.:  
die 72. Änderung des Flächennutzungs-  
planes der Stadt Dortmund vom  
31.12.2004 genehmigt.

Arnsberg, den

Die Bezirksregierung  
Im Auftrage

## ANLAGE 6

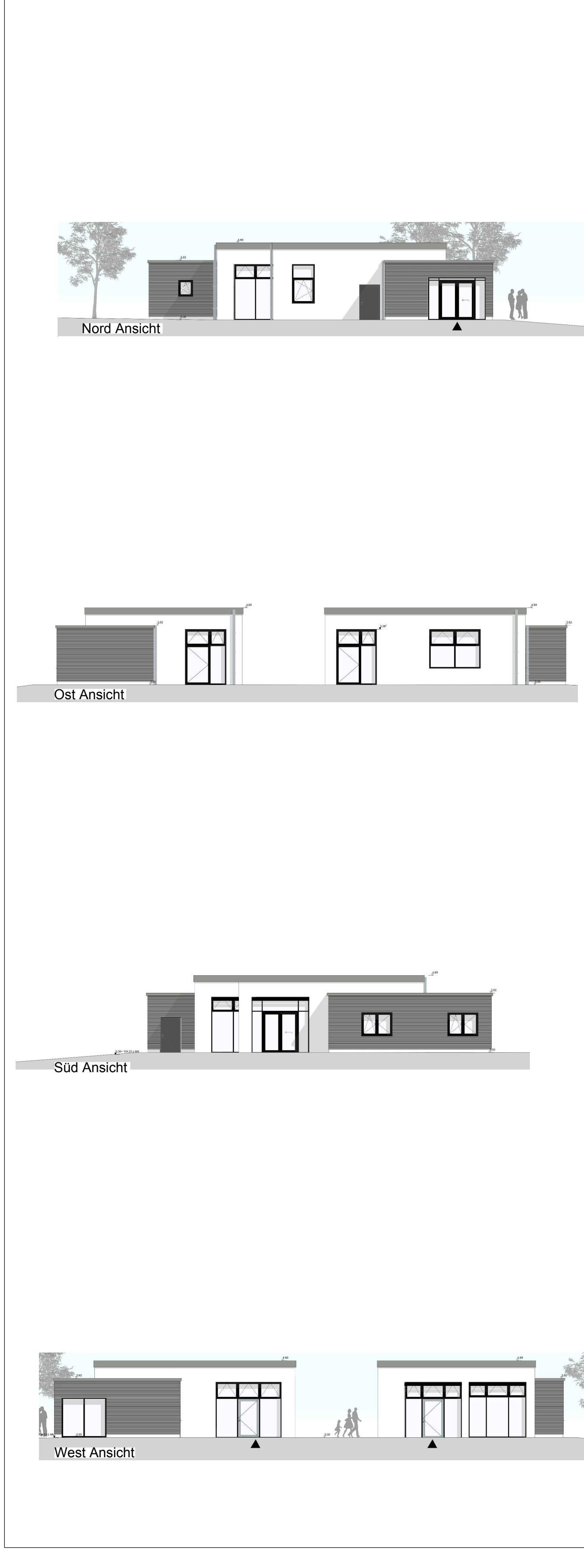
Stadt Dortmund  
Stadtplanungs- und  
Bauordnungsamt  
61/4  
M. 1: 10.000  
April 2019



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP Ap 232 - Wohn- und Geschäftszentrum Schüren - einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan**

**Ansichten zum Vorhaben- und Erschließungsplan**  
Neubau Gesundheits- und Bürozentrum, Gevelsbergstraße 30 M. 1 : 200

**Ansichten zum Vorhaben- und Erschließungsplan**  
Neubau von zwei Pavillons, Gevelsbergstraße 33 und 35 M. 1 : 200



**Ansichten zum Vorhaben- und Erschließungsplan**  
Neubau Wohn- und Geschäftszentrum, Markscheiderstraße 1 M. 1 : 200



**Zeichenerklärung**

- I. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)**
  - Räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VEP Ap 232
  - Räumlicher Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan VEP Ap 232 - Wohn- und Geschäftszentrum Schüren
  - Identische Abgrenzung der räumlichen Geltungsbereiche des Vorhaben- und Erschließungsplans und des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VEP Ap 232 - Wohn- und Geschäftszentrum Schüren
- II. Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan VEP Ap 232 - Wohn- und Geschäftszentrum Schüren - (Festsetzungen)**
  - Gebäude
  - Balkone / Terrassen
  - Anzahl der Vollgeschosses
  - Gebäudeelektrik (Wärmepumpen, Rückläufer, Lüftungen, etc.)
  - Hausübergang
  - Privatschließung (Feuertür / Müllfahrzeuge)
  - Rampen, Zufahrten, Teilgarage und Anlieferung
  - befestigte Flächen
  - Fußgängerbereiche
  - Ein- und Ausfahrt Stellplatzanlage
  - privat befestigte Flächen
  - Spielfläche
  - Stellplätze / Fahrrad-Stellplätze
  - Abgrenzung Teilgarage
  - zu erhaltender Baumbestand
  - zu pflanzender Baum
  - Stauraumkanal
  - bauliche Nebenanlagen (Trab-Station, Kundenstation)
  - Standort Mülltonnen
  - Werbeanlage - Standorte W 1 bis W 4
  - Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- III. Bestandsübersichten und sonstige Darstellungen**
  - vorhandene Bebauung
  - Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
  - Geländehöhen (NNH)
  - Baumbestand
  - zu fallender Baumbestand
  - unterirdische Fernwärmeleitung
  - Bushaltestelle "Bergane" der Buslinien 436, 453 und 456

**§ 4 Einzelse Flächen für das Anpflanzen und Erhalten von Gehölzen**

Die folgenden Pflanzgebiete beziehen sich maßnahmenbezogen auf die Umsetzung und Sicherung des Grünzweckes gemäß der Inhalte der Begründung zum Bebauungsplan sowie des Umweltschutzes. Nähere Ausführungen, wie z.B. die Pflanzanzahl, die Pflanzensortenwahl, finden sich im Umweltbericht zum Bebauungsplan.

**4.1 Erweiterte Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) und b) BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sowie in Verbindung mit § 18 BauGB und § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 44 Landeswassergesetz NRW**

Mit Ausnahme der Vorrichtungen für die technische Gebäudeausrüstung (z.B. Außenschächte, Kühlungs- und Lüftungsaufbauten, Lichtanlagen, Vordächer) sind die Dachflächen möglichst weitestgehend extensiv zu begrünen; diese Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Es ist ein mindestens 10 cm starke Magnesiumsubstrat zu verwenden, das zugestrichen ausrechennd Retentionsvermögen für das anfallende Niederschlagswasser, den Abflusswert C von kleiner als 0,4 erzielt. Bei einer extensiven Begrünung sind Sodum-Arten (Stein-Sprossensatz) zu verwenden. Dabei müssen 20% der Fläche mit heimischen Topfblühen bepflanzt werden. Im Zuge der fachgerechten Pflege ist ggf. entstehender Gehölzaufwuchs zu beseitigen.

**4.2 Begrünung der Ostfassade (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

Die Fenster- und Stützelemente der Ostfassade des Marktgebäudes (Anlieferungszone) sind zu mindestens 60 % mit Rank- oder Kletterpflanzen innerhalb eines einheitlichen Rahmens extensiv zu begrünen; diese Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Dabei ist je m<sup>2</sup> Meter Platzfläche eine Rank- oder Kletterpflanze zu setzen. Zwingend ist dabei das Anbringen geeigneter Rankhilfen, z.B. in Form vorgehängter Kletterhilfen oder kunststoffummantelter Spandradseile (z.B. Drahtsysteme oder Metallseile), jeweils mit Kunststoffbeschichtung). Um einen Sicherheitsabstand zur Dachbegrünung zu wahren, sind dabei mindestens 1,5 m Abstand zum Fächdach bzw. zur Abschlussleiste der Altkonstruktion zu wahren, um einen vorsorglichen Abstand zwischen Vertikal- und Dachbegrünung zu gewährleisten. Zum Schutz der Dachbegrünung sind deshalb selbst fallende Kletterpflanzen, wie Efeu oder selbsthaltender Wein, nicht statthaft.

**4.3 Pflanzgebiet für Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

Begrünung im Bereich des Gesundheits- und Bürozentums: Es sind insgesamt fünf großkronige, standortgerechte Laubbäume als Hochstamm mit einem Anpflanzungsmaß von 18 - 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Stellplatzbegrünung im Bereich des Wohn- und Geschäftszentrums / der Pavillons: Je fünf Stellplätze ist ein großkroniger standortgerechter Laubbau als Hochstamm mit einem Anpflanzungsmaß von 18 - 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserundurchlässigen Belag versehene Fläche muss mindestens 8 m<sup>2</sup> betragen. Pro Baum ist ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 12 m<sup>2</sup> Substrat gemäß der Festlegung der FL-Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landwirtschaft u. V. herzustellen. Sofern aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nur eine kleinere offene Bauebene als Vegetationsfläche realisiert werden kann, so ist der notwendige Wurzelraum von mindestens 12 m<sup>2</sup> unterhalb befestigter Fläche durch technische Lösung herzustellen.

Die jeweiligen Pflanzflächen sind fähig mit heimischer, standortgerechter und bodendeckende Vegetation aus Säulen oder Gehölzen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Auszubehringt können auch Bäume mit weichen oder biegsamen Ästen oder besonderen Licht- und Ausdaueranforderungen zu ersetzen.

**4.4 Erhaltungspflicht für Bäume**

Die zeichnerisch festgesetzten Bestandsbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust am Standort fachgerecht sowie gleichwertig zu ersetzen.

**16. Einsehbarkeit von DIN-Vorschriften**

Soweit in Festsetzungen dieses Bebauungsplans auf DIN-Vorschriften oder sonstige aufzufindende Regelwerke Bezug genommen wird, können diese bei Bedarf im Stadtplanungs- und Bauamt eingesehen werden.

**Teil III**

**Gutachten und Fachplanungen**

- Verkehrsmessung: Messung eines Wohn- und Geschäftszentrums in Dortmund-Schüren, abgesehen von Verkehrs- und Infrastrukturmessung, Bochum, März 2019
- Sonartechnische Untersuchung zum Bebauungsplan VEP Ap 232 - Wohn- und Geschäftszentrum Schüren, Pleitz, Conrat, Dortmund, Februar 2019
- Ektoparasiten-Schulung zur schalltechnischen Untersuchung, Pleitz, Conrat, März 2019
- Baugrund- und chemische Bodenuntersuchungen - Neue Mitte Schüren, Markscheiderstraße 1, Dortmund-Schüren, Dr. Mancke & Schmidt, Herin, Januar 2019
- Akustische Vorplanung (Bau) zum Bebauungsplan Ap 232 - Wohn- und Geschäftszentrum Schüren, Stadt Dortmund, Fiedler & Spöck, Bochum, Dezember 2017
- Verfahrensschutzvorlage (Bau) zum Bebauungsplan Ap 232 - Wohn- und Geschäftszentrum Schüren, Stadt Dortmund, Fiedler & Spöck, Bochum, Juni 2018

**Verfahrensvermerke**

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planverfahrenverordnung 1990 (PlanVfV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58). Die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters Stand ..... überein. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist genehmigt eindeutig.

Dortmund, den ..... Rat der Stadt hat am ..... nach § 10 Abs. 1 und § 12 BauGB in Verbindung mit §§ 7 und 18, 12, 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58). Die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters Stand ..... überein. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist genehmigt eindeutig.

Offenl. best. Verm.-Ing.	Oberbürgermeister	Ratsmitglied
.....	.....	.....
.....	.....	.....
.....	.....	.....
.....	.....	.....
.....	.....	.....
.....	.....	.....
.....	.....	.....
.....	.....	.....

**Rechtsgrundlagen**

Baugesetz (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634 / FNA 21-1).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3768).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666 / SGV NRW 2023).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. August 2018 (GV NRW S. 421) rechtskräftig seit dem 01. Januar 2019.

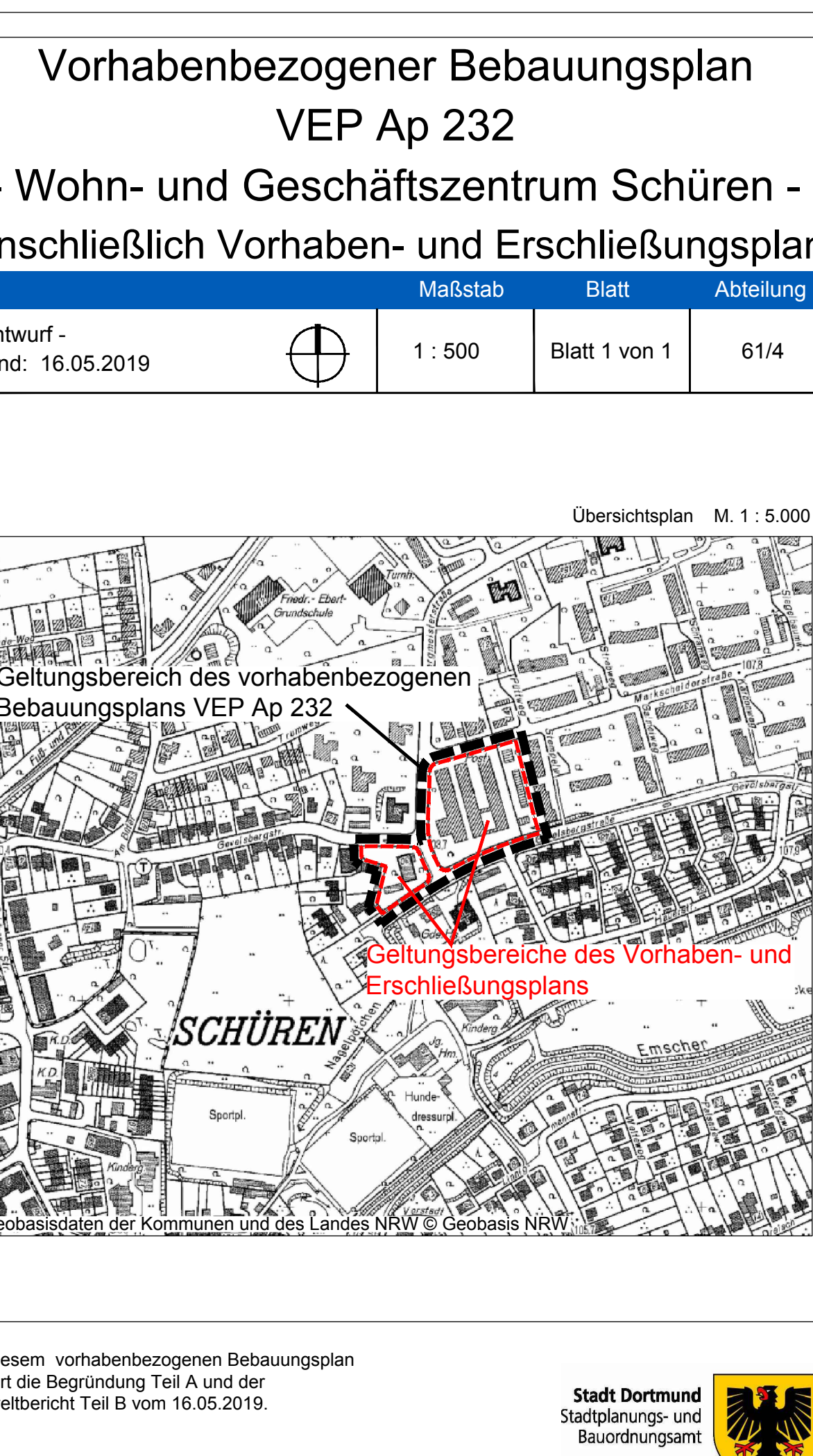
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planmaterials (Planverfahrenverordnung - PlanVfV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58).

**Vorhabenträger:** IHZ Erste Immobilienobjektgesellschaft mbH  
Märkische Str. 128 - 128  
44141 Dortmund  
vertreten durch:  
IDO Immobilien Verwaltungen und Service GmbH

**Architekt:** Hüttenes GmbH Architekten  
Ruh-Reeder Haus  
Reichspräsidentenstr. 21 - 25  
45470 Mülheim an der Ruhr

**Planverfasser:** Planquadrat Dortmund  
Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur  
Gutenbergstraße 34, 44139 Dortmund - Tel. 0231/557114-0

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP Ap 232 - Wohn- und Geschäftszentrum Schüren - einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan**



**Stadt Dortmund**

**Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans VEP Ap 232**

**- Wohn- und Geschäftszentrum Schüren –**

**und 72. Änderung des Flächennutzungsplanes**

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB**

**– Abwägungsvorschlag**

**Stadt Dortmund**  
Stadtplanungs- und  
Bauordnungsamt



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB – EXTERNE Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange .....</b>	<b>2</b>
1. PLEdoc GmbH .....	2
2. DSW 21.....	3
3. Innogy SE .....	3
4. Unitymedia NRW GmbH.....	5
5. Deutsche Telekom Technik GmbH.....	5
6. Dortmunder Netz GmbH.....	6
7. EDG Entsorgung Dortmund GmbH .....	7
8. BR Arnsberg, Abt. 6 (Bergbau, Energie).....	9
<b>Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB – INTERNE Beteiligung der Fachbereiche .....</b>	<b>12</b>
9. 23 Liegenschaftsverwaltung .....	12
10. 37/4 Feuerwehr.....	12
11. 60/2-1 Umweltamt.....	13
12. 61/2-2 Stadtentwicklung und Denkmalpflege .....	13
13. 61/3 Mobilitätsplanung .....	15
14. 64/1-2 Wohnen und Stadterneuerung .....	16
15. 70/2 Stadtentwässerung .....	17
<b>Keine Anregungen oder Bedenken: .....</b>	<b>17</b>



<b>Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB – EXTERNE Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange</b>	
Stellungnahme	Erwiderung / Abwägungsvorschlag
<p><b>1. PLEdoc GmbH</b> Anschreiben vom 07.02.2018</p> <p>Mit Bezug auf Ihre o.g. Maßnahme teilen wir Ihnen Nachfolgendes mit. Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht. Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns. Von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber sind von der geplanten Maßnahme nicht betroffen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Open Grid Europe GmbH, Essen</li> <li>• Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen</li> <li>• Ferngas Nordbayern GmbH (FGN), Schwaig bei Nürnberg</li> <li>• Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen</li> <li>• Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen</li> <li>• Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH &amp; Co. KG (NETG), Dortmund</li> <li>• Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen</li> <li>• GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH &amp; Co. KG, Straelen (<i>hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH</i>)</li> <li>• Viatel GmbH, Frankfurt</li> </ul> <p>Diese Auskunft bezieht sich ausschließlich auf die Versorgungsanlagen der hier aufgelisteten Versorgungsunternehmen. Auskünfte zu Anlagen sonstiger Netzbetreiber sind bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen bzw. Konzerngesellschaften oder Regionalcentern gesondert einzuholen. Hinsichtlich der Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen entnehmen wir den Unterlagen, dass die Kompensationsmaßnahmen erst im weiteren Verfahren festgelegt werden bzw. keine Erwähnung finden. Wir weisen darauf hin, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von uns verwalteter Versorgungseinrichtungen</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

<b>Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB – EXTERNE Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange</b>	
Stellungnahme	Erwiderung / Abwägungsvorschlag
<p>nicht auszuschließen ist. Wir bitten um Mitteilung der planexternen Flächen bzw. um weitere Beteiligung an diesem Verfahren.</p>	
<p><b>2. DSW 21</b> Anschreiben vom 09.02.2018</p> <p>Die Bushaltestelle „Bergparte“ besteht aus 2 Haltepositionen, die sich westlich des geplanten Gebäudekomplexes „15144“ auf der Bergmeisterstraße (nordwestlich der Stellplätze) sowie südlich der geplanten Gebäude „15161-001“ und „15144“ auf der Gevelsbergstraße befinden. Beide Haltepositionen befinden sich jeweils auf der gegenüberliegenden Straßenseite zur geplanten Bebauung und werden von den Buslinien 436, 453 und 456 (nicht 466) angefahren. Die NachtExpress-Linie NE4 hält nur an der Position auf der Gevelsbergstraße. Beide Positionen sind bereits barrierefrei ausgebaut und verfügen jeweils über einen Fahrgastunterstand.</p> <p>Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Ap232 möchten wir Sie bitten, die Haltepositionen in den Plan entsprechend mit aufzunehmen.</p> <p>Während der Bauphase bitten wir, die Haltepositionen entsprechend zu berücksichtigen und nicht durch Baufahrzeuge zuzustellen.</p> <p>Liegenschaftliche Belange von DSW21 sind nicht betroffen.</p>	<p>Die Begründung wird in Kap. 2.2 „Gegenwärtige Situation im Plangebiet“ ergänzt. Die Bushaltestellen sind aus dem dort abgebildeten Luftbild ersichtlich und entsprechend mit einem „H“ markiert. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan erhält entsprechende Ergänzungsmarkierungen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p>
<p><b>3. Innogy SE</b> Anschreiben vom 28.02.2018</p> <p>Wie bereits in den Unterlagen erwähnt, liegt im Vorhabenbereich eine unserer Fernwärmeleitungen. Diese verläuft zwischen der Markscheider und der Gevelsberg Straße. Das Leitungsrecht ist über Grunddienstbarkeiten gesichert.</p> <p>Durch das o.g. Vorhaben muss die Fernwärmeleitung während des Bauzeitraums stillgelegt und dann umverlegt werden. Da wir vertraglich zur Fernwärmelieferung verpflichtet sind, kann eine Stilllegung und Umverlegung nur im Zeitraum vom 01.05. bis 01.09. eines Kalenderjahres erfolgen.</p>	

<b>Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB – EXTERNE Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange</b>	
Stellungnahme	Erwiderung / Abwägungsvorschlag
<p>Die umzulegende Leitung muss im Bereich des bestehenden Garagenhofes verlaufen und im Bereich der Markscheider Straße in den Straßenbereich verlegt werden (siehe beigefügten Plan). Nach erster Sichtung können die vorhandenen Bäume bei Neuverlegung der FW-Leitungen erhalten bleiben. Die Anbindung an die Bestandsleitung erfolgt wie bisher zwischen den Bäumen Nummer 26 und 27 (siehe ebenfalls beigefügten Plan). Es ist allerdings nicht auszuschließen, dass im äußeren im Bereich der Baumkronen Wurzeln durchtrennt werden müssen.</p> <p>Ferner ist die benötigte Fläche entsprechend zu berücksichtigen. Wir benötigen einen Arbeitsbereich von ca. 5 m beidseits der Leitung, die Verlegung erfolgt in einer Tiefe von ca. 0,8 - 1,2 m. Die umzulegende Leitung sowie die Hausanschlüsse haben eine Gesamtrassenlänge von ca. 300m. (Verlauf siehe beigefügten Plan). Nach Fertigstellung der neuen Leitung bzw. Freigabe der innogy wird seitens des Vorhabenträgers die alte Leitung rückgebaut. Die neuverlegte Fernwärmeleitung ist im Rahmen der weiteren baulichen Maßnahmen zu schützen.</p> <p>Die in Anspruch genommenen Flächen sind ggf. im Rahmen des Eingriffs in Natur und Landschaft zu berücksichtigen und vom Vorhabenträger auszugleichen.</p> <p>Die Bauzeit beträgt ca. 10 Wochen. Um unseren o.g. vertraglichen Verpflichtungen nachkommen zu können, muss das Baufeld im Bereich der Trasse jeweils bis möglichst 20. KW, spätestens bis 22. KW eines Jahres geräumt sein. Das heißt konkret, dass die Garagen abgerissen sein müssen und für uns Baufreiheit besteht. Andernfalls kann die Maßnahme unsererseits bis zur Heizperiode nicht fristgerecht durchgeführt werden. Wir bitten die o.g. Punkte im Rahmen des Umweltberichtes und im weiteren Verfahren zu berücksichtigen. Unsererseits kann dem Vorhaben zugestimmt werden, wenn sämtliche Kosten, die im Zusammenhang mit der Stilllegung und Umverlegung der Fernwärmeleitung seitens des Vorhabenträgers übernommen werden oder der</p>	<p>Die Fernwärmeleitung wurde zwischenzeitlich bereits neu verlegt. Die vorhandenen Bäume Nr. 26 und 27 konnten erhalten werden.</p> <p>Flächen für die neu verlegte Fernwärmeleitung werden im Bebauungsplan berücksichtigt; die Leitung einschließlich ihres Schutzstreifens ist zeichnerisch dargestellt.</p> <p>Der Anregung wird damit gefolgt.</p> <p>Da das Vorhabengebiet bereits bebaut und nahezu vollständig versiegelt ist, ist nachfolgend keine Eingriffsbilanzierung notwendig, um den ökologischen Ausgleich für das Vorhaben im Plangebiet zu berechnen. Der Baumersatz erfolgt nach Maßgabe der Baumschutzsatzung und geht zu Lasten des Vorhabenträgers.</p> <p>Die Fernwärmeleitung wurde bereits verlegt. Die Baumaßnahme ist damit beendet.</p>

<b>Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB – EXTERNE Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange</b>	
Stellungnahme	Erwiderung / Abwägungsvorschlag
<p>Bauvorhabenträger die angebotenen Wärmelieferungsverträge mit der in-nogy SE abschließt. Zudem darf es zu keinem Ausfall unserer vertraglichen Verpflichtungen kommen und unser Leitungsrecht muss weiterhin über Grunddienstbarkeiten entsprechend festgeschrieben werden.</p> <p>Unter vorgenannten Voraussetzungen begrüßen wir die Errichtung des Nah-versorgungszentrums und freuen uns, über das vorhandene Fernwärmesys-tem eine nachhaltige, umweltschonende Energiebereitstellung zur Verfü-gung stellen zu können.</p> <p>Unsere Stellungnahme ist intern mit Herrn Fabian Wortmann abgestimmt.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p><b>4. Unitymedia NRW GmbH</b> Anschreiben vom 13.02.2018</p> <p>Im Planbereich liegen Versorgungsanlagen der Unitymedia NRW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabel-netz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie da-bei immer unsere oben stehende Vorgangsnummer (294276) an.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p><b>5. Deutsche Telekom Technik GmbH</b> Anschreiben vom 24.01.2018</p> <p>Gegen die oben genannte Planung bestehen seitens der Telekom Deutsch-land GmbH keine Bedenken.</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien, die aus beigefüg-tem Plan ersichtlich sind. An der Markscheiderstraße befindet sich eine öf-fentliche Telefonzelle. Ob diese versetzt oder ersatzlos abgebrochen wird ist noch nicht entschieden.</p> <p>Eine Neuverlegung von Telekommunikationslinien ist zur Zeit nicht geplant. Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des neuen Baugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH ist die Verlegung neuer Telekommu-</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

<b>Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB – EXTERNE Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange</b>	
Stellungnahme	Erwiderung / Abwägungsvorschlag
<p>nikationslinien erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Bau-maßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 6 Wochen vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p>	
<p><b>6. Dortmunder Netz GmbH</b> Anschreiben vom 22.02.2018</p> <p>Unsere Stellungnahme geben wir im Rahmen unserer Zuständigkeit übergreifend für die Dortmunder Energie- und Wasserversorgung GmbH (DEW21) für den Bereich Wärme und die Dortmunder Netz GmbH (DONETZ) für die Bereiche Gas, Wasser und Strom ab.</p> <p>Als Energie- und Wasserversorger für die Stadt Dortmund und Umland haben wir keine gesonderten Anforderungen an die Festlegung des Untersuchungsrahmens der Umweltprüfung. Jedoch möchten wir bereits in diesem frühzeitigen Verfahrensstadium auf die folgend aufgeführten Punkte eingehen. Eine nähere Konkretisierung erforderlicher Festsetzungen werden wir in der weiteren Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB vornehmen.</p> <p>Intern wurden wir informiert, dass bereits Abstimmungsgespräche zu der geplanten Maßnahme mit uns stattgefunden haben. Dazu gehört auch die Erfordernis eines neuen Standorts für eine Stromverteilerstation. Den mit dem Investor abgestimmten Standort haben wir skizzenhaft in dem Detailplan 1 dargestellt und bitten Sie, hierfür eine Versorgungsfläche von 6 x 4 m gemäß § 9 (1) Nr. 12 BauGB zu unseren Gunsten festzusetzen.</p> <p>Ferner wurde ein Standort für eine Kundenstation festgelegt. Die zur Versorgung nötige Stromtrasse ist derzeit noch nicht abgestimmt. Im weiteren Verfahren werden wir ebenfalls für diese Trasse eine planungsrechtliche Sicherung beantragen.</p>	<p>Sowohl die erforderliche Stromverteilerstation als auch die Kundenstation werden im Vorhaben- und Erschließungsplan zeichnerisch dargestellt. Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Das Leitungsrecht ist bereits über eine Grunddienstbarkeit abgesichert und damit geregelt. Die Festsetzung eines Leitungsrechts gem. § 9 (1) Nr. 21</p>

<b>Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB – EXTERNE Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange</b>	
Stellungnahme	Erwiderung / Abwägungsvorschlag
<p>Laut in Aufstellung befindlicher Bebauungsplangrenze gehört zu dem Planbereich auch das Haus Gevelsbergstraße 28. Wir bitten um eine planungsrechtliche Sicherung der Wasseranschluss-Trasse in einer Breite von 3m, gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB zu unseren Gunsten. Zu Ihrer Übersicht haben wir die betroffenen Bereiche in den beigefügten Planunterlagen farbig gekennzeichnet.</p>	<p>BauGB zugunsten des zuständigen Versorgungsträgers ist im B-Plan nicht erforderlich. Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
<p><b>7. EDG Entsorgung Dortmund GmbH</b> Anschreiben vom 12.03.2018</p> <p>Gegen die vorgestellte Planung bestehen unsererseits grundsätzlich keine Bedenken. Dennoch gibt es differenziert betrachtet nachfolgende Punkte, die es aus unserer Sicht zu beachten gilt. Wir bitten bereits zu diesem Zeitpunkt der Planung zu berücksichtigen, dass Abfallbehälterstellplätze zur Gewährleistung der Abfallentsorgung gemäß § 20 Abs. 2 der Abfallsatzung der Stadt Dortmund grundsätzlich in geringster Entfernung zum nächstmöglichen Standort des Sammelfahrzeuges anzulegen sind. Die Entfernungen sollen i.d.R. nicht mehr als 15 m betragen. Durch lange Transportwege der Abfallbehälter zum Entsorgungsfahrzeug besteht eine besondere Belastung und ein erhöhtes Unfallrisiko für unsere Mitarbeiter. Um die gesetzlich vorgeschriebenen Schutzziele bei Tätigkeiten der Abfallwirtschaft zu erreichen, sind entsprechend der DGUV-Regelung 114-601 Branche Abfallwirtschaft von Oktober 2016 unter Berücksichtigung der Sicherheit und Gesundheit der Beschäftigten, präventiv entsprechende Maßnahmen zu ergreifen. So gilt es u.a. kritische Bereitstellungssituationen, dazu gehören lange Wege zu Bereitstellungsplätzen von Abfallbehältern, von vornherein zu vermeiden. Nach der DGUV-Regelung 114-601 sind direkt anfahrbare Ladestellen zu bevorzugen. Deshalb bitten wir bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen, dass Nebenanlagen für die Nutzung von Abfallbehälterstellplätzen innerhalb von 15 Metern im Abstand zum nächstmöglichen Stellplatz der Ab-</p>	

<b>Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB – EXTERNE Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange</b>	
Stellungnahme	Erwiderung / Abwägungsvorschlag
<p>fallsammelfahrzeuge für die einzelnen Gebäudekomplexe eingeräumt werden. Ebenso ist zu beachten, dass nach den geltenden Unfallverhütungsvorschriften gemäß § 16 DGUV Vorschrift 43 und 44 „Müllbeseitigung“ Abfall nur abgeholt werden darf, wenn die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Die Abfallstellplätze sind im Baugenehmigungsverfahren nach Rücksprache mit uns entsprechend der Abfallsatzung der Stadt Dortmund und der DGUV-Regelung 114-601 festzulegen und zur realisieren.</p> <p>Sollte das Baufenster auf dem Grundstück der ehemaligen Sparkasse grenzgenau durch den geplante Baukörper ausgenutzt werden und ein Befahren des von der Gevelsbergstraße zugänglichen Parkplatzes u.a. durch das Fehlen einer Wendeanlage auf dem Parkplatz nicht möglich sein, bietet sich für den geplanten Gebäudekomplex nur eine gebäudenahe Abfallentsorgung an der „Bergpartie“ an der Westseite, an der „Bergmeisterstraße“ an der Ostseite und an der Gevelsbergstraße an der Nordseite, des Gebäudes an. Wir weisen auch daraufhin, dass die mögliche Lage der Abfallbehälterstellplätze und der einzuhaltende 15 m lange Transportweg der Abfallbehälter durch die Festsetzung der Grünflächen und vorgelagerten Parkplätze beeinflusst und eingeschränkt werden. Sofern die Abfallentsorgung des Gebäudeschenkels an der „Bergpartie“ sichergestellt werden soll, bitten wir das Baufenster von der öffentlichen Wegefläche um ca. 3 m in Richtung Norden verspringen zu lassen oder einen Abfallbehälterstellplatz an der Westseite des Gebäudes neben der Tiefgaragenzufahrt im Bebauungsplan festzulegen und dadurch sicherzustellen.</p> <p>Um auch die Abfallentsorgung der geplanten Wohn- und Geschäftskomplexe, die zwischen der Markscheiderstraße und Gevelsbergstraße liegen, sicherzustellen, bitten wir im Bebauungsplan an der Markscheiderstraße und der Gevelsbergstraße jeweils einen entsprechend der Abfallsatzung der Stadt Dortmund ausreichend groß dimensionieren Gemeinschaftsmüllbehälterstellplätze (GMü) festzulegen. Hierbei gelten im Übrigen die bereits im Vorfeld genannten Kriterien. Würde auf diese zwei GMü verzichtet werden,</p>	<p>Für den Neubau auf dem ehemaligen Sparkassengrundstück liegt die Baugenehmigung vor; das Gebäude ist in Bau befindlich. Der Standort für Müllbehälter ist im Untergeschoss geplant und damit gut erreichbar.</p> <p>Auf dem Grundstück Markscheiderstraße 1 ist an der östlichen Grundstücksgrenze eine Feuerwehrumfahrt geplant, die auch der Befahrung durch das Müllfahrzeug dienen soll. Im Vorhaben- und Erschließungsplan ist diese Umfahrt in einer Breite von 5,5 m zeichnerisch dargestellt, ebenso insgesamt fünf Standorte für Abfallbehälter, die alle direkt an der jeweiligen Erschließungsfläche liegen. Der Anregung wird damit gefolgt.</p>

<b>Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB – EXTERNE Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange</b>	
Stellungnahme	Erwiderung / Abwägungsvorschlag
<p>würden mehr als 15 m lange Transportwege in Kauf zu nehmen sein, worauf, wie aus den im Vorfeld beschriebenen Gründen zu entnehmen, zu verzichten ist.</p> <p>Sofern der Verbindungsweg zwischen Markscheiderstraße und Gevelsbergstraße, auch für das Befahren mit den Entsorgungsfahrzeugen, die ein zulässigen Gesamtgewicht von bis zu 26 Tonnen vorweisen, eingeplant ist und mit einer Mindestbreite von 3,55 m ausgebildet wird, sehen wir die Abfallentsorgung der betroffenen Gebäude ebenfalls als gesichert an. Bei dieser Lösung bitten wir im Bebauungsplan für die Mitarbeiter und Fahrzeuge der Abfallentsorgung ein Geh- und Fahrrecht im Bebauungsplan sicherzustellen. Die Festsetzung der GMü wären in diesem Fall in der nördlichen und südlichen Einmündung des Verbindungsweges nicht mehr erforderlich.</p> <p>Die weitere genaue Festlegung der übrigen Abfallbehälterstellplätze und Transportwege für Abfallbehälter können für die drei Gebäudekomplexe, mit Ausnahme der eventuell erforderlichen und beschriebenen GMü, im Baugenehmigungsverfahren in Abstimmung mit uns festgelegt werden.</p> <p>Aus den Planunterlagen sind keine weiteren Behinderungen festzustellen. Die zukünftige Abfallentsorgung kann daher als gesichert angesehen werden.</p> <p>Bei noch ergebenden Fragen stehen wir Ihnen gerne unter der Telefonnummer 9111267 oder der Email-Adresse „r.pumpe@edg.de zur Verfügung.</p>	
<p><b>8. BR Arnsberg, Abt. 6 (Bergbau, Energie)</b> Anschreiben vom 22.03.2018</p> <p>Das o. a. Planungsvorhaben liegt über dem auf Steinkohle und Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Vereinigte Schürbank und Charlottenburg“. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Vereinigte Schürbank und Charlottenburg“ ist die RAG Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 Essen.</p> <p>Nach den hier derzeit vorhandenen Grubenbildern hat im Bereich des o. a. Plangebietes Gewinnung von Steinkohle im tiefen – und oberflächennahen Bereich stattgefunden.</p>	<p>Nach Auskunft der RAG sind bergschadenstechnische Einwirkungen abgeklungen, weshalb Anpassungs- bzw. Sicherungsmaßnahmen nicht erforderlich sind. Die Beantragung der Einsichtnahme in die bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. „Bergbau und Energie in NRW“ archivierten amtlichen Grubenbilder und Verleihungsrisse wurde empfohlen. Die von Dr. Meinecke &amp; Schmidt durchgeführte Grubenbildeinsichtnahme kam zu dem Ergebnis, dass keine Hinweise auf oberflächennahen Bergbau festgestellt werden konnten. Somit kann mit hinreichender Gewissheit ausgeschlossen werden,</p>



<b>Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB – EXTERNE Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange</b>	
Stellungnahme	Erwiderung / Abwägungsvorschlag
<p>Aufgrund der o.g. Lagerstättenverhältnisse kann ebenfalls nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden, dass im Bereich des Plangebietes auch widerrechtlicher Bergbau durch Dritte oder Bergbau vor der Anlegung von zeichnerischen Unterlagen (sog. Uraltbergbau) im tagesnahen Bereich stattgefunden hat. Ob derartiger Bergbau geführt wurde, kann allerdings erst nach Durchführung entsprechender Erkundungsmaßnahmen (z.B. Bohrungen) abschließend beantwortet werden.</p> <p>Folgende allgemeingültige Hinweise zur Einwirkungsrelevanz der o. g. umgegangenen bergbaulichen Tätigkeiten sind zum jetzigen Zeitpunkt von hier aus möglich:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nach der allgemeinen Lehrmeinung sind Bodenbewegungen auf Grund von Gewinnung, die im tiefen Bereich geführt wurde, spätestens fünf Jahre nach Einstellung der Gewinnungstätigkeiten abgeklungen.</li> <li>• Die innerhalb des Plangebietes im oberflächennahen Bereich vorhandenen Hohlräume und/oder Verbruchzonen können zu einer Setzung der Tagesoberfläche führen.</li> <li>• Sollten innerhalb des Plangebietes im tagesnahen Bereich möglicherweise weitere Hohlräume und/oder Verbruchzonen infolge widerrechtlichen Abbaus Dritter oder aber „Uraltbergbau“ vorhanden sein, so können diese ebenfalls eine Absenkung oder einen Einsturz der Tagesoberflächen zur Folge haben.</li> </ul> <p>Hinsichtlich einer gutachterlichen Einschätzung der Einwirkungsrelevanz des o.g. Bergbaus empfehle ich Ihnen, einen Sachverständigen einzuschalten und auf der Grundlage dieser Untersuchungsergebnisse eine Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB bzw. § 5 Abs. 3 BauGB vorzunehmen. Im Rahmen des Verfahrens und vor der Durchführung von Baumaßnahmen besteht die Möglichkeit, die hier befindlichen Grubenbilder einzusehen und sich über die bergbauliche Situation zu informieren. Die Einsichtnahme ist hier schriftlich zu beantragen und kann auch von einem beauftragten Sachverständigen durchgeführt werden.</p> <p>Über mögliche zukünftige, betriebsplanmäßig noch nicht zugelassene bergbauliche Tätigkeiten ist hier nichts bekannt. Diesbezüglich empfehle ich</p>	<p>dass im Bereich des Plangebiets noch Auswirkungen aus bergbaulicher Tätigkeit möglich sind.</p> <p>Der Anregung wird damit gefolgt.</p>

<b>Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB – EXTERNE Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange</b>	
<b>Stellungnahme</b>	<b>Erwiderung / Abwägungsvorschlag</b>
Ihnen, auch den o. g. Eigentümer der bestehenden Bergbauberechtigung an der Planungsmaßnahme zu beteiligen, falls dieses nicht bereits erfolgt ist. Aus bergbehördlicher Sicht weise ich mit Bezug auf die Ausgasungsproblematik im Stadtgebiet Dortmund ergänzend darauf hin, dass das Plangebiet in einem Bereich liegt, in dem aufgrund der örtlichen Gegebenheiten Methanaustritte an der Tagesoberfläche nicht zu erwarten sind (Zone 1).	

<b>Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB – INTERNE Beteiligung der Fachbereiche</b>	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
<p><b>9. 23 Liegenschaftsverwaltung</b> Anschreiben vom 26.02.2018</p> <p>Anbei die Stellungnahme des FB 23:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Auf Seite 1 des Scopingpapiers sind die Grundstücksangaben nicht mehr aktuell. Die Flurstücke 1493, 1300, 1502 und 1503 sind mittlerweile zum Flurstück 3303 vereinigt worden. Und dies befindet sich in der Gemarkung Schüren Flur 2 (nicht Flur 1).</li> <li>• Die Flurstücke 1501 und 1504 (Gem. Schüren, Flur 2) sichern die Erschließung des Privat-Grundstücks Gevelsbergstraße 28. Diese Erschließung muss gesichert sein.</li> <li>• Da das Flurstück 3303 nach § 34 BauGB zu beurteilen ist, greift die 25%-Regelung hier nicht. Anders sieht es bei den Grundstücken Gemarkung Schüren, Flur 2 Flurstücke 338 und 374 aus. Da hier u. a. Wohnungsbau realisiert werden soll, ist für diesen Grundstücksteil die 25%-Regelung anzuwenden.</li> </ul>	<p>Der Katasterplan wurde mittlerweile aktualisiert, Begründung und Umweltbericht wurden angepasst. Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Die Erschließung ist bereits über eine Grunddienstbarkeit abgesichert. Zusätzliche Festsetzungen im B-Plan sind nicht erforderlich. Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Eine 25%-Regelung wurden getroffen. Der Vorhabenträger realisiert im Plangebiet einen entsprechenden Anteil an öffentlich geförderten Wohnungen. Die Wohnungsgrößen sind bereits mit der Stadt Dortmund, Wohnungsamt abgestimmt. Der Anregung wird gefolgt.</p>
<p><b>10. 37/4 Feuerwehr</b> Anschreiben vom 19.02.2018</p> <p>Die im Protokoll des Startergesprächs festgehaltenen Belange der Feuerwehr sind durch die 72. Änderung nicht tangiert. Auszug aus dem Protokoll: Für die Erreichbarkeit der Wohneinheiten in den Obergeschossen benötigt die Feuerwehr vor dem Wohn- und Geschäftszentrums eine entsprechende Aufstellfläche für ein Fahrzeug mit Drehleiter. Wünschenswert wäre eine Umfahrung östlich des neuen Wohn- und Geschäftszentrums, um die oberen Geschosse mit der Drehleiter zu erreichen. Herr Klüh teilte mit, dass die Schleppkurven für Feuerwehrfahrzeuge mind. 10,50 m betragen müssen. Die in der Markscheiderstraße im Bereich der Zufahrt geplanten Stellplätze sind aus Sicht des Brandschutzes problematisch. Vor diesem Hintergrund</p>	<p>Eine Umfahrung östlich des geplanten Wohn- und Geschäftszentrums ist in einer Breite von 5,5 m vorgesehen. Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Ein Brandschutzkonzept liegt zwischenzeitlich vor. Dem Lageplan zum Konzept ist zu entnehmen, dass die nördlichen Stellplätze unproblematisch</p>

<b>Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB – INTERNE Beteiligung der Fachbereiche</b>	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
<p>sicherte Herr Schrameyer zu, die Stellplatzsituation in diesem Zufahrtbereich noch einmal zu prüfen. Die gesamte Stellplatzsituation sei ohnehin noch nicht abschließend festgelegt. Anpassungen seien noch möglich.</p>	<p>sind. Durch die Anordnung von zwei unabhängigen Treppenhäusern ist ein Anleiten an der Nordfassade nicht erforderlich.</p>
<p><b>11. 60/2-1 Umweltamt</b> Anschreiben vom 28.02.2018</p> <p>Untere Naturschutzbehörde: Für das Planvorhaben wurde eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung (Stufe I) erarbeitet. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass eine abschließende Beurteilung des Eintretens der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des §44 des Bundesnaturschutzgesetzes nicht ausgeschlossen werden kann und die Erarbeitung eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages der Stufe II sowie weitere Erhebungen erforderlich sind. Dementsprechend ist auch für die untere Naturschutzbehörde eine abschließende Stellungnahme auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen derzeit nicht möglich. Die untere Naturschutzbehörde behält sich eine abschließende Stellungnahme auf der Grundlage des noch zu erarbeitenden artenschutzrechtlichen Fachbeitrages der Stufe II vor.</p> <p>Klimaschutz: Die Anbindung an das überörtliche Fahrradwegesystem sollte zusätzlich evaluiert und entsprechend ausgerichtet werden.</p>	<p>Eine Artenschutzprüfung ASP (Stufe II) wurde erstellt (Froelich &amp; Sporbeck, Juni 2018). Die ASP II kommt zu dem Ergebnis, dass allgemeine Maßnahmen zur Vermeidung erforderlich werden. Gehölzarbeiten dürfen demnach nur im Zeitraum von Oktober bis Februar durchgeführt werden (Bauzeitenregelung gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG), um die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG für die im Plangebiet nachgewiesenen nicht planungsrelevanten Vogelarten auszuschließen. Des Weiteren müssen die Abrissarbeiten an Gebäuden zum Schutz der nachgewiesenen Zwergfledermaus in den Wintermonaten (November bis Februar) und bei Temperaturen unter 10 °C stattfinden.</p> <p>Über die Straßen Gevelsbergstraße und Bergpartie ist ein Anschluss in Richtung Süden an das übergeordnete Radwegenetz „Emscher-Weg“, der 101 km durch Nordrhein-Westfalen führt, gesichert.</p>
<p><b>12. 61/2-2 Stadtentwicklung und Denkmalpflege</b> Anschreiben vom 26.02.2018</p> <p>Die Stellungnahme vom 21.09.2017 (Startgespräch) wird aufrechterhalten. Zusätzliche Anregungen oder Bedenken erfolgen nicht.</p> <p>Stellungnahme im Startgespräch: Soziale Infrastruktur</p>	

<b>Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB – INTERNE Beteiligung der Fachbereiche</b>	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
<p><b>1. Kindergärten und Kindertageseinrichtungen</b>            Das Baugebiet liegt im Stat. UB 431. In der Nähe befinden sich die kath. Kindertageseinrichtung St. Bonifatius, Bergparte 2 und die Fabido Einrichtung, Bergparte 4.            Da die geplante Anzahl der Wohneinheiten derzeit nicht bekannt ist, kann nicht ermittelt werden, inwiefern aufgrund der Planung evtl. zusätzliche Bedarfe an diesem Standort ausgelöst werden.            Zur Abstimmung der konkreten Bedarfssituation im Plangebiet verweise ich im weiteren Verfahren auf eine notwendige Stellungnahme des Jugendamtes.            Auch sollte diese Stellungnahme die aktuellen Versorgungsquoten der Kinder im Alter von 0 bis unter 3 Jahren und von 3 Jahren bis 6 Jahren enthalten.</p> <p><b>2. Schulräumliche Versorgung</b>            Die Kinder im Grundschulalter sind dem Einzugsbereich der Friedrich-Ebert Grundschule, Bergmeisterstraße 12 zugeordnet. Mit dem Schuljahr 2008/2009 wurden die Schulbezirksgrenzen aufgehoben, so dass eine freie Grundschulwahl besteht.</p> <p><b>3. Spielflächenversorgung</b>            Der nächste Spielplatz liegt rd. 460 m entfernt, am Flimmweg (A/B Spielfläche).            Die Größe und Kategorie der im Konzept geplanten Spielfläche ist nicht angegeben, auch geht keine Angabe über die Anzahl der geplanten WE hervor. Daher kann ein genauer Spielflächenbedarf nicht ermittelt werden.            Beim Bau der Wohnanlage ist auf die Errichtung der entsprechenden privaten C-Spielflächen zu achten.</p> <p><b>Technische Infrastruktur</b>            Lt. Teilplan techn. InfraE zum FNP verläuft über den Planbereich in Süd Nord Richtung eine Richtfunkverbindung.            Entlang der Gevelsbergstr. liegt eine Wasserleitung.</p>	<p>Es sind insgesamt ca. 57 Wohneinheiten geplant.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Eine Spielfläche ist im städtebaulichen Konzept vorgesehen und im Vorhaben- und Erschließungsplan verortet.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

### 13. 61/3 Mobilitätsplanung

Anschreiben vom 27.02.2018

Es ist anzumerken, dass bis zum jetzigen Zeitpunkt uns zum Projekt noch kein Verkehrsgutachten – mit Verkehrszählung, Ermittlung, der Neuverkehre, Verkehrsverteilung, Erschließungskonzept, Anzahl der Stellplätze sowie Leistungsfähigkeitsuntersuchung der Zufahrten, vorliegt.

Allgemein:

Für die geplanten 21 wegfallenden Garagen der östlich angrenzenden Bebauung sollte in sicherer Ersatz geschaffen werden.

Ein Teil der angedachten Parkplätze vor dem dreigeschossigen Geschäftshaus sollten als „Kurzzeitparkplätze“ ausgewiesen werden.

Der westlich angrenzende Gehweg sollte eine Breite von 2,50 Meter haben.

Fahrgassen innerhalb der Stellplatzanlage sind in 6 m Breite auszuführen. Des Weiteren sollte geprüft werden, ob die Zufahrt der geplanten Tiefgarage und die Anlieferung für den Einzelhandel von der Gevelsbergstraße möglich ist, um entstehenden Verkehr aus dem Wohngebiet fern zu halten.

Bei den geplanten Ausfahrten sind Sichtdreiecke gemäß Richtlinie einzuhalten.

ÖNPV Anbindung:

Die Haltestelle Bergpartie mit ihren Haltepunkten an der Gevelsbergstraße und Bergmeisterstraße befindet sich in unmittelbarer, fußläufiger Nähe.

Die andienenden Linien 436 / 453 / 456 verkehren von montags bis freitags im 30-Minuten-Takt und samstags und sonntags im 30- bzw. 60-Minuten-Takt. Zusätzlich wird die Haltestelle nachts vom NE4 im 60-Minuten-Takt bedient, so dass aus ÖV-Sicht hier keine Bedenken bestehen.

Fahrradabstellanlagen:

Das Verkehrsgutachten wurde zwischenzeitlich vorgelegt und inhaltlich abgestimmt.

Ein Ersatz für die wegfallenden Garagen wurde mit der Wohnungsgesellschaft abgestimmt und bereits an der Gevelsbergstraße (Flurstück 360, Flur 1, Gemarkung Schüren) südlich der Häuser Galmeiweg 2 und 4 errichtet. Die Ausweisung von Kurzzeitparkplätzen ist nicht Inhalt der Bauleitplanung. Kenntnisnahme und Beachtung zu späterem Zeitpunkt.

Der Gehweg wird in der vorhandenen Breite erhalten. Diese liegt bei ca. 2 m und wird als ausreichend angesehen.

Die Fahrgassen sind in einer Breite von 6 m vorgesehen.

Die Anlieferung sowie Zufahrt zur Tiefgarage verbleiben an der Markscheiderstraße. Eine unzumutbare Situation entsteht im Wohngebiet dadurch nicht.

Dies wird im Rahmen der Ausführungsplanung beachtet.

Kenntnisnahme.

<b>Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB – INTERNE Beteiligung der Fachbereiche</b>	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
<p>Geplante Fahrradabstellanlagen sind möglichst nah, ggfs. mit Witterungsschutz, an die Verkaufsflächen für den großflächigen Einzelhandel zu errichten. Für die Größe, Art und Anzahl der Fahrradabstellanlagen sind die „Hinweise zum Fahrradparken“ der FGSV zu berücksichtigen. Für die Fahrradbügel ist eine angemessene Qualität erforderlich. Die Räder sollen sicheren Halt finden und der Rahmen muss angeschlossen werden können. Sogenannte „Felgenkiller“ sind nicht erwünscht.</p>	<p>Im Bebauungskonzept sind 140 Fahrradstellplätze vorgesehen. Diese werden vornehmlich in der Tiefgarage und den Kellerräumen nachgewiesen. Bei der Beschaffenheit von Fahrradabstellplätzen werden die Vorgaben nach § 6 der Stellplatzsatzung der Stadt Dortmund entsprechend berücksichtigt.</p>
<p><b>14. 64/1-2 Wohnen und Stadterneuerung</b> Anschreiben vom 15.02.2018</p> <p>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen aus Sicht des Amtes für Wohnen und Stadterneuerung keine Bedenken.</p> <p>In diesem Zusammenhang mache ich darauf aufmerksam, dass zur Unterstützung des wohnungspolitischen Ziels der Sicherung von preiswertem Wohnraum der Rat der Stadt Dortmund die Verwaltung mit Beschluss vom 10.04.2014 beauftragt hat, bei der zukünftigen Wohnbauflächenausweisung in der Regel 25% der geplanten Wohnungen für den geförderten Mietwohnungsneubau vorzusehen. Die jeweilige städtebauliche und sozialstrukturelle Situation sowie der Grundsatz der wirtschaftlichen Realisierbarkeit sind bei der Entwicklung von Wohnbauflächen zu berücksichtigen. Die Verwaltung soll dabei die zur Verfügung stehenden Instrumente nutzen.</p> <p>Auf Grund der umzusetzenden Wohneinheiten im Rahmen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus, haben bereits erste Gespräche mit Herrn Schrameyer von der IDO Immobilien Verwaltungs- und Service GmbH stattgefunden. Von den geplanten 30 – 50 Wohneinheiten für den neuen L-förmigen mehrgeschossigen Baukörper sollen 25% der Wohneinheiten öffentlich gefördert errichtet werden. Herrn Schrameyer wurde der aktuelle standortbezogene Wohnraumbedarf mitgeteilt. Demnach sollte eine Durchmischung aus kleinen Wohnungen für 1- und 2-Personenhaushalte (50 m<sup>2</sup> bzw. 60 m<sup>2</sup>) und großen Wohnungen für Familien (ca. 95 m<sup>2</sup> bis 110 m<sup>2</sup>) in der Grundrissplanung berücksichtigt werden. Ferner kann eine untergeordnete Schaffung von Dreizimmerwohnungen erfolgen.</p>	<p>Eine 25%-Regelung wurden getroffen. Der Vorhabenträger realisiert im Plangebiet einen entsprechenden Anteil an öffentlich geförderten Wohnungen. Die Wohnungsgrößen sind bereits mit der Stadt Dortmund, Wohnungsamt abgestimmt. Der Anregung wird gefolgt.</p>

<b>Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB – INTERNE Beteiligung der Fachbereiche</b>	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
<p>Erforderliche Wohnqualitäten für den öffentlich geförderten Wohnungsbau: Durch die Wohnraumförderungsbestimmungen, die bei Neubauten im öffentlich geförderten Bereich Anwendung finden, sind Wohnqualitäten, wie u.a. die barrierefreie Bauweise gem. DIN 18040-2, vorgeschrieben. Auch die Gestaltung von einem Drittel Grünfläche auf dem Grundstück, stellt eine Qualitätsvorgabe der Bestimmungen dar.</p> <p>Die Bezahlbarkeit der Wohnungsmieten wird durch die Ausweisung von Wohnflächenobergrenzen sichergestellt.</p> <p>Abschließend teile ich mit, dass innerhalb meines Zuständigkeitsbereiches durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen keine Kosten entstehen.</p>	
<p><b>15. 70/2 Stadtentwässerung</b> Anschreiben vom 26.02.2018</p> <p>Die unter Punkt 7.9 „Entwässerung / Niederschlagswasser“ aufgeführten Notwendigkeiten sind umzusetzen, bzw. zu erarbeiten. Das erforderliche Entwässerungskonzept sowie die erforderlichen Überflutungsnachweise sind mit der Stadtentwässerung frühzeitig abzustimmen.</p>	<p>Die Entwässerung der Grundstücke erfolgt im Trennsystem. Schmutz- und Regenwasser werden getrennt voneinander gesammelt und zum jeweiligen Übergabeschacht an die städtische Mischwasserkanalisation geführt. Die Ableitung von Regenwasser kann nur gedrosselt erfolgen. Die Rückhaltung wird in Form von unterirdischen Becken (Stauraumkanal) hergestellt. Die Überflutungsnachweise wurden im Rahmen der Entwässerungsanträge geführt. Die Entwässerungsgenehmigungen für die Bauvorhaben wurden bereits erteilt. Der Anregung wird gefolgt.</p>

**Keine Anregungen oder Bedenken:**

**Extern:**

**Intern:**

**Keine Rückmeldung auf Anschreiben:**