

Übersichtsplan zur Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes InO 206 - An der Buschmühle -

Legende



Geltungsbereich der Änderung Nr. 2
des Bebauungsplanes InO 206

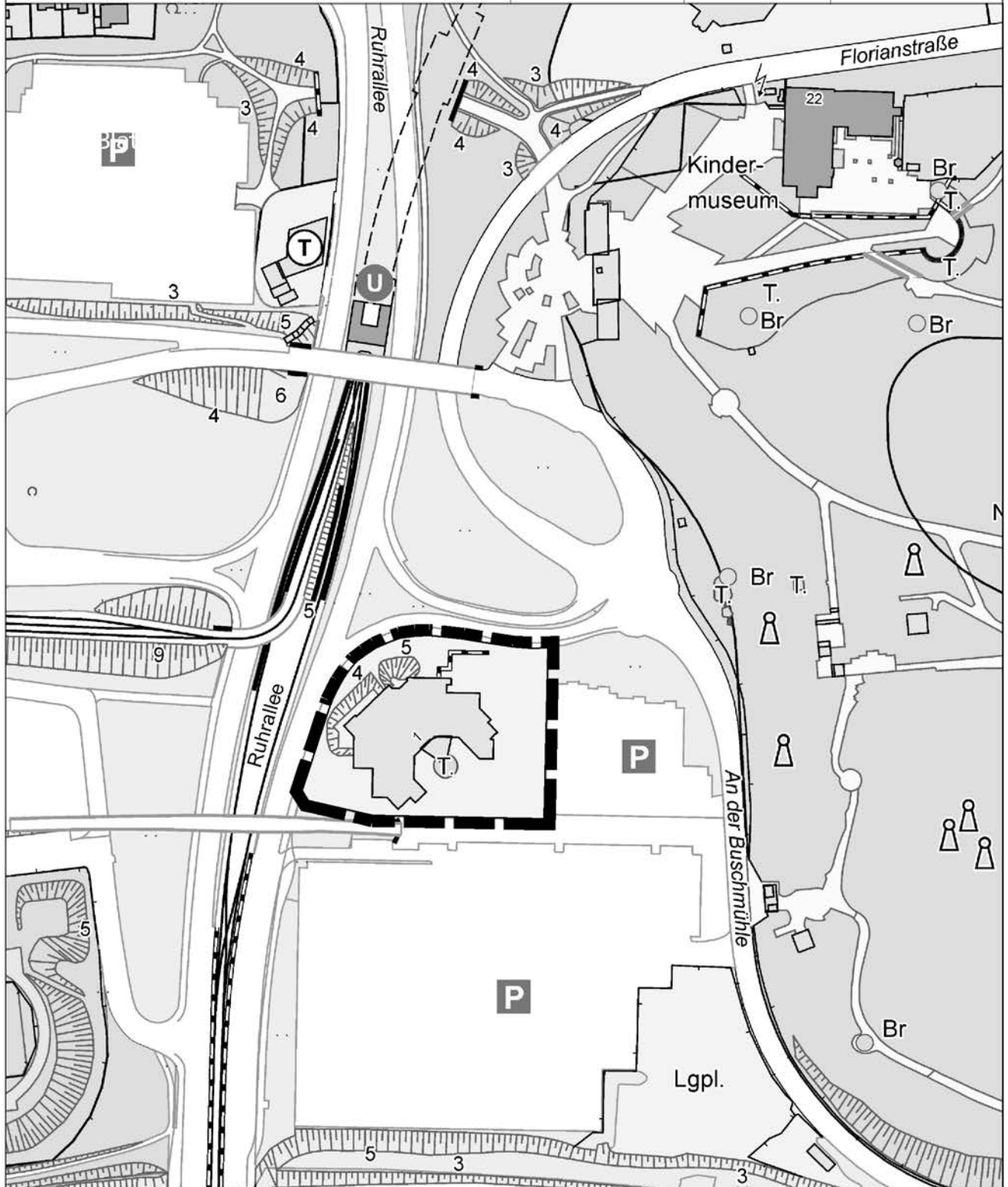


Maßstab

1:3000

Abteilung

61/4



Februar 2021

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und
Baordnungsamt



Begründung

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes

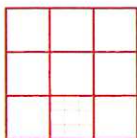
InO 206

- An der Buschmühle -

Entwurf

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und
Bauordnungsamt





Planquadrat Dortmund GbR
Gutenbergstraße 34, 44139 Dortmund
Tel.: 0231/55 71 14-0
email: info@planquadrat-dortmund.de

Inhalt

1. Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation im Planbereich	1
1.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes	1
1.2 Gegenwärtige Situation im Plangebiet und Umgebungsbereich	1
2. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	2
3. Verfahren	2
Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls	3
4. Bestehendes Planungsrecht und übergeordnete Planungen	4
4.1 Regionalplan	4
4.2 Flächennutzungsplan (FNP)	4
4.3 Landschaftsplan	4
4.4 Geltendes Planungsrecht -Bebauungsplan-	5
5. Städtebauliches Konzept	5
6. Planinhalt und Festsetzungen des Bebauungsplanes	7
6.1 Art der baulichen Nutzung	7
6.2 Maß der baulichen Nutzung	7
6.3 Überbaubare Grundstücksflächen	8
6.4 Flächen für Stellplätze	8
6.5 Private Grünfläche	8
6.6 Extensive Dachbegrünung	8
7. Immissionsschutz	9
7.1 Lärm	9
7.2 Luftemissionen / Luftschadstoffe	10
8. Entwässerung	11
8.1 Schmutzwasser	11
8.2 Niederschlagswasser	11
8.3 Überflutungsschutz	11
9. Ver- und Entsorgung / Energiekonzept	11
9.1 Energie	12
9.2 Abfall	12
9.3 Brandschutz	12
10. Verkehrsbelange	12
11. Umweltbelange	13
11.1 Beschleunigtes Verfahren	13
11.2 Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I	13
11.3 Ort- und Landschaftsbild	14
11.4 Anwendung der Bodenschutzklausel	14

11.5	Klimaschutz	14
11.6	Baumschutz	15
11.7	Minderung der Versiegelung	15
11.8	Kampfmittel	15
11.9	Bodenschutz und Grundwasserschutz	15
11.10	Bergbau	16
11.11	Methanausgasungen	16
12.	Denkmalschutz und Denkmalpflege	17
13.	Finanzielle Auswirkungen	17
14.	Flächenbilanz	17
15.	Übersicht der zugrunde gelegten Gutachten	17

1. Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation im Planbereich

1.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes InO 206 - An der Buschmühle - umfasst das Flurstück 344 in der Flur 24, Gemarkung Dortmund.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 1 ha (10.338 m²).

Es umfasst den Bereich südlich und östlich der Straße Ruhrallee (B 54) sowie westlich und nördlich einer großflächigen, öffentlichen Stellplatzanlage. Die Begrenzungen des Plangebiets bilden im Westen die Ruhrallee, im Norden die Anschlussstelle Maurice-Vast-Straße der B 54 und im Osten und Süden eine großflächige, öffentliche Stellplatzanlage. Östlich dieser Stellplätze befindet sich die Straße An der Buschmühle, die an den Westfalenpark grenzt.

Der genaue Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes InO 206 - An der Buschmühle - ist der Abbildung zu entnehmen (vgl. Abb. 1 (ohne Maßstab))

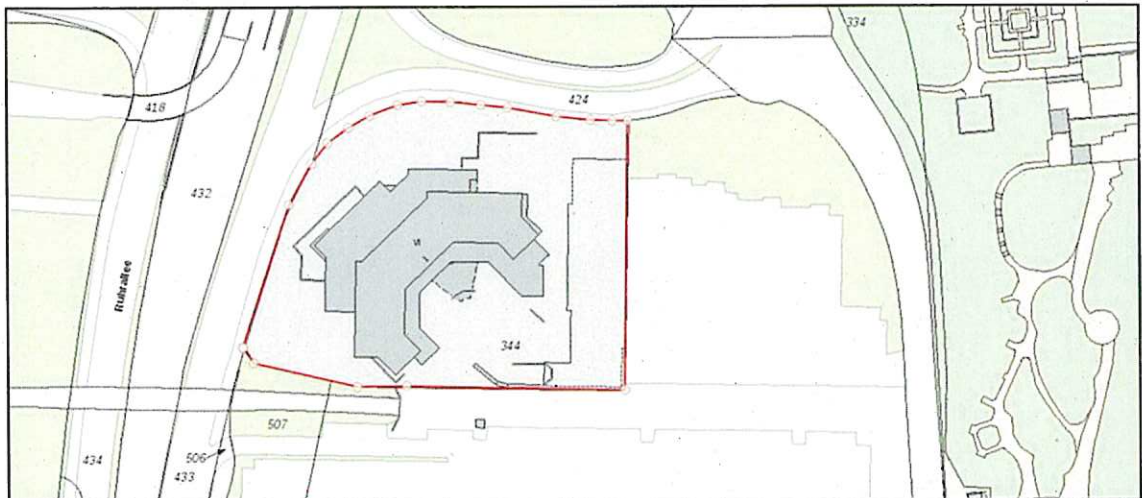


Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes InO 206 - An der Buschmühle -, Geobasis NRW, 2019, (ohne Maßstab)

1.2 Gegenwärtige Situation im Plangebiet und Umgebungsbereich

Bei der Hotelnutzung (Radisson Blu) handelt es sich um die einzige Nutzung im Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes InO 206 - An der Buschmühle -.

Die nähere Umgebung ist von großflächigen Stellplatzanlagen geprägt, die im Zusammenhang mit den Nutzungen, der Westfalenhalle und dem Westfalenpark stehen.

Das Hotel verfügt aktuell über 190 Zimmer sowie 15 Tagungsräume und Festräume für bis zu 400 Personen. Die gastronomischen Angebote wie Restaurant und Bar befinden sich in der Erdgeschosszone. Das Frühstücks- und Lunchrestaurant hat derzeit eine Größe von ca. 360 m². Das Gebäude weist aktuell sechs Geschosse, zuzüglich Dachaufbauten sowie größere eingeschossige Anbauten auf. Die Bestandsbebauung entspricht damit bereits nicht mehr der geltenden Festsetzung über fünf Geschosse.

Dies wird mit der 2. Änderung korrigiert (vgl. Punkt 4, Geltendes Planungsrecht - Bebauungsplan-).

Das Plangebiet ist im Westen und Norden von einem prägenden Gehölzbestand eingefasst. Dieser ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „gärtnerische Anlage“ festgesetzt.



Abb. 2: Luftbild des Plangebiets und seiner näheren Umgebung (Geobasis NRW, 2019)

2. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplanes InO 206 - An der Buschmühle - ist es, Planungsrecht für eine Hotelenerweiterung zu schaffen. Der Vorhabenträger beabsichtigt die Zahl der Zimmer- und Tagungsräume des Hotels zu erhöhen und um eine gastronomische Einrichtung im Dachgeschoss (skybar) zu ergänzen. An das bestehende Gebäude soll östlich ein Gebäudeflügel mit 12 Geschossen angebaut werden.

Der Bebauungsplan InO 206 - An der Buschmühle - ist seit 1989 rechtskräftig. Wesentlicher Planinhalt ist die Festsetzung eines Sondergebietes Hotel sowie die Festsetzung von Stellplatz- und Grünflächen. Die erste Änderung des Bebauungsplanes erfolgte 2004 und regelte die Straßenverkehrs- und Grünflächen an der westlichen Plangebietsgrenze neu.

3. Verfahren

Um die geplante Hotelenerweiterung planungsrechtlich sichern zu können, wird ein Änderungsverfahren des Bebauungsplanes InO 206 - An der Buschmühle - erforderlich. Die Änderung bezieht sich insbesondere auf das Maß der baulichen Nutzung sowie auf die überbaubare Fläche.

Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 9 BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Gemäß § 13a Abs. 1 BauGB kann die Gemeinde dann ein beschleunigtes Verfahren durchführen, wenn der Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt wird. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird oder 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² festgesetzt werden, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 zum Baugesetzbuch genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach Landesrecht unterliegen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b) BauGB genannten Schutzgüter bestehen oder bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Bei der 2. Änderung des Bebauungsplanes InO 206 - An der Buschmühle - handelt es sich lediglich um eine hauptsächlich vertikale Erweiterung des bestehenden Hotelkomplexes von 5 auf 12 Geschosse.

Hierbei bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter.

Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind nicht zu beachten.

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls

Gemäß der Anlage 1, Nr. 18.1.2 i. V. m. Nr. 18.8 UVP) ergibt sich die Erforderlichkeit einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls, wenn ein Bauvorhaben eines Hotelkomplexes eine Bettenzahl von jeweils 100 bis weniger als 300 erreicht.

Die aktuelle Bettenzahl von ca. 190 soll durch den Anbau um ca.100 Betten auf ca. 290 erhöht werden. Mit dieser geplanten Erweiterung überschreitet das Radisson Blu die Grenze der Bettenzahl von 300 gemäß Punkt 18.1.2 und 18.8 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung nicht.

Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls ist anhand der Kriterien der Anlage 2 zum UVP) NRW durchzuführen. Bei der Vorprüfung ist gemäß § 7 UVP) zu berücksichtigen, inwieweit Umweltauswirkungen durch die vom Träger des Vorhabens vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen offensichtlich ausgeschlossen werden.

Des Weiteren wurde bei der allgemeinen Vorprüfung berücksichtigt, inwieweit Prüfwerte für Größe oder Leistung, die die Vorprüfung eröffnen, überschritten werden. Die Prüfung (Planquadrat Dortmund, Februar 2021) beinhaltet damit die Einschätzung der Erheblichkeit möglicher negativer Umweltauswirkungen durch das Vorhaben.

Die abschließende Bewertung der geplanten Hotelenerweiterung ergab, dass insgesamt keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Das geplante Vorhaben bedarf keiner UVP nach den Vorschriften des UVPG NRW. Durch die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes InO 206 - An der Buschmühle - wird kein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet. Auch sonstige Belange wie Altlasten, bergbauliche Einwirkungen und Methangas werden durch den Bebauungsplan nicht berührt. Sie werden nach wie vor bei konkreten Vorhaben im Rahmen der zulässigen Nutzungen im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt.

Aus den vorgenannten Gründen kann die 2. Änderung des Bebauungsplanes InO 206 - An der Buschmühle - im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden.

4. Bestehendes Planungsrecht und übergeordnete Planungen

4.1 Regionalplan

Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes InO 206 - An der Buschmühle - liegt in dem seit 2004 rechtskräftigen Regionalplan (Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – westlicher Teil) im festgelegten Freiraum- und Agrarbereich mit der zweckgebundenen Nutzung „Ferieneinrichtungen und Freizeitanlagen“. Im aktuellen Entwurf „Regionalplan Ruhr“ des RVR von April 2018 liegt das vorgenannte Plangebiet im festgelegten Freiraum- und Agrarbereich. Die zweckgebundene Nutzung „Ferieneinrichtungen und Freizeitanlagen“ ist entfallen.

Bis zur Rechtskraft des Regionalplans Ruhr gelten weiterhin die Festlegungen des Regionalplans. Da die 2. Änderung des Bebauungsplanes InO 206 keine Änderung der Nutzung beinhaltet und Eingriffe in den Freiraum nicht erfolgen, steht sie mit der Regionalplanung im Einklang.

Die Festlegung der Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereiche dient der Entwicklung der Landwirtschaft. Das Plangebiet und seine Umgebung sind für landwirtschaftliche Nutzungen nicht geeignet oder vorgesehen, der Freiraumcharakter in der Parklandschaft soll jedoch erhalten bleiben.

Das Vorhaben ist eine Bestandserweiterung einer Hotelnutzung. Der Standort nutzt die Nähe des umgebenden Westfalenparks, seiner Veranstaltungsstätten (u.a. Fußballstadion) sowie die Nähe zum Messegelände der Stadt Dortmund.

4.2 Flächennutzungsplan (FNP)

In dem seit 2004 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund ist das Plangebiet als Sondergebiet für Gastronomie- und Beherbergungsgewerbe dargestellt. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes InO 206 ist damit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelbar.

4.3 Landschaftsplan

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb des seit dem 06.11.2020 rechtsverbindlichen Landschaftsplans.

Südlich an das Plangebiet in 200 m Entfernung grenzt ein Landschaftsschutzgebiet an.

4.4 Geltendes Planungsrecht -Bebauungsplan-

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des seit 1989 rechtskräftigen Bebauungsplanes InO 206 - An der Buschmühle -.

Im Bereich der 2. Änderung gelten derzeit folgende Festsetzungen:

- Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Hotel
- Grundflächenzahl (GRZ) 0,6
- Geschossflächenzahl (GFZ) 1,5
- 5 Geschosse
- Baugrenze

In den Randbereichen ist eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gärtnerische Anlage“ festgesetzt.

Um die geplante Hotelenerweiterung planungsrechtlich sichern zu können, wird ein Änderungsverfahren des Bebauungsplanes InO 206 - An der Buschmühle - erforderlich. Die Änderung bezieht sich insbesondere auf das Maß der baulichen Nutzung sowie auf die überbaubare Fläche.

Die derzeit festgesetzte GRZ von 0,6 kann nach der geplanten Hotelenerweiterung beibehalten werden. Die aktuelle GFZ von 1,5 wird im Zuge der 2. Änderung auf 2,4 erhöht, um eine Geschossfläche im östlichen Erweiterungsbau von ca. 10.000 m² zu ermöglichen. Die aktuelle Bettenzahl von ca. 190 soll durch den Anbau um ca. 100 Betten erhöht werden.

Die private Grünfläche wird in die 2. Änderung übernommen.

Durch die geplante Erweiterung des Hotels werden auf der angrenzenden öffentlichen Stellplatzanlage (Flurstück 436) Abstandsflächen gem. § 6 BauO NRW ausgelöst. Diese Abstandsflächen sind im nachgeordneten bauaufsichtlichen Verfahren zu prüfen und falls erforderlich durch den Antragsteller mittels Baulasteintragung öffentlich-rechtlich zu sichern.

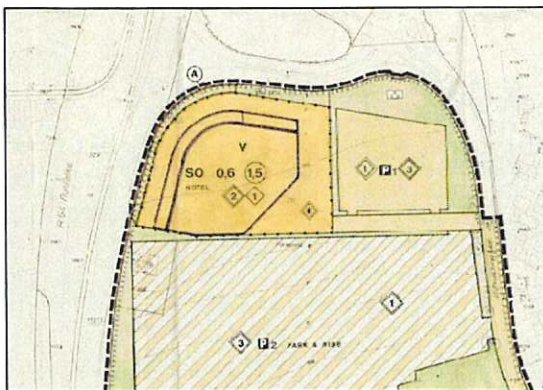


Abb.3: Ausschnitt Bebauungsplan InO 206

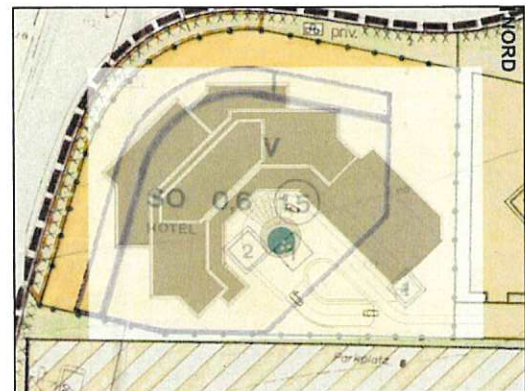


Abb.4: Überlagerung Neubau mit alter Baugrenze

5. Städtebauliches Konzept

Für die geplante Hotelenerweiterung des Radisson Blu wurde ein Qualifizierungsverfahren durchgeführt, welches das Büro Astoc Architekten aus Köln für sich entscheiden konnte.

Nach diesem Entwurf tritt der neue Gebäudeteil als Hochhausriegel mit insgesamt 12 Geschossen in Erscheinung. Der gesamte Gebäudekörper des Hotels bleibt weiterhin um einen offenen Innenhof gruppiert. Das oberste Geschoss (Staffelgeschoss) wird teilweise als Luftgeschoss gestaltet. Das Gebäude weist im Bestand sechs Geschosse, zuzüglich Staffelgeschoss und Dachaufbauten sowie größere eingeschossige Anbauten auf. Das Konzept von Astoc Architekten sieht eine Erweiterung/Aufstockung des östlichen Gebäudekörpers vor. Damit soll die Ausrichtung des Hotels zum Westfalenpark hin optimiert werden. Es ist nicht geplant die bestehenden Tiefgaragen zu vergrößern. Der Grad der Unterbauung durch Tiefgaragen bleibt damit unverändert.

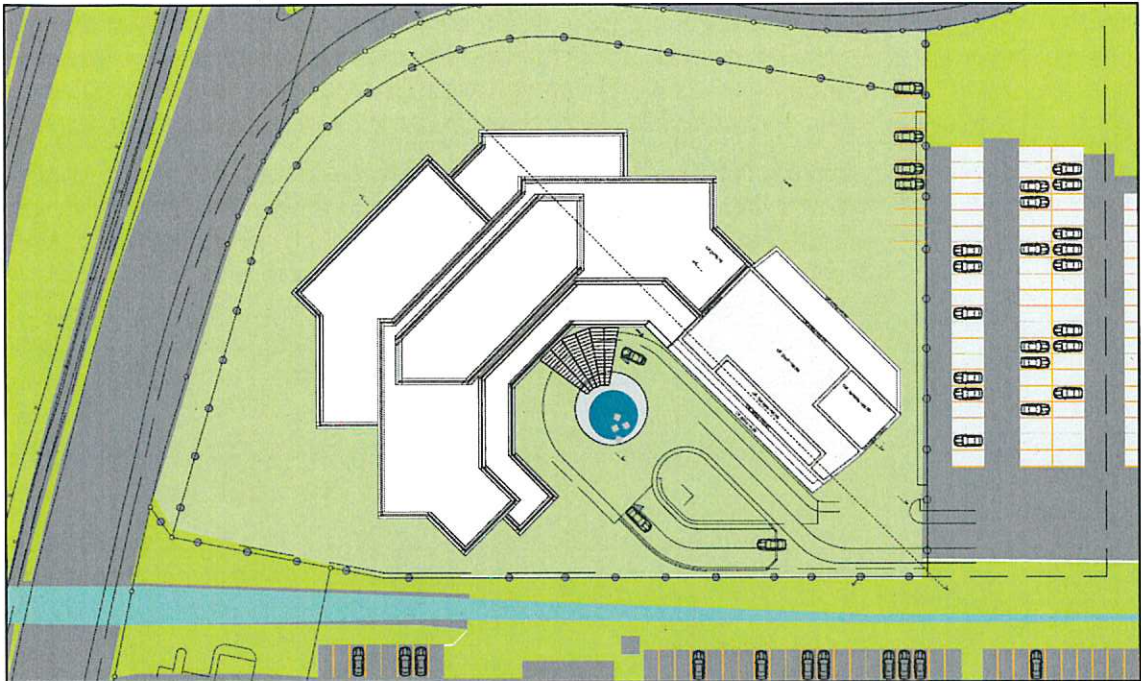


Abb. 5: Städtebauliches Konzept, Stand Januar 2020, Astoc Architekten



Abb. 6: Visualisierung, Astoc Architekten 2019

6. Planinhalt und Festsetzungen des Bebauungsplanes

6.1 Art der baulichen Nutzung

Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hotel sind Nutzungen, die dem Hotelbetrieb dienen, allgemein zulässig. Diese Festsetzung soll die bestehende Hotelnutzung weiterhin verbindlich sichern und entsprechende begleitende Nutzungen wie Gastronomie zulassen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt:

- Die Grundflächenzahl (GRZ),
- die Geschossflächenzahl (GFZ),
- die maximale Höhe baulicher Anlagen (OK max.) sowie
- die zulässige Anzahl der Vollgeschosse.

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt über die zeichnerische Darstellung der Gebäude, der Stellplätze und Tiefgaragen einschließlich ihrer Zufahrten und der Nebenanlagen.

Die derzeit festgesetzte **GRZ** von 0,6 kann nach der geplanten Hotelerweiterung beibehalten werden und unterschreitet damit die gem. § 17 Abs. 1 BauNVO für Sondergebiete zulässige Obergrenze von 0,8 deutlich.

Die aktuelle **GFZ** von 1,5 soll im Zuge der 2. Änderung auf 2,4 erhöht werden. Das entspricht der für Sondergebiete geltenden Obergrenze der Baunutzungsverordnung (§ 17 Abs. 1 BauNVO). Die geplante GFZ soll damit künftig ca. 22.560 m² Geschossfläche durch die Aufstockung auf der Grundstücksfläche ermöglichen.

Ergänzend zu den Festsetzungen der zulässigen Zahl der Vollgeschosse wird die Höhenentwicklung über Festsetzungen der max. Höhe baulicher Oberkanten (OK) bestimmt. Die Festsetzung der maximal zulässigen Höhe **baulicher Oberkanten** erfolgt auf Normalhöhennull (im Plan m. ü. NHN) als unterem Bezugspunkt. Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wird als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten zulässigen baulichen Oberkanten Normalhöhennull (NHN) in Metern als maßgeblich festgesetzt.

Für den Erweiterungsbau wird eine absolute Höhe von ca. 40 Metern ermöglicht. In diesem Bereich sind Gebäude mit einer Oberkante (OK) von maximal 150,50 Metern über Normalhöhennull (ü. NHN) zulässig. Diese Höhe darf durch technische Anlagen und Aufbauten wie z.B. Be- und Entlüftungsanlagen oder Lichtkuppeln um maximal 3,0 m überschritten werden.

Für die Bestandsgebäude werden bauliche Oberkanten von 133,00 Metern im Bereich des sechsgeschossigen Hauptgebäudes und 115,00 Meter für die Vorbauten festgesetzt.

Als Oberkante (OK) eines Gebäudes gilt die Attikahöhe des jeweils obersten Geschosses.

6.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Im Plangebiet wird die überbaubare Grundstücksfläche durch die Festsetzung einer Baugrenze in der Planzeichnung definiert. Gebäude und Gebäudeteile dürfen die Baugrenze nicht überschreiten.

Die Abgrenzung der Tiefgarage wird im Bebauungsplan separat festgesetzt.

6.4 Flächen für Stellplätze

Zur Realisierung des Vorhabens wird ein Stellplatznachweis für PKW und Fahrräder entsprechend den Vorgaben der Stellplatzsatzung der Stadt Dortmund vom 1. März 2019 geführt.

Unter Verwendung des Mittelwertes wird für die geplanten 290 Betten 1 Stellplatz je 4 Betten angesetzt, was einem Erfordernis von 73 Stellplätzen entspricht. Für Fahrradstellplätze gilt entsprechend 1 Abstellplatz je 23 Betten, was einem Erfordernis von 13 Fahrradstellplätzen entspricht.

Die Dortmunder Stellplatzsatzung sieht in § 4 für Nicht-Wohngebäude eine Minderungsmöglichkeit bei guter ÖPNV-Anbindung vor. Minderungsmöglichkeiten von 30 % sind möglich, wenn ein Bauvorhaben weniger als 400 m von einer Stadtbahn-, Straßenbahn- oder S-Bahn-Haltestelle entfernt ist, die zwischen 6 und 19 Uhr von mindestens einer Linie im 10 Minuten-Takt angefahren wird. Die Haltestelle Westfalenpark in der Maurice-Vast-Straße bietet mit den U-Bahn-Linien U 49 (Hacheney/Hafen) und U 45 (Fredenbaum/Westfalahallen) einen 10 Minuten-Takt. Unter Verwendung dieser Minderungsmöglichkeiten (Reduzierungsfaktor von 30%) sind 51 Stellplätze erforderlich.

Im Bestand sind derzeit 112 Stellplätze vorhanden. Davon werden etwa 20 oberirdische Stellplätze durch das Vorhaben wegfallen. Der künftig erforderliche Stellplatzbedarf von 51 Pkw-Stellplätzen und 13 Fahrradabstellplätzen kann im Bestand gedeckt werden.

6.5 Private Grünfläche

Der bestehende Gehölzgürtel wird weiterhin entsprechend der Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan als private Grünfläche mit Pflanzbindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB gesichert.

6.6 Extensive Dachbegrünung

Der Bebauungsplan setzt Dachflächenbegrünungen fest, die auch ökologische Funktionen erfüllen. 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.

Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 15 Grad sind mindestens extensiv nach dem anerkannten Stand der Technik zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Es ist eine mindestens 8 cm starke Magersubstratauflage vorzusehen, die den Abflussbeiwert C von höchstens 0,5 erzielt. Mit Ausnahme der Vorrichtungen für die technische Gebäudeausstattung (z.B. Aufzugschäch-

te, Kühlungs- und Lüftungsaufbauten, Lichtkuppel) sind die Dächer flächig zu begrünen.

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.

Hinsichtlich der Herstellung der Dachbegrünung wird auf die FLL-Dachbegrünungsrichtlinie (Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V.) „Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen“ in der jeweils gültigen Fassung (derzeit Stand 2018) verwiesen. Die Qualitätskriterien der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie sind bei der Realisierung der festgesetzten Dachbegrünung einzuhalten.

7. Immissionsschutz

7.1 Lärm

Es liegt eine schalltechnische Untersuchung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes InO 206 - An der Buschmühle - der Stadt Dortmund vor (Peutz Consult, Dortmund 2020).

Dabei wurden Emissionsschallpegel als schalltechnische Kenngröße der Lärmquellen ermittelt. Die Geräuschbelastungen des auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärms wurden anhand der schalltechnischen Orientierungswerte für Mischgebiete ((MI) 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts) aus der DIN 18005 beurteilt, da „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ (Hotels) in Misch- und Kerngebieten gem. §§ 6 Abs. 2 Nr. 3 und 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig sind. Da die schalltechnischen Orientierungswerte von Mischgebieten nach DIN 18005 geringer sind als die Werte von Kerngebieten, erfolgt eine Orientierung an den Werten der Mischgebiete, um im Zuge der Planung für eine möglichst geringe Verkehrsimmissionsbelastung zu sorgen.

Die Bestandsbebauung wie auch die geplante Erweiterung sind Verkehrslärmimmissionen aus Straßen- und Schienenverkehr ausgesetzt, die ermittelt und gemäß DIN 18005 beurteilt wurden.

Ergebnis der Immissionsberechnungen ist, dass entlang der Baugrenzen des Plangebiets bei freier Schallausbreitung die schalltechnischen Orientierungswerte für Mischgebiete überschritten werden. An den westlichen Baugrenzen, nahe der Ruhrallee, B 54, ergeben sich Überschreitungen der Orientierungswerte für Mischgebiete um bis zu 9 dB(A) tags und 12 dB(A) nachts, an den anderen Baugrenzen um bis zu 6 dB(A) tags und 9 dB(A) nachts.

Die Werte überschreiten an der Westseite zur B 54 demnach nachts sogar die Gesundheitsschwelle. Da es sich hierbei jedoch um eine Vorbelastung eines bestehenden Gebäudekomplexes handelt, ist eine nachträgliche Abschirmung mit aktiven Schallschutzmaßnahmen städtebaulich nicht vertretbar, zumal es sich bei der dortigen Hotelnutzung nicht um ein für den Daueraufenthalt bestimmtes Wohnen handelt. Vielmehr sollen durch geeignete passive Schallschutzmaßnahmen die Innenschallpegel von Aufenthaltsräumen dauerhaft gemindert werden.

Für den neuen Anbau sind aufgrund der Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte Innenpegel als Mittelungspegel gemäß VDI 2719 festzusetzen.

Zum Schutz vor erhöhten Schallimmissionen sind verschiedene passive Schallschutzmaßnahmen möglich. Dies sind z.B.:

- Akustisch günstige Orientierung der Gebäude (sensiblere Räume an lärmarter Seite, etc.)
- Einbau schalldämmender Fenster
- Erhöhung der Schalldämmung der Fassade
- Akustisch günstige Ausbildung bzw. Anordnung von Freibereichen
- Erhöhung der Schallabsorption in lärmempfindlichen Räumen

Für das Bauvorhaben werden passive Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt. Es ist sicherzustellen, dass die nachstehenden Innenschallpegel gem. Tab. 6 VDI 2719 tagsüber und nachts nicht überschritten werden:

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

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

Für Schlafräume sind bei einem Beurteilungspegel von > 45 dB(A) nachts schalldämpfte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Es können Abweichungen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen, um gesunde Wohnverhältnisse zu ermöglichen.

7.2 Luftemissionen / Luftschadstoffe

Die durch das Vorhaben ausgelösten Neuverkehre sind als unerheblich einzustufen. Deshalb ist zu erwarten, dass die Immissionswerte für entsprechende Schadstoffkomponenten Stickstoffdioxid (NO₂) und Feinstaub (PM₁₀, PM_{2.5}) weiterhin deutlich unterhalb der Grenzwerte der 39. BImSchV liegen.

An der geplanten Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans herrschen unter Beachtung der innerstädtischen Lage relativ günstige lufthygienische Verhältnisse, begünstigt durch die offene Baustruktur und die relative Entfernung zur Ruhrallee.

Aus lufthygienischer Sicht wird deshalb kein Erfordernis für weitere Untersuchungen gesehen.

8. Entwässerung

8.1 Schmutzwasser

Das Schmutzwasser soll weiterhin über die bestehende Mischwasserkanalisation abgeführt werden.

8.2 Niederschlagswasser

Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und das Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen (LWG NRW) regeln die Anforderungen an ortsnahe Versickerung, Verrieselung, oder direkte Einleitung des Niederschlagswassers in ein Gewässer (bzw. über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser).

Das Plangebiet gilt jedoch nicht als erstmalig bebaut im Sinne des § 44 Landeswassergesetz NRW, daher sind diese Vorgaben hier nicht einschlägig.

Der planungsrechtlich zulässige Versiegelungsgrad wird durch die Bebauungsplanänderung nicht erhöht werden.

Die Oberflächenentwässerung der versiegelten Privatfläche (z.B. Zuwegungen, Stellplätze) erfolgt über den privaten Hausanschluss. Eine Drosselung des Niederschlagswassers erfolgt grundsätzlich auch durch die festgesetzte Dachbegrünung.

8.3 Überflutungsschutz

Ein Nachweis zum Überflutungsschutz nach DIN 1986-100 wird im Baugenehmigungsverfahren eingereicht. Dabei wird die Sicherheit gegen Überflutung bzw. einer kontrollierten schadlosen Überflutung des Grundstücks nachgewiesen. Eine Überflutung kann beispielsweise durch Hochborde, Mulden oder andere Rückhalteräume vermieden werden.

9. Ver- und Entsorgung / Energiekonzept

Für die Bereiche Wärme, Gas, Wasser und Strom wird davon ausgegangen, dass Anschlüsse an die vorhandenen Leitungen möglich sind.

Vor Baubeginn werden die Planung und Ausführung tiefbautechnischer Arbeiten sowie Sicherungsmaßnahmen an vorhandenen Leitungsnetzen oder ggf. notwendige Leitungsverlegungen mit den Trägern der Ver- und Entsorgungsnetze (Wasser, Gas, Elektro, Telekommunikation, Entwässerung) abgestimmt.

9.1 Energie

Das Hotel Radisson Blu nutzt bereits im Bestand erneuerbare Energien. Neben dem Energieträger Gas wird auf den Dachflächen eine Photovoltaik-Anlage betrieben. Dazu befinden sich auch zwei Blockheizkraftwerke auf dem Dach.

Grundsätzlich soll für den Erweiterungsbau diese Technik aufgegriffen, bzw. erweitert werden. Dabei ist es vorgesehen die Photovoltaik-Anlage mit der geplanten Dachbegrünung zu kombinieren.

9.2 Abfall

Durch die Erhöhung der Bettenanzahl werden eine höhere Gästezahl und damit auch eine erhöhte Abfallerzeugung des Hotels verursacht. Ausschlaggebend ist jedoch das Gesamtkonzept des Hotels bezüglich der Stoffkreisläufe.

Die Hotelgruppe verfolgt ein "Responsible Business" - Motto, welches die Einhaltung von Umweltbelangen beinhaltet. Das Radisson Blu Dortmund wurde zertifiziert. Diese Zertifizierung bewertet den Umgang mit Energie insbesondere, aber auch die Komponente Abfall (insgesamt die Bereiche Energie, Wasser, Material, Umwelt, Boden und Ökologie, Gesundheit und Wohlbefinden, Abfall, Transport)¹.

9.3 Brandschutz

Aufgrund der geplanten Erweiterung des Hotelbetriebes bestehen keine erhöhten Anforderungen für die Feuerwehr. Die bereits vorhandenen Zufahrten zum geplanten Objekt werden weiterhin als gegeben angesehen. Evtl. Anpassungen von Feuerwehrzufahrten und Aufstellflächen für die Feuerwehr werden bauaufsichtlich geregelt.

10. Verkehrsbelange

Die Zufahrt zum Hotelgelände, erfolgt über die Straße An der Buschmühle, dort mündet auch eine Fußwegeverbindung, die als Fußgängerbrücke über die B 54 führt und damit fußläufig die westlich gelegenen Veranstaltungsorte erschließt.

Insgesamt weist der Standort eine gute Erreichbarkeit mit allen Verkehrsträgern auf.

Die durch das Planvorhaben zu erwartenden Neuverkehre und die hiermit verbundenen Auswirkungen auf das Verkehrsnetz werden als nicht erheblich eingeschätzt.

Erreichbarkeit mit dem ÖPNV

Das Plangebiet ist sehr gut an den ÖPNV angebunden. In der Maurice-Vast-Straße, Haltestelle Westfalenpark verlaufen zwei Stadtbahnlinien. Die U-Bahn-Linien U 49 (Hacheneu/Hafen) und U 45 (Fredenbaum/Westfalahallen) bieten einen 10 Minuten-Takt. Der Dortmunder Hauptbahnhof ist in wenigen Minuten erreichbar. In ca. 700 m Entfernung befindet sich die Haltestelle Westfalahallen mit Zugang zu den U-Bahn-Linien U 46 und U 45 sowie der Buslinie 450 (10 Minuten-Takt).

¹ Zertifizierungsstelle DIFNI der TÜV SÜD Industrie Service GmbH Breeam (Building, Research, Establishment), 2020

Erreichbarkeit mit dem Pkw

Das Plangebiet hat eine Anbindung an die Bundesstraße 54 (Ruhrallee) als überregionale Nord-Süd-Verbindung und damit auch an die Dortmunder Innenstadt. Die B 54 bietet eine nah gelegene Anbindung an die B 1 (Rheinlanddamm) als überregionale Ost-West-Verbindung.

Erreichbarkeit mit dem Fahrrad

Die Straße An der Buschmühle ist Bestandteil des Dortmunder Radverkehrsnetzes. Auch an der Ruhrallee entlang verlaufen Radwege. Außerdem verlaufen am Plangebiet zwei Freizeitrouten für den Radverkehr.

11. Umweltbelange

11.1 Beschleunigtes Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB aufgestellt.

Das Vorhaben führt nicht zur Pflicht der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter (vgl. Nr. 3 Verfahren).

11.2 Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I

Eine artenschutzfachliche Begutachtung wurde durchgeführt (Weluga Umweltplanung, 2020). Das Plangebiet ist durch die regelmäßige Nutzung durch Hotelgäste und Personal sowie die angrenzenden Verkehrs- und Stellplatzflächen vorbelastet.

Es liegt eingebettet in einem innerstädtischen Freiraumverbund. Im Plangebiet und unmittelbar angrenzend befinden sich außer einer geschützten Platanenallee (Zufahrt zum Hotelgelände) keine Schutzgebiete. In einem Umkreis von 500 m liegt der östlich anschließende Westfalenpark, der als Biotopverbundlebensraum besonderer Bedeutung eingestuft ist.

Ob ein Vorkommen planungsrelevanter Arten im nahen Umfeld des Plangebiets potenziell möglich ist, wurde durch eine Messtischblattabfrage ermittelt. Das Fachinformationssystem (FIS) „Geschützte Arten in NRW“ (LANUV NRW 2019) bietet die Möglichkeit, die in einem Quadranten potenziell vorkommenden planungsrelevanten Arten tabellarisch abzurufen. So werden für das Messtischblatt „MTB 4510 Witten, 2. Quadrant“, in dem das Plangebiet liegt, neben Fledermausarten, verschiedene Vogelarten als potenziell im Raum vorkommend benannt.

Arten des Anhangs II und Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-Richtlinie sind nicht bekannt. Eine Betroffenheit verfahrenskritischer Arten ist nicht zu erwarten.

Am 25.11.2020 wurde der für den Umbau vorgesehene Gebäudekomplex sowie das unmittelbar angrenzende Außengelände des Grundstücks auf Hinweise zu Vorkommen von Tieren kontrolliert und die Gebäudestruktur fotografisch dokumentiert.

Die Kontrolle hat keine Hinweise auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten streng geschützter und planungsrelevanter Tierarten innerhalb des Plangebiets erbracht.

Das Außengelände bietet, insbesondere im Nordwesten, Habitatstrukturen (Gebüsche, Hecken), in denen Vögel nisten können. Einzelne Bäume und Nistkästen können ebenfalls genutzt werden, während für Baumfledermäuse keine geeigneten Quartiermöglichkeiten vorkommen.

Fledermäuse, die Baumhöhlen oder -spalten als Quartiere nutzen, finden im geplanten Ausbaubereich keine geeigneten Bäume. Solche Bäume, deren Standort im Zuge der Baumaßnahme gefährdet ist, wurden kontrolliert und bieten aktuell kein Quartierpotenzial.

Ohne Vermeidungsmaßnahmen können durch baubedingte Fäll- und Rodungs- sowie durch potenzielle Abbrucharbeiten auf dem jetzigen Hoteldach Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ausgelöst werden.

Folgende Regelungen sind als Hinweise in den Bebauungsplan zu übernehmen:

1. Eine Bauzeitenregelung: Die Baufeldräumung ist auf den Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar zu beschränken.
2. Eine ökologische Baubegleitung im Bereich potenzieller Fledermausverstecke (Dachbereich).
3. Ein Hinweis/Empfehlung zur Verwendung bestimmter Glas-Materialien gegen Vogelschlag.

11.3 Ort- und Landschaftsbild

Der Hotelstandort ist durch den vorhandenen Baumbestand städtebaulich zwar eingefasst, die Errichtung eines 12-geschossigen Anbaus wird jedoch im Ortsbild wahrnehmbar sein. Das Hochhaus des Radisson Blu ist ein bekannter Hotelstandort in unmittelbarer Nähe des Westfalenpark, so dass keine neue Fremdkörperwirkung durch den geplanten Anbau eintritt.

Die nähere Umgebung stellt eine Eingangssituation zur südlichen Innenstadt dar und ist bereits durch mehrere Hochhäuser geprägt: Joseph-Scherer-Straße 3/ Rheinlanddamm, ca. 33 m Gebäudehöhe; Ruhrallee 94, ca. 36 m Höhe; Florianstraße 15, 17, 19, 21, ca. 88 m Gebäudehöhe; Flamingoweg 1/ Florianstr. 11, ca. 65 m Gebäudehöhe; Florianturm, Westfalenpark/ Florianstraße, ca. 209 m Gebäudehöhe; Märkische Str. 87/ 89, ca. 65 m Gebäudehöhe; Wilhelm-Cruwell-Straße 20, ca. 27 m Gebäudehöhe.

11.4 Anwendung der Bodenschutzklausel

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

11.5 Klimaschutz

Die Klimakarte des RVR ordnet das Gebiet dem Parkklima zu. Der angrenzende Westfalenpark gilt als klimatischer Ausgleichsraum mit Oasenfunktion. Die südlich angrenzenden öffentlichen Stellplatzanlagen gelten als Lastrum mit dichter Bebauung. In den Planungshinweisen ist das Plangebiet aus der anzustrebenden Grünvernetzung im Bereich Westfalenpark ausgenommen. Dem Plangebiet ist keine klimatische Funktion zugewiesen. Luftleitbahnen oder klimatische Baugrenzen sind nicht zu berücksichtigen.

Weitere Bebauung wird dabei nicht ausgeschlossen.

Das Umweltamt der Stadt Dortmund äußerte zum Vorhaben, dass aus Sicht des Klimaschutzes keine Bedenken bestehen.

Die Stadt Dortmund erwartet im Rahmen des Klimawandels eine signifikante Steigerung von heißen Tagen über 30 Grad Celsius. Ab 2021 werden bis zu 40 – 45 Tage im Durchschnitt erwartet (Klimaanalyse Stadt Dortmund RVR 2019). Das führt zu einer Aufheizung der Gebäude.

Das Parkklima zeichnet sich durch gute klimatische Verhältnisse aus. Die Grünflächen verhindern eine zu starke Erwärmung.

Für das Plangebiet als klimatischem Funktionsraum liegen keine konkreten Empfehlungen oder Restriktionen zur Vermeidung bioklimatischer Belastungssituationen vor.

Lufthygienische und bioklimatische Probleme sind nicht zu erwarten.

11.6 Baumschutz

Das Plangebiet weist in den Randbereichen Grünstrukturen auf, die laut Baumverzeichnis aus 44 Laubbäumen bestehen. Das Vorhaben greift nicht in den hochwertigen Baumbestand in den Randbereichen des Plangebietes ein. Im Bereich der geplanten Erweiterung liegt bereits eine Unterbauung durch die Tiefgaragen vor. Eingriffe in den Baumbestand sind dort nicht vorgesehen. Die Baumreihe zum östlich angrenzenden Parkplatz wird voraussichtlich nicht beeinträchtigt. Maßnahmen des Baumschutzes werden in der Bauphase geregelt.

Der Erhalt des vorhandenen Baumbestandes im Plangebiet ist damit möglich und vorgesehen.

Bei unvorhergesehenen, notwendigen Fällungen ist die Baumschutzsatzung der Stadt Dortmund (2006) anzuwenden.

11.7 Minderung der Versiegelung

Neu zu errichtende private Stellplätze sind aus Gründen des Bodenschutzes und zur Sicherung des Grundwasserdargebots in wasserdurchlässiger Bauweise (Splitfugen- oder Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Rasenwabenpflaster, offen fügige Pflasterung (Fugenbreite ca. 20 mm) oder mit vergleichbaren wasserdurchlässigen Materialien auf einem versickerungsfähigen Unterbau) zu befestigen.

11.8 Kampfmittel

Eine Kampfmittelabfrage und Kampfmittelfreiheitsbescheinigung wird vor Beginn der Bauphase durch den Vorhabenträger beigebracht.

11.9 Bodenschutz und Grundwasserschutz

Das Grundstück ist mit den Untersuchungen, durchgeführt 1987 im Vorfeld des Hotelneubaus, ausreichend untersucht. Es stehen bis zu 5,5 m mächtige Auffüllungen mit teilweise deutlich bis stark erhöhten Schwermetall- und PAK-Gehalten an. Auflagen in bodenschutzrechtlicher Hinsicht, die sich in Art und Umfang an den damaligen Anforderungen orientieren, werden im Rahmen des Bauantragsverfahrens formuliert.

Der Bebauungsplan nimmt zu Erdarbeiten/Bodenbewegungen und zum Bodenaushub folgende Hinweise auf:

- Sollten bei den geplanten Baumaßnahmen über den bisherigen Kenntnisstand hinaus Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen angetroffen werden, so sind diese gemäß § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG NW) vom 09.05.2000 in Verbindung mit §§ 4 und 6 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 unverzüglich dem Umweltamt der Stadt Dortmund als Untere Bodenschutzbehörde anzuzeigen.
- Bei Eingriffen in den belasteten Boden sind die Empfehlungen des Betriebswirtschaftlichen Instituts der Bauindustrie zu beachten.
- In Folge lokal belegter, erhöhter Bodenbelastungen sind alle unversiegelten Freiflächen mit einer Abdeckung von 35 cm Stärke aus unbelastetem Vegetationsboden zu versehen.
- Aufgrund nachfolgender baurechtlicher Genehmigungsverfahren kann das Umweltamt planungs- und nutzungsspezifische Untersuchungen des Untergrundes einfordern.
- Für den Rückbau von belastetem Aushubboden im Plangebiet kann ein Erfordernis eines bodenschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens gemäß § 13 BBodSchG bestehen (in Abstimmung mit dem Umweltamt/ Untere Bodenschutzbehörde).
- Die Verwendung von RC-Material und industriellen Nebenprodukten zur Herstellung eines tragfähigen Untergrundes ist bei einem Gesamtvolumen von über 800 m³ je Maßnahme beim Umweltamt/ bei der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde anzuzeigen, der Einbau bedarf ebenfalls der Zustimmung des Umweltamtes.
- Für die Verwendung von Baureststoffen/ RC- Materialien mit Schadstoffgehalten > Z 1.1 (Dortmunder Einbauwerte) ist in jedem Einzelfall eine formale Zustimmung des Umweltamtes (wasser-/ abfallrechtliche Erlaubnis gemäß Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und KrW-/ AbfG (Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz)) notwendig.
- Der Bodenaushub ist nicht dem Abfall zuzuführen und sollte auf dem jeweiligen Gelände verbleiben.
- Im Zuge notwendiger Verfüllmaßnahmen und Geländemodellierungen sind nur unbelastete Materialien zu verwenden.
- Dabei ist der Einsatz von Recyclingbaustoffen oder belastetem Bodenaushub mit der unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen.

Ergänzend erfolgt eine Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB für Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (vgl. 11.10).

11.10 Bergbau

Der Geltungsbereich der 2. Änderung wird gem. § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen oder besondere bauliche Sicherheitsmaßnahmen erforderlich sind sowie als Fläche, unter denen der Bergbau umgeht (vgl. 11.9).

11.11 Methanausgasungen

Seit 1991 kam es an mehreren Stellen im Stadtgebiet zu Austritten von Methangas an der Tagesoberfläche. Nähere Überprüfungen ergaben, dass es sich in diesen Fällen

um natürliche Gasvorkommen aus dem Steinkohlegebirge handelt. Solche Austritte können durch natürliche (z.B. geologische Verwerfungen, Brüche etc.) und anthropogene (z.B. Bohrungen, Geländeeinschnitte etc.) Wegsamkeiten begünstigt werden. Die Karte der potentiellen Methangasaustritte im Stadtgebiet Dortmund (Stand Oktober 2002) unterteilt das Stadtgebiet in mehrere Bereiche hinsichtlich der Austrittswahrscheinlichkeit. Danach sind Methangasaustritte wenig wahrscheinlich. Bisher sind keine konkreten freien Gasaustritte bekannt.

12. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Das Plangebiet ist nicht in amtlichen Listen oder Karten für Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind, verzeichnet.

13. Finanzielle Auswirkungen

Der Vorhabenträger übernimmt die Gesamtkosten. Für die Stadt Dortmund entstehen keine finanziellen Auswirkungen.

14. Flächenbilanz

Fläche	m ²	%
Grünfläche	940	9
Sondergebiet Hotel	9.398	91
davon überbaubare Flächen	4.268	45
davon Fläche für Stellplätze (TGa/St)	1.600	17
Gesamtfläche	14.338m ²	

15. Übersicht der zugrunde gelegten Gutachten

- Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (Planquadrat Dortmund GbR, Dortmund 2021)
- Schalltechnische Untersuchung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes InO 206 - An der Buschmühle - der Stadt Dortmund, Peutz Consult, Dortmund 2020
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag nach § 44 BNatSchG, Vorprüfung, Stufe I der ASP, Weluga Umweltplanung, Weber Ludwig Galhoff & Partner, Bochum 2020

Dortmund, 11. August 2021



Niedergethmann

Bereichsleiterin

Bebauungsplan InO 206 - An der Buschmühle - Änderung Nr. 2

M. 1 : 500



VERFAHENSVERMERKE		
Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. S. 58 / FNA 213-1-6). Die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters überein. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.	Der Rat der Stadt hat am nach § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen diese Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes InO 206 - An der Buschmühle - als Satzung beschlossen.	Hiermit wird entsprechend § 2 Abs. 3 der Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.08.1999 (GV NRW, S. 516 / SGV NRW 2023) bestätigt, dass der Wortlaut des papiergebundenen Dokumentes der Satzung der Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes InO 206 - An der Buschmühle - mit dem Beschluss des Rates vom übereinstimmt und dass die Verfahrensvorschriften gemäß § 2 Abs. 1 und 2 Bekanntmachungsverordnung eingehalten worden sind.
Dortmund, den	Dortmund, den	Dortmund, den
Öffentl. best. Verm.-Ing.	Oberbürgermeister	Oberbürgermeister

Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634 / FNA 213-1) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786 / FNA 213-1-2)

- Planzeichnerklärung**
- Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- SO Hotel** Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung -Hotel-
 - 0,6 Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 BauNVO
 - 2,4 Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 16 BauNVO
 - XII Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - OK max. 150,5 m ü. NHN Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß in Metern über Normalhöhennull gem. § 16 BauNVO
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO
- Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- privat private Grünfläche mit der Zweckbestimmung -gärtnerische Anlage-
- Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b) BauGB
- Sonstige Festsetzungen
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
 - TGa Tiefgarage
 - St Stellplätze
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes InO 206 -An der Buschmühle- gem. § 9 Abs. 7 BauGB
 - Grenze des rechtskräftigen Bebauungsplans InO 206 -An der Buschmühle- und der Änderung Nr. 1
- Kennzeichnungen gem. § 9 Abs. 5 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gem. § 9 Abs. 5 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB
- Bestandsübernahmen und hinweisliche Darstellungen
- Gebäude (Bestand)
 - 344 Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
 - 110,48 Geländehöhen (NHN)
 - Baumbestand
 - 10,0 Bemäufung von Abständen

RECHTSGRUNDLAGEN	
BauGB Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634 / FNA 213-1)	
BauNVO Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3786 / FNA 213-1-2)	
PlanZV Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. S. 58 / FNA 213-1-6)	
BauO NRW Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421 / SGV. NRW. 232)	
GO NRW Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666 / SGV. NRW. 2023)	
Hauptsatzung der Stadt Dortmund vom 12.06.2017 (Dortmunder Bekanntmachungen Nr. 25, Seite 463 ff. vom 23.06.2017)	

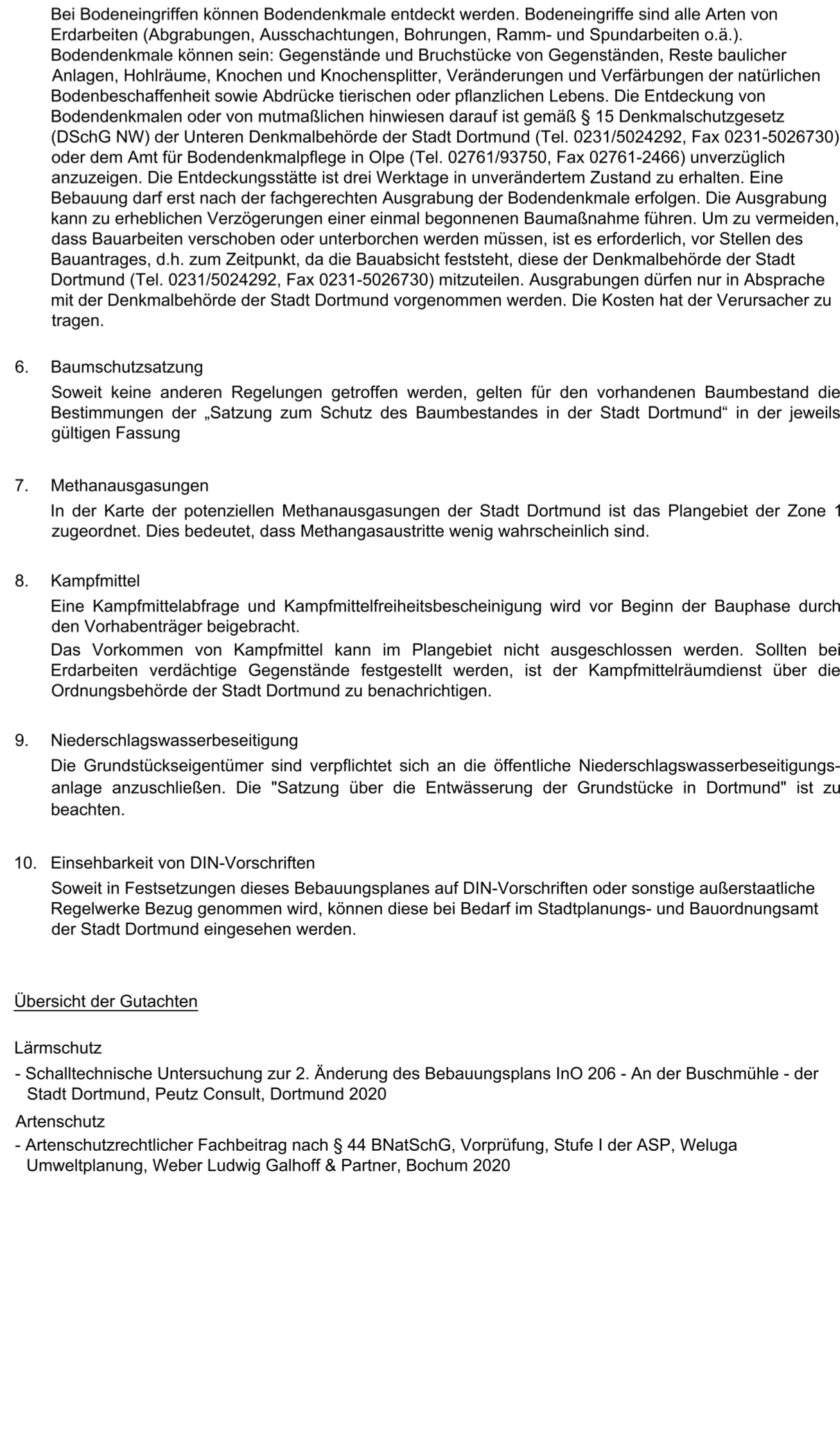
Dortmund, den	Bereichsleiter/in
---------------------	-------------------

- I. Textliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB**
- § 1 Art und Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und § 18 BauNVO)
Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
1.1 - Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hotel -
Das Sondergebiet dient der Unterbringung von baulichen Anlagen für ein Hotel mit den zugehörigen zweckgebundenen Anlagen und Einrichtungen.
Allgemein zulässig sind:
- Gebäude, Anlagen und Nutzungen, die dem Hotelbetrieb dienen.
1.2 Höhe baulicher Anlagen
Zulässig sind Gebäudehöhen entsprechend der zeichnerisch eingetragenen maximalen Höhe baulicher Oberkanten (OK) über Normalhöhennull (ü. NHN). Diese Höhe darf durch technische Anlagen und Aufbauten wie z.B. Be- und Entlüftungsanlagen oder Lichtkuppeln um maximal 3,0 m überschritten werden.
Als Oberkante (OK) eines Gebäudes gilt die Attikahöhe des jeweils obersten Geschosses.
- § 2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindung für Bepflanzungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)
2.1 Pflanzgebote / Stellplatzbegrünung
Private Stellplatzanlagen sind je angefangene vier Stellplätze mit einem breitkronigen Laubbaum als Hochstamm mit einem Anpflanzstammumfang von mindestens 18-20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu bepflanzen.
Die Anpflanzungen sind fachgerecht nach anerkanntem Stand der Technik zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pro Baum ist ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 12 m² mit Substrat gemäß dem anerkanntem Stand der Technik herzustellen. Die jeweiligen Pflanzflächen sind mit Boden deckender Vegetation aus standortgerechten Stauden oder mit Einsaat von Gräsern und Kräutern anzulegen. Zusätzlich sind bauliche Vorkehrungen (z.B. Hochbord, Metallbügel) zum Schutz von Stamm und Baumscheibe zu realisieren.
Baumarten: Es sind Bäume aus der „Liste der Dortmunder Zukunftsbäume“ zu verwenden.
2.2 Private Grünfläche mit Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 b) BauGB)
Die Bäume auf der privaten Grünfläche sind nach anerkanntem Stand der Technik fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
2.3 Extensive Dachbegrünung
Flachdächer oder fach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 15 Grad sind mindestens extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Es ist eine mindestens 8 cm starke Magersubstratauftrag zu versehen, die den Abflussbeweiwert C von höchstens 0,5 erzielt.
Bei einer extensiven Begrünung sind Sedum-Arten (Sedum-Sprossensaat) zu verwenden. Dabei müssen mindestens 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. Aufzugschächte, Kühlungs- und Lüftungsaufbauten, Lichtkuppel) sind die Dächer flächig zu begrünen.
- § 3 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Passive Schallschutzmaßnahmen
Im Plangebiet sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Straßenverkehrsbelastung der Straße Ruhrallee (B54) für die Gebäude bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen. Es ist sicherzustellen, dass die nachstehenden Innenschallpegel gem. Tab. 6 VOI 2719 tagsüber und nachts nicht überschritten werden:
- | Raumart | Mittelwertpegel |
|---|-----------------|
| 1. Schlafräume nachts | |
| 1.1 in reinen und allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten | 30 dB(A) |
| 1.2 in allen übrigen Gebieten | 35 dB(A) |
| 2. Wohnräume tagsüber | |
| 2.1 in reinen und allgemeinen Wohngebieten | 35 dB(A) |
| 2.2 in allen übrigen Gebieten | 40 dB(A) |
| 3. Kommunikations- und Arbeitsräume tagsüber | |
| 3.1 Unterrichtsräume, ruhebedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz- und Vortragsräume, Arztpraxen, Operationsräume, Kirchen, Aulen | 40 dB(A) |
| 3.2 Büros für mehrere Personen | 45 dB(A) |
| 3.3 Großraumbüros, Gaststätten, Schalleräume, Läden | 50 dB(A) |
- Sofern diese Werte nicht schon durch Grundrissgestaltung eingehalten werden können, sind schallschützende Außenbauteile, wie z.B. Schallschutzfenster (entsprechend der VDI-Richtlinie 2719), Außentüren, Dachflächen, Wände etc. zu verwenden.
Für Schlafräume sind bei einem Beurteilungspegel von > 45 dB(A) nachts schalldämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.
Es können Abweichungen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen, um gesunde Wohnverhältnisse zu ermöglichen.
Die vorgenannten Schallschutzanforderungen sind im Rahmen der nach landesrechtlichen Vorschriften vorgeschriebenen schallschutztechnischen Nachweiseführung 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.
- § 4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB)
Minderung der Versiegelung
Neu zu errichtende private Stellplätze sind aus Gründen des Bodenschutzes und zur Sicherung des Grundwasserlagebestands in wasserundurchlässiger Bauweise (Spülfliegen- oder Rasenpflaster, Rasengitterpflaster, Rasenweberpflaster, offenfugige Pflasterung (Fugenbreite ca. 20 mm) oder mit vergleichbaren wasserundurchlässigen Materialien auf einem versickerungsfähigen Unterbau) zu befestigen.

- II. Gestalterische Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 2 BauO NRW**
- Dachaufbauten / Versorgungstechnik
Die auf den Dachflächen installierte Versorgungstechnik ist allesamt mit einem einheitlichen Material zu verkleiden.
- III. Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB**
- Alltasten / Bergbau
Für die gekennzeichneten Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen oder besondere bauliche Sicherheitsmaßnahmen erforderlich, oder unter denen der Bergbau umgeht, sind im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren eine Grunderkundung durch einen Sachverständigen vorzunehmen und die Einwirkrelevanz des Bergbaus auf die Tagesoberfläche gutachterlich einzuschätzen. Ggf. erforderliche Auflagen oder Maßnahmen zur Verhinderung / Vermeidung von Gebäudeschäden aufgrund von bergbaulichen Einwirkungen sind im Rahmen der Baugenehmigung zu prüfen und festzulegen.
Die Kennzeichnung gilt auch als Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (s.Hinweis Nr. 2).

- IV. Hinweise**
- Artenschutzrechtliche Hinweise
 - Bauzeitenregelung: Zur Vermeidung von Individuenverlusten und Verletzungen von Vögeln sowie zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zuluftstätten von Vögeln ist die Baufeldräumung auf den Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar zu beschränken.
 - Im Bereich potenzieller Fledermausverstecke (Dachbereich) ist eine ökologische Bauleitung durchzuführen. Arbeiten im Bereich potenzieller Fledermausverstecke (Dachbereich, Dachantennenschluss, Dachüberstandverkleidung des bestehenden Hotelgebäudes) sollten vorab bzw. von Hand ausgeführt werden, damit noch vorhandene Fledermäuse wegfliegen und auf andere Quartiere ausweichen können. Sollten bei den Abbrucharbeiten fugunfähige Tiere festgestellt werden, müssen die Arbeiten vorläufig eingestellt werden. Die Tiere müssen durch eine Fledermauskundige Person geborgen werden.
 - Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasfassaden sind Vermeidungsmöglichkeiten in Form vogelfreundlicher Ausführungen in Kombination mit einer Reduktion der Spiegelung zu verwenden. Die Planungshinweise des Bundesamts für Naturschutz (BN) und des Landesumweltamts NRW (HERKENRATH, FELS & JÖBGES 2016) und des Deutschen Architektenblatts (19.10.2020) sind zu beachten.
 - Erdarbeiten/Bodenbewegungen
Sollten bei den geplanten Baumaßnahmen über den bisherigen Kenntnisstand hinaus Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen angetroffen werden, so sind diese gemäß § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG NW) vom 09.05.2000 in Verbindung mit §§ 4 und 6 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 unverzüglich dem Umweltamt der Stadt Dortmund als Untere Bodenschutzbehörde anzuzeigen. Die Empfehlungen des Betriebswirtschaftlichen Institutes der Bauindustrie (BWI-Bau) sind bei Eingriffen in den belasteten Untergrund zu beachten. Die Broschüre „Empfehlungen zum Vorgehen beim Antreffen von kontaminierten Böden in NRW“ (Stand: 1994) kann über das BVI-Bau, PF 10 15 54 in Düsseldorf bezogen werden und sollte der örtlichen Bauleitung mit der Bitte um Besichtigung zur Verfügung gestellt werden. Aufgrund lokal belegter, erhöhter Bodenbelastungen sind im Zuge von Bauvorhaben aus Vorsorgegründen alle unversiegelten Freiflächen mit einer Abdeckung von 35 cm Stärke aus unbelastetem Vegetationsboden zu versehen. Im Rahmen nachfolgender baurechtlicher Verfahren wird diese Abdeckung in Abhängigkeit der flächenbezogenen Gegebenheiten als Auflage definiert. Im Zuge nachfolgender baurechtlicher Genehmigungsverfahren behält sich das Umweltamt vor, ergänzende und nutzungspezifische Untersuchungen des Untergrundes zu fordern. Für den Rückbau von belastetem Aushubboden im Plangebiet kann ein bodenschutzrechtliches Genehmigungsverfahren gemäß § 13 BBodSchG erforderlich werden. Hierzu bedarf es der rechtzeitigen Abstimmung mit dem Umweltamt/ Untere Bodenschutzbehörde. Die Verwendung von RC-Material und industriellen Nebenprodukten für die Herstellung eines tragfähigen Untergrundes etc. ist bei einem Gesamtvolumen >900 m³ je Maßnahme beim Umweltamt/ Untere Abfallwirtschaftsbehörde anzuzeigen. Der Einbau darf erst nach Zustimmung des Umweltamtes erfolgen. Die Verwendung von Baurestoffen/ RC-Materialien oder Bodenaushub mit Schadstoffgehalten > Z 1.1 (Dortmunder Einbauwerte) setzt grundsätzlich in jedem Einzelfall eine formale Zustimmung des Umweltamtes (wasser- / abfallrechtliche Erlaubnis gemäß Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und KrW-/ AbfG (Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz)) voraus.
 - Bodenaushub
Es ist darauf zu achten, dass Bodenaushub nicht als Abfall anfällt. Der notwendige Bodenaushub sollte auf dem jeweiligen Gelände verbleiben. Notwendige Verfüllmaßnahmen und Geländemodellierungen sollten nur mit unbelastetem Material erfolgen. Der Einsatz von Recyclingbaustoffen oder belastetem Bodenaushub ist vorher mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen.
 - Dachbegrünung und Photovoltaik
Hinsichtlich der Dachbegrünung wird auf die FLL-Dachbegrünungsrichtlinie (Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V.) „Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen“ in der jeweils gültigen Fassung (derzeit Stand 2018) verwiesen. Die Qualitätskriterien der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie sind bei der Realisierung der festgesetzten Dachbegrünung einzuhalten.
Anlagen zur Photovoltaik auf Flachdächern oder Pultdächern mit einer Dachneigung bis 15° sind zusätzlich zu der festgesetzten Dachbegrünung zulässig. Um eine flächige, extensive Dachbegrünung zu ermöglichen, ist die Photovoltaik-Anlage innerhalb der Dachbegrünungsfläche aufzuständern und unterhalb der PV-Elemente zu begrünen.
 - Bodeneingriffe und Bodendenkmalpflege
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale entdeckt werden. Bodeneingriffe sind alle Arten von Erdarbeiten (Abgrabungen, Ausschachtungen, Bohrungen, Rammen- und Spundarbeiten o.ä.). Bodendenkmale können sein: Gegenstände und Bruchstücke von Gegenständen, Reste baulicher Anlagen, Hohlräume, Knochen und Knochen splitter, Veränderungen und Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit sowie Abdrücke tierischen oder pflanzlichen Lebens. Die Entdeckung von Bodendenkmalen oder von mutmaßlichen Hinweiszeichen darauf ist gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Dortmund (Tel. 0231/5024292, Fax 0231-5026730) oder dem Amt für Bodendenkmalpflege in Olpe (Tel. 0276/193750, Fax 0276-1-2466) unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsschritte ist drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. Eine Bebauung darf erst nach der fachgerechten Ausgrabung der Bodendenkmale erfolgen. Die Ausgrabung kann zu erheblichen Verzögerungen einer einmal begonnenen Baumaßnahme führen. Um zu vermeiden, dass Bauarbeiten verschoben oder unterbrochen werden müssen, ist es erforderlich, vor Stellen des Bauantrages, d.h. zum Zeitpunkt, da die Bauabsicht feststeht, diese der Denkmalbehörde der Stadt Dortmund (Tel. 0231-5024292, Fax 0231-5026730) mitzuteilen. Ausgrabungen dürfen nur in Absprache mit der Denkmalbehörde der Stadt Dortmund vorgenommen werden. Die Kosten hat der Verursacher zu tragen.
 - Baumschutzsatzung
Soweit keine anderen Regelungen getroffen werden, gelten für den vorhandenen Baumbestand die Bestimmungen der „Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Dortmund“ in der jeweils gültigen Fassung
 - Methanausgasungen
In der Karte der potenziellen Methanausgasungen der Stadt Dortmund ist das Plangebiet der Zone 1 geordnet. Dies bedeutet, dass Methanausstritte wenig wahrscheinlich sind.
 - Kampfmittel
Eine Kampfmittelabfrage und Kampfmittelfreiheitsbescheinigung wird vor Beginn der Bauphase durch den Vorhabenträger beigebracht.
Das Vorkommen von Kampfmitteln kann im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Sollten bei Erdarbeiten verbleibende Gegenstände festgestellt werden, ist der Kampfmittelfräumdienst über die Ordnungsbehörde der Stadt Dortmund zu benachrichtigen.
 - Niederschlagswasserbeseitigung
Die Grundstückseigentümer sind verpflichtet sich an die öffentliche Niederschlagswasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Die „Satzung über die Entwässerung der Grundstücke in Dortmund“ ist zu beachten.
 - Einsehbarkeit von DIN-Vorschriften
Soweit in Festsetzungen dieses Bebauungsplanes auf DIN-Vorschriften oder sonstige außerstaatliche Regelwerke Bezug genommen wird, können diese bei Bedarf im Stadtplanungs- und Bauordnungsamt der Stadt Dortmund eingesehen werden.

- Übersicht der Gutachten**
- Lärmschutz
- Schalltechnische Untersuchung zur 2. Änderung des Bebauungsplans InO 206 - An der Buschmühle - der Stadt Dortmund, Peutz Consult, Dortmund 2020
- Artenschutz
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag nach § 44 BNatSchG, Vorprüfung, Stufe I der ASP, Weluga Umweltplanung, Weber Ludwig Gailhof & Partner, Bochum 2020



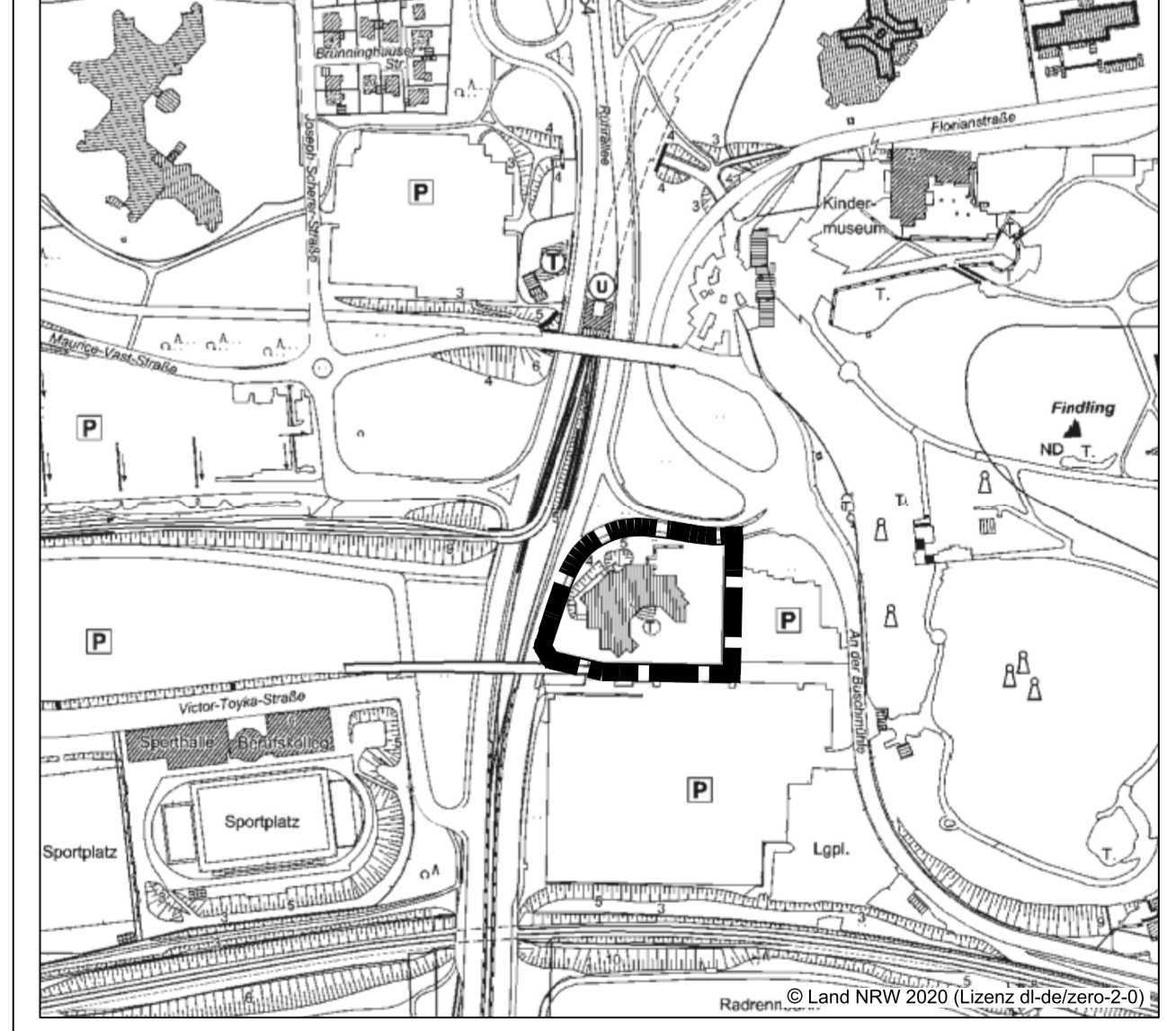
Planverfasser:
Planquadrat Dortmund
 Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur
 Gutenbergstraße 34 - 44139 Dortmund - Tel. 0231/557114-0

Bebauungsplan InO 206 - An der Buschmühle - Änderung Nr. 2

Stand:	Blatt	Abteilung
04.08.2021		

Entwurf

Übersichtsplan M. 1 : 5.000



Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom 11.08.2021

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786 / FNA 213-1-2)

Stadt Dortmund
 Stadtplanungs- und Bauordnungsamt