


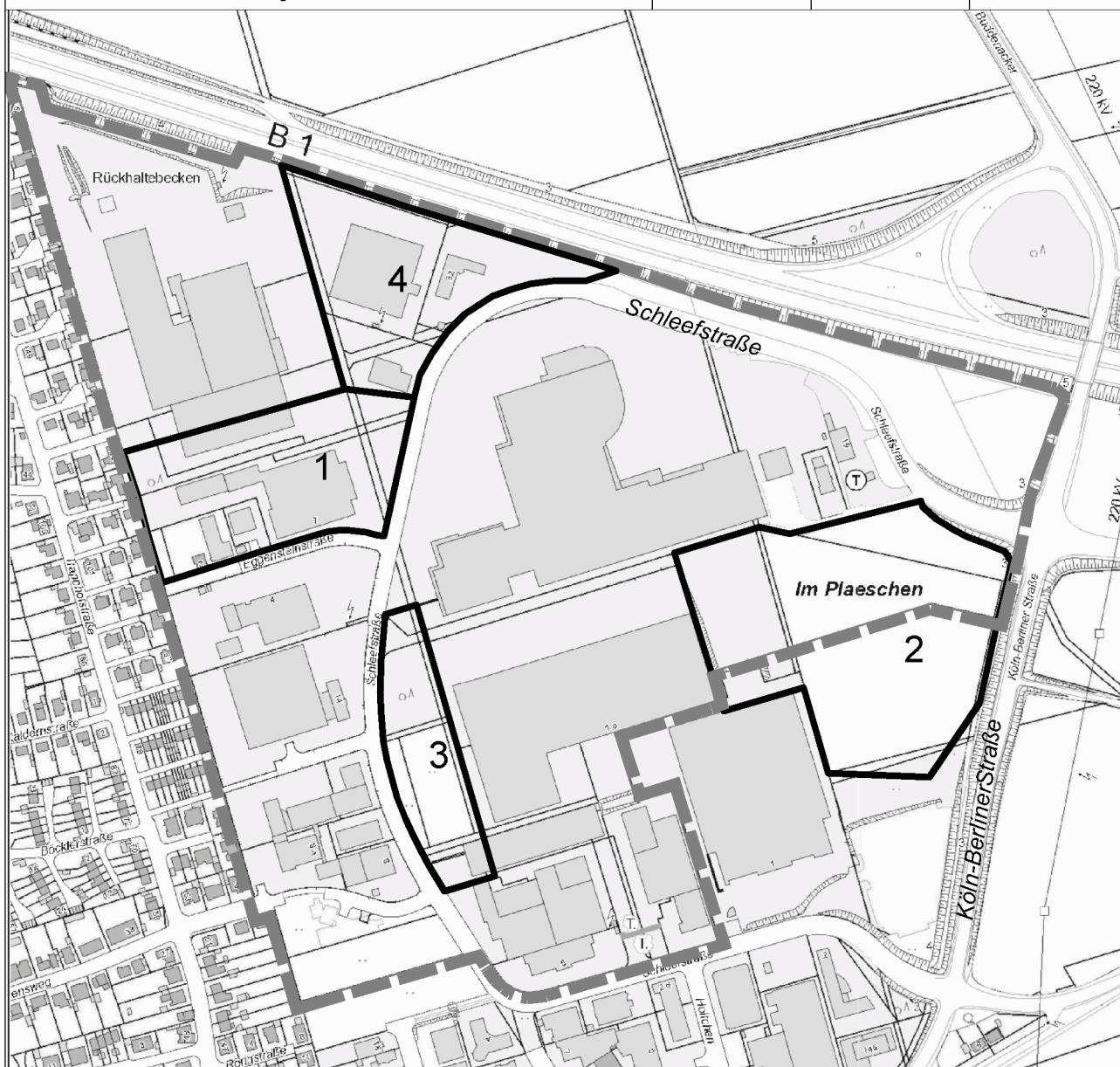


Übersichtsplan zur 76. Änderung des Flächennutzungsplanes - Aplerbeck-Ost -

Legende	Maßstab	Abteilung	
<p>  Geltungsbereich des Bebauungsplanes Ap 161 - Änderung Nr. 1 -  FNP Änderungsbereiche 1-4 Die Änderung des FNP Nr. 76-I umfasst dabei den Teilbereich 1 Die Änderung des FNP Nr. 76-II umfasst dabei die Teilbereich 2-4 </p>	ohne	61/4	





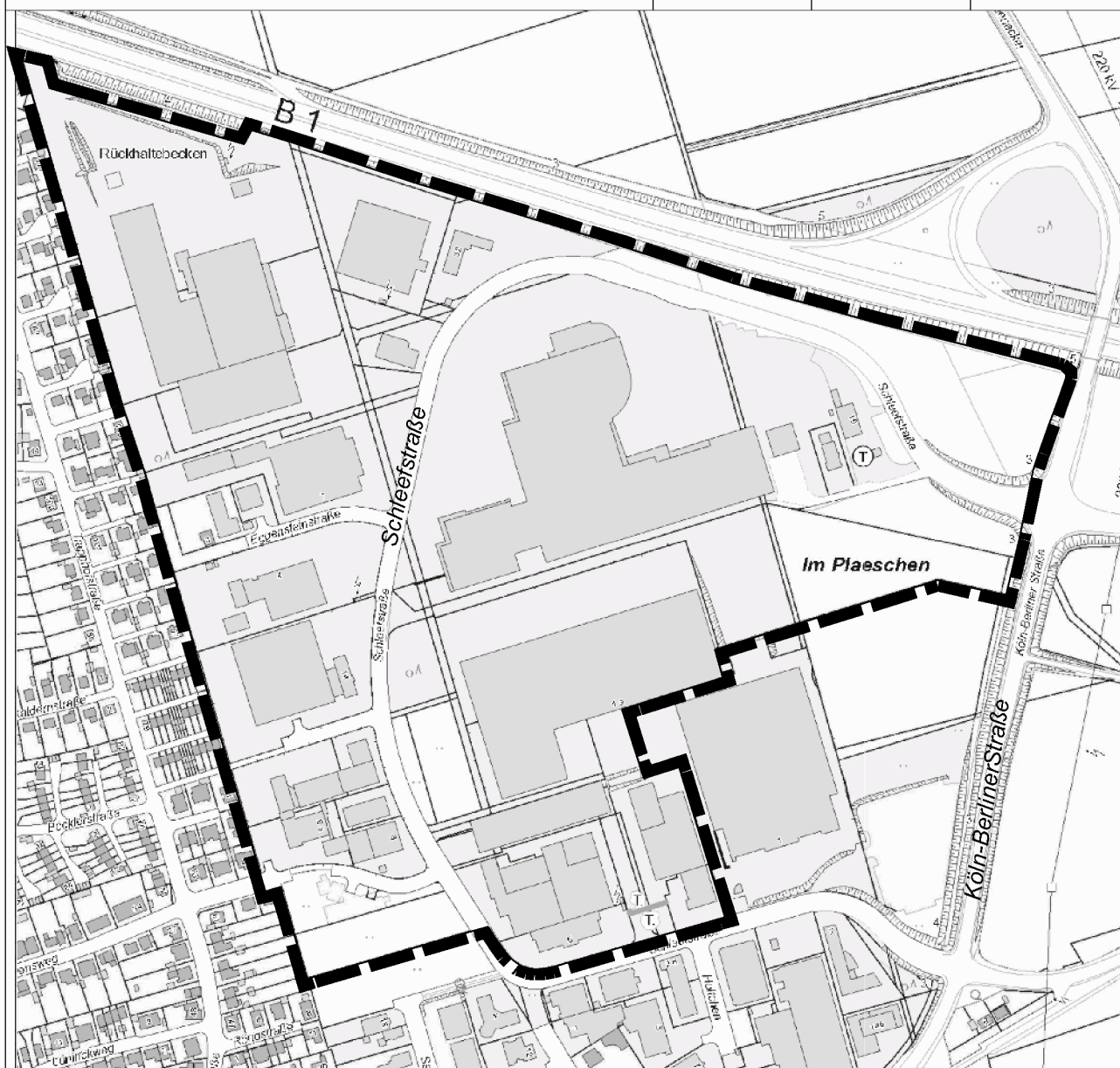
April 2020

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und
Bauordnungsamt



Übersichtsplan zur Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Ap 161 - Aplerbeck-Ost -

Legende	Maßstab	Abteilung	
<p>  Geltungsbereich des Bebauungsplanes Ap 161 - Änderung Nr. 1 - </p>	ohne	61/4	



Februar 2020

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und
Bauplanungsamt



Begründung

Änderung Nr. 76-I des Flächennutzungsplans

(im „Parallelverfahren“ gem. § 8 Abs. 3 BauGB
zur Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Ap 161 – Gewerbegebiet Aplerbeck-Ost -
Teilbereich B)

Teil A

Entwurf 30.04.2020

erstellt durch

pp a|s



Inhaltsverzeichnis

Teil A

Vorbemerkung.....	3
1. Lage im Stadtgebiet und Abgrenzung des Änderungsbereichs.....	6
2. Gegenwärtige Situation und aktuelle Flächennutzungsplan-Darstellung im Änderungsbereich.....	6
3. Ziele und Zwecke der Flächennutzungsplanänderung.....	8
4. Vorgaben und Bindungen im Änderungsbereich.....	8
4.1 Landesentwicklungsplan NRW.....	8
4.2 Gebietsentwicklungsplan / Regionalplan.....	12
4.3 Masterplan Einzelhandel Dortmund 2013.....	14
4.4 Regionales Einzelhandelskonzept REHK 2013.....	15
4.5 Rechtskräftige Bebauungspläne.....	15
4.6 Landschaftsplan.....	15
5. Prüfung von Alternativstandorten.....	15
6. Inhalt der geänderten Flächennutzungsplan-Darstellung.....	16
7. Umwelt- und sonstige Fachbelange.....	16
7.1 Umweltprüfung / Ergebnisse des Umweltberichtes.....	17
7.2 Natur und Landschaft.....	17
7.3 Immissionsschutz.....	18
7.4 Erschließung / Verkehrliche Auswirkungen.....	18
7.5 Ver- und Entsorgung.....	19
7.6 Flächenbilanz.....	19

Vorbemerkung

Im südöstlichen Stadtgebiet Dortmunds befindet sich der Stadtbezirk Aplerbeck, in dem das Gewerbegebiet Aplerbeck-Ost gelegen ist. Das Gewerbegebiet Aplerbeck-Ost ist Standort für zahlreiche Unternehmen und umfasst dabei z.B. ein Fachmarktzentrum, ein SB-Warenhaus, ein Möbelhaus, einen Baumarkt, diverse Gewerbebetriebe sowie Freiflächen. Damit stellt das Gewerbegebiet Aplerbeck-Ost einen bedeutenden Sondergebietsstandort in Dortmund dar. Planungsrechtlich gesichert wird das Gewerbegebiet durch den bestehenden Bebauungsplan Ap 161 -Gewerbegebiet Aplerbeck-Ost-. Sowohl seitens mehrerer privater Flächeneigentümer als auch seitens der Stadt Dortmund gibt es in den letzten Jahren neue Entwicklungsbestrebungen, um das Gewerbegebiet zu einem attraktiven Gewerbebestandort weiterzuentwickeln. Aufgrund dessen beabsichtigt die Stadt Dortmund, den seit 1990 rechtskräftigen Bebauungsplan Ap 161 im Rahmen einer Änderung an die neuen Ziele anzupassen. Die für Teilflächen notwendige Änderung des Flächennutzungsplanes soll dabei im Parallelverfahren durchgeführt werden.

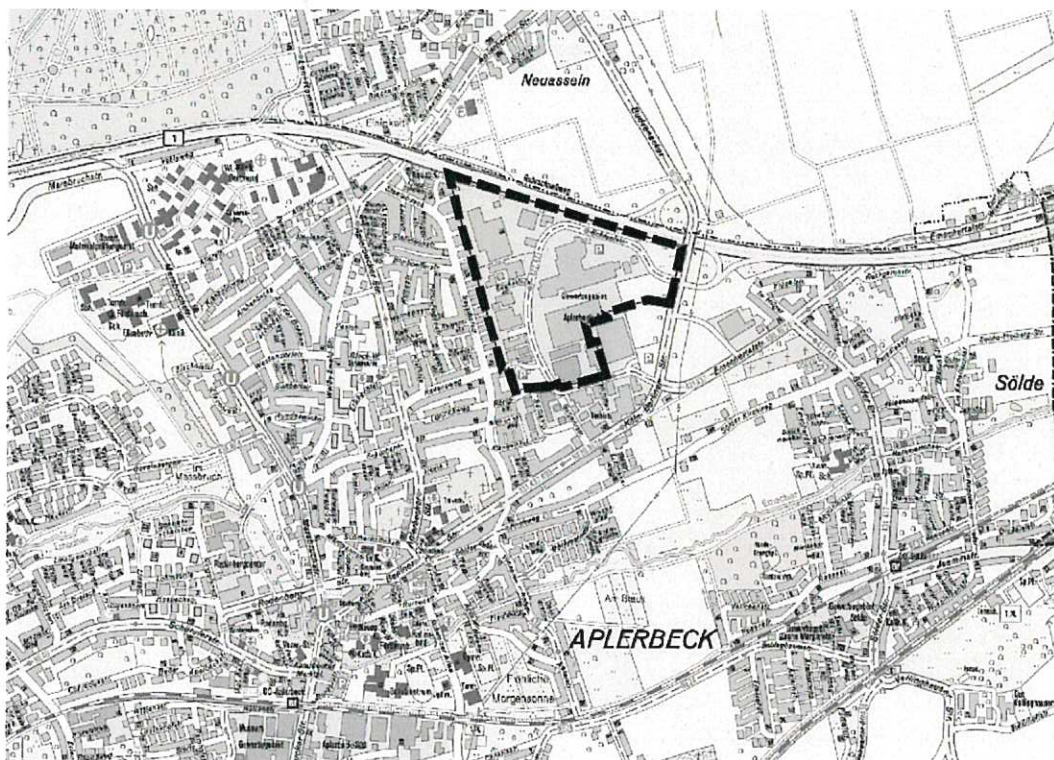


Abb. 1: Lage der Änderung des Gewerbegebietes Aplerbeck-Ost im Stadtraum

Für den zu ändernden Bereich des Gewerbegebietes Aplerbeck-Ost wurde daher ein Nutzungskonzept erarbeitet, indem die unterschiedlichen Entwicklungsziele und Änderungsbedarfe dargestellt werden. Das Nutzungskonzept ist dabei in die Teilbereiche A bis I untergliedert worden (s. Abb. 2), um den unterschiedlichen Interessen der Eigentümer ebenso wie den städtebaulichen Anforderungen an ein modernes Gewerbegebiet und an einen Einzelhandels-Sonderstandort gerecht zu werden.

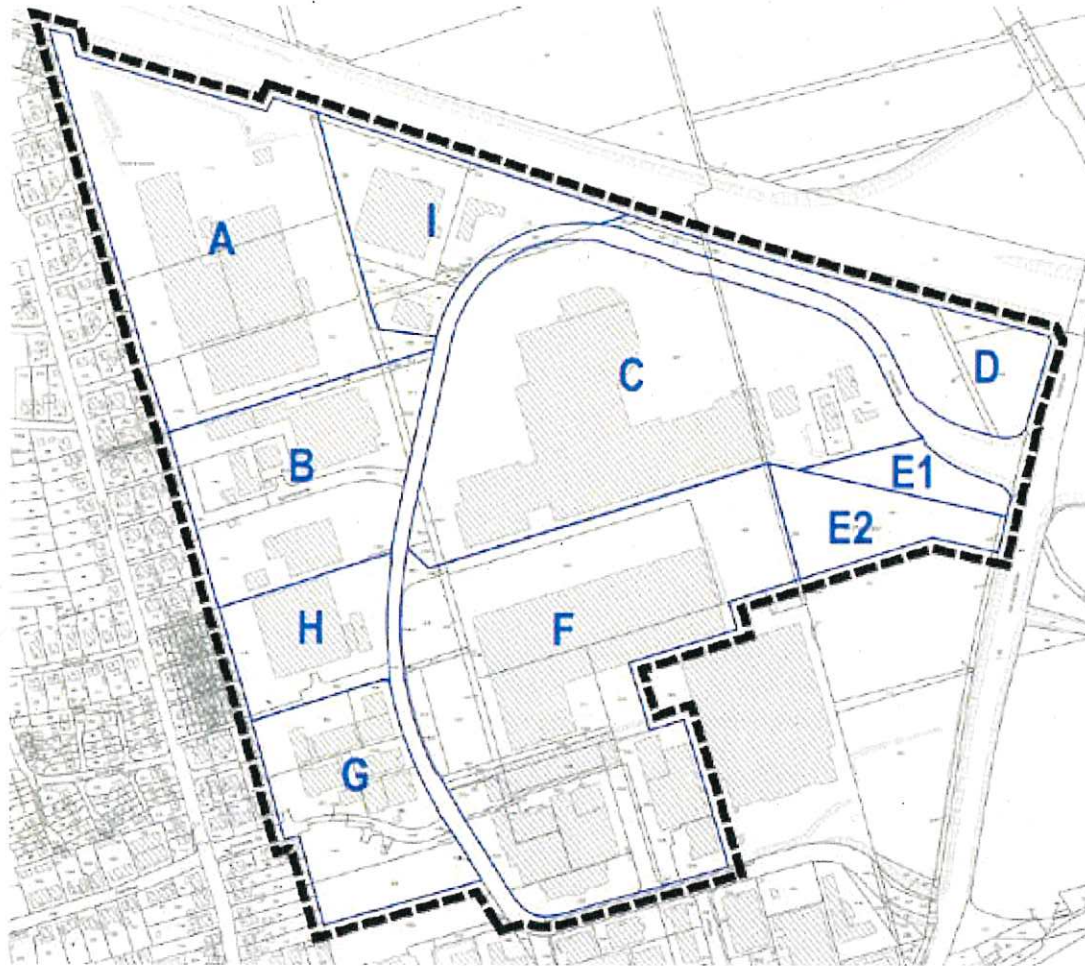


Abb. 2: Nutzungskonzept zur Änderung des Gewerbegebietes Aplerbeck-Ost

Die einzelnen Ziele gestalten sich dabei wie folgt:

- Fläche A:** Geplant ist ein Sondergebiet (SO) mit 19.000 m² Verkaufsfläche für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel mit 10 % Randsortimenten.
- Fläche B:** Der vorhandene Baumarkt soll abgerissen werden und durch einen größeren Neubau ersetzt werden. Hierzu werden südlich und westlich angrenzende gewerbliche Flächen und eine öffentliche Verkehrsfläche benötigt und überplant. Geplant ist die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Bau- und Gartenmarkt“.
- Fläche C:** Vorgesehen sind der Umbau und die Aufwertung des SB Warenhaus und Fachmarkt Standortes. Die Festsetzung Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel/ SB Warenhaus mit Tankstelle soll beibehalten werden.
- Fläche D:** Auf der Freifläche südlich der B1 ist eine bauliche Nutzung vorgesehen. Geplant ist ein sonstiges Sondergebiet oder ein Gewerbegebiet.
- Fläche E1/2:** Geplant ist die Entwicklung eines städtischen Grundstücks (E2) in Abstimmung mit dem angrenzenden Eigentümer (E1) zu einem Gewerbegebiet. Die Erschließung der Grundstücke soll von Norden erfolgen.
- Fläche F:** Der im Moment rechtsverbindliche Bebauungsplan Ap 161 entspricht hier nicht mehr der Bestandsbebauung und soll im Zuge des Bauleitplanverfahrens an die vorhandenen Nutzungen angepasst werden.
- Fläche G:** Ziel ist die Schaffung von gewerblichen Erweiterungsflächen für die ansässige Firma. Vorhandene Wegeverbindungen werden mit dem Vorhaben überplant. Die Festsetzung als Gewerbegebiet soll beibehalten werden.
- Fläche H:** Auf dieser Fläche ist eine Anpassung an die Bestandsbebauung und –nutzung vorgesehen. Die Festsetzung als Gewerbegebiet bleibt bestehen.

Fläche I: Die Festsetzung Gewerbegebiet soll zu sonstigem Sondergebiet (SO großflächiger Einzelhandel) geändert werden.

Wie bereits beschrieben ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die Änderung des Flächennutzungsplanes besteht dabei aus der Änderung Nr. 76-I, welche den Teilbereich 1 umfasst sowie aus der Änderung Nr. 76-II, welche die Teilbereiche 2-4 beinhaltet (s. Abb. 3). Die Änderung Nr. 76-I des Flächennutzungsplanes ist Gegenstand der nachfolgenden Begründung und korrespondiert mit der Änderung des Bebauungsplanes für den Teilbereich B. Die Änderungsbereiche 2 bis 4 der Änderung Nr. 76-II des Flächennutzungsplanes werden in einem eigenständigen FNP-Änderungsverfahren bearbeitet.

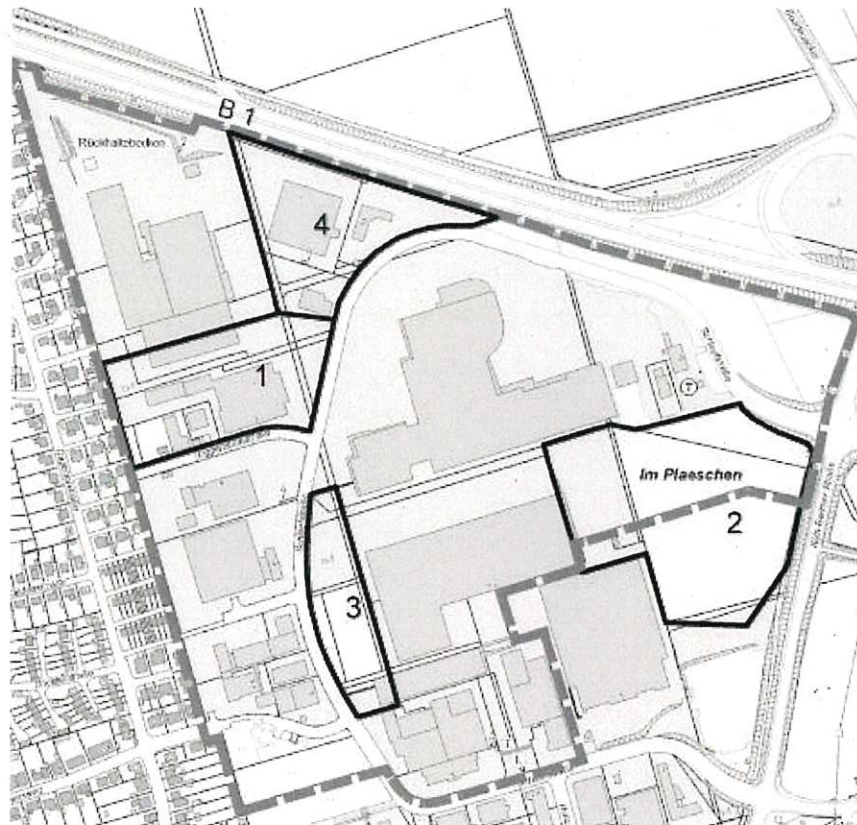


Abb. 3: Änderungsbereiche 1 – 4, 76. Änderung FNP

1. Lage im Stadtgebiet und Abgrenzung des Änderungsbereichs

Der ca. 2,7 ha große Änderungsbereich – Änderung Nr. 76-I – liegt im „Gewerbegebiet Aplerbeck-Ost“, im Norden des Stadtbezirks Aplerbeck und im gleichnamigen statistischen Bezirk. Bestandteil des Änderungsbereichs ist das Grundstück einer Baumarkt-Filiale (Fläche B des Nutzungskonzeptes) nördlich der Eggensteinstraße sowie weitere gewerblich genutzte Grundstücksteile nördlich angrenzend (Fläche A des Nutzungskonzeptes).

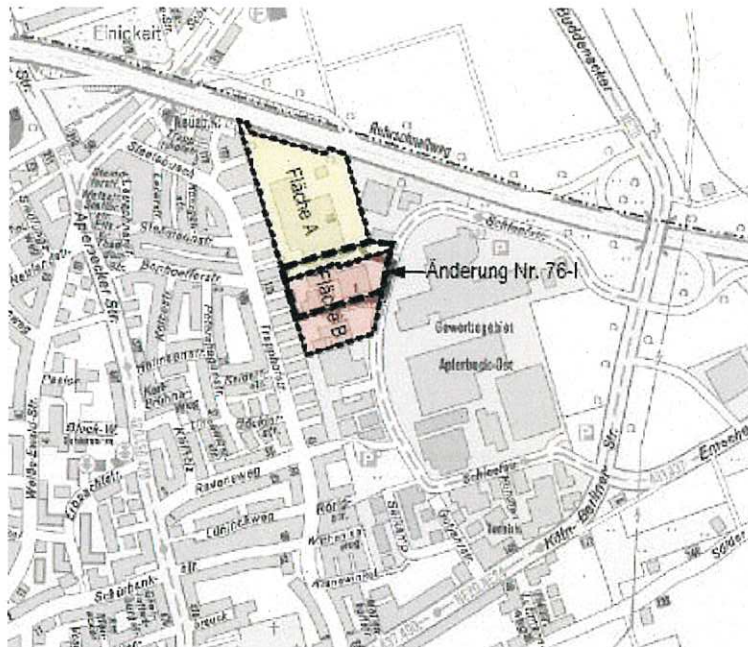


Abb. 4: Lage der Änderung Nr. 76-I des FNP im Stadtraum

Der Änderungsbereich (Nr. 76-I) liegt nördlich der Eggensteinstraße und westlich der Schleefstraße. Er beinhaltet die Flurstücke 2181 (teilweise), 2180 (teilweise), 2096, 2095, 2614 (teilweise), 2097, 2094, 2016, 1750, 1751 (teilweise) und 1956 (teilweise), 1700, 1698, 1686, 2613, Gemarkung Aplerbeck, Flur 4, insgesamt mit einer Fläche von ca. 2,7 ha und damit Teilflächen der Flächen A und B aus dem Nutzungskonzept zum Bebauungsplan Ap 161 – Aplerbeck-Ost –.

2. Gegenwärtige Situation und aktuelle Flächennutzungsplan-Darstellung im Änderungsbereich

Der FNP-Änderungsbereich Nr. 76-I wird im Norden aktuell durch Grundstücksteile eines Betriebes für großflächigen Einzelhandel begrenzt und im Westen schließen sich Wohnbauflächen an. Südlich befinden sich gewerbliche Nutzungen, im Osten ist der Standort durch die Schleefstraße begrenzt. Die umgebende Einzelhandelsnutzung besteht überwiegend aus Fachmärkten, Möbelanbietern und Lebensmittelmärkten.

Im Änderungsbereich befindet sich eine Baumarkt-Filiale, die abgerissen und durch einen größeren Neubau ersetzt werden soll. Zu diesem Zweck werden sowohl die südlich der Eggensteinstraße bestehenden Gebäude abgerissen als auch die Eggensteinstraße als Verkehrsfläche eingezogen. Die dadurch freiwerdende Fläche steht zukünftig der Entwicklung der neuen Baumarkt-Filiale zur Verfügung. Der Änderungsbereich Nr. 76-I des FNP umfasst ausschließlich den aktuellen Standort des vorhandenen Baumarktes und einen Teilabschnitt des nördlich anschließenden Grundstücks (Teilbereich A) einschließlich der dazwischenliegenden Grünfläche / Wegeverbindung.

3. Ziele und Zwecke der Flächennutzungsplanänderung

Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist die planungsrechtliche Anpassung des Standorts, um die Entwicklung der ansässigen Betriebe zu ermöglichen. Die angestrebte Entwicklung dient der nachhaltigen Standortsicherung der bestehenden Betriebe und der Stärkung der lokalen Wirtschaft. Dies geschieht nach den Vorgaben und den Grundsätzen des Masterplans Einzelhandel von 2013 sowie des Regionalen Einzelhandelskonzeptes (REHK).

Durch den Abriss des alten Baumarkt-Gebäudes und den Bau einer größeren, an die heutigen Anforderungen eines modernen Baumarkts angepassten Filiale, wird eine zeitgemäße Entwicklung des bestehenden Standorts für die Fläche B südlich des Grünstreifens angestrebt. Die Versorgung der Bevölkerung mit baumarkttypischen Sortimenten soll über die Vergrößerung des Baumarktes mit adäquater Verkaufsfläche (Bestand 7.030 m² Verkaufsfläche, zukünftig ca. 14.920 m² Verkaufsfläche) (GMA, „Auswirkungsanalyse Erweiterung BAUHAUS Bau- und Heimwerkermarkt in Dortmund-Aplerbeck, Juli 2018 mit einer ergänzenden Stellungnahme von April 2020) gesichert werden. Damit ist das Vorhaben weiterhin als großflächiges Einzelhandelsprojekt einzustufen.

Zu diesem Zweck ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandels in Form eines Baumarktes im Rahmen der Aufstellung der Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Ap 161 –Aplerbeck-Ost - Teilbereich B - und der Änderung Nr. 76-I des FNP der Stadt Dortmund erforderlich.

Der Großteil der Fläche des heutigen Marktes der Fläche A ist im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als Sondergebiet dargestellt. Der südliche Bereich dieser Fläche (Grünfläche) soll nun ebenfalls der vorhandenen Situation angepasst werden und es soll ebenso eine Sonderbaufläche dargestellt werden. Die Grünfläche mitsamt der Wegeverbindung zwischen den Teilflächen A und B soll erhalten bleiben, liegt jedoch flächenmäßig unterhalb der Darstellungsschwelle des Flächennutzungsplanes.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Vorhaben machen eine Änderung der Darstellung „gewerbliche Baufläche“ erforderlich. Gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauGB wird daher parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes die Änderung Nr. 76-I des FNP mit der geplanten Darstellung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Handel“ (GH) durchgeführt.

4. Vorgaben und Bindungen im Änderungsbereich

4.1 Landesentwicklungsplan NRW

In den Jahren 2013 bis 2017 hat die Landesplanung NRW in einem mehrstufigen Verfahren unter Beteiligung der Öffentlichkeit, der Verbände und der Landesministerien einen neuen Landesentwicklungsplan (LEP NRW) erarbeitet, der am 8. Februar 2017 in Kraft getreten ist. Ein im Nachgang eingeleitetes Änderungsverfahren für den LEP NRW wurde im August 2019 abgeschlossen.

6.1-1 Ziel: Flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung

Die Siedlungsentwicklung ist flächensparend und bedarfsgerecht an der Bevölkerungsentwicklung, der Entwicklung der Wirtschaft, den vorhandenen Infrastrukturen sowie den naturräumlichen und kulturlandschaftlichen Entwicklungspotenzialen auszurichten.

6.1-6 Grundsatz: Vorrang der Innenentwicklung

Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung haben Vorrang vor der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich. Die gezielte Erhaltung und Neuschaffung von Freiflächen im Innenbereich aus städtebaulichen Gründen ist hiervon unbenommen.

6.1-5 Grundsatz: Leitbild "nachhaltige europäische Stadt"

Die Siedlungsentwicklung soll im Sinne der "nachhaltigen europäischen Stadt" kompakt gestaltet werden und das jeweilige Zentrum stärken. Regional- und Bauleitplanung sollen durch eine umweltverträgliche, geschlechtergerechte und siedlungsstrukturell optimierte Zuordnung von Wohnen, Versorgung und Arbeiten zur Verbesserung der Lebensqualität und zur Reduzierung des Verkehrsaufkommens beitragen.

*Große Siedlungsbereiche sollen siedlungsstrukturell und durch ein gestuftes städtisches Freiflächensystem gegliedert und aufgelockert werden. Dies soll auch Erfordernisse zur Anpassung an den Klimawandel erfüllen.
Orts- und Siedlungsränder sollen erkennbare und raumfunktional wirksame Grenzen zum Freiraum bilden.*

Neben den Zielen und Grundsätzen des Kapitels zum großflächigen Einzelhandel, auf welche im Folgenden eingegangen wird, ist das **Ziel 6.1-1** bezüglich einer flächensparenden und bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung zu beachten. Diesem Ziel dient die Änderung Nr. 76-I durch die Stärkung der Versorgungsfunktion des bestehenden Sondergebietsstandorts Aplerbeck-Ost. Das Ziel sieht die Erhaltung und die qualitative Entwicklung gewachsener Strukturen anstelle von Neuausweisung von Flächen vor. Auch dem **Grundsatz 6.1-6** (Vorrang der Innenentwicklung) wird die Planung gerecht, indem die Erhaltung und Neuordnung von Flächen mit bestehenden Nutzungen im Innenbereich angestrebt wird. Dem Grundsatz des Leitbilds „nachhaltige europäische Stadt“ (**6.1-5 LEP NRW**) wird durch kompakte Flächenausnutzung, eine Versorgung mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten an einem siedlungsnahen Sonderstandort und der Nutzung bestehender Flächen gefolgt.

Ziel 6.5-1. Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen
Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.

Der LEP NRW enthält Ziele bzw. Grundsätze zum großflächigen Einzelhandel. Die Vorgaben beziehen sich dabei auf Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO, also großflächige Einzelhandelsbetriebe (d.h. ab 800 m² Verkaufsfläche) mit einer Geschossfläche von mehr als 1.200 m². Für das Planverfahren relevant ist u.a. **Ziel 6.5-1** des LEP NRW. So dürfen Sondergebiete für Vorhaben i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO (großflächige Einzelhandelsbetriebe) nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) dargestellt und festgesetzt werden (vgl. hierzu Kapitel 4.2 Regionalplan / Gebietsentwicklungsplan). Im Gebietsentwicklungsplan ist aktuell ein Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) festgelegt. Gemäß Ziel 13 des Gebietsentwicklungsplanes (Vorläufer des Regionalplans) ist erläutert, dass „das Ziel einer vorrangigen Entwicklung von Standorten des großflächigen EZH aus ASB eine Weiterentwicklung solcher Standorte in GIB nicht grundsätzlich ausschließt“. Mit Schreiben des Regionalverband Ruhr vom 29.08.2019 (Antwort auf Stellungnahme vom März 2019 DS-Nr. 13074-1) wurde bestätigt, dass kein unmittelbarer Widerspruch der Planung zu regionalplanerischen Zielen festzustellen ist und dass die Festlegung als GIB der beabsichtigten Planung zur Erweiterung des Bauhauses gemäß Ziel 13 zurzeit nicht entgegensteht.

Ziel 6.5-2. Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen

Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur:

- *in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie*
- *in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden.*

Zentrenrelevant sind

- *die Sortimente gemäß Anlage 1 und*
- *weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgesetzte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).*

Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:

- *eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist und*
- *die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und*
- *zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.*

Die Planung ist hiervon nicht betroffen. Bei dem Vorhaben handelt es sich um einen Einzelhandelsbetrieb mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment.

Ziel 6.5-3. Keine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche

Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Die nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche sind das Stadtbezirkszentrum Aplerbeck in ca. 1,3 km Entfernung und das Nahversorgungszentrum Sölde in ca. 1,6 km Entfernung (jeweils Luftlinie). Das Stadtzentrum der Nachbargemeinde Holzwickede ist ca. 3,5 km (Luftlinie) entfernt. Eine Konkurrenzsituation kann sich insbesondere zu den beiden höherrangigen Zentren (Aplerbeck und Holzwickede) ergeben. Allerdings hat der Standort Aplerbeck-Ost als einer von insgesamt drei Sondergebietsstandorten im Stadtgebiet auch eine gesamtstädtische Versorgungsfunktion, die jedoch vorrangig auf das östliche Stadtgebiet und – im regionalen Kontext – auf umliegende Gemeinden ausgerichtet ist.

Im Änderungsbereich befinden sich bereits heute großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten. Planungsziel ist die Sicherung einer zeitgemäßen Erweiterungsmöglichkeit solcher Betriebe. So wie es das **Ziel 6.5-3** des LEP NRW (Beeinträchtigungsverbot) vorsieht, erfolgt hierdurch keine Beeinträchtigung der umliegenden zentralen Versorgungsbereiche. Zu diesem Zweck werden auf der Ebene der Bebauungsplanung nähere Festsetzungen (etwa zur Beschränkung der Verkaufsfläche und der zulässigen Sortimente) getroffen.

Auf der Ebene des Bebauungsplans wurde für die Fläche B des Nutzungskonzeptes ein Verträglichkeitsgutachten erstellt (GMA, „Auswirkungsanalyse Erweiterung BAUHAUS Bau- und Heimwerkermarkt in Dortmund-Aplerbeck, Juli 2018 mit einer ergänzenden Stellungnahme von April 2020), welches mögliche Beeinträchtigungen der zentralen Versorgungsbereiche beurteilt. Im Ergebnis wird dargestellt, dass die geplante Erweiterung des Baumarktes sowohl raumordnerisch als auch städtebaulich und versorgungsstrukturell grundsätzlich als verträglich zu bewerten ist. Für die Fläche A, die von der FNP-Änderung 76-I nur geringfügig betroffen ist, erfolgt diese Untersuchung zu einem späteren Zeitpunkt, wenn auch für diesen Teilbereich das Bauleitplanverfahren fortgeführt wird.

Grundsatz 6.5-4. An die Kaufkraft angepasste Verkaufsflächen

Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten soll der zu erwartende Gesamtumsatz der durch die jeweilige Festsetzung ermöglichten Einzelhandelsnutzungen die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten.

Der durch die Festsetzungen der Baumarktnutzung zu erwartende Gesamtumsatz überschreitet nicht die Kaufkraft der Einwohner in Dortmund. Durch das Einzelhandelsgutachten (GMA, „Auswirkungsanalyse Erweiterung BAUHAUS Bau- und Heimwerkermarkt in Dortmund-Aplerbeck, Juli 2018 mit einer ergänzenden Stellungnahme von April 2020) werden diese Zahlen belegt. Da es sich im weiteren Sinne um die Erweiterung eines vorhandenen Betriebes handelt, wurde der vorhandene Bestand dieses Betriebs einbezogen. Der Grundsatz 6.5-4 wird daher eingehalten.

Ein Einzelhandelsgutachten zu Fläche A wird im Rahmen der Bebauungsplanung erforderlich, sobald für den bereits als Sondergebiet dargestellten Bereich eine Nachnutzung feststeht und demnach das Bebauungsplan-Änderungsverfahren für diesen Teilbereich fortgeführt werden kann.

Ziel 6.5-5. Nicht-zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente

Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur dann auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt und es sich bei diesen Sortimenten um Randsortimente handelt.

Dem Ziel wird entsprochen, da ein Anteil von weniger als 10 % der Gesamtverkaufsfläche auf zentrenrelevante Randsortimente laut Dortmunder Sortimentsliste entfällt. Dies wird in der Bebauungs-

planänderung entsprechend festgesetzt, da die Randsortiment auf max. 750 m² begrenzt werden. Dies entspricht einem Anteil von rd. 5 % an der Gesamtverkaufsfläche

Grundsatz 6.5-6. Anteil zentrenrelevanter Randsortimente

Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten soll außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 2.500 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten.

Das Vorhaben liegt außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen, so dass der Grundsatz 6.5-6 zu berücksichtigen ist. Der Grundsatz 6.5-6 wird eingehalten, da die zentrenrelevanten Randsortimente auf 750 m² festgesetzt werden und damit unter 2.500 m² liegen.

Ziel 6.5-7. Überplanung von vorhandenen Standorten mit großflächigem Einzelhandel

Abweichend von den Festlegungen 6.5-1 bis 6.5-6 dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, zu begrenzen. Wird durch diese Begrenzung die zulässige Nutzung innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen auf die zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen zu begrenzen. Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht-zentrenrelevante Sortimente ist möglich. Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.

Da es sich bei der geplanten Erweiterung des Baumarktes um einen Einzelhandelsbetrieb mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment handelt, ist **Ziel 6.5-7** nicht betroffen. Ziel 6.5-7 bezieht sich auf Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten, die sich nachteilig auf das Zentrengefüge auswirken (s. S. 55 LEP NRW). Darüber hinaus wurden negative städtebauliche Auswirkungen durch das Vorhaben gutachterlich ausgeschlossen. Auch liegt der Vorhabenstandort innerhalb des Sondergebietsstandortes Aplerbeck-Ost, der gemäß Masterplan Einzelhandel für die Aufnahme von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment dient. Aufgrund dieser planerischen Zielaussage für den Standort besteht keine Konkurrenz zu üblicherweise klassischen Nutzungen in Bereichen für gewerbliche und industrielle Nutzungen.

Ziel 6.5-8. Einzelhandelsagglomeration

Die Gemeinden haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken. Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.

Mit der Erweiterung des Baumarktes wäre eine Verfestigung der Einzelhandelsagglomeration in dem Sinne verbunden, dass eine Ausweitung der Verkaufsfläche mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment erfolgen würde. Es liegt im planerischen Ermessen einer Gemeinde, Einzelhandelsagglomerationen im Sinne von Ziel 6.5-8 mit zentrenrelevanten Randsortimenten außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen unter den in Ziel 6.5-5 genannten Voraussetzungen nicht entgegenzuwirken. Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um einen Einzelhandelsbetrieb mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment und einem geringen Maße an zentrenrelevantem Randsortiment handelt, findet hier das Ziel 6.5-5 Anwendung. Nach Ziel 6.5-5 dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten nur dann auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt und es sich bei diesen Sortimenten um Randsortimente handelt. Da das geplante Vorhaben allein schon aufgrund der Regelungen im Masterplan Einzelhandel und im Regionalen Einzelhandelskonzept über maximal 10 % zentrenrelevante Randsortimente verfügen darf und diese Werte durch das geplante Vorhaben nicht einmal ausgeschöpft werden, besteht keine Notwendigkeit der Verfestigung der Einzelhandelsagglomeration entgegenzuwirken.

Bei dem Sondergebietsstandort Aplerbeck-Ost handelt es sich darüber hinaus nicht über eine Agglomeration im klassischen Sinne, die eher unbeabsichtigt/ungeplant gewachsen ist. Vielmehr ist der Sondergebietsstandort Aplerbeck-Ost einer von drei Sondergebietsstandorten in Dortmund, die vorrangig zur Aufnahme von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment dienen sollen. Daher besteht auch aus diesem Grund keine Veranlassung der Verfestigung der Agglomeration durch das Vorhaben entgegenzuwirken (vgl. Kapitel 4.3 Masterplan Einzelhandel).

Grundsatz 6.5-9. Regionale Einzelhandelskonzepte

Regionale Einzelhandelskonzepte sind bei der Aufstellung und Änderung von Regionalplänen in die Abwägung einzustellen.

Die geplante Erweiterung des Baumarktes wurde im Arbeitskreis des „Regionalen Einzelhandelskonzeptes für das östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche“ (REHK) beraten. Die Kriterien des REHK sind erfüllt, so dass der regionale Konsens am 28.09.2018 erteilt wurde.

Ziel 6.5-10. Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3

Baunutzungsverordnung

Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung sind, soweit von § 12 Absatz 3a Satz 1 Baugesetzbuch kein Gebrauch gemacht wird, nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Festlegungen 6.5-1, 6.5-7 und 6.5-8 entsprechen; im Falle von zentrenrelevanten Kernsortimenten haben sie zudem den Festlegungen 6.5-2 und 6.5-3, im Falle von nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten den Festlegungen 6.5-3, 6.5-4, 6.5-5 und 6.5-6 zu entsprechen.

Die Planung ist hiervon nicht betroffen. Es handelt sich um einen Angebotsbebauungsplan.

4.2 Gebietsentwicklungsplan / Regionalplan

4.2.1 Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Arnsberg

Ziel 13 (1) Im Rahmen der Bauleitplanung sind Kerngebiete und Sondergebiete für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO vorrangig aus den „Allgemeinen Siedlungsbereichen“ zu entwickeln.

Im Gebietsentwicklungsplan (GEP) für den Regierungsbezirk Arnsberg - Teilabschnitt Oberbereich Dortmund - westlicher Teil - ist das Plangebiet aktuell als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) festgelegt (s. Abb. 7). Entsprechend den Vorgaben zum Thema „Großflächiger Einzelhandel“ (Kapitel 2.4 der textlichen Darstellungen zum GEP) ist die Festsetzung von großflächigem Einzelhandel zunächst nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) zulässig.

In den Erläuterungen zu Ziel 13 des GEP wird jedoch ausgeführt, dass „das Ziel einer vorrangigen Entwicklung von Standorten des großflächigen Einzelhandels aus ASB eine Weiterentwicklung solcher Standorte in GIB nicht grundsätzlich ausschließt“. Mit Schreiben des Regionalverband Ruhr vom 29.08.2019 wurde bestätigt, dass kein unmittelbarer Widerspruch der Planung zu regionalplanerischen Zielen festzustellen ist und dass die Festlegung als GIB der beabsichtigten Planung zur Erweiterung des Bauhauses gemäß Ziel 13 zurzeit nicht entgegensteht.

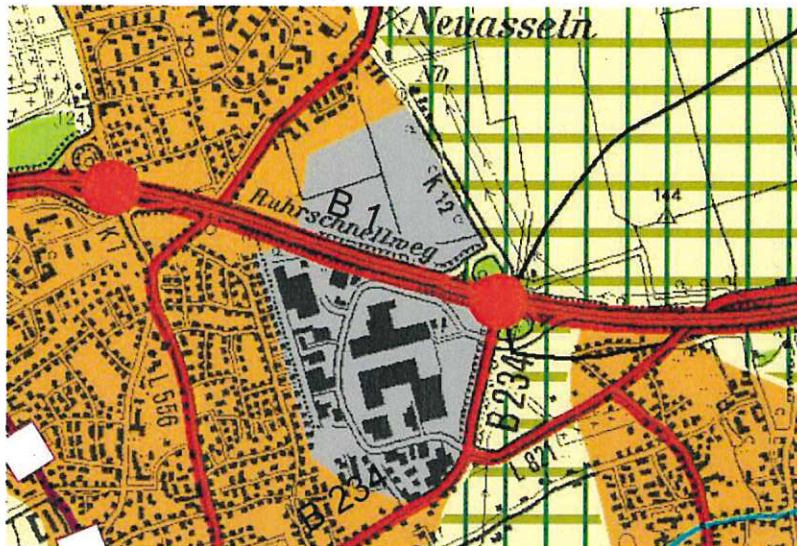


Abb. 7 Auszug aus dem wirksamen Regionalplan Arnsberg -Teilabschnitt Oberbereich Dortmund, westlicher Teil

4.2.2 Entwurf Regionalplan Ruhr (Erarbeitungsbeschluss 06.07.2018)



Abb. 8: Auszug Entwurf des Regionalplans Ruhr

Die Verbandsversammlung des Regionalverbands Ruhr hat am 06.07.2018 die Erarbeitung des Regionalplans Ruhr beschlossen. Inzwischen ist das Beteiligungsverfahren abgeschlossen. Die Stellungnahmen zum Entwurf werden ausgewertet. Damit sollen zukünftig die für das Verbandsgebiet geltenden Regionalpläne für die Regierungsbezirke Arnsberg, Düsseldorf und Münster sowie der Regionale Flächennutzungsplan der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr abgelöst werden.

Im Entwurf des Regionalplans (s. Abb. 8) wird der Vorhabenbereich (d.h. der Änderungsbereich 76-I) im nördlichen Teil bereits als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) sowie im West- und Südteil weiterhin als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung festgelegt. Von Seiten der Stadt Dortmund wurde in der Stellungnahme zum Entwurf des Regionalplans Ruhr angeregt, die oben genannten Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen ebenfalls als allgemeinen Siedlungsbereich festzulegen (Drucksache Nr. 13074-18). Die in Aufstellung befindlichen Ziele sind als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen (vgl. § 3 Abs. 1 Nr. 4, § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG)).

Punkt 11 des Textteils des Regionalplans benennt Grundsätze und Ziele für den großflächigen Einzelhandel. Diese Ziele entsprechen im Wesentlichen den Zielen des Landesentwicklungsplanes (siehe Kapitel. 4.1) und werden durch die Planung gewahrt (abgesehen vom Kriterium Lage in ASB, s. Aus-

führungen oben). Zudem wird dem Ziel 1.11-12 „Anbindung an den ÖPNV“ Rechnung getragen. Der Sondergebietsstandort und somit der geplante großflächige Einzelhandel sind mit der Bushaltstelle an der Schleefstraße an den ÖPNV angeschlossen. Die Distanz von maximal 700 bis 1000 Metern wird nicht überschritten.

Grundsatz 1.11-12 Anbindung an den ÖPNV

Die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben i.S. des § 11 Abs. 3 BauNVO soll an Standorten erfolgen, die an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen sind. Vorhaben, die aufgrund des Umfangs ihrer Verkaufsflächen oder der Art ihrer Sortimente ein besonders hohes Besucheraufkommen erwarten lassen, sollen nur an Standorten geplant werden, die an den öffentlichen Schienenpersonennahverkehr angebunden sind.“ (Entwurf Regionalplan Ruhr).

Der Geltungsbereich liegt außerhalb einer Verbandsgrünfläche am Rande des Regionalen Grünzuges „G“, der hier regionale Bedeutung für die Freizeit und Erholung besitzt.

Der Änderungsbereich liegt am Rande eines Lärmschutzbereichs (Tagschutzzone 2) gemäß Fluglärmschutzverordnungen des ca. 3 km östlich gelegenen Flughafens Dortmund Wickede. In dieser Zone muss der Bauherr für ausreichende Schallschutzvorkehrungen sorgen.

Seitens des Regionalverband Ruhr wurde bestätigt, dass kein unmittelbarer Widerspruch der Planung zu regionalplanerischen Zielen festzustellen ist und dass die Festlegung als GIB der beabsichtigten Planung zur Erweiterung des Bauhauses gemäß Ziel 13 zurzeit nicht entgegensteht. Wird die Anregung der Stadt Dortmund im Entwurf des Regionalplans Ruhr zur Festlegung als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ übernommen, steht einer Ausweisung als Sondergebietsstandort nichts entgegen.

4.3 Masterplan Einzelhandel Dortmund 2013

Der Masterplan Einzelhandel – Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Dortmund wurde am 13.02.2014 vom Rat der Stadt Dortmund als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB beschlossen. Damit liegen konkrete Ziele und Vorgaben für den Sondergebietsstandort Aplerbeck-Ost vor.

Wesentliche Zielsetzungen des Masterplans Einzelhandel sind die Stärkung des Oberzentrums Dortmund, die Erhaltung und Entwicklung der City und der Nebenzentren sowie die Sicherung einer flächendeckenden Nahversorgung. Der Masterplan Einzelhandel dient u.a. als Beurteilungsgrundlage für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Stadtgebiet. Als Steuerungsinstrument für die Ansiedlungspolitik von Einzelhandelsbetrieben definiert das Konzept die „Dortmunder Sortimentsliste“, die eine Differenzierung zwischen nahversorgungs- und zentrenrelevanten sowie nicht-zentrenrelevanten Sortimenten vornimmt.

Im Sinne der Ziele und Grundsätze des Masterplans Einzelhandel stellt der gesamte Standortbereich Aplerbeck-Ost einen der drei Sondergebietsstandorte im Dortmunder Stadtgebiet dar, der gemäß Masterplan Einzelhandel der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten dient. Diese Sondergebietsstandorte übernehmen eine ergänzende Funktion gegenüber den zentralen Versorgungsbereichen und Nahversorgungsstandorten.

Ziel sollte es im jeweiligen Planungsfall sein, vor dem Hintergrund der Ziele und Grundsätze des Masterplans Einzelhandel sowie des Regionalen Einzelhandelskonzepts (REHK) das „Gefährdungspotenzial“ für die zentralen Versorgungsbereiche (insbesondere durch das Angebot zentrenrelevanter und nahversorgungsrelevanter Sortimente) zu reduzieren und abzusichern. Bei der Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sind die Randsortimente demnach zentrenverträglich zu begrenzen. Weitere Einzelhandelsansiedlungen mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Kernsortimenten sind konsequent auszuschließen.

Die Auswirkungen der Planungen für die Fläche B wurden im Rahmen eines Verträglichkeitsgutachtens („Auswirkungsanalyse Erweiterung BAUHAUS Bau- und Heimwerkermarkt in Dortmund-Aplerbeck“ GMA, Bielefeld Juli 2018, ergänzende Stellungnahme vom 16.04.2020) nachgewiesen.

Die Erweiterung des Baumarktes entspricht den Zielen und Grundsätzen des Masterplans Einzelhandel und wird einen wichtigen Schritt zur Profilierung des Sondergebietsstandortes sowie der Warengruppe Baumarktsortimente im östlichen Dortmunder Stadtgebiet darstellen.

4.4 Regionales Einzelhandelskonzept REHK 2013

Zur koordinierten Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im östlichen Ruhrgebiet wurde ein gemeindeübergreifendes Steuerungskonzept erstellt – das Regionale Einzelhandelskonzept für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche (REHK). Ziel ist eine abgestimmte Ansiedlungspolitik bzgl. der Neuansiedlung oder Erweiterung von großflächigen (regionalbedeutsamen) Einzelhandelsbetrieben in dessen Geltungsbereich. Der Arbeitskreis REHK beurteilt ein Vorhaben hinsichtlich definierter Prüfkriterien und stellt, wenn die Prüfkriterien erfüllt sind, einen sogenannten „Regionalen Konsens“ fest.

Unter Berücksichtigung der Ausführungen zum GEP (s. Kapitel 4.2.1) bzw. einer Anpassung des Entwurfs des Regionalplans zur Umwandlung des Erweiterungsstandortes in einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) sind alle Prüfkriterien des REHK (Regionales Einzelhandelskonzept) erfüllt (der regionale Konsens wurde am 28.09.2018 erteilt):

- Der Standort befindet sich außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches, was grundsätzlich für einen Bau- und Heimwerkermarkt mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment zulässig ist. Hinsichtlich der Lage liegt er noch außerhalb eines ASB, womit zunächst das Kriterium für den regionalen Konsens nicht erfüllt ist. Zukünftig soll der Bereich jedoch als ASB ausgewiesen werden.
- Bezüglich des Kongruenzgebotes (Art und Umfang eines zentralitätskonformen Angebotes) ist eine Erfüllung der Konsistenzkriterien festzuhalten, da die Umsatz-Kaufkraft-Relation des Erweiterungsvorhabens in allen Sortimenten bei weniger als 100 % liegt.
- Auch die Kriterien für die zentrenrelevanten Randsortimente werden eingehalten. Die Planung sieht maximal 750 qm (Szenario 2 des Gutachtens der GMA) zentrenrelevante Sortimente vor und würde somit die Obergrenze von 10 % nicht überschreiten.
- Die Vorgaben für ein Back-Café im Vorkassenbereich des Marktes werden ebenfalls eingehalten.

4.5 Rechtskräftige Bebauungspläne

Der Änderungsbereich liegt im rechtskräftigen Bebauungsplan Ap 161 – Gewerbegebiet Aplerbeck-Ost-.

4.6 Landschaftsplan

Der Änderungsbereich liegt nicht im Geltungsbereich des rechtskräftigen Landschaftsplanes Dortmund Süd oder des in Aufstellung befindlichen Landschaftsplanes für die Gesamtstadt (Entwurf 2019).

5. Prüfung von Alternativstandorten

Es handelt sich bei dem geplanten Vorhaben um eine Überplanung einer vorhandenen Nutzung. Der Standort ist etabliert, genügt den heutigen Ansprüchen jedoch nicht mehr. Andere integrierte geeignete 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.

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 gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 sowie § 1a BauGB ermittelt und in einem als Umweltbericht bezeichneten gesonderten Teil der Begründung (Teil B) 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 Änderung Nr. 76-I des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung der Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Ap 161 - Aplerbeck Ost - Teilbereich B - wurde ein gemeinsamer Umweltbericht durch das Büro Grünplan, erarbeitet. Nähere Ausführungen u. a. zu den Schutzgütern können dem Umweltbericht entnommen werden.

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 Änderung Nr. 76-I und zur Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Ap 161 - Aplerbeck Ost - / Teilbereich B) zu entnehmen.

Für die Umweltschutzgüter sind unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen und Maßnahmen der Grünordnung keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter bei Umsetzung der Planung zu erwarten.

Als wichtige Maßnahmen zur Eingliederung und Kompensation von Umweltwirkungen sind die extensive Dachbegrünung sowie die Stellplatzbegrünung mit großkronigen Laubbäumen hervorzuheben. Auch der Erhalt des Gehölzstreifens im Westen des Plangebietes ist von hoher Bedeutung. Zu kompensieren ist der Verlust von 14 entfallenden Bäumen, die dem Schutz der Dortmunder Baumschutzsatzung unterliegen.

Die Nachnutzung des bereits zu 65 % versiegelten Gebietes ist im Sinne des Schutzes von Freiraum und dem nachhaltigen Umgang mit Grund und Boden positiv zu werten. In diesem Zusammenhang sind bezogen auf die abiotischen Umweltmedien keine Veränderungen zum derzeitigen Ausgangszustand zu erwarten. Die zu erwartende Erhöhung des Versiegelungsanteils im Gebiet kann durch die Festsetzung von Dach- und Fassadenbegrünungen funktional ausgeglichen werden.

Zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden im Bebauungsplan bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärminderung festgesetzt und Hinweise zur Vermeidung von Lichtimmissionen aufgenommen.

Artenschutz

Grundsätzlich sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz zu beachten.

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 Natur und Landschaft

Zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden auf der Ebene des Bebauungsplans die entsprechenden städtebaulichen, freiraumplanerischen und umweltrechtlichen

Ziele und Maßnahmen festgelegt. Neben der Sicherung des Immissionsschutzgrüns übernehmen Pflanzmaßnahmen wesentliche Funktionen zum Schutz, zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft. Ebenso werden zur Reduzierung des Versiegelungsanteils im Plangebiet Flächen (z.B. Stellplatzflächen) definiert, die in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen sind.

7.3 Immissionsschutz

Der Änderungsbereich liegt innerhalb eines gewerblich genutzten Gebietes, sodass eine Vorbelastung durch Gewerbe- und Industrielärm vorhanden ist; konkrete Angaben hierzu liegen nicht vor. Schienenverkehr wirkt sich auf das Plangebiet nicht aus.

Das Änderungsgebiet befindet sich in ca. 2,0 km Entfernung zum Flughafen Dortmund. Die Lärmauswirkungen durch den Luftverkehr sind nach den von der Bezirksregierung Münster anzuwendenden Kriterien zumutbar. Nach Mitteilung der Bezirksregierung Münster besteht keine rechtliche Handhabe, gegen die Lärmauswirkungen anzugehen, soweit der Fluglärm durch zulässigen Betrieb erzeugt wird.

Im Lärmaktionsplan der Stadt Dortmund (2014) ist der vorwiegend durch gewerbliche Nutzungen und Handelsbetriebe geprägte Planungsraum – aufgrund der vergleichsweise geringen Empfindlichkeit – nicht als Schwerpunktraum für Lärmschutzmaßnahmen vermerkt.

Die Auswirkungen durch die Betriebsgeräusche der geplanten Nutzung sind auf der Ebene des Bebauungsplans zu berücksichtigen. Schützenswerte Wohngebäude befinden sich ausschließlich westlich des Plangebietes an der Trapphofstraße. Sie werden zum Teil nach § 34 BauGB als Reines Wohngebiet (WR) und zum Teil als Allgemeines Wohngebiet (Bebauungsplan Ap 161) eingestuft. Dem Trennungsgebot des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 50) ist durch den bereits vorhandenen baumbestanden Abstandsgrünstreifen an der dem Wohngebiet zugewandten Grundstücksseite bereits Genüge getan; dieser wird im Zuge der Bebauungsplan-Änderung erhalten.

Die Ergebnisse eines entsprechenden Schallgutachtens zeigen, dass die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche und die geänderte bauliche Anordnung hinsichtlich der Lärmsituation im Sinne der TA Lärm unkritisch sind und umliegende Nutzungen nicht beeinträchtigt werden.

7.4 Erschließung / Verkehrliche Auswirkungen

Der Änderungsbereich Nr. 76-I ist über die Schleefstraße ringförmig erschlossen und an die Köln-Berliner-Straße sowie über diese auch in kurzer Entfernung an die B1 (Anschlussstelle Aplerbeck / Gewerbegebiet Ost) angeschlossen. Die Köln-Berliner-Straße als Hauptverkehrsstraße verbindet die Stadtbezirke Aplerbeck und Brackel.

Im Rahmen des Planverfahrens zur Änderung Nr. 1 des Bebauungsplans Ap 161 – Aplerbeck-Ost - wurde ein Verkehrsgutachten (Verf.: abvi, Stand Juli 2019) erstellt, um die verkehrlichen Folgen der geplanten Entwicklungen des Änderungsbereichs Nr. 76-I und der angrenzend geplanten Änderungen / Vorhaben abzuschätzen. Bei Betrachtung des gesamten Geltungsbereichs der Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes führen die geplanten Entwicklungen zu einer spürbaren Zunahme des Verkehrsaufkommens im Ziel- und Quellverkehr. Dies betrifft sowohl die Situation an Werktagen als auch an Samstagen. An den unmittelbar betroffenen Knotenpunkten im Zuge der Köln-Berliner-Straße und des Buddenacker, die bereits jetzt (Analysefall) hohe Auslastungen und teilweise auch Überlastungen aufweisen, wird es daher ohne ergänzende Maßnahmen zu weiteren Überlastungen kommen. Eine wesentliche Maßnahme ist die Anpassung der Lichtsignalanlage im Kreuzungsbereich der Köln-Berliner-Straße/ Am Buddenacker. Wenn an diesen Knotenpunkten durch eine Erhöhung der Umlaufzeit von derzeit 60 Sekunden auf z.B. 90 Sekunden und durch eine entsprechende Anpassung und geänderte Verteilung der Freigabezeiten die Kapazität erhöht wird, kann auch im Prognosefall eine Ver-

kehrqualität erreicht werden, die der Analysesituation entspricht. Eine Gefahr von sicherheitskritischen Überlastungen in Richtung der Abfahrten von der B1 besteht nicht. Die vorliegende FNP-Änderung Nr. 76-I. umfasst nur einen Teil der Entwicklungsflächen im Gesamtgebiet und ruft somit für sich genommen eine geringere Zusatzbelastung hervor. Unter Berücksichtigung der vorgenannten Maßnahmen ist diese Änderung städtebaulich vertretbar.

Die vorliegende Änderung Nr. 76-I dient der Erweiterung und zugleich der Revitalisierung des bestehenden Sondergebietsstandorts Aplerbeck-Ost. Durch grüne Wegeverbindungen soll das Areal sowohl fußläufig als auch mit dem Fahrrad gut zu erreichen sein. Eine ÖPNV-Anbindung besteht über die Bushaltestelle Eggensteinstraße, die sich in unmittelbarer Nähe an der Schleefstraße befindet.

7.5 Ver- und Entsorgung

Die Netze für die Gas-, Strom-, Wasserversorgung und die Schmutzwasserkanalisation sowie die Telekommunikationsleitungen sind in der näheren Umgebung des Plangebietes (Schleefstraße) vorhanden und können zur Gebietsversorgung ausgebaut werden.

Da Versickerung vor Ort nicht möglich ist, wird das Niederschlagswasser in den vorhandenen Mischwasserkanal eingeleitet. Die Entwässerungsplanung erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

7.6 Flächenbilanz

Der Änderungsbereich Nr. 76-I besitzt eine Fläche von ca. 2,7 ha, davon sind aktuell ca. 1,9 ha der im Nutzungskonzept als Fläche B (Baumarkt) und 0,8 der als Fläche A gekennzeichneten Bereiche zuzuordnen. Der Änderungsbereich wird zukünftig ohne weitere Unterscheidung als SO GH dargestellt.

Dortmund, den 30.04.2020



Niedergethmann
Bereichsleiterin

Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellten Gutachten sind den Anlagen zur Begründung des Bebauungsplans zu entnehmen.

Teil B Umweltbericht

Begründung

Teil A

Änderung Nr. 1 des
Bebauungsplanes Ap 161
- Aplerbeck-Ost -
- Teilbereich B -

Entwurf 30.04.2020

erstellt durch

pp a|s



Teil A**Inhaltsverzeichnis**

Vorbemerkung	4
1. Anlass der Planung und Entwicklungsziel	6
1.1 Planungsanlass und -erfordernis	6
1.2 Planungsziele	6
1.3 Verfahren	7
1.4 Geltungsbereich	8
2. Planungsrechtliche Situation	8
2.1 Landesentwicklungs- und Regionalplan	8
2.2 Flächennutzungsplan	11
2.3 Bebauungsplan	12
2.4 Festsetzungen des Landschaftsplanes Dortmund-Mitte	13
2.5 Masterplan Einzelhandel 2013	13
2.6 Regionales Einzelhandelskonzept 2013	14
3. Gegenwärtige Situation im Änderungsbereich	15
3.1 Städtebauliche Einbindung und bestehende Nutzungen	15
3.2 Grünstrukturen	15
3.3 Topografie	15
3.4 Verkehrliche Erschließung, ÖPNV	15
3.5 Verkehrsgutachten	16
4. Städtebauliche Konzeption	17
4.1 Baukonzept	17
4.2 Erschließungskonzept	18
4.3 Grünkonzept	18
4.4 Klimaschutz, Solarenergie, Energiekonzept	19
5. Festsetzungen im Bebauungsplan	19
5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Sondergebiet	19
5.2 Stellplätze und Nebenanlagen	20
5.3 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	21
5.4 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen	22
5.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	25
5.6 Baugestalterische Festsetzungen / Werbeanlagen	26
6. Einzelhandelsgutachten	27

7. Boden / Hydrogeologie / Grundwasser	28
8. Schallimmissionen	28
8.1 Situation	28
8.2 Fluglärm	28
8.3 Ergebnisse der Berechnungen verkehrsbedingter Lärmimmissionen	29
8.4 Gewerbliche Immissionen	29
9. Untersuchung lokalklimatischer Auswirkungen	30
10. Weitere Immissionen	30
10.1 Luftschadstoffe	30
10.2 Lichtimmissionen	31
11. Ver- und Entsorgung	31
11.1 Schmutzwasserentsorgung	31
11.2 Niederschlagsentwässerung	32
11.3 Wasserversorgung	32
11.4 Abfallentsorgung	32
11.5 Sonstige Ver- und Entsorgung	32
11.6 Überflutungsschutz	32
11.7 Löschwasserversorgung	33
12. Artenschutz	33
13. Umweltbericht – Kurzfassung	34
13.1 Eingriffsregelung / Kompensationsmaßnahmen	34
13.2 Baumersatz	34
14. Kontaminationen / Bergbau / Kampfmittel / Methanausgasungen	35
14.1 Kontaminationen	35
14.2 Bergbau	35
14.3 Kampfmittel	36
14.4 Methanausgasungen	36
15. Bauhöhenbeschränkung	36
16. Denkmalschutz / Bodendenkmalpflege	36
17. Bodenordnung	37
18. Flächengrößen / städtebauliche Daten	37
19. Kosten	37
20. Gutachten und sonstige Unterlagen	37

Teil B siehe Umweltbericht vom 30.04.2020

Vorbemerkung

Im südöstlichen Stadtgebiet Dortmunds befindet sich der Stadtbezirk Aplerbeck, in dem das Gewerbegebiet Aplerbeck-Ost gelegen ist. Das Gewerbegebiet Aplerbeck-Ost ist Standort für zahlreiche Unternehmen und umfasst dabei z.B. ein Fachmarktzentrum, ein SB-Warenhaus, ein Möbelhaus, einen Baumarkt, diverse Gewerbebetriebe sowie Freiflächen. Damit stellt das Gewerbegebiet Aplerbeck-Ost einen bedeutenden Sondergebietsstandort in Dortmund dar. Planungsrechtlich gesichert wird das Gewerbegebiet durch den bestehenden Bebauungsplan Ap 161 –Gewerbegebiet Aplerbeck-Ost-.

Sowohl seitens mehrerer privater Flächeneigentümer als auch seitens der Stadt Dortmund gibt es in den letzten Jahren neue Entwicklungsbestrebungen, um das Gewerbegebiet zu einem attraktiven Gewerbestandort weiterzuentwickeln. Aufgrund dessen beabsichtigt die Stadt Dortmund, den seit 1990 rechtskräftigen Bebauungsplan Ap 161 im Rahmen einer Änderung an die neuen Ziele anzupassen. Die für Teilflächen notwendige Änderung des Flächennutzungsplanes soll dabei im Parallelverfahren durchgeführt werden.

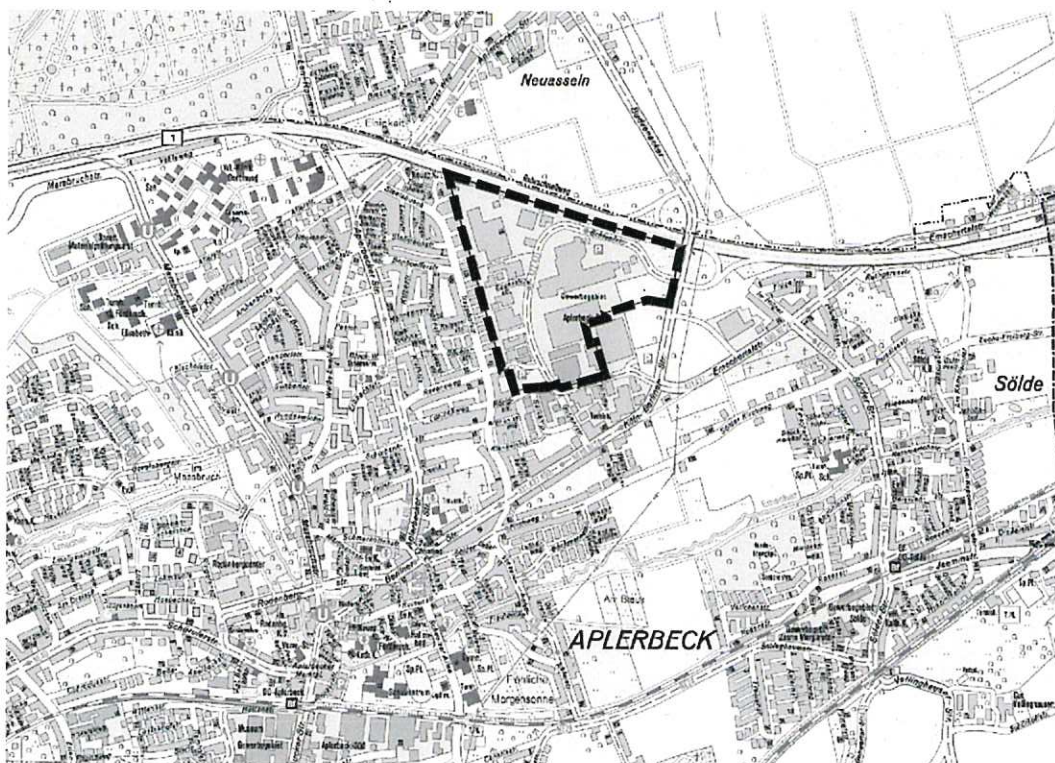


Abb. 1: Lage der Änderung des Gewerbegebietes Aplerbeck-Ost im Stadtraum

Für den zu ändernden Bereich des Gewerbegebietes Aplerbeck-Ost wurde daher ein Nutzungskonzept erarbeitet, indem die unterschiedlichen Entwicklungsziele und Änderungsbedarfe dargestellt werden. Das Nutzungskonzept ist dabei in die Teilbereiche A bis I untergliedert worden (s. Abb. 2), um den unterschiedlichen Interessen der Eigentümer ebenso wie den städtebaulichen Anforderungen an ein modernes Gewerbegebiet und an einen Einzelhandels-Sonderstandort gerecht zu werden.

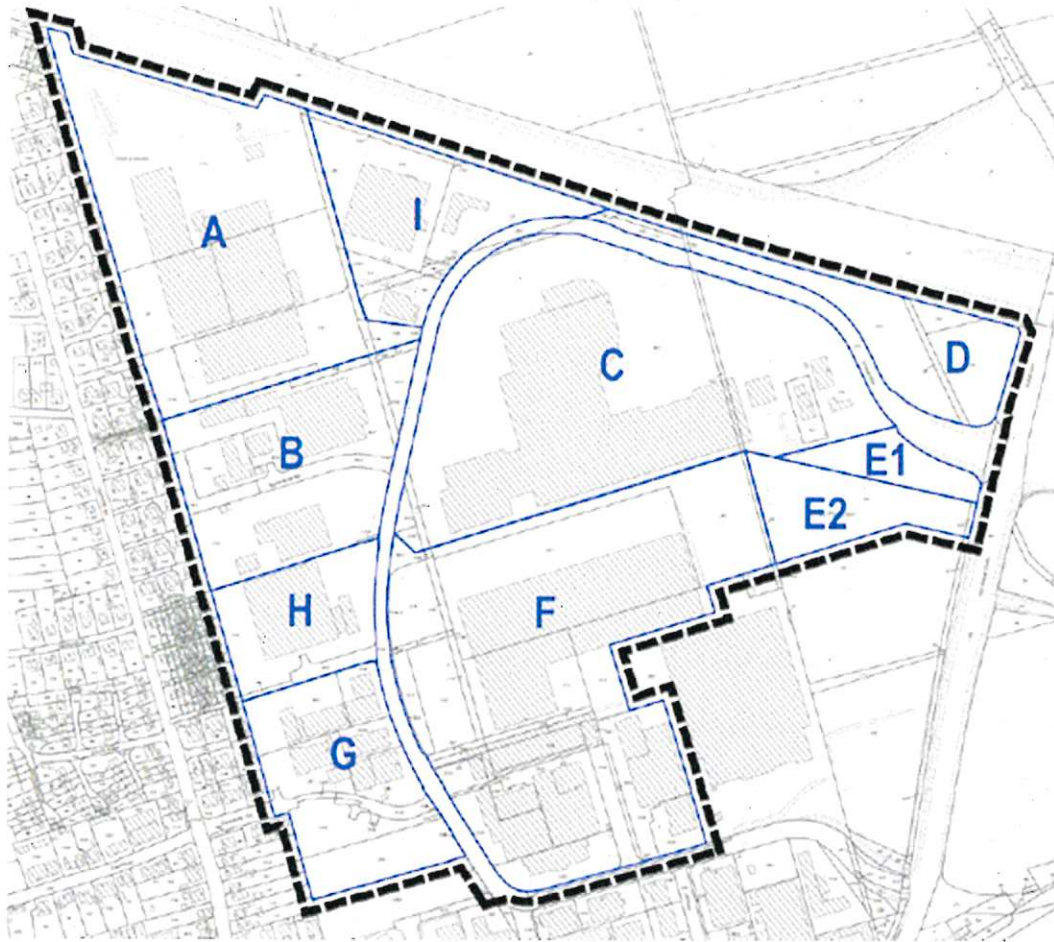


Abb. 2: Nutzungskonzept zur Änderung des Gewerbegebietes Aplerbeck-Ost

Die einzelnen Ziele gestalten sich dabei wie folgt:

- Fläche A:** Geplant ist ein Sondergebiet (SO) mit 19.000 m² Verkaufsfläche für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel mit 10 % Randsortimenten.
- Fläche B:** Der vorhandene Baumarkt soll abgerissen werden und durch einen größeren Neubau ersetzt werden. Hierzu werden südlich und westlich angrenzende gewerbliche Flächen und eine öffentliche Verkehrsfläche benötigt und überplant. Geplant ist die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Bau- und Gartenmarkt“.
- Fläche C:** Vorgesehen sind der Umbau und die Aufwertung des SB Warenhaus und Fachmarkt Standortes. Die Festsetzung Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel/ SB Warenhaus mit Tankstelle soll beibehalten werden.
- Fläche D:** Auf der Freifläche südlich der B1 ist eine bauliche Nutzung vorgesehen. Geplant ist ein sonstiges Sondergebiet oder ein Gewerbegebiet.
- Fläche E1/2:** Geplant ist die Entwicklung eines städtischen Grundstücks (E2) in Abstimmung mit dem angrenzenden Eigentümer (E1) zu einem Gewerbegebiet. Die Erschließung der Grundstücke soll von Norden erfolgen.
- Fläche F:** Der im Moment rechtsverbindliche Bebauungsplan Ap 161 entspricht hier nicht mehr der Bestandsbebauung und soll im Zuge des Bauleitplanverfahrens an die vorhandenen Nutzungen angepasst werden.
- Fläche G:** Ziel ist die Schaffung von gewerblichen Erweiterungsflächen für die ansässige Firma. Vorhandene Wegeverbindungen werden mit dem Vorhaben überplant. Die Festsetzung als Gewerbegebiet soll beibehalten werden.

- Fläche H:** Auf dieser Fläche ist eine Anpassung an die Bestandsbebauung und –nutzung vorgesehen. Die Festsetzung als Gewerbegebiet bleibt bestehen.
- Fläche I:** Die Festsetzung Gewerbegebiet soll zu sonstigem Sondergebiet (SO großflächiger Einzelhandel) geändert werden.

1. Anlass der Planung und Entwicklungsziel

1.1 Planungsanlass und -erfordernis

Die Stadt Dortmund beabsichtigt, den seit 1990 rechtskräftigen Bebauungsplan Ap 161 -Gewerbegebiet Aplerbeck-Ost- in Dortmund Aplerbeck für das Gewerbegebiet Aplerbeck-Ost im Rahmen einer 1. Änderung anzupassen. Die Teilfläche B der Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Ap 161 – Aplerbeck-Ost – soll dabei beschleunigt behandelt werden, da es sich um eine konkrete Investition mit entsprechend umsetzungsreifen Planungen handelt.

Im Teilbereich B soll der vorhandene Baumarkt abgerissen und durch einen größeren Neubau ersetzt werden. Hierzu werden südlich und westlich angrenzende gewerbliche Flächen und eine öffentliche Verkehrsfläche benötigt und überplant.

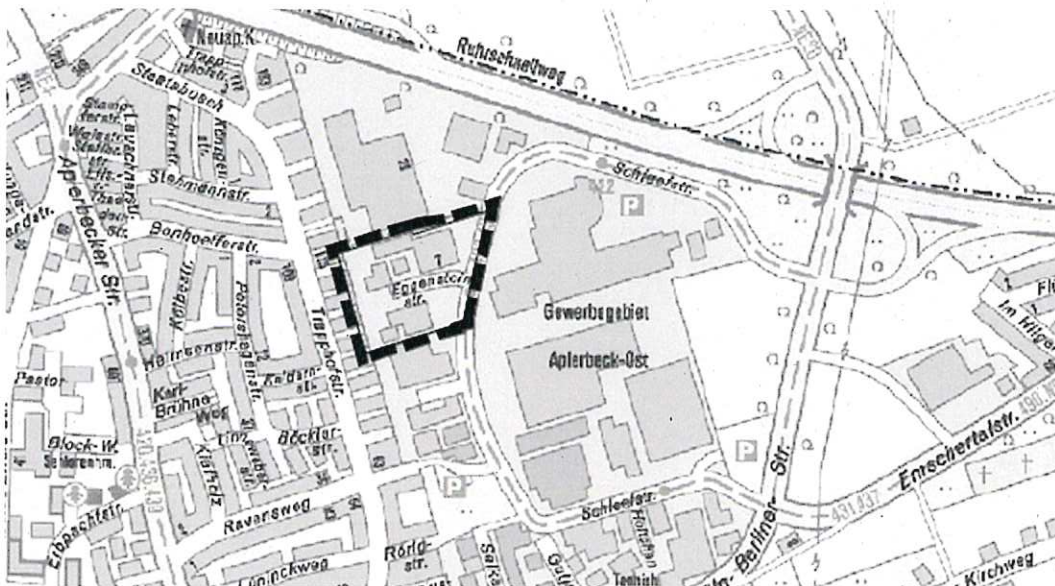


Abb. 3: Lage des Plangebiets

1.2 Planungsziele

Die Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Ap 161 –Aplerbeck-Ost – Teilbereich B - dient der planungsrechtlichen Anpassung des Bebauungsplans an die Entwicklung der ansässigen Betriebe. Mit dem Bebauungsplanverfahren sind die Zielsetzungen verbunden, eine neue Baumarkt-Filiale im Bereich der bestehenden Filiale, angrenzender gewerblicher Flächen und der Eggensteinstraße zu realisieren. Damit verfolgt das Bauleitplanverfahren das Ziel der Anpassung des Angebots an die heutigen Anforderungen an einen modernen Baumarkt, einer nachhaltigen Standortsicherung und der bestehenden Nutzung sowie der Stärkung der lokalen Wirtschaft. Dies geschieht nach den Vorgaben und den Grundsätzen des Masterplans Einzelhandel von 2013 sowie des Regionalen Einzelhandelskonzeptes (REHK). Auf diese Weise soll das Gefährdungspotenzial für den zentralen Versorgungsbereich (insbesondere durch das Angebot zentrenrelevanter und nahversorgungsrelevanter Sortimente) nicht ausgedehnt, sondern planungsrechtlich gesteuert bzw. abgesichert werden.

Darüber hinaus bestehen allgemeine Zielsetzungen, welche das Plangebiet und dessen Umgebung betreffen:

- Sicherstellung der verkehrstechnischen Erschließung im Plangebiet, Sicherung einer nachbarschützenden Anlieferung,
- Anpassung der planungsrechtlichen Vorgaben an die im Plangebiet geplanten gewerblichen Nutzungen,
- Sicherung des bestehenden Trenngrünstreifens zwischen Wohnbebauung im Westen und der geplanten Nutzung.

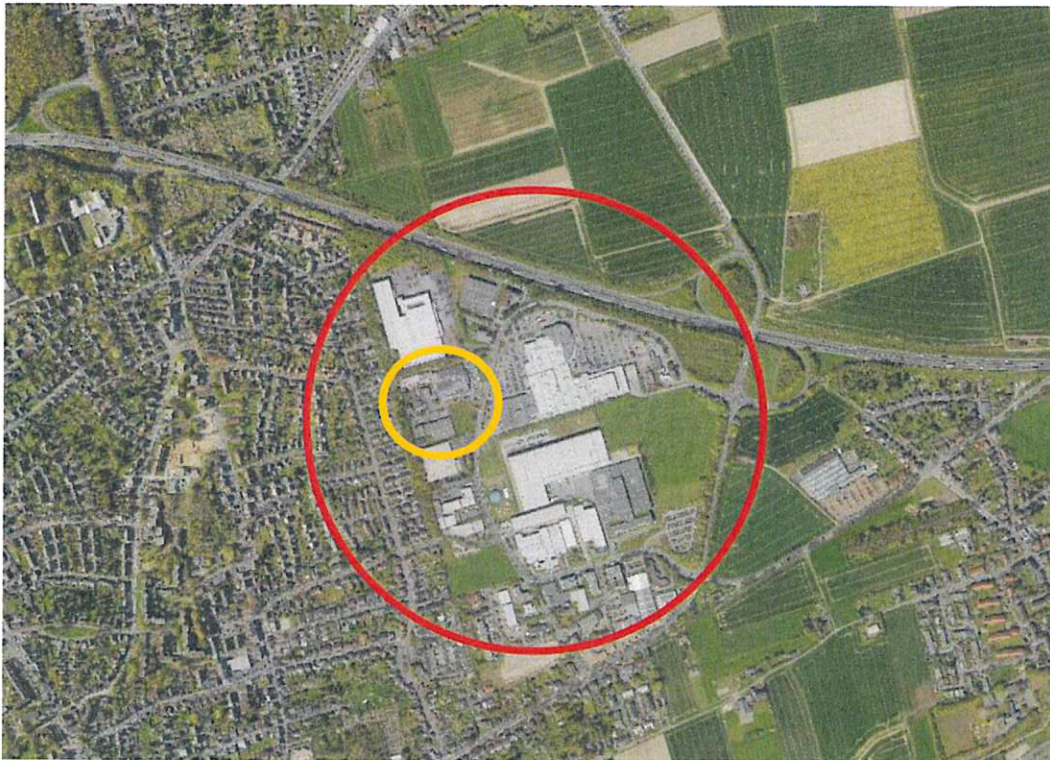


Abb. 4 Luftbild Änderung Nr.1

Das Plangebiet liegt im rechtskräftigen Bebauungsplan Ap 161 - Gewerbegebiet Aplerbeck-Ost-. Da die beschriebenen Änderungs- und Anpassungsbedarfe nicht mit den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Ap 161 übereinstimmen, ist die Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Ap 161 – Aplerbeck-Ost – Teilbereich B erforderlich.

Parallel zu der Änderung des Teilbereichs B und der weiteren acht Entwicklungsbereiche des Bebauungsplans erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplanes (Änderung Nr. 76-I des Flächennutzungsplans der Stadt Dortmund für den Teilbereich B und nachfolgend Nr. 76-II für die übrigen Teilbereiche der Flächennutzungsplan-Änderung).

1.3 Verfahren

Der Bebauungsplan Ap 161 – Gewerbegebiet Aplerbeck-Ost – ist seit dem 11.05.1990 rechtskräftig. In den Folgejahren gab es aufgrund unterschiedlicher Entwicklungstendenzen (u.a. Verlagerung des Baumarktes von der Eggensteinstraße auf eine städtische Fläche im Bereich Schleefstraße / Köln-Berliner-Straße) Bestrebungen zur Änderung des Bebauungsplanes. So wurde im Jahr 2002 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Ap 161 – Gewerbegebiet Aplerbeck-Ost – und im Jahr 2007 eine Flächennutzungsplanänderung (12. Änderung – Gewerbegebiet Aplerbeck Ost) angestrebt. Beide Änderungsverfahren wurden jedoch aus unterschiedlichen Gründen nicht weiterverfolgt.

Aufgrund der neuen Entwicklungsbestrebungen erfolgte am 14.12.2017 durch den Rat der Stadt Dortmund der Aufstellungsbeschluss für die Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Ap 161 – Ap-

lerbeck-Ost – und der Beschluss für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sowie zur Änderung des Flächennutzungsplanes vom 31.12.2004 (Änderung Nr. 76-I). In diesem Zusammenhang wurden der Beschluss zur Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Ap 161 –Gewerbegebiet Aplerbeck-Ost - und der Beschluss zur Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an der Bauleitplanung vom 14.11.2002 sowie der Beschluss zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 28.11.2007 aufgehoben.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form eines zweiwöchigen Planaushanges im Stadtplanungs- und Bauordnungsamt sowie in der Bezirksverwaltungsstelle Dortmund-Aplerbeck wurde vom 04.03.2020 bis einschließlich 18.03.2020 durchgeführt. Während dieses Zeitraumes erhielten die Bürgerinnen und Bürger Gelegenheit, die Ziele und Zwecke der Planung zu erörtern und sich zur Planung zu äußern. Die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte für den gesamten Geltungsbereich im Juli 2019 im Rahmen des Scopingverfahrens.

1.4 Geltungsbereich

Der Änderungsbereich liegt in der Gemarkung Aplerbeck, Flur 4. Insgesamt beinhaltet der Teilbereich B die Flurstücke [1722, 1750, 1751, 1956 (Eggensteinstraße), 2016, 2094, 2097, 2614]. Die Größe des Plangebiets umfasst insgesamt rd. 3,3 ha.

Der Geltungsbereich des Teilbereichs B liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplan Ap 161. Im Osten wird er durch die Schleefstraße begrenzt. Im Norden wird der Geltungsbereich durch die vorhandene öffentliche Grünfläche mit Wegeverbindung begrenzt, nördlich davon schließt das Grundstück der Fläche A (Flurstücke 462, 1698, 1700, 2174, 2181) und im Süden das Gewerbegrundstück der Fläche H (Flurstück 1752) der aufzustellenden Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Ap 161 – Aplerbeck-Ost – an. Im Westen verläuft die Grenze des Änderungsbereichs entlang der Grenze zur Wohnbebauung an der Trapphofstraße. Im nordöstlichen Bereich des Vorhabengrundstücks verbleibt ein untergeordneter dreieckiger Grundstücksteil außerhalb des Geltungsbereichs des Teils B; dieser wird durch das Vorhaben nicht in Anspruch genommen und seine zukünftige Nutzung wird erst im Rahmen des weiteren Änderungsverfahrens Nr. 1 abschließend geklärt.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Landesentwicklungs- und Regionalplan

Gemäß dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW, Teil A, 08.02.2017) bzw. gemäß der Änderung vom August 2019 sind entsprechend § 4 ROG alle für das Planverfahren relevanten Ziele der Raumordnung zu beachten sowie Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Gemäß **6.1-1** LEP NRW besteht das Ziel einer flächensparenden und bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung. Diesem Ziel dient die Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Ap 161 –Aplerbeck-Ost – Teilbereich B, da es sich um eine Planung an einem bestehenden Sondergebietsstandort und mit moderaten Erweiterungsabsichten handelt. Auch dem **Grundsatz 6.1-6** (Vorrang der Innenentwicklung) wird die Planung gerecht, indem die Nutzung von Flächen im Innenbereich angestrebt wird.

Für das Planverfahren relevant sind darüber hinaus die Ziele und Grundsätze für den großflächigen Einzelhandel **6.5-1, 6.5-3 bis 6.5-9** LEP NRW:

So dürfen Sondergebiete für Vorhaben i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO (großflächige Einzelhandelsbetriebe) nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) dargestellt und festgesetzt werden (**Ziel 6.5-1**). Im Gebietsentwicklungsplan (GEP) ist aktuell ein Be-

reich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) festgelegt. Gemäß Ziel 13 des Gebietsentwicklungsplanes (Vorläufer des Regionalplans) ist erläutert, dass „das Ziel einer vorrangigen Entwicklung von Standorten des großflächigen EZH aus ASB eine Weiterentwicklung solcher Standorte in GIB nicht grundsätzlich ausschließt“. Mit Schreiben des Regionalverband Ruhr vom 29.08.2019 wurde bestätigt, dass kein unmittelbarer Widerspruch der Planung zu regionalplanerischen Zielen festzustellen ist und dass die Festlegung als GIB der beabsichtigten Planung zur Erweiterung des Bauhauses gemäß Ziel 13 zurzeit nicht entgegensteht.

Da ein bestehender Baumarkt erweitert wird, erfolgt keine Beeinträchtigung der umliegenden zentralen Versorgungsbereiche, so wie es das **Ziel 6.5-3** des LEP NRW (Beeinträchtigungsverbot) vorsieht. Der nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich Sölde befindet sich in 1,6 km Entfernung (Luftlinie). Als einer von insgesamt drei Sondergebietsstandorten hat er eine gesamtstädtische Versorgungsfunktion, die jedoch vorrangig auf das östliche Stadtgebiet und -im regionalen Kontext- auf umliegende Gemeinden ausgerichtet ist. Für die geplante Nutzung im Plangebiet wurde ein Verträglichkeitsgutachten erstellt, welches die mögliche Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche beurteilt.

An die Kaufkraft angepasste Verkaufsflächen und Sortimentsgruppen (**Grundsatz 6.5-4** LEP NRW): Der durch die Festsetzungen der Baumarktnutzung zu erwartende Gesamtumsatz überschreitet nicht die Kaufkraft der Einwohner des Versorgungsbereichs. Durch das Einzelhandelsgutachten (GMA, „Auswirkungsanalyse Erweiterung BAUHAUS Bau- und Heimwerkermarkt in Dortmund-Aplerbeck, Juli 2018, ergänzende Stellungnahme vom 29.04.2020) werden diese Zahlen belegt. Da es sich im weiteren Sinne um die Erweiterung eines vorhandenen Betriebes handelt, wurde der vorhandene Bestand dieses Betriebs einbezogen. Der Grundsatz wird eingehalten, da der zu erwartende Umsatz des erweiterten Bau- und Gartenmarktes die Kaufkraft in Dortmund in diesen projektrelevanten Sortimenten deutlich unterschreitet.

Dem **Ziel 6.5-5** (nicht-zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente) wird entsprochen, da ein Anteil von weniger als 10 % der Gesamtverkaufsfläche auf zentrenrelevante Randsortimente laut Dortmunder Sortimentsliste entfällt. Die zentrenrelevanten Randsortimente sollen auf max. 750 m² begrenzt werden, was einen Anteil von rd. 5 % der Gesamtverkaufsfläche entspricht.

Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente (**Grundsatz 6.5-6** - Anteil zentrenrelevanter Randsortimente) darf, da der Standort außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen liegt, 10 % der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten, welches dem Ziel entspricht (vgl. zu Verkaufsflächen 5.1). Diese Randsortimente weisen einen ergänzenden Charakter auf und stehen in Beziehung zum Kernsortiment. Die maximal zulässige Fläche von 2.500 m² wird mit max. 750 m² entsprechend unterschritten.

Das Ziel zur Überplanung von vorhandenen Standorten mit großflächigem Einzelhandel (**Ziel 6.5-7**) wird nicht berührt, da es sich bei der geplanten Erweiterung des Baumarktes um einen Einzelhandelsbetrieb mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment handelt. Ziel 6.5-7 bezieht sich auf Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten, die sich nachteilig auf das Zentrengefüge auswirken. Die möglichen Auswirkungen durch die Verkaufsflächenerweiterung für die Fläche B wurden im Rahmen eines Einzelhandelsgutachtens (Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung eines BAUHAUS Bau- und Heimwerkermarktes in Dortmund-Aplerbeck, Schleefstraße, Verf. GMA, Köln Juli 2018, ergänzende Stellungnahme vom 29.04.2020) geprüft.

Ziel 6.5-8: Einzelhandelsagglomeration: Mit der Erweiterung des Baumarktes wäre eine Verfestigung der Einzelhandelsagglomeration in dem Sinne verbunden, dass eine Ausweitung der Verkaufsfläche mit nicht-zentrenrelevantem Sortiment erfolgen würde. Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um einen Einzelhandelsbetrieb mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment und einem geringen Maße an zentrenrelevantem Kernsortiment handelt, findet hier das Ziel 6.5-5 Anwendung. Nach Ziel 6.5-5 dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten nur dann auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente maximal 10.% der Verkaufsfläche beträgt und es sich bei diesen Sortimenten um Randsortimente

handelt. Da das geplante Vorhaben allein schon aufgrund der Regelungen im Masterplan Einzelhandel und im Regionalen Einzelhandelskonzept über maximal 10 % zentrenrelevante Randsortimente verfügen darf und diese Werte durch das geplante Vorhaben nicht überschritten werden, besteht keine Notwendigkeit einer Verfestigung der Einzelhandelsagglomeration entgegenzuwirken.

Ziel 6.5-9: Regionale Einzelhandelskonzepte: Die geplante Erweiterung des Baumarktes wurde im Arbeitskreis des „Regionalen Einzelhandelskonzeptes für das östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche“ (REHK) beraten. Die Kriterien des REHK sind erfüllt, so dass der regionale Konsens am 28.09.2018 erteilt wurde.

Des Weiteren sind die **Ziele 6.5-2 und 6.5-10** von der Planung nicht betroffen.

Regionalplan

Im Regionalplan Arnsberg - Teilabschnitt Oberbereich Dortmund - westlicher Teil - ist das Plangebiet als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dargestellt (s. Abb. 5). Entsprechend den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes NRW ist die Festsetzung von großflächigem Einzelhandel zunächst nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) zulässig.

Gemäß Ziel 13 des Gebietsentwicklungsplanes (Vorläufer des Regionalplans) ist erläutert, dass „das Ziel einer vorrangigen Entwicklung von Standorten des großflächigen EZH aus ASB eine Weiterentwicklung solcher Standorte in GIB nicht grundsätzlich ausschließt“. Mit Schreiben des Regionalverband Ruhr vom 29.08.2019 wurde bestätigt, dass kein unmittelbarer Widerspruch der Planung zu regionalplanerischen Zielen festzustellen ist und dass die Festlegung als GIB der beabsichtigten Planung zur Erweiterung des Bauhauses gemäß Ziel 13 zurzeit nicht entgegensteht. Insofern ist eine Änderung des Regionalplanes nicht erforderlich.

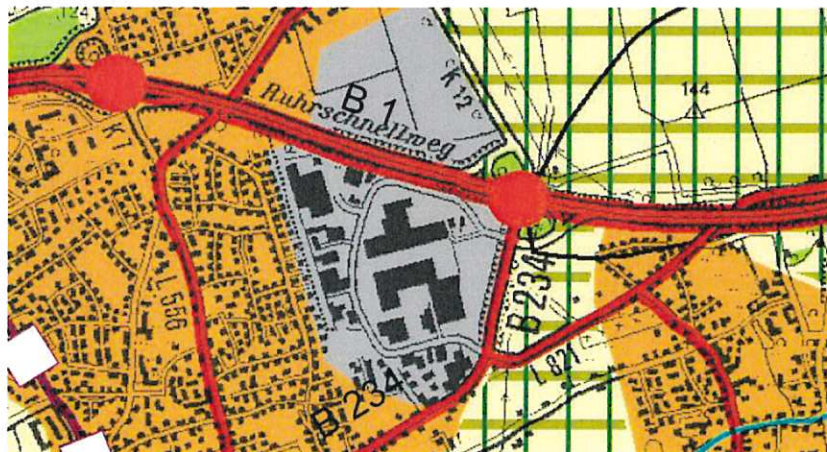


Abb. 5: Auszug aus dem wirksamen Regionalplan Arnsberg – Teilabschnitt Oberbereich Dortmund, westlicher Teil

Die Verbandsversammlung des Regionalverbands Ruhr hat am 06.07.2018 die Erarbeitung des Regionalplans Ruhr beschlossen. Inzwischen ist das Beteiligungsverfahren abgeschlossen. Die Stellungnahmen zum Entwurf werden ausgewertet. Damit sollen zukünftig die für das Verbandsgebiet geltenden Regionalpläne für die Regierungsbezirke Arnsberg, Düsseldorf und Münster sowie der Regionale Flächennutzungsplan der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr abgelöst werden.

Im Entwurf des Regionalplans wird der Vorhabensbereich bereits als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) sowie im West- und Südteil kleinflächig weiterhin als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung festgelegt.

Punkt 11 des Textteils des Regionalplans benennt Grundsätze und Ziele für den großflächigen Einzelhandel. Diese Ziele entsprechen im Wesentlichen den Zielen des Landesentwicklungsplanes und werden durch die Planung gewahrt. Zudem wird dem Ziel 1.11-12 „Anbindung an den ÖPNV“ Rechnung getragen. Der Sondergebietsstandort und somit der geplante großflächige Einzelhandel ist mit der Bushaltestelle an der Schleefstraße an den ÖPNV angeschlossen. Die Distanz von maximal 700 bis 1000 Metern wird nicht überschritten.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb einer Verbandsgrünfläche am Rande des Regionalen Grünzuges „G“, der hier regionale Bedeutung für die Freizeit und Erholung besitzt.

Das Plangebiet liegt am Rande eines Lärmschutzbereichs (Tagschutzzone 2) gemäß Fluglärmschutzverordnungen des ca. 3 km östlich gelegenen Flughafens Dortmund Wickede. In dieser Zone muss der Bauherr für ausreichende Schallschutzvorkehrungen sorgen.

Seitens des Regionalverband Ruhr wurde bestätigt, dass kein unmittelbarer Widerspruch der Planung zu regionalplanerischen Zielen festzustellen ist und dass die Festlegung als GIB der beabsichtigten Planung zur Erweiterung des Bauhauses gemäß Ziel 13 zurzeit nicht entgegensteht. Auch die geplante Festlegung im Entwurf des Regionalplans Ruhr als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ steht einer Ausweisung als Sondergebietsstandort nicht entgegen.

Von Seiten der Stadt Dortmund wurde in der Stellungnahme zum Entwurf des Regionalplans Ruhr angeregt, die oben genannten Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen ebenfalls als allgemeinen Siedlungsbereich festzulegen (Drucksache Nr. 13074-18).



Abb. 6: Auszug Entwurf des Regionalplans Arnsberg

2.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund ist das Plangebiet als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Handel“ (GH) im Süden und als gewerbliche Baufläche im nördlichen Bereich dargestellt (s. Abb. 7). Die im Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung geplanten Maßnahmen entsprechen somit nur teilweise den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Parallel zur Aufstellung der Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Ap 161 –Aplerbeck-Ost -Teilbereich B – ist daher eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich (Änderung Nr. 76-I). Mit dem Änderungsbeschluss vom 14.12.2017 wird gleichzeitig die 12. Änderung – Gewerbegebiet Applerbeck Ost aufgehoben (vgl. 1.3 Verfahren).

Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist im Bereich der aktuellen Darstellung als gewerbliche Baufläche eine Darstellung als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „großflächiger Handel“ (GH). Die Versorgung der Bevölkerung mit baumarkttypischen Sortimenten soll über die

Vergrößerung des Baumarktes mit adäquater Verkaufsfläche gesichert werden. Mit der angestrebten Verkaufsflächenerweiterung ist das Vorhaben als großflächiges Einzelhandelsprojekt einzustufen und dementsprechend als Sondergebiet darzustellen.

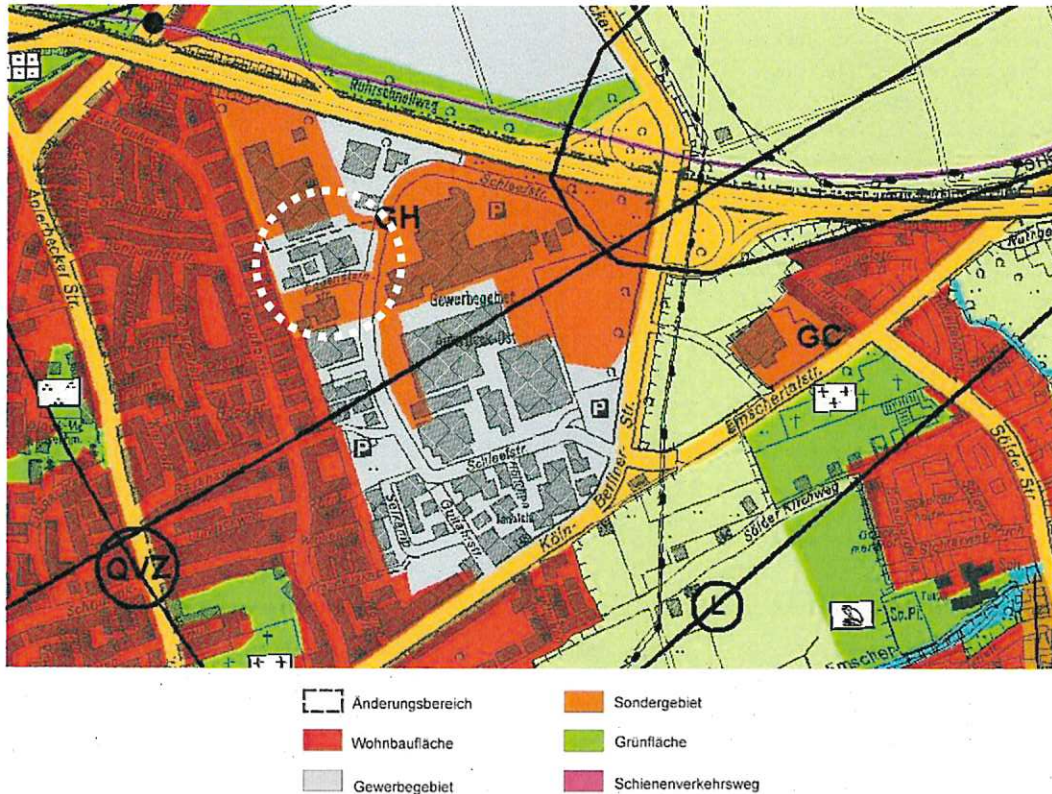


Abb. 7: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund

2.3 Bebauungsplan

Der Änderungsbereich befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Ap 161 – Gewerbegebiet Aplerbeck-Ost –, der seit dem 11.05.1990 rechtskräftig ist. Die aktuellen Festsetzungen für die Teilfläche B sehen wie folgt aus (s. Abb. 8):

Als Art der baulichen Nutzung ist ein Sonstiges Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel (GEH)“ (SO I, SO II) gemäß § 11 BauNVO sowie im westlichen Teilbereich ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt in den SO I, SO II und dem GE 0,4. Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist in den SO I mit maximal 0,4 und in dem SO II sowie dem GE mit maximal 0,8 festgesetzt. Die in einer Wendeanlage mündende Eggensteinstraße ist als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Ein 30 Meter breiter Trenngrünstreifen im Westen zwischen der Wohnbebauung an der Trapphofstraße und der bestehenden Bebauung ist als Fläche mit einer Pflanzbindung und Anpflanzung gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 25 a und b BauGB festgesetzt (siehe Abb. 8).

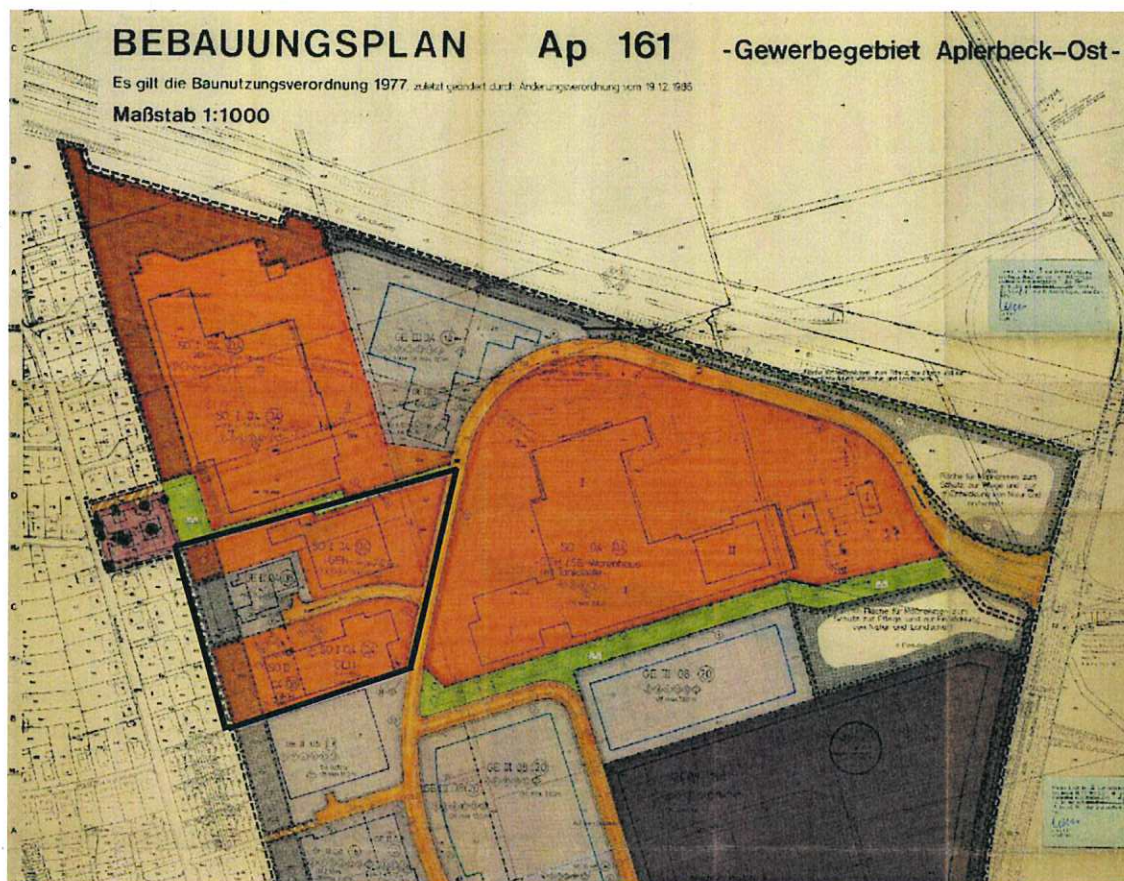


Abb. 8: Auszug aus dem Bebauungsplan Ap 161 – Gewerbegebiet Aplerbeck-Ost –

Der Rat der Stadt Dortmund hat im Zuge des Änderungsbeschlusses vom 14.12.2017 für das Änderungsverfahren den Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Ap 161 – Gewerbegebiet Aplerbeck-Ost - vom 14.11.2002 aufgehoben.

Die 2. Änderung (Textsatzung Selkamp) besitzt Rechtskraft seit dem 16.10.2015, befindet sich jedoch außerhalb des Geltungsbereiches der Änderung Nr. 1 für den Teilbereich B.

Angrenzend an das Plangebiet Teilbereich B (Bauhaus) befinden sich keine weiteren rechtskräftigen Bebauungspläne.

2.4 Festsetzungen des Landschaftsplanes Dortmund-Mitte

Der Änderungsbereich liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes Dortmund-Süd oder des in Aufstellung befindlichen Landschaftsplanes für die Gesamtstadt (Entwurf 2019).

2.5 Masterplan Einzelhandel 2013

Der Masterplan Einzelhandel, der das Gesamtstädtische Einzelhandelskonzept, das Nahversorgungskonzept und das Konzept für die Sondergebietsstandorte beinhaltet, wurde am 13.02.2014 vom Rat der Stadt Dortmund als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne eines Einzelhandelskonzeptes beschlossen. Damit werden die Ziele und Vorgaben des Gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes für den Sondergebietsstandort Aplerbeck-Ost konkretisiert und im Bebauungsplan Ap 161 umgesetzt.

Wesentliche Zielsetzungen des Masterplans Einzelhandel sind die Stärkung des Oberzentrums Dortmund, die Erhaltung und Entwicklung der City und der Nebenzentren sowie die Sicherung

einer flächendeckenden Nahversorgung. Der Masterplan Einzelhandel dient u.a. als Beurteilungsgrundlage für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Stadtgebiet. Als Steuerungsinstrument für die Ansiedlungspolitik von Einzelhandelsbetrieben definiert das Konzept die „Dortmunder Sortimentsliste“, die eine Differenzierung zwischen nahversorgungs- und zentrenrelevanten sowie nicht-zentrenrelevanten Sortimenten vornimmt.

Im Sinne der Ziele und Grundsätze des Masterplans Einzelhandel stellt der gesamte Standortbereich Aplerbeck-Ost einen der drei Sondergebietsstandorte im Dortmunder Stadtgebiet dar, der gemäß Masterplan Einzelhandel der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht- zentrenrelevanten Kernsortimenten dient. Diese Sondergebietsstandorte übernehmen eine ergänzende Funktion gegenüber den zentralen Versorgungsbereichen und Nahversorgungsstandorten.

Ziel sollte es im jeweiligen Planungsfall sein, vor dem Hintergrund der Ziele und Grundsätze des Masterplans sowie des Regionalen Einzelhandelskonzepts REHK das „Gefährdungspotenzial“ für die zentralen Versorgungsbereiche (insbesondere durch das Angebot zentrenrelevanter und nahversorgungsrelevanter Sortimente) zu reduzieren und abzusichern. D.h. bei der Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sind die Randsortimente zentrenverträglich zu begrenzen. Weitere Einzelhandelsansiedlungen mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Kernsortimenten sind konsequent auszuschließen.

Die Auswirkungen der Planungen für die Fläche B wurden im Änderungsverfahren im Rahmen eines Verträglichkeitsgutachtens (Verf.: GMA „Auswirkungsanalyse Erweiterung BAUHAUS Bau- und Heimwerkermarkt in Dortmund-Aplerbeck“, Juli 2018, ergänzende Stellungnahme vom 29.04.2020) nachgewiesen. Die Erweiterung des Baumarktes entspricht den Zielen und Grundsätzen des Masterplans Einzelhandel und wird einen wichtigen Schritt zur Profilierung des Sondergebietsstandortes sowie der Warengruppe Baumarktsortimente im östlichen Dortmunder Stadtgebiet darstellen.

Bei der Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sind die Randsortimente zentrenverträglich sowie unter Berücksichtigung der Ziele und Konsenskriterien des REHK zu begrenzen. So sollen bei der vorliegenden Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Ap 161 nur Einzelhandelsbetriebe des Betriebstyps „Bau- und Gartenmarkt“ mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 14.920 qm zulässig sein.

2.6 Regionales Einzelhandelskonzept 2013

Zur koordinierten Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im östlichen Ruhrgebiet wurde ein gemeindeübergreifendes Steuerungskonzept erstellt – das Regionale Einzelhandelskonzept für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche (REHK). Ziel ist eine abgestimmte Ansiedlungspolitik bzgl. der Neuansiedlung oder Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben in dessen Geltungsbereich. Der Arbeitskreis REHK beurteilt ein Vorhaben hinsichtlich definierter Prüfkriterien und stellt ggf. einen sogenannten „Regionalen Konsens“ fest.

Mit der Aufstellung des Regionalplans Ruhr und der Umwandlung des Erweiterungsstandortes in einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) sind alle Prüfkriterien des REHK (Regionales Einzelhandelskonzept) erfüllt:

- Der Standort befindet sich außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches, was grundsätzlich für einen Bau- und Gartenmarkt mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment zulässig ist. Hinsichtlich der Lage liegt er noch außerhalb eines ASB. Die Thematik ASB/GIB wurde im Arbeitskreis besprochen. Da der Bereich aber zukünftig überwiegend ASB darstellt und im Änderungsvorschlag der Stadt Dortmund in Gänze ASB darstellt, wurde hier kein Hinderungsgrund gesehen (vgl. Landesentwicklungs- und Regionalplan – Ziel 13 GEP).

- Bezüglich des Kongruenzgebotes (Art und Umfang eines zentralitätskonformen Angebotes) ist eine Erfüllung der Konsistenzkriterien festzuhalten, da die Umsatz-Kaufkraft-Relation des Erweiterungsvorhabens in allen Sortimenten bei weniger als 100 % liegt.
- Auch die Kriterien für die zentrenrelevanten Randsortimente werden eingehalten. Die Planung sieht maximal 750 qm (Szenario 2 des Gutachtens der GMA) zentrenrelevante Sortimente vor und würde somit die Obergrenze von 10 % nicht überschreiten.
- Die Vorgaben für ein Back-Café im Vorkassenbereich des Marktes werden ebenfalls eingehalten.

3. Gegenwärtige Situation im Änderungsbereich

3.1 Städtebauliche Einbindung und bestehende Nutzungen

Das Plangebiet (der Entwicklungsbereich B) liegt im Sondergebietsstandort Aplerbeck-Ost, im Norden des Stadtbezirks Aplerbeck und im gleichnamigen statistischen Bezirk. Der Änderungsbereich wird im Norden durch eine öffentliche Grünfläche mit einem Fuß- und Radweg begrenzt, im Westen schließen sich Wohnbauflächen an. Südlich befinden sich gewerbliche Nutzungen des Entwicklungsbereichs H. Im Osten grenzt das Plangebiet an die Schleefstraße. Die umgebende Einzelhandelsnutzung besteht überwiegend aus Fachmärkten, Möbelanbietern und Lebensmittelmärkten.

Der nächstgelegene zentrale Bereich Sölde befindet sich in 1,6 km Entfernung (Luftlinie), das Stadtbezirkszentrum Aplerbeck liegt ca. 2,5 km entfernt. Als einer von insgesamt drei Sondergebietsstandorten hat das Gewerbegebiet Aplerbeck-Ost eine gesamtstädtische Versorgungsfunktion, die jedoch vorrangig auf das östliche Stadtgebiet und – im regionalen Kontext – auf umliegende Gemeinden ausgerichtet ist. Das Plangebiet (Teilbereich B) umfasst einen Baumarkt „Bauhaus“ mit einer Verkaufsfläche von aktuell ca. 7.030 m², eine große Stellplatzanlage und diverse (ehemals) gewerblich genutzte Gebäude sowie eine öffentliche Straße (Eggensteinstraße). Westlich besteht ein baumbestandener Grünstreifen.

Aufgrund der bestehenden Nutzungsstruktur des umgebenden Gewerbegebiets Aplerbeck-Ost ist die Umgebung im Wesentlichen durch ein- bis zweigeschossige handels- bzw. gewerbeübliche Hallenbauten geprägt. Lediglich im südlichen Bereich bestehen teilweise 2- bis 3-geschossige Verwaltungs- und Dienstleistungsgebäude.

3.2 Grünstrukturen

Ein 30 m breiter Gehölzstreifen trennt die westlich gelegene Wohnnutzung vom Plangebiet ab. Einzelbäume befinden sich vorwiegend auf den Parkplätzen.

3.3 Topografie

Der Teilbereich B fällt im Durchschnitt vom südlichen zum nördlichen Rand um ca. 2,4 m ab. Von der östlich gelegenen Schleefstraße nach Westen fällt das Gelände auf einer Entfernung von 203 m um ca. 2,60 m leicht ab.

3.4 Verkehrliche Erschließung, ÖPNV

Ein wesentliches Kriterium für die Entwicklung des gesamten Gewerbegebietes ist die Funktionsfähigkeit der verkehrlichen Erschließung. Der Änderungsbereich ist durch seine Lage in räum-

licher Nähe zur B1, Anschlussstelle Dortmund-Sölde, optimal an den überörtlichen Verkehr angebunden. Die Teilfläche B sowie die anderen Teilflächen des Gewerbegebietes Aplerbeck-Ost werden über die Schleefstraße erschlossen, die das Gebiet schleifenförmig durchläuft und über zwei Knotenpunkte an die übergeordnete Köln-Berliner-Straße (L556, B 234) angebunden ist. Der Änderungsbereich ist somit direkt über die Ringschließung der Schleefstraße erreichbar.

Über die Buslinien 422 (Im Spähenfelde – Körne – Wambel – Brackel – Aplerbecker Gewerbegebiet) und 431 (30-Minuten-Takt; Schwerter Wald – Aplerbeck – Aplerbecker Gewerbegebiet – Sölde – Sölderholz – Lichtendorf – Landskrone) ist der Sondergebietsstandort an das ÖPNV-Netz (3 Haltestellen) angebunden. In der Umgebung des Änderungsbereichs B befinden sich die drei Haltestellen Aplerbeck Gewerbegebiet, Eggensteinstraße und Holtchen, die regelmäßig montags bis samstags durch beide Linien angedient werden.

Nördlich des Änderungsbereiches verläuft eine wichtige Fuß- und Radwegeverbindung zwischen dem Wohngebiet im Westen und dem Gewerbegebiet Aplerbeck-Ost. Sie wird von den Planungen nicht berührt. Weitere Fuß- und Radwegeverbindungen befinden sich direkt südlich des Planbereiches.

Die im Änderungsbereich befindliche Eggensteinstraße wird durch ein straßenrechtliches Einziehungsverfahren parallel zum Bebauungsplan-Verfahren entwidmet werden.

3.5 Verkehrsgutachten

Für die neun Entwicklungsbereiche wurde ein umfassendes Verkehrsgutachten erstellt, in dem die aktuelle Verkehrssituation insgesamt abgebildet und bewertet wird und das ein Erschließungskonzept für die künftige Nutzungsstruktur aufzeigt. Dies dient der Vorbereitung auf die Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Ap 161 – Aplerbeck Ost – und Sicherstellung der verkehrlichen Funktionsfähigkeit geplanter oder potenzieller Veränderungen bei den bereits ansässigen Unternehmen sowie zur Entwicklung von Erschließungskonzepten für bislang noch ungenutzte Flächen.

Bestandteile dieser Verkehrsuntersuchung sind die Erfassung der derzeitigen Verkehrssituation durch Verkehrszählungen an allen relevanten Knotenpunkten und Grundstücksanbindungen sowie die Ermittlung der zu erwartenden Verkehrserzeugung durch Neunutzungen oder Nutzungserweiterungen auf den einzelnen Teilflächen. Durch den hohen Anteil von großflächigem Einzelhandel ist neben der Verkehrssituation an einem durchschnittlichen Werktag, auch die Situation an Samstagen zu betrachten, da erfahrungsgemäß die Einzelhandelsbetriebe am Samstag ein deutlich höheres Verkehrsaufkommen erzeugen und damit möglicherweise den maßgeblichen Belastungsfall bestimmen.

Für den nordöstlichen Abschnitt der Schleefstraße war ein verkehrstechnischer Entwurf zu erarbeiten, der über eine Bündelung vorhandener Grundstücksanbindungen eine bedarfsgerechte Erschließung der angrenzenden Flächen sicherstellt, aber auch eine Anbindung der bislang ungenutzten Teilflächen ermöglicht. Für diese künftige Anbindungssituation sowie für die relevanten Knotenpunkte im Zuge der Köln-Berliner-Straße und Buddenacker war die Leistungsfähigkeit im Prognosefall zu überprüfen.

Der Gutachter (Verf. Ambrosius Blanke Verkehr Infrastruktur, Bochum, Juli 2019) kommt zu folgenden Ergebnissen:

Die geplanten bzw. gewünschten Ergänzungen oder Erweiterungen der Nutzungen im Gewerbegebiet Aplerbeck-Ost führen in ihrer Gesamtheit zu einer spürbaren Zunahme des Verkehrsaufkommens im Ziel- und Quellverkehr. Dies betrifft sowohl die Situation an Werktagen als auch an Samstagen. An den unmittelbar betroffenen Knotenpunkten im Zuge der Köln-Berliner-Straße und des Buddenacker, die bereits im Analysefall hohe Auslastungen und teilweise auch Überlastungen aufweisen, wird es ohne ergänzende Maßnahmen zu weiteren Überlastungen kommen. Insgesamt wird die Abwicklung der infolge der zukünftigen Nutzungen entstehenden Verkehre aber als möglich erachtet. Bedingung hierfür ist, dass die Umlaufzeiten der im Eigentum des Landesbetriebes Straßen.NRW stehenden Signalanlagen an den angrenzenden Knotenpunkten von

bisher 60 Sekunden auf dann 90 Sekunden verlängert werden. Durch die Anpassung des Signaltaktes und der geänderten Verteilung der Freigabezeiten werden Knotenleistungen von max. Stufe D oder besser erreicht. Für die Umsetzung der Maßnahmen ist Straßen.NRW verantwortlich.

Eine Gefahr von sicherheitskritischen Überlastungen in Richtung der Abfahrten von der B1 besteht nicht.

Einzelnen betrachtet wurde für den Teilbereich B (Plangebiet) ein Aufkommen von 2.972 Kfz-Fahrten / 24 h für den Werktag und 3.773 Kfz-Fahrten / 24 h für den Samstag ermittelt, welches zum überwiegenden Teil durch Kunden erzeugt wird (2.920 Kfz-Fahrten / 24 h für den Werktag und 3.737 Kfz-Fahrten / 24 h für den Samstag). Der Beschäftigten- und Lieferverkehr spielt nur eine untergeordnete Rolle.

4. Städtebauliche Konzeption

4.1 Bauungskonzept

Als ein Baustein der Gesamtentwicklung des Gewerbegebietes Aplerbeck-Ost soll auf der Entwicklungsfläche B (Änderung Nr. 1) der Neubau des Baumarktes mit ca. 16.600 m² Bruttogrundfläche entstehen. Der vorhandene Baumarkt kann die Nachfrage der Kunden nicht mehr befriedigen. Für die Realisierung eines größeren Marktes wurden die südlich angrenzenden Grundstücke erworben.

Der Markt soll im westlichen Bereich des Grundstücks errichtet werden, sodass das Gebäude gleichzeitig als Schallschutz für die dahinterliegende Wohnbebauung an der Trapphofstraße, insbesondere bezogen auf die Emissionen der Stellplatzanlage, dient. Zwischen dem geplanten Gebäude und der Wohnbebauung wird der vorhandene 30 m breite Streifen als bepflanzte Fläche erhalten bleiben und dient so ebenfalls als Puffer zwischen den verschiedenen Nutzungen.

Die erforderlichen Kunden-Stellplätze sind östlich vor dem Gebäude in Richtung Schleefstraße, also auf der Wohnbebauung abgewandter Seite, geplant.

Das Gebäude wird als Stahlbetonskelettbau mit einer wärmedämmenden Fassade aus Iso-Paneelen erstellt. Die Fassade wird nach den Vorstellungen des Betreibers und nach den Vorschriften der Bauordnung und der ENEC errichtet. Das Gebäude wird eine Höhe von ca. 11,00 m besitzen. Innerhalb der Gebäudehülle werden die verschiedenen Bereiche des Baumarktes voneinander getrennt. Dies sind im Einzelnen:

- Baumarkt,
- Gartenmarkt als beheizte Fläche,
- Gartenmarkt mit zu öffnendem Dach, unbeheizte Fläche und
- Drive-In-Bereich, hier kann mit dem KFZ direkt zu den sperrigen oder schweren Waren gefahren werden.

Das Dach des Marktes wird durch verschiedene Lichtbänder unterbrochen, sodass in die Nutzflächen auch Tageslicht einfallen kann. Die restlichen Dachflächen werden extensiv begrünt. Neben der Begrünung der Dachfläche wird an der Südseite der Fassade eine vertikale Solaranlage installiert, die durch eine Solaranlage auf dem Gründach ergänzt werden kann.

Ergänzt wird das Gebäude durch die wandhängende Werbung des Betreibers. Sie besteht aus dem „Bauhaus“ Schriftzug und stilisierten „Häusern“ vor dem Haupteingang des Gebäudes. Auf dem Parkplatz wird zudem ein Werbepylon mit dem „Bauhaus“-Schriftzug aufgestellt.

Aus dem Bauungskonzept ergeben sich wesentliche Inhalte der Bauungsplanänderung:

- Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Bau- und Gartenmarkt“ bei Beschränkung der Verkaufsflächenzahlen

- Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel; Beschränkung der zentrenrelevanten Randsortimente gemäß Masterplan Einzelhandel sowie REHK und LEP
- Erhalt des Trenngrünstreifens im Westen zwischen der Wohnbebauung und dem großflächigen Einzelhandel
- Bedarfsgerechte Festsetzung einer begrünten Stellplatzanlage
- Überbauung der Straßenverkehrsfläche

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind so gewählt, dass sie nicht ausschließlich die spezifische o.g. Bauform (etwa mit Drive-In-Bereich und teilweise zu öffnendem Dach) zulassen, sondern dass im Sinne eines Angebotsplanes auch andere Bautypen von Baumärkten errichtet werden können.

4.2 Erschließungskonzept

Für die geplante Nutzung wird zukünftig auf die vorhandene Stickerschließung (Eggensteinstraße) verzichtet. Die Erschließungsfläche wird nicht mehr benötigt, da die angrenzenden Grundstücksflächen zukünftig nur von einem Betrieb genutzt werden sollen. Die Einziehung der Eggensteinstraße verläuft in einem separaten Verfahren, welches parallel zur Änderung des Bebauungsplanes Ap 161 durchgeführt wird. Das Vorhabengrundstück ist zukünftig auf voller Länge über die östlich angrenzende Schleefstraße erschlossen.

Die innere Erschließung erfolgt auf dem Grundstück. Sie ist über drei Zu- und Abfahrten geregelt. Zwei Zufahrten (nördlich und südlich) sind vorwiegend für den Lieferverkehr und eine mittlere breitere Zufahrt für den Kundenverkehr vorgesehen.

Die geplanten 225 Kunden-Stellplätze sind östlich vor dem Gebäude in Richtung Schleefstraße, also auf der von der Wohnbebauung abgewandten Seite, geplant. Der Parkplatz besteht aus den asphaltierten Fahrflächen und den Stellplätzen mit einem Pflasterbelag. Zwischen den Stellplätzen wird ein ca. 2 m breiter Grünstreifen angelegt, in dem sich die Baumstandorte und auch die Beleuchtung des Stellplatzes befinden.

Die Anlieferung erfolgt über die nordöstliche Zufahrt entlang der nördlichen, westlichen und südlichen Gebäudekante um das Gebäude herum. Die Entladung erfolgt im Bereich der nordwestlichen überdachten Anlieferung mit Gabelstaplern. Die Lieferumfahrung dient gleichzeitig auch als Feuerwehrumfahrung. Rückwärtsfahren wird dadurch vermieden. Ein Teil der Anlieferumfahrung wird aus Sicherheitsgründen zwischen den Toren auf der Nord- und Westseite durch eine 4 m hohe begrünte Zaunanlage geschützt.

Auf dem Kundenstellplatz verteilt sind etwa 60 Fahrradabstellplätze vorgesehen. Gekennzeichnete bzw. von den Fahrbahnen abgesetzte Fußwege sollen ein sicheres Durchqueren der Stellplatzanlage ermöglichen. Die Einkaufswagenboxen befinden sich im Nahbereich des Fußweges auf der Stellplatzanlage.

4.3 Grünkonzept

Ein wesentliches Element der Grünordnung ist der bereits bestehende Trenngrünstreifen zwischen Wohnbebauung und dem gewerblichen Areal. Dieser soll auch im Rahmen der Änderungsplanung erhalten bleiben.

Zur Schleefstraße hin wird ein 3 m breiter Grünstreifen angelegt, der nur durch die Zu- und Abfahrten auf das Grundstück unterbrochen wird. Die Stellplatzbegrünung erfolgt durch Grünstreifen zwischen den einzelnen Stellplätzen. Neue Baumstandorte sind sowohl im Grünstreifen zur Schleefstraße als auch zwischen den Stellplätzen in ausreichender Anzahl geplant.

Dach- und Fassadenbegrünung sind vorgesehen und werden entsprechend festgesetzt.

4.4 Klimaschutz, Solarenergie, Energiekonzept

Einen großen Beitrag zum Klimaschutz leistet die Tatsache, dass zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Freiflächen eine derzeitig bereits versiegelte Fläche genutzt wird, die sich innerhalb bestehender Bebauung und nicht im Außenbereich befindet.

Zudem werden die Dachflächen des Marktes, die nicht durch Lichtbänder unterbrochen sind, extensiv begrünt. Der Versiegelung der Flächen durch Gebäude und Stellplatzanlage kann so zum Teil entgegengewirkt werden. Sowohl auf dem Gründach als auch an der Südseite der Fassade können Photovoltaikanlagen vorgesehen werden.

Das geplante Gebäude wird die Anforderungen nach DIN 4108-2, EEWärmeG und der geltenden EnEV erfüllen. Auch die Festsetzung von Dachbegrünung leistet einen Beitrag zur Energieeffizienz des Gebäudes. Dachbegrünung trägt zur Verminderung des Wärmedurchgangs und somit zu einer zusätzlichen Wärmedämmung bei. Gleichzeitig ist aufgrund der puffernden Wirkung ein verringerter Energiebedarf zur Gebäudekühlung in den Sommermonaten anzunehmen.

Geplante Photovoltaikanlagen leisten zudem einen Beitrag zur Erzeugung erneuerbarer Energien. In der Regel kann die Energie, die für die Wärmerückgewinnung von Lüftungsanlagen erforderlich ist, zu nahezu 100 % aus den Photovoltaikanlagen gewonnen werden.

5. Festsetzungen im Bebauungsplan

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Sondergebiet

Art der baulichen Nutzung

Im Rahmen der Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Ap 161 –Aplerbeck-Ost - Teilbereich B - sollen die Flächen als Sondergebiet GEH (großflächiger Einzelhandel) mit der Zweckbestimmung „Bau- und Gartenmarkt“ gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauGB festgesetzt werden. Die maximale Verkaufsfläche soll auf 14.920 m² begrenzt werden. Es handelt sich bei der maximalen Verkaufsfläche sowohl um eine plangebietsbezogene Verkaufsflächengrenze als auch gleichzeitig um eine betriebsbezogene und damit zulässige Verkaufsflächenbegrenzung, da auf dem Vorhabengrundstück nur ein Betrieb des zulässigen Typs zweckmäßig realisiert werden kann. Diese ist quantifizierendes Element zur Beschreibung der Art der Nutzung.

Ergänzend erfolgt eine Steuerung der Randsortimente: insgesamt wird angestrebt, zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimentsangebote im Sondergebietsstandort nicht weiter auszubauen. Eine maßvolle Erweiterung der nicht-zentrenrelevanten Sortimente soll jedoch möglich sein. Es wird festgesetzt, dass des Weiteren zentrenrelevante Randsortimente in einem Gesamtumfang von maximal 750 m² zulässig sind. Damit bleiben die zentrenrelevanten Randsortimente unter den Vorgaben der Bezirksregierung Arnsberg. Bei einer Verkaufsfläche von max. 14.920 m² dürften höchstens 1.500 m² mit zentrenrelevanten Randsortimenten belegt sein.

Zusätzlich wird festgesetzt, dass im Sondergebiet SO „GEH / Bau- und Gartenmarkt“ untergeordnete gastronomische Betriebe sowie Bäckerei-Verkaufsstellen („Back-Shops“) mit einer Einzelhandels-Verkaufsfläche von maximal 50 m² zulässig sind.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und der maximal zulässigen Gebäudehöhe bestimmt. Für das Sondergebiet werden eine Grundflächenzahl von 0,5 und eine Geschossflächenzahl von 1,0 festgesetzt. Das festgesetzte Maß der Nutzung liegt somit deutlich unterhalb der Obergrenzen des § 17 BauNVO für sonstige Sondergebiete.

Allerdings soll für Stellplätze und ihre Zufahrten durch eine textliche Festsetzung eine Überschreitung der Kappungsgrenze von 0,8 bis zu einer GRZ von 0,85 zugelassen werden. Diese

Möglichkeit wird durch § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO eröffnet.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden. Die Stärkung und Erhaltung der Funktion des Sondergebietes Aplerbeck-Ost als Versorgungsstandort ist ein wichtiges städtebauliches Ziel, dementsprechend kann eine leicht erhöhte Dichte bzw. Flächenausnutzung akzeptiert werden. Die optimale Ausnutzung bereits verdichteter Flächen mit guter Erschließung ist zudem im Sinne der Innenentwicklung, da der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen bzw. neuen Flächen vorgebeugt wird.

Der Bebauungsplan setzt zudem Pflanzmaßnahmen wie die Anlage eines Gründachs, vertikale Fassadenbegrünung sowie die Anlage von Pflanzbeeten mit Baumstandorten auf der Stellplatzanlage fest. Diese Maßnahmen dienen ebenso als ausgleichende Umstände für eine leichte Überschreitung der GRZ II wie auch die Festsetzung zur Minderung der Versiegelung (Ausgestaltung der Oberfläche mit wasserdurchlässigen Materialien).

Die Bebauungsplanänderung setzt mit einer **Gebäudehöhe** (der höchste Punkt der Dachkonstruktion, inklusive Attika) von 12,00 m (GH max.) die maximal zulässige Gebäudehöhe für dieses Sondergebiet fest. Von der max. Gebäudehöhe ausgenommen sind untergeordnete Anlagen und Betriebsvorrichtungen, deren Funktion eine Überschreitung der festgesetzten Höhenbegrenzung erfordert, wie z.B. Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung. Diese untergeordneten Anlagen und Betriebsvorrichtungen müssen mindestens so weit von der Gebäudekante zurückspringen, wie sie die Höhe der Dachfläche überschreiten. Für Werbeanlagen und Fassadenüberhöhungen kann an der Vorderfront des Gebäudes (gelbe Liniendarstellung) eine Ausnahme zugelassen werden. So kann maximal eine Werbeanlage ohne Schrift zugelassen werden, deren Oberkante nicht höher als 4 m über der maximalen Gebäudehöhe sein darf (vgl. 5.6 Werbeanlagen).

Die Bezugshöhe ist die (fertig ausgebaute) nächstgelegene Fahrhahnoberkante (Straßenausbauhöhe) und ist in Bebauungsplan dargestellt. Mit der festgesetzten höchstzulässigen Gebäudehöhe kann gleichzeitig aufgrund der Positionierung des Gebäudes eine schallabschirmende Wirkung gegenüber der Wohnbebauung erzeugt werden.

Auf die Festsetzung von Vollgeschossen wird verzichtet, da gewerbliche Gebäude in der Regel keine eindeutig definierten Geschosshöhen aufweisen. Mit der Festsetzung der GRZ, GFZ und der maximalen Gebäudehöhe ist die gewünschte Kubatur ausreichend bestimmt.

Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. Die Baugrenzen umfahren großzügig den geplanten Gebäudekomplex des Bau- und Gartenmarktes. Für die Umfahrung durch Lieferverkehr bzw. Rettungsfahrzeuge wird zwischen der Baugrenze und dem Immissionsschutzstreifen im Westen eine ausreichende Breite freigehalten. Das winkelförmige Baufenster hält im Westen ausreichend Abstand zum bestehenden Grünstreifen und lässt im Osten Platz für die erforderliche Stellplatzanlage.

Als Bauweise wird entsprechend der geplanten Kubatur eine abweichende Bauweise, also eine offene Bauweise ohne Längenbegrenzung der Gebäude auf 50 m, festgesetzt.

5.2 Stellplätze und Nebenanlagen

Die erforderlichen Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. Sie sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den speziell festgesetzten Flächen (St) zulässig. Die Stellplatzanlage sieht gemäß Bauungskonzept 225 Pkw-Stellplätze vor. Für Nutzergruppen mit besonderen Belangen werden Stellplätze in ausreichender Anzahl an geeigneten Stellen ausgewiesen werden (Stellplätze für Familien, Frauen, Behinderte).

Die Ermittlung des Stellplatzbedarfs nach der Stellplatzsatzung der Stadt Dortmund vom 01.03.2019 ergibt einen Bedarf von etwa 200 Stellplätzen für das vorgesehene Bauvorhaben. Es sind dementsprechend ausreichend Stellplätze für einen Baumarkt der vorgesehenen Größenordnung realisierbar.

An der Schleefstraße befindet sich in der Stellplatzanlage ein 3 m breiter Streifen, der als Sichtschutz und Eingrünung des Grundstücks zur öffentlichen Verkehrsfläche hin bepflanzt werden wird.

Öffentliche Parkplätze befinden sich bereits heute außerhalb des Plangebiets entlang der Schleefstraße.

Darüber hinaus sind geeignete Abstellanlagen für Fahrräder vorgesehen. Gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Dortmund sind ca. 50 Fahrrad-Stellplätze erforderlich. Die Planung berücksichtigt diese Vorgaben. Fahrradstellplätze sind überall im Sondergebiet zulässig, ausgenommen in den Pflanz- und Erhaltungsgebotsflächen. Für die Ausstellung von Gartenhäusern ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche an der südlichen Plangebietsgrenze eine Fläche vorgesehen. Die Fläche ist mit der **Raute – 4** - gekennzeichnet. Die Verkaufsfläche ist in der Gesamtverkaufsfläche zu berücksichtigen.

5.3 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Wie unter Ziffer 7.2 beschrieben ist aufgrund des in der Nähe befindlichen Flughafens die Festschreibung von Innenschallpegeln zum Schutz der Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie der Betriebsinhaber und Betriebsleiter erforderlich. Es wird Folgendes festgesetzt:

Bei geplanten Gebäuden mit Büro- und Sozialräumen sind aufgrund der Lärmbelastigung durch den im Osten befindlichen Flughafen bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen.

Dabei dürfen Innenschallpegel, wie in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt (nach dem Schallschutz im Städtebau DIN 18005), nicht überschritten werden. Die Tabelle ist nur insoweit anwendbar, als die dort genannten Raumarten nach den Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung zulässig sind:

	Raumart	Innenschallpegel
1.	Schlafräume nachts	
1.1	in reinen und allgemeinen Wohngebieten	30 dB(A)
	Krankenhaus- und Kurgebieten	
1.2	in allen übrigen Gebieten	35 dB(A)
2.	Wohnräume tagsüber	
2.1	in reinen und allgemeinen Wohngebieten	35 dB(A)
	Krankenhaus- und Kurgebieten	
2.2	in allen übrigen Gebieten	40 dB(A)
3.	Kommunikations- und Arbeitsräume tagsüber	
3.1	Unterrichtsräume ruhebedürftige	40 dB(A)
	Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz- und Vortragsräume, Arztpraxen, Operationsräume, Kirchen, Aulen	
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 (entsprechend der VDI-Richtlinie 2719), Außenbauteile, Dachflächen, Wände etc.) zu verwenden.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens – ist als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn / Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 von 2018-01 – Schallschutz im Hochbau zu erbringen (vgl. Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen für das Land Nordrhein-Westfalen (VV TB NRW)).

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

5.4 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen

Zur Minderung der Beeinträchtigungen der Natur und aus mikroklimatischen, stadtgestalterischen und stadtökologischen Gründen werden Pflanzmaßnahmen wie die Anpflanzung von Bäumen und Pflanzflächen festgesetzt. Für alle Gebote gilt einheitlich, dass die Pflanzungen fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sind. Für die Pflanz- und Erhaltungsgebote sind Gehölze aus der Pflanzenauswahlliste, die Anlage zum Bebauungsplan ist, zu verwenden.

Die Festsetzungen gemäß § 9 (1) 25a + b BauGB sehen im Einzelnen wie folgt aus:

Stellplatzbegrünung

Bei Stellplatzanlagen (**Raute – 2 –**) ist je fünf angefangene ebenerdige Stellplätze ein standortgerechter großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm (in 1 m Höhe gemessen) fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Sollten gepflanzte Bäume ausfallen, sind sie gleichartig und gleichwertig zu ersetzen. Die mit Bodendeckern, Stauden oder Gräsern dauerhaft zu begrünenden Baumscheiben sind in der Größe eines Stellplatzes (2,50 x 5,00 m) anzulegen. Die Pflanzfläche ist vollflächig zu bepflanzen. Eine Pflanzliste ist dem Bebauungsplan zu entnehmen (Bäume I. Ordnung / Bäume II. Ordnung / Bodendecker / Stauden / Gräser).

Sofern die örtlichen Gegebenheiten nur eine geringere offene Baumscheibe zulassen, muss diese mindestens 8 m² betragen. Bei Pflanzstreifen ist zusätzlich eine Mindestbreite von 2,00 m (lichtes Innenmaß) herzustellen. Pro Baum ist ein durchwurzelbarer Substratraum von mind. 12 m³ mit einem für die Baumart geeignetem Pflanzsubstrat herzustellen, dabei ist eine Pflanzgrubentiefe von mindestens 1,50 m nach dem anerkannten Stand der Technik herzustellen. Zusätzlich sind bauliche Vorkehrungen (z.B. Hochbord, Metallbügel) zum Schutz von Stamm und Baumscheibe zu realisieren.

Pflanzbeete dürfen nicht als Standort für Beleuchtungskörper oder sonstige technische Einrichtungen zweckentfremdet werden. Ausnahmen sind möglich, wenn Bepflanzung und Pflanzbeet nicht beeinträchtigt werden. Ein Mindestabstand von 2,50 m zwischen Beleuchtungskörper und Baumstamm ist einzuhalten.

Nicht überbaute Grundstücksflächen

In dem Sondergebiet sind nicht überbaute Grundstücksflächen wasseraufnahmefähig und gärtnerisch anzulegen, vollständig mit Vegetation zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die flächige Gestaltung mit Kies-, Stein- und Schottererschüttungen ist unzulässig.

Vorzone

Die im Bebauungsplan mit der **Raute – 1** – und einem Pflanzgebot gekennzeichneten Flächen (Vorzone mit geplanter Bepflanzung mit Stellplatzbäumen) sind mit Ausnahme der Zu- und Ausfahrten und eines Fußweges in einer Breite von 3,00 m mit standortgerechten Bodendeckern, Stauden oder Gräsern in Ergänzung zu den dort geplanten Stellplatzbäumen vollflächig zu begrünen (eine Pflanze pro Quadratmeter). (Pflanzenauswahlliste Bäume I. Ordnung / Bäume II. Ordnung / Bodendecker / Stauden / Gräser siehe Anhang).

Ausstellungsfläche

Flächen für Ausstellungsobjekte (z.B. Gartenhäuser, Geräteschuppen, Sauna, Zaunelemente etc.) sind vorab als Rasenfläche herzustellen. In dieser Pflanzfläche können auch „Stellplatzbäume“ angepflanzt werden. Die Ausstellungsobjekte haben einen Mindestabstand zum Stamm von 3,50 m einzuhalten.

Weitere Freiflächen

Alle weiteren nicht überbaubaren Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen in Anspruch genommen werden, zu 20 % mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen (Sträucher-Anpflanzhöhe mindestens 0,60 m und Bäume – Anpflanzhöhe mindestens 2,50 m bzw. Anpflanzumfang mindestens 12 cm – gemessen in 1 m Höhe über Erdreich) zu bepflanzen. Die verbleibenden 80 % der genannten Grundstücksfläche sind mit Wildblumensamen einzusäen und/oder mit heimischen Stauden zu bepflanzen. Begrünung bzw. Bepflanzung sind dauernd zu erhalten.

Pflanzgebot extensive Dachbegrünung

Zur Reduzierung der Ausbildung von Hitzeinseln ist bei allen Neubauten und Umbauten eine extensive Dachbegrünung vorgeschrieben. Die Ausstellungsgartenhäuser, Müll- und Fahrradabstellanlagen und die Überdachung der Anlieferung sind hiervon ausgenommen.

Die vorgesehenen Flachdächer mit einer Dachneigung bis 5° 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.

Die Dächer sind vollflächig zu begrünen, mit Ausnahme der Vorrichtungen für die technische Gebäudeausstattung (z.B. Aufzugsschächte, Kühlungs- und Lüftungsaufbauten, Lichtkuppeln). Zulässige Photovoltaik-Anlagen innerhalb der Dachbegrünungsfläche sind aufzuständern und unterhalb der PV-Elemente zu begrünen.

Bei einer extensiven Begrünung sind Sedum-Arten (Sedum-Sprossensaat) zu verwenden. Dabei müssen 20 % der Fläche mit heimischen Wildkräutern als Topfballen bepflanzt werden. Die Auswahl der Arten für die Dachbegrünung hat sich an der Pflanzenauswahlliste zu orientieren. Die Dachbegrünung ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Im Zuge der fachgerechten Pflege ist entstehender Gehölzaufwuchs zu beseitigen.

Durch die Errichtung einer Dachbegrünung entstehen gleichzeitig entwässerungstechnische und mikroklimatische Vorteile: Die Teilverdunstung auf der dachbegrünten Fläche bewirkt Kühlungseffekte der Umgebungsluft im Sommer, was sich positiv auf das Mikroklima auswirken kann.

Ebenso reduzieren Gründächer die Wärmeabstrahlung im Sommer, was die Aufheizung in bebauten und versiegelten Bereichen wirksam minimiert. In heißen, wie auch in kühlen Jahreszeiten leisten Gründächer einen zusätzlichen Dämmeffekt, was sich kostenreduzierend auf Energieaufwendungen zum Heizen oder Kühlen auswirkt. Mit Gründächern kann in Teilen den Aspekten der Klimaanpassung Rechnung getragen werden.

Gründächer leisten 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, sobald diese Dachflächen einsehbar sind.

Mit der Umsetzung einer Dachbegrünung entstehen zusätzliche Kosten für ggf. eine angepasste Statik sowie für den Begrünungsaufbau. Ebenso entstehen Kosten für gründachs-spezifische Pflegemaßnahmen. Fachgerecht realisierte extensive Dachbegrünung verursacht 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 brandschutzbezogen begrüßenswert. Zudem wirkt sich der lokale Kühleffekt der Bepflanzung positiv auf die Produktivität der PV-Anlage aus.

Fassadengliedernde Maßnahmen durch Rankpflanzen

Aus Gründen der Klimaanpassung und der Grüngestaltung ist eine Fassadenbegrünung als Pflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB an den hierfür technisch geeigneten Fassadenflächen durchzuführen.

Die fast gänzlich versiegelten Gewerbe- und Industrieflächen führen zu einer deutlichen Erhöhung der Wärmeabstrahlung, so dass eine merkliche klimatische Verschlechterung der örtlichen Gegebenheiten zu erwarten ist. Die Begrünungsmaßnahmen zur Minimierung der Einstrahlung / Wärmeabstrahlung beziehen sich hier auf die begrünbaren Fassadenseiten der Bauten und Hallen. Die Luft über befestigten Flächen erreicht bei Sonneneinstrahlung Temperaturen bis zu 80°C und um die Wärmeabstrahlung an die Umwelt wirksam zu dämpfen, Teillebensräume für die Vogel- und Insektenwelt zu schaffen sowie eine angemessene Grüngestaltung der Baukörper zu erzielen, sollen die Fassadenseiten möglichst flächenhaft mittels Rankhilfen bespannt oder mittels Rankgerüsten verkleidet und durch Rankgehölze flächenhaft eingegrünt werden. Somit sind die Grundvoraussetzungen für eine wirkungsvolle Begrünung der großflächigen Baukörper geschaffen.

Geschlossene und in mind. 5 m breiten Teilbereichen geschlossene Fassaden sind mit Kletterpflanzen in artgerechtem Abstand vollständig zu begrünen. Die Pflanzflächen sind artgerecht zu dimensionieren. Pflanzenbehälter sind nicht zulässig. Die vorgeschriebenen Kletterpflanzen sind in der Pflanzenauswahlliste beispielhaft aufgeführt, die der Begründung zu diesem Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten.

Bei der technischen Ausführung der Rankhilfen ist auf Dauerhaftigkeit des Materials, auf die statischen Anforderungen (Verankerung, Haftknoten an den Spanndrähten) und auf Frostsicherheit (z.B. kunststoffummantelte Bespannung) zu achten. Zudem sind ausreichend dimensionierte Pflanzscheiben zu schaffen. Durch Dachüberstand überragte Pflanzscheiben bedürfen einer automatischen Bewässerung.

Die Fassadenbegrünung ist nach anerkanntem Stand der Technik fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Zudem ist zusätzliche Last der Begrünung selbst, als auch die auftretende Windlast statisch zu berücksichtigen.

Der im Anhang zur Begründung aufgeführte Pflanzenauswahlkatalog gewährleistet aus fachlicher Sicht den höchsten Grad an Funktionserfüllung hinsichtlich Raschwüchsigkeit, Begrünungsgrad und Langlebigkeit.

Eingrünung der Einfriedung

Einfriedungen in Form von Zäunen und Mauern sind beidseitig entsprechend ganzflächig mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen oder Kletterpflanzen einzugrünen (Pflanzenauswahlliste). Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

Bei der Verwendung von Rankpflanzen ist sowohl die zusätzliche Last der Begrünung selbst als auch die auftretende Windlast statisch zu berücksichtigen.

Sicht- und Immissionsschutzgrün

Die westliche Grundstücksfläche (**Raute – 3 –**) ist aktuell im rechtsverbindlichen Bebauungsplan in einer Breite von 30 m mit einer Pflanzbindung (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen) zur Sicherung des Sicht- und Immissionsschutzstreifens belegt. Sie ist Teil des Baugrundstücks.

Diese Fläche wird im Zuge der Bebauungsplanänderung weiter durch entsprechende Festsetzungen gesichert und ist dauerhaft zu erhalten. Nicht umgesetzte Pflanzgebote sind entsprechend der bestehenden Festsetzung umzusetzen. Mit Erteilung der Baugenehmigung wird der Antragsteller verpflichtet, die Umsetzung bzw. die Erhaltung des Sicht- und Immissionsschutzgrüns entlang seines Grundstücks vorzunehmen.

Die Festsetzung lautet wie folgt:

Die mit **Raute – 3 –** gekennzeichnete Fläche ist zu 100 % mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen im Raster von 1,00 m x 1,00 m zu bepflanzen (ein Gehölz pro Quadratmeter) bzw. zu erhalten. Die Bepflanzung hat zu 20 % mit Bäumen (Anpflanzhöhe mindestens 2,50 m bzw. Anpflanzstammumfang mindestens 12 cm – gemessen in 1,00 m Höhe über Erdreich) und zu 80 % mit Sträuchern (Anpflanzhöhe mindestens 0,60 m) zu erfolgen. Zur Gewährleistung einer Artenvielfalt sind mindestens fünf verschiedene Laubgehölzarten entsprechend der in der Begründung beigelegten Pflanzlisten zu kombinieren. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten.

Eine Beanspruchung der Fläche während der Bauzeit ist nicht gestattet; ggf. sind Absperrungen durch Bauzäune vorzusehen, um mechanischen Beschädigungen oder Materialablagerungen im Gehölzbestand sicher auszuschließen.

Zur Grüngestaltung / Bepflanzung werden über die Festsetzungen hinaus ergänzende **Hinweise** zu den Themen „Baumschutzsatzung“, „Schutz der Gehölze während der Baumaßnahmen“, „Dachbegrünung und Photovoltaik“, „Begrünungsmaßnahmen nach anerkanntem Stand der Technik“, „Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB“ sowie „Bodenaushub“ in den Bebauungsplan aufgenommen.

5.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Minderung der Versiegelung.

Als ergänzende Maßnahme zur Sicherung des Grundwasserdargebots und aus Gründen des Bodenschutzes sind die Stellplätze, mit Ausnahme von Behindertenstellplätzen sowie reine Feuerwehr- und Rettungs-Zufahrten und die Fahrbahnen zwischen den Stellplätzen in wasserdurchlässiger Bauweise (Splittfugen- oder Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Rasenwabenpflaster, offenfugige Pflasterung (Fugenbreite ca. 20 mm) oder mit vergleichbaren wasserdurchlässigen Materialien auf einem versickerungsfähigen Unterbau zu befestigen.

5.6 Baugestalterische Festsetzungen / Werbeanlagen

Die Gestaltungsfestsetzungen sollen in Verbindung mit den sonstigen städtebaulichen Festsetzungen die Attraktivität des Standortes unterstreichen und langfristig sichern. Dabei sollen nicht nur die Freiflächen städtebaulich gegliedert und gestaltet, sondern auch grundsätzliche Gestaltungsanforderungen an bauliche Anlagen festgeschrieben werden. Dies erfordert in Ergänzung zu den Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB Gestaltungsfestsetzungen für Einfriedungen und Werbeanlagen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Abs. 1 und 4 BauO NRW.

Dachgestaltung

Im Sondergebiet sind lediglich Flachdächer mit einer maximalen Dachneigung von 5 Grad zulässig. Die Festsetzung dient der städtebaulichen Einheitlichkeit in einem durch gewerbliche und sonstige Großbauten geprägten Gebiet.

Einfriedungen

Die Gestaltungsfestsetzungen zu den Einfriedungen sind erforderlich, um das Betriebsgrundstück zum öffentlichen Straßenraum hin nicht „abzuschotten“, sondern lediglich abzugrenzen. Die Anordnung der Einfriedungen bzw. die vorgeschriebenen Begrünungen sollen sicherstellen, dass trotz der Vielzahl der zulässigen Arten und Materialien eine einheitliche Gestaltung der Baugrundstücke zum öffentlichen Straßenraum hin erreicht wird (siehe textliche Festsetzung Nr. 10.).

Einfriedungen sind nur bis zu einer Gesamthöhe von 2,00 m über bestehender Geländeoberfläche zulässig (vgl. 5.4 hier „Eingrünung der Einfriedung“). Entlang von öffentlichen Verkehrsflächen dürfen Einfriedungen beiderseits von Grundstückszu- und Ausfahrten auf einer Länge von 3,00 m nur 0,50 m hoch sein (Freihaltung der Sichtdreiecke).

Ausnahmsweise sind auch Einfriedungen als Zäune in einer Gesamthöhe von max. 4,00 m zulässig, wenn begründete und nachgewiesene Sicherheitsbedürfnisse wie zum Beispiel im Bereich abgeschlossener Anlieferzonen bestehen und die Sichtdreiecke im Bereich von Zu- und Ausfahrten nicht betroffen sind.

Werbeanlagen

Die textlichen Festsetzungen zu den Werbeanlagen wurden aufgenommen, um die bestehenden Konflikte zwischen den Interessen der Gewerbetreibenden (Aufmerksamkeit der Öffentlichkeit auf sich ziehen) einerseits und denen der Allgemeinheit (Vermeidung von Verunstaltungen und Gewährleistung der Sicherheit und Ordnung des Verkehrs) andererseits gerecht zu werden. Dabei ist davon auszugehen, dass diese „Anlagen der Außenwerbung“ in besonderem Maße durch ihre Anordnung, Größe und Häufigkeit nachhaltig das Gesamtbild eines Baugebietes negativ prägen und ganz wesentlich die notwendige Aufmerksamkeit der Verkehrsteilnehmer für das Verkehrsgeschehen beeinträchtigen können.

Werbeanlagen (ortsfeste Einrichtungen) dürfen eine Schrift- bzw. eine Bildhöhe von 2,00 m nicht überschreiten und dürfen außerdem mit ihrer oberen Begrenzung die Gebäudeoberkante (höchster Punkt der Dachkonstruktion, inklusive Attika) nicht überschreiten. Werbeanlagen an Gebäuden sind nur auf einer Länge von maximal 75 % der Vorderfront des Gebäudes zulässig. Die Vorder-

front eines Gebäudes ist diejenige, die der Erschließungsstraße zugewandt ist (gelbe Liniendarstellung in der Planzeichnung). Ausnahmsweise kann maximal eine Werbeanlage ohne Schrift zugelassen werden, deren Oberkante nicht höher als 4 m über der maximalen Gebäudehöhe sein darf. Dies eröffnet die Möglichkeit, ein einzelnes übergroßes Firmenlogo als gestalterisches Element in die Fassadengestaltung, bspw. im Eingangsbereich, einzubinden.

Die Errichtung eines Werbepylons ist nur an dem in der Planzeichnung mit **Raute – 5** – festgesetzten Standort mit einer maximalen Gesamthöhe von 20 m zulässig. Die Bezugshöhe ist die (fertig ausgebaute) nächstgelegene Fahrbahnoberkante. Eine geringfügige Abweichung vom zeichnerisch festgesetzten Standort – bezogen auf die Mitte der Werbeanlage – kann zugelassen werden. Eine Abweichung der Mitte der Anlage von mehr als 5 m vom festgesetzten Standort ist in der Regel nicht mehr als geringfügig anzusehen; bei Geltendmachung der Ausnahme dürfen bestehende Bäume bzw. Pflanzgebote nicht beeinträchtigt werden.

Unabhängig von Punkt 11.2 der textlichen Festsetzungen dürfen alle übrigen nicht an Gebäuden angebrachten Werbeanlagen in ihrer oberen Begrenzung einen Abstand von 2,50 m über der Geländeoberfläche nicht überschreiten. Werbeanlagen auf Dächern von Gebäuden, Werbefahnen, Masten, Werbetürme und Werbebänder an Spannvorrichtungen sowie vergleichbare Einrichtungen und Lichtbänder sind nicht zulässig.

Anträge auf Genehmigung zur Errichtung von Anlagen der Außenwerbung, die dazu geeignet sind, den Verkehrsteilnehmer auf der B 1 und B 234 anzusprechen, sind Straßen.NRW, Niederlassung Bochum, zur Zustimmung bzw. Genehmigung gemäß § 9 FStrG zu übersenden.

Als ergänzender Hinweis zu flächenwirksamer künstlicher Beleuchtung wird aufgenommen, dass bei der Installation flächenwirksamer künstlicher Beleuchtung (z.B. Flutlichtanlage, Parkplatzbeleuchtung, Lichtquellen für die Werbung) zu beachten ist, dass diese zum Schutz der umliegenden Bebauung dem allgemeinen Stand der Technik entspricht (Blendschutzvorrichtung, um eine Beleuchtung mit Fernwirkung zu vermeiden). Es sind Lichtquellen zu verwenden, die sich passiv gegenüber Nachtinsektenanflug verhalten und energiesparend sind (z.B. Leuchtmitteltypen mit geringem UV-A-Lichtanteil im Lichtspektrum > 500 Nm, z.B. Natriumdampflampen).

6. Einzelhandelsgutachten

Der Bau- und Gartenmarkt sollte bereits 2018 von aktuell ca. 7.030m² auf etwa 14.560 m² Verkaufsfläche erweitert werden. Mit dieser Erweiterung war das Gesamtvorhaben als großflächiges Einzelhandelsprojekt einzustufen. Entsprechend wurden die städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO in Rahmen eines Gutachtens („Auswirkungsanalyse Erweiterung BAUHAUS Bau- und Heimwerkermarkt in Dortmund-Aplerbeck“, Verf. GMA, Bielefeld Juli 2018) geprüft.

Das Gutachten kam zu dem Ergebnis, dass die geplante Erweiterung sowohl raumordnerisch, städtebaulich als auch versorgungsstrukturell als verträglich zu bewerten ist. Die Umsetzung der Projektplanung wird zwar zu einer Intensivierung des Wettbewerbs in den betrachteten Sortimenten führen, ohne dass dadurch jedoch zentrale Lagen oder entsprechende Versorgungsstrukturen in der Stadt Dortmund oder den Nachbarstädten (Holzwickede, Schwerte, Unna, Kamen, Bergkamen) wesentlich beeinträchtigt werden. Es wurde empfohlen, die Festsetzungen für die zentrenrelevanten Randsortimente im Bebauungsplan an maximal verträgliche Verkaufsflächengrößen (Szenario 2) anzupassen, um eine Flexibilität gegenüber dem Erstkonzept nach Abriss / Neubau zu ermöglichen, ohne dass hieraus negative städtebauliche Auswirkungen zu befürchten seien.

Inzwischen (April 2020) wurde seitens der Betreiber des Bau- und Gartenmarktes ein aktualisiertes und leicht verändertes Verkaufsflächen- und Sortimentskonzept vorgelegt, welches nun eine Gesamtverkaufsfläche von insgesamt 14.920 m² vorsieht, d.h. rd. 150 m² Gesamtverkaufsfläche

mehr als von der GMA 2018 geprüft. Die zentrenrelevanten Randsortimente sollen – wie 2018 in Szenario 2 geprüft – auf max. 750 m² Verkaufsfläche festgesetzt werden.

Die zusätzliche Verkaufsfläche von 150 m² entfällt auf nicht-zentrenrelevante Sortimente, die zusammen (Kernsortimente im Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf sowie nicht-zentrenrelevante Randsortimente) rund 13.960 m² Verkaufsfläche einnehmen (2018: 13.810 m²). Die Verkaufsflächendifferenz gegenüber 2018 beträgt also rund 1 %.

Aus dieser minimalen Verkaufsflächenänderung lassen sich nach Einschätzung der GMA (ergänzende Stellungnahme vom 29.04.2020) keine Veränderungen der wirtschaftlichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens gegenüber dem Gutachten 2018 ableiten. Da die Auswirkungen komplett zu Lasten anderer Bau- und Gartenmarktstandorte außerhalb zentraler Versorgungsbereiche gehen und die Verkaufsfläche bei den zentrenrelevanten Randsortimenten gegenüber der Wirkungsanalyse 2018 unverändert bleibt, lassen sich auch keine negativen Auswirkungen gegenüber zentralen Versorgungsbereichen in Dortmund oder Nachbarstädten ermitteln

Der Standort des Neubaus befindet sich innerhalb der Abgrenzung des Sondergebietsstandortes Aplerbeck-Ost. Gemäß den Zielen und Grundsätzen des Masterplanes Einzelhandel dient dieser schwerpunktmäßig der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment. Bezogen auf Bau- und Gartenmärkte soll der Anteil der Randsortimente gemäß Ziel 6.5-5 LEP NRW einen Gesamtumfang von 10 % der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten. Da dies bei der vorliegenden Erweiterung der Fall ist (vgl. 5.1 Art der Nutzung) entspricht das Vorhaben den Zielen und Grundsätzen des Masterplanes Einzelhandel.

7. Boden / Hydrogeologie / Grundwasser

Das bodenkundliche Gutachten (Verf. Dr. Paul Butenweg GmbH, Waltrop 18.03.2016) kommt zu folgendem Ergebnis: Grundwasser wurde bei den Außenuntersuchungen bis in 5 m Tiefe nicht festgestellt. Der durchgehende Grundwasserspiegel ist erst in Tiefen unterhalb von 20 m zu erwarten. Allerdings war der Boden im Tiefenbereich von 1,5 – 3 m z.T. stark durchnässt. Ein solches Auftreten von Staunässe ist ein Hinweis auf eine eingeschränkte Durchlässigkeit des Untergrundes.

8. Schallimmissionen

8.1 Situation

Der Änderungsbereich liegt innerhalb eines gewerblich genutzten Gebietes, sodass eine Vorbelastung durch Gewerbe- und Industrielärm vorhanden ist; konkrete Angaben hierzu liegen nicht vor. Schienenverkehr wirkt sich auf das Plangebiet nicht aus.

8.2 Fluglärm

Das Änderungsgebiet befindet sich in ca. 2,0 km Entfernung zum Flughafen Dortmund. Es liegt innerhalb der CTR-Zone, d.h. innerhalb der Kontrollzone des Flughafens Dortmund und damit im An- und Abflugsektor.

Die Lärmauswirkungen durch den Luftverkehr sind nach den von der Bezirksregierung Münster anzuwendenden Kriterien zumutbar. Nach Mitteilung der Bezirksregierung Münster besteht keine rechtliche Handhabe, gegen die Lärmauswirkungen anzugehen, soweit der Fluglärm durch zulässigen Betrieb erzeugt wird.

Der Änderungsbereich liegt außerhalb der Lärmzone C des Flughafens Dortmund und außerhalb des äquivalenten Dauerschallpegels von 62 dB(A). Es kann jedoch zu kurzzeitigen Beeinträchti-

gungen für geplante Gebäude mit Büro- und Sozialräumen und Gebäude mit ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter durch Einzelschallereignisse (Maximalpegel) kommen.

Für die Neubebauung im Änderungsbereich wird daher festgesetzt, den Maximalpegel entsprechend der DIN 45643 zu ermitteln und für die Innenräume entsprechende Schallschutzvorkehrungen auf der Grundlage der DIN 4109 -Schallschutz im Hochbau- zu treffen.

8.3 Ergebnisse der Berechnungen verkehrsbedingter Lärmimmissionen

Die Lärmkarten der Umgebungslärmkartierung NRW Stufe 3 des MKULNV zeigen Lärmvorbelastungen durch die angrenzende B1 sowie die östlich gelegene Köln-Berliner-Straße. Hohe Lärmpegel von $>65 \geq 75 L_{den}/dB(A)$ werden bezogen auf einen 24 h Zeitraum erreicht. Im Nachtzeitraum liegen die Werte im nördlichen Teilbereich ebenfalls in einem hohen Bereich zwischen $>60 \geq 70 L_{den}/dB(A)$. Für den Entwicklungsbereich B sind niedrigere Werte angegeben. Im Nachtzeitraum liegen sie bei 55 – 60 dB(A).

Im Lärmaktionsplan der Stadt Dortmund (2014) ist der vorwiegend durch gewerbliche Nutzungen und Handelsbetriebe geprägte Planungsraum – aufgrund der vergleichsweise geringen Empfindlichkeit – nicht als Schwerpunktraum für Lärmschutzmaßnahmen vermerkt. Dementsprechend besteht aufgrund verkehrsbedingter Lärmimmissionen keine Handlungserfordernis.

8.4 Gewerbliche Immissionen

Im Rahmen einer Untersuchung (Schalltechnische Untersuchung zur Änderung des Bebauungsplanes „Ap 161 – Gewerbegebiet Aplerbeck-Ost“ in Dortmund, Verf. Brilon Bondzio Weiser, Bochum 11.03.2020) waren die Auswirkungen durch die Betriebsgeräusche des geplanten Bauarktes zu ermitteln und zu bewerten.

Relevante Geräuschemissionen sind vom Parkplatz (Fahrwege mit Asphaltoberfläche), den Anlieferungsvorgängen, von Containern, Lüftungsgeräten und den Einkaufswagensammelboxen zu erwarten. Das Betriebsgeschehen konzentriert sich auf den Tageszeitraum von 6 bis 22 Uhr. Fahrbewegungen durch Kunden und Mitarbeiter finden im Nachtzeitraum nicht statt.

Schützenswerte Wohngebäude befinden sich ausschließlich westlich des Plangebietes an der Trapphofstraße. Sie werden zum Teil nach § 34 BauGB als Reines Wohngebiet (WR) und zum Teil als Allgemeines Wohngebiet (Bebauungsplan Ap 161) eingestuft.

Im Rahmen des städtebaulichen Verfahrens erfolgt die Bewertung der Immissionen nach der DIN 18005, die Orientierungswerte für eine Obergrenze der wünschenswerten Geräuschbelastung definiert. Diese stellen keine absolute Obergrenze dar, sondern können im Rahmen der Abwägung um bis zu 5 dB(A) überschritten werden. Grundsätzlich sollte bei Wohnnutzungen das Schutzniveau einer Mischgebietsnutzung als Obergrenze nicht überschritten werden.

Im Rahmen eines Bauantragsverfahrens für gewerbliche Nutzungen findet die TA Lärm Anwendung. Deren Immissionsgrenzwerte sind zu berücksichtigen. Eine Prüfung der Grenzwerte soll bereits im Bebauungsplanverfahren Konflikte erkennen bzw. die Realisierbarkeit des Bebauungsplans darstellen.

Es wurden einschlägige Emissionsansätze für die relevanten Schallquellen gewählt. Die Emissionsansätze für den Parkplatz und die Zufahrt wurden aus der Verkehrserzeugung (vgl. 3.4 Verkehrliche Erschließung, ÖPNV, Verkehrsgutachten) abgeleitet. Für die Einhaltung der Immissionsrichtwerte (IWR) der TA Lärm ist grundsätzlich die Gesamtbelastung aus allen technischen Geräuschquellen zu betrachten.

Die Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen:

- Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden für WA- und WR-Nutzungen an den untersuchten Immissionsorten in unmittelbarer Umgebung zum Baumarkt im Tageszeitraum eingehalten.
- Bei den Immissionsorten westlich des Baumarktes, die als WR-Gebiet eingestuft sind, wurden Beurteilungspegel von maximal 48,6 dB(A) errechnet. Damit ist der Immissionsrichtwert (IRW) von 50 dB(A) für WR-Gebiete um mindestens 1,4 dB(A) unterschritten. Bei den übrigen Immissionsorten (WA-Gebiet) wurden maximal 48,0 dB(A) errechnet, womit der IRW von 55 dB(A) um mehr als 6 dB(A) unterschritten ist.
- Im Nachtzeitraum finden keine Geräuschemissionen vom Baumarkt statt.
- Auch durch Spitzenpegel von Einzelgeräuschen sind keine unzulässigen Immissionen zu erwarten.
- Einzige Ausnahme ist das Gebäude Trapphofstraße 123 (gegenüber der Anlieferung). Hier sind die Unterschreitungen der IRW mit 1,4 dB(A) etwas geringer.
- Auch unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch weitere gewerbliche Nutzungen auf den Nachbargrundstücken ist eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte nicht zu erwarten. (Die relevanten Geräuschquellen des Möbelhauses im Norden (Entwicklungsfläche A) liegen östlich des Gebäudekörpers. Deren Entfernung zum Grundstück Trapphofstraße 123 beträgt mehr als 100 m.)
- Schallmindernde Maßnahmen sind nicht erforderlich.
- Das zusätzliche Verkehrsaufkommen ist unproblematisch, da keine schützenswerten Nutzungen unmittelbar betroffen sind.

Insgesamt ist festzustellen, dass die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche und die geänderte bauliche Anordnung hinsichtlich der Lärmsituation im Sinne der TA Lärm unkritisch sind und umliegende Nutzungen nicht beeinträchtigt werden.

Die Untersuchungsergebnisse gelten insbesondere unter Einhaltung der im Gutachten beschriebenen Betriebszeiten (Betrieb zwischen 6 und 22 h). Diese werden in einem städtebaulichen Vertrag verankert und Bestandteil der Baugenehmigung. Eine Einhausung der Anlieferung ist nicht zwingend erforderlich.

9. Untersuchung lokalklimatischer Auswirkungen

Die lokalklimatischen Verhältnisse im Untersuchungsraum werden durch die Lage im Stadtrandbereich einerseits und die Nutzung als Gewerbegebiet mit großflächigen Einzelhandelsbetrieben und großen Parkplatzflächen andererseits geprägt. Der überwiegende Teil des Untersuchungsraumes ist gemäß den Darstellungen der Klimafunktionskarte des RVR wegen des hohen Versiegelungsgrades dem Typ Gewerbeklima zuzuordnen.

Die klimatische Belastungsfunktion ist insgesamt als mittel bis hoch einzustufen. Die Belastungswirkung trifft vornehmlich Menschen, die sich lediglich zeitweilig und vornehmlich tagsüber in dem Gebiet aufhalten. Wohnnutzung ist nicht betroffen.

Der Gehölzpuffer zwischen dem Einzelhandel und dem Wohngebiet (Stadtrandklima) als Frischluftproduzent verhindert das Übergreifen bzw. die Ausbreitung möglicher Hitzeinseln und sonstiger lufthygienischer Belastungen.

10. Weitere Immissionen

10.1 Luftschadstoffe

Für das Plangebiet liegen keine raumbezogenen Fachdaten über die lufthygienische Ausgangssituation vor. Grundsätzlich ist von erhöhten verkehrsbedingten Emissionen der Hauptverkehrsstraßen B1, Köln-Berliner-Straße und Schleefstraße sowie durch Verkehre auf den Stellplatzflä-

chen auszugehen. Insbesondere Stickoxid- und Feinstaubwirkungen sind hierbei als wesentliche Einflüsse zu erwarten. Gemäß den Angaben des Luftreinhalteplans aus dem Jahr 2011 sind im Untersuchungsraum jedoch keine städtischen Belastungsschwerpunkte zu verzeichnen.

Ausgleichsfunktionen besitzen insbesondere die im Gebiet vorhandenen Gehölzbestände aufgrund ihrer schadstofffilternden und frischluftproduzierenden Wirkung. Kleinräumig wirksam sind darüber hinaus die verkehrsbegleitenden Straßen- und Einzelbaumbestände und die geplante Fassaden- und Dachbegrünung.

Sonstige relevante Vorbelastungen der Lufthygiene z.B. durch Staub oder Gerüche sind nicht bekannt.

10.2 Lichtimmissionen

Zum Schutz der Bestandsbebauung wurde in den Bebauungsplan folgender Hinweis aufgenommen: „Bei der Installation flächenwirksamer künstlicher Beleuchtung (z.B. Flutlichtanlage, Parkplatzbeleuchtung, Lichtquellen für die Werbung) ist zu beachten, dass diese zum Schutz der umliegenden Bebauung dem allgemeinen Stand der Technik entspricht (Blendschutzvorrichtung, um eine Beleuchtung mit Fernwirkung zu vermeiden).

Es sind Lichtquellen zu verwenden, die sich passiv gegenüber Nachtinsektenanflug verhalten und energiesparend sind (z.B. Leuchtmitteltypen mit geringem UV-A-Lichtanteil im Lichtspektrum > 500 Nm, z.B. Natriumdampflampen).“

Die Anziehung von Nachtinsekten durch Kunstlicht (Fallenwirkung durch Verhungern, Erschöpfung, leichte Beute) und zusätzliche Lichtemissionen in die Umgebung sollten vorsorglich vermieden werden. Es sollten Leuchtmittel verwendet werden, die eine vergleichsweise geringere Anziehung auf Insekten ausüben; z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Lampen mit warm- und neutralweißer Lichtfarbe unter 3.000 K. Die Lichtlenkung im Plangebiet sollte zudem grundsätzlich ausschließlich auf die Bereiche beschränkt sein, die aus Sicherheits- oder Vorsorgegründen zwingend künstlich beleuchtet werden müssen. Dabei sollte möglichst nur eine bedarfsorientierte Beleuchtung der Außenanlagen erfolgen und die Betriebsdauer auf die zwingend erforderliche Zeit beschränkt bleiben. Die Lichtquellen sollten so niedrig wie möglich angebracht werden. Eine größere Lichtpunktzahl geringer Höhe und Leistung ist gegenüber wenigen Lichtpunkten großer Höhe und Leistung vorzuziehen. Ein unerwünschtes Abstrahlen des Lichtes in die Umgebung kann durch eine Ausrichtung der Lampen schräg nach unten gewährleistet werden. Die Abstrahlung ist möglichst auf einen Winkel kleiner als 70° zur Vertikalen zu beschränken. (vgl. MKULNV, 2014 - Anhang).

Diese Maßnahmen dienen der Vermeidung potenzieller Störungen lichtsensibler Fledermausarten und tragen zu einer Reduktion der Lichtemissionen in die Umgebung bzw. das Wohnumfeld bei.

11. Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungsleitungen sind aus Gründen der Flächeneinsparnis und der Sicherheit unterirdisch zu führen.

11.1 Schmutzwasserentsorgung

Die Entwässerung des Schmutzwassers im Änderungsbereich ist durch den bereits vorhandenen Mischwasserkanal in der Schleefstraße gesichert. Da die Rückstauenebene in der Straße ca. 1,50 m höher liegt als die Oberkante des Fußbodens des geplanten Gebäudes, muss eine Rückstauschleife und eine Pumpe zur Schmutzwasserentwässerung eingebaut werden.

11.2 Niederschlagsentwässerung

Oberflächengewässer, über die zukünftig eine separate Ableitung des Niederschlagswassers erfolgen könnte, sind nicht in erreichbarer Nähe.

Zu einem früheren geplanten Standort des Bauhauses wurde ein Baugrundgutachten durch das Büro Rummel und Knüfermann im März 2006 erstellt. Die Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des Bodens ergab, dass von einer Versickerung des Oberflächenwassers abzuraten ist, da keine ausreichende und nachhaltig zu gewährleistende Versickerungsfähigkeit des Untergrundes für den überplanten Grundstücksbereich zu gewährleisten ist.

Aus diesem Grund wird das Niederschlagswasser von den versiegelten Flächen und den Dachflächen gedrosselt (Stauraumkanal unter Fahrbahn) in den vorhandenen Mischwasserkanal (genehmigte Kanalnetzplanung) im Verlauf der Schleefstraße eingeleitet.

Die Entwässerungsplanung einschließlich des Umgangs mit Starkregenereignissen erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Geplant sind zurzeit ein Stauvolumen von ca. 280,00 m³, gemäß den Berechnungen werden 270,00 m³ benötigt.

Zur ergänzenden Regenwasserrückhaltung bzw. Reduktion des Wasserabflusses durch Verdunstung sind alle Um- und Neubauten mit einer Dachbegrünung zu versehen. Dies dient nicht zuletzt auch durch Kühlung und Luftbefeuchtung dem Umgebungsklima.

Zum Thema Starkregenereignis / Starkregengefahrenkarte siehe Umweltbericht Teil B.

11.3 Wasserversorgung

Das Netz für die Wasserversorgung ist in der Schleefstraße vorhanden.

11.4 Abfallentsorgung

Auf dem Grundstück werden Abfallcontainer im Bereich der Anlieferung als Absetzcontainer aufgestellt. Die Entsorgung der anfallenden Abfälle erfolgt durch die Entsorgungsbetriebe der Stadt Dortmund und den Betreiber der Anlage. Aufgrund der direkten Erschließung über die Schleefstraße sind im Sinne einer Angebotsplanung auch andere Aufstellorte für die Abfallcontainer möglich.

11.5 Sonstige Ver- und Entsorgung

Die sonstigen Netze für die Kommunikation sowie für die Energie- und die Wasserversorgung sind vorhanden und können bei Bedarf ausgebaut werden.

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

11.6 Überflutungsschutz

Nach den Berechnungen zum Überflutungsschutz wird ein Volumen von ca. 400 m³ benötigt. Auf der Parkplatzfläche kann durch die erforderliche Neigung der Fahr- und Stellplatzflächen ein Volumen von bis zu 400,00 m³ dargestellt werden. Der Überflutungsschutz ist somit auf dem Grundstück gewährleistet.

11.7 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung muss mindestens 1.600 l/min (entspricht 96 m³/h) über zwei Stunden betragen. Die Löschwassermenge kann aus dem öffentlichen Trinkwassernetz bereitgestellt werden. Ansonsten ist der Bedarf über den Objektschutz sicherzustellen.

12. Artenschutz

Zur Betrachtung der artenschutzrechtlichen Erfordernisse gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Neubau eines Baumarktes der Firma Bauhaus in Dortmund Aplerbeck erstellt (Verf. Büro Ecotone, August 2018).

Nach Auswertung der vorhandenen Daten und Überprüfung der Habitateignung des Untersuchungsgebietes konnte festgestellt werden, dass das Untersuchungsgebiet keine Ruhe-/ Reproduktionsstätten für planungsrelevante Tierarten enthält. Ebenfalls konnten keine Ruhe- und Reproduktionsstätten von weiteren geschützten Tierarten festgestellt werden. Hinweise auf wertgebende Arten wie den Mauersegler konnten nicht gefunden werden. Somit sind die geplanten Maßnahmen an den Gebäuden ganzjährig möglich.

Allerdings ist die Einhaltung der gesetzlichen Rodungszeitfenster (außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar) aus artenschutzrechtlicher Sicht erforderlich, da Brutplätze von Vögeln in der eingriffsbetroffenen Vegetation als wahrscheinlich angenommen werden (z. B. Amseln) (vgl. Hinweis 16).

Konkrete Ausführungen können der Artenschutzrechtlichen Prüfung entnommen werden.

Insgesamt werden durch die Planung unter Einbeziehung der oben genannten Vermeidungsmaßnahmen und Hinweise zur Bauausführung nach gutachterlicher Prüfung keine Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG ausgelöst.

Folgende Hinweise werden zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten ergänzt:

Flächenwirksame künstliche Beleuchtung

Bei der Installation flächenwirksamer künstlicher Beleuchtung (z.B. Flutlichtanlage, Parkplatzbeleuchtung, Lichtquellen für die Werbung) ist zu berücksichtigen, dass diese zum Schutz der umliegenden Bebauung dem allgemeinen Stand der Technik entspricht (Blendschutzvorrichtung, um eine Beleuchtung mit Fernwirkung zu vermeiden). Es sind Lichtquellen zu verwenden, die sich passiv gegenüber Nachtinsektenanflug verhalten und energiesparend sind (z.B. Leuchtmitteletypen mit geringem UV-A-Lichtanteil im Lichtspektrum > 500 Nm, z.B. Natriumdampflampen).

Minimierung möglicher Vogelkollisionen

Im Hinblick auf anlagebedingte Wirkungen der Planung kann sich für Vögel ein erhöhtes Kollisionsrisiko an großen Glasfronten ergeben. Um die Gefahr von Vogelkollisionen zu minimieren, sind daher bei der Neuanlage von Gebäuden großflächige Verglasungen grundsätzlich zu vermeiden. Sollten dennoch größere Bauteile als transparente/reflektierende Flächen vorgesehen sein, sind diese dauerhaft und wirksam für Vögel sichtbar zu gestalten. Große Reflektionsfronten sind gem. Schmid H. et. Al. (2012) mit möglichst flächigen Mustern und Strukturierungen nach folgenden Vorgaben zu markieren:

- Punktartige Markierungen mit 25 % Bedeckungsgrad bei mind. 5 mm Ø der Punkte oder 15% bei mind. 30 mm
- Horizontale Linien mit mind. 3 mm breiten Linien mit max. 3 cm Abstand oder mind. 5 mm breiten Linien mit max. 5 cm Abstand
- Vertikale Linien mit mind. 5 mm breiten Linien mit max. 10 cm Abstand
- Verzicht auf spiegelnde Oberflächen (max. 15 % Außenreflexionsgrad)

Artenschutz

In Anlehnung an § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG sind Baumfällungen und Gehölzrodungen grundsätzlich nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar zulässig. Unbeabsichtigte Tötungen und Zerstörungen von Nestern, Eiern und Jungvögeln können so vorsorglich vermieden werden.

13. Umweltbericht – Kurzfassung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB besteht die Pflicht, bei der Aufstellung von Bebauungsplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die Belange des Umweltschutzes ermittelt und in einem als Umweltbericht bezeichneten gesonderten Teil B 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, des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Umweltauswirkungen im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans berücksichtigt wurden.

Die wesentlichen Ergebnisse des Umweltberichtes sind im Folgenden zusammengefasst.

Für die Umweltschutzgüter sind unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen und Maßnahmen der Grünordnung keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter bei Umsetzung der Planung zu erwarten.

Als wichtige Maßnahmen zur Eingliederung und Kompensation von Umweltwirkungen sind die extensive Dachbegrünung sowie die Stellplatzbegrünung mit großkronigen Laubbäumen hervorzuheben. Auch der Erhalt des Gehölzstreifens im Westen des Plangebietes ist von hoher Bedeutung. Zu kompensieren ist der Verlust von 14 entfallenden Bäumen, die dem Schutz der Dortmunder Baumschutzsatzung unterliegen.

Die Nachnutzung des bereits zu 65 % versiegelten Gebietes ist im Sinne des Schutzes von Freiraum und dem nachhaltigen Umgang mit Grund und Boden positiv zu werten. In diesem Zusammenhang sind bezogen auf die abiotischen Umweltmedien keine Veränderungen zum derzeitigen Ausgangszustand zu erwarten. Die zu erwartende Erhöhung des Versiegelungsanteils im Gebiet kann durch die Festsetzung von Dach- und Fassadenbegrünungen funktional ausgeglichen werden.

Zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden im Bebauungsplan bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärminderung festgesetzt und Hinweise zur Vermeidung von Lichtimmissionen aufgenommen.

13.1 Eingriffsregelung / Kompensationsmaßnahmen

Der Biotopverlust im Plangebiet ist bereits im abgeschlossenen Bebauungsplanverfahren bilanziert worden. Da ein Erhalt der Pflanzbindungsfläche (Sicht- und Immissionsschutzgrün) sichergestellt wird, ergeben sich unter Berücksichtigung der ausgleichenden Wirkung der Dachbegrünung keine zusätzlichen Kompensationserfordernisse.

13.2 Baumersatz

Mit der Umsetzung der Planung gehen im Plangebiet 13 Laubbäume verloren. Unmittelbar angrenzend fällt ein weiterer Laubbaum weg, sodass durch die städtebauliche Maßnahme insgesamt 14 Laubbäume zerstört werden, die nach der Baumschutzsatzung der Stadt Dortmund geschützt sind. Auf der Grundlage der eingemessenen Stammumfänge ergibt sich ein Ersatzanspruch von 21 Bäumen. Gemäß § 9 der Baumschutzsatzung der Stadt Dortmund ist grundsätzlich ein Ersatz

durch einen gleichwertigen Laubbaum mit einem Baumschulmaß von 20-25 cm Stammumfang erforderlich, welcher im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nachgewiesen werden muss. Sollte dies nicht möglich sein ist eine entsprechende Ersatzgeldzahlung notwendig. Die im Bebauungsplan Ap 161 Änderung Nr. 1 vorgesehenen Bäume auf der Stellplatzanlage werden nicht auf den Baumersatz angerechnet.

14. Kontaminationen / Bergbau / Kampfmittel / Methanausgasungen

14.1 Kontaminationen

Im Rahmen einer Baugrund- und Altlastenuntersuchung (Verf. Dr. Paul Butenweg GmbH, Waltrop 18.03.2016, 30.09.2016) auf dem südlichen Grundstück des geplanten Baumarktes zeigten sich bei den Bohrproben keinerlei Auffälligkeiten, die auf chemische Belastungen (Altlasten) hinweisen. Im südlichen Bereich liegen alle Schadstoffkonzentrationen unter den Richtwerten der LAGA Z 0. Der Aushubboden kann damit auf dem Grundstück belassen oder für Geländeauffüllungen auch in ökologisch sensiblen Bereichen verwendet werden. Das Material der Schwarzdecken kann in üblicher Weise ohne Probleme wiederverwertet werden.

Der Boden im nördlichen Teil ist chemisch weitestgehend unauffällig. Allerdings sind der pH-Wert mit 8,8 sowie die Chrom- und PAK-Gehalte mit 130 mg/kg bzw. 3,56 mg/kg leicht erhöht, was eine Einstufung in die Kategorie LAGA Z 1.2 bedingt. Der auffällige Boden kann, soweit er bodenmechanisch geeignet ist, unter dem Gebäude und den Verkehrsflächen verbleiben und ggfls. als Tragschicht verwendet werden.

Die Bodenverhältnisse unter der bestehenden Halle sind bisher nicht bekannt. Ergänzende Bodenuntersuchungen müssen nach Abbruch der Gebäude durchgeführt werden.

14.2 Bergbau

Der Änderungsbereich liegt über den auf Steinkohle und Eisenstein verliehenen Bergwerksfeldern „Hörder Kohlenwerk“ und „Vereinigte Schürbank und Charlottenburg“ sowie über dem auf Steinkohle verliehenen inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Ver. Margarethe“. Nach den derzeit vorliegenden Unterlagen ist kein heute noch auf die Tagesoberfläche einwirkungsrelevanter Bergbau unter dem Plangebiet dokumentiert.

Es wird empfohlen, beim Landesoberbergamt Nordrhein-Westfalen in 44135 Dortmund, Goebenstraße 25, rechtzeitig vor Baubeginn eine Einsicht in das amtliche Grubenbild zu beantragen. Mit dem Bergwerkseigentümer sind evtl. notwendig werdende Bergschadenssicherungen abzusprechen.

Es wird zudem empfohlen, in Bezug auf mögliche zukünftige bergbauliche Planungen, zu bergbaulichen Einwirkungen aus bereits umgegangenem Bergbau sowie zu dort vorliegenden weiteren Informationen bzgl. bergschadensrelevanter Fragestellungen oder Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden, den Eigentümern Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

Ferner liegt das Plangebiet über dem Feld der Erlaubnis zu wissenschaftlichen Zwecken „CBM-RWTH“. Inhaberin der Erlaubnis ist die RWTH Aachen. Diese Erlaubnis gewährt das befristete Recht zur Aufsuchung des Bodenschatzes „Kohlenwasserstoffe“ innerhalb der festgelegten Feldesgrenzen. Eine erteilte Erlaubnis gestattet noch keinerlei konkrete Maßnahmen, wie z.B. Untersuchungsbohrungen, sodass Umweltauswirkungen in diesem Stadium allein aufgrund einer Erlaubnis nicht hervorgerufen werden können. Von einer Beteiligung der RWTH Aachen als Eigentümerin kann abgesehen werden.

Bis 1914 ist im Bereich des Plangebietes Steinkohlenbergbau des Bergwerkes „ver. Zeche Mar-

garethe“ in einer Teufe > 60 m umgegangen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche aus diesen Abbaubereichen ist nicht mehr zu rechnen.

Nach den derzeit vorliegenden Unterlagen ist kein heute noch auf die Tagesoberfläche einwirkungsrelevanter Bergbau unter dem Plangebiet dokumentiert.

14.3 Kampfmittel

Mögliche Kampfmittelvorkommen liegen innerhalb des Änderungsbereichs vor. Nach einer Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Westfalen-Lippe werden folgende Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen empfohlen:

Bei anstehenden Erdbewegungsarbeiten im Rahmen von Baumaßnahmen sind die Bauherren verpflichtet, rechtzeitig vor Baubeginn entsprechende Anträge auf Luftbildauswertung beim Ordnungsamt der Stadt Dortmund (32/1) zu stellen. Die Luftbildauswertung erfolgt durch die Bezirksregierung Arnsberg. Sich aus dem Ergebnis der Auswertung evtl. ergebende Erfordernisse zur Kampfmittelräumung werden vorgegeben und vor Baubeginn umgesetzt.

Zusätzlich ergeht folgender Hinweis:

Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

14.4 Methanausgasungen

Von der Stadt Dortmund ist im Januar 1999 die „Arbeitskarte der potenziellen Methangasaustritte im Stadtgebiet Dortmund“ herausgegeben worden. Der darauf aufbauende Maßnahmenkatalog definiert Zonen 0 – 4. Das Änderungsgebiet liegt in der Zone 1. Dies bedeutet, dass Methangasaustritte aus dem Untergrund wenig wahrscheinlich sind. Es ist somit keine Kennzeichnung im Änderungsplan erforderlich.

15. Bauhöhenbeschränkung

Der Änderungsbereich liegt in einer Entfernung von ca. 2 km innerhalb des Anflugsektors des Flughafens Dortmund. Hierdurch ergeben sich Beschränkungen hinsichtlich der zulässigen Höhe von Bauwerken. Die festgesetzten maximalen baulichen Höhen innerhalb des Änderungsbereiches entsprechen den Vorgaben der Luftfahrtbehörde. Ein entsprechender Hinweis wurde bereits in den Änderungsplan aufgenommen.

16. Denkmalschutz / Bodendenkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine eingetragenen Bau- und Bodendenkmäler bekannt.

Die Bebauungsplan-Änderung enthält einen entsprechenden Hinweis, in dem auf die Melde- und Sicherungspflicht beim Fund von Bodendenkmalen hingewiesen wird.

Kommt es jedoch trotzdem zur Entdeckung von Bodendenkmalen oder mutmaßlichen Hinweisen ist gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG) die Untere Denkmalbehörde der Stadt Dortmund (Tel. 0231-50 24292, Fax. 0231-50 26730) oder das Amt für Bodendenkmalpflege in Olpe (Tel. 02761-93750, Fax. 02761-2466) unverzüglich zu informieren. Die Entdeckungsstätte 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 Bauantrags, d. h. zum Zeitpunkt, wo die Bauabsicht feststeht, diese der Denkmalbehörde der Stadt Dortmund (Tel. 0231-50 24292, Fax. 0231-50 26730) mitzuteilen.

Ausgrabungen dürfen nur in Absprache mit der Denkmalbehörde der Stadt Dortmund vorgenommen werden. Die Kosten hat der Verursacher zu tragen. Bodeneingriffe sind alle Arten von Erdarbeiten (Abgrabungen, Ausschachtungen, Bohrungen, Ramm- und Spundarbeiten o.ä.). Bodendenkmale können sein: Gegenstände und Bruchstücke von Gegenständen, Reste baulicher Anlagen, Hohlräume, Knochen und Knochensplitter, Veränderungen und Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit sowie Abdrücke tierischen oder pflanzlichen Lebens.

17. Bodenordnung

Die Flächen im Geltungsbereich befinden sich im Eigentum privater Grundstückseigentümer und der Stadt Dortmund (öffentliche Verkehrsfläche Eggensteinstraße). Die öffentlichen Flächen werden nach abgeschlossenem Entwidmungsverfahren parzelliert und an den privaten Bauherren (Investor) veräußert. Für den Bebauungsplan sind deshalb keine öffentlich-rechtlichen bodenordnenden Maßnahmen gemäß der §§ 45 ff. BauGB (z. B. Baulandumlegung) erforderlich.

18. Flächengrößen / städtebauliche Daten

Die Größe des Geltungsbereichs (Sondergebiet) beträgt ca. 3,3 ha

19. Kosten

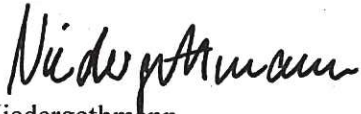
Die im Zusammenhang mit der städtebaulichen Planung anfallenden Planungskosten (Bauleitplanung, Vermessung, zusätzliche erforderliche Gutachten u. a.) werden durch den Grundstückseigentümer übernommen. Der Stadt Dortmund entstehen durch die Planung sowie die geplante Bebauung keine unmittelbaren Kosten.

20. Gutachten und sonstige Unterlagen

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden folgende Gutachten und Unterlagen berücksichtigt:

- Baugrunduntersuchung und Baugrundbeurteilung für den Standort Baumarkt, Verf.: AWG Rummel & Knüfermann, Dortmund, März 2006
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Neubau eines Baumarkts der Firma Bauhaus in Dortmund Aplerbeck, Verf.: ecotone, Hagen 22.08.2018
- Schalltechnische Untersuchung zur Änderung des Bebauungsplans „Ap 161 – Gewerbegebiet Aplerbeck-Ost“ in Dortmund, Verf.: Brilon Bondzio Weiser, Bochum 30.03.2020
- Baugrund- und Altlastenuntersuchung – Neubau eines Baumarktes an der Schleefstraße in Dortmund, Verf.: Dr. Paul Butenweg GmbH, Waltrop 18.03.2016, 30.09.2016
- Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung eines BAUHAUS Bau- und Heimwerkermarktes in Dortmund-Aplerbeck, Schleefstraße, Verf.: GMA, Köln Juli 2018, ergänzende Stellungnahme „Erweiterung Bauhaus in Dortmund-Aplerbeck“, Verf.: GMA, Köln 29.04.2020
- Verkehrsgutachten, Verf.: Ambrosius Blanke Verkehr Infrastruktur, Bochum, Juli 2019

Dortmund, den 30.04.2020



Niedergethmann

(Bereichsleitung 61/4)

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634 / FNA 213-1)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786 / FNA 213-1-2).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen 2018 (BauO NRW) vom 21.07.2018 (GV NRW S. 421)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706)
- §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Art. 5 G zur Änderung des KommunalwahlG vom 11.04.2019

Anlagen zur Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Ap 161 – Aplerbeck-Ost – Teilbereich B Bauhaus

Pflanzenauswahlliste

Bäume I. Ordnung

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	E, pnV
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	pnV/ K
Carpinus betulus	Hainbuche	pnV/ VS
Fagus sylvatica	Rot-Buche	pnV
Populus nigra	Schwarz-Pappel	pnV
Prunus avium	Vogel-Kirsche	pnV
Quercus petraea	Trauben-Eiche	pnV, ZB
Salix alba	Silber-Weide	pnV
Liriodendron tulipifera	Tulpenbaum	ZB
Quercus cerris	Zerr-Eiche	ZB / VS
Quercus frainetto	Ungarische Eiche	ZB
Tilia cordata	Winterlinde	ZB
Tilia europaea „Palida“	Kaiserlinde	ZB

Großsträucher und Bäume II. Ordnung

Acer campestre	Feld-Ahorn	pnV
Corylus avellana	Hasel	pnV
Crataegus laevigata	Zweiggriffliger Weißdorn	pnV
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn	pnV
Ilex aquifolium	Stechpalme	pnV
Mespilus germanica	Echte Mispel	K
Populus tremula	Zitter-Pappel	pnV
Prunus padus	Trauben-Kirsche	pnV
Pyrus pyraeaster	Holz-Birne	pnV
Salix cinerea	Grau-Weide	pnV
Salix pentandra	Lorbeer-Weide	pnV
Salix triandra	Mandel-Weide	pnV
Sorbus aucuparia	Eberesche	pnV
Alnus x spaethii	Purpurerle	ZB / VS
Acer rubrum	Rot-Ahorn	ZB
Acer cappadocicum	Kolchischer Ahorn	ZB
Acer monspessulanum	Felsenahorn	ZB
Amelanchier arborea Robin Hill'	Baum –Felsenbirne	ZB
Celtis australis	Europäischer Zürgelbaum	ZB
Fraxinus ornus	Blumenesche	ZB
Gleditsia triacanthos var. Inermis	Lederhülsenbaum	ZB
Liquidambar styraciflua	Amberbaum	ZB / VS
Nyssa sylvatica	Tupelobaum	ZB
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche	ZB / VS

Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	pnV
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen	pnV
Frangula alnus	Faulbaum	pnV
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	pnV
Prunus spinosa	Schlehe	pnV

Rhamnus cathartica	Kreuzdorn	pnV
Rosa arvensis	Feld-Rose	pnV
Rosa canina	Hunds-Rose	pnV
Rubus caesius	Kratz-Beere	pnV
Rubus fruticosus agg.	Wilde Brombeere	pnV
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	pnV
Sambucus racemosa	Roter Holunder	pnV
Sarothamnus scoparius	Besen-Ginster	pnV
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball	pnV

Heckenpflanzen für Schnitthecken

Acer campestre	Feld-Ahorn	pnV/K
Carpinus betulus	Hainbuche	pnV
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	pnV
Fagus sylvatica	Rot-Buche	pnV
Ligustrum vulgare	Liguster	pnV/K

Rankpflanzen Fassaden

Die folgende, einzige immergrüne Rankgehölzart ist zugunsten eines „grünen“ Winteraspektes mindestens in einem 30 %-igen Anteil zu verwenden:

Lonicera henry	Immergrünes Geißblatt
----------------	-----------------------

Die übrigen Rankgehölzanteile sind aus mindestens 3 unterschiedlichen Gehölzarten und -sorten der unten aufgeführten Pflanzarten und -sorten zu bestücken, wobei die Lichtansprüche und -verträglichkeiten der Gehölzarten zu berücksichtigen sind:

Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde)
Clematis vitalba	Wald-Rebe
Lonicera X brownii ‚Dropmore Scarlet‘	Trompeten-Geißblatt
Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt
Lonicera X heckrottii	Feuer-Geißblatt
Lonicera X tellmanniana	Gold-Geißblatt
Polygonum aubertii	Schling-Knöterich

Rankpflanzen Einfriedung

Bryonia dioica	Rote Zaurrübe
Clematis vitalba	Wald-Rebe
Hedera helix	Efeu
Humulus lupulus	Hopfen
Lonicera perclymenum	Waldgeißblatt

Bodendecker / Stauden / Gräser u.a., z.B. für Baumscheiben

Ajuga reptans	Günsel	pnV
Calluna vulgaris	Sommerheide	pnV
Carex sylvatica	Wald-Segge	pnV
Deschampsia caespitosa	Waldschmiele	pnV
Erica tetralix	Echte Glockenheide	pnV
Galium odorata	Waldmeister	pnV
Genista anglica, - pilosa	Englischer-/ Behaarter Ginster	pnV
Genista tinctoria	Färber-Ginster	pnV
Geranium pratense	Wiesen-Storchschnabel	pnV
Hedera helix	Efeu	pnV
Lamium album	Gold-Nessel	pnV

Luzula multiflora	Vielblütige Waldsimse	pnV
Luzula pilosa, - sylvatica	Breitblättrige Waldsimse	pnV
Lysimachia nummularia	Pfennigkraut	pnV
Pachysander terminalis	Dickmännchen	
Potentilla fruticosa in Sorten	Fünffingerstrauch in Sorten	
Sedum acre, - sexangulare	Mauer- / Milderpf Pfeffer	pnV
Vinca minor	Kleinblättriges Immergrün	K
Waldsteinia ternata	Dreiblättrige Golderdbeere	

Dachbegrünung bei extensiven Begrünung sind Sedum-Arten (Sedum-Sprossensaat) zu verwenden. Dabei müssen 20% der Fläche mit heimischen Wildkräutern als Topfballen bepflanzt werden. Die Auswahl der Arten für die Dachbegrünung hat sich an folgender Liste zu orientieren

Sedum acre	scharfer Mauerpfeffer
Sedum album	weiße Fetthenne
Sedum reflexum	Felsen-Fetthenne
Sempervivum tectorum	Dach-Hauswurz
Thymus pulegioides	Breitblättrige Thymian
Trifolium arvense	Hasen-Klee
Prunella vulgaris	Gewöhnliche Braunelle
Origanum vulgare	Echter Dost
Sanguisorba minor	Kleine Wiesenknopf (auch Pimpinelle)
Hieracium pilosella	Kleines Habichtskraut
Allium schoenoprasum	Schnittlauch
Dianthus carthusianorum	Kartäusernelke

pnV = Art der potentiellen natürlichen Vegetation;

K = Kulturflüchtling (bislang noch nicht fest eingebürgert);

E = in der Neuzeit eingebürgerte Art (Neophyt)

ZB = Arten, die als sehr robust hinsichtlich des Klimawandels angesehen werden
- Zukunftsbäume der Stadt Dortmund

VS = Vorschlag Stellplatzbegrünung

Quellen: Dr. Blana (1984) – Bioökologischer Grundlagen- und Bewertungskatalog für die Stadt Dortmund, Teil 1;

Stadtplanungsamt Dortmund, 61/4-Freiraumplanung; Runge (1990) – Die Flora Westfalens, Münster

UMWELTBERICHT

zur Änderung Nr. 76-I des Flächennutzungsplans
sowie zur Änderung Nr. 1 des Bebauungsplans
Ap 161 - Aplerbeck-Ost - Teilbereich B
in der Stadt Dortmund

Auftraggeber:

Tivoli Immobilien GmbH & Co. KG
In den Wulferten 6
59514 Welver

in Zusammenarbeit mit der
Stadt Dortmund



Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und
Bauordnungsamt

Bearbeitung Umweltbericht:



Willy-Brandt-Platz 4
44135 Dortmund

Tel. 02 31/52 90 21
Fax 02 31/55 61 56
info@gruenplan.org

Bearbeitung
Dipl.-Ing. (FH) Alexander Quante

Datum 24.04.2020

Inhaltsverzeichnis

1.	PLANUNGSANLASS UND AUFGABENSTELLUNG	1
1.1	Lage im Raum und Kurzcharakteristik	1
1.2	Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes	2
1.3	Alternativenprüfung	2
1.3.1	Standortalternativen (FNP-Ebene).....	3
1.3.2	Standortbegründung / Konzeptalternativen (B-Plan-Ebene).....	3
2.	RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND METHODISCHE VORGEHENSWEISE DER UMWELTPRÜFUNG	3
2.1	Ablauf der Umweltprüfung	3
2.2	Inhalte des Umweltberichtes	3
2.2.1	Wesentliche Datengrundlagen	4
2.2.2	Festlegung des Untersuchungsrahmens der Umweltprüfung (Scoping)	4
3.	RELEVANTE ZIELE FÜR DEN UMWELTSCHUTZ.....	5
3.1	Umweltbelange des BauGB	5
3.2	Fachgesetze des Umwelt- und Naturschutzrechts	6
3.3	Zielvorgaben der Regional- und Landschaftsplanung	7
3.3.1	Regionalplan	7
3.3.2	Flächennutzungsplan	8
3.3.3	Bebauungsplan	9
3.3.4	Landschaftsplan	9
3.4	Informelle Instrumente und Planungsvorgaben.....	10
3.4.1	Integriertes Stadtbezirkentwicklungskonzept Aplerbeck	10
3.4.2	Umweltplan.....	10
4.	BESCHREIBUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDS SOWIE PROGNOSE UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	11
4.1	Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit	12
4.1.1	Status Quo	12
4.1.2	Prognose bei Realisierung der FNP- / B-Plan-Änderung.....	16
4.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	17
4.2.1	Status Quo	18
4.2.2	Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung	21
4.2.3	Prognose bei Realisierung der FNP- / B-Plan-Änderung.....	23
4.3	Schutzgut Boden	24
4.3.1	Status Quo	24
4.3.2	Prognose bei Realisierung der FNP- / B-Plan-Änderung.....	25

4.4	Schutzgut Fläche	25
4.4.1	Status Quo	25
4.4.2	Prognose bei Realisierung der FNP- / B-Plan-Änderung	25
4.5	Schutzgut Wasser	26
4.5.1	Status Quo	26
4.5.2	Prognose bei Realisierung der FNP- / B-Plan-Änderung	27
4.6	Schutzgut Klima und Luft	27
4.6.1	Status Quo	27
4.6.2	Prognose bei Realisierung der FNP- / B-Plan-Änderung	30
4.7	Schutzgut Landschaft und Erholung	32
4.7.1	Status Quo	32
4.7.2	Prognose bei Realisierung der FNP- / B-Plan-Änderung	32
4.8	Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	33
4.8.1	Status Quo	33
4.8.2	Prognose bei Realisierung der FNP- / B-Plan-Änderung	34
4.9	Wechselwirkungen	34
4.10	Kumulative Wirkungen	35
4.11	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	35
5.	MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND ZUR VERMINDERUNG VON UMWELTAUSWIRKUNGEN UND KOMPENSATION VON EINGRIFFEN ...	36
5.1	Maßnahmen zur Vermeidung	36
5.1.1	Erhalt des Gehölzstreifens (Sicht- und Immissionsschutzgrün)	36
5.1.2	Schutz der Gehölze während der Baumaßnahmen	36
5.1.3	Vermeidung von Lichtimmissionen	36
5.2	Maßnahmen zur Verringerung / Minderung von Eingriffen	37
5.2.1	Lärmschutzmaßnahmen	37
5.2.2	Minderung der Versiegelung	37
5.3	Ausgleichsmaßnahmen gem. Eingriffsregelung	37
5.4	Baumersatz	37
5.5	Grünordnerische Maßnahmen und Festsetzungen	38
5.5.1	Begrünung von Freiflächen im Sondergebiet.....	38
5.5.2	Einfriedungen	39
5.5.3	Stellplatzbegrünung.....	39
5.5.4	Dachbegrünung	40
5.5.5	Fassadenbegrünung	40
5.6	Artenschutzmaßnahmen	41
5.6.1	Vorgaben für die Gehölzfällungen.....	41
5.6.2	Minimierung zusätzlicher Lichtemissionen (Empfehlung)	41
5.6.3	Minimierung möglicher Vogelkollisionen (Empfehlung)	41

6.	VERWENDETE TECHNISCHE VERFAHREN UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER ANGABEN..	42
7.	GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN BEI DER DURCHFÜHRUNG DES BAULEITPLANES AUF DIE UMWELT (MONITORING)	43
8.	ZUSAMMENFASSUNG	44
9.	LITERATUR	45
	ANHANG – BIOTOPTYPEN-BESTANDSPLAN	

Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Checkliste der zu beurteilenden Umweltauswirkungen gem. BauGB	5
Tab. 2	Übersicht der beanspruchten Bäume gem. Baumschutzsatzung Stadt Dortmund	20

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Luftbilddarstellung des Plangebietes (Quelle: DOP und WMS NW ALKIS (Geobasis NRW (2020): Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)).....	1
Abb. 2	Auszug aus dem Regionalplan-Entwurf 2018 (RVR, 2018).....	7
Abb. 3	Änderungsbereiche der 76. Flächennutzungsplan Änderung (Stadt Dortmund, 04/20).....	8
Abb. 4	Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans im Geltungsbereich der 1. B-Plan- Änderung – Teilbereich B - Bauhaus	9
Abb. 5	InSEKt Aplerbeck – Karte 2 „Freiraum“ (STADT DORTMUND – STADTPLANUNGS- UND BAUORDNUNGSAMT, 2009).....	10
Abb. 6	Lärm-Vorbelastung durch Straßenverkehr 24 h (www.umgebungslaerm- kartierung.nrw.de, abgerufen am 13.06.2019).....	13
Abb. 7	Lärm-Vorbelastung durch Straßenverkehr nachts (www.umgebungslaerm- kartierung.nrw.de, abgerufen am 13.06.2019).....	14
Abb. 8	Ausschnitt aus Planungshinweiskarte (RVR, 2019)	29
Abb. 9	Auszug aus der Starkregengefahrenkarte der Stadt Dortmund	30

1. PLANUNGSANLASS UND AUFGABENSTELLUNG

Die Stadt Dortmund beabsichtigt den seit 1990 rechtskräftigen Bebauungsplan Ap 161 in Dortmund Aplerbeck im Rahmen einer 1. Änderung zunächst für den Teilbereich B – Bauhaus anzupassen. Das Plangebiet umfasst den derzeitigen Standort des Baumarkts sowie die südlich verlaufende Eggensteinstraße und anschließende gewerblich genutzte Flächen.

Anlass des einzuleitenden Bebauungsplan-Verfahrens sind Erweiterungsabsichten des Baumarktes, die mit dem derzeitigen Planungsrecht für diese Flächen nicht vereinbar sind. Hierzu ist zudem ist eine Flächennutzungsplanänderung notwendig, die im Parallelverfahren betrieben wird.

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes ist gem. § 2 Abs. 4 BauGB begleitend zur Aufstellung/Änderung des Bauleitplanes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Die Ergebnisse werden unter Beachtung der Planungsziele und -inhalte innerhalb eines Umweltberichtes dargelegt.

1.1 Lage im Raum und Kurzcharakteristik

Das ca. 3,3 ha große Plangebiet liegt im östlichen Stadtgebiet Dortmunds im Stadtteil Aplerbeck. Die Abgrenzung des Plangebietes ist der folgenden Abbildung zu entnehmen.



Abb. 1 Luftbildarstellung des Plangebietes

(Quelle: DOP und WMS NW ALKIS (Geobasis NRW (2020): Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0))

1.2 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Der vorhandene Baumarkt und die sonstige Bestandsbebauung sollen abgerissen und durch einen größeren Neubau ersetzt werden. Hierzu werden südlich und westlich angrenzende gewerbliche Flächen und eine öffentliche Verkehrsfläche benötigt und überplant. Die ebenfalls überplante Eggensteinstraße wird durch ein straßenrechtliches Einziehungsverfahren parallel zum Offenlagebeschluss entwidmet. Vorgesehen ist die Festsetzung eines Sondergebietes GEH (großflächiger Einzelhandel) mit der Zweckbestimmung „Bau- und Gartenmarkt“. Für das Sondergebiet werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 und eine Geschossflächenzahl von 1,0 festgesetzt. Allerdings soll für Stellplätze und ihre Zufahrten durch eine textliche Festsetzung eine Überschreitung der Kappungsgrenze von 0,8 bis zu einer GRZ von 0,85 zugelassen werden.

Das maximal bis zu 12 m hohe Gebäude wird eine Grundfläche von ca. 16.600 m² erhalten, auf zusätzlich versiegelte Fläche für Stellplätze, Gehwege entfallen ca. 11.090 m². Die erforderlichen 225 Kunden-Stellplätze sind östlich vor dem Gebäude in Richtung Schleefstraße, also auf der Wohnbebauung abgewandter Seite, geplant. Der Parkplatz besteht aus den asphaltierten Fahrflächen und den Stellplätzen aus einem Pflasterbelag. Zwischen den Stellplätzen wird ein ca. 2 m breiter Grünstreifen angelegt, in dem sich die Baumstandorte und auch die Beleuchtung des Stellplatzes befinden.

Unter Berücksichtigung der geplanten Entwicklungen und Änderungen im Bebauungsplan erfolgt die Anpassung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren. Genauere Angaben zu Art und Maß der baulichen Nutzung, der verkehrlichen Erschließung sowie der Entwässerung sind der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

1.3 Alternativenprüfung

Im Umweltbericht müssen die in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten dargestellt werden, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplanes zu berücksichtigen sind (Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, vgl. hierzu: Nr. 2 d). Auch gemäß dem Abwägungsgebot besteht die Pflicht, die unter Beachtung der Planungsziele realistisch in Betracht kommenden Planungsalternativen in die Abwägung einzustellen.

Es sind die Alternativen zu berücksichtigen, die sich der Sache nach anbieten. Zu den anderweitigen Planungsmöglichkeiten sind auf der FNP-Ebene insbesondere Standortalternativen relevant. In der Begründung bzw. im Umweltbericht sollte eine Auseinandersetzung mit dieser Thematik erläutert und vor allem die Gründe für die letztlich gewählte Alternative dargelegt werden.

1.3.1 Standortalternativen (FNP-Ebene)

Da der geplante Änderungsbereich bereits im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt ist und für den Großteil des Plangebietes bereits bauliche Vornutzungen bestehen, erübrigt sich eine vergleichende Betrachtung von potenziellen Standortalternativen. Es ist davon auszugehen, dass für die zumeist standortgebundenen Planungsabsichten im Stadtgebiet kein alternativer Standort mit geringerer Umwelt-Empfindlichkeit vorliegt.

1.3.2 Standortbegründung / Konzeptalternativen (B-Plan-Ebene)

Die Nachnutzung bzw. Umnutzung bestehender Bauflächen ist als positiv im Sinne des Freiraumschutzes zu werten, so dass sich für diese Bereiche eine Alternativenprüfung erübrigt.

Städtebauliche Varianten oder Konzeptalternativen wurden im Rahmen des Gesamtvorhabens u.a. aufgrund des bestehenden baulichen Rahmens und der vorangelegten Raumstruktur nicht entwickelt.

2. RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND METHODISCHE VORGEHENSWEISE DER UMWELTPRÜFUNG

2.1 Ablauf der Umweltprüfung

Die Umweltprüfung ist durch das BauGB als Regelverfahren zur Prüfung der Umweltbelange in der Bauleitplanung eingeführt worden. Sie stellt einen eigenständigen Bestandteil des Planungsprozesses dar, der in das Bauleitplanverfahren integriert ist und an allen wesentlichen Schritten des Verfahrens beteiligt ist. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden in einem Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung beschrieben und bewertet. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

2.2 Inhalte des Umweltberichtes

Nach § 2 Abs. 4 BauGB besteht die Pflicht, bei der Aufstellung/Änderung von Bebauungsplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die Belange des Umweltschutzes (vgl. Kap. 3.1) ermittelt und bewertet werden. Hierzu werden zum einen die voraussichtlich erheblichen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Mensch und menschliche Gesundheit, Tiere und Pflanzen, Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaft und Erholung sowie Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter beschrieben. Zum anderen wird im Umweltbericht dokumentiert, wie die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Umweltauswir-

kungen im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes berücksichtigt und welche Maßnahmen zur Kompensation der (verbleibenden) Eingriffe vorgenommen werden.

Im Umweltbericht werden die Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter unter Hinzuziehung der vorliegenden Informationsgrundlagen (Fachgutachten, Stellungnahmen etc.) und unter Berücksichtigung der Ausprägung der betroffenen Schutzgüter näher analysiert. Die Umweltprüfung bezieht sich hierbei auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Planwerkes angemessener Weise verlangt werden kann.

Der Aufbau des Umweltberichtes hat sich an der Mustergliederung gem. Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 u. § 2a BauGB sowie der Mustergliederung der Stadt Dortmund (Stand September 2018) zu orientieren.

2.2.1 Wesentliche Datengrundlagen

Die zur Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands sowie zur Prognose der Auswirkungen der Planung maßgeblichen Datengrundlagen, Fachgutachten und -informationen werden in den jeweiligen Schutzgutkapiteln sowie zusammenfassend im Literaturverzeichnis aufgeführt. Unter anderem steht ein Umweltbericht zu einer nicht weiter verfolgten und nicht abgeschlossenen Änderungsplanung aus dem Jahr 2008 als unveröffentlichte Grundlage zu Verfügung.

2.2.2 Festlegung des Untersuchungsrahmens der Umweltprüfung (Scoping)

Die Gemeinde legt für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung erforderlich ist.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zu unterrichten und zur Äußerung, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, aufzufordern.

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der betroffenen Behörden erfolgte Mitte 2019 in Form einer schriftlichen Abfrage, die durch einen Scoping-Fachbeitrag begleitet wurde. In diesem Rahmen erfolgte die Abstimmung des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrads der Umweltprüfung.

Hinweis: Die Scoping-Abfrage befasste sich mit dem deutlich größeren gesamten Änderungsbereich, der sich in zehn Teilbereiche (A-I) mit unterschiedlichen Nutzungsabsichten gliedert und insgesamt ca. 39 ha umfasst. Die im Rahmen der Beteiligung hervorgebrachten Anregungen und Anmerkungen, die den Teilraum B betreffen, werden in diesem Bericht berücksichtigt.

3. RELEVANTE ZIELE FÜR DEN UMWELTSCHUTZ

3.1 Umweltbelange des BauGB

Der Katalog der städtebaulichen Belange nach § 1 Abs. 6 BauGB enthält eine Aufzählung der für die Abwägung insbesondere zu berücksichtigenden Umweltbelange, die in der Praxis als eine Checkliste für die in der Umweltprüfung zu betrachtenden Themen genutzt werden kann (vgl. Tab. 1).

Tab. 1 Checkliste der zu beurteilenden Umweltauswirkungen gem. BauGB

BauGB	zu berücksichtigende Umweltaspekte
Auswirkungen auf die Schutzgüter	
§ 1 Abs. 6 Nr. 7a)	die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt
§ 1 Abs. 6 Nr. 7c)	umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
§ 1 Abs. 6 Nr. 7d)	umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter
§ 1 Abs. 6 Nr. 7i)	die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d
Weitere Aspekte	
§ 1 Abs. 6 Nr. 7b)	die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes
§ 1 Abs. 6 Nr. 7e)	die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern
§ 1 Abs. 6 Nr. 7f)	die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie
§ 1 Abs. 6 Nr. 7g)	die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts
§ 1 Abs. 6 Nr. 7h)	die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden
§ 1 Abs. 6 Nr. 7j)	unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i
§ 1a Abs. 2 Satz 1	Bodenschutzklausel (sparsamer Umgang mit Grund und Boden)
§ 1a Abs. 5 Satz 1	Klimaschutzklausel (Beachtung der Erfordernisse des Klimaschutzes)
§ 1a Abs. 2 Satz 2	Umwidmungssperrklausel für landwirtschaftliche Flächen, Waldflächen und für zu Wohnzwecken genutzte Flächen
§ 1a Abs. 3	Berücksichtigung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz

3.2 Fachgesetze des Umwelt- und Naturschutzrechts

Neben dem BauGB werden - soweit relevant - im Wesentlichen folgende Fachgesetze in der jeweils gültigen Fassung der Umweltprüfung zu Grunde gelegt:

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)
- Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG NRW)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz - BBodSchG)
- Landesbodenschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)
- Gesetz zur Erhaltung des Waldes und zur Förderung der Forstwirtschaft (Bundeswaldgesetz - BWaldG)
- Gesetz über die Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden (Umweltschadengesetz - USchadG)
- Landesforstgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesforstgesetz - LFoG)
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG)
- Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes in Nordrhein-Westfalen (Klimaschutzgesetz NRW)

Die einschlägigen fachgesetzlichen und fachplanerischen Ziele werden im Rahmen der Schutzgutbetrachtung als Grundlage bzw. Bewertungsmaßstab beachtet.

Die genannten Gesetze werden durch Verordnungen oder Verwaltungsvorschriften weiter konkretisiert, z.B. durch die TA Lärm, die TA Luft, den Abstandserlass sowie die 12. und 16. BImSchV. Sie enthalten neben Grenz-, Richt- oder Orientierungswerten, die zur Beurteilung der Beeinträchtigungen heranzuziehen sind, auch Regelungen zu technischen Mess- und Bewertungsverfahren. Sie werden zur Beurteilung der jeweiligen Auswirkungen herangezogen. Als Rechtsnormen im materiellen Sinn können grundsätzlich auch kommunale Satzungen (z.B. Baumschutzsatzungen, Entwässerungssatzungen) relevant werden.

3.3 Zielvorgaben der Regional- und Landschaftsplanung

3.3.1 Regionalplan

Der Regionalplan legt die regionalen Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die Stadt Dortmund fest. In Nordrhein-Westfalen übernimmt der Regionalplan darüber hinaus die Funktion eines Landschaftsrahmenplanes (gem. § 10 Bundesnaturschutzgesetz) sowie eines forstlichen Rahmenplanes (gem. § 7 Bundeswaldgesetz).

Der derzeit rechtsgültige Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg Teilabschnitt Oberbereich Dortmund-westlicher Teil (GEP) enthält für den Bereich Aplerbeck Ost die Festlegung „Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ (GIB).

Aktuell erarbeitet der Regionalverband Ruhr (RVR) den Regionalplan Ruhr, in dessen Geltungsbereich auch das Dortmunder Stadtgebiet liegt. Ein Entwurf liegt seit Mitte 2018 vor. In diesem wird der Vorhabenbereich bereits als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) sowie im West- und Südteil kleinflächig weiterhin als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen festgelegt (vgl. Abb. 2). Das Plangebiet liegt zudem innerhalb eines Lärmschutzbereichs (Tagschutzzone 2) gemäß Fluglärmschutzverordnungen des etwa 3 km östlich gelegenen Flughafens Dortmund-Wickede. Im östlich angrenzenden Freiraum schließt weiterhin der regionale Grünzug „G“ an.

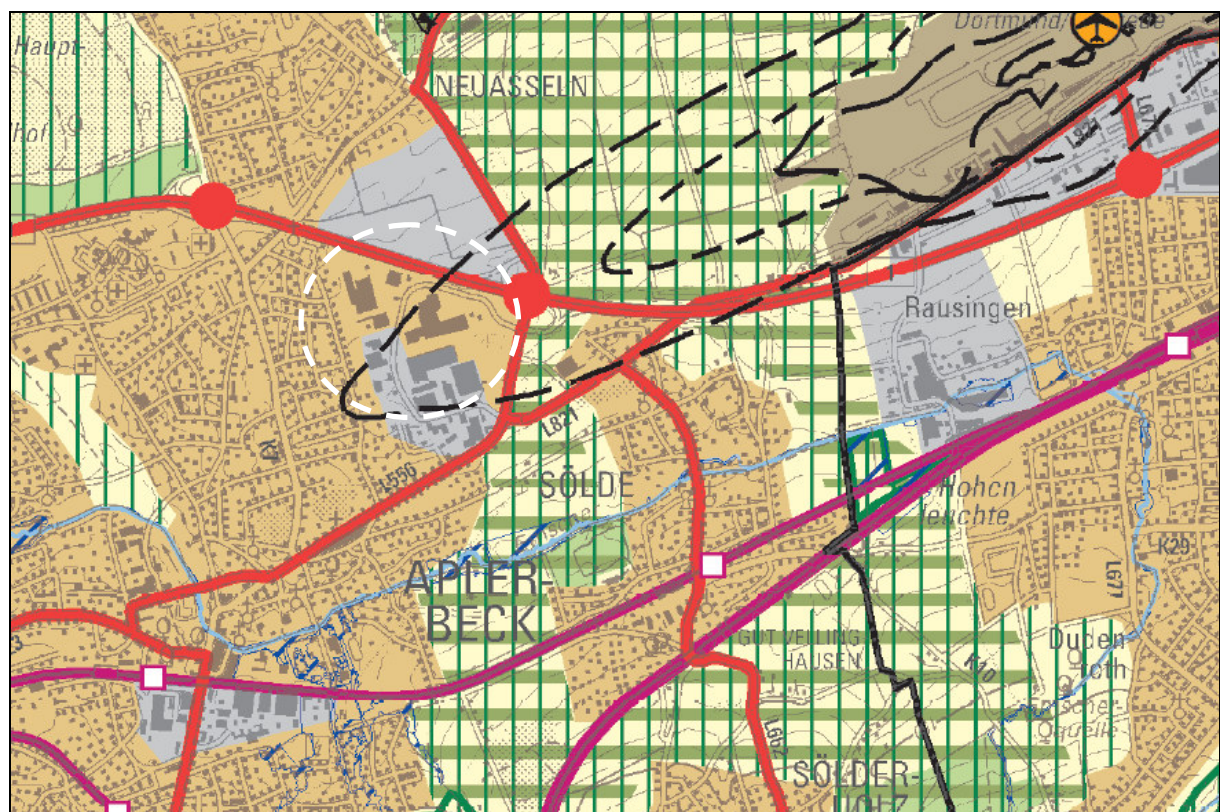


Abb. 2 Auszug aus dem Regionalplan-Entwurf 2018 (RVR, 2018)

Seitens des Regionalverbands Ruhr wurde bestätigt, dass kein unmittelbarer Widerspruch der Planung zu regionalplanerischen Zielen festzustellen ist und dass die Festlegung als GIB der beabsichtigten Planung zur Erweiterung des Bauhauses gemäß Ziel 13 zurzeit nicht entgegensteht. Auch die geplante Festlegung im Entwurf des Regionalplan Ruhr als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ steht einer Ausweisung als Sondergebietsstandort nicht entgegen.

3.3.2 Flächennutzungsplan

Der südlich der Eggensteinstraße gelegene Teil des Plangebiets ist im seit 2004 rechtswirksamen FNP der Stadt Dortmund als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel ohne zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente“ und als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der derzeitige Standort des Bauhaus-Baumarktes nördlich der Eggensteinstraße ist als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Im Rahmen der Änderung Nr. 76-I des Flächennutzungsplans soll in diesem Teilbereich (Änderungsbereich 1) die Darstellung in Richtung Sondergebiet geändert werden (s. Abb. unten).

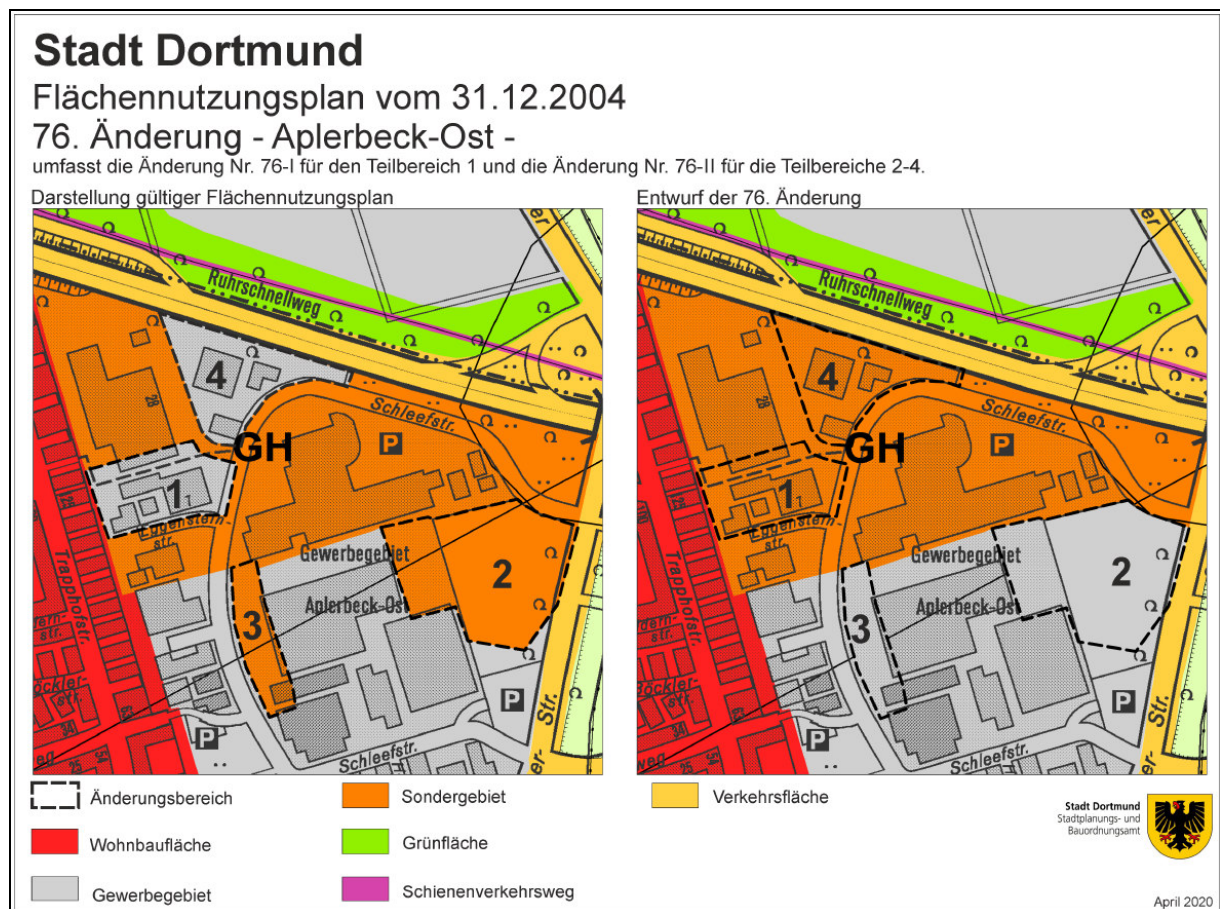


Abb. 3 Änderungsbereiche der 76. Flächennutzungsplan Änderung (Stadt Dortmund, 04/20)

3.3.3 Bebauungsplan

Im Planungsraum ist seit dem 11.05.1990 der Bebauungsplan „Ap 161 -Gewerbegebiet Aplerbeck Ost-“ rechtsverbindlich. Er setzt im Geltungsbereich der 1. Bebauungsplan-Änderung – Teilbereich B als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet und Sondergebiete mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel fest. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt in allen Bauflächen 0,4. Die zukünftig entfallende Eggensteinstraße wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Daneben werden im Westteil Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen festgesetzt (s. Abb. unten).



Abb. 4 Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans im Geltungsbereich der 1. B-Plan-Änderung – Teilbereich B - Bauhaus

3.3.4 Landschaftsplan

Festsetzungen oder Entwicklungsziele des gültigen Landschaftsplans bzw. der aktuellen Entwurfsfassung (Fassung zur 2. Offenlage 2019) liegen im Plangebiet (Teilbereich B – Bauhaus) nicht vor. Die Fläche befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans.

3.4 Informelle Instrumente und Planungsvorgaben

3.4.1 Integriertes Stadtbezirkentwicklungskonzept Aplerbeck

Am 14.12.2000 fasste der Rat der Stadt Dortmund neben dem Beschluss zur Aufstellung eines neuen Flächennutzungsplans den Beschluss zur Erarbeitung von Integrierten Stadtbezirkentwicklungskonzepten (InSEKts). Für den Bereich des Stadtbezirks Aplerbeck wurde 2009 ein entsprechendes Konzept entwickelt (vgl. STADT DORTMUND – STADTPLANUNGS- UND BAUORDNUNGSAMT, 2009).

Die in der InSEKt-Karte "Freiraum" dargestellten räumlichen Zielvorstellungen folgen den freiraumplanerischen Vorgaben, die sich u.a. aus dem Radial-Konzentrischen Freiraummodell, dem StadtgrünPlan (GRÜNPLAN, 2005) und dem Masterplan Emscher Landschaftspark ableiten lassen. Das Plangebiet enthält keine Darstellungen im Hinblick auf die Freiraumfunktion (s. Abb. unten). Aktuell erfolgt eine Aktualisierung/Überarbeitung des Planwerkes.

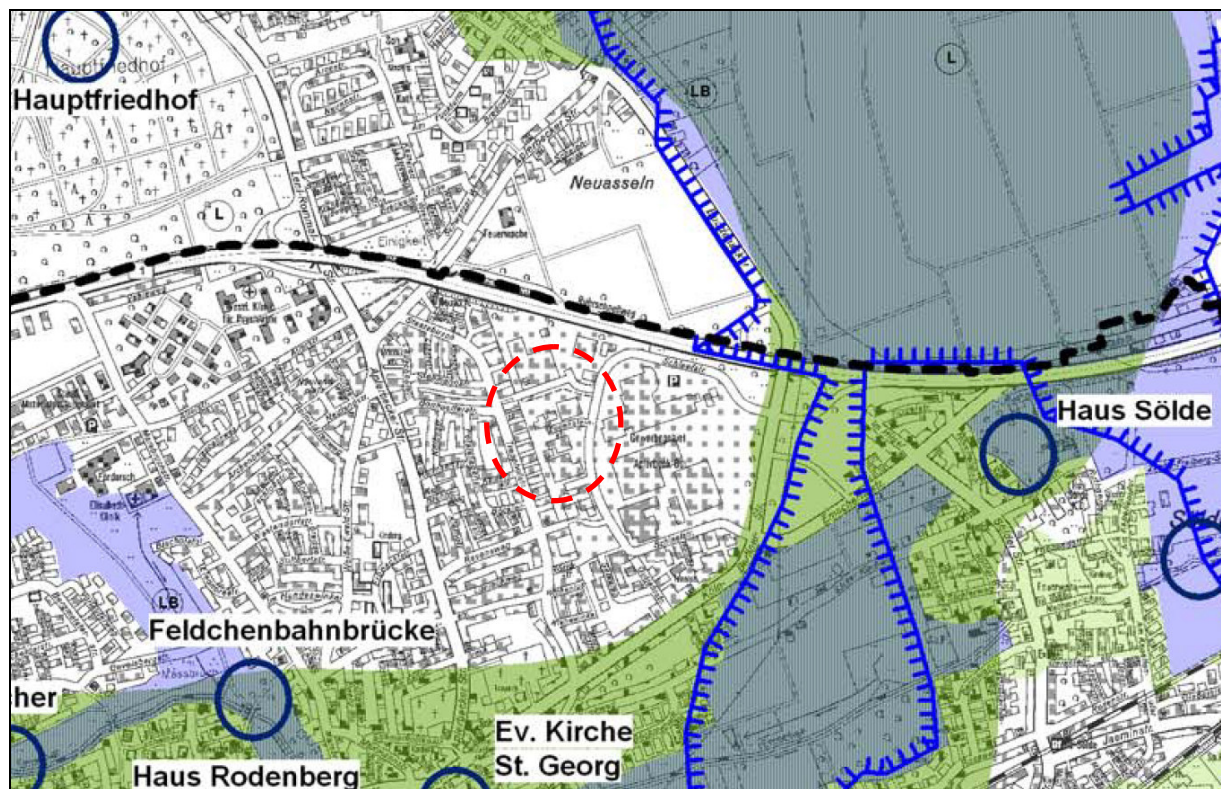


Abb. 5 InSEKt Aplerbeck – Karte 2 „Freiraum“ (STADT DORTMUND – STADTPLANUNGS- UND BAUORDNUNGSAMT, 2009)

3.4.2 Umweltplan

Der Umweltplan der Stadt Dortmund (BKR, 2002) stellt ein umfassendes Instrument dar, mit dem die Belange von Boden, Wasser, Klima, Luft, Pflanzen, Tieren, Landschaft sowie die Anforderungen des Menschen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei anstehenden Planungsentscheidungen berücksichtigt werden können. In Anbetracht der Vornutzung werden im Umweltplan für den Vorhabenraum keine Planungshinweise oder Zielvorgaben dargestellt.

4. BESCHREIBUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDS SOWIE PROGNOSE UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Im Folgenden wird zunächst der derzeitige Gebietszustand bezogen auf die Umweltschutzgüter dargelegt. Die Angaben basieren auf vorhandenen Unterlagen und Gutachten sowie den Ergebnissen der am 14.06.2019 erfolgten Vor-Ort-Begehung.

In der den jeweiligen Schutzgutkapiteln zugeordneten Konfliktanalyse bzw. Prognose werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umweltschutzgüter nach Art, Intensität und zeitlichem Ablauf beurteilt. Dabei ist zwischen bau-, anlage- und betriebsbedingten sowie direkten und indirekten Wirkungen zu unterscheiden. Ferner ist zu prüfen, ob unvermeidbare Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes als erheblich eingestuft werden müssen.

Beim Begriff der Erheblichkeit handelt es sich um einen rechtlich unbestimmten Begriff. Der Beurteilungsmaßstab orientiert sich in erster Linie an gesetzlich definierten Normen sowie fachplanerischen Zielen und Grundsätzen, die den allgemeinen Zulässigkeitsrahmen vorgeben. Die Frage nach der Umwelt-Erheblichkeit zielt insbesondere auf die Qualität bzw. Intensität der Beeinträchtigungen ab. Hierbei sind die Schutzgutausprägung und die jeweilige Empfindlichkeit gegenüber den Wirkungen der Planung zu berücksichtigen. Zur Anwendung kommt der so genannte worst-case-Ansatz unter Berücksichtigung der Entwicklungsspielräume innerhalb der geplanten Bauflächen. So wird u.a. die maximal zulässige Bebauung/Versiegelung anhand der im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) zu Grunde gelegt. Die bereits konkreter gefassten Planungsinhalte des Bebauungsplans werden jedoch hierbei mitberücksichtigt. Auch Grünfestsetzungen sind hierin enthalten.

Ebenso werden Fachgutachten (z.B. Arten- und Lärmschutzgutachten) ausgewertet. Das Wirkungsgefüge zwischen den abiotischen und biotischen Faktoren sowie mögliche Wechselwirkungen werden hierbei ebenso berücksichtigt wie derzeit bestehende Beeinträchtigungen und Vorbelastungen. Abschließend erfolgt eine Gesamtbewertung der schutzgutbezogenen Auswirkungen des Vorhabens unter Berücksichtigung der beschriebenen Möglichkeiten zur Konfliktminderung.

4.1 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Unter dem Schutzgut Mensch ist die Bevölkerung im Allgemeinen sowie ihre Gesundheit und ihr Wohlbefinden zu verstehen. Neben der Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt sowie dem Schutz und der Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen sind als Schutzziele das gesunde Wohnen und die Regenerationsmöglichkeiten zu betrachten. Die Wohnumfeldfunktion sowie die Freizeit- und Erholungsfunktion sind demnach zu berücksichtigen.

Zur Beschreibung und Bewertung des Schutzgutes Mensch werden im Wesentlichen folgende Datenquellen berücksichtigt:

- Portal Umgebungslärm NRW und Lärmaktionsplan Stadt Dortmund
- Hochwasserrisikokarten, MKUNLV NRW
- Arbeitskarte der potenziellen Methangasaustritte (Karte 4 Umweltplan Dortmund)
- Verkehrsgutachten – Verkehrsplanung für das Fachmarktzentrum Dortmund Aplerbeck (DR. LESSMANN & PARTNER, 2002)
- Schalltechnische Untersuchung zur Änderung des Bebauungsplans „Ap 161 - Gewerbegebiet Aplerbeck-Ost“ in Dortmund – Teilfläche B (BRILON, BONDZIO & WEISER, 2020)
- Kampfmittelauskunft der Stadt Dortmund (18.09.2019)

4.1.1 Status Quo

4.1.1.1 Wohnumfeld und Erholungsfunktion

Der Untersuchungsraum ist weitgehend durch großflächige Gewerbe- und Handelsbetriebe sowie stark frequentierte Straßen geprägt und ist damit für die Erholungsvorsorge nicht relevant.

Westlich des Plangebietes grenzen Wohngebiete mit Einzelhaus- und Zeilenbebauung sowie größeren Gartenanteilen an. Die empfindliche Wohnnutzung wird durch einen ca. 30 m breiten Gehölzstreifen vom Gewerbegebiet abgegrenzt, so dass Störwirkungen und Beeinträchtigungen des Wohlbefindens abgeschwächt bzw. vermieden werden.

Zielorte für Erholungssuchende oder Bereiche mit besonderer Aufenthaltsqualität sind im Betrachtungsraum nicht vorhanden. Vor dem Hintergrund der bestehenden Vorbelastung der Freiflächen durch Verkehrslärm, Zerschneidung, geringe Größe und geringe landschaftliche Attraktivität ist der Wert der Erholungsfunktion insgesamt als sehr gering einzustufen.

Die nördlich des Plangebietes verlaufende Fußwegeverbindung durch eine gehölzgeprägte Grünachse in Richtung des Wohngebietes ist jedoch als grüner Verbindungsweg zwischen Wohn- und Einkaufsbereichen von hoher Bedeutung.

4.1.1.2 Lärmvorbelastung

Die im Plangebiet vorherrschenden Lärm-Vorbelastungen durch Straßen- sowie Flugverkehr werden im Folgenden anhand der Lärmkarten der Umgebungslärmkartierung NRW Stufe 3 des MKULNV dargestellt. Bezogen auf Industrielärm liegen keine Angaben vor. Schienenverkehr wirkt sich auf das Plangebiet nicht aus.

Es ergeben sich jedoch Belastungen durch Fluglärm des östlich gelegenen Flughafens Dortmund, die sich weitgehend auf den Tageszeitraum beschränken. In den Umgebungslärmkarten werden im Plangebiet 24 h Lärmpegel von $>55 \leq 60$ $L_{den}/dB(A)$ erreicht. Das Bauvorhaben liegt in der Tag-Schutzzone 2, für die als Fluglärmbelastung ein Wert L_{Aeq} von > 60 $dB(A)$ angegeben wird (vgl. BRILON, BONDZIO & WEISER, 2020).

Besonders relevant sind zudem Vorbelastungen durch Verkehrslärm insbesondere der nördlich an den Planungsraum angrenzenden B1 sowie der östlich gelegenen Köln-Berliner-Straße. Hohe Lärmpegel von $>65 \leq 75$ $L_{den}/dB(A)$ werden bezogen auf den 24 h Zeitraum erreicht. Im Nachtzeitraum liegen die Werte im nördlichen Teilbereich ebenfalls in einem hohen Bereich zwischen $>60 \leq 70$ $L_{den}/dB(A)$. Die nachfolgenden Abbildungen veranschaulichen die Vorbelastungen durch Straßenlärm, wobei im Plangebiet keine besonders empfindlichen Wohnnutzungen vorliegen.

Im Lärmaktionsplan (STADT DORTMUND, 2014) ist der vorwiegend durch gewerbliche Nutzungen und Handelsbetriebe geprägte Planungsraum - aufgrund der vergleichsweise geringen Empfindlichkeit - nicht als Schwerpunkttraum für Lärmschutzmaßnahmen vermerkt.

Im Rahmen des geplanten Ausbaus der nördlich angrenzenden A40 / B1 ist die Errichtung einer Lärmschutzwand parallel zur Straßenachse vorgesehen, so dass sich im Plangebiet zukünftig geringere Lärmeinwirkungen durch die B 1 ergeben werden.

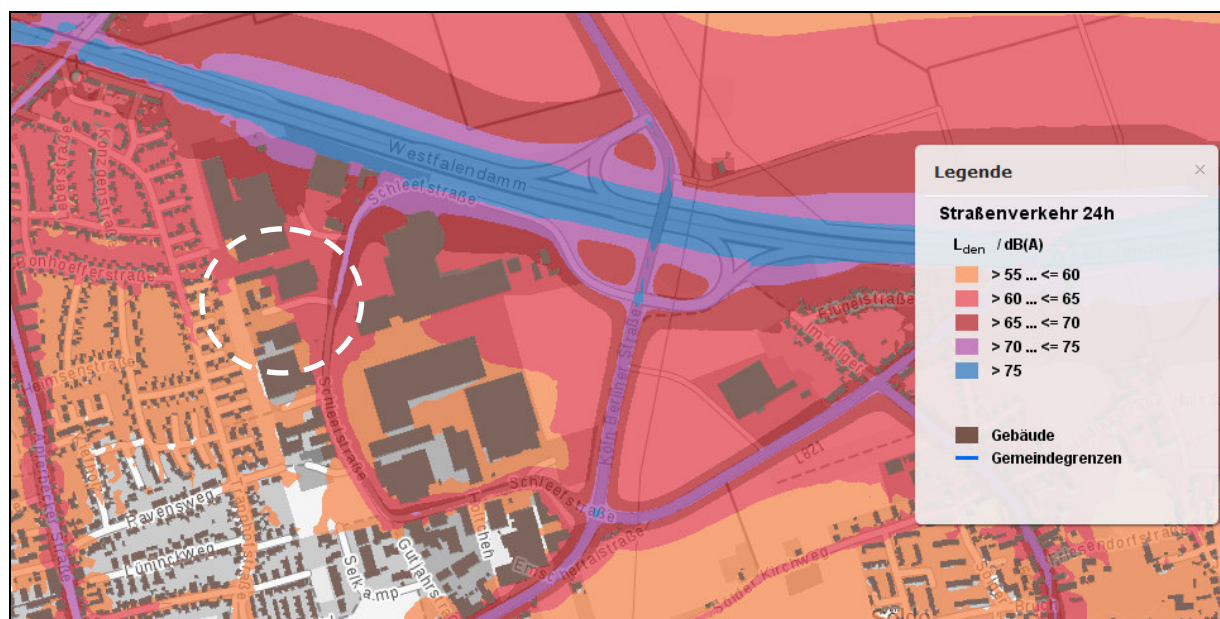


Abb. 6 Lärm-Vorbelastung durch Straßenverkehr 24 h (www.umgebungslaermkartierung.nrw.de, abgerufen am 13.06.2019)



Abb. 7 Lärm-Vorbelastung durch Straßenverkehr nachts (www.umgebungs-laerm-kartierung.nrw.de, abgerufen am 13.06.2019)

4.1.1.3 Überflutungs- und Hochwasserrisiko

Die Hochwassergefahren- und risikokarten der Bezirksregierung Arnsberg geben Auskunft darüber, in welchen Bereichen mit Überschwemmungen zu rechnen ist. Für den Planungsraum sind weder Gebiete mit signifikantem Hochwasserrisiko gem. § 73 WHG noch Überschwemmungsgebiete gem. § 76 WHG ermittelt worden. Mögliche Gefahren nach starken Niederschlägen sind im Auszug aus der Starkregengefahrenkarte der Stadt Dortmund (s. Abb. 9) zu ersehen.

4.1.1.4 Sonstige Vorbelastungen / Emissionen

Es liegen derzeit keine Hinweise auf relevante Geruchsbelastungen, Erschütterungen oder sonstige Störwirkungen (Wärme, Strahlung, Elektromagnetische Felder) vor.

Das Plangebiet liegt in einer Zone, in der potenzielle Methangasaustritte aus dem Untergrund wenig wahrscheinlich sind, so dass keine Maßnahmen und Vorkehrungen zur Umgehung von Wirkungen durch Naturmethangas notwendig sind.

Vorbelastungen bestehen aufgrund der derzeitigen gewerblichen Nutzung und der starken (verkehrlichen) Frequentierung bestehender großflächiger Einzelhandelsbetriebe sowie der angrenzenden Hauptverkehrsstraßen. In diesem Zusammenhang ist auch mit Immissionen von Luftschadstoffen (u. a. Stickoxide, Feinstaub) zu rechnen.

Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen bzw. Altlastenverdacht bestehen im Bereich der Teilfläche B nicht. Hinweise auf mögliche Kampfmittelreste sind jedoch zu beachten.

4.1.1.5 Kampfmittel

Die durch die Bezirksregierung Arnsberg erfolgte Auswertung von Luftbildern kommt zu dem Ergebnis, dass das Plangebiet teilweise als Bombenabwurfgebiet zu werten ist, in dem drei Blindgängerverdachtspunkte vorliegen. Im Zuge des geplanten Vorhabens ergeben sich gemäß den Angaben des Ordnungsamtes Dortmund für die Kampfmittelbeseitigung folgende Erfordernisse:

- Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben im Bereich der Bombardierung
- Systematische Oberflächendetektion in den Stellungsbereichen
- Überprüfen der Blindgängereinschlagstellen, sofern ein Mindestabstand von 20 m zur geplanten Baumaßnahme unterschritten wird
- bei Ramm- oder Bohrarbeiten mit schwerem Gerät vorab Sondierbohrungen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe
- für Untergrunderkundungen und Spezialtiefbauarbeiten ist im Bereich der Bombardierung die Anwendung der Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung für Baugrundeingriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr erforderlich

4.1.1.6 Altbergbau

Im Plangebiet ist nach Auskunft der Bergbehörde (Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6 Bergbau und Energie in NRW) bis 1914 Steinkohlebergbau in einer Teufe von > 60 m umgegangen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche aus diesen Abbaubereichen ist nicht mehr zu rechnen. Insgesamt ist damit kein einwirkungsrelevanter Bergbau im Plangebiet dokumentiert.

4.1.1.7 Mögliche Gefahren gem. Störfall-Verordnung - 12. BImSchV

Eine mögliche Gefährdung des Plangebietes durch schwere Unfälle (Störfälle) und damit verbundene schädliche Umwelteinwirkungen ist nicht zu erwarten. Im erweiterten Umfeld des Vorhabens sind gemäß den Angaben der Stadt Dortmund keine Betriebsbereiche nach § 3 Abs. 5a des BImSchG vorhanden. Eine erhöhte Anfälligkeit der Planung für schwere Unfälle oder Katastrophen im Sinne der Störfall-Verordnung (12. BImSchV) und unter Beachtung des Leitfadens KAS 18¹ ist in diesem Zusammenhang nicht gegeben.

¹ Kommission für Anlagensicherheit beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (2010): Leitfaden Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung 2. überarbeitete Fassung (Nov. 2010).

4.1.1.8 Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Bereits aktuell ist mit einem Anfall von Abfällen und Abwässern aus dem Vorhabensraum zu rechnen. Es wird davon ausgegangen, dass gemäß den rechtlichen Grundlagen sowie den kommunalen Entwässerungs- und Abfallentsorgungssatzungen ein sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern gewährleistet und eine ordnungsgemäße Entsorgung sichergestellt werden.

Gemäß KrWG (Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen) gilt grundsätzlich folgende Rangfolge bei der Abfallbewirtschaftung:

1. Vermeidung des Entstehens von Abfällen,
2. Vorbereitung zur Wiederverwendung von Abfällen,
3. Recycling von Abfällen,
4. Sonstige Verwertung, insbesondere energetische Verwertung und Verfüllung,
5. Beseitigung von nicht wiederverwendbaren oder verwertbaren Abfällen.

Durch die Einhaltung dieser Rangfolge und ergänzende Gesetze zur Verbringung, Behandlung, Lagerung und Verwertung des Abfalles können schädliche Auswirkungen auf die Umweltbelange grundsätzlich vermieden werden.

Die Entwässerung des Schmutzwassers im Änderungsbereich ist durch den bereits vorhandenen Mischwasserkanal in der Schleefstraße gesichert. Oberflächengewässer, über die zukünftig eine separate Ableitung des Niederschlagwassers erfolgen könnte, sind nicht in erreichbarer Nähe.

4.1.2 Prognose bei Realisierung der FNP- / B-Plan-Änderung

Es ist zu prüfen, ob es für angrenzende Wohngebiete bzw. schützenswerte Nutzungen durch Planungsänderungen zu Überschreitungen der Richtwerte für Gewerbelärmimmissionen kommen kann. Hierzu wurde ein Schallgutachten erstellt (BRILON, BONDZIO & WEISER, 2020).

Relevante Geräuschemissionen sind vor allem vom Parkplatz und den Anlieferungsvorgängen zu erwarten. Außerdem können von Containern und Lüftungsgeräten störende Betriebsgeräusche ausgehen. Das Betriebsgeschehen konzentriert sich hierbei auf den Tageszeitraum von 6 bis 22 Uhr. Als Berechnungsgrundlage wurde ein Aufkommen von 2.972 Kfz-Fahrten/24h für den Werktag und 3.773 Kfz-Fahrten/24h für den Samstag herangezogen, das zum überwiegenden Teil durch die Kunden erzeugt wird.

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen:

Die Beurteilungspegel westlich des Baumarktes liegen bei fast allen Immissionsorten um mehr als 6 dB(A) unterhalb der Immissionsrichtwerte der TA Lärm. Einzige Ausnahme ist das Gebäude Trapphofstraße 123 (Immissionsort 6). Hier wird der Immissionsrichtwert um 1,4

dB(A) unterschritten. Unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch weitere gewerbliche Nutzungen auf den Nachbargrundstücken ist eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte nicht zu erwarten. Schallmindernde Maßnahmen sind nicht erforderlich. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen ist unproblematisch, da keine schützenswerten Nutzungen unmittelbar betroffen sind.

Insgesamt ist festzustellen, dass die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche hinsichtlich der Lärmsituation unkritisch ist im Sinne der TA Lärm (BRILON, BONDZIO & WEISER, 2020).

Im Hinblick auf eine mögliche Zunahme der Lärmwirkungen durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen liegt eine gutachterliche Einschätzung vor.

Im Verlauf der Schleefstraße sind keine schützenswerten Nutzungen vorhanden, so dass eine mögliche geringe Verkehrszunahme vor dem Hintergrund der Vorbelastung als unproblematisch angesehen wird. Weiterhin ist davon auszugehen, dass die zusätzliche Lärmbelastung im Verlauf der Köln-Berliner Straße weniger als 1 dB(A) beträgt und zudem nur auf den Tageszeitraum (Öffnungszeit des Baumarktes) beschränkt bleibt. Insofern ist ohne rechnerischen Nachweis davon auszugehen, dass die Planung keine wahrnehmbare Veränderung der Verkehrslärmbelastung im Bereich von schützenswerten Nutzungen verursacht (BRILON, BONDZIO & WEISER, 2020).

Der Änderungsbereich liegt außerhalb der Lärmzone C des Flughafens Dortmund und außerhalb des äquivalenten Dauerschallpegels von 62 dB(A). Es kann jedoch zu kurzzeitigen Beeinträchtigungen für geplante Gebäude mit Büro- und Sozialräumen und Gebäude mit ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter durch Einzelschallereignisse (Maximalpegel) kommen.

Für die Neubebauung im Änderungsbereich wird daher empfohlen, den Maximalpegel entsprechend der DIN 45643 zu ermitteln und für die Innenräume entsprechende Schallschutzvorkehrungen auf der Grundlage der DIN 4109 -Schallschutz im Hochbau- zu treffen. Diese Empfehlung bezieht sich auf das Baugenehmigungsverfahren.

Eine erhöhte Anfälligkeit der Planung für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach Auswertung der vorliegenden Unterlagen und Informationen (s. Kap. 4.1.1) nicht absehbar.

4.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bei der Betrachtung des Schutzgutes "Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt" stehen der Schutz von Tier- und Pflanzenarten und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer natürlichen Artenvielfalt sowie der Schutz ihrer Lebensräume und -bedingungen im Vordergrund.

Zur Beschreibung und Darstellung des Schutzgutes Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt werden im Wesentlichen folgende Datenquellen verwendet:

- Informationssystem des LANUV (Alleenkataster, Biotopkataster, Geschützte Biotope, Schutzgebiete, Biotopverbundflächen, Natura 2000-Gebiete)

- Fachbeitrag des Naturschutzes und der Landschaftspflege für die Planungsregion des Regionalverbandes Ruhr (LANUV, 2017)
- Artenschutzgutachten BÜRO ECOTONE, 2018
- Umweltbericht zum Bebauungsplan Ap 161 Gewerbegebiet Aplerbeck-Ost, 1. Änderung – Alter und unveröffentlichter Stand 10.04.2008 (LANDSCHAFT PLANEN + BAUEN, 2008)

4.2.1 Status Quo

4.2.1.1 Besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft (Schutzgebiete)

Im Plangebiet und seinem Verflechtungsbereich sind keine flächigen Schutzgebiete im Sinne des § 20 (2) BNatSchG, Natura 2000 Gebiete (inkl. Pufferräume) oder gesetzlich geschützte Biotope nach § 42 LNatSchG NRW vorhanden. Auch Landschaftsplanfestsetzungen, Biotopverbundflächen oder unzerschnittene Landschaftsräume liegen innerhalb des Plangebietes und dem unmittelbaren Umfeld nicht vor.

Allerdings wird die junge Berg-Ahornallee an der Schleefstraße südlich des Vorhabengebietes in der LANUV Datenbank als nach § 41 LNatSchG NRW geschützte Allee (Kennung AL-DO-0128, Pflanzjahr: 1998) geführt.

4.2.1.2 Reale Vegetation und Biotoptypen

Im Rahmen einer Vor-Ort-Begehung am 14.06.2019 erfolgte die Erfassung der aktuell vorhandenen Biotoptypen auf Grundlage der Biotoptypenliste für das Stadtgebiet von Dortmund (STADT DORTMUND, 2009a) und eine Erhebung der vorherrschenden Lebensraum- und Vegetationsstrukturen. Die Resultate werden im Folgenden dargestellt.

Als wertgebend anzusehen ist die vorhandene Gehölzeingrünung (BD52) im Westen des Plangebietes, die sich sowohl in nördliche als auch südliche Richtung fortsetzt. Sie besteht aus weitgehend heimischen Gehölzen mit mittlerem Baumholz (Feld-Ahorn, Hainbuche, Berg-Ahorn, Stiel-Eiche, Gemeine Esche, Hasel, Sal-Weide, Hänge-Birke, Schwarzer Holunder) und ist aus Anpflanzungen hervorgegangen. Der Bestand dient als Puffer- und Abstandsgrün zur westlich angrenzenden Wohnbebauung.

Die Grünfläche unmittelbar nördlich des Plangebietes (der Teilfläche B) ist als Ausläufer der angrenzenden Gehölzeingrünung (BD52) anzusehen. Ergänzt wird diese Struktur durch eine markante Baumreihe (BF32) aus Pyramiden-Pappeln (*Populus nigra* 'Italica'), die unmittelbar südlich des Roller-Marktes – also außerhalb des Geltungsbereiches der Planung – stockt.

Entlang der Schleefstraße, der Eggensteinstraße sowie auf Freiflächen sind zudem Straßen- und Einzelbäume vorhanden (s. Kap. 4.2.1.4).

Im südöstlichen Teil ist eine Freifläche erhalten geblieben, die sich zum Zeitpunkt der Begehung als Langgraswiese darstellte (EA10), wobei krautige Blühpflanzen auf der grasdominierten Wiese weitgehend fehlen.

Die übrigen Bereiche des Plangebietes werden durch Bebauung (HN0) sowie versiegelte Verkehrs- und Parkplatzflächen (HY1) mit geringem Grünanteil (HM51) geprägt. Versiegelte Flächen nehmen aktuell ca. 65 % des Plangebietes ein.

4.2.1.3 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Innerhalb des Plangebietes befinden sich derzeit Reste von Freiflächen, die gemäß Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Ap 161 als bebaubare Flächen (Gewerbe-, Industrie- und Sondergebiete) ausgewiesen sind, aber noch nicht bebaut wurden.

Diese Flächen sind im Rahmen des abgeschlossenen Bebauungsplanverfahrens bereits als Biotopverlust bilanziert und durch Flächensicherungen ausgeglichen worden und bleiben daher in der Eingriffsbilanz zur Bebauungsplanänderung unberücksichtigt.

Weiterhin wird der ca. 4.800 m² große Gehölzpuffer am Westrand des Plangebietes, der bislang im Bebauungsplan als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt war, in seiner bestehenden Größe und Form erhalten und auch zukünftig im Bebauungsplan gesichert.

Lediglich eine Überschreitung der bislang in den Baugebieten festgesetzten GRZ von bislang 0,4 (mit max. zulässiger Überschreitung 0,6) auf zukünftig 0,5 (mit max. zulässiger Überschreitung 0,85) wird zu berücksichtigen sein. Allerdings ist bereits aktuell ein Versiegelungsgrad von ca. 65 % im Plangebiet festzustellen. Zudem wird die absehbare Überschreitung der bislang festgelegten GRZ durch die vorgesehene Dachbegrünung funktional ausgeglichen, so dass hierdurch kein zusätzlicher Kompensationsbedarf abgeleitet werden kann.

Unabhängig davon wird im nachfolgenden Kapitel der Eingriff in den satzungsgeschützten Baumbestand ermittelt und das in diesem Sinne zu erwartende Kompensationserfordernis dargelegt.

4.2.1.4 Einzelbaumbilanz

Laut der Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Dortmund vom 02.06.2006 sind Laubbäume mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm geschützt und dürfen nicht ohne Genehmigung des Umweltamtes gefällt werden (STADT DORTMUND, 2006). Nicht geschützt sind hingegen alle Nadelbäume und Kulturobstbäume. Im Falle einer Inanspruchnahme geschützter Laubbäume ist gemäß § 9 der Baumschutzsatzung ein Ersatz durch einen gleichwertigen Laubbaum mit einem Baumschulmaß von 20-25 cm Stammumfang erforderlich. Beträgt der Stammumfang des entfallenden Baumes 150 cm oder mehr, so ist für jede weiteren angefangenen 100 cm ein zusätzlicher Ersatzbaum zu pflanzen. Bei Pappeln

gilt eine Sonderregelung, so dass in der Regel ein geringer (einfacher) Ersatzanspruch besteht. Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die planungsbedingt entfallenden Bäume und den daraus resultierenden Ersatzanspruch gem. Baumschutzsatzung (vgl. Tab. 2). Die Erhebung erfolgt basierend auf einem durch den Vorhabenträger zur Verfügung gestellten Baumaufmaß.

Im Plangebiet entfallen unter Berücksichtigung der Planung 13 satzungsgeschützte Bäume. Weiterhin wird im nördlichen Einfahrtsbereich ein Straßenbaum an der Schleefstraße entfallen (Nr. 16). Auf der Grundlage der eingemessenen Stammumfänge ergibt sich damit ein Ersatzanspruch von 21 Bäumen.

Da auf dem Grundstück eine Ersatzpflanzung lediglich im Sinne der Eingliederung (Neupflanzung Parkplatzbäume) möglich ist, ist eine Ausgleichszahlung für die entfallenden satzungsgeschützten Bäume zu leisten. Die Höhe der Ausgleichszahlung wird bestimmt durch den marktüblichen Katalogpreis des Baumes, mit dem ansonsten die Ersatzpflanzung erfolgen müsste, zuzüglich einer Pflanzkostenpauschale in Höhe von 30 % des vorgenannten Betrages (STADT DORTMUND, 2006).

Tab. 2 Übersicht der beanspruchten Bäume gem. Baumschutzsatzung Stadt Dortmund

Nr.	Baumart	Stammumfang	G*	V*	E*
1	Rot-Eiche (<i>Quercus rubra</i>)	1,6	X	X	2
2	Zucker-Ahorn (<i>Acer saccharinum</i>)	2,9	X	X	3
3	Gem. Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>)**	1,0	X	-	0
4	Berg-Ahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	1,4	X	X	1
5	Berg-Ahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	1,0	X	X	1
6	Berg-Ahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	1,1	X	X	1
7	Blut-Buche (<i>Fagus sylvatica f. purpurea</i>)	1,4	X	X	1
8	Sommer-Linde (<i>Tilia platyphyllos</i>)	1,0	X	X	1
9	Berg-Ahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	1,2	X	X	1
10	Sommer-Linde (<i>Tilia platyphyllos</i>)	1,2	X	X	1
11	Sommer-Linde (<i>Tilia platyphyllos</i>)	1,5	X	X	2
12	Gem. Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>)**	0,9	X	-	0
13	Berg-Ahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>)**	1,15	X	-	0
14	Weiß-Birke (<i>Betula pendula</i>)	2,7	X	X	3
16	Gem. Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>)	1,8	X	X	2
17	Rot-Eiche (<i>Quercus rubra</i>)	0,7	-	(X)	0
18	Sommer-Linde (<i>Tilia platyphyllos</i>)	1,5	X	X	2
Summe			16	14	21
Gemäß Baumschutzsatzung Dortmund: StU = 0,8 < 1,5 m: 1 Ersatzbaum StU = 1,5 < 2,5 m: 2 Ersatzbäume StU = 2,5 < 3,5 m: 3 Ersatzbäume StU = 3,5 < 4,5 m: 4 Ersatzbäume G* = geschützt nach Baumschutzsatzung Dortmund V* = Verlust durch Vorhaben (): nicht satzungsgeschützt E* = Erforderliche Ersatzbäume je nach Stammumfang StU = Stammumfang ** zu erhaltende Straßenbäume an der Schleefstraße (außerhalb des Geltungsbereichs)					

Hinweis: Pflanzungen zur Eingliederung (Parkplatzbäume) werden nicht als Kompensationsmaßnahmen bzw. als Baumersatz anerkannt.

4.2.1.5 Fauna / Planungsrelevante Arten

Für das Plangebiet liegt eine artenschutzrechtliche Vorprüfung aus dem Jahr 2018 vor. Im Rahmen dieser Prüfung konnten Vorkommen planungsrelevanter Arten auf der Grundlage einer Potenzialeinschätzung ausgeschlossen werden (vgl. BÜRO ECOTONE, 2018). Ruhe- und Reproduktionsstätten von geschützten Tierarten wurden nicht festgestellt.

4.2.2 Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung

Nach Auswertung der vorhandenen Daten und Überprüfung der Habitateignung des Untersuchungsgebietes konnte festgestellt werden, dass das Untersuchungsgebiet keine Ruhe-/ Reproduktionsstätten für planungsrelevante Tierarten enthält. Ebenfalls konnten keine Ruhe- und Reproduktionsstätten von weiteren geschützten Tierarten festgestellt werden. Hinweise auf wertgebende Arten wie den Mauersegler konnten nicht gefunden werden. Somit sind die geplanten Maßnahmen an den Gebäuden ganzjährig möglich (vgl. BÜRO ECOTONE, 2018).

Allerdings ist die Einhaltung der gesetzlichen Rodungszeitfenster aus artenschutzrechtlicher Sicht erforderlich, da Brutplätze von Vögeln in der eingriffsbetroffenen Vegetation als wahrscheinlich angenommen werden (z. B. Amseln).

Hinsichtlich der Neuplanung des Baumarktes werden zudem folgende Hinweise zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten ergänzt:

- **Minimierung zusätzlicher Lichtemissionen**

Die Anziehung von Nachtinsekten durch Kunstlicht (Fallenwirkung durch Verhungern, Erschöpfung, leichte Beute) und zusätzliche Lichtemissionen in die Umgebung sollten vorsorglich vermieden werden. Es sollten Leuchtmittel verwendet werden, die eine vergleichsweise geringere Anziehung auf Insekten ausüben; z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Lampen mit warm- und neutralweißer Lichtfarbe unter 3.000 K. Die Lichtlenkung im Plangebiet sollte zudem grundsätzlich ausschließlich auf die Bereiche beschränkt sein, die aus Sicherheits- oder Vorsorgegründen zwingend künstlich beleuchtet werden müssen. Dabei sollte möglichst nur eine bedarfsorientierte Beleuchtung der Außenanlagen erfolgen und die Betriebsdauer auf die zwingend erforderliche Zeit beschränkt bleiben. Die Lichtquellen sollten so niedrig wie möglich angebracht werden. Eine größere Lichtpunktzahl geringer Höhe und Leistung ist gegenüber wenigen Lichtpunkten großer Höhe und Leistung vorzuziehen. Ein unerwünschtes Abstrahlen des Lichtes in die Umgebung kann durch eine Ausrich-

tung der Lampen schräg nach unten gewährleistet werden. Die Abstrahlung ist möglichst auf einen Winkel kleiner als 70° zur Vertikalen zu beschränken. (vgl. MKULNV, 2014 - Anhang).

Diese Maßnahmen dienen gleichzeitig zur Vermeidung potenzieller Störungen lichtsensibler Fledermausarten und tragen zu einer Reduktion der Lichtemissionen in die Umgebung bzw. das Wohnumfeld bei.

- **Minimierung möglicher Vogelkollisionen**

Im Hinblick auf anlagebedingte Wirkungen der Planung kann sich für Vögel ein erhöhtes Kollisionsrisiko an großen Glasfronten ergeben. Um die Gefahr von Vogelkollisionen zu minimieren, sind daher bei der Neuanlage von Gebäuden großflächige Verglasungen grundsätzlich zu vermeiden. Sollten dennoch größere Bauteile als transparente/reflektierende Flächen vorgesehen sein, sind diese dauerhaft und wirksam für Vögel sichtbar zu gestalten. Große Reflektionsfronten sind gem. SCHMID H. ET. AL. (2012) mit möglichst flächigen Mustern und Strukturierungen nach folgenden Vorgaben zu markieren:

- Punktartige Markierungen mit 25 % Bedeckungsgrad bei mind. 5 mm Ø der Punkte oder 15% bei mind. 30 mm
- Horizontale Linien mit mind. 3 mm breiten Linien mit max. 3 cm Abstand oder mind. 5 mm breiten Linien mit max. 5 cm Abstand
- Vertikale Linien mit mind. 5 mm breiten Linien mit max. 10 cm Abstand
- Verzicht auf spiegelnde Oberflächen (max. 15 % Außenreflexionsgrad)

Unter Beachtung dieser vorsorglichen Vermeidungsmaßnahmen kann ein signifikant erhöhtes Kollisionsrisiko vermieden werden.

- **Vorgaben für die Gehölzfällungen**

In Anlehnung an § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG sind Baumfällungen und Gehölzrodungen grundsätzlich nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar zulässig. Unbeabsichtigte Tötungen und Zerstörungen von Nestern, Eiern und Jungvögeln können so vorsorglich vermieden werden.

Nach gutachterlicher Prüfung werden durch die Planung unter Einbeziehung der oben genannten Vermeidungsmaßnahmen und Hinweise zur Bauausführung insgesamt keine Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG ausgelöst.

4.2.3 Prognose bei Realisierung der FNP- / B-Plan-Änderung

Vor dem Hintergrund der bereits bestehenden bzw. gem. Bebauungsplan zulässigen Versiegelung beschränkt sich der Eingriff auf die geringfügige Erhöhung der maximalen GRZ auf zukünftig 0,85.

Diese wird jedoch durch die zukünftig erforderliche extensive Dachbegrünung des neu geplanten Baukörpers funktional kompensiert, so dass sich keine zusätzlichen naturschutzfachlichen Kompensationserfordernisse ableiten lassen.

Positiv ist der Erhalt und die Sicherung der bestehenden Gehölzeingrünung im Westen des Plangebietes zu werten.

Planungsbedingt werden 13 Bäume entfallen, die unter den Schutz der Dortmunder Baumschutzsatzung fallen. Auf der Grundlage der eingemessenen Stammumfänge ergibt sich ein Ersatzanspruch von 21 Bäumen. Da auf dem Grundstück eine Ersatzpflanzung lediglich im Sinne der Eingliederung (Neupflanzung von Parkplatzbäumen) möglich ist, ist eine Ausgleichszahlung für die entfallenden satzungsgeschützten Bäume zu leisten.

Unabhängig davon ist innerhalb der Stellplatzanlage je 5 angefangene Parkplätze ein standortgerechter, großkroniger Laubbaum als Hochstamm mit einem Anpflanzstammumfang von 16/18 cm, gemessen in 1 m Höhe, anzupflanzen. Ziel ist eine Beschattung sowie die optische Eingliederung der Stellplätze. Entsprechende Festsetzungen werden in den Bebauungsplan aufgenommen. Als geeignete Baumarten werden Zerr-Eiche (*Quercus cerris*), Trauben-Eiche (*Quercus petraea*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Amberbaum (*Liquidambar styraciflua*) oder Purpur-Erle (*Alnus x spaetii*) für diese Standorte vorgeschlagen, da diese Arten trockene Standorte mit hoher Rückstrahlung tolerieren können. Unter Berücksichtigung der geplanten 225 Parkplätze sind also 45 Bäume im Bereich der Stellplatzanlage zu pflanzen. Hierfür sind entsprechend große und geeignete Standorte vorzusehen.

Allgemein gilt, dass Baumscheiben offen oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag mit einer Mindestgröße von 8 m² anzulegen sind. Pro Baum ist ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 12 m³ mit Substrat gemäß der Festlegung der FLL (Empfehlungen für Baumpflanzungen - Teil 1 und 2) herzustellen. Die jeweiligen Pflanzflächen sind mit bodendeckender Vegetation aus standortgerechten Stauden oder mit Einsaat von Gräsern und Kräutern anzulegen. Die genauen Baumstandorte sind nach Detailplanung auf die örtliche Situation abzustimmen.

4.3 Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden besitzt unterschiedlichste Funktionen für den Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen. Darüber hinaus sind seine Wasser- und Nährstoffkreisläufe, seine Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, seine Grundwasserschutzfunktion und seine Bedeutung für die Natur- und Kulturgeschichte zu schützen.

Für die Beschreibung und Bewertung des Bodenhaushaltes werden im Wesentlichen folgende Datenquellen berücksichtigt:

- Digitale Bodenkarte von NRW (1:50.000), Geologischer Dienst NRW
- Umweltbericht zum Bebauungsplan Ap 161 Gewerbegebiet Aplerbeck-Ost, 1. Änderung – Alter und unveröffentlichter Stand 10.04.2008 (LANDSCHAFT PLANEN + BAUEN, 2008)
- Baugrund- und Altlastenuntersuchung – Neubau eines Baumarktes an der Schleefstraße in Dortmund (DR. PAUL BUTENWEG GMBH, 2016)

4.3.1 Status Quo

4.3.1.1 Naturraum, Relief und Geologie

Der Untersuchungsraum gehört innerhalb der naturräumlichen Haupteinheit „Südliches Hellweggebiet“ zur Untereinheit „Dortmunder Rücken“ bzw. „Dortmunder Börden“. Der flachwellige bis ebene Landschaftsraum im Süden der Westfälischen Tieflandsbucht fällt leicht nach Norden zum Dortmunder Hellwegtal und nach Süden zur vom Oberlauf der Emscher durchflossenen „Witten-Hörder Mulde“ ab.

Geotope oder eingetragene Bodendenkmäler kommen im Untersuchungsraum nicht vor.

4.3.1.2 Boden und Untergrundsituation

Von Natur aus herrschten im Plangebiet gem. den Angaben der digitalen Bodenkarte von NRW ursprünglich Schwarzerden (Tschernoseme) mit sehr hoher Funktionserfüllung im Hinblick auf die Bedeutung als Archiv der Naturgeschichte vor.

Durch die bestehende Versiegelung und Bebauung sowie in diesem Zusammenhang erfolgte Bodenaufträge bzw. Umlagerungen sind im Plangebiet jedoch nahezu keine natürlichen Böden mehr vorhanden. Etwa 65 % des Plangebietes sind vollständig versiegelt. Auch in den Freiflächen ist davon auszugehen, dass die hier noch unversiegelten Böden stark durch Auftrag und Umlagerung überprägt und entsprechend erheblich verändert sind.

Auf dem Grundstück wurden im Rahmen der Bodenuntersuchungen entsprechend nur örtlich ungestörte Bodenverhältnisse angetroffen. In den Bohrungen BS 2, BS 3, BS 6 und BS 8 steht Mutterboden in Mächtigkeiten von 0,4 – 0,8 m an. In den übrigen Bohrungen ist die

obere Bodenschicht (0,8 – 1,8 m) aufgefüllt. Sie besteht in den nicht überbauten Bereichen hauptsächlich aus Lehm und Mutterboden (DR. PAUL BUTENWEG GMBH, 2016).

Im Plangebiet (Teilfläche B) sind keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Im Rahmen einer Baugrund- und Altlastenuntersuchung (DR. PAUL BUTENWEG GMBH, 2016) auf dem südlichen Grundstück des geplanten Baumarktes zeigten sich bei den Bohrproben keinerlei Auffälligkeiten, die auf chemische Belastungen (Altlasten) hinweisen. Im südlichen Bereich liegen alle Schadstoffkonzentrationen unter den Richtwerten der LAGA Z 0. Der Boden im nördlichen Teil ist chemisch weitestgehend unauffällig. Allerdings sind der pH-Wert mit 8,8 sowie die Chrom- und PAK-Gehalte mit 130 mg/kg bzw. 3,56 mg/kg leicht erhöht, was eine Einstufung in die Kategorie LAGA Z 1.2 bedingt. Der auffällige Boden kann, soweit er bodenmechanisch geeignet ist, unter dem Gebäude und den Verkehrsflächen verbleiben und ggfls. als Tragschicht verwendet werden. Die Bodenverhältnisse unter der bestehenden Halle sind bisher nicht bekannt, sie sollten nach Abbruch der Gebäude durchgeführt werden.

4.3.2 Prognose bei Realisierung der FNP- / B-Plan-Änderung

Durch die Planung werden lediglich kleinflächig bislang unversiegelte Freiflächen mit vermutlich bereits gestörten bzw. vorgeprägten Böden beansprucht. Gemäß bestehendem Planungsrecht wäre hier eine Überplanung/Bebauung jedoch bereits aktuell zulässig.

Vor diesem Hintergrund und da die natürlichen Bodenfunktionen im Plangebiet überwiegend zerstört sind, ergeben sich bei Durchführung der Planung grundsätzlich keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden und den Bodenhaushalt.

4.4 Schutzgut Fläche

Im Hinblick auf den Schutzbelang Fläche ist insbesondere das allgemeine Leitziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a BauGB zu berücksichtigen, wobei Flächengröße, Lage, Zerschneidungsgrad und Vornutzung beurteilungsrelevant sind.

4.4.1 Status Quo

Das Plangebiet ist bereits in weiten Teilen baulich genutzt und verfügt über einen hohen Versiegelungsanteil. Großflächige Versiegelungen durch Parkplätze und Gebäude bestimmen das Bild. Das Vorhaben liegt integriert in einem bestehenden Gewerbe- bzw. Einzelhandelsstandort.

4.4.2 Prognose bei Realisierung der FNP- / B-Plan-Änderung

Im Plangebiet kommt es zu einer Um- bzw. Nachnutzung bereits weitgehend baulich genutzter und versiegelter Standorte, die im Sinne des Freiflächenschutzes positiv zu bewerten ist.

4.5 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser besitzt unterschiedliche Funktionen für den Naturhaushalt und stellt die zentrale Grundlage des Lebens dar. Als Schutzziele sind die Sicherung der Quantität und Qualität von Grundwasservorkommen, die Erhaltung und Reinhaltung der Gewässer sowie der Schutz der Retentionsräume zu nennen.

Zur Beschreibung und Bewertung des Wasserhaushalts werden im Wesentlichen folgende Datenquellen berücksichtigt:

- Elektronisches wasserwirtschaftliches Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW (ELWAS-WEB)
- Steckbriefe der Planungseinheiten in den nordrhein-westfälischen Anteilen von Rhein, Weser, Ems und Maas, Bewirtschaftungsplan 2016-2021 (MKULNV, 2015)
- Digitale Bodenkarte von NRW (1:50.000), Geologischer Dienst NRW
- Baugrund- und Altlastenuntersuchung – Neubau eines Baumarktes an der Schleefstraße in Dortmund (DR. PAUL BUTENWEG GMBH, 2016)
- Hochwasser Gefahren- und Risikokarten (www.flussgebiete.nrw.de)
- Starkregengefahrenkarte Stadt Dortmund
- Umweltplan Dortmund (BKR, 2002)

4.5.1 Status Quo

4.5.1.1 Oberflächengewässer

Es befinden sich keine natürlichen Oberflächengewässer innerhalb des Geltungsbereichs der Planung. Im südlichen Teilbereich der Fläche F liegen naturnah gestaltete Regenrückhaltebecken; im Nordteil der Fläche A ein wassergefülltes und durch Rohrkolbenaufwuchs und eine dichte Wasserlinsendecke geprägtes Betonbecken. Etwa 700 m südlich des Plangebietes verläuft die Emscher. Überschwemmungsgebiete gem. § 76 WHG oder Wasserschutzgebiete gem. § 51 WHG liegen im Untersuchungsraum nicht vor.

4.5.1.2 Grundwasser

Grundwasser wurde bei den Außenuntersuchungen bis in 5 m Tiefe nicht festgestellt. Der durchgehende Grundwasserspiegel ist erst in Tiefen unterhalb von 20 m zu erwarten. Allerdings war der Boden im Tiefenbereich von 1,5 – 3 m z.T. stark durchnässt. Ein solches Auftreten von Staunässe ist ein Hinweis auf eine eingeschränkte Durchlässigkeit des Untergrundes (DR. PAUL BUTENWEG GMBH, 2016).

Als Grundwasserleiter fungieren kreidezeitliche Mergel- und Kalkgesteine, die aufgrund ihrer Struktur eine geringe Filterwirkung besitzen. Durch die flächig vorhandenen Lössüberdeckungen wird diese geringe Filterwirkung kompensiert, so dass die Empfindlichkeit des

Grundwassers gegenüber Verschmutzung durch Schadstoffeinträge insgesamt als mittel einzustufen ist.

4.5.2 Prognose bei Realisierung der FNP- / B-Plan-Änderung

Durch die Planung werden nur kleinflächig bislang unversiegelte Freiflächen neu befestigt, so dass lediglich eine unerhebliche Veränderung der Versickerungsleistung auf dem Grundstück eintritt. Die vorgesehene Befestigung der Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien auf einem versickerungsfähigen Unterbau wirkt sich in diesem Zusammenhang mindernd aus. Negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt, insbesondere das Grundwasser, sind demnach insgesamt nicht zu erwarten.

Ein Entwässerungs- sowie Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept wird im Rahmen der konkretisierenden Planungen auf Ebene nachfolgender Baugenehmigungen erstellt. Vorgesehen ist das Niederschlagswasser zunächst in einem Stauraumkanal, der unter dem Parkplatz verlaufen soll, zu sammeln. Anschließend wird das Wasser über eine definierte Reduktion (200l/s) dem öffentlichen Kanalnetz zugeführt.

4.6 Schutzgut Klima und Luft

Bei den Schutzgütern Klima und Luft sind als allgemeine Schutzziele die Vermeidung von Luftverunreinigungen sowie die Erhaltung von lokalklimatischen Regenerations- und Austauschfunktionen zu nennen. Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll zudem den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Zur Beschreibung und Darstellung des Schutzgutes Klima und Luft werden im Wesentlichen folgende Datenquellen verwendet:

- Klimaanalyse Stadt Dortmund (RVR, 2019)
- Handlungsprogramm Klimaschutz 2020 der Stadt Dortmund (STADT DORTMUND, 2011)
- Klimaatlas NRW, LANUV
- Fachinformationssystem Klimaanpassung, LANUV (www.klimaanpassung-karte.nrw.de)
- Starkregengefahrenkarte Stadt Dortmund

4.6.1 Status Quo

4.6.1.1 Allgemeine Klimasituation

Makroklimatisch wird der Untersuchungsraum dem maritim beeinflussten Klimabereich Nordwestdeutschland zugeordnet. Dieser Bereich ist durch allgemein kühle Sommer und milde Winter geprägt, in dem sich gelegentlich auch kontinentaler Einfluss mit längeren Hochdruckphasen durchsetzt.

Die Jahresmitteltemperatur beträgt in Dortmund zwischen 9 und 10° C. Der durchschnittliche Jahresniederschlag liegt zwischen 700 und 800 mm. Die Hauptwindrichtung ist Südwest.

4.6.1.2 Lokalklima

Die lokalklimatischen Verhältnisse im Untersuchungsraum werden durch die Lage im Stadtrandbereich einerseits und die überwiegende Nutzung als Gewerbegebiet mit großflächigen Einzelhandelsbetrieben und großen Parkplatzflächen andererseits geprägt.

Entsprechend ist der überwiegende Teil des Untersuchungsraumes gemäß den Darstellungen der Klimafunktionskarte des RVR dem Typ des Gewerbeklimas zuzuordnen. Dieser zeichnet sich aufgrund des hohen Versiegelungsgrades durch eine starke Aufheizung am Tag und geringe Abkühlung in der Nacht aus. Weiterhin wird der Planungsraum in der Klimafunktionskarte als „warme Kuppenzone“ dargestellt; d.h. das Gebiet ragt über die nächtliche Bodeninversion hinaus, so dass die Kaltluft abfließen kann. Daher ist diese Zone nachts relativ warm und gut durchlüftet.

Die klimatische Belastungsfunktion ist insgesamt als mittel bis hoch einzustufen. Allerdings trifft die Belastungswirkung vornehmlich Menschen, die sich lediglich zeitweilig und vornehmlich tagsüber (z.B. zum Einkauf) in dem Gebiet aufhalten.

Das westlich an den Planungsraum angrenzende Wohngebiet wird dem Stadtrandklima zugeordnet. Aufgrund des geringen Versiegelungsgrades und der hohen Durchgrünung ist es lokalklimatisch günstiger einzuordnen als das Gewerbegebiet. Der Gehölzpuffer zwischen Gewerbe- und Wohngebiet verhindert zudem das Übergreifen bzw. die Ausbreitung möglicher Hitzeinseln und sonstiger lufthygienischer Belastungen. Der Bereich ist entsprechend und basierend auf einer Vulnerabilitätsanalyse in der Klimaanalyse nicht als „Problemgebiet der Hitzebelastung“ eingestuft worden.

Im Kapitel „Planungshinweise“ der der Klimaanalyse Dortmund wird das Gewerbegebiet Aplerbeck-Süd als Lastraum mit sehr hohem Versiegelungsgrad und kaum vorhandener Vegetation charakterisiert. Dies macht sich unter anderem in Form von deutlich sichtbaren nächtlichen Überwärmungen bemerkbar, die auch durch die teilweise im Bereich der Gewerbeflächen (vor allem im Umfeld des Gewerbegebietes Aplerbeck-Ost) vorhandenen Kaltluftströme nur ansatzweise gedämpft werden können. Daher sollten in diesen Bereichen möglichst Entsigelungs- und Begrünungsmaßnahmen sowie die Installation von Dach- und Fassadenbegrünungen durchgeführt werden. Insbesondere die Anpflanzung schattenspendender Bäume auf den Parkplatz- und Lagerflächen stellt eine effektive Möglichkeit dar, die solare Einstrahlung und somit die Hitzebelastung zu mindern. Das Gewerbegebiet Aplerbeck-Süd liegt in unmittelbarer Nähe zu Wohnsiedlungen. Um schädliche Einflüsse durch Luftschadstoff- und Lärmimmissionen zu minimieren, sollten geeignete Immissionsschutzpflanzungen angelegt oder verdichtet werden (s. RVR, 2019).

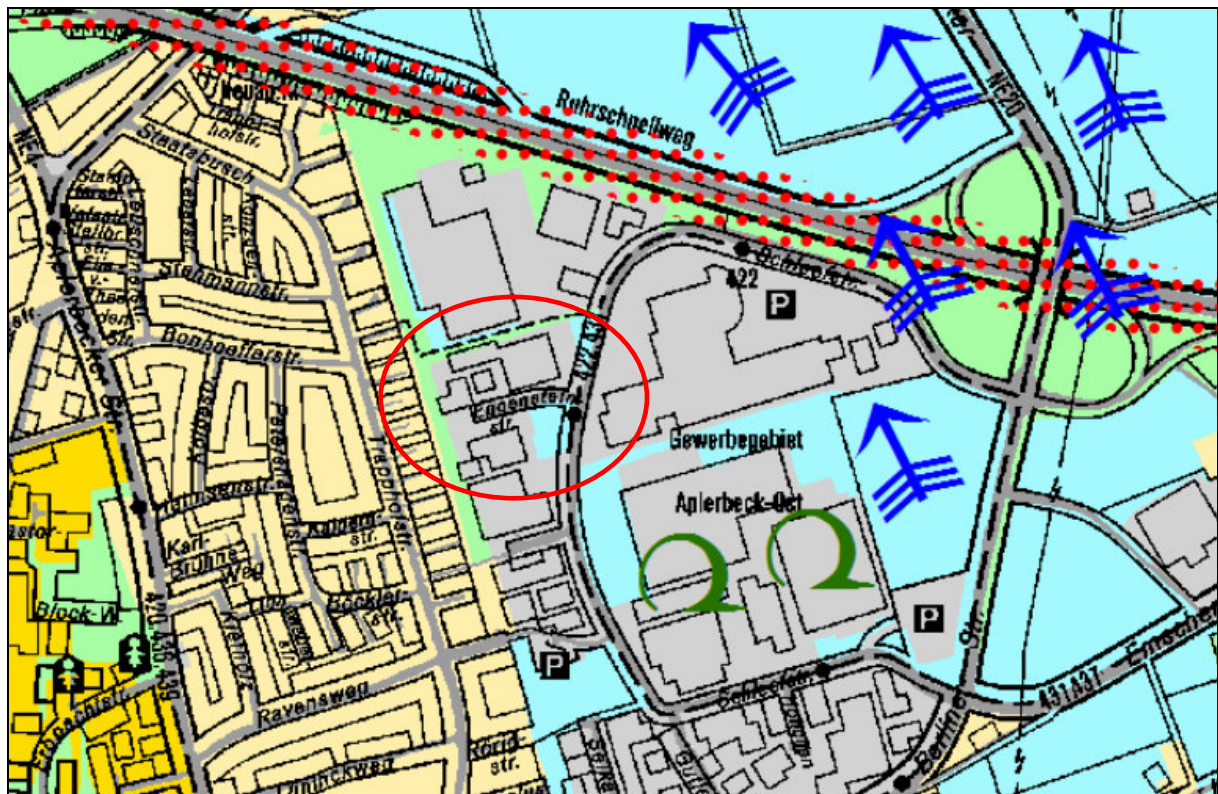


Abb. 8 Ausschnitt aus Planungshinweiskarte (RVR, 2019)

4.6.1.3 Überflutungsgefahren bei Starkregen

Im Hinblick auf die möglichen Gefahrenstellen bei Starkregen gibt der nachfolgende Ausschnitt aus der Starkregengefahrenkarte der Stadt Dortmund eine erste Übersicht.

Die Starkregengefahrenkarte gibt Auskunft über die maximal rechnerisch ermittelten Wasserstände an der Geländeoberfläche für ein Regenereignis, das statistisch alle 100 Jahre einmal auftritt. Je dunkler der blaue Farbton, desto höher die zu erwartende Wassertiefe im Falle eines Starkregenereignisses. Da sich im Rahmen der Umsetzung der Planung die Geländehöhen verändern werden, dienen die Angaben lediglich zur Einschätzung der derzeitigen Gefährdungslage.

Im Rahmen des Entwässerungskonzeptes ist ein Überflutungsnachweis zu erbringen, um mögliche Gefährdungen bei Starkregenereignissen auszuschließen. Entsprechende Unterlagen liegen bereits vor. Unter anderem ist neben der Rückhaltung von Niederschlägen auf dem begrüntem Dach die Anlage eines unterirdischen Stauraumkanals vorgesehen.

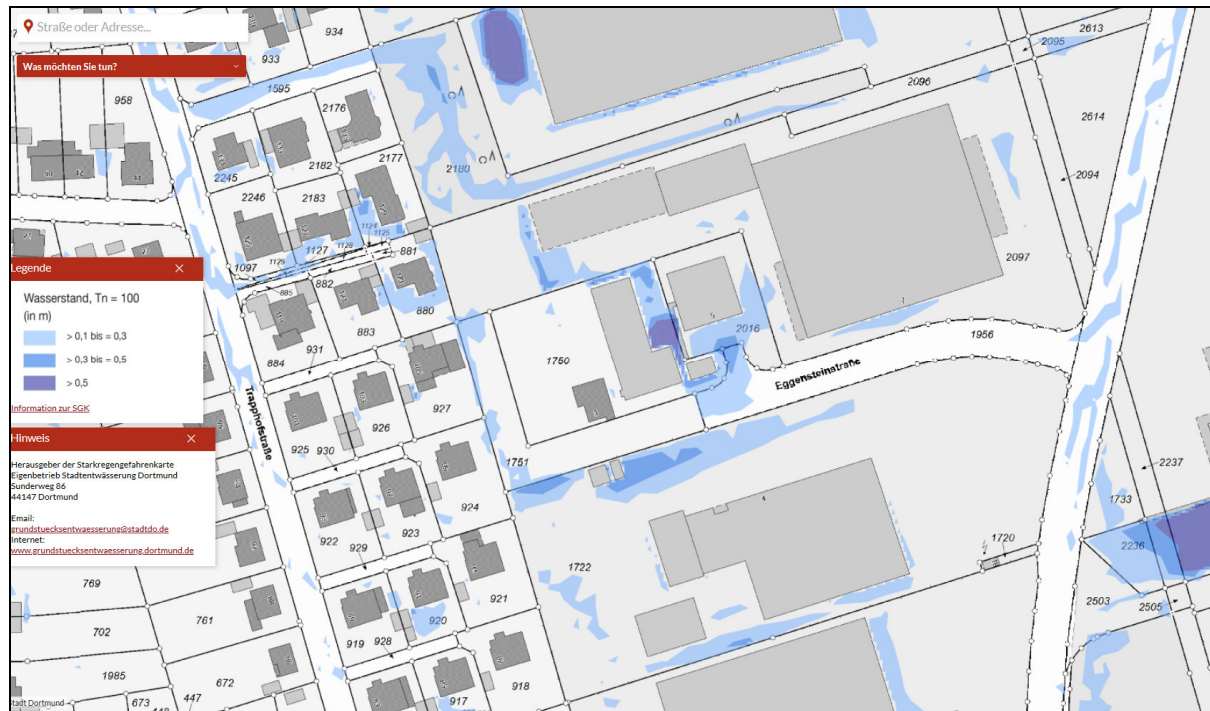


Abb. 9 Auszug aus der Starkregengefahrenkarte der Stadt Dortmund²

4.6.1.4 Lufthygiene

Für das Plangebiet liegen keine raumbezogenen Fachdaten über die lufthygienische Ausgangssituation vor. Grundsätzlich ist von verkehrsbedingten Emissionen der Schleefstraße sowie durch Verkehre auf den Stellplatzflächen auszugehen. Insbesondere Stickoxid- und Feinstaubeinwirkungen sind hierbei als wesentliche Einflüsse zu erwarten. Gemäß den Angaben des Luftreinhalteplans aus dem Jahr 2011 sind im Untersuchungsraum jedoch keine städtischen Belastungsschwerpunkte zu verzeichnen.

Ausgleichsfunktionen besitzen insbesondere die im Gebiet vorhandenen Gehölzbestände aufgrund ihrer schadstofffilternden und frischluftproduzierenden Wirkung. Dabei kommt vor allem dem Gehölzriegel am Westrand des Plangebietes eine hohe Bedeutung zur Rückhaltung und Pufferung verkehrsinduzierter Schadstoffimmissionen zu. Kleinräumig wirksam sind darüber hinaus die verkehrsbegleitenden Straßen- und Einzelbaumbestände.

Sonstige relevante Vorbelastungen der Lufthygiene, z.B. durch Staub oder Gerüche, sind nicht bekannt.

4.6.2 Prognose bei Realisierung der FNP- / B-Plan-Änderung

Den Empfehlungen und Planungshinweisen der Klimaanalyse Dortmund wird gefolgt. Neben Festsetzungen zu Fassaden- und Dachbegrünungen wird eine Stellplatzbepflanzung mit

²https://www.dortmund.de/de/leben_in_dortmund/planen_bauen_wohnen/stadtentwaesserung/grundstuecksentwaesserung/star_kregen_und_hochwasser/starkregengefahrenkarte/index.html

großkronigen Laubbäumen zur Vermeidung von Aufheizungen festgesetzt. Somit kann der thermischen Belastung und der Ausbildung von Hitzeinseln entgegengewirkt werden. Zudem bleibt durch den Erhalt der bestehenden Gehölzfläche im Westteil des Plangebietes dessen ausgleichende Wirkung bestehen. Insgesamt können somit negative lokalklimatische Wirkungen auf das angrenzende Wohngebiet vermieden werden.

Eine erhöhte Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist unter Berücksichtigung der Vornutzung und Vorbelastung sowie den oben genannten „Grünfestsetzungen“ nicht zu erwarten.

Allerdings sollten im Rahmen der Höhen- und Detailplanung bzw. im Rahmen des Entwässerungskonzeptes Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor abfließenden Wassermassen bei Starkregenereignissen einbezogen werden (z.B. durch Freihaltung und Definition von Abflusswegen, Notwasserwegen und -rückhaltebereichen im Baugebiet). So bietet sich z.B. die Stellplatzanlage bei entsprechend angepasster Höhenplanung als temporäre Not-Rückhaltefläche bei Starkregenereignissen an.

Weiterhin können die Dach- und Fassadenbegrünungen als natürliche Puffer die Auswirkungen von Hitze und Kälte mindern. Das auf dem Dach aufgebrachte Substrat kann zudem als Zwischenspeicher bei starken Niederschlägen dienen. Ferner bieten vorgesehene Stellplatzbäume einen Schutz vor erhöhter Aufheizung der befestigten Parkplatzflächen.

Im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigung ist ein entsprechender Überflutungsnachweis zu erbringen.

Eine wesentliche Veränderung der bestehenden lufthygienischen Ausgangslage ist durch die Planung nicht zu erwarten.

Bezogen auf die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie enthält der Bebauungsplan keine speziellen Festsetzungen oder Regelungen. Es wird davon ausgegangen, dass die Vorgaben des EEWärmeG und der jeweils geltenden EnEV im Rahmen der Baugenehmigung eingehalten werden. Positiv sind in diesem Zusammenhang die Festsetzungen von Dachbegrünungen auch im Hinblick auf die Energieeffizienz der Gebäude zu bewerten. Sie tragen zu einer Verminderung des Wärmedurchgangs und somit zu einer zusätzlichen Wärmedämmung bei. Gleichsam ist aufgrund der puffernden Wirkung ein verringerter Energiebedarf zur Gebäudekühlung in den Sommermonaten anzunehmen. Daneben sind über den begrünten Dachflächen Photovoltaik-Anlagen als Beitrag zur Erzeugung erneuerbarer Energie grundsätzlich zulässig. Sowohl auf dem Gründach als auch an der Südseite der Fassade des geplanten Baumarktes sind Solaranlagen vorgesehen.

Auf dem Kundenstellplatz sind etwa 60 Fahrradabstellplätze geplant, so dass zusammen mit dem benachbarten ÖPNV Anschluss Möglichkeiten zur Nutzung klimafreundlicher Mobilitätsangebote bestehen.

4.7 Schutzgut Landschaft und Erholung

Wesentliches Schutzziel des Schutzgutes Landschaft ist das Stadt- bzw. Landschaftsbild, das es in seiner Eigenart, Vielfalt und Schönheit zu erhalten gilt. Daraus abgeleitet sind die landschaftsästhetische Funktion sowie die Erholungsfunktion zu berücksichtigen. Die Bedeutung des Landschaftsbildes ist abhängig von der Ausstattung eines Gebietes mit unterschiedlichen Landschaftselementen, der Topographie und der Nutzung, aber auch der bestehenden Vorbelastung durch künstliche Elemente wie Lärm, Gerüche und Unruhe.

Zur Beschreibung und Darstellung des Schutzgutes Landschaft einschließlich der Eignung für die Erholung werden im Wesentlichen folgende Datenquellen verwendet:

- Integriertes Stadtbezirkentwicklungskonzept Aplerbeck
- Freizeitkataster NRW (Wanderwege)
- Umweltbericht zum Bebauungsplan Ap 161 Gewerbegebiet Aplerbeck-Ost, 1. Änderung – Alter und unveröffentlichter Stand 10.04.2008 (LANDSCHAFT PLANEN + BAUEN, 2008)

4.7.1 Status Quo

4.7.1.1 Landschafts- bzw. Stadtbild

Das Stadtbild im Plangebiet und seinem Umfeld wird durch Gewerbe- und Verkehrsflächen sowie große Einzelhandelsmärkte mit großen Stellplatzanlagen geprägt. Auflockerungen bieten lediglich straßenbegleitende Bäume sowie die grasartig bewachsene Freifläche im Südosten des Plangebietes.

Das Gewerbegebiet Aplerbeck-Ost wird zu den westlich angrenzenden Wohngebieten durch einen ca. 30 m breiten Gehölzstreifen visuell und funktional getrennt. Für das Wohngebiet erfüllt dieser Grüngürtel eine wichtige Schutzfunktion.

Unter Beachtung der zentralen Kriterien "Vielfalt, Eigenart und Schönheit" verfügt das Plangebiet aufgrund der Vornutzung und der starken Belastungen durch Verkehr, Lärm und Störellemente insgesamt über eine geringe Stadt- bzw. Landschaftsbildqualität.

4.7.2 Prognose bei Realisierung der FNP- / B-Plan-Änderung

Durch die Planung wird der bereits weitgehend bebaute Bereich umgestaltet, wobei keine erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen des Stadtbildes erwartet werden. Die bestehende Gehölzeingrünung im Westen des Plangebietes wird erhalten, so dass hier die günstige Grünstreife zu den benachbarten Wohngebieten bestehen bleibt.

Die planungsbedingt entfallenden Straßen- und Einzelbäume (s. Tab. 2) weisen keinen stadtbildprägenden Charakter auf. Die Straßenbäume an der Schleefstraße werden durch die Planung nicht beansprucht, so dass die bestehende straßenbegleitende Baumreihe erhalten bleibt.

Zur zukünftigen Eingliederung des Standortes können die neu festgesetzten Parkplatzbäume sowie die Festsetzung zur Fassadenbegrünung beitragen. Dachbegrünungen werden aufgrund der Gebäudehöhe im Stadtbild vermutlich nicht wahrnehmbar sein.

Einwirkungen auf das Stadtbild sind durch neue bauliche Anlagen zu erwarten. Das ca. 12 m hohe neue Baumarktgebäude mit Werbeaufbauten sowie der max. 20 m hohe Werbemast werden hier zu Veränderungen führen. Aufgrund der Vorprägung des Standortes und der geringen Empfindlichkeit des Gebietes ergeben sich jedoch keine erheblichen Auswirkungen. Zur Wohnbebauung besteht eine optische Abschirmung durch die bestehende und zur Erhaltung vorgesehene Gehölzfläche sowie den vorgelagerten Baukörper des Baumarktes.

Der Planbereich weist keine Bedeutung für die Erholung auf. Die nördlich gelegene Grünfläche mit der begleitenden Wegeverbindung in Richtung Wohnquartier wird durch die Planung nicht beansprucht oder in ihrer derzeitigen Funktion beeinträchtigt.

Insgesamt sind durch die Planung keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft und Erholung zu erwarten.

4.8 Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Das Schutzgut umfasst Kulturgüter als Zeugnisse menschlichen Handelns ideeller, geistiger und materieller Art, die als solche für die Geschichte des Menschen bedeutsam sind. Kulturgüter sind Gebäude, gärtnerische, bauliche und sonstige – auch im Boden verborgene – Anlagen, die von geschichtlichem, wissenschaftlichem, künstlerischem, archäologischem oder städtebaulichem Wert sind. Unter Denkmalschutzgesichtspunkten ist es ein Ziel, Kulturgüter dauerhaft zu erhalten und zu sichern. Daneben sind umweltbezogene Sachgüter zu berücksichtigen.

Zur Beschreibung und Bewertung des Schutzgutes Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter werden im Wesentlichen folgende Datenquellen verwendet:

- Denkmalliste der Stadt Dortmund (Auskunft des Planungsamtes)
- Kulturlandschaftlicher Fachbeitrag zum Regionalplan Ruhr (LVR/LWL, 2014)
- Digitale Bodenkarte von NRW (1:50.000), Geologischer Dienst NRW

4.8.1 Status Quo

4.8.1.1 Kulturgüter

Innerhalb des Plangebietes sind derzeit keine eingetragenen Bau- bzw. Bodendenkmäler oder Naturdenkmale bekannt. Regional bedeutsame Kulturlandschaftsbereiche oder wichtige "Kulturlandschaftselemente mit räumlicher Wirkung" sind gemäß den Darstellungen des kul-

turlandschaftlichen Fachbeitrags zum Regionalplan Ruhr (LVR/LWL, 2014) im Untersuchungsraum ebenfalls nicht vorhanden.

4.8.1.2 Sachgüter

Als Sachgüter im Sinne der Umweltprüfung können natürliche Ressourcen oder Elemente des Naturhaushaltes verstanden werden, die für die Gesellschaft insgesamt von materieller Bedeutung sind. Hierzu zählen insbesondere forst- und landwirtschaftliche Nutzflächen sowie Bodenschätze als endliche Ressourcen, die im Plangebiet jedoch nicht vorkommen.

4.8.2 Prognose bei Realisierung der FNP- / B-Plan-Änderung

Auswirkungen auf relevante Kultur- und Sachgüter im Sinne der Umweltprüfung sind durch die Planung nicht zu erwarten.

4.9 Wechselwirkungen

Bei der Umweltprüfung handelt es sich um ein integratives Verfahren, das eine schutzgüterübergreifende Betrachtung unter Berücksichtigung von Wechselwirkungen erfordert (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Ausgangspunkt dieses Ansatzes ist die Erkenntnis, dass die einzelnen Schutzgüter und Umweltmedien nicht isoliert und zusammenhangslos nebeneinander vorliegen, sondern dass zwischen ihnen Wechselwirkungen und Abhängigkeiten bestehen.

Ökosystemare Wechselwirkungen sind alle denkbaren funktionalen und strukturellen Beziehungen zwischen Schutzgütern, innerhalb der Schutzgüter (zwischen und innerhalb von Schutzgutfunktionen und Schutzgutkriterien) sowie zwischen und innerhalb von landschaftlichen Ökosystemen, soweit sie aufgrund einer zu erwartenden Betroffenheit durch Projektauswirkungen von entscheidungserheblicher Bedeutung sind. Sie beschreiben somit die Umwelt als funktionales Wirkungsgefüge.

Allerdings ist die Anzahl ökosystemarer Wechselbeziehungen aufgrund der Fülle von biotischen und abiotischen Einflüssen sowie unter Beachtung der zeitlichen Dimension potenziell unendlich. Aufgrund wissenschaftlicher Kenntnislücken und praktischer Probleme (unverhältnismäßig hoher Untersuchungsaufwand) ist eine vollständige Erfassung aller Wechselbeziehungen daher im Rahmen einer Umweltprüfung nicht zu leisten bzw. nicht zielführend.

Folglich werden nur die Wechselwirkungen erfasst und bewertet, die ausreichend gut bekannt und untersucht sind und die im Rahmen der Umweltprüfung entscheidungserheblich sein können. Die relevanten Wechselwirkungen (z.B. Wirkungspfade Boden-Wasser-Mensch oder Abhängigkeiten zwischen abiotischen Standortbedingungen und Lebensraumfunktionen) werden daher, soweit sie erkennbar und von Belang sind, den einzelnen Schutzgütern zugeordnet und in die Schutzgutanalyse und -bewertung integriert.

4.10 Kumulative Wirkungen

Die Umweltprüfung hat neben den vorhabenbezogenen Wirkungen gleichsam Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete zu berücksichtigen. Hierbei können additive und synergetische Effekte eintreten, wobei aufgrund der zahllosen Wirkbeziehungen und dem Mangel an Operationalisierungsansätzen und Leitfäden eine konkrete Bewertung kumulativer Wirkungen erschwert wird (vgl. HILDEBRANDT ET AL., 2017).

Im vorliegenden Fall sind im Umfeld des Projektgebietes derzeit keine weiteren konkreten Planungsabsichten bekannt, die zu kumulierenden Wirkungen auf die Umweltschutzgüter führen könnten. Hierbei ist zu beachten, dass die vorliegende Bebauungsplanänderung für den Teilbereich B Bestandteil eines größeren Änderungsvorhabens für das Gewerbegebiet Aplerbeck Ost ist. Im Rahmen dieses Verfahrens werden weitere und ggf. zusätzliche Umweltwirkungen ermittelt und bewertet, wobei derzeit noch keine Aussagen zu möglichen kumulativen Wirkungen getroffen werden können.

4.11 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Im Rahmen der Umweltprüfung ist auch zu prüfen, wie sich der Vorhabenraum entwickeln würde, wenn die vorliegende Planung bzw. Planänderung nicht umgesetzt würden.

Die Prognose der Flächenentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung muss in diesem Zusammenhang die derzeitigen Planungsvorgaben berücksichtigen. Der bislang gültige Flächennutzungsplan gibt den zulässigen "Handlungsspielraum" vor. Demnach wäre für den Untersuchungsraum eine Nutzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ und als gewerbliche Baufläche möglich.

Eine an den maximal zulässigen Möglichkeiten orientierte Entwicklung der Fläche gem. bestehendem FNP (vgl. Kap. 3.3.2) würde im Vergleich zu den aktuellen Planungsabsichten demnach insgesamt zu nicht zu deutlich abweichenden Eingriffen und Umweltwirkungen führen. Sofern keine Änderung des Bebauungsplanes erfolgen würde, wäre unter Berücksichtigung der GRZ eine geringere maximale Versiegelung zu erwarten. Allerdings wäre die nunmehr festgesetzte Begrünung von Dächern in diesem Fall nicht vorgegeben.

Daneben ist die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung im Vergleich zum Ausgangszustand (Basisszenario) auf der Grundlage der verfügbaren Umweltinformationen und wissenschaftlichen Erkenntnisse abzuschätzen.

Sofern keine über das bestehende Maß hinausgehende bauliche Entwicklung stattfindet (Nullfall), ist im Plangebiet mit einer weiteren Fortführung der bestehenden Nutzungen zu rechnen, so dass für die Umweltmedien bzw. -schutzgüter keine Änderung zum in Kapitel 4 beschriebenen Status Quo eintreten würde.

5. MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND ZUR VERMINDERUNG VON UMWELTAUSWIRKUNGEN UND KOMPENSATION VON EINGRIFFEN

Im Folgenden werden Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verminderung von Umweltauswirkungen und Kompensation von Eingriffen basierend auf den Angaben der Einzelschutzgutbetrachtung beschrieben.

5.1 Maßnahmen zur Vermeidung

5.1.1 Erhalt des Gehölzstreifens (Sicht- und Immissionsschutzgrün)

Die vorhandenen und im bislang gültigen Bebauungsplan bereits festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen (Sicht- und Immissionsschutzgrün in Abgrenzung zum angrenzenden Wohngebiet) werden im Zuge der Bebauungsplanänderung weiter durch entsprechende Festsetzungen gesichert und sind dauerhaft zu erhalten.

Eine Beanspruchung der Fläche darf auch während der Bauzeit nicht erfolgen; ggf. sind hierzu Absperrungen durch Bauzäune vorzusehen, um mechanischen Beschädigungen oder Materialablagerungen im Gehölzbestand sicher auszuschließen.

Auf Teilflächen nicht umgesetzte Pflanzgebote sind entsprechend der bestehenden Festsetzung mit heimischen standortgereichten Laubgehölzen nachträglich zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

5.1.2 Schutz der Gehölze während der Baumaßnahmen

Die Bauleitung hat sicherzustellen, dass - soweit erforderlich - vor Beginn der Baumaßnahmen geeignete Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen und Pflanzenbeständen und Vegetationsdecken bei Baumaßnahmen) und den Richtlinien für die Anlage von Straßen, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen und in angrenzenden Bereichen (RAS-LP 4) vorzunehmen sind.

5.1.3 Vermeidung von Lichtimmissionen

Die Beleuchtung des Plangebietes und seiner Anlagen (u.a. Flutlichtanlage, Parkplatzbeleuchtung, Lichtquellen für die Werbung) ist auf die Belange angrenzender Wohnbebauungen abzustellen. Beeinträchtigungen und Überstrahlungen bzw. Blendwirkungen sowie unerwünschte Aufhellungen von Räumen müssen ausgeschlossen werden. Bezüglich des künstlichen Lichts einer Anlage im Sinne des § 3 Absatz 5 BImSchG sind Richtwerte für die

zulässige Raumaufhellung und die Blendung gem. der Licht-Richtlinie (MKUNLV, 2014) einzuhalten.

Zum Schutz der Bestandsbebauung wurde in den Bebauungsplan folgender Hinweis aufgenommen: „Bei der Installation flächenwirksamer künstlicher Beleuchtung (z.B. Flutlichtanlage, Parkplatzbeleuchtung, Lichtquellen für die Werbung) ist zu beachten, dass diese zum Schutz der umliegenden Bebauung dem allgemeinen Stand der Technik entspricht (Blendenschutzvorrichtung, um eine Beleuchtung mit Fernwirkung zu vermeiden).“ Weitere Hinweise zur Minimierung zusätzlicher Lichtemissionen sind dem Kap. 5.6.2 zu entnehmen.

5.2 Maßnahmen zur Verringerung / Minderung von Eingriffen

5.2.1 Lärmschutzmaßnahmen

Bei geplanten Gebäuden mit Büro- und Sozialräumen, sind aufgrund der Lärmbelästigung durch den im Osten befindlichen Flughafen bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärm-minderung zu treffen. Entsprechende Hinweise sind der Begründung zu entnehmen.

5.2.2 Minderung der Versiegelung

Stellplätze, mit Ausnahme von Behindertenstellplätzen, sowie reine Feuerwehr- und Rettungs-Zufahrten sind aus Gründen des Bodenschutzes und zur Sicherung des Grundwasser-dargebots in wasserdurchlässiger Bauweise (Splittfugen- oder Rasenpflaster, Rasengit-tersteinen, Rasenwabenpflaster, offenfugige Pflasterung (Fugenbreite ca. 20 mm) oder mit vergleichbaren wasserdurchlässigen Materialien auf einem versickerungsfähigen Unterbau zu befestigen.

5.3 Ausgleichsmaßnahmen gem. Eingriffsregelung

Der Biotopverlust im Plangebiet ist bereits im abgeschlossenen Bebauungsplanverfahren bilanziert worden. Da ein Erhalt der Pflanzbindungsfläche sichergestellt wird, ergeben sich unter Berücksichtigung der ausgleichenden Wirkung der Dachbegrünung keine zusätzlichen Kompensationserfordernisse.

5.4 Baumersatz

Im Plangebiet entfallen unter Berücksichtigung der Planung 13 satzungsgeschützte Bäume (vgl. Tab. 2). Auf der Grundlage der eingemessenen Stammumfänge ergibt sich damit ein Ersatzanspruch von 21 Bäumen. Gemäß § 9 der Baumschutzsatzung ist grundsätzlich ein Ersatz durch einen gleichwertigen Laubbaum mit einem Baumschulmaß von 20-25 cm Stammumfang erforderlich.

Da auf dem Grundstück eine Ersatzpflanzung lediglich im Sinne der Eingliederung (Neupflanzung Parkplatzbäume) möglich ist, ist eine Ausgleichszahlung für die entfallenden satzungsgeschützten Bäume zu leisten. Die Höhe der Ausgleichszahlung wird bestimmt durch den marktüblichen Katalogpreis des Baumes, mit dem ansonsten die Ersatzpflanzung erfolgen müsste, zuzüglich einer Pflanzkostenpauschale in Höhe von 30 % des vorgenannten Betrages (STADT DORTMUND, 2006).

5.5 Grünordnerische Maßnahmen und Festsetzungen

Ein wesentliches Element der Grünordnung ist der bereits bestehende Trenngrünstreifen zwischen Wohnbebauung und dem gewerblichen Areal. Dieser soll auch im Rahmen der Änderungsplanung erhalten bleiben.

Zur Schleefstraße hin wird ein 3 m breiter Grünstreifen angelegt, der nur durch die Zu- und Abfahrten auf das Grundstück unterbrochen wird. Die Stellplatzbegrünung erfolgt durch einen 2 m breiten Grünstreifen zwischen den einzelnen Stellplätzen. Neue Baumstandorte sind sowohl im Grünstreifen zur Schleefstraße als auch zwischen den Stellplätzen in ausreichender Anzahl geplant. Zudem sind Dach- und Fassadenbegrünung vorgesehen.

5.5.1 Begrünung von Freiflächen im Sondergebiet

In dem Sondergebiet sind nicht überbaute Grundstücksflächen wasseraufnahmefähig und gärtnerisch anzulegen, vollständig mit Vegetation zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die flächige Gestaltung mit Kies-, Stein- und Schotterschüttungen ist unzulässig.

Die im Bebauungsplan mit der Raute - 1 - und einem Pflanzgebot gekennzeichneten Flächen (Vorzone mit geplanter Bepflanzung mit Stellplatzbäumen) sind mit Ausnahme der Zu- und Ausfahrten in einer Breite von 3,00 m mit standortgerechten Bodendeckern, Stauden oder Gräsern in Ergänzung zu den dort geplanten Stellplatzbäumen (s. Kap. 5.5.3) vollflächig zu begrünen. Eine Pflanzliste ist dem Anhang zur Begründung zu entnehmen. Flächen für Ausstellungsobjekte (hier Gartenhäuser, Geräteschuppen, Sauna, Zaunelemente etc.) sind vorab als Rasenfläche herzustellen. In dieser Pflanzfläche können auch „Stellplatzbäume“ angepflanzt werden. Bezüglich der Baumunterpflanzung gilt somit hier eine Ausnahme. Die Ausstellungsobjekte haben einen Mindestabstand zum Stamm von 3,50 m einzuhalten.

Alle weiteren, nicht überbaubaren Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen in Anspruch genommen werden, zu 20% mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen (Sträucher-Anpflanzhöhe mindestens 0,60 m und Bäume – Anpflanzhöhe mindestens 2,50 m bzw. Anpflanzumfang mindestens 12 cm gemessen in 1 m Höhe über Erdreich) zu bepflanzen. Die verbleibenden 80% der genannten Grundstücksfläche sind mit Wildblumensamen einzusäen und/oder mit heimischen Stauden zu bepflanzen. Die Begrünung bzw. Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten.

5.5.2 Einfriedungen

Einfriedungen in Form von Zäunen und Mauern sind beidseitig entsprechend ganzflächig mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen oder Kletterpflanzen einzugrünen (s. Pflanzenauswahlliste im Anhang zur Begründung). Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

5.5.3 Stellplatzbegrünung

Im Bereich der festgesetzte Stellplatzanlage ist je fünf angefangene ebenerdige Stellplätze ein standortgerechter großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm (in 1 m Höhe gemessen) fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Sollten gepflanzte Bäume ausfallen, sind sie gleichartig und gleichwertig zu ersetzen. Die Anpflanzungen sind in einem regelmäßigen Raster durchzuführen. Die mit Bodendeckern, Stauden oder Gräsern dauerhaft zu begrünenden Baumscheiben sind in der Größe eines Stellplatzes (2,50 x 5,00 m) anzulegen. Eine Pflanzliste ist dem Bebauungsplan zu entnehmen (Bodendecker / Stauden / Gräser u.a. z.B. für Baumscheiben).

Sofern die örtlichen Gegebenheiten nur eine geringere offene Baumscheibe zulassen, muss diese mindestens 8 m² betragen. Bei Pflanzstreifen ist zusätzlich eine Mindestbreite von 2,00 m (lichtes Innenmaß) herzustellen. Pro Baum ist ein durchwurzelbarer Substratraum von mind. 12 m³ mit einem für die Baumart geeigneten Pflanzsubstrat herzustellen, dabei ist einen Pflanzgrubentiefe von mindestens 1,50 m nach dem anerkannten Stand der Technik herzustellen. Zusätzlich sind bauliche Vorkehrungen (z.B. Hochbord, Metallbügel) zum Schutz von Stamm und Baumscheibe zu realisieren. Pflanzbeete dürfen nicht als Standort für Beleuchtungskörper oder sonstige technische Einrichtungen zweckentfremdet werden. Ausnahmen sind möglich, wenn Bepflanzung und Pflanzbeet nicht beeinträchtigt werden. Ein Mindestabstand von 2,5 m zwischen Beleuchtungskörper und Baumstamm ist einzuhalten. Im Bereich der Flächen für Ausstellungsobjekte sind ebenfalls Stellplatzbäume vorgesehen. Hier ist ein Mindestabstand der Ausstellungsobjekte von 3,50 m zum Stamm einzuhalten.

Als geeignete Baumarten werden Zerr-Eiche (*Quercus cerris*), Trauben-Eiche (*Quercus petraea*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Amberbaum (*Liquidambar styraciflua*) oder Purpur-Erle (*Alnus x spaetii*) für diese Standorte vorgeschlagen, da diese Arten trockene Standorte mit hoher Rückstrahlung tolerieren können. Unter Berücksichtigung der geplanten 225 Parkplätze sind also 45 Bäume im Bereich der Stellplatzanlage zu pflanzen. Hierfür sind entsprechend große und geeignete Standorte vorzusehen.

5.5.4 Dachbegrünung

Flachdächer mit einer Dachneigung bis 5° sind mindestens extensiv nach dem anerkannten Stand der Technik zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Die Ausstellungsgartenhäuser sind hiervon ausgenommen.

Die Dächer sind vollflächig zu begrünen, mit Ausnahme der Vorrichtungen für die technische Gebäudeausstattung (z.B. Aufzugsschächte, Kühlungs- und Lüftungsaufbauten, Lichtkuppeln). Zulässige Photovoltaik-Anlagen innerhalb der Dachbegrünungsfläche sind aufzuständern und unterhalb der PV-Elemente zu begrünen. Allgemein ist eine mindestens 8 cm starke Magersubstratauflage vorzusehen, die den Abflussbeiwert C von höchstens 0,5 erzielt.

Bei einer extensiven Begrünung sind Sedum-Arten (Sedum-Sprossensaat) zu verwenden. Dabei müssen 20% der Fläche mit heimischen Wildkräutern als Topfballen bepflanzt werden. Die Auswahl der Arten für die Dachbegrünung hat sich an folgender Liste zu orientieren: *Sedum acre*, *Sedum album*, *Sedum reflexum*, *Sempervivum tectorum*, *Thymus pulegioides*, *Trifolium arvense*, *Prunella vulgaris*, *Origanum vulgare*, *Sanguisorba minor*, *Hieracium pilosella*, *Allium schoenoprasum*, *Dianthus carthusianorum*.

Die Dachbegrünungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Im Zuge der fachgerechten Pflege ist entstehender Gehölzaufwuchs zu beseitigen. Die entsprechenden Regelwerke und Hinweise der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) sind zu beachten. Relevant sind die Dachbegrünungsrichtlinie, Richtlinien für Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen (derzeit Stand 2018) sowie die Hinweise zur Pflege und Wartung von begrüneten Dächern (derzeit Stand 2002) in der jeweils aktuellen Fassung.

5.5.5 Fassadenbegrünung

Geschlossene und in mind. 5 m breiten Teilbereichen geschlossene Gebäudefassaden im Sondergebiet sind mit Kletterpflanzen in artgerechtem Abstand vollständig zu begrünen. Die Pflanzflächen sind artgerecht zu dimensionieren. Pflanzenbehälter sind nicht zulässig.

Bei der technischen Ausführung der Rankhilfen ist u.a. Wert auf Dauerhaftigkeit des Materials, auf die statischen Anforderungen (Verankerung, Haftknoten an den Spanndrähten) und auf Frostsicherheit (z.B. kunststoffummantelte Bespannung) zu achten. Zudem sind ausreichend dimensionierte Pflanzscheiben zu schaffen. Durch Dachüberstand überragte Pflanzscheiben bedürfen einer automatischen Bewässerung. Die Fassadenbegrünung ist nach anerkanntem Stand der Technik fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Zudem ist zusätzliche Last der Begrünung selbst, als auch die auftretende Windlast statisch zu berücksichtigen.

Der im Anhang zur Begründung aufgeführte Pflanzenauswahlkatalog gewährleistet aus fachlicher Sicht den höchsten Grad an Funktionserfüllung hinsichtlich Raschwüchsigkeit, Begrünungsgrad und Langlebigkeit.

5.6 Artenschutzmaßnahmen

5.6.1 Vorgaben für die Gehölzfällungen

In Anlehnung an § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG sind Baumfällungen und Gehölzrodungen grundsätzlich nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar zulässig. Unbeabsichtigte Tötungen und Zerstörungen von Nestern, Eiern und Jungvögeln können so vorsorglich vermieden werden.

5.6.2 Minimierung zusätzlicher Lichtemissionen (Empfehlung)

Die Anziehung von Nachtinsekten durch Kunstlicht (Fallenwirkung durch Verhungern, Erschöpfung, leichte Beute) und zusätzliche Lichtemissionen in die Umgebung sollten vorsorglich vermieden werden. Es sollten Leuchtmittel verwendet werden, die eine vergleichsweise geringere Anziehung auf Insekten ausüben; z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Lampen mit warm- und neutralweißer Lichtfarbe unter 3.000 K. Die Lichtlenkung im Plangebiet sollte zudem grundsätzlich ausschließlich auf die Bereiche beschränkt sein, die aus Sicherheits- oder Vorsorgegründen zwingend künstlich beleuchtet werden müssen. Dabei sollte möglichst nur eine bedarfsorientierte Beleuchtung der Außenanlagen erfolgen und die Betriebsdauer auf die zwingend erforderliche Zeit beschränkt bleiben. Die Lichtquellen sollten so niedrig wie möglich angebracht werden. Eine größere Lichtpunktzahl geringer Höhe und Leistung ist gegenüber wenigen Lichtpunkten großer Höhe und Leistung vorzuziehen. Ein unerwünschtes Abstrahlen des Lichtes in die Umgebung kann durch eine Ausrichtung der Lampen schräg nach unten gewährleistet werden. Die Abstrahlung ist möglichst auf einen Winkel kleiner als 70° zur Vertikalen zu beschränken. (vgl. MKULNV, 2014 - Anhang).

Diese Maßnahmen dienen gleichzeitig zur Vermeidung potenzieller Störungen lichtsensibler Fledermausarten und tragen zu einer Reduktion der Lichtemissionen in die Umgebung bzw. das Wohnumfeld bei.

5.6.3 Minimierung möglicher Vogelkollisionen (Empfehlung)

Im Hinblick auf anlagebedingte Wirkungen der Planung kann sich für Vögel ein erhöhtes Kollisionsrisiko an großen Glasfronten ergeben. Um die Gefahr von Vogelkollisionen zu minimieren, sind daher bei der Neuanlage von Gebäuden großflächige Verglasungen grundsätzlich zu vermeiden. Sollten dennoch größere Bauteile als transparente/reflektierende Flächen vorgesehen sein, sind diese dauerhaft und wirksam für Vögel sichtbar zu gestalten.

Große Reflektionsfronten sind gem. SCHMID H. ET. AL. (2012) mit möglichst flächigen Mustern und Strukturierungen nach folgenden Vorgaben zu markieren:

- Punktartige Markierungen mit 25 % Bedeckungsgrad bei mind. 5 mm Ø der Punkte oder 15% bei mind. 30 mm
- Horizontale Linien mit mind. 3 mm breiten Linien mit max. 3 cm Abstand oder mind. 5 mm breiten Linien mit max. 5 cm Abstand
- Vertikale Linien mit mind. 5 mm breiten Linien mit max. 10 cm Abstand
- Verzicht auf spiegelnde Oberflächen (max. 15 % Außenreflexionsgrad)

Unter Beachtung dieser vorsorglichen Vermeidungsmaßnahmen kann ein signifikant erhöhtes Kollisionsrisiko vermieden werden.

6. VERWENDETE TECHNISCHE VERFAHREN UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER ANGABEN

Für die Bearbeitung des Umweltberichtes liegen Planungsgrundlagen und Daten sowie Fachgutachten vor, so dass die Empfindlichkeit der Schutzgüter gegenüber den Auswirkungen des geplanten Vorhabens planungsbezogen beurteilt werden können.

Das für die Umweltprüfung zur Verfügung stehende Abwägungsmaterial zur Beurteilung und Abschätzung der zu erwartenden Umweltfolgen basiert auf den zum aktuellen Zeitpunkt vorliegenden Daten und wird als ausreichend erachtet.

7. GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN BEI DER DURCHFÜHRUNG DES BAULEITPLANES AUF DIE UMWELT (MONITORING)

Gemäß § 4 c BauGB sind erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, durch die Gemeinden zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Unvorhergesehen sind Auswirkungen, wenn sie nach Art und/oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren. Sie können sich ergeben durch

- eine falsche Umsetzung eines Planes,
- eine unsichere Prognose oder
- unvorhersehbare Wirkungen.

Ziel der Umweltüberwachung ist also die Prüfung, ob bei der Durchführung von Plänen Umweltauswirkungen eintreten, die bei den Prognosen der Umweltauswirkungen in der Erstellung des Umweltberichtes nicht bzw. nicht in der entsprechenden Ausprägung ermittelt worden sind. Eine eigenständige Überprüfung spätestens fünf Jahre nach Rechtskraft des nachfolgenden Bebauungsplanes wird hierzu empfohlen. Inhaltlich sollten u. a. folgende Punkte abgedeckt werden:

- Überprüfung der Umsetzung von Festsetzungen des Bebauungsplanes und/oder weiteren verbindlichen Regelungen, insbesondere von Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich, um festzustellen, ob ggf. wegen ihrer Nichtdurchführung oder defizitären Umsetzung nachteilige Auswirkungen auftreten
- Sammlung und Verwertung eventueller Erkenntnisse über das Auftreten sonstiger nicht erwarteter nachteiliger Auswirkungen auf die Schutzgüter.

Im vorliegenden Fall sind unter Beachtung der oben genannten Maßnahmenerfordernisse die folgenden Aspekte im Rahmen des Monitorings besonders relevant.

- Kontrolle der maximal zulässigen Bebauung (GRZ, Baufenster) und Baukörperhöhen
- Kontrolle der Beachtung der Artenschutzmaßnahmen und -hinweise
- Kontrolle der Realisierung der erforderlichen Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen
- Kontrolle der ordnungsgemäßen Pflege und des dauerhaften Erhalts der Gehölzpflanzungen

Die Gemeinde kann sich weiterhin gemäß § 4 Abs. 3 BauGB auf die Erfüllung der Berichtspflichten der Fachbehörden zu weiteren unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt stützen.

8. ZUSAMMENFASSUNG

Nach § 2 Abs. 4 BauGB besteht die Pflicht, bei der Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die Belange des Umweltschutzes ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Zusammenfassend ist als Ergebnis der Umweltprüfung festzustellen, dass für die Umweltschutzgüter unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen und Maßnahmen der Grünordnung keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter bei Umsetzung der Planung zu erwarten sind.

Die Nachnutzung des bereits zu 65 % versiegelten Gebietes ist im Sinne des Schutzes von Freiraum und dem nachhaltigen Umgang mit Grund und Boden positiv zu werten. In diesem Zusammenhang sind bezogen auf die abiotischen Umweltmedien keine Veränderungen zum derzeitigen Ausgangszustand zu erwarten. Die zu erwartende Erhöhung des Versiegelungsanteils im Gebiet kann durch die Festsetzung von Dach- und Fassadenbegrünungen funktional ausgeglichen werden.

Als wichtige Maßnahmen zur Eingliederung und Kompensation von Umweltwirkungen sind die extensive Dachbegrünung sowie die Stellplatzbegrünung mit großkronigen Laubbäumen hervorzuheben. Weiterhin ist der Erhalt des Gehölzstreifens im Westen des Plangebietes von hoher Bedeutung. Zu kompensieren ist jedoch der Verlust von 13 entfallenden Bäumen, die dem Schutz der Dortmunder Baumschutzsatzung unterliegen.

Zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden im Bebauungsplan bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärminderung festgesetzt und Hinweise zur Vermeidung von Lichtimmissionen aufgenommen.

9. LITERATUR

AKADEMIE FÜR RAUMFORSCHUNG UND LANDESPLANUNG (1972): Deutscher Planungsatlas, Bd. I: Nordrhein-Westfalen – Lieferung 3: Vegetation Potentielle natürliche Vegetation); Hannover.

BEZIRKSREGIERUNG ARNSBERG (2011): Luftreinhalteplan Ruhrgebiet, Teilplan Ruhrgebiet Ost.

BEZIRKSREGIERUNG ARNSBERG (2004): Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – westlicher Teil – (Dortmund/Kreis Unna/Hamm). Stand: September 2007.

BKR AACHEN – STADT- UND UMWELTPLANUNG (2002): Umweltplan Dortmund - Ergebnisbericht Oktober 2002.

BRILON, BONDZIO & WEISER (2020): Schalltechnische Untersuchung zur Änderung des Bebauungsplans „Ap 161 - Gewerbegebiet Aplerbeck-Ost“ in Dortmund – Teilfläche B.

BÜRO ECOTONE (2018): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Neubau eines Baumarkts der Firma Bauhaus in Dortmund Aplerbeck. [Teilfläche B]

DEUTSCHER PLANUNGSATLAS (1972): Bd. 1 Nordrhein-Westfalen, Lieferung 3, Vegetation.

DR. PAUL BUTENWEG GMBH (2016): Baugrund- und Altlastenuntersuchung – Neubau eines Baumarktes an der Schleefstraße in Dortmund.

GEOLOGISCHER DIENST NORDRHEIN-WESTFALEN (Hrsg.), (2019): Digitale Bodenkarte Nordrhein-Westfalen; Krefeld.

GRÜNPLAN (2005): StadtgrünPlan Stadt Dortmund – Planungshinweise für eine weitere Grünflächen- und Freiraumentwicklung. Hrsg.: Stadt Dortmund - Regiebetrieb Stadtgrün.

HILDEBRANDT S., SCHULER J., KRÄMER C., STEINHÄUSSER R. (2017): Berücksichtigung kumulativer Wirkungen in der Umweltplanung. In: Natur und Landschaft 92(5): S. 209 – 213.

IFUA - INSTITUT FÜR UMWELT-ANALYSE (2018): Aplerbeck-Ost; Bodenkundliches Gutachten – Nr.: 80_01 2017.

KRETZSCHMAR, E.; HAMANN-TAUBER, B. (2019): Dortmunder Vogelwelt. Hrsg.: Naturschutzbund Deutschland (NABU) – Stadtverband Dortmund.

LAND NRW (2017): Landesentwicklungsplan NRW.

LANDSCHAFT PLANEN + BAUEN (2008): Umweltbericht zum Bebauungsplan Ap 161 Gewerbegebiet Aplerbeck-Ost, 1. Änderung – Alter und unveröffentlichter Stand 10.04.2008.

LANDSCHAFTSVERBAND WESTFALEN-LIPPE / LANDSCHAFTSVERBAND RHEINLAND (2014): Kulturlandschaftlicher Fachbeitrag zum Regionalplan Ruhr.

LANUV (2019): Biotopkatasterflächen, Gesetzlich geschützte Biotope, FFH-Gebiete, FFH-Lebensraumtypen, Fundortkataster, sonstige Schutzgebiete, (@LINFOS; letzter Zugriff 05.06.2019).

LANUV (2017): Fachbeitrag des Naturschutzes und der Landschaftspflege für die Planungsregion des Regionalverbandes Ruhr (RVR).

MKULNV (2011): Handbuch Stadtklima; Düsseldorf.

MKULNV (2014): Lichtimmissionen, Messung, Beurteilung und Verminderung. Gem. Runderlass. des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz und des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr. Düsseldorf.

SCHMID, H., W. DOPPLER, D. HEYNEN & M. RÖSSLER (2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 2., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach.

STADT DORTMUND (2019): Landschaftsplan Dortmund – 2. Entwurfsfassung.

STADT DORTMUND (2014): Lärmaktionsplan.

STADT DORTMUND (2011): Handlungsprogramm Klimaschutz 2020 der Stadt Dortmund.

STADT DORTMUND – STADTPLANUNGS- UND BAUORDNUNGSAMT (2009): Integriertes Stadtbezirkentwicklungs-konzept Aplerbeck.

STADT DORTMUND (2009a): Biotoptypenliste für das Stadtgebiet von Dortmund.

STADT DORTMUND (2006): Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Dortmund vom 02.06.2006.

STADT DORTMUND – STADTPLANUNGSAMT (2004): Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund.

STADT DORTMUND (2002): Landschaftsplan Dortmund Süd (Stand 1. Änderung vom 02.09.2005).

RVR - REGIONALVERBAND RUHR (2018): Regionalplan Ruhr - Entwurfsfassung. Stand April 2018.

RVR - REGIONALVERBAND RUHR (2019): Klimaanalyse Stadt Dortmund.

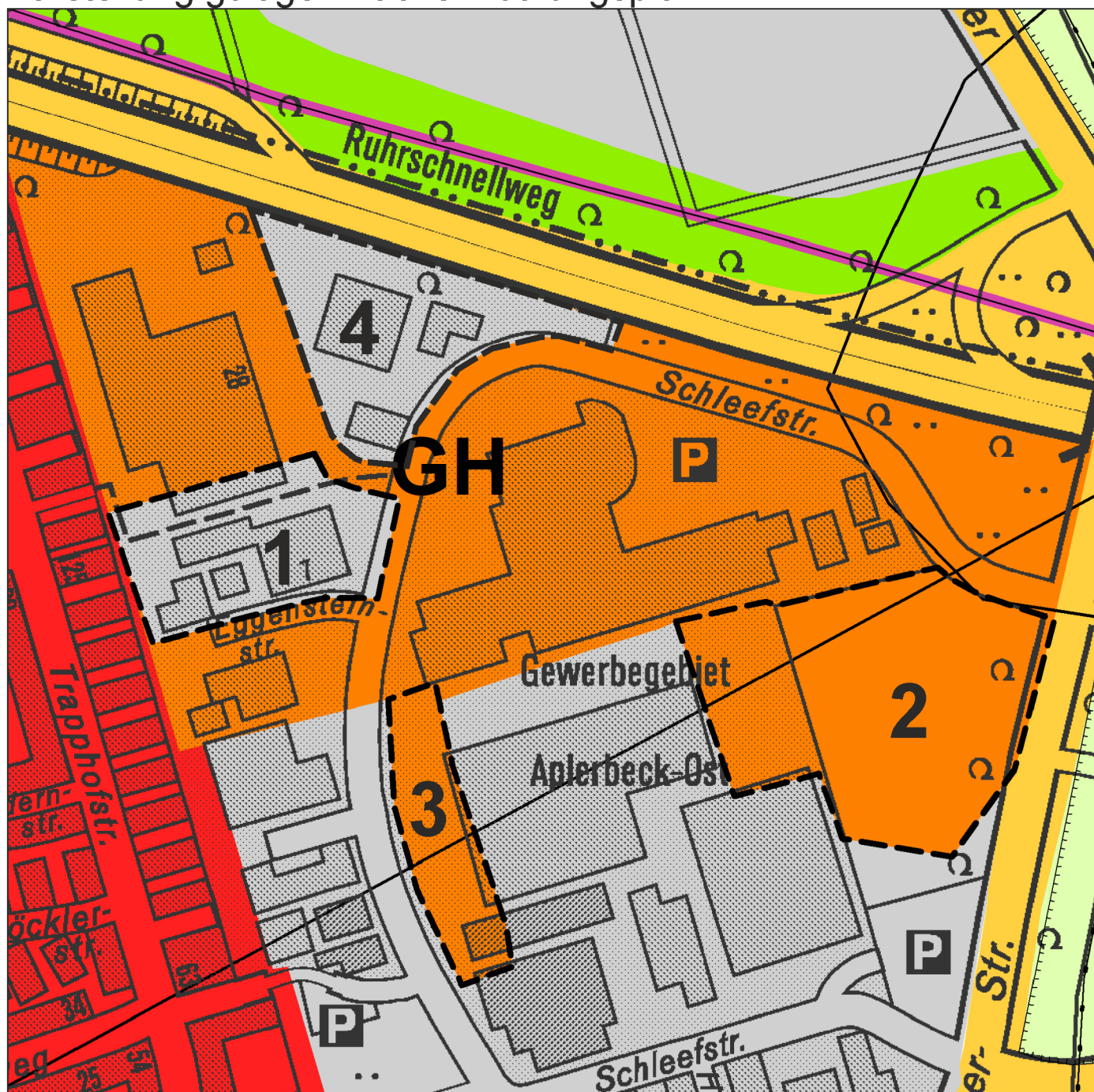
Stadt Dortmund

Flächennutzungsplan vom 31.12.2004

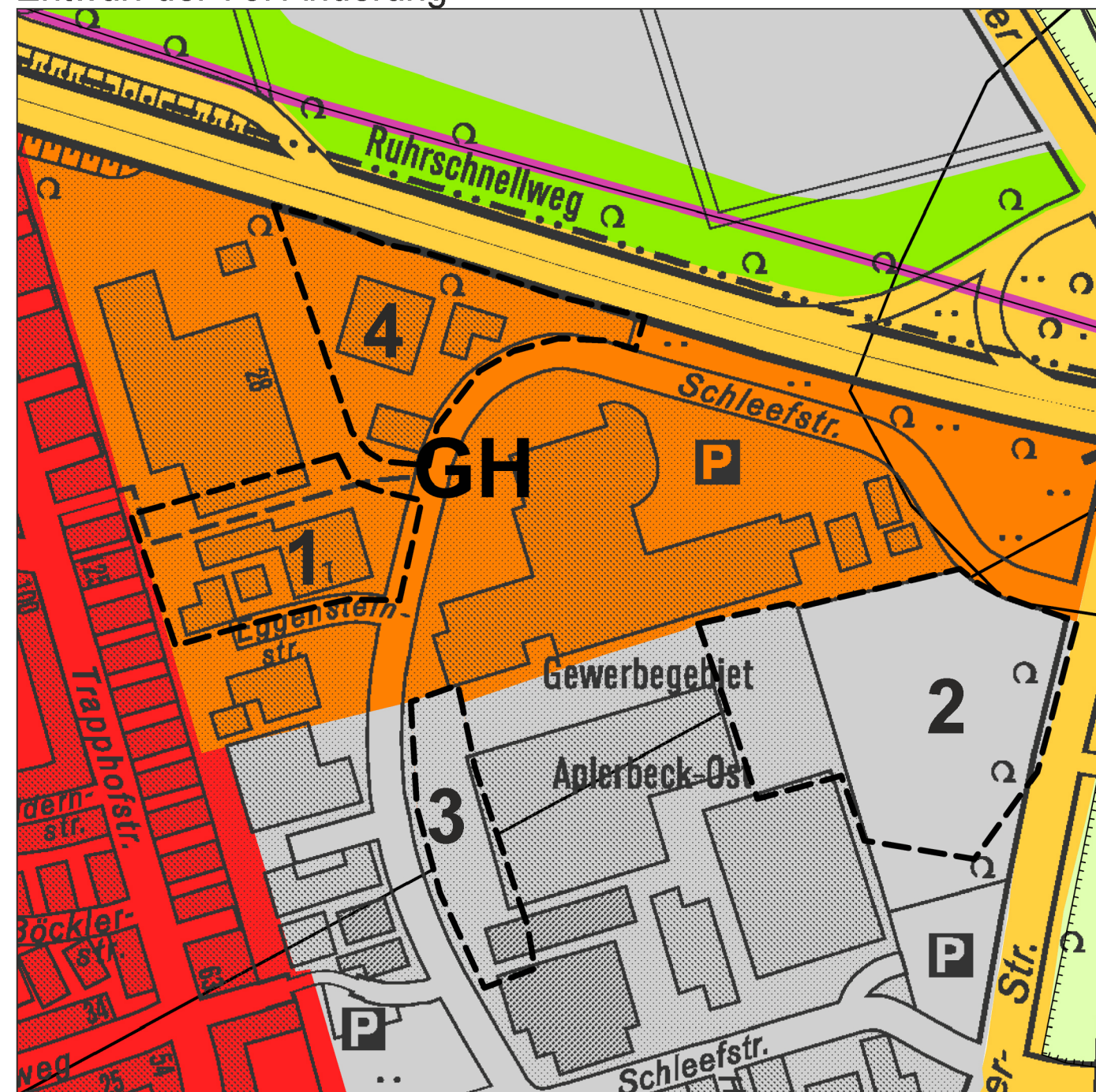
76. Änderung - Aplerbeck-Ost -





umfasst die Änderung Nr. 76-I für den Teilbereich 1 und die Änderung Nr. 76-II für die Teilbereiche 2-4.

Darstellung gültiger Flächennutzungsplan



Entwurf der 76. Änderung



- | | | | |
|---|------------------|--|---------------------|
|  | Änderungsbereich |  | Sondergebiet |
|  | Wohnbaufläche |  | Grünfläche |
|  | Gewerbegebiet |  | Schienenverkehrsweg |

- | | |
|---|----------------|
|  | Verkehrsfläche |
|---|----------------|

Bebauungsplan Ap 161 -Aplerbeck-Ost, Änderung Nr. 1 -Teilbereich B -

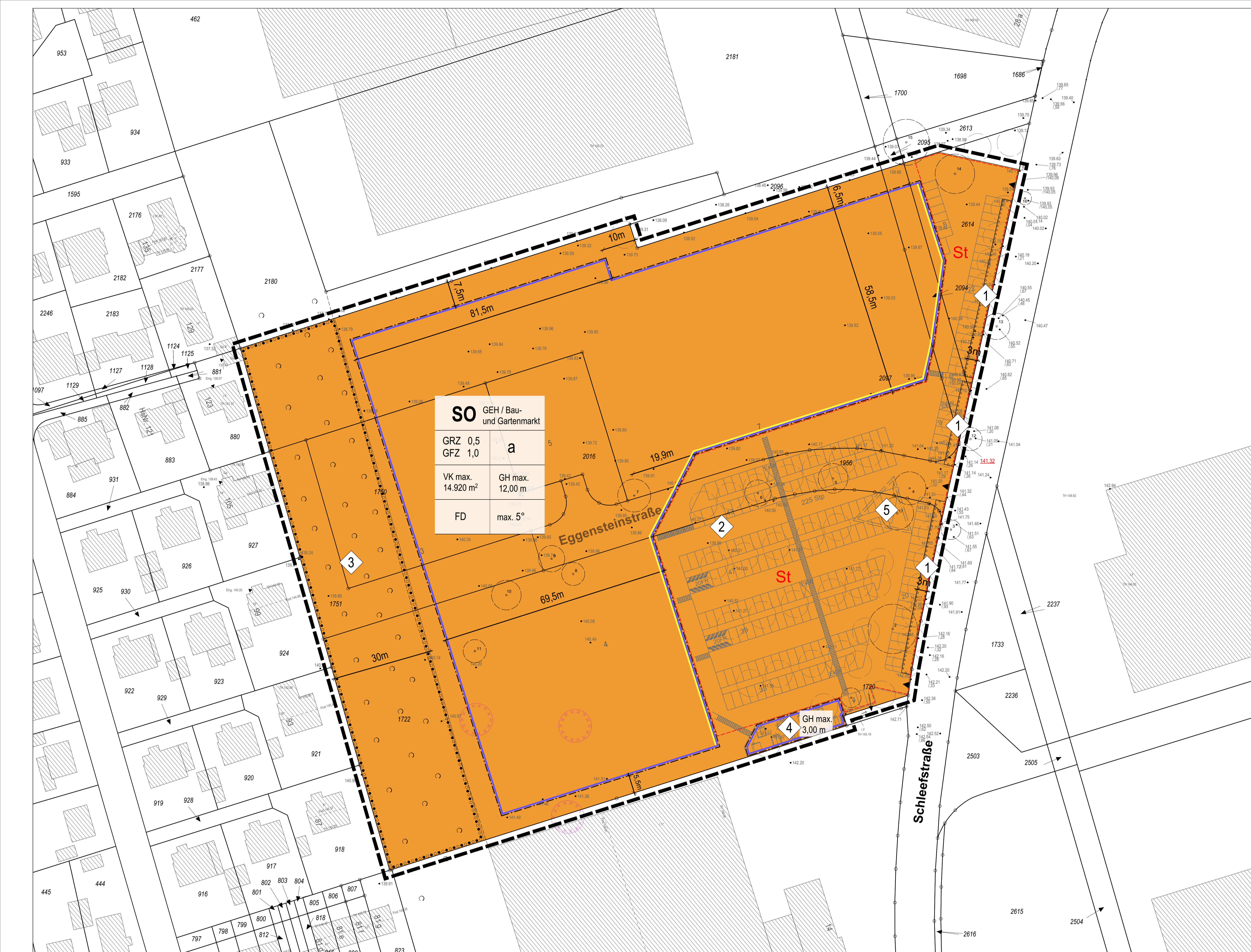


Table with 2 columns: SO GEH / Bau- und Gartenmarkt, a. GRZ 0,5, GFZ 1,0, VK max. 14.920 m², GH max. 12,00 m, FD max. 5°.

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BAUGB) UND DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO)

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauVO)
3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauVO)
4. Verordnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauVO)
5. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern...

Table with 4 columns: Name, Position, Role, Signature. Includes officials like Oberbürgermeister, Ratmitglied, Beisitzer.

FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BAUGB) IN DER FASSUNG VOM 23.09.2004 (BGBl. S. 2414 / BGBl. III FNA 213-1)

- 6. Sonstige Festsetzungen
7. Festsetzungen auf Grundlage der Landesbauordnung (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 der Bauordnung des Landes NW)
8. Gestaltungsfestsetzungen
9. Kennzeichnungen und sonstige Darstellungen

Table with 4 columns: Name, Position, Role, Signature. Includes officials like Oberbürgermeister, Ratmitglied, Beisitzer.

Plant selection table with columns: Pflanzenspezifische, Füllschichten, and Pflanzenspezifische. Lists various plant species and their characteristics.

- Teil I. TEXTILICHE FESTSETZUNGEN
1. Art der baulichen Nutzung
1.1. Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung 'GEH / Bau- und Gartenmarkt' dient der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben des Betriebs Typs 'Baumarkt mit Gartenmarkt' mit bis zu 14.920 m² Verkaufsfläche.
1.2. Zulässig sind das Weiteren folgende zentralrelevante Standortfaktoren in einem Gesamtumfang von maximal 750 m²:
- Böden / Rahmen 150 m²
- Garflächen und Zubehör 400 m²
- Haushaltsflächen 200 m²

- 2. Maß der baulichen Nutzung
2.1. Grundflächenzahl
2.2. Geschossflächenzahl
2.3. Höhe baulicher Anlagen
2.3.1. In dem Sondergebiet SO 'GEH / Bau- und Gartenmarkt' wird die maximal zulässige Gebäudehöhe mit 12,00 m (GH max.) festgesetzt.
2.3.2. Die maximale Gebäudehöhe ist die höchste Punkt der Dachkonstruktion, inklusive der Attika. Die Bezugshöhe ist die (freigabebereite) nächstgelegene Fahrbahnoberkante (Straßenoberkante).
2.4. Bauweise
2.5. Führung von Ver- und Entsorgungsanlagen und -leitungen
2.6. Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- 7.1. Festschreibung von Innenschallpegel
8. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Bindungen für Begrünungen (Pflanz- und Stellplatzanlagen)
8.1. Pflanzangebot
8.1.1. Pflanzangebot zur Eingrünung von Stellplatzanlagen
8.1.2. Nicht überbaute Grundstücksflächen

- 8.2. Pflanzangebot extensive Dachbegrünung
8.3. Pflanzangebot extensive Dachbegrünung
8.4. Fassadenbegrünung / Eingrünung der Gewerbe- und Industriebauwerke mittels Rankpflanzen
8.5. Eingrünung der Einfriedung
8.6. Erhaltungsbote gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
8.7. Dachgestaltung
8.8. Werbeanlagen
8.9. Umweltschutz
8.10. Baumschutz
8.11. Bodennutzung und Bodennutzungsplanung
8.12. Nicht überbaute Grundstücksflächen

- (10) Minimierung möglicher Vogelkollisionen
(11) Fluglärmschutz
(12) Fluglärmschutz
(13) Baubehrensbeschränkung innerhalb des Anflugsbereichs des Flughafen Dortmund
(14) Kampfmitteleinsatz
(15) Methanegas
(16) Artenschutz
(17) Dachbegrünung und Photovoltaik
(18) Begrünungsmaßnahmen nach anerkanntem Stand der Technik
(19) Lärmschutz
(20) Einseitigkeit von DIN Vorschriften

- Teil II. GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN NACH § 9 Abs. 4 BauGB IN VERBINDUNG MIT § 89 Abs. 1 Nr. 1 BauVO
9. Dachgestaltung
10. Einfriedungen
10.1. Einfriedungen sind nur bis zu einer Gesamthöhe von 2,00 m über bestehender Geländeoberfläche zulässig.
11. Werbeanlagen
11.1. Werbeanlagen (feststehende Einrichtungen) dürfen eine Schrift bzw. eine Bildehöhe von 2,00 m nicht überschreiten.
12. Die Errichtung eines Werbelyons ist nur an dem in der Planzeichnung mit Route - 5 - festgesetzten Standort mit einer maximalen Gesamthöhe von 20 m zulässig.
13. Unabhängig von Punkt 11.2 dürfen nicht an Gebäuden angebrachten Werbeanlagen in ihrer oberen Begrenzung einen Abstand von 2,50 m über der Geländeoberfläche nicht überschreiten.
14. Anträge auf Genehmigung zur Errichtung von Anlagen der Außenwerbung, die dazu geeignet sind, den Verkehrseinfluss auf der B 1 und B 234 anzuheben...

Information for the development project, including contact details for 'pp als' (Architects), address 'Hölder Burgstraße 11, 44283 Dortmund', and a small site plan showing the location of the project.



**Bauleitplanung;
76-I. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie Änderung Nr. 1 des
Bebauungsplanes Ap 161 - Aplerbeck Ost – (Teilbereich B)**

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


Entwurf der Abwägungsvorschläge für die 76-I. Änderung des FNP bzw. zur Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Ap 161 - Aplerbeck Ost – für den Teilbereich B
(Hinweis: die frühzeitige Beteiligung erfolgte bezogen auf den jeweils gesamten Änderungsbereich)

Interne Beteiligung der Fachbereiche


Externe Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Beteiligung der Nachbargemeinden

Bauleitplanung; 76 (I.) Änderung des FNP sowie Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Ap 161 - Aplerbeck Ost – Teilbereich B

Lfd Nr.	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
3	<p data-bbox="315 363 528 475"> Stadt Dortmund Der Oberbürgermeister Stadt Dortmund 44122 Dortmund</p> <p data-bbox="734 373 882 408">Ordnungsamt -Allgemeine Gefahrenabwehr-</p> <p data-bbox="629 496 730 628">Gebäude: Zimmer: Auskunft erteilt: Telefon: Fax: Mein Zeichen: Ihr Zeichen: Ihre Nachricht vom: Datum:</p> <p data-bbox="315 703 887 772">Kampfmittelbeseitigung: Bauvorhaben Dortmund, Aplerbeck Ost, Beb.-plan 161, Änderung Flächennutzungsplan und Bebauungsplan Ihr Antrag auf Luftbildauswertung vom 18.07.2019</p> <p data-bbox="315 788 506 804">Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p data-bbox="315 820 898 852">beiliegend übersende ich das mir von der Bezirksregierung in Arnsberg zugeleitete Ergebnis der Luftbildauswertung für das o.g. Bauvorhaben.</p> <p data-bbox="315 868 887 900">Die durch die Bezirksregierung in Arnsberg vorgenommene Auswertung der Luftbilder lässt im Bereich der von Ihnen angegebenen Baufläche</p> <ul data-bbox="338 916 707 1035" style="list-style-type: none"><input type="radio"/> eine vereinzelt Bombardierung<input checked="" type="radio"/> ein Bombenabwurfgebiet<input type="radio"/> ein Bombenabwurfgebiet, vereinzelter Artilleriebeschuss<input type="radio"/> ein starkes Bombenabwurfgebiet <p data-bbox="315 1043 573 1099">☐ <u>5</u> Blindgängerverdachtspunkt/e erkennen.</p> <p data-bbox="315 1187 887 1267">Sie können mit uns sprechen: montags 07.30 -15.00 Uhr, dienstags und freitags 07.30 – 12.00 Uhr, donnerstags 07.30 bis 17.00 Uhr Sie erreichen uns: mit allen Stadtbahnlinien Haltestelle Stadtgarten und mit der S- Bahn Bhf. Stadthaus Im Internet unter: www.dortmund.de/ordnungsamt *Unverschlüsselte E-Mail kann auf allen Internetstrecken unbefugt mitgelesen und verändert werden Unsere Bankverbindung: Sparkasse Dortmund (BLZ 440 501 99) Konto Nr. 001 124 447</p>	<p data-bbox="999 397 1861 469">Die Kennzeichnungen der Blindgängereinschlagsstellen werden im Bebauungsplanentwurf aufgenommen.</p> <p data-bbox="999 509 2051 580">Die Hinweise werden darüber hinaus übernommen. In der Planurkunde wird unter den Hinweisen ebenfalls der Punkt „Kampfmittelvorkommen“ aufgenommen.</p> <p data-bbox="999 620 1850 692">Die Anlagen zu dieser Stellungnahme werden als Anhang an diese Abwägungstabelle beigelegt.</p> <p data-bbox="999 732 1895 804">Die Verwaltung empfiehlt, den Anregungen des Ordnungsamts - Allg. Gefahrenabwehr- zu folgen.</p>

Bauleitplanung; 76 (I.) Änderung des FNP sowie Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Ap 161 - Aplerbeck Ost – Teilbereich B

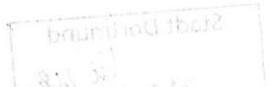
Lfd Nr.	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
3	<p style="text-align: center;">- 2 -</p> <p>Im Zuge des geplanten Bauvorhabens ergeben sich für die Kampfmittelbeseitigung folgende Erfordernisse:</p> <ul style="list-style-type: none">X Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben im Bereich der BombardierungX Sondieren der Stellungsgebiete/ Schützenlöcher, sofern diese nach dem zweiten Weltkrieg nicht überbaut wurdenX Überprüfung der Blindgängereinschlagstelle/n Nr. 2140, 9094, 9095, 9096, 9454, wenn der Mindestabstand von 20 m zur geplanten Baumaßnahme unterschritten wird Nr. 2140, 5324 wurden bereits bearbeiteto bei Ramm- oder Bohrarbeiten mit schwerem Gerät vorab Sondierbohrungen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-LippeX für Untergrunderkundungen und Spezialtiefbauarbeiten ist im Bereich der Bombardierung die Anwendung der Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung (TVV KpMiBesNRW) für Baugründeingriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr, erforderlich. <p>Die angekreuzte Maßnahme/n zur Kampfmittelbeseitigung bitte ich, rechtzeitig vor Baubeginn, telefonisch mit mir abzusprechen.</p> <p>Die Anträge auf operative Kampfmittelbeseitigung sende ich Ihnen ggfs. elektronisch per E-Mail zu.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag</p>  <p>Hinweise:</p> <p>Aufgrund der baukonjunkturell bedingt hohen Auftragslage kann derzeit die Bearbeitung von Vorgängen nicht im gewohnten Zeitrahmen sichergestellt werden. Verzögerungen von mehreren Wochen bei der Bearbeitung von Anträgen zur Luftbildauswertung sind momentan leider einzuplanen; auch bei operativen Tätigkeiten ist mit entsprechenden Verzögerungen zu rechnen.</p> <p>Die erhöhten Bearbeitungszeiten sollten Sie bei der Antragsstellung entsprechend berücksichtigen und auch bereits bei der Angabe von gewünschten Ausführungsterminen hinsichtlich operativer Maßnahmen eine Vorlaufzeit von mindestens 4 Wochen nach Antragsingang einplanen. Wir bitten hierfür um Verständnis.</p> <p>Sämtliche Anträge auf operative Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen sind grundsätzlich beim Ordnungsamt der Stadt Dortmund einzureichen!</p> <p>Ich bitte ausschließlich das Postfach "kampfmittel@stadtdo.de" zu nutzen. Im Falle meiner Abwesenheit kann sonst eine Bearbeitung ihrer E-Mails nicht erfolgen.</p>	

Bauleitplanung; 76 (I.) Änderung des FNP sowie Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Ap 161 - Aplerbeck Ost – Teilbereich B

Lfd Nr.	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
4	<p>37/4-2-1-0231-19 [Redacted] 37_4_infrastruktur@stadtdo.de</p> <p>05.09.2019</p> <p>61/4-3 [Redacted]</p> <p>Vorhaben: Ap 161 13000 Infrastruktur Bebauungsplan, Hier 1. Änderung zum Ap 161 vom 18.7.19</p> <p>Gegen die oben genannte Maßnahme bestehen aus Sicht der Brandschutzdienststelle bei derzeitigem Planungsstand keine Bedenken.</p> <ul style="list-style-type: none">• Löschwasserversorgung: Die Löschwasserversorgung muss mindestens 1600 l/min über zwei Stunden betragen.• Sollte sich für die Industriebauten ein erhöhter Löschwasserbedarf (z.B. 3200 Liter/min) ergeben, ist diesem Umstand Rechnung zu tragen. Entweder kann die Löschwassermenge aus dem öffentlichen Trinkwassernetz bereitgestellt werden, oder der Bedarf wird über den Objektschutz sicher gestellt.• Hinweis: Sofern durch weitere Planungen notwendige anzuleitende Stellen über 8 m Höhe entstehen, weise ich darauf hin, dass ggf. Aufstellflächen für die Kraftfahrdrehleiter erforderlich werden können. Diese können nach Lage des Gebäudes, nach Abstimmung mit dem Tiefbauamt, auf der öffentlichen Verkehrsfläche liegen, ansonsten sind erforderliche Aufstellflächen auf privaten Grund bzw. ein baulicher zweiter Rettungsweg vorzusehen.• Je nach Objektgröße können auch Umfahrten um das Objekt erforderlich werden. <p>[Redacted]</p>	<p>Der Hinweis zur Löschwasserversorgung wird in den Entwurf des Bebauungsplanes als Hinweis übernommen. Der Hinweis auf notwendige anzuleitende Stellen wird zur Kenntnis genommen. Aufstell- und Bewegungsflächen sind auf dem privaten Grundstück berücksichtigt worden. Diese werden jedoch nicht im Bebauungsplan festgesetzt, sodass keine inhaltlichen Änderungen notwendig sind.</p> <p>Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Verwaltung empfiehlt, den Anregungen der Brandschutzdienststelle zu folgen.</p>

Bauleitplanung; 76 (I.) Änderung des FNP sowie Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Ap 161 - Aplerbeck Ost – Teilbereich B

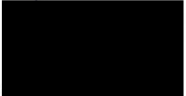
Lfd Nr.	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
10	<p>60/2-1 [Redacted]</p> <p>61/4-3 [Redacted]</p> <p>19.08.2019</p> <p>Stadt Dortmund 21. Aug. 2019 Stadtplanungs- und Bauordnungsamt -61- 1 2 3 4 5 6</p> <p>76. Änderung des Flächennutzungsplanes und Änderung des Bebauungsplanes Ap 161 – Aplerbeck Ost -, frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2007 – Scopingverfahren - Stellungnahme des Umweltamtes</p> <p>Sonderordnungsbehörden Untere Naturschutzbehörde:</p> <p><u>Artenschutz</u></p> <p>Grundsätzlich sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des §44 Bundesnaturschutzgesetzes auch bei Abbrüchen zu beachten. Mit der jüngsten Änderung der Landesbauordnung und den damit einhergehenden veränderten Genehmigungsmodalitäten für Abbruchverfahren ist eine Kopplung der Prüfung artenschutzrechtlicher Belange über Genehmigungsaufgaben nicht mehr möglich. Dementsprechend muss nach Auffassung der uNB eine überschlägige Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erfolgen; dahin gehend ob nach derzeitigem Stand artenschutzrechtliche Konflikte absehbar sind bzw. der Planung entgegenstehen. Die uNB bittet diesbezüglich um Abstimmung des weiteren Vorgehens, insbesondere für die Teilfläche A. Für die Teilflächen F und H soll lediglich der Bebauungsplan an die realen Nutzungen angepasst werden, auf eine artenschutzrechtliche Betrachtung kann hier mit einer entsprechenden kurzen Begründung sicher verzichtet werden.</p> <p><u>Eingriffsbilanzierung/ Baumschutzsatzung</u></p> <p>Das Vorgehen wurde bereits vorabgestimmt; von Seiten der unteren Naturschutzbehörde bestehen diesbezüglich keine weiteren Anregungen. Auf die Beachtung der Baumschutzsatzung wurde im Scoping-Beitrag bereits hingewiesen.</p>	<p><u>Untere Naturschutzbehörde</u></p> <p>Artenschutz: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Artenschutzprüfung wird für Teilbereiche des Änderungsbereiches im Rahmen des Bebauungsplanes erstellt werden (Ausnahme sind hier die Fläche F und H). Dies geschieht für die Teilbereiche bei Fortführung des Verfahrens. Für die Teilfläche B ist eine Artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt worden. Im Ergebnis werden keine artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote ausgelöst.</p> <p>Eingriffsbilanzierung/ Baumschutzsatzung: Die Hinweise werden ebenfalls zur Kenntnis genommen. Die Baumschutzsatzung wird angewendet.</p>

Bauleitplanung; 76 (I.) Änderung des FNP sowie Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Ap 161 - Aplerbeck Ost – Teilbereich B		
Lfd Nr.	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
10	 <p>Untere Wasserbehörde:</p> <p>Aus wasserwirtschaftlicher und wasserrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen eine Änderung des F- und B-Planes.</p> <p>Der genannte Bereich wird abwassertechnisch im Mischsystem erschlossen. Oberflächengewässer, über die zukünftig eine separate Ableitung des Niederschlagswassers erfolgen könnte, sind nicht in erreichbarer Nähe.</p> <p>Zur hydraulischen Entlastung der öffentlichen Mischwasserkanalisation wird eine Dachbegrünung mit gleichzeitiger Niederschlagswasserretention vorgeschlagen. Einstellplätze sollten ferne versickerungsfähig ausgebildet werden. Hierüber könnten dann auch die Anforderung gem. § 55 WHG erfüllt werden.</p> <p>Zusätzlich zu den in Kap.5.4 „Schutzgut Wasser“ des Scopingfachbeitrags genannten Quellen ist die Starkregengefahrenkarte der Stadt Dortmund (Stadtentwässerung, 2019) zu berücksichtigen und auszuwerten.</p> <p>Darüber hinaus ist zur Stärkung des Klima- und Wasserhaushalts im Planungsgebiet ein nachhaltiger Umgang mit anfallendem Regenwasser aufzuzeigen.</p> <p>Untere Bodenschutzbehörde:</p> <p><u>Altlasten</u></p> <p>Im Plangebiet liegen zwei ehemalige Tankstellen (siehe Anlage 1, rote Quadrate).</p> <p>Der Bereich der Tankstelle A ist im Kataster der Stadt Dortmund über altlastverdächtige Flächen und Altlasten, als ehemaliger Standort einer Selbstverbrauchertankstelle gekennzeichnet.</p> <p>Die genaue Lage der Tankstelle A ist hier nicht bekannt. Ein im Bauaktenarchiv des Bauordnungsamtes der Stadt Dortmund archivierter Lageplan aus dem Jahr 1986 zeigt unmittelbar westlich eines kleinen Einzelgebäudes auf dem Flurstück 2174 (laut damaliger Beschriftung "Warenausgabe") einen Benzinabscheider, einen Öleinfüllstutzen und eine Tank Be- und entlüftung, was Hinweise auf einen möglichen ehemaligen Tankstellenstandort sein können. Bei der Unteren Wasserbehörde der Stadt Dortmund liegt eine Stilllegungsnotiz aus dem Jahr 1992 über die Einsandung eines Dieselmotortankes und eines Vergasermotortankes vor. Im Rahmen einer Umgestaltung/ Umnutzung ist hier eine Klärung des Sachverhaltes bzw. eine Altlastenuntersuchung erforderlich.</p> <p>Tankstelle B: Der östliche Teil des Flurstückes 465 (Gemarkung Sölde, Flur 1) ist im Kataster der Stadt Dortmund über altlastverdächtige Flächen und Altlasten als Tankstelle gekennzeichnet. Die Tankstelle wurde im Jahr 1999 modernisiert. Bodenuntersuchungen im Bereich der Lagertanks zeigten dabei keine Hinweise auf Untergrundverunreinigungen durch tankstellenspezifische Schadstoffe. wurden im Rahmen von Sondierungen bei Umbaumaßnahmen keine Kontaminationen durch MKW festgestellt. In den Bohrprofilen sind jedoch teilweise</p>	<p><u>Untere Wasserbehörde</u></p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die vorgeschlagenen Maßnahmen zur Entlastung der öffentlichen Mischwasserkanalisation werden geprüft und ggf. festgesetzt.</p> <p>Die Auswertung der Starkregengefahrenkarte wird in das Kap. 4.6 „Klima/ Luft“ im Umweltbericht aufgenommen.</p> <p>Der nachhaltige Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser wird im weiteren Bebauungsplanverfahren berücksichtigt. Zur Beurteilung wurde die Checkliste für Wassersensibilität in Bebauungsplänen geprüft und im Umweltbericht beschrieben. Das Entwässerungskonzept, inkl. eines Überflutungsnachweises, soll jedoch erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen. In Kapitel 4.1.1.3 „Überflutungs- und Hochwasserrisiko“ wird der Umgang mit möglichen Vorkommen von Hochwasser beschrieben.</p> <p><u>Untere Bodenschutzbehörde</u></p> <p>Altlasten: Die Hinweise werden entsprechend berücksichtigt. In erster Linie beziehen sich die Hinweise auf die Teilflächen, die nicht Gegenstand der vorliegenden Abwägung für den Teilbereich B sind. Diese werden bei Fortführung des Verfahrens für den übrigen Bereich in der einer Abwägung berücksichtigt. Das Thema Altlasten wird darüber hinaus in der Begründung in Kapitel 14 behandelt. Inhaltliche Änderungen am Bebauungsplan sind nicht notwendig.</p>

Bauleitplanung; 76 (I.) Änderung des FNP sowie Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Ap 161 - Aplerbeck Ost – Teilbereich B		
Lfd Nr.	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
10	<p>Schlacke angesprochen worden. Ohne eine Nutzungsänderung in diesem Bereich besteht wird die fortlaufende Nutzung als unkritisch angesehen.</p> <p><u>Bodenschutz</u></p> <p>Im Planungsraum liegen schutzwürdige Böden im Sinne des BBodSchG vor. In verschiedenen Gesprächen wurde hierzu bereits erläutert, dass Bereiche von Böden mit Archivfunktion nicht überplant werden. Auch der Gutachter (IFUA, 2018) weist gemäß Scopingbeitrag hierauf hin. Insofern bestehen insbesondere Bedenken gegen die Planung im Bereich E1/E2.</p> <p>Für die Inanspruchnahme bisher nicht überplanter Flächen, bzw. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, die nun für eine bauliche Inanspruchnahme freigegeben werden sollen, sind Vermeidung, Minderung und Kompensationsmaßnahmen zu beschreiben, die die erheblichen Auswirkungen auf das wirkungsspezifisch empfindliche Schutzgut auf ein notwendiges Minimum reduzieren. Die Bodenfunktionen die im Plangebiet gemindert oder vernichtet werden sind an anderer Stelle wieder herzustellen.</p> <p><u>Methan</u></p> <p>Der Änderungsbereich liegt in der Zone 1 laut der Arbeitskarte der potenziellen Methanaustrittsbereiche im Stadtgebiet Dortmund (Stand: Februar 2000).</p> <p><u>Bergbau</u></p> <p>Teilbereiche gehören zu den Gebieten, unter denen möglicherweise oberflächennaher Bergbau umgegangen ist, der sich noch schädigend auf die Tagesoberfläche auswirken kann. Es wird daher empfohlen, sich mit den Unterlagen an die Bezirksregierung Arnsberg, Abt. Bergbau und Energie in NRW, Goebenstraße 25, 44135 Dortmund, zu wenden, um nähere Auskünfte zu dem in Rede stehenden Gebiet zu erhalten.</p> <p><u>Zusammenfassung</u></p> <p>Gegen das geplante Vorhaben bestehen Bedenken. Im Detail werden durch das Vorhaben Archivfunktionen im Sinne des BBoSchG überplant, die damit zerstört werden und nicht kompensiert werden können. Ebenfalls erfolgt keine Lenkung der Entwicklung auf anthropogen überprägte Bereiche sondern Flächen die bisher dem Ausgleich dienen sollen nun versiegelt werden. Diese Pläne stehen somit im Widerspruch zu eine nachhaltigen Entwicklung.</p> <p>Die Aussagen aus dem Gutachten (LANDSCHAFT PLANEN + BAUEN, 2008): <i>Umweltbericht zum Bebauungsplan Ap 161 Gewerbegebiet Aplerbeck-Ost, 1. Änderung – Alter und unveröffentlichter Stand 10.04.2008*</i> bezüglich der Überprägung können nicht nachvollzogen werden. Soweit die Aussage bezüglich der Überprägung „Die innerhalb der festgesetzten</p>	<p>Bodenschutz: Die Hinweise zum Bodenschutz beziehen sich auf die Teilflächen E1/ E2. Für die Teilfläche B sind keine Anmerkungen vorgebracht. Insofern ist an dieser Stelle keine Abwägungsentscheidung erforderlich.</p> <p>Methan: Der Hinweis wird in die Begründung mit aufgenommen.</p> <p>Bergbau: Die Anregung wird berücksichtigt. Die BR Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie wurde entsprechend beteiligt. Die Anmerkungen sind in der separaten Stellungnahme dargestellt.</p> <p>Zusammenfassung: Gegen die Änderung des Bebauungsplanes Ap 161 bestehen Bedenken, welche jedoch nicht den Teilbereich B betreffen. Die Hinweise, welche sich auf den Teilbereich B beziehen, sind entsprechend berücksichtigt worden. Die Entwürfe der Begründungen für den Flächennutzungsplan und für den Bebauungsplan wurden angepasst. Es wird empfohlen, den Anregungen, soweit sie sich auf den Teilbereich B beziehen, zu folgen.</p>

Bauleitplanung; 76 (I.) Änderung des FNP sowie Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Ap 161 - Aplerbeck Ost – Teilbereich B		
Lfd Nr.	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
10	<p>Sonstige Umweltplanung:</p> <p>Da die Flächen A, B, C, F, G, H und I bereits im Rahmen des abgeschlossenen Bebauungsplanverfahrens ausgeglichen wurden, ist nun ein Ausgleich für die Eingriffe in die Flächen D, E1 und E2 zu erbringen.</p> <p>Neben dem Ausgleich des ökologischen Wertverlustes wurde ein 1:1-Flächenausgleich festgelegt, weil Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in Anspruch genommen wurden. Für diesen 1:1-Flächenausgleich steht eine Fläche in Dortmund Lanstrop zur Verfügung. Es werden jedoch zusätzliche Flächen erforderlich. Diese sind dem Umweltamt, StA 60/2-1 zeitnah vorzulegen.</p> <p>Der Ausbau ist auf Basis einer Ausbauplanung mit zu erstellenden qualifizierten Pflanzplänen incl. Fertigstellungs- und Entwicklungspflege zu erstellen. Die Planung umfasst die Darstellung der Funktionen / Aufgaben der Pflanzungen / Biotoptypen sowie ein Entwicklungskonzept mit zeitlich festgelegten Entwicklungsmaßnahmen bis zur Funktionserfüllung der vorgesehenen Biotoptypen (30 Jahre). Die Maßnahme ist auf Grundlage dieser Planung in Abstimmung mit dem Umweltamt und mit einem Genehmigungsvermerk des Umweltamtes zu realisieren, zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.</p> <p>Dem Umweltamt, StA 60/2-1, ist eine entsprechende Ausführungsplanung ca. 6 Wochen vor Beginn der Ausbaumaßnahmen zur Abstimmung vorzulegen. Die Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen hat durch einen Gartenlandschaftsbau-Fachbetrieb zu erfolgen. Der Baubeginn sowie die erforderlichen Pflegedurchgänge sind StA 60/2-1 anzuzeigen. Die Beseitigung festgestellter Mängel incl. ihrer Kostenübernahme obliegt dem Vorhabenträger. Die Bestimmungen des Forstvermehrungsgutgesetzes sind zu beachten.</p> <p>Zur Sicherung der Kompensationsmaßnahmen und des 1:1-Flächenausgleichs ist eine entsprechende Bürgschaft in Höhe der Anlage-, Entwicklungs- und Pflegekosten (für 30 Jahre) zu hinterlegen. Eine grundbuchliche Sicherung der Maßnahmen ist erforderlich.</p> <p>Klimaschutz:</p> <p>Hinsichtlich der Klimafolgenanpassung ist folgendes zu berücksichtigen.</p> <p>Es bestehen aus Sicht des Klimaschutzes keine Bedenken bzgl. der 76. Änderung des Flächennutzungsplanes und Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Ap 161 - Aplerbeck Ost. Dennoch bitten wir um Berücksichtigung folgender Anmerkungen.</p> <p><u>Klimaanpassung</u></p> <p>In der für Gewerbegebiete vorgesehene Flächen E1 und E2 bestehen Kaltluftabflüsse. In der Planungshinweiskarte von 2004 wird hier eine Begrünung empfohlen um die klimatische und lufthygienische Situation zu verbessern. Eine Entwicklung der Flächen bedeutet eine</p>	<p><u>Umweltplanung:</u></p> <p>Die Hinweise zur Umweltplanung beziehen sich auf die Flächen D, E1 und E2 und sind demnach nicht Teil der vorliegenden Abwägung zum Teilbereich B. Bei der Fortführung des Verfahrens werden die notwendigen Flächen sowie die erforderlichen Ersatzmaßnahmen mit dem Umweltamt abgestimmt und in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Für den Teilbereich B sind keine Änderungen vorzunehmen.</p> <p>Die Hinweise zur Ausführungsplanung werden im weiteren Bebauungsplanverfahren berücksichtigt und ggf. in die noch abzuschließenden städtebaulichen Verträge aufgenommen. Dies geschieht zunächst nur für den städtebaulichen Vertrag zur Änderung des Teilbereichs B.</p> <p><u>Klimaschutz:</u></p> <p><u>Klimaanpassung:</u></p> <p>Die Hinweise beziehen sich auf die Teilbereiche E1 und E2 und sind damit nicht Teil der vorliegenden Abwägung.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei Fortführung des Verfahrens der weiteren Teilbereiche in der Abwägung berücksichtigt.</p>

Bauleitplanung; 76 (I.) Änderung des FNP sowie Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Ap 161 - Aplerbeck Ost – Teilbereich B

Lfd Nr.	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
10	<p>Verschlechterung der klimatischen und lufthygienischen Situation. Im Falle einer Entwicklung der Fläche sollte eine maximale Begrünung und Kaltluftabflussmöglichkeit umgesetzt werden.</p> <p><u>Klimaschutz</u></p> <p>Für das Gebiet wird ein Energieversorgungskonzept empfohlen mit dem Ziel, neue Bauvorhaben in die vorherrschende Bebauung zu integrieren.</p> <p>Die Gebäudeausrichtungen neuer Gebäude sind energetisch vorteilhaft zu planen. Eine PV-Anlage ist mit einer Dachbegrünung nicht nur kombinierbar sondern bietet weitere Vorteile wie Langlebigkeit und Leistungsverbesserung der Anlage.</p> <p>Aufgrund der Größe des Gebietes wird ein Mobilitätskonzept empfohlen. Damit soll gewährleistet werden, dass das Gebiet einen guten Anschluss an das bestehende Fahrradnetz erhält. Zudem können in zentralen Bereichen überdachte Fahrradabstellmöglichkeiten für Mitarbeiter*innen und Kunden entwickelt werden.</p> <p>Grundsätzliches</p> <p>Ich bitte zum gegebenen Zeitpunkt um eine Mitteilung über die Rechtskraft des B-Plans.</p> <p>Weiterhin bitte ich um Übersendung einer Kopie des unterschriebenen Originals eines ggf. abzuschließenden städtebaulichen Vertrages.</p> 	<p>Für den Teilbereich B ist kein Energieversorgungskonzept erarbeitet worden. Jedoch wird im städtebaulichen Vertrag u.a. die Nutzung von Photovoltaikanlagen geregelt. Auf ein Gesamtkonzept für das Gewerbegebiet Aplerbeck-Ost wird aufgrund der Vielzahl der Beteiligten Eigentümer und des Vorziehens des Teilbereichs B verzichtet. Die Gebäudeausrichtung ergibt sich aus den Erfordernissen der Nutzung; aufgrund der Größe der geplanten baulichen Anlage ist eine andere Ausrichtung kaum möglich. Es gibt jedoch große nach Süden ausgerichtete Fassadenteile.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein Mobilitätskonzept soll nicht erarbeitet werden, da die Flächen bereits überwiegend bebaut sind und Rad- und Fußwegeverbindungen vorhanden sind. Bei den einzelnen Bauvorhaben wird gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Dortmund auf eine ausreichende Anzahl und Ausgestaltung der Fahrradstellplätze geachtet.</p> <p>Es wird empfohlen, den Anregungen teilweise zu folgen.</p>

Bauleitplanung; 76 (I.) Änderung des FNP sowie Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Ap 161 - Aplerbeck Ost – Teilbereich B

Lfd Nr.	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung						
11	<p>61/2-2 12.08.2019</p> <p>61/4</p> <p>76. Änderung F-Plan und 1. Änderung des B-Planes Ap 161 –Aplerbeck Ost- Hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB</p> <p>Dem Bereich Stadtentwicklung liegt Ihr Schreiben vom 11.07.2019 vor. Im Rahmen des abteilungsinternen Beteiligungsverfahrens erfolgt folgende Stellungnahme:</p> <table border="1" data-bbox="280 703 846 1249"> <tr> <td data-bbox="280 703 443 858">Flächennutzungsplan, Regionalplan</td> <td data-bbox="443 703 846 858">Das Zielabweichungsverfahren für die Fläche B „Baumarkt“ beim Regionalverband Ruhr (RVR) (siehe Seite 14 des Scoping-Beitrages, zweiter Abschnitt) ist bisher lediglich beantragt worden. Eine Rückmeldung hierzu liegt dazu vom RVR noch nicht vor. Weiterhin wird auf die Stellungnahme (siehe Anlage) der Stadt Dortmund zum Regionalplan Ruhr (RPR) verwiesen. Demnach wird eine Anpassung der ASB- und GIB-Darstellung gefordert.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="280 858 443 906">Wirtschaftsflächen</td> <td data-bbox="443 858 846 906">s.o.: Anpassung der Darstellung im Entwurf des RPR analog der Stellungnahme der Stadt Dortmund (siehe Anlage)</td> </tr> <tr> <td data-bbox="280 906 443 1249">Immissionsschutz</td> <td data-bbox="443 906 846 1249">Auf die Stellungnahmen vom 17.10.2018 wird verwiesen: (1) Im Bereich des Bebauungsplans Ap 161 soll durch eine Änderung des Planes im nordöstlichen Bereich ein Gewerbegebiet oder ein Sondergebiet Büro und Verwaltung ausgewiesen werden. Für diesen Bereich liegt 61/2-3 eine schalltechnische Untersuchung der Fa. Peutz Consult vor. Das Gutachten zeigt auf, dass eine sehr hohe Lärmbelastung der Fläche durch den Verkehr auf den angrenzenden Straßen insbesondere der heutigen B1 (zukünftige Autobahn A40) zu erwarten ist. Die Werte überschreiten die Werte ab denen mit einer Gesundheitsgefährdung gerechnet werden muss (70dB(A) tags und 60 dB(A) nachts) teilweise deutlich. An dem dargestellten Gebäude werden Pegel von 75,7 dB(A) tags und 70,1 dB(A) nachts</td> </tr> </table>	Flächennutzungsplan, Regionalplan	Das Zielabweichungsverfahren für die Fläche B „Baumarkt“ beim Regionalverband Ruhr (RVR) (siehe Seite 14 des Scoping-Beitrages, zweiter Abschnitt) ist bisher lediglich beantragt worden. Eine Rückmeldung hierzu liegt dazu vom RVR noch nicht vor. Weiterhin wird auf die Stellungnahme (siehe Anlage) der Stadt Dortmund zum Regionalplan Ruhr (RPR) verwiesen. Demnach wird eine Anpassung der ASB- und GIB-Darstellung gefordert.	Wirtschaftsflächen	s.o.: Anpassung der Darstellung im Entwurf des RPR analog der Stellungnahme der Stadt Dortmund (siehe Anlage)	Immissionsschutz	Auf die Stellungnahmen vom 17.10.2018 wird verwiesen: (1) Im Bereich des Bebauungsplans Ap 161 soll durch eine Änderung des Planes im nordöstlichen Bereich ein Gewerbegebiet oder ein Sondergebiet Büro und Verwaltung ausgewiesen werden. Für diesen Bereich liegt 61/2-3 eine schalltechnische Untersuchung der Fa. Peutz Consult vor. Das Gutachten zeigt auf, dass eine sehr hohe Lärmbelastung der Fläche durch den Verkehr auf den angrenzenden Straßen insbesondere der heutigen B1 (zukünftige Autobahn A40) zu erwarten ist. Die Werte überschreiten die Werte ab denen mit einer Gesundheitsgefährdung gerechnet werden muss (70dB(A) tags und 60 dB(A) nachts) teilweise deutlich. An dem dargestellten Gebäude werden Pegel von 75,7 dB(A) tags und 70,1 dB(A) nachts	<p>Flächennutzungsplan, Regionalplan: Das Zielabweichungsverfahren für den gesamten Änderungsbereich wird nicht weiter betrieben. Für die Teilfläche 1 bzw. für den Teilbereich B konnte eine Abstimmung mit dem RVR erfolgen. Mit Schreiben des Regionalverband Ruhr vom 29.08.2019 wurde bestätigt, dass kein unmittelbarer Widerspruch der Planung zu regionalplanerischen Zielen festzustellen ist und dass die Festlegung als GIB der beabsichtigten Planung zum Teilbereich B gemäß Ziel 13 zurzeit nicht entgegensteht. Insofern ist eine Änderung des Regionalplanes nicht erforderlich. (s. auch Ausführungen in der Begründung in Kapitel 2.1 ff)</p> <p>Wirtschaftsflächen: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Immissionsschutz: Die Anmerkungen zu Punkt (1) beziehen sich nicht auf den Teilbereich B und sind somit nicht Gegenstand dieser Abwägung. Die Anregungen werden bei Fortführung des Verfahrens für die weiteren Teilflächen berücksichtigt.</p>
Flächennutzungsplan, Regionalplan	Das Zielabweichungsverfahren für die Fläche B „Baumarkt“ beim Regionalverband Ruhr (RVR) (siehe Seite 14 des Scoping-Beitrages, zweiter Abschnitt) ist bisher lediglich beantragt worden. Eine Rückmeldung hierzu liegt dazu vom RVR noch nicht vor. Weiterhin wird auf die Stellungnahme (siehe Anlage) der Stadt Dortmund zum Regionalplan Ruhr (RPR) verwiesen. Demnach wird eine Anpassung der ASB- und GIB-Darstellung gefordert.							
Wirtschaftsflächen	s.o.: Anpassung der Darstellung im Entwurf des RPR analog der Stellungnahme der Stadt Dortmund (siehe Anlage)							
Immissionsschutz	Auf die Stellungnahmen vom 17.10.2018 wird verwiesen: (1) Im Bereich des Bebauungsplans Ap 161 soll durch eine Änderung des Planes im nordöstlichen Bereich ein Gewerbegebiet oder ein Sondergebiet Büro und Verwaltung ausgewiesen werden. Für diesen Bereich liegt 61/2-3 eine schalltechnische Untersuchung der Fa. Peutz Consult vor. Das Gutachten zeigt auf, dass eine sehr hohe Lärmbelastung der Fläche durch den Verkehr auf den angrenzenden Straßen insbesondere der heutigen B1 (zukünftige Autobahn A40) zu erwarten ist. Die Werte überschreiten die Werte ab denen mit einer Gesundheitsgefährdung gerechnet werden muss (70dB(A) tags und 60 dB(A) nachts) teilweise deutlich. An dem dargestellten Gebäude werden Pegel von 75,7 dB(A) tags und 70,1 dB(A) nachts							

11

	<p>erreicht.</p> <p>Damit ist die Fläche zunächst für eine Nutzung mit dauerndem Aufenthalt von Personen wenig geeignet.</p> <p>Es ist im B-Plan Verfahren darzulegen, warum und unter welchen Bedingungen die Fläche trotzdem genutzt werden kann/muss.</p> <p>Zur Verbesserung der Situation ist eine Bebauung bzw. ein Lärmschutzbauwerk parallel zur der B1 sinnvoll. Dadurch kann eine Abschirmung der südlichen Bereiche erreicht werden, wenn diese eine geringe Geschossigkeit aufweisen. Eine Nutzung durch Gewerbebetriebe, die eine Halle parallel zur B1 errichten, kann aus unserer Sicht umgesetzt werden.</p> <p>Bei einer Nutzung als Bürostandort scheidet eine Belüftung durch Fenster zur Nordseite hin aus. Dementsprechend ist eine Klimatisierung einzubauen.</p> <p>(2) Im Bereich des Bebauungsplanes Ap 161 soll eine Änderung des Planes erfolgen, der im westlichen Bereich die Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Baumarkt vorsieht.</p> <p>Hierzu liegt 61/2-3 eine schalltechnische Untersuchung der Fa. Brilon, Bondzio und Weiser vom 27.09.2018 vor.</p> <p>Hierzu ist anzumerken: In Kapitel 3.1.7 wird nicht deutlich, welche Ansätze für den Betrieb der Müllcontainer (Befüllen, Pressen) getroffen wurden. Hier wird lediglich das Aufnehmen und Absetzen der Container thematisiert.</p> <p>Das Gutachten zeigt auf, dass an fast allen Immissionsorten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm um mehr als 6 dB(A) unterschritten werden. Lediglich am Immissionsort 6 werden die Immissionsrichtwerte nur um 1,5 dB(A) unterschritten. Dieser Immissionsort befindet sich direkt gegenüber der Anlieferung. Damit zeigt das Gutachten, dass die geplanten Festsetzungen voraussichtlich umsetzbar sind.</p> <p>61/2-3 stimmt mit dem Gutachter überein, dass derzeit keine Vorbelastung durch den Betrieb des nördlich angrenzenden Marktes an diesem Immissionsort besteht. Allerdings sollte eine Abstimmung mit dem nördlich angrenzenden Markt erfolgen, da auch hier eine Veränderung der Situation geplant ist.</p>
--	---


Das Immissionsschutzgutachten ist dementsprechend geändert worden und liegt in der überarbeiteten Fassung vor.

Im Ergebnis wird dargestellt, dass eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte nicht zu erwarten ist und keine schallmindernden Maßnahmen erforderlich sind.

Eine Abstimmung mit dem nördlich angrenzenden Markt erfolgt im weiteren Verfahren, sobald die Planungen zur Entwicklung des Teilbereiches A konkretisiert wurden und entsprechendes Nutzungskonzept vorliegt.

Es wird empfohlen, den Anregungen zu folgen.

Bauleitplanung; 76 (I.) Änderung des FNP sowie Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Ap 161 - Aplerbeck Ost – Teilbereich B

Lfd Nr.	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung		
	<table border="1" data-bbox="333 352 904 572"><tr><td data-bbox="333 352 499 572"></td><td data-bbox="499 352 904 572"><p>Es ist sicherzustellen, dass beide Vorhaben gemeinsam nicht zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte führen.</p><p>Trotz Einhaltung der Immissionsrichtwerte birgt die Lage der Anlieferung direkt in der Nachbarschaft der Wohnbebauung Konfliktpotenzial. Ggf. sollte hier über eine Verlegung oder Einhausung nachgedacht werden.</p><p>Eine abschließende Prüfung und Genehmigung des Vorhabens erfolgt im Bauantragsverfahren.</p></td></tr></table> <p>Anregungen zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung werden nicht gegeben. Im weiteren Bauleitplanverfahren erfolgt eine Abstimmung zwischen den Geschäftsbereichen 61/4 und 61/2. Bei Fortschreiten der Planungskonzeption (Nutzungsabsicht Investoren, Festsetzungen, Ablauf Parallelverfahren) wird eine erneute Stellungnahme eingebracht.</p> 		<p>Es ist sicherzustellen, dass beide Vorhaben gemeinsam nicht zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte führen.</p> <p>Trotz Einhaltung der Immissionsrichtwerte birgt die Lage der Anlieferung direkt in der Nachbarschaft der Wohnbebauung Konfliktpotenzial. Ggf. sollte hier über eine Verlegung oder Einhausung nachgedacht werden.</p> <p>Eine abschließende Prüfung und Genehmigung des Vorhabens erfolgt im Bauantragsverfahren.</p>	
	<p>Es ist sicherzustellen, dass beide Vorhaben gemeinsam nicht zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte führen.</p> <p>Trotz Einhaltung der Immissionsrichtwerte birgt die Lage der Anlieferung direkt in der Nachbarschaft der Wohnbebauung Konfliktpotenzial. Ggf. sollte hier über eine Verlegung oder Einhausung nachgedacht werden.</p> <p>Eine abschließende Prüfung und Genehmigung des Vorhabens erfolgt im Bauantragsverfahren.</p>			

Bauleitplanung; 76 (I.) Änderung des FNP sowie Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Ap 161 - Aplerbeck Ost – Teilbereich B

Lfd Nr.	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung		
12	<p>61/2-2 12.08.2019 [Redacted]</p> <p>61/4 [Redacted]</p> <p>76. Änderung F-Plan und 1. Änderung des B-Planes Ap 161 –Aplerbeck Ost- Hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB</p> <p>Dem Bereich Denkmalpflege liegt Ihr Schreiben vom 11.07.2019 vor. Im Rahmen des abteilungsinternen Beteiligungsverfahrens erfolgt folgende Stellungnahme:</p> <table border="1" data-bbox="331 724 904 844"><tr><td data-bbox="331 724 499 844">Denkmalpflege</td><td data-bbox="499 724 904 844">Bezüglich Punkt 5.7.1.1 Kulturgüter, Abs. 2., wird darauf hingewiesen, dass sämtliche Bauvorhaben, sowie Erdarbeiten jedweder Art im südlichen Geltungsbereich des B-Planes frühzeitig mit der Denkmalbehörde Dortmund abzustimmen sind. Ansonsten bestehen keine Bedenken.</td></tr></table> <p>[Redacted]</p>	Denkmalpflege	Bezüglich Punkt 5.7.1.1 Kulturgüter, Abs. 2., wird darauf hingewiesen, dass sämtliche Bauvorhaben, sowie Erdarbeiten jedweder Art im südlichen Geltungsbereich des B-Planes frühzeitig mit der Denkmalbehörde Dortmund abzustimmen sind. Ansonsten bestehen keine Bedenken.	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Entwurf des Bebauungsplanes wird der Hinweis bzgl. der Denkmalpflege aufgenommen.</p> <p>Es wird empfohlen, der Anregung zu folgen.</p>
Denkmalpflege	Bezüglich Punkt 5.7.1.1 Kulturgüter, Abs. 2., wird darauf hingewiesen, dass sämtliche Bauvorhaben, sowie Erdarbeiten jedweder Art im südlichen Geltungsbereich des B-Planes frühzeitig mit der Denkmalbehörde Dortmund abzustimmen sind. Ansonsten bestehen keine Bedenken.			


Bauleitplanung; 76 (I.) Änderung des FNP sowie Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Ap 161 - Aplerbeck Ost – Teilbereich B

Lfd Nr.	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
15	<p>----- Weitergeleitet von [REDACTED]us/STA61/Stadt Dortmund/DE am 22.07.2019 14:06 -----</p> <p>[REDACTED]</p> <p>Datum: 22.07.2019 14:03 Betreff: Antwort: WG: Bauleitplanung; 76. Änderung des Flächennutzungsplanes und Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Ap 161 - Aplerbeck Ost - hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2007 (BGBl. I S. 3634, FNA 213-1) - Scopingverfahren -</p> <p>[REDACTED]</p> <p>in der o.g. Angelegenheit weise ich für meinen Arbeitsbereich darauf hin, dass folgende Aspekte berücksichtigt werden sollten:</p> <p>Nach § 10 (1) BauO NRW sind Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) alle ortsfesten Einrichtungen, die der Ankündigung oder Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf dienen und vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind. Hierzu zählen insbesondere Schilder, Beschriftungen, Bemalungen, Lichtwerbungen, Schaukästen sowie für Zettelanschläge und Bogenanschläge oder für Lichtwerbung bestimmte Säulen, Tafeln und Flächen.</p> <p>Nach § 10 (2) BauO NRW dürfen Werbeanlagen weder bauliche Anlagen noch das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild verunstalten oder die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gefährden. Insbesondere darf der Betrieb von Werbeanlagen nicht zu schädlichen Umwelteinwirkungen führen.</p> <p>Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist auf die Belange angrenzender Wohnbebauungen abzustellen. Beeinträchtigungen und Überstrahlungen bzw. Blendwirkungen sowie unerwünschte Aufhellungen von Räumen müssen ausgeschlossen werden. Die Richtwerte für Lichtimmissionen müssen eingehalten werden (§ 3 BimSchG in Verbindung mit dem ministeriellen Runderlass – Lichtimmissionen - vom 13.09.2000 – Länderausschuß für Immissionsschutz -).</p> <p>Dies vorab als Hinweis aus meinem Arbeitsbereich für ihre weiteren Planungen.</p>	<p>Auf Grundlage der Hinweise wurden Festsetzungen zu Werbeanlagen in den Bebauungsplan für den Teilbereich B aufgenommen, ergänzende Ausführungen in die Begründung integriert. Außerdem werden die Vorgaben zum Thema Werbeanlage im städtebaulichen Vertrag geregelt.</p> <p>Es wird empfohlen, den Anregungen zu folgen.</p>


Bauleitplanung; 76 (I.) Änderung des FNP sowie Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Ap 161 - Aplerbeck Ost – Teilbereich B

Lfd Nr.	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
15	<p style="text-align: center;">- 2 -</p> <p>Weitere Anregungen bitte ich ggf. über den zuständigen Bauaufsichtsbezirk einzuholen [REDACTED]</p> <p>Im übrigen bitte ich sie - wie schon in ihrer Mail angemerkt - mich im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB erneut zu beteiligen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen [REDACTED]</p>	


Bauleitplanung; 76 (I.) Änderung des FNP sowie Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Ap 161 - Aplerbeck Ost – Teilbereich B

Lfd Nr.	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
19	<p> WG: Ihre Erinnerung vom 22.08.2019 - Bauleitplanung 76, Änderung des FNP und Änderung Nr. 1 des BPlanes Ap 161 - Aplerbeck Ost - Stadt Dortmund Stadtbauamt und Baurechtsamt [Redacted] 14.10.2019 11:00</p> <p>----- Weitergeleitet von [Redacted] 61/Stadt Dortmund/DE am 14.10.2019 10:59 -----</p> <p>Von: [Redacted] An: [Redacted] Datum: 14.10.2019 10:13 Betreff: WG: Ihre Erinnerung vom 22.08.2019 - Bauleitplanung 76, Änderung des FNP und Änderung Nr. 1 des BPlanes Ap 161 - Aplerbeck Ost - [Redacted]</p> <p>im Postfach [Redacted] haben wir heute Ihre Anfrage zum Ap 161 - Aplerbeck Ost - gefunden. In der ursprünglichen Anfrage war eine Frist zur Beantwortung im Rahmen des Scopingverfahrens bis zum 18.08.2019 genannt.</p> <p>Es stellt sich mir nun die Frage, ob überhaupt noch eine Stellungnahmen aus beitragsrechtlicher Sicht erforderlich ist. Wenn ich die Unterlagen grob überfliege, ist eine Veränderung der vorhandenen Erschließungsanlagen nicht vorgesehen.</p> <p>Ich weise allerdings darauf hin, dass die Schleefstraße im nördlichen Verlauf von Köln-Berliner-Straße bis Eggensteinstraße im Rahmen eines Erschließungsvertrages erstellt wurde; der weitere Verlauf in südlicher Richtung zurück zur Köln-Berliner-Straße wurde bislang erschließungsbeitragsrechtlich nicht abgerechnet, da die Anlage im beitragsrechtlichen Sinn aufgrund des teilweise fehlenden einseitigen Gehweges nicht als endgültig hergestellt anzusehen ist.</p> <p>Die Eggensteinstraße selbst gilt als fertiggestellt und wurde erschließungsbeitragsrechtlich abgerechnet.</p> <p>Falls Sie noch weitere Informationen von mir benötigen sollten, teilen Sie mir dies bitte mit.</p> <p>MfG</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Eggensteinstraße soll im Planverfahren mit dem Neubau eines Baumarktes überplant werden. Aufgrund dessen soll die Eggensteinstraße dementsprechend entwidmet und an den Vorhabenträger verkauft werden. Das Einziehungsverfahren wird eigenständig, aber nach Möglichkeit parallel zum Bauleitplanverfahren erfolgen.</p>


Bauleitplanung; 76 (I.) Änderung des FNP sowie Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Ap 161 - Aplerbeck Ost – Teilbereich B

Lfd Nr.	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
20	 <p>WG: Bebauungsplan Ap 161 Stadt Dortmund Stadtplanungs- und Bauordnungsamt [Redacted] 09.09.2019 07:15</p> <p>----- Weitergeleitet von [Redacted] STA61/Stadt Dortmund/DE am 09.09.2019 07:14 -----</p> <p>Von: [Redacted] An: [Redacted] Datum: 06.09.2019 07:54 Betreff: Antwort: Bebauungsplan Ap 161</p> <p>[Redacted]</p> <p>zur 76. Änderung des Bebauungsplan AP 161 - Aplerbeck Ost- teile ich mit, dass die Aufgabenbereiche des Fachbereichs in soweit berührt werden, als das durch die Änderungen hohe verkehrliche Frequentierungen, auch auf den Zufahrtstraßen zu erwarten sind. Ein Verkehrsgutachten liegt noch nicht vor.</p> <p>Viel Grüße [Redacted]</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bisher liegt ein Verkehrsgutachten für den gesamten Geltungsbereich vor. Die geplanten Entwicklungen der Nutzungen im Gewerbegebiet Aplerbeck-Ost führen in ihrer Gesamtheit zu einer spürbaren Zunahme des Verkehrsaufkommens. Insgesamt wird die Abwicklung der infolge der zukünftigen Nutzungen entstehenden Verkehre aber als möglich erachtet. Bedingung hierfür ist, dass die Umlaufzeiten der im Eigentum des Landesbetriebes StraßenNRW stehenden Signalanlagen an den angrenzenden Knotenpunkten von bisher 60 Sekunden auf dann 90 Sekunden verlängert werden. Durch die Anpassung des Signaltaktes und der geänderten Verteilung der Freigabezeiten werden Knotenleistungen von max. Stufe D oder besser erreicht. Eine Gefahr von sicherheitskritischen Überlastungen in Richtung der Abfahrten von der B1 besteht nicht. (s. auch Begründung zum Bebauungsplan unter Kapitel 3.4)</p> <p>Einzel betrachtet wurde für den Teilbereich B (Plangebiet) ein Aufkommen von 2.972 Kfz-Fahrten / 24 h für den Werktag und 3.773 Kfz-Fahrten / 24 h für den Samstag ermittelt, welches zum überwiegenden Teil durch Kunden erzeugt wird (2.920 Kfz-Fahrten / 24 h für den Werktag und 3.737 Kfz-Fahrten / 24 h für den Samstag). Der Beschäftigten- und Lieferverkehr spielt nur eine untergeordnete Rolle.</p> <p>Für den Teilbereich B wird der zusätzliche Verkehr als unproblematisch eingeschätzt.</p> <p>Das vorhandene Verkehrsgutachten wird nach interner Prüfung an die zuständigen Fachämter weitergeleitet.</p>

Bauleitplanung; 76 (I.) Änderung des FNP sowie Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Ap 161 - Aplerbeck Ost – Teilbereich B

Lfd Nr.	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
23	<p> WG: Bauleitplanung; 76. Änderung des Flächennutzungsplanes und Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Ap 161 - Aplerbeck Ost - hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2007 (BGBl. I S. 3634, FNA 213-1) - Scopingverfahren - Stadt Dortmund [Redacted] 08.08.2019 08:59</p> <p>Antwort: Bauleitplanung; 76. Änderung des Flächennutzungsplanes und Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Ap 161 - Aplerbeck Ost - hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2007 (BGBl. I S. 3634, FNA 213-1) - Scopingverfahren - Stadt Dortmund [Redacted] 06.08.2019 08:15</p> <p>Diese Nachricht ist digital signiert.</p> <p>[Redacted]</p> <p>im Rahmen der Umweltprüfung wird keine Stellungnahme seitens der Verkehrstechnik abgegeben. Allerdings wird im Vorfeld darauf hingewiesen, dass zu einem späteren Zeitpunkt eine Verkehrstechnische Untersuchung bzgl. der Leistungsfähigkeit der beiden Knotenpunkte <u>Buddenacker-Köln-Berliner-Straße / Schleefstraße - B1 süd.</u> Anschluss und <u>Köln-Berliner-Straße / Schleefstraße - Emschertalstraße</u> notwendig sein wird.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>	<p>Die vorliegende Stellungnahme bezieht sich auf alle Teilbereiche A-H. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das vorhandene Verkehrsgutachten wird nach interner Prüfung an die zuständigen Fachämter weitergeleitet.</p>

Bauleitplanung; 76 (I.) Änderung des FNP sowie Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Ap 161 - Aplerbeck Ost – Teilbereich B

Lfd Nr.	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
24	<p> WG: Änderung des Flächenutzungsplanes AP-167 Aplerbeck Stadt Dortmund Stadtplanungs- und Bauordnungsamt 04.09.2019 08:56</p> <p>Von: [Redacted] An: [Redacted] Datum: [Redacted] Betreff: Änderung des Flächenutzungsplanes AP-167 Aplerbeck</p> <p>76. Änderung des Flächennutzungsplanes und Änderung der Nr. 1 des Bebauungsplanes Ap 161- Aplerbeck- Ost - hier: Stellungnahme 66/5-3</p> <p>Im räumlichen Geltungsbereich sind keine Grünanlagen betroffen. Der Erhalt von Bestandsgrün, insbesondere der Erhalt vorhandener älterer Bäume, ist anzuraten. Die Flächen sollten "maximal durchgrünt" werden. Alle Möglichkeiten zur Schaffung neuer Grünflächen und die Pflanzung von Bäumen 1. Ordnung sind zu prüfen. Städtisches Grün muss zeitgemäß geplant werden, um auch in einem Gewerbegebiet ein maximale Biodiversität zu ermöglichen. Verwendet Bäume und Sträucher sollten möglichst vielen Tieren einen Lebensraum bieten. Intensive Rasenflächen sind möglichst durch regionales Saatgut in Blühwiesen umzuwandeln, bzw. als Blühwiesen zu entwickeln. Die vorhandenen Straßenbäume sind in einem schlechten Zustand. Viel zu kleine Baumscheiben verhindern die optimale Entwicklung der Straßenbäume. Baumstandorte in den ÖVG- Flächen sollten deshalb erneuert werden. Um zukunftsfähige Straßenbäume zu entwickeln, müssen die Baumscheiben ein Volumen von mind. 12 m³ aufweisen. Für neu geplante Dachflächen ist eine Dachbegrünung zu empfehlen, die Begrünung möglichst vieler Gebäude mit Kletterpflanzen wäre zu begrüßen. Schottergärten sind in Zeiten des Klimawandels zu untersagen. Für nischenbrütende Vögel(z.B. Mauersegler)sollten an geeigneten Gebäuden Nisthilfen angebracht werden.</p> <p>Bei Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung</p> <p>MfG</p>	<p>Bestandsgrün soll weitestgehend erhalten bleiben und die Flächen max. durchgrünt werden. Die Schaffung neuer Grünflächen oder von Blühwiesen ist im Teilbereich B nicht möglich, da auf dem Privatgrundstück eine gewerbliche Nutzung (Bestandserweiterung) vorgesehen ist, wird jedoch im Gesamtplan geprüft. Allerdings wird im Entwurf des Bebauungsplanes der angrenzende Immissionsschutz-Grünstreifen erhalten bleiben.</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes für die Teilfläche B setzt keine öffentlichen Verkehrsflächen fest. Baumpflanzungen sind in diesem Bereich allerdings zur Stellplatzbegrünung erforderlich. Die Festsetzung zur Herstellung geeigneter Standortbedingungen (Wurzelvolumen, Pflanzflächengröße) für neu zu pflanzende Bäume bezieht sich sowohl auf städtische als auch auf privaten Flächen, da die Sicherstellung einer funktionsfähigen Begrünung sowohl aus klimatischen als auch aus städtebaulichen Gründen für notwendig erachtet wird.</p> <p>Eine Dachbegrünung wird für neu zu errichtende Dächer im Bebauungsplanentwurf festgesetzt. Die Empfehlung zur Fassadenbegrünung wird als textliche Festsetzung in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.</p> <p>Schottergärten werden im Hinblick auf die Biodiversität im Bebauungsplan durch textliche Festsetzung ausgeschlossen.</p> <p>Die Anmerkung hinsichtlich der nischenbrütenden Vögel kann nicht im Bauleitplanverfahren geregelt werden. Die bislang erstellten Artenschutzgutachten geben keine Hinweise darauf, dass die Bestandsgebäude als Nistplätze genutzt werden. Ohne konkrete Nachweise eines Vorkommens gebäudebrütender Vögel kann weder eine Festsetzung noch ein Hinweis diesbezüglich in den Bebauungsplan aufgenommen werden.</p>

Bauleitplanung; 76 (I.) Änderung des FNP sowie Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Ap 161 - Aplerbeck Ost – Teilbereich B		
Lfd Nr.	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
		Es wird empfohlen, den Anregungen, soweit diese für den Bebauungsplan (Teilbereich B) relevant sind, zu folgen. Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Bauleitplanung; 76 (I.) Änderung des FNP sowie Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Ap 161 - Aplerbeck Ost – Teilbereich B

Lfd Nr.	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
26	<p>67/2-2 [Redacted]</p> <p>61/4-3</p> <p>Stellungnahme zur Bauleitplanung 76. Änderung des Flächennutzungsplanes und Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Ap 161 Aplerbeck Ost, Frühzeitige Beteiligung - Scopingverfahren -</p> <p>Das von den Änderungen betroffene Plangebiet liegt außerhalb des Sanierungsgebietes „Stadterneuerung Ortskern Aplerbeck“. Seitens FB 67 können daher keine Aussagen zum Umfang und Detaillierungsgrad der vorgesehenen Umweltprüfung getroffen werden.</p> <p>Dennoch möchte ich bereits jetzt auf folgenden Sachverhalt hinweisen:</p> <p>Im Rahmen der Anträge zu den Jahresförderprogrammen der Städtebauförderung verpflichtet sich die Stadt Dortmund regelmäßig schriftlich zur Einhaltung der Regelungen des Einzelhandelserlasses NRW. Es wird insbesondere das Ziel verfolgt, funktionsfähige, lokale und regionale Versorgungsstrukturen zu erhalten oder zu schaffen. Dies kann jedoch durch die Ansiedlung von städtebaulich nicht integrierten, großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit zentrums- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimenten beeinträchtigt werden.</p> <p>Das Plangebiet ist derzeit als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel ohne zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente“ und als „gewerbliche Baufläche“ im FNP ausgewiesen. Die geplanten Änderungen in der Darstellung des FNP und der Nutzungsübersicht zu Bebauungsplan Ap 161 - Aplerbeck Ost - lassen erkennen, dass einige Veränderungen und Erweiterungen der aktuell vorhandenen Strukturen und Nutzungen geplant sind ohne diese jedoch im Detail zu erläutern.</p> <p>Sind die vorgesehenen Änderungen mit dem Einzelhandelserlass vereinbar?</p> <p>Ich bitte diese Frage bei der weiteren Planung zu berücksichtigen und den FB 67 auch weiterhin am Verfahren zu beteiligen.</p> <p>—</p>	<p>Im Teilbereich B wird ein Sondergebiet für einen Bau- und Gartenmarkt festgesetzt. Das Hauptsortiment ist damit nicht zentrenrelevant. Es können jedoch zentrenrelevante Nebensortimente angeboten werden, wenn diese im Einklang mit den Vorgaben der Landesplanung auf max. 10 % der Verkaufsfläche beschränkt werden. Dies wird im Planentwurf entsprechend umgesetzt, da die zentrenrelevanten Sortimente auf max. 750 m² beschränkt wurden. (s. auch Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan unter Kapitel 6)</p> <p>Es wird empfohlen, den Anregungen zu folgen</p>


Von folgenden Fachämtern wurden keine Bedenken geäußert bzw. keine Anregungen zum Bauleitplanverfahren gemacht:

- Fachbereich Liegenschaften (23/3-1)
- Gesundheitsamt (53/2)
- Stadtplanungs- und Bauordnungsamt, Geschäftsbereich Mobilitätsplanung (61/3)
- Stadtplanungs- und Bauordnungsamt, Geschäftsbereich Bauaufsicht (61/5)
- Tiefbauamt (66/3-1)
- Tiefbauamt (66/3-2)
- Tiefbauamt (66/6)
- Stadtentwässerung Dortmund (70/2-1)
- 8/dp


Bauleitplanung; 76 (I.) Änderung des FNP sowie Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Ap 161 - Aplerbeck Ost – Teilbereich B

Lfd Nr.	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
106	<p>Regionalverband Ruhr Die Regionaldirektion Kronprinzenstraße 35 D-45108 Essen T + 49 (0)201 2069 - 0 F + 49 (0)201 2069 - 500 info@rvr.ruh www.rvr.ruh</p> <p>Stadt Dortmund Stadtplanungs- und Bauordnungsamt Dortmund Burgwall 14 44122 Dortmund</p> <p>6114-3 über 6114-4 TL Ø 6112</p> <p>26.08.2019</p> <p>11-1-2-75-19/3 11-1-3-13-89/3</p> <p>2069-521 2069-369</p> <p>Bebauungsplan Nr. Ap 161, 1. Änderung „Aplerbeck Ost“, und 76. Änderung des Flächennutzungsplanes</p> <p>hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB Scopingverfahren</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. Ap 161, 1. Änderung, und 76. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt außerhalb einer Verbandsgrünfläche am Rande des Regionalen Grünzuges „G“, der hier regionale Bedeutung für die Freizeit und Erholung besitzt, in der Stadt Dortmund.</p> <p>Der derzeit gültige Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund stellt für das Plangebiet „Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel ohne zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente“ sowie „gewerbliche Baufläche“ dar.</p> <p>Nun soll in dem vorliegenden Verfahren die geplanten und geänderten Nutzungsabsichten planungsrechtlich angepasst werden. Die konkreten Festsetzungen im B-Plan sollen zu einem späteren Zeitpunkt der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme gebracht werden.</p> <p>Im Scoping-Beitrag zur 76. Flächennutzungsplanänderung sowie zur 1. Bebauungsplanänderung Ap 161 -Gewerbegebiet Aplerbeck-Ost- des Büros grünplan wird in Kapitel 4.3.1 „Regionalplan“ Bezug auf die Erarbeitung des Regionalplans Ruhr genommen. Wir weisen darauf hin, dass der Erarbeitungsbeschluss seit dem 06. Juli 2018 vorliegt und nicht, wie auf Seite 13 ausgeführt, seit April 2018.</p> <p>Starkes Essen IBAN: DE56 3605 0705 0000 2000 63 SWIFT: STES3333 Regionaldirektion Kronprinzenstraße 35 D-45108 Essen T + 49 (0)201 2069 - 0 F + 49 (0)201 2069 - 500 info@rvr.ruh www.rvr.ruh</p>	<p>Die Stellungnahme des RVR vom 26.08.2019 wird zur Kenntnis genommen. Inhaltliche Änderungen für den Teilbereich B sind vorerst nicht vorzunehmen. Es ist weiterhin beabsichtigt, den Flächennutzungsplan von einer gewerblichen Baufläche zu einer Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung „Bau und Gartenmarkt“ zu ändern. Die Änderung erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB zum Bebauungsplanverfahren.</p>

Bauleitplanung; 76 (I.) Änderung des FNP sowie Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Ap 161 - Aplerbeck Ost – Teilbereich B

Lfd Nr.	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
106	<p>Das Beteiligungsverfahren ist bereits abgeschlossen. Zurzeit werden die Stellungnahmen zum Entwurf des Regionalplans Ruhr ausgewertet. Bezogen auf das weitere Verfahren ist auf die Berichtsvorlage für die Verbandsversammlung des Regionalverbands Ruhr zur vorläufigen Zeitplanung bei der Aufstellung des Regionalplans Ruhr (Drucksache Nr. 13/1419-1 vom 28.06.2019) zu verweisen. Insofern ist der Aussage auf Seite 14 zum Regionalplanaufstellungsverfahren zu widersprechen. 12</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> 	

Bauleitplanung; 76 (I.) Änderung des FNP sowie Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Ap 161 - Aplerbeck Ost – Teilbereich B

Lfd Nr.	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
108	<div data-bbox="459 351 884 478"><p>Stadt Dortmund Stadtplanungs- und Bauordnungsamt -61-</p></div> <div data-bbox="336 486 481 518"><p>Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen Regionalniederlassung Ruhr - Haus Bochum Postfach 101526 - 44715 Bochum</p></div> <div data-bbox="336 526 560 590"><p>Stadt Dortmund Stadtplanungs- und Bauordnungsamt Burgwall 14 44135 Dortmund</p></div> <div data-bbox="638 534 840 654"><p>Kontakt: Telefon: Fax: E-Mail: Zeichen: Datum: 14.08.2019</p></div> <p>Bauleitplanung - Beteiligung nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch <u>hier:</u> Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Ap 161 - Aplerbeck Ost - und 76. Änderung des FNP</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>für den Ausbaubereich der B1 zur 6-streifigen Autobahn von der AS Dortmund-Ost (B 236) bis zum AK Dortmund / Unna (A 1/A 44) ist für die vom Plan betroffenen Flächen die Veränderungssperre nach dem Bundesfernstraßengesetz zu beachten.</p> <p>Zusätzlich ist die 40 m - Anbauverbotszone des bereits planfestgestellten Straßenausbaus zur Autobahn bei der Festsetzung der Baugrenzen sowie der zum wirtschaftlichen Erfolg nutzungsrelevanten erforderlichen Einrichtungen zu berücksichtigen. Baurechtlich notwendige Einrichtungen sind ebenfalls in der 40 m - Anbauverbotszone nicht zulässig.</p> <p>Flächen, die bauzeitlich für den Ausbau zur Autobahn in Anspruch genommen werden sollen, sind vorerst von jeglicher Überplanung freizustellen. Beleuchtungsanlagen dürfen nachweislich keine Ablenkungs- oder Blendungswirkung auf den Straßenverkehr ausüben.</p> <p>Werbeanlagen und Pylone bedürfen einer gesonderten straßenrechtlichen Genehmigung.</p> <p>Mit freundlichem Gruß Im Auftrag</p> <div data-bbox="302 1181 582 1260"><p>Straßen.NRW-Betriebsitz - Postfach 10 16 53 - 45816 Getzenkirchen Telefon: 0209/3808-0 Internet: www.strassen.nrw.de - E-Mail: kontakt@strassen.nrw.de</p></div> <div data-bbox="638 1181 795 1260"><p>Regionalniederlassung Ruhr Haus Bochum Häuperter Heilweg 1 - 44791 Bochum Postfach 101526 - 44715 Bochum Telefon: 0234/9552-0 kontakt.ml.r@strassen.nrw.de</p></div>	


Die Anbauverbotszone von 40 m wird in den Bebauungsplanentwurf entsprechend berücksichtigt. Der Teilbereich B liegt vollständig außerhalb der Anbauverbotszone; auch von der ausbaubedingten Veränderungssperre ist dieser Teilbereich somit nicht betroffen. Die übrigen Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergeleitet.

Es wird empfohlen, den Anregungen entsprechend zu folgen.

Bauleitplanung; 76 (I.) Änderung des FNP sowie Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Ap 161 - Aplerbeck Ost – Teilbereich B

Lfd Nr.	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
116	<p>LWL-Archäologie für Westfalen Außenstelle Olpe</p> <p>LWL Für die Menschen. Für Westfalen-Lippe.</p> <p>LWL-Archäologie für Westfalen - In der Wüste 4 - 57462 Olpe Servicezeiten: Montag-Donnerstag 08:30 - 12:30 Uhr, 14:00 - 15:30 Uhr Freitag 08:30 - 12:30 Uhr</p> <p>Stadt Dortmund - Stadtplanungs- und Bauordnungsamt Burgwall 14 44122 Dortmund</p> <p>Az.: 1956rö19.eml Olpe, 30.07.2019</p> <p>Bauleitplanung; 76. Änderung des Flächennutzungsplanes und Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Ap 161 - Aplerbeck Ost - Ihr Schreiben vom 18.07.2019</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, für die Übersendung der o.g. Planunterlagen bedanken wir uns.</p> <p>Wir verweisen auf den im Scoping-Bertrag genannten Punkt 5.7.1.1 „Kulturgüter“. Das Plangebiet betrifft eine Bodendenkmal-Verdachtsfläche. Aus diesem Grunde bitten wir den Vorhabenträger um frühzeitige enge Abstimmung des Vorhabens mit der Stadtarchäologie, damit über die Notwendigkeit archäologischer Maßnahmen entschieden werden kann.</p> <p>Ansonsten bestehen unsererseits keine Bedenken.</p> <p>Im Auftrag gez. f. d. R. [Redacted Signature]</p> <p>In der Wüste 4, 57462 Olpe Telefon: 02743 9379-0 www.archaeologie-in-westfalen-lippe.de</p> <p>Konto der LWL-Finanzabteilung Sparkasse Münsterland Ost IBAN DE53 4005 0150 0000 4097 06, BIC WELADED1MST</p>	<p>Nach Rücksprach mit der unteren Denkmalbehörde (StA 61/2-4) ist keine Verdachtsfläche vorhanden. Nördlich angrenzend an den Geltungsbereich des Bauleitplanverfahrens, westlich der Straße Am Buddenacker befindet sich eine Verdachtsfläche. Diese befindet sich jedoch komplett außerhalb des Geltungsbereiches.</p> <p>Ein allgemeiner Hinweis zum Umgang mit möglichen Bodendenkmalverdachtsflächen wird in den Bebauungsplanentwurf übernommen.</p> <p>Es wird empfohlen, Anregungen insoweit zu folgen, als dass die Abstimmung mit der unteren Denkmalbehörde erfolgt ist. Es sind keine Verdachtsflächen im Plangebiet vorhanden.</p>


Bauleitplanung; 76 (I.) Änderung des FNP sowie Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Ap 161 - Aplerbeck Ost – Teilbereich B

Lfd Nr.	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
121	<p style="text-align: center;"> STADT HAGEN Der Oberbürgermeister</p> <p>Stadt Hagen Postfach 4249 58042 Hagen</p> <p>Stadt Dortmund Stadtplanungs- und Bauordnungsamt z.H. Herrn Doehring Burgwall 14 44122 Dortmund</p> <p>Stadtamt Umweltamt als gemeinsame Untere Umwelt- schutzbehörde der Städte Bochum, Dortmund und Hagen Rathausstr. 11, 58095 Hagen</p> <p>Anschrift Auskunft erteilt: Telefon Telefax EMail Vermittlung</p> <p>Datum und Zeichen Ihres Schreibens 18.07.2019</p> <p>Mein Zeichen, Datum 69/51, 16.10.2019</p> <p>Bauleitplanung 76. Änderung des Flächennutzungsplanes und Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Ap 161 - Aplerbeck Ost - hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB - Scopingverfahren -</p> <p>zum gegenwärtigen Zeitpunkt der Planung kann aus der Sicht der Gemeinsamen Unteren Umwelt- schutzbehörde der Städte Bochum, Dortmund und Hagen keine konkrete Stellungnahme abgegeben werden. Konflikte, die im Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe an der Trapphofstr. entstehen könnten, lassen sich durch geschickte Anordnung der Baukörper und Lage der Anlieferungszone und Parkflächen oder passive Lärminderungsmaßnahmen innerhalb der einzelnen Gebiete lösen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag:</p> <p>Briefadresse: Postfach 4249, 58042 Hagen Paketadresse: Rathausstraße 11, 58095 Hagen Konto der Stadtkasse: Sparkasse Hagen (450 500 01) Kto.-Nr. 100 000 444</p>	<p>Die vorhandene Festsetzung einer Immissionsschutzpflanzung zwischen vorhandenem Gewerbegebiet und dem Wohngebiet an der Trapphofstraße bleibt weiterhin bestehen.</p> <p>Das Baufenster wird so festgesetzt, dass das geplante Gebäude die Stellplatzanlage von der Wohnbebauung abschirmt. Die Lage der Anlieferung wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt, da dies aufgrund der zu erhalten Schutzpflanzung nicht zwingend erforderlich ist, wie durch das Schallgutachten vom 30.03.2020 belegt ist. Der konkrete Nachweis, dass die Werte der TA Lärm an den nächstgelegenen Immissionspunkten eingehalten werden, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.</p> <p>Es wird empfohlen, der Anregung teilweise zu folgen.</p>


Bauleitplanung; 76 (I.) Änderung des FNP sowie Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Ap 161 - Aplerbeck Ost – Teilbereich B

Lfd Nr.	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
127	<p>Kopie für: NAINKL</p> <p>Zur Post 01. Aug. 2019</p> <p>DONETZ</p> <p>Dortmunder Netz GmbH Günter-Samtlebe-Platz 1 44135 Dortmund Stadtplanungs- und Bauordnungsamt</p> <p>Burgwall 14 44141 Dortmund</p> <p>Tel. 0231.54497-700 Fax 0231.54497-770</p> <p>info@do-netz.de Hotline 0231.54497-777 Bankverbindung: Sparkasse Dortmund IBAN: DE97.4405.0199.0001.0510.24 SWIFT-BIC: DORTDE33XXX</p> <p>Ihre Zeichen/Datum / 16.07.19 Unsere Zeichen/Datum NIP-Bor / 30.07.2019</p> <p>76. Änderung des Flächennutzungsplanes und Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Ap 161 - Aplerbeck Ost</p> <p>Hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs. 1 des BauGB – Scopingverfahren</p> <p>wir bedanken uns für die frühzeitige Beteiligung am o. g. Bauleitverfahren. 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.</p> <p>Jedoch möchten wir bereits in diesem frühen Verfahrensstadium auf den Bestand unserer Versorgungsstrassen hinweisen.</p> <p>Voraussichtlich werden in der weiteren Behördenbeteiligung Festsetzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB für unsere vorhandenen Versorgungsstrassen erforderlich. In den beigefügten Plänen sind die Trassen mit angegebener Breite der Belastungsflächen „gelb markiert“.</p> <p>Hinsichtlich unserer Planungen möchten wir Ihnen ebenfalls folgende Anmerkungen mitteilen. In der mit „A“ gekennzeichneten Fläche betreiben wir eine Wasserversorgungsleitung HW 400GGG zur Versorgung von Schläefstr. 26, die in einem Wasserzählerschacht endet (im Planwerk „rot markiert“). Für die Neuplanung der Fläche steht der Anschluss aus netztechnischen und hygienischen Gründen nicht mehr zur Verfügung. Ein Neuanschluss ist über die Zufahrt Schläefstr. zu realisieren. Der Investor wird gebeten, sich diesbezüglich frühzeitig an unsere Abteilung Netzanschluss- und Vertragsmanagement zu wenden.</p> <p>- 1 -</p> <p>Ein DEW21-Unternehmen</p> <p>Dortmunder Netz GmbH Günter-Samtlebe-Platz 1 44135 Dortmund Geschäftsführung: Dr. Bernd Ramthun, René Kätzlein www.do-netz.de</p> <p>Amtsgericht Dortmund HRB 13907 Sitz des Unternehmens: Dortmund USt-IdNr.: DE 814730118</p>	<p>Die Stellungnahme vom 30.07.2019 wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise beziehen sich auf die Teilbereiche A und D und sind entsprechend nicht Teil der vorliegenden Abwägung. Diese Hinweise werden bei Fortführung dieser Teilbereiche berücksichtigt und an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p> <p>Eine Abwägung ist nicht erforderlich.</p>

Bauleitplanung; 76 (I.) Änderung des FNP sowie Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Ap 161 - Aplerbeck Ost – Teilbereich B

Lfd Nr.	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
127	<p>Des Weiteren möchten wir darauf hinweisen, dass eine neue Gasdruckregelstation im Bereich der Fläche „D“ geplant ist. Unsere Abteilung Liegenschaften steht derzeit noch in Verhandlungen mit dem Grundstückseigentümer bzgl. des genauen Standortes. Im weiteren Verfahren werden wir eine Versorgungsfläche gemäß § 4 Abs. 2 BauGB für den neuen Standort beantragen.</p> <p>Abschließend bitten wir zu berücksichtigen, dass im Bereich von Belastungsflächen keine Arbeiten vorgenommen werden dürfen (z.B. Grabungen, Aufschüttungen, Baumpflanzungen etc.) die den Bestand und Betrieb unserer Leitungen und Kabel gefährden. Auch die Zugänglichkeit zu unseren Versorgungsstrassen ist zwingend erforderlich.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Dortmunder Netz GmbH</p> 	


Bauleitplanung; 76 (I.) Änderung des FNP sowie Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Ap 161 - Aplerbeck Ost – Teilbereich B

Lfd Nr.	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
128	<p style="text-align: right;">Page 1 of 2</p> <p> 76. Änderung FNP und 1. Änderung B-Plan Ap 161 - Gewerbegebiet Aplerbeck-Ost Postfach_Baumassnahmen An: [REDACTED] Kopie: [REDACTED]</p> <p>vielen Dank für Ihr Schreiben und die Unterlagen zum o.g. Verfahren. Gerne nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Gegen die geplanten Baumaßnahmen bestehen aus verkehrlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p>DSW21 leistet im Gewerbegebiet Aplerbeck-Ost mit mehreren Buslinien einen wichtigen Beitrag zur verkehrlichen Erschließung. Zurzeit wird das Gebiet von der durchfahrenden Buslinie 431 (Schwerter Wald – Aplerbeck – Aplerbeck Gewerbegebiet – Sölde – Söldeholz – Lichtendorf) und der dort endenden Buslinie 422 (Im Spähenfelde – Körne – Wambel – Brackel – Aplerbeck Gewerbegebiet) erschlossen. Auf dem Gelände befinden sich die drei Haltestellen Aplerbeck Gewerbegebiet, Eggensteinstraße und Holtchen, die regelmäßig montags bis samstags durch beide Linien angeeignet werden.</p> <p>Mit den anstehenden Planungen sind sowohl weiterhin die Funktionalität der verkehrlichen Aufgaben als auch eine Verfügbarkeit geeigneter Flächen für ÖPNV-Belange zu gewährleisten.</p> <p>Im Zuge der zahlreichen Baumaßnahmen ist es unverzichtbar, geeignete attraktive Fußgängerwege von den relevanten Unternehmen zu den jeweiligen Bushaltestellen vorzusehen, um die ÖPNV-Anbindung so attraktiv wie möglich zu gestalten. Auch ist die Anordnung und Ausgestaltung der Haltestellen im Detail dahingehend zu prüfen, inwieweit eine Optimierung zur Verkürzung von Fußwegen und damit zur Attraktivitätssteigerung des ÖPNV möglich bzw. sinnvoll ist. Wir bitten daher um frühzeitige Beteiligung und Abstimmung bzgl. der Detailplanung.</p> <p>Eine frühzeitig integrierte Lösung für die ÖPNV-Erschließung ist somit anzustreben. Hier bitten wir um Unterstützung seitens des Stadtplanungs- und Bauordnungsamtes und bieten unsere Mitwirkung an.</p> <p>[REDACTED]</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>[REDACTED]</p> <p>DSW21</p>	<p>Gemäß des Schreibens vom 02.08.2019 bestehen seitens der DSW21 keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Änderung des Bebauungsplanes Ap 161</p> <p>Die Hinweise zu den vorhandenen Buslinien werden zur Kenntnis genommen. Die Bushaltestellen müssen durch die Entwicklung des Teilbereiches B nicht verändert werden, da die Funktionalität nicht beeinträchtigt wird. Gegebenenfalls kann eine Umbenennung der Haltestelle „Eggensteinstraße“ angebracht sein, wenn das parallel vorgesehene Verfahren zur Einziehung dieser Straße abgeschlossen worden ist.</p> <p>Eine Abwägung ist nicht erforderlich.</p>


Bauleitplanung; 76 (I.) Änderung des FNP sowie Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Ap 161 - Aplerbeck Ost – Teilbereich B

Lfd Nr.	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
133	<p>Dortmund Airport Flugplatz 21 44319 Dortmund</p> <p>Telefon +49.231.92 13-01 Telefax +49.231.92 13-125</p> <p>E-Mail service@dortmund-airport.de SITA DTMAPXH</p> <p>Dortmund Airport Postfach 13 02 61, 44312 Dortmund</p> <p>Stadt Dortmund Stadtplanungs- und Bauordnungsamt Burgwall 14 44135 Dortmund</p> <p>Seite 1/1</p> <p>Ihr Schreiben 18.07.2019 Ihr Zeichen</p> <p>Datum 02.08.2019</p> <p>Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange 76. Änderung des Flächennutzungsplanes und Änderung Nr.1 des Bebauungsplanes Ap 161 - Aplerbeck-Ost-</p> <p>Stellungnahme Flughafen Dortmund GmbH</p> <p>zu dem obigen Planungsvorhaben Aplerbeck Ost bestehen unsererseits grundsätzlich keine Bedenken, allerdings möchten wir auf Folgendes hinweisen:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich innerhalb der CTR-Zone, d.h. innerhalb der Kontrollzone des Flughafens Dortmund und damit im An- und Abflugsektor. Die nötigen Hindernishöhen und Vorgaben müssen daher unbedingt beachtet werden.</p> <p>Bei einer bedarfsgerechten Entwicklung des Flughafens muss in Zukunft auch mit vermehrtem Verkehrsaufkommen und eventuell auch mit steigender Lärmbelastung gerechnet werden. Auch wenn es sich um keine empfindliche Wohnnutzung handelt, sollte dies auch bei Büroflächen berücksichtigt werden.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich zum Teil in der Tagschutzzone 2 nach dem Flügelschutzgesetz. In dieser Zone muss der Bauherr für ausreichend Schallschutzvorkehrungen sorgen.</p> <p>Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung. Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Flughafen Dortmund GmbH Geschäftsführer Udo Mager Aufsichtsratsvorsitzender Guntram Pehlike Handelsregister Amtsgericht Dortmund HRB 2491</p>	<p>Die Stellungnahme des Dortmund Airport wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise über die CTR-Zone werden den Vorhabenträgern mitgeteilt und ebenfalls als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Es wird empfohlen, der Anregung zu folgen.</p>


Bauleitplanung; 76 (I.) Änderung des FNP sowie Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Ap 161 - Aplerbeck Ost – Teilbereich B

Lfd Nr.	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
162	<p style="text-align: center;">Bezirksregierung Arnsberg</p>  <p>Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 44025 Dortmund Stadt Dortmund Fachbereich 61/4-3 Burgwall 14 44141 Dortmund</p> <p>Stadt Dortmund</p> <p>Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW</p> <p>Datum: 8. August 2019 Seite 1 von 4</p> <p>Aktenzeichen: 65.52.1-2019-463 bei Antwort bitte angeben</p> <p>Bauleitplanung; 76. Änderung des Flächennutzungsplanes und Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes „AP 161 – Aplerbeck - Ost“ hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2007 (BGBl. I. S. 3634, FNA 213-1) - Scopingverfahren -</p> <p>Ihr Schreiben vom 18.07.2019</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>zu den bergbaulichen Verhältnissen im Planungsbereich erhalten Sie folgende Hinweise:</p> <p>Das betreffende Plangebiet befindet sich über den auf Steinkohle und Eisenstein verliehenen Bergwerksfeldern „Hörder Kohlenwerk“ und „Vereinigte Schürbank und Charlottenburg“ sowie über dem auf Steinkohle verliehenen inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Ver. Margarethe“.</p> <p>Weiterhin liegt der Geltungsbereich o. g. Planungen über den auf Eisen- erz verliehenen Bergwerksfeldern „Rausingen IV“ und „Geschwindigkeit“.</p> <p>Hauptstr: Selbertstr. 1, 59821 Arnsberg Telefon: 02931 82-0 poststelle@bra.nrw.de www.bra.nrw.de</p> <p>Servicezeiten: Mo-Do 08:30 – 12:00 Uhr 13:30 – 16:00 Uhr Fr 08:30 – 14:00 Uhr</p> <p>Landeshauptkasse NRW bei der Filiale: IBAN: DE27 3005 0000 0004 0080 17 BIC: WELADED3333 Umsatzsteuer ID: DE123878675</p> <p>Wichtiger Hinweis (wegen weiterer digitaler Postbearbeitung): Unterlagen bitte nicht klammern, heften oder kleben und möglichst im DIN-A4-Format senden.</p>	<p>Die Stellungnahme der BR Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie vom 08.08.2019 wird zur Kenntnis genommen, die Hinweise wurden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Eine ergänzende Beteiligung an E.ON SE Mining Management und RAG Aktiengesellschaft wird nachgeholt. Die Stellungnahmen sind Teil der vorliegenden Abwägung. Die E.ON SE Mining Management und die RAG Aktiengesellschaft haben dabei keine Bedenken gegen das Verfahren geäußert.</p> <p>Es wird empfohlen, den Anregungen zu folgen.</p>



Bauleitplanung; 76 (I.) Änderung des FNP sowie Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Ap 161 - Aplerbeck Ost – Teilbereich B

Lfd Nr.	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
162	<p style="text-align: center;">Bezirksregierung Arnsberg</p>  <p>Eigentümerin der Bergbauberechtigungen „Hörder Kohlenwerk“, „Rausingen IV“ und „Geschwindigkeit“ ist die E.ON SE Mining Management (Brüsseler Platz 1 in 45131 Essen).</p> <p>Eigentümerin des Bergwerksfelds „Vereinigte Schürbank und Charlottenburg“ ist die RAG Aktiengesellschaft (Im Welterbe 10 in 45141 Essen).</p> <p>Die letzte Eigentümerin der seit 1990 erloschenen Bergbauberechtigung „Ver. Margarethe“ ist nicht mehr erreichbar.</p> <p>Soweit eine entsprechende grundsätzliche Abstimmung mit den o. g. Feldeseigentümern nicht bereits erfolgt ist, empfehle ich, diese in Bezug auf mögliche zukünftige bergbauliche Planungen, zu bergbaulichen Einwirkungen aus bereits umgegangenem Bergbau sowie zu dort vorliegenden weiteren Informationen bzgl. bergschadensrelevanter Fragestellungen Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Möglicherweise liegen den Feldeseigentümern auch Informationen zu Bergbau in dem betreffenden Bereich vor, der hier nicht bekannt ist. Insbesondere sollte den Feldeseigentümern dabei auch Gelegenheit gegeben werden, sich zum Erfordernis von Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden zu äußern. Diese Fragestellung ist grundsätzlich privatrechtlich zwischen Grundeigentümer / Vorhabensträger und Feldeseigentümern zu regeln.</p> <p>Ferner liegt das Plangebiet über dem Feld der Erlaubnis zu wissenschaftlichen Zwecken „CBM-RWTH“. Inhaberin der Erlaubnis ist die RWTH Aachen.</p> <p>Diese Erlaubnis gewährt das befristete Recht zur Aufsuchung des Bodenschatzes „Kohlenwasserstoffe“ innerhalb der festgelegten Feldesgrenzen. Unter dem „Aufsuchen“ versteht man Tätigkeiten zur Feststellung (Untersuchung) des Vorhandenseins und der Ausdehnung eines Bodenschatzes.</p> <p style="text-align: right;"><small>Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW Seite 2 von 4</small></p>	

Bauleitplanung; 76 (I.) Änderung des FNP sowie Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Ap 161 - Aplerbeck Ost – Teilbereich B

Lfd Nr.	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
162	<p data-bbox="667 371 772 403">Bezirksregierung Arnsberg</p>  <p data-bbox="327 512 801 783">Eine erteilte Erlaubnis gestattet noch keinerlei konkrete Maßnahmen, wie z. B. Untersuchungsbohrungen, sodass Umweltauswirkungen in diesem Stadium allein aufgrund einer Erlaubnis nicht hervorgerufen werden können. Konkrete Aufsuchungsmaßnahmen wären erst nach weiteren Genehmigungsverfahren, den Betriebsplanzulassungsverfahren, erlaubt, die ganz konkret das „Ob“ und „Wie“ regeln. Vor einer Genehmigungsentscheidung erfolgt gemäß den gesetzlichen Vorschriften eine Beteiligung von ggf. betroffenen Privaten, Kommunen und Behörden. Des Weiteren werden ausführlich und gründlich alle öffentlichen Belange - insbesondere auch die des Gewässerschutzes - geprüft, gegebenenfalls in einem separaten wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren.</p> <p data-bbox="327 807 801 850">Von einer Beteiligung der RWTH Aachen als Eigentümerin des vorgenannten Erlaubnisfeldes kann deshalb abgesehen werden.</p> <p data-bbox="327 874 801 967">Ungeachtet der benannten privatrechtlichen Belange teile ich Ihnen mit, dass nach den derzeit hier vorliegenden Unterlagen kein heute noch auf die Tagesoberfläche einwirkungsrelevanter Bergbau unter dem Plangebiet dokumentiert ist.</p> <p data-bbox="327 975 801 1067">Ergänzend sei erwähnt, dass bis 1914 im Bereich des Plangebietes Steinkohlenbergbau des Bergwerkes „<i>ver. Zeche Maragarethe</i>“ in einer Teufe > 60 m umgegangen ist. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche aus diesen Abbaubereichen ist nicht mehr zu rechnen.</p> <p data-bbox="327 1091 801 1184">Aus bergbehördlicher Sicht weise ich mit Bezug auf die Methan-Ausgasungsproblematik ergänzend darauf hin, dass das Plangebiet in einem Bereich liegt, in dem aufgrund der örtlichen Gegebenheiten Methanaustritte an der Tagesoberfläche nicht zu erwarten sind.</p> <p data-bbox="327 1208 801 1251">Über zukünftige bergbauliche Maßnahmen oder Planungen im Planungsbereich ist hier nichts bekannt.</p> <p data-bbox="810 512 931 560">Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW Seite 3 von 4</p>	

Bauleitplanung; 76 (I.) Änderung des FNP sowie Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Ap 161 - Aplerbeck Ost – Teilbereich B

Lfd Nr.	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
162	<p style="text-align: center;">Bezirksregierung Arnsberg</p>  <p>Bearbeitungshinweis: Diese Stellungnahme wurde bezüglich der bergbaulichen Verhältnisse auf Grundlage des aktuellen Kenntnisstandes erarbeitet. Die Bezirksregierung Arnsberg hat die zugrunde liegenden Daten mit der zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben erforderlichen Sorgfalt erhoben und zusammengestellt. Die fortschreitende Auswertung und Überprüfung der vorhandenen Unterlagen sowie neue Erkenntnisse können zur Folge haben, dass es im Zeitverlauf zu abweichenden Informationsgrundlagen auch in Bezug auf den hier geprüften Vorhabens- oder Planbereich kommt. Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Genauigkeit der Daten kann insoweit nicht übernommen werden. Soweit Sie als berechnete öffentliche Stelle Zugang zur Behördenversion des <u>Fachinformationssystems „Gefährdungspotenziale des Untergrundes in NRW“</u> (FIS GDU) besitzen, haben Sie hierdurch die Möglichkeit, den jeweils aktuellen Stand der hiesigen Erkenntnisse zur bergbaulichen Situation zu überprüfen. Details über die Zugangs- und Informationsmöglichkeiten dieses Auskunftssystems finden Sie auf der Homepage der Bezirksregierung Arnsberg (www.bra.nrw.de) mithilfe des Suchbegriffs „Behördenversion GDU“. Dort wird auch die Möglichkeit erläutert, die Daten neben der Anwendung ebenfalls als Web Map Service (WMS) zu nutzen.</p> <p>Für eventuelle Rückfragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen und Glückauf</p> 	

Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belangen wurden keine Bedenken geäußert bzw. keine Anregungen zum Bauleitplanverfahren gemacht:

- Unitymedia NRW GmbH
- BR Münster
- LWL, Denkmalpflege und Baukultur NRW
- Landwirtschaftskammer NRW
- OpenGrid
- Polizei
- Industrie- und Handelskammer NRW
- Handwerkskammer NRW
- Evangelischer Kirchenkreis
- E.ON SE Mining Management

Bauleitplanung; Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Ap 161 - Aplerbeck Ost -

Stellungnahme

Stellungnahme der Verwaltung

Holzwickede



Gemeinde Holzwickede - Die Bürgermeisterin

Dienstgebäude
Fachbereich IV / Technische Dienste
Planung
Alles 10
59439 Holzwickede
2. Etage, Raum-Nr. 27

Zentrale
Fon: 02301 915-0
Fax: 02301 13332
info@holzwickede.de
www.holzwickede.de

Gemeinde Holzwickede · Postfach 12 20 · 59435 Holzwickede

Stadt Dortmund - Der Oberbürgermeister
Stadtplanungs- und Bauordnungsamt Dortmund

Name: [Redacted] Datum: [Redacted]

[Redacted]

Mitb. Zeichen: [Redacted] Nr. Zeichen: [Redacted]
AZ: 61 13 03
Sprachzeiten:
Montag - Donnerstag 8.30 Uhr - 12.00 Uhr, 13.30 Uhr - 15.30 Uhr
Freitag 8.30 Uhr - 12.00 Uhr

Bauleitplanung;
76. Änderung des Flächennutzungsplanes und Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Ap 161 - Aplerbeck Ost -

hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2007 (BGBl. I S. 3634, FNA 213-1) - Scopingverfahren -

Sehr geehrte Damen und Herren,
vielen Dank für die Zusendung der Planunterlagen.

In Kenntnis der Planungsabsicht bestehen seitens der Gemeinde Holzwickede keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Änderungen. Es werden auch keine Anregungen zu den Umweltbelangen vorgetragen.

Für das weitere Verfahren wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Unterlagen zum jetzigen Planungsstand keine konkreten Angaben über die Auswirkungen der Einzelhandelsplanungen benennen. Zur nachbarlichen Abstimmung sollten daher im weiteren Verfahren die Auswirkungen auf angrenzende Versorgungsbereiche in der Gemeinde Holzwickede ausgeführt werden. Insbesondere stehen im Hinblick künftiger Entwicklungen das Nahversorgungszentrum Do-Sölde und die von der Gemeinde Holzwickede bereits eingeleitete Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Einzelhandelsstandort Stehfenstraße“ zur Erweiterung von Verkaufsflächen im Fokus der Interessen.

In Ergänzung der bereits im Arbeitskreis REHK angesprochenen Einzelhandelsentwicklungen wird vorausgesetzt, dass die Ziele aus der Regionalplanung und des Regionalen Konsens berücksichtigt werden.

Mit freundlichen Grüßen

[Redacted Signature]

Konten der Gemeindekasse
Sparkasse Unna/Lünen
IBAN: DE55 4435 0560 0002 0033 33
BIC: WELADED1UNN

Volkbank Unna/Dortmund
IBAN: DE66 4145 0034 2200 5371 01
BIC: GENODE331DOR


Postbank Dortmund
IBAN: DE05 4401 0546 0062 0354 62
BIC: PBNKDE33HAN



Die Stellungnahme der Stadt Holzwickede wird zur Kenntnis genommen und im Planverfahren berücksichtigt.
Die geplante Erweiterung des Baumarktes wurde im Arbeitskreis des „Regionalen Einzelhandelskonzeptes für das östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche“ (REHK) beraten. Die Kriterien des REHK sind erfüllt, so dass der regionale Konsens am 28.09.2018 erteilt wurde.
Auch die angestrebten Einzelhandelsentwicklungen der weiteren Teilbereiche sollen im Vorfeld auf die Bauleitplanung im Arbeitskreis REHK angesprochen werden.

Es wird empfohlen, den Anregungen zu folgen.

Bauleitplanung; Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Ap 161 - Aplerbeck Ost -

Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Bergkamen</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>vielen Dank für die Übersendung der Unterlagen zur 76. FNP-Änderung und Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Ap 161 - Aplerbeck Ost. zum vorgeschlagenen Umfang des Untersuchungsrahmens der Umweltprüfung werden seitens der Stadt Bergkamen keine Anregungen vorgebracht.</p> <p>Aus den vorgelegten Unterlagen geht für die Teilflächen D, F und I nicht hervor, welche Festsetzung hier konkret geplant ist. Insbesondere bei den für SO Einzelhandel projektierten Flächen besteht in Abhängigkeit der konkreten Nutzung ggf. das Erfordernis eines Konsensverfahrens beim REHK Ost, Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche. Dieses ist in der Vergangenheit auch bereits für den Neubau des Baumarktes in Teilfläche B erfolgt.</p> <p>Wir bitten insofern - wie von Ihnen auch schon angekündigt - um Beteiligung im weiteren Verfahren.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen im Auftrag</p> <p>Stadl Bergkamen - Planung, Tiefbau, Umwelt - Sachgebiet Stadtplanung, Demografie, Umwelt</p> <p>Rathausplatz 1 59192 Bergkamen Tel.: 02307/965-470 Fax: 02307/965-424 www.bergkamen.de</p> <p></p> <p>Von: [Redacted] An: [Redacted] Datum: 31.07.2018 10:29 Betreff: WG Bauleitplanung; 76. Änderung des Flächennutzungsplanes und Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Ap 161 - Aplerbeck Ost - hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2007 (BGBl. I S. 3634, FNA 213-1) - Scopingverfahren -</p> <p>Freundliche Grüße</p>	<p>Die Stellungnahme der Stadt Bergkamen wird zur Kenntnis genommen und im Planverfahren berücksichtigt.</p> <p>Die geplante Erweiterung des Baumarktes wurde im Arbeitskreis des „Regionalen Einzelhandelskonzeptes für das östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche“ (REHK) beraten. Die Kriterien des REHK sind erfüllt, so dass der regionale Konsens am 28.09.2018 erteilt wurde.</p> <p>Die Hinweise zu den Teilbereichen D, F und I sind nicht Teil der vorliegenden Abwägung, sondern werden bei Fortführung des Planverfahrens für die weiteren Teilbereiche berücksichtigt. Auch die angestrebten Einzelhandelsentwicklungen der übrigen Teilbereiche sollen im Vorfeld auf die Bauleitplanung im Arbeitskreis REHK angesprochen werden. Für den Teilbereich B ergeben sich keine Änderungen.</p> <p>Es wird empfohlen, den Anregungen – soweit für den Teilbereich B einschlägig – zu folgen.</p>

Bauleitplanung; Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Ap 161 - Aplerbeck Ost -

Stellungnahme

Stellungnahme der Verwaltung

Wit
ten



Stadt Witten, 59449 Witten

61

Stadtplanungs- und Bauordnungsamt
61/4-3
Burgwall 14
44141 Dortmund

Die Bürgermeisterin
Planungsamt
Annestraße 113
Auskunft erteilt

www.witten.de
Mein Zeichen Datum
61_Wz 22.07.2019

**Bauleitplanung;
76. Änderung des Flächennutzungsplanes und Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Ap 161 -
Aplerbeck Ost -**

**hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1
des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2007 (BGBl. I S. 3634, FNA 213-1)
- Scopingverfahren -**

Ihre mail v. 18.07.2019

Sehr geehrte Damen und Herren,

Hinweise oder Ergänzungen zum o.g. Bauleitplanverfahren begleitenden Scopingfachbeitrag (büro grünplan,
Dortmund), werden seitens der Stadt Witten zum derzeitigen Zeitpunkt nicht geltend gemacht.

Für die erforderliche Änderung bzw. Entwicklung von SO – Flächen ist zur Schaffung der planungsrechtlichen
Voraussetzungen auch ein Zielabweichungsverfahren vor Abschluss des laufenden Regionalplanverfahrens
durchzuführen. Es wird gebeten, die Stadt Witten und den Arbeitskreis Regionales Einzelhandelskonzept östl.
Ruhrgebiet (REHK) rechtzeitig zu beteiligen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Gläubiger-ID: DE25ZZZ00000073627
Konten bei allen Banken in Witten
Sparkasse Witten
IBAN DE43 4525 0035 0000 0007 37
BIC WELADED1WITN
Postbank Dortmund
IBAN DE79 4401 0046 0007 9944 60
BIC PBNKDEFF

Die Stellungnahme der Stadt Witten vom 22.07.2019 wird zur Kenntnis
genommen.

Im Regionalplan Arnsberg - Teilabschnitt Oberbereich Dortmund - westlicher Teil
- ist das Plangebiet als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)
dargestellt. Entsprechend den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes NRW ist
die Festsetzung von großflächigem Einzelhandel zunächst nur in
regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) zulässig.
Gemäß Ziel 13 des noch gültigen Gebietsentwicklungsplanes ist erläutert, dass
„das Ziel einer vorrangigen Entwicklung von Standorten des großflächigen EZH
aus ASB eine Weiterentwicklung solcher Standorte in GIB nicht grundsätzlich
ausschließt“. Mit Schreiben des Regionalverband Ruhr vom 29.08.2019 wurde
bestätigt, dass kein unmittelbarer Widerspruch der Planung zu
regionalplanerischen Zielen festzustellen ist und dass die Festlegung als GIB der
beabsichtigten Planung zur Erweiterung des Bauhauses gemäß Ziel 13 zurzeit
nicht entgegensteht. Insofern ist eine Änderung des Regionalplanes nicht
erforderlich.

Die geplante Erweiterung des Baumarktes wurde weiter im Arbeitskreis des
„Regionalen Einzelhandelskonzeptes für das östliche Ruhrgebiet und angrenzende
Bereiche“ (REHK) beraten. Die Kriterien des REHK sind erfüllt, so dass der
regionale Konsens am 28.09.2018 erteilt wurde.

Es wird empfohlen, den Anregungen teilweise zu folgen.

Von folgenden Nachbargemeinden wurden keine Bedenken geäußert bzw. keine Anregungen zum Bauleitplanverfahren gemacht:

- Stadt Schwerte (Ruhr)
- Stadt Kamen
- Stadt Herdecke
- Stadt Unna

Anlage 9

Fläche A
Geplant ist ein Sondergebiet (SO) mit 19.000 m² Verkaufsfläche für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel mit 10 % Randsortimenten.

Fläche B
Der vorhandene Baumarkt soll abgerissen werden und durch einen größeren Neubau ersetzt werden. Hierzu werden südlich und westlich angrenzende gewerbliche Flächen und eine öffentliche Verkehrsfläche benötigt und überplant. Geplant ist die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Baumarkt.

Fläche C
Vorgesehen sind der Umbau und die Aufwertung des SB-Warenhaus und Fachmarkt Standortes. Die Festsetzung Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel / SB Warenhaus mit Tankstelle soll beibehalten werden.

Fläche D
Auf der Freifläche südlich der B1 ist eine bauliche Nutzung vorgesehen. Geplant ist ein sonstiges Sondergebiet oder ein Gewerbegebiet.

Fläche E1/ 2
Geplant ist die Entwicklung eines städtischen Grundstücks (E2) in Abstimmung mit dem angrenzenden Eigentümer (E1) zu einem Gewerbegebiet. Die Erschließung der Grundstücke soll von Norden erfolgen.

Fläche F
Der im Moment rechtsverbindliche Bebauungsplan Ap 161 entspricht hier nicht mehr der Bestandsbebauung und soll im Zuge des Bauleitplanverfahrens an die vorhandenen Nutzungen angepasst werden.

Fläche G
Ziel ist die Schaffung von gewerblichen Erweiterungsflächen für die ansässige Firma. Vorhandene Wegeverbindungen werden mit dem Vorhaben überplant. Die Festsetzung als Gewerbegebiet soll beibehalten werden.

Fläche H
Auf dieser Fläche ist eine Anpassung an die Bestandsbebauung und -nutzung vorgesehen. Die Festsetzung als Gewerbegebiet bleibt bestehen.

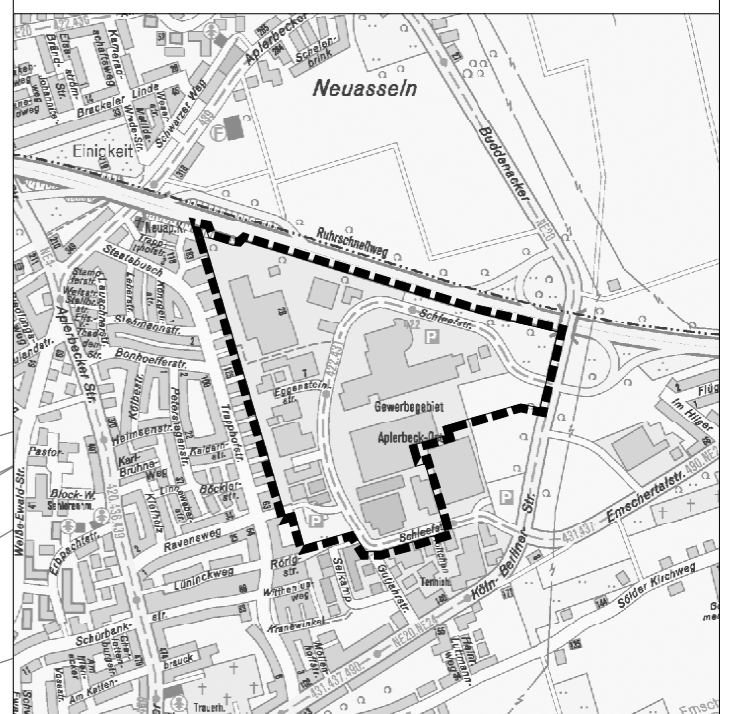
Fläche I
Die Festsetzung Gewerbegebiet soll zu sonstigem Sondergebiet (SO großflächiger Einzelhandel) geändert werden.

Bebauungsplan Ap 161 - Aplerbeck-Ost - Änderung Nr.1

Nutzungsübersicht

Maßstab	Blatt	Abteilung	Datum
1 : 2.500	1/1	61/4-4	25.02.2020

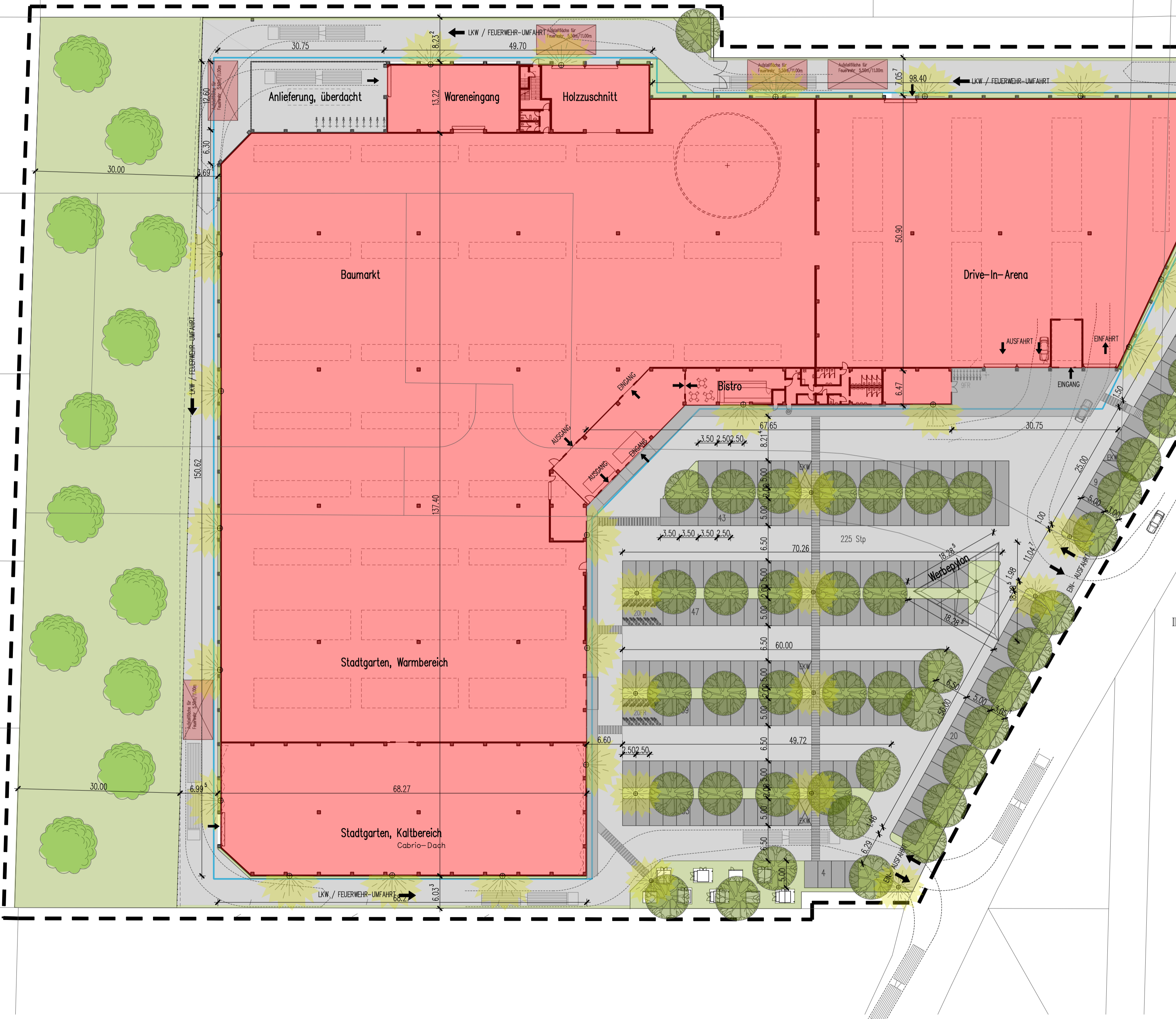
Übersichtsplan



Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und
Baordnungsamt





- Nutzfläche des Baumarktes
- Fahrwege für LKW, PKW
- Gehwege für Fußgänger
- Stellplätze für PKW und Fahrräder
- Grünflächen
- Einkaufswagen
- Fahrräder
- Gartenhaus-Ausstellung
- neue Baumpflanzungen
- Außenbeleuchtung
- Baugrenze nach B-Plan
- Geltungsbereich des B-Plans

Baumarkt

Gewerbegebiet "Aplerbeck-Ost"

Schleefstraße

Maßstab 1 : 500 21.04.2020