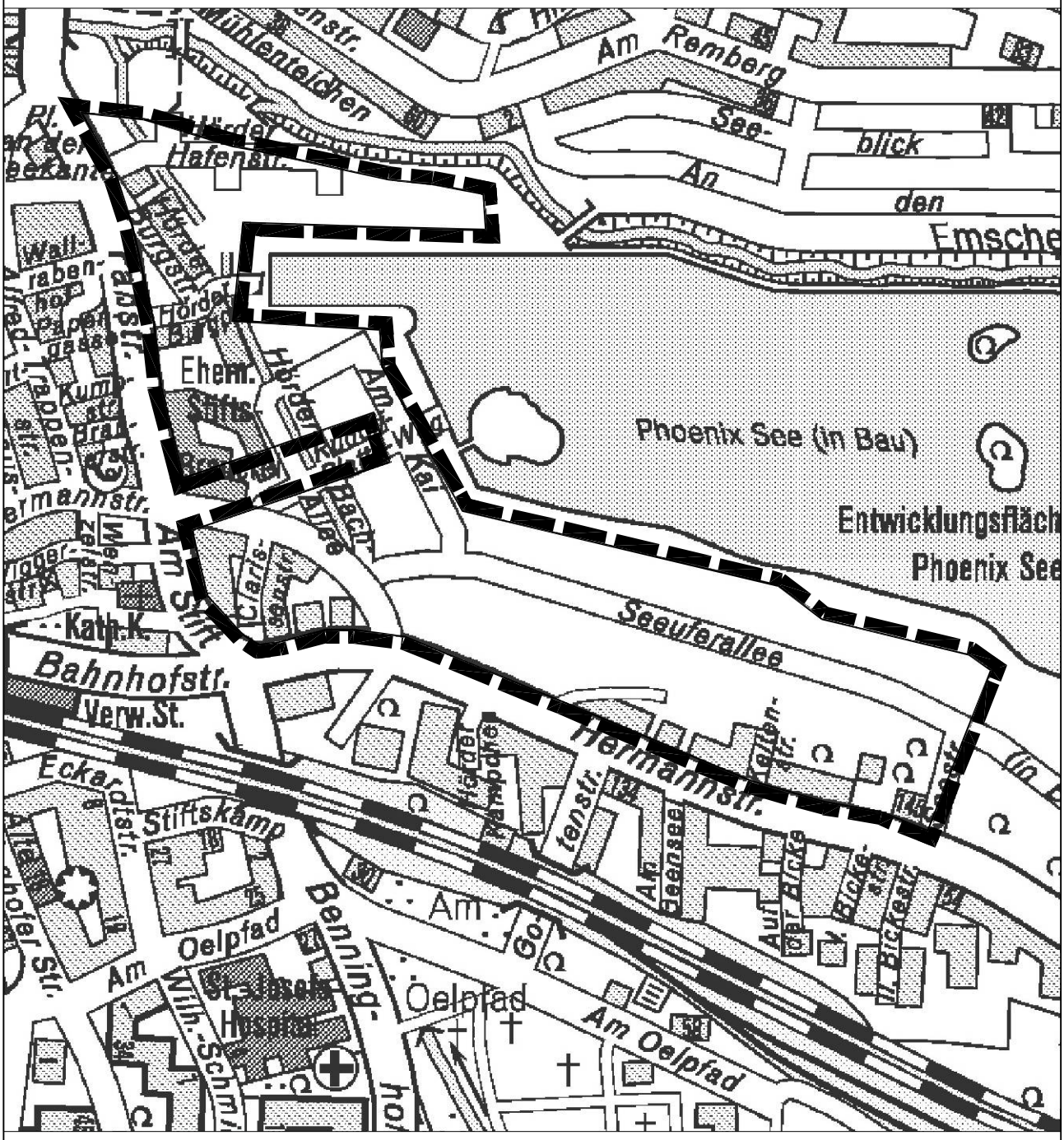
Übersichtsplan zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes
- Hö 252 Teilbereich A - Seequartier -

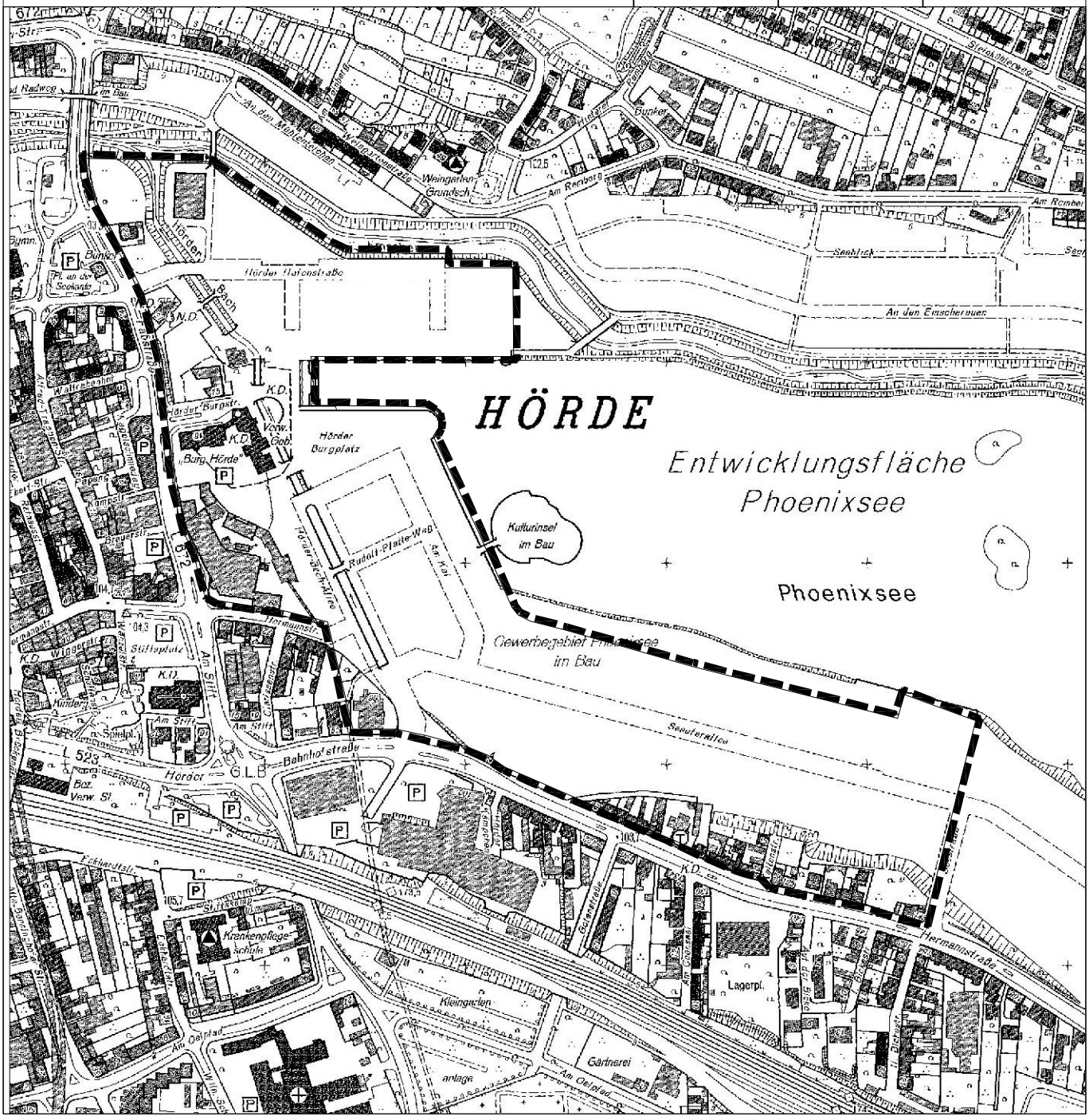
Legende	Änderung	Maßstab	Abteilung	
Grenze des Änderungsbereiches		1:6000	61/4	



Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und Bauordnungsamt
Februar 2012

Übersichtsplan zum Bebauungsplan Hö 252 - PHOENIX See - Teilbereich A

Legende	Maßstab	Abteilung	
Bebauungsplangrenze Hö 252 Teilbereich A	1:6000	61/4	



Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und Bauordnungsamt
Februar 2012

Rahmenplan PHOENIX See

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und
Bauordnungsamt

Stand: Februar 2012

0 100m 200m 250m

Begr ndung

zur 11. nderung des Fl chennutzungsplanes

PHOENIX See,
Teilbereich A - Seequartier -

Entwurf zur erneuten Offenlage

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und
Bauordnungsamt

Inhaltsverzeichnis

1. Änderungsbereich der 11. Änderung des Flächenutzungsplans

2. Gegenwärtige Situation im Änderungsbereich

3. Ziel und Zweck der Flächennutzungsplanänderung

4. Planungsrechtliche Situation (Ziele der Raumordnung und der Landesplanung)
4.1 Ziele der Raumordnung und der Landesplanung
4.2 Darstellung im gültigen Flächennutzungsplan
4.3 Landschaftsplan

5. Städtebauliches Konzept
5.1 Erschließung
5.2 Ver- und Entsorgung

6. Umweltbelange
6.1 Umweltbericht
6.2 Altlasten
6.3 Emissionen / Immissionen

7. Bergbau / Methanausgasungen

8. Kampfmittel

9. Denkmalschutz / Denkmalpflege

10. Städtebauliche Zahlenwerte

1. Änderungsbereich der 11. Änderung des Flächenutzungsplans

Der Änderungsbereich umfasst in Dortmund-Hörde den Bereich entlang der Faßstraße und der Straße Am Stift bis zur Kreuzung mit der Hörder Bahnhofstraße im Westen mit Ausnahme des zukünftig als Fußgängerzone gestalteten Rudolf-Platte-Weges, der weiterhin als Kerngebiet dargestellt wird. Die nördliche und östliche Grenze folgt der Planstraße J (Hörder Hafenstraße) und der Böschungsoberkante der offengelegten Emscher sowie der Seeuferpromenade bzw. der Seeuferkante des PHOENIX Sees. Entlang der Planstraße N (Hans-Tombach-Straße) knickt der Bereich in Richtung Süden zur Hermannstraße hin ab. Südlich wird der Bereich begrenzt durch die Hermannstraße und die östliche Hörder Bahnhofstraße bis zur Kreuzung mit der Straße Am Stift und der Benninghofer Straße (siehe Übersichtsplan).

2. Gegenwärtige Situation im Änderungsbereich

Das früher als industrieller Standort für die Stahlproduktion genutzte Plangebiet des Bebauungsplanes Hö 252 PHOENIX See ist im Zusammenhang mit den Planungen des PHOENIX Sees und den daran angrenzenden Baugebieten in den vergangenen Jahren grundlegend umstrukturiert worden. Grundlage hierfür bildet der im Jahr 2000 vom Rat der Stadt beschlossene städtebauliche Rahmenplan, der als städtebauliches Leitbild am Standort eine Erweiterung des Hörder Zentrums in Richtung See mit der Entwicklung eines urban gestalteten Quartiers vorsieht. Die bauliche Umsetzung der im Rahmenplan räumlich formulierten Ziele ist weitgehend abgeschlossen, sodass das gesamte Gelände im Mai 2011 der Öffentlichkeit zur allgemeinen Benutzung übergeben werden konnte.

Der Änderungsbereich ist im Hinblick auf die geplanten Nutzungen mit Bürogebäuden, Grün- und Freiflächen bodentechnisch detailliert untersucht und aufbereitet worden. Nach Abschluss der Arbeiten stellt er sich heute als komplett neu gestalteter Bereich in unmittelbarer Anknüpfung an die Bestandsbebauung zur Faßstraße und Hermannstraße dar.

Gemäß der städtebaulichen Vorgaben sind sämtliche Erschließungsstraßen (Hörder-Bach-Allee, Am Kai, Phoenixseestraße, Hörder Hafenstraße) und Fußgängerbereiche (Hörder Burgplatz, Rudolf-Platte-Weg) sowie Rad- und Fußwege gebaut und für die öffentliche Benutzung freigegeben worden. Der früher verrohrte Hörder Bach ist ab der Phoenixseestraße offengelegt und fließt bis zur Einmündung in die Emscher als integraler Bestandteil des neuen Seequartiers durch die zukünftigen Baugebiete. Von besonderer siedlungskultureller Bedeutung ist das östlich der Hörder Burg vorgelagerte Bodendenkmal, das nach seiner Öffnung Teile der mittelalterlichen Hörder Stadtmauer und auch Relikte der Hörder Burgkirche erkennen lässt.

Das Gelände des Änderungsbereichs fällt von den äußeren Erschließungsstraßen mit der hier vorhandenen Bestandsbebauung mit geringem Gefälle in Richtung PHOENIX See ab. Im Änderungsbereich befinden sich stadträumlich prägnante Solitärbäume nördlich der Hörder Burg und im Bereich der nördlich angrenzenden Baufelder. Zusammenhängender Baumbestand oder größere Grünflächen existieren nicht. Die zukünftigen Baufelder sind von den neuen Straßen erschlossen; erste Bauvorhaben werden bereits realisiert.

3. Ziel und Zweck der Flächennutzungsplanänderung

Zentrale Leitidee zur Wiedernutzung des ehemaligen Werksgeländes Phoenix Ost ist die Realisierung eines Stadtsees, dem PHOENIX See, mit einer Gewässerlandschaft (See und renaturierte Emscher) von ca. 34 ha.

Die mit dem PHOENIX See und den angrenzend geplanten Bauflächen neu definierten Standortqualitäten bieten für den Hörder Stadtbezirk und sein Zentrum die Chance, neue stabile Nutzergruppen anzuziehen und verloren gegangene Nutzerfrequenzen und Kaufkraft zurück zu gewinnen. Die mit der Stadtentwicklung entstehenden neuen Qualitäten (Gewässerlandschaft, urbanes Seequartier, hochwertige Wohnquartiere am Nord- und Südufer, Freiraumangebote etc.) schaffen die Grundlage, dass der Stadtbezirk Hörde und sein Zentrum wieder zu einem ‚starken Stück' Dortmund werden und ihre bedeutende Position in der Gesamtstadt aus der Vergangenheit in die Zukunft fortschreiben können.

Dazu wird mit dem zwischen Faßstraße und der Seepromenade neu entstehenden Seequartier die Chance zur räumlichen und funktionalen Erweiterung des bisher durch das Stahlwerkgelände eingeschnürten Hörder Stadtbezirkszentrums ergriffen. Von zentraler Bedeutung ist dabei zum Einen die Überquerung der Faßstraße und die damit verbundene Heranführung des urbanen und funktional durchmischten Zentrums an den See.

Zum Anderen gilt es, am Standort verlorengegangene Arbeitsplätze durch die Ansiedlung von neuen Funktionen und Betrieben nachhaltig zu ersetzen. Hierzu wurde das Seequartier in einer ersten Projektphase vorrangig gesehen als Dienstleistungsstandort und Ort für die Ansiedlung bisher hier nicht ansässiger Nutzungen. Nicht zuletzt waren auch fördertechnische Voraussetzungen zu erfüllen, sodass die im Stadtzentrum vorhandenen gemischten Nutzungen mit einem relativ hohen Wohnungsbesatz und kleineren Dienstleistungsunternehmen sowie Einzelhandelsflächen zunächst nicht verfolgt werden konnten.

Die starke Nachfrage nach gemischt nutzbaren Bauflächen (Wohnen, Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie) sowie die parallel hierzu durch zwei Standortanalysen untersuchte Entwicklungsperspektiven des Hörder Einzelhandelsstandortes (CIMA, 2008, Naber Research, 2010) verdeutlichten, dass für das Stadtbezirkszentrum eine flächenmäßig begrenzte Erweiterung der Einzelhandelsflächen im neuen Seequartier verträglich und sinnvoll ist.

Für das Seequartier und die Erweiterung des Hörder Stadtzentrums sind die funktionalen Entwicklungsperspektiven damit klar beschrieben. Ziel ist es nunmehr, das Seequartier als funktional durchmischten Standort zu entwickeln. Gleichzeitig sollen die Belange des Hörder Einzelhandelsstandortes nach einer flächenmäßig nur begrenzten Erweiterung in die neuen Nutzungsstrukturen einfließen. Funktional-räumliches Ziel ist insbesondere die Verlängerung der heutigen Fußgängerzone in Richtung PHOENIX See.

Auch die an die Hermannstraße angrenzenden neuen Sonderbauflächen östlich der Hörder Bach-Allee bzw. der Straße Am Kai sollen überwiegend gemischte Nutzungen aufweisen.

Hier können entlang der West-Ost Achse Planstraße M (Phoenixseestraße) Unternehmen aus den Bereichen Verwaltung, Büro und Dienstleistungen in gut erschlossener und zentrumsnaher Lage ansiedeln. Dabei ist angrenzend an das Seeufer in den oberen Geschossen auch eine Wohnnutzung vorgesehen.

Die Begrenzung für neue Einzelhandelsflächen sowie die angestrebte Nutzungsdurchmischung des Seequartiers erfordern eine Änderung des Flächennutzungsplanes (11. Änderung). Diese erfolgt gleichzeitig in einem sog. Parallelverfahren nach § 8 Abs. 2 BauGB mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Hö 252, Teilbereich A – Seequartier –.

Die Änderung beinhaltet zur planungsrechtlichen Umsetzung der mit dem städtebaulichen Rahmenplan vorgegebenen Zielsetzungen eine Differenzierung der bisherigen Darstellungen mit folgenden Inhalten:
Für die überwiegend mit Wohnungen und wenigen Geschäften geprägte Bestandsbebauung entlang der Hermannstraße wird statt der heutigen Darstellung „Gemischte Baufläche“ als Nutzung „Wohnbaufläche“ dargestellt.
Im kompletten übrigen Änderungsbereich wird aufgrund des weitgehend unterbundenen Einzelhandels und der spezifischen Nutzungsausrichtung die bisherige Darstellung „Sondergebiet und „Kerngebiet“ geändert in ein „Sondergebiet mit der Zweckbestimmung ‚Dienstleistung, Büro- und Verwaltung, Wohnen‘“.

4. Planungsrechtliche Situation (Ziele der Raumordnung und der Landesplanung)

4.1 Ziele der Raumordnung und der Landesplanung

Nach dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) vom 11.05.1995 (Teil A) liegt die Stadt Dortmund im Hinblick auf die siedlungsräumliche Grundstruktur in einem Ballungskern. Sie ist nach der zentralörtlichen Gliederung ‚Oberzentrum’.
Die Fläche des PHOENIX Sees und die offengelegte Emscher sind im Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – westlicher Teil –, genehmigt am 18.08.2004, als Oberflächengewässer dargestellt. Die im Projektgebiet PHOENIX See gelegenen sowie die angrenzenden Flächen sind als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) und teilweise als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dargestellt. Die vorliegende Planung ist auf dieser Grundlage den Zielen der Raumordnung angepasst.

4.2 Darstellung im gültigen Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche zwischen der Südseite des planfestgestellten PHOENIX Sees und der Hermannstraße sowie einen schmalen Streifen westlich der Seepromenade als gemischte Baufläche dar. Westlich an die gemischte Baufläche schließt bis zur Faßstraße bzw. der Straße Am Stift die Darstellung Kerngebiet an, die sich im Süden von der Hermannstraße bis zum Emscher-Grünzug im Norden erstreckt.
Parallel zur erneuten Offenlegung wird dem für die Regionalplanung zuständigen Regionalverband Ruhr (RVR), Essen der überarbeitete Entwurf der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes zugeleitet und um die landesplanerische Zustimmung nach § 34 Landesplanungsgesetz (LPlG) gebeten.

4.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan Dortmund-Süd trifft keine Aussagen zum Bereich der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes.

5. Städtebauliches Konzept

Die im städtebaulichen Rahmenplan 2000 stadträumlich formulierten Zielkonzeptionen sind mit der im Mai 2010 erfolgten Übergabe der neu gestalteten Flächen ehemaliger Stahlstandortflächen an die Bevölkerung baulich weitgehend abgeschlossen worden. Die ca. 96 ha große Fläche wird seitdem von Erholungssuchenden zum Spazierengehen um den PHOENIX See intensiv genutzt. Am Nordufer sind seitdem schon Bauvorhaben im Bau.

Mit der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes werden für die spezifische Nutzungsmischung im Seequartier und die östlich anschließenden Baugebiete die erforderlichen planungsrechtlichen Anpassungen vorgenommen. Baulich-räumlich sind keine Änderungen gegenüber den Zielvorgaben des städtebaulichen Rahmenplans vorgesehen.

Seequartier

Das städtebauliche Konzept sieht die Realisierung eines urbanen und damit kompakten Stadtquartiers im Sinne der klassischen europäischen Stadt mit der Bildung von Baublöcken und klar definierten öffentlichen Räumen vor. Mit den Baudenkmälern Hörder Burg, dem ehemaligen Magazinbebäude sowie dem für die Öffentlichkeit zugänglich gemachten Bodendenkmal der ehemaligen Burgkirche und der mittelalterlichen Stadtmauer existieren im Planbereich stadtgeschichtliche bedeutsame Bauwerke, die in der Planung entsprechend berücksichtigt wurden. Mit dem jetzt als offener Bachlauf geführten Hörder Bach und den damit verbundenen ökologischen Gewinnen ist darüber hinaus das Thema Wasser als strukturierendes und gestaltprägendes Element in die neuen Baugebiete integriert worden.

Die neuen Baufelder sind parallel zur Seepromenade ausgerichtet und über den Rudolf-Platte-Weg als neue Fußgängerzone unmittelbar an das Hörder Zentrum angebunden. Mit dem geplanten Abriss und der baulichen Neustrukturierung des Stiftsforums sowie den an der Hörder Burg vorgesehenen neuen öffentlichen Wegen und Plätzen sind verschiedene Anbindungen an das Hörder Stadtzentrum verbunden. Die geplanten Gebäude sind mit Ausnahme zweier markanter Gebäude am Hafen überwiegend IV bis V-geschossig konzipiert.

Zwischen der Hörder Burg und dem Hafenbecken ist ein größerer öffentlicher Platz vorgelagert, der in Verbindung mit der ebenfalls öffentlichen Hafen- und Seepromenade sowie der nördlich des Hafenbeckens realisierten Hafenpiazetta (kleiner Platz) den Kernbereich der zukünftig im Plangebiet zu erwartenden privaten Gastronomien und öffentlichen Veranstaltungen bilden. Die flächenmäßig begrenzte Einzelhandelsfläche ist konzentriert auf den Rudolf-Platte-Weg und verlängert somit den Fußgängerbereich des Hörder Stadtzentrums in Richtung PHOENIX See.

Dienstleistungsstandort, Sportstützpunkt

Östlich angrenzend an das Seequartier ist beidseits von Planstraße M (Phoenixseestraße) eine stärkere Ausrichtung auf Dienstleistungs-, Forschungs- und Entwicklungsbetriebe mit einem deutlich geringeren Wohnanteil vorgesehen. Die Baufelder sind entsprechend größer konzipiert und bieten vor allem südlich der Phoenixseestraße geeignete Entwicklungsmöglichkeiten für spätere Betriebserweiterungen. Um hinreichend Blickbezüge zum See zu garantieren, sind seeseitig solitäre dreigeschossige Baukörper vorgesehen.

Der geplante Sportstützpunkt markiert den städtebaulichen Endpunkt des Dienstleistungsstandortes. In den bis viergeschossigen Gebäuden ist eine Nutzungsmischung vorgesehen, die neben dem Schwerpunkt Wohnen vor allem Flächen vorhält für die Wasserrettung, den Seebetriebsstützpunkt sowie für Wassersportvereine oder den Schulsport. Darüber hinaus ist ein kleinerer Geschäftsbesatz für wasseraffine Artikel möglich.

Hermannstraße

Die an der Hermannstraße vorhandenen Gebäude und überwiegend durch Wohnen geprägten Nutzungsstrukturen sollen in ihrer heutigen Struktur erhalten und gesichert werden.

5.1 Erschließung

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die vorhandenen öffentliche Hauptstraßen mit der Faßstraße sowie der Schüruferstraße / Hermannstraße an. Die Bauflächen nördlich des Hafenbeckens werden in Höhe der Seekante durch die neu hergestellte Hörder Hafenstraße erschlossen. Die südlichen Baufelder und damit das Gros der Bebauung sind über den umgebauten Knoten nördlich der Hermannstraße und die neu erstellten Straßen Am Kai sowie die Phoenixseestraße erschlossen. Die fußläufige Verknüpfung mit dem Hörder Zentrum erfolgt zentral gelegen über die neue Fußgängerzone (Rudolf-Platte-Weg) in Verbindung mit weiteren Anbindungen im Bereich der Hörder Burg. Sämtliche (Promenaden-) Wege am Wasser sowie die beiden öffentlichen Plätze sind als Fußgängerbereiche vorgesehen. Sie können zur Anlieferung sowie durch Rettungsfahrzeuge temporär befahren werden.

5.2 Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt für das anfallende Regen- und das häusliche und gewerbliche Schmutzwasser im Trennsystem. Die Vorflut für das häusliche Schmutzwasser stellen auch zukünftig das vorhandene Mischwassernetz der Stadt Dortmund und der bereits realisierte Schmutzwasserkanal (Qmax.-Kanal) dar.

In den neuen öffentlichen Straßen- und Wegeflächen ist neben separaten Regenwasserkanälen ein neues Mischwassersystem installiert. Das auf den privaten Grundstücken anfallende Dachflächenwasser wird als unverschmutztes Oberflächenwasser in einer separaten Regenwasserkanalisation gefasst und je nach der Lage des Einzugsbereichs in den PHOENIX See oder in den offengelegten Hörder Bach abgeleitet. Der verbleibende abflusswirksame Anteil der privaten Grundstücksflächen wird aufgrund der teilweise zulässigen gewerblichen Nutzungen zusammen mit den öffentlichen Verkehrsflächen und dem anfallenden häuslichen und gewerblichen Schmutzwasser an den Q-max.-Kanal angeschlossen.

5.3 Sonstige Ver- und Entsorgung

Die sonstigen Netze für die Kommunikation sowie für die Energie- und die Wasserversorgung sind in den umliegenden Siedlungsbereichen vorhanden und wurden zur Versorgung der im Geltungsbereich des Bebauungsplans entstehenden Nutzungen ausgebaut. Zur planungsrechtlichen Sicherung der erforderlichen Gebietsversorgung sind im Teilbereich A drei Standorte für Trafostationen (zwischen der Emscher und der Hörder Hafenstraße, südlich der Phoenixseestraße und westlich der Hans-Tombach-Straße) festgesetzt.

6. Umweltbelange

6.1 Umweltbericht

Für die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes Hö 252 – PHOENIX See, Teilbereich A - Seequartier - ist ein gemeinsamer Umweltbericht vom Büro Menke, Dortmund, erarbeitet worden. Der vorliegende Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil (Teil B) der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplan.

Gegenstand der Flächennutzungsplanänderung sind die Änderungen der Darstellung gemischte Baufläche in Sondergebiet sowie in Wohnbaufläche sowie die Änderung Kerngebiet in Sondergebiet. Die Notwendigkeit zur Änderung ergibt sich aus der Präzisierung der Planung im Rahmen der Fortentwicklung vom städtebaulichen Rahmenplan zum Bebauungsplan Hö 252, Teilbereich A. Die Flächennutzungsplanänderung steht damit konkret im Zusammenhang mit der Qualifizierung des Standortes PHOENIX See. Im Umweltbericht sind daher keine anderweitig in Betracht kommenden Standortalternativen zu prüfen.

Die Realisierung der Planung ist mit geringen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Pflanzen und Tiere verbunden. Durch die bauliche Entwicklung werden voraussichtlich 54 Einzelbäume und 0,46 ha Waldfläche in Anspruch genommen sowie 13,0 ha durch Sukzession teilweise begrünte Brachflächen (Natur auf Zeit). Flächen mit Schutzkategorien nach Stadtbiotopkataster sind nicht betroffen. Der Bebauungsplan setzt die erforderlichen ökologischen Kompensationsmaßnahmen fest. Für den Änderungsbereich gibt es keine Erkenntnisse über das Vorkommen besonders oder streng geschützter Tier- und Pflanzenarten. Hinweise auf eine Beeinträchtigung oder Zerstörung von Lebensstätten geschützter Arten liegen nicht vor.

Aufgrund der zwischenzeitlichen Neuregelung des § 4 Abs. 2 Nr. 1 des Gesetzes zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft n. F. (Landschaftsgesetz – LG NRW) gilt die vorliegende Planung nicht als Eingriff (“Natur auf Zeit“), so dass die Anwendung der Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB in diesem Verfahren nicht erforderlich ist. Unberührt von dieser Neuregelung bleiben die Verpflichtungen zum Ersatz nach Baumschutzsatzung für betroffene Bäume im Innenbereich nach § 34 BauGB sowie zum Waldersatz für die bereits gerodeten Waldflächen (Waldumwandlungsgenehmigungen vom 15.12.2005 und 06.11.2006) im gemäß § 35 BauGB eingestuften Bereich (Außenbereich).

Aufgrund der städtebaulich gewünschten urbanen Bebauungsdichte sind Kompensationsmaßnahmen am PHOENIX See Standort nicht möglich. Der Ausgleich für die entfallenden Waldflächen (4.689 m²) erfolgt auf externen Flächen in Dortmund, Gemarkung Grevel, Flur 5, Flurstück 850 (teilw.) im Geltungsbereich des Bebauungsplans Hö 252, Teilbereich A. Für entfallende, geschützte Einzelbäume ist mangels Festsetzungsmöglichkeiten für Ersatzpflanzungen eine Ersatzgeldzahlung in Höhe von 47.452,60 Euro zu leisten.

6.2 Altlasten

Sowohl die Beseitigung vorhandener Altlasten als auch der gesamte unterirdische Abbruch und Bodenabtrag zur Profilierung von PHOENIX See und Emscher sowie zur Baugrundvorbereitung der städtebaulichen Entwicklungsflächen wurden im Rahmen der vom Gesetzgeber vorgesehenen Konzentrationswirkung über Sanierungspläne (Teilsanierungspläne Vorgezogene Wasserhaltung, LHKW-Schaden, Restfläche und Gaswerk) nach § 13 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) geregelt.

Als konkrete Altlast wurde ab Herbst 2008 die Sanierung des ehemaligen Gaswerks im Umfeld des Magazingebäudes im Nordwesten des Standorts durchgeführt. Die Sanierung war zum Einen die Voraussetzung für die Umsetzung der im Bebauungsplan dargestellten Grün- und Spielplatzflächen südöstlich des Magazingebäudes. Zum Anderen war sie eine Voraussetzung für eine gute Wasserqualität in der Emscher und im Hörder Bach. Da auch nach der Durchführung der Sanierungsmaßnahme ggf. noch lokale Kontaminationen im Untergrund verblieben sind, ist der Bereich des Gaswerksschadens nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB zeichnerisch gekennzeichnet. Zudem sind im Umfeld des Magazingebäudes gesonderte Flächen mit einer Kennzeichnung nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB für eventuell nachfolgende Untersuchungs- und Sanierungsschritte versehen worden. Des Weiteren ist ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen worden, welcher bezogen auf das im Schadenszentrum befindliche Magazingebäude für nachfolgende Baugenehmigungsverfahren in Abhängigkeit von der Folgenutzung weitere Untersuchungs- bzw. Sicherungsmaßnahmen festschreibt.

Im Bereich des Grundstücks Hermannstraße 107 (Gemarkung Hörde, Flur 5, Flurstück 786) können aufgrund der früheren und heutigen Tankstellennutzung Bodenverunreinigungen vermutet werden. Zudem sind hier die vorhandenen unterirdischen Kraftstofftankanlagen vor einer Folgenutzung ordnungsgemäß aufzunehmen und zu entsorgen. In den Textteil des Bebauungsplans wird daher ein Hinweis auf diese Grundstücke aufgenommen, wonach bei einer Umnutzung insbesondere zu Wohnbauzwecken im zugehörigen Bauantragsverfahren sich das Umweltamt - Untere Bodenschutzbehörde - die Forderung nach Boden- und Untergrunduntersuchungen vorbehält. In Abhängigkeit von den Befunden ist über das Erfordernis von Sanierungsmaßnahmen (z. B. Bodenaustausch) zu entscheiden.

Für die Bestandsgebäude Faßstraße 21/29/31 und den Gebäudekomplex Stiftsforum wurde ein Hinweis in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen, der in Abhängigkeit von der Folgenutzung Untersuchungs- bzw. Abdeckmaßnahmen festschreibt.

6.3 Emissionen / Immissionen

Verkehrsbedingte Immissionen

Für den Geltungsbereich des gesamten Bebauungsplanes Hö 252 PHOENIX See mit den Teilbereichen A bis C wurde durch den TÜV NORD in 2007 ein schalltechnisches Gutachten sowohl für die innere als auch die äußere Erschließung erstellt. Die für die Teilbereiche A und C vorgenommene Aktualisierung (20.12.2012) des Gutachtens kommt unter Berücksichtigung der fortgeschriebenen Prognosezahlen für das Verkehrsaufkommen für den FNP-Änderungsbereich zu nachfolgenden Aussagen:

Im Westen und Süden grenzt der Änderungsbereich unmittelbar an die ortsteilverbindende Hauptverkehrsstraßen (Faßstraße, Am Stift und Hermannstraße) an. Hier bestehen bereits heute verkehrsbedingt erhebliche Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005. In Teilbereichen werden die Sanierungsgrenzwerte überschritten.

Im Änderungsbereich und dem näherem Umfeld können weder die Lage der Straßen noch die hier vorhandene Bebauung grundlegend überplant oder verschoben werden. Insbesondere eine Überplanung der vorhandenen Wohnbebauung an der Hermannstrasse durch ein Sondergebiet hat sich als unrealistisch herausgestellt. Daher wird dieser Bereich nunmehr entsprechend der tatsächlichen Nutzung als Wohngebiet dargestellt, obwohl die Orientierungswerte hier bei Weitem nicht eingehalten werden.

Zur Lösung der verkehrsbedingten Schallkonflikte sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung daher verschiedene Maßnahmen zur Bewältigung der verkehrsbedingt verursachten Schallkonflikte festgelegt worden. Zu nennen sind beispielsweise passive Schallschutzmaßnahmen bis hin zum Ausschluss von Wohnungen.

Die durch das Gesamtprojekt prognostizierten zusätzlichen Verkehre auf den Straßen außerhalb des Plangebietes wurden im Schallgutachten ebenfalls untersucht. Der Gutachter hat Pegelerhöhungen ermittelt, die meist unter 1 dB(A) liegen. Bei dem Bereich handelt es sich um überkommene Bestandsbebauungen (Am Stift/Hermannstraße), für die gemäß Stadtentwicklungskonzept physisch keine Änderungen vorgesehen sind. Bei der Änderung des Flächennutzungsplanes geht es im Wesentlichen um die räumliche Präzisierung und Begrenzung der Kerngebietsentwicklung in Richtung PHOENIX See. Für das Bestandsgebiet außerhalb des Bebauungsplanes PHOENIX See (Bereich Am Stift/Hörder Bahnhofstraße) werden in einem separaten Bebauungsplanverfahren mögliche Maßnahmen zur Reduktion der Immissionsbelastung diskutiert.

Außengastronomie

Im Seequartier sollen entlang des Hafenbeckens und der Seepromenade sowie im Bereich des Sportstützpunktes gastronomische Nutzungen realisiert werden, die auch Außenflächen anbieten. Da in den hier geplanten Sondergebieten neben den dominierenden Büro- und Dienstleistungsnutzungen u. a. auch Wohnungen in den Obergeschossen zulässig sein sollen, wurde hierzu ein Schallgutachten des TÜV Nord (2012) erstellt. Hierfür wurden im näheren Umfeld des Hafenbeckens die Außengastronomieflächen festgelegt, die auch ohne zeitliche Begrenzung während der Nachtzeit betrieben werden können.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass schutzbedürftige Nutzungen unter dem Vorrang der Gastronomienutzung nur mit aktiven Schallschutzmaßnahmen möglich sind.

Daher wird im Bebauungsplan geregelt, dass schutzbedürftige Nutzungen wie Wohnungen nur dann zulässig sind, wenn auf Grundlage der Annahmen des Schallgutachtens des TÜV Nord durch

geeignete aktive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Schallschleuse) nachgewiesen wird, dass die Immissionsrichtwerte der anzuwendenden TA-Lärm für Mischgebiete vor den schutzbedürftigen Räumen eingehalten werden.

Luftverkehrsbedingte Immissionen

Der Geltungsbereich liegt in der Anfluggrundlinie (‚Centerline') der Start- und Landebahn des Flughafens Dortmund-Wickede in gerader Verlängerung der Start- und Landebahn. Die Entfernung zum Flughafen beträgt ca. 7,0 km. Die Anzahl der Überflüge hängt vom jahreszeitbedingten Verkehrsaufkommen und vom Wochentag ab. Durchschnittlich erfolgen etwa 30 Überflüge pro Tag über dem Dortmunder Stadtgebiet mit Flugzeugen im Linienverkehr.

Die Flughafen Dortmund GmbH hat in der Umgebung des Flughafens drei stationäre Fluglärmüberwachungsanlagen installiert, von denen sich eine unterhalb der Anfluggrundlinie in unmittelbarer Nähe zur Trapphofstraße in Dortmund-Aplerbeck befindet (ca. 3,5 km Luftlinie vom Bebauungsplanbereich). An diesem Messpunkt wird ein Dauerschallpegel (LEQ3) von bis zu 54 dB(A) gemessen. Es ist weiterhin festzuhalten, dass sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans deutlich außerhalb der derzeit festgesetzten Lärmschutzgebiete befindet.

Im Rahmen einer vom Flughafen beauftragten schalltechnischen Untersuchung wurden die Auswirkungen des Flugverkehrs in verschiedenen Varianten der Entwicklung des Flughafens betrachtet (Gutachten der Fa. ADU Cologne). Es wird hier von der untersuchten Variante für das Jahr 2020 ohne Ausbau (Prognose-Nullfall) ausgegangen. Die hier betrachtete „Prognose-Nullfall" Variante für 2020 beinhaltet gegenüber der heutigen Situation eine Steigerung der Flugzahlen. Diese sind im Rahmen der bestehenden Planfeststellung des Flughafens Dortmunds möglich.

Im Rahmen dieses Gutachtens wurden mehrere Immissionsorte betrachtet. Die dem Plangebiet nächstgelegenen Immissionsorte sind der IO5 Phoenix See (Meinbergstraße) und IO6 (An der Goymark/Benninghofer Straße). Hier wurden folgende Pegel berechnet:

IO5: tags 56,5 dB(A) nachts 40,0 dB(A)

IO6: tags 54,8 dB(A) nachts 38,9 dB(A)

Am Immissionsort IO5 und IO6 werden die Orientierungswerte für Kerngebiete bzw. des hier vergleichbaren Sondergebietes tags und nachts eingehalten. Die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete werden tags um 1,5 dB(A) überschritten und nachts eingehalten. Am IO6 werden sie tags und nachts eingehalten. Eine Überschreitung der Pegel ist damit allenfalls im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes an der Hermannstraße gegeben. Aufgrund der neueren Entwicklungen im Luftverkehr sind die o.g. Pegel als Maximalabschätzung anzusehen. Eine Bebauung wird daher insgesamt trotz evtl. möglicher geringfügiger Überschreitungen der Orientierungswerte zur Tageszeit an der Bestandsbebauung in der Prognose für 2020 als verträglich angesehen, gesunde Wohnverhältnisse sind gegeben. Die vom Flughafen beantragte Ausdehnung der Betriebszeiten führt zu keinen weiteren Regelungsbedarf im Bebauungsplanbereich

Der Flughafen Dortmund hat das Gutachten auf der Internet-Seite **//www.dialog-dortmund-airport.de** allgemein verfügbar gemacht.

7. Bergbau / Methanausgasungen

Der Geltungsbereich der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes ist von potenziellen Einwirkungen aus dem ehemaligen tagesnahen Altbergbau betroffen. Im Vorfeld der Baumaßnahmen erfolgte deshalb eine intensive bohrtechnische Erkundung der durch den Altbergbau betroffenen Teilflächen mit dem Ziel, bergschadenkundlich relevante Inhomogenitäten im Untergrund sowie bekannte vertikale und geneigte Grubenbaue wie Schächte, Lichtlöcher oder Stollen sowie Flöze zu identifizieren. Die angetroffenen Hohlräume und Auflockerungszonen wurden mittels Verfüllen und Verpressen gesichert. Im Zuge der Verfüll- und Verpressarbeiten wurde lagestabiles, hydraulisch erhärtendes Material (z. B. Dämmer oder Betonversatz) zur langzeitsicheren Stabilisierung der Bereiche eingebracht.
Nach dem mit dem Abschluss der Maßnahmen vorgelegten Testat des öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen (ARGE W&W) kann daher das Baugebiet im Rahmen der laut Bebauungsplan zugelassenen Nutzung hinsichtlich bergbaulicher Einwirkungen restriktionsfrei bebaut werden. Bergbaulich bedingte Anpassungsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Bergbaulich bedingte Setzungen, die zu Schäden an den Gebäuden führen könnten, sind ausgeschlossen. Ein entsprechender Hinweis zum tagesnahen Bergbau wurde in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.

Nach der Arbeitskarte für potentielle Methangasaustritte im Stadtgebiet der Stadt Dortmund liegt der Änderungsbereich in Zone 1. Danach sind Methangasaustritte wenig wahrscheinlich.

8. Kampfmittel

Da der westliche Abschnitt des Plangebiets in einem Bombenabwurfgebiet liegt, wurde eine Luftbildauswertung bei der Bezirksregierung Arnsberg durchgeführt. Besondere Maßnahmen sind aufgrund der Ergebnisse der Luftbildauswertung nicht erforderlich. Innerhalb des Bereiches der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes haben zudem bereits großflächige Bodenumlagerungen stattgefunden, so dass schon aus diesem Grund Kampfmittelfunde eher unwahrscheinlich sind.
Seitens des Kampfmittelräumdienstes kann das Vorhandensein von im Erdreich verbliebenen Kampfmitteln jedoch nicht völlig ausgeschlossen werden. Sollte bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hinweisen oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst zu verständigen. Ein entsprechender Hinweis ist in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen worden.

9. Denkmalschutz / Denkmalpflege

Die Hörder Burg ist neben dem früheren Magazingebäude der Hoesch AG und dem Gebäude Faßstraße 21 (Gaststätte ‚Zum Treppchen') als Denkmal in der Denkmalliste eingetragen. Die aus gestalterischer und bauhistorischer Sicht wertvolle ‚Villa Tull' unterliegt nicht dem Denkmalschutz, ist aber als erhaltenswertes Gebäude in den städtebaulichen Entwurf integriert. Als markantes Solitärgebäude bildet es die stadtbildprägende westliche Begrenzung des öffentlichen Burgplatzes vor dem Hafenbecken.

Durch die Grabungen im Bereich des Bodendenkmals östlich der Hörder Burg wurden Fundamente der historischen Burgkapelle sowie Teile der historischen Hörder Befestigungsmauer freigelegt. Die für die Stadtgeschichte bedeutsamen Funde sind bei der Gestaltung des Hörder Burgplatzes durch den Bau eines Besichtigungsfeldes berücksichtigt worden. Der Bereich um die Burg wird in der Denkmalliste als Bodendenkmal geführt. Da Funde von weiteren Bodendenkmälern nicht auszuschießen sind, wird im Bebauungsplan auf die Melde- und Sicherungspflicht hingewiesen.
Die vor dem Restaurant ‚Zum Treppchen' existierende Platane (Platanus x hispanica) an der Faßstraße ist als Naturdenkmal (ND 103) ausgewiesen und soll entsprechend in den städtebaulichen Planungen gesichert werden.

10. Städtebauliche Zahlenwerte

Größe des Änderungsbereiches	ca.	17,84 ha
Sondergebiet Dienstleistung / Büro- und Verwaltung / Wohnen	ca.	16,21 ha
Wohnbaufläche nördlich der Hermanstraße	ca.	1,63 ha

Dortmund, den 10.02.2012

Wilde
Ltd. Städt. Baudirektor

Der Umweltbericht (Büro Menke, Dortmund; 10.02.2012) bildet Teil B der Begründung.

Zum Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung des Bebauungsplanes Hö 252 PHOENIX See, Teilbereich A liegen folgende Gutachten / Stellungnahmen vor:

1. Heimer + Herbstreit,
   Umweltverträglichkeitsstudie zum städtebaulichen Verfahren, Weißentwurf,
   Bochum, 07.11.2003
2. Planungsgemeinschaft grünplan, Junker und Kruse, Planersocietät, Arbeitsgemeinschaft R.W. + ST Freiraum,
   Freizeitnutzungen am PHOENIX See, Stand 2005
3. Stadtplanungs- und Bauordnungsamt der Stadt Dortmund,
   Ermittlung des Parkplatzbedarfs und Parkplatzkonzept, Dortmund 18.01.2007

4. CIMA Stadtmarketing Gesellschaft für gewerbliches und kommunales Marketing mbH, Potenziale und Profilierung des Einzelhandelsstandortes und Stadtbezirkszentrums DORTMUND - HÖRDE, Köln Februar 2008

5. Naber Research Consulting,
Gutachterliche Stellungnahme zum geplanten Einzelhandelbaustein im prospektiven ‚Seequartier' Dortmund, Hamburg 05/2010

6. Naber Research Consulting,
Kurzstellungnahme zur räumlich-strukturellen Nutzungskonfiguration in den Haupteinkaufsstraßen der Dortmunder Stadtbezirkszentren Aplerbeck, Brackel, Hörde und Hombruch, Hamburg 05/2010 und 06.07.2010

7. TÜV NORD Systems GmbH & Co. KG,
Geräuschemissionen und -immissionen möglicher Außengastronomiebereiche im Hafenquartier am PHOENIX See in Dortmund-Hörde, Essen 06.02.2012

8. TÜV NORD Systems GmbH & Co. KG, Essen und Ingenieurbüro simuPLAN, Dorsten,
Gutachterliche Stellungnahme zu den Luftschadstoffen im Bereich der Bebauungsplangebiete Hö 252 ‚PHOENIX See' und Ap118n ‚Alt Schüren West' in Dortmund,
Essen/Dorsten 21.06.2007

9. TÜV NORD Systems GmbH & Co. KG,
Gutachten Geräuschemissionen und -immissionen durch Straßenverkehr und Anlagengeräusche in den Teilbereichen A, B und C des Bebauungsplans Hö 252 Dortmund PHOENIX See, Essen 21.09.2007

10. TÜV NORD Systems GmbH & Co. KG,
Gutachten Geräuschimmissionen durch Straßenverkehr und Anlagengeräusche in den Teilbereichen A und C des Bebauungsplangebietes Hö 252 PHOENIX See und auf den Straßen im Umfeld, Essen 20.01.2012

11. AiR Ingenieurbüro GmbH,
Messbericht zur schalltechnischen Beurteilung von Straßenbelägen gemäß DIN 11819-1 an drei Straßenverläufen in Dortmund, Hannover 13.08.2010

12. GERTEC GmbH,
Energiekonzept - Endbericht, Essen 02/2007 und Ergänzungen zum Energiekonzept vom Februar 2007, Essen 18.10.2007

13. ADU cologne Institut für Immissionsschutz GmbH,
Prognose über die Lärmimmission aus dem Flugverkehr des Flughafens Dortmund im Jahr 2020 in verschiedenen Szenarien, Köln 17.03.2008

14. e^2 -energieberatung GmbH,
Phönix See, Dortmund, Nachweis der Energieeinsparung und CO_2 Emission,
Düsseldorf 18.03.2010

Begr ndung (Teil A)

zum

Bebauungsplan
HÖ 252 - PHOENIX See
Teilbereich A - Seequartier -

Entwurf zur erneuten Offenlage

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und
Bauordnungsamt

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass der Planung, Zielsetzungen 3
1.1 Anlass der Planung 3
1.2 Planungsziele 3

2. Beschreibung des Projektgebiets 4
2.1 Lage des Plangebiets 4
2.2 Topographische Situation 5

3. Städtebauliche Konzeption 5
3.1 Seequartier Hörde 5
3.2 Dienstleistungsstandort Südwest 6
3.3 Verkehrliche Erschließung 7
3.4 Fuß- und Radwegeverbindungen 7
3.5 Ruhender Verkehr 8
3.6 Freiflächen- und Freiraumkonzeption 8

4. Festsetzungen im Bebauungsplan 9
4.1 Art der baulichen Nutzung 9
4.2 Maß der baulichen Nuzung 14
4.3 Bauweise sowie überbaubare Grundstücksfläche 17
4.4 Tiefgaragen, Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen 18
4.5 Öffentliche Grünflächen 18
4.6 Pflanzgebote und Pflanzbindungen, Grünordnerische Maßnahmen 19
4.7 Flächen für Wald 19
4.8 Belastungsflächen 19
4.9 Gestaltung der baulichen Anlagen 20
4.10 Umgang mit Bodenverunreinigungen 22

5. Ver- und Entsorgung des Plangebiets 21
5.1 Entwässerung des Plangebiets 21
5.2 Sonstige Ver- und Entsorgung 22

6. Umweltbericht 22

7. Altlasten / Bergbau / Kampfmittel / Grundwasserstände, Drainagen / Methanausgasung 25

8. Denkmalschutz, Naturdenkmale, erhaltenswerte Gebäude 27

9. Immissionsschutz 27
9.1 Straßenverkehrsbedingte Schallimmissionen 28
9.2 Parkplatzgeräusche 32
9.3 Gastronomie- und Freizeitbetriebe 32
9.4 Gewerbliche Immissionen 33
9.5 Luftverkehrsbedingte Schallimmissionen 33
9.6 Luftschadstoffe 34

10. Soziale Infrastruktur 34
10.1 Kindergarten 34
10.2 Schulen 34

11. Klimaschutz / Energetische Optimierung 35

12. Bodenordnung 36

13. Städtebauliche Zahlenwerte (wird überarbeitet) 36

14. Kosten, Förderung 36

1. Anlass der Planung, Zielsetzungen

1.1 Anlass der Planung

Am 28. April 2001 wurde das Oxygenstahlwerk auf Phoenix Ost ausgeblasen und es erlosch die weithin sichtbare Gasfackel über der Hermannshütte. Mit der Schließung der Hermannshütte ging für den Dortmunder Stadtteil Hörde eine mehr als 150-jährige Industriegeschichte zu Ende. Nach der Demontage des Oxygenstahlwerks standen im unmittelbaren Umfeld des Stadtbezirkszentrums Hörde neben den bereits stillgelegten Werksflächen des westlich des Stadtbezirkszentrums gelegenen ehemaligen Hüttenwerks Phoenix West weitere ca. 100 ha ehemaliger Industriefläche für eine Neuentwicklung zur Verfügung. Diese Flächen sollen dem Stadtteil für neue Nutzungen ‚zurückgegeben', mit urbanen Qualitäten entwickelt und wieder erlebbar gemacht werden.

Zukunftsstandort PHOENIX

Die Stadt Dortmund nutzt den Strukturwandel in der Region als Chance für die Stadtentwicklung. Die Schaffung neuer, zukunftssicherer Arbeitsplätze, die ökologische Aufwertung und die Bereitstellung attraktiver Wohnbauflächen zur Stabilisierung der Einwohnerentwicklung sind die wichtigsten Zukunftsaufgaben für die Stadt. Die Vitalisierung altindustrieller Standorte ist dabei eine bedeutende städtebauliche Aufgabe, um die Voraussetzungen für eine positive Entwicklung der Stadt und der Region zu sichern.

Der Zukunftsstandort PHOENIX mit seinen westlichen und östlichen Teilflächen ist eines der herausragenden Projekte, die für die Bewältigung der oben genannten Aufgaben und somit für die Zukunft der Stadt stehen. Dem Projekt liegt ein ganzheitliches städtebauliches Konzept mit einem Wirtschafts-, Arbeits-, und Lebensraum der kurzen Wege zu Grunde. Die Stadt will ihren Bewohnern mit dieser Maßnahme ein attraktives Arbeits-, Wohn- und Lebensumfeld mit großer kultureller Vielfalt bieten.

Die ehemaligen Werksgelände der Standorte Phoenix West und Phoenix Ost befinden sich in zentraler Lage der Stadt Dortmund im Stadtteil Hörde, sind verkehrstechnisch gut angebunden und liegen zudem in einer städtebaulich und landschaftlich reizvollen Situation, die günstige Voraussetzungen für eine Entwicklung mit nachindustriellen Nutzungen bietet.

Dabei soll das Zusammenspiel des technologieorientierten Gewerbeparks auf PHOENIX West mit den hochwertigen Wohn-, Freizeit- und Dienstleistungsnutzungen im Bereich des Projektes PHOENIX See ein attraktives Standortangebot für die neuen wissensbasierten Dienstleistungsbranchen und ihre Beschäftigten bieten.

1.2 Planungsziele

Zentrale Leitidee zur Wiedernutzung des ehemaligen Werksgeländes Phoenix Ost ist die Realisierung eines Stadtsees, dem PHOENIX See mit einer Gewässerlandschaft (See und renaturierte Emscher) von ca. 34 ha. Durch die geplante städtebauliche Entwicklung der an den PHOENIX See angrenzenden neuen Baufelder soll die in Folge der Werksschließungen geminderte ökonomische Tragfähigkeit des Stadtteils für eine zukünftig prosperierende Entwicklung des Hörder Stadtteilzentrums als Versorger und Dienstleister wiederhergestellt werden.

Die mit dem PHOENIX See und den angrenzend geplanten Bauflächen neu definierten Standortqualitäten bieten für den Hörder Stadtbezirk und sein Zentrum die Chance, neue stabile Nutzergruppen anzuziehen und verloren gegangene Nutzerfrequenzen und Kaufkraft zurück zu gewinnen. Die mit der Stadtentwicklung entstehenden neuen Qualitäten (Gewässerlandschaft, Seequartier, hochwertige Wohnquartiere am Nord- und Südufer, Freiraumangebote etc.) schaffen die Grundlage, dass der Stadtbezirk Hörde und sein Zentrum wieder zu einem ‚starken Stück' Dortmund werden und ihre bedeutende Position in der Gesamtstadt aus der Vergangenheit in die Zukunft fortschreiben können.

2. Beschreibung des Projektgebiets

2.1 Lage des Plangebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Hö 252 umfasst mit den Teilbereichen A, B und C im Wesentlichen sämtliche Flächen der ehemaligen Hermannshütte. Darüber hinaus sind auch die unmittelbar an den Standort angrenzenden Übergangsbereiche zur Faßstraße, der Weingartenstraße, der Straße ‚Am Remberg', der Kohlensiepenstraße und der Meinbergstraße sowie der Schüruferstraße und der Hermannstraße Gegenstand des Bebauungsplans Hö 252.

Der ca. 22,49 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans Hö 252 Phoenix See, Teilbereich A - Seequartier -, grenzt unmittelbar östlich an das Stadtteilzentrum des Stadtbezirks Hörde an. In westlicher Richtung wird das Plangebiet von der Faßstraße und in südlicher Richtung von der Hermannstraße begrenzt. Nördlich und östlich wird der Planbereich durch die Böschungsoberkante der bereits offen gelegenen Emscher sowie der Seeuferkante des PHOENIX Sees begrenzt. Entlang von Planstraße N (Hans-Tombach-Straße) grenzt der Planbereich an den hier anschließenden Teilbereich C - Südufer - und knickt in Richtung Süden zur Hermannstraße ab.

Außerdem umfasst der Planbereich für den Teilbereich A eine Teilfläche des städtischen Flurstücks 850, Flur 5 in der Gemarkung Grevel in Dortmund Scharnhorst, der im Bebauungsplan als Fläche für Wald (Ersatzaufforstung) festgesetzt ist.

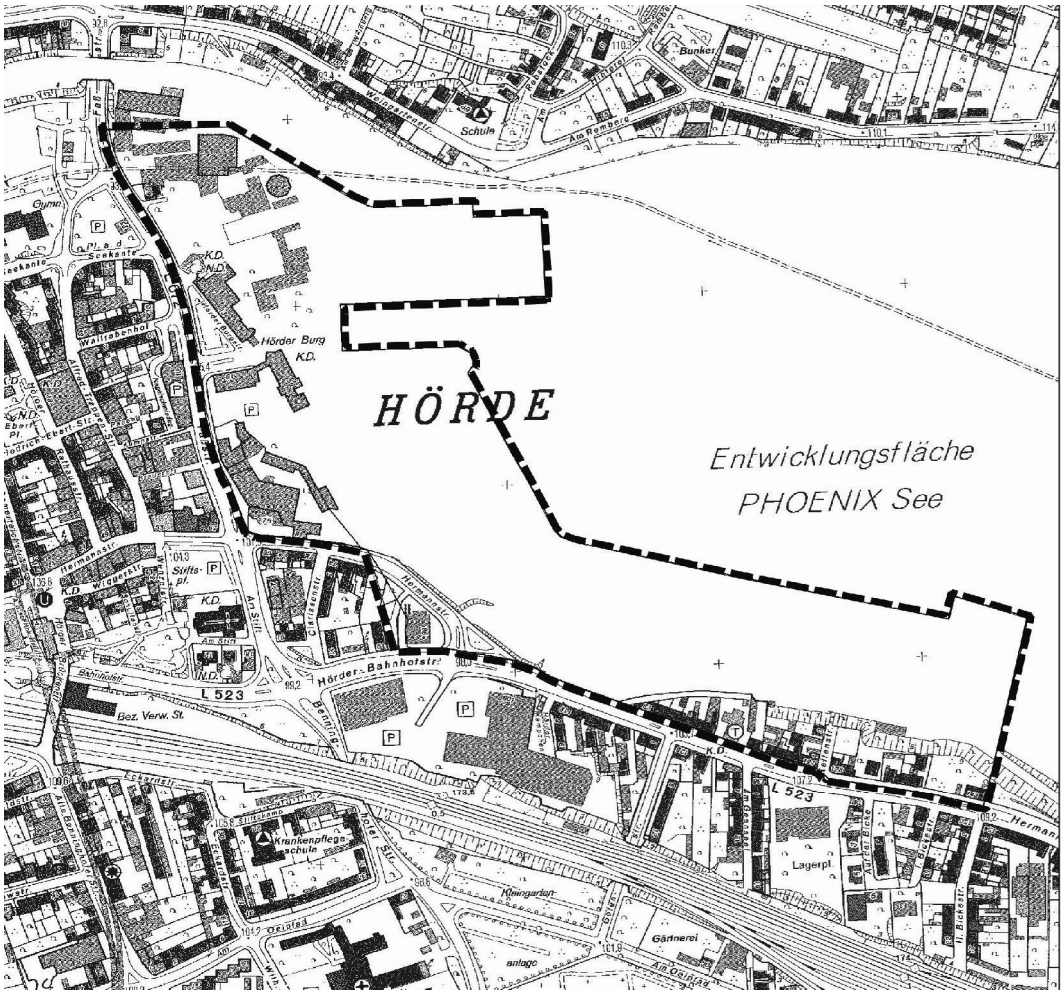


Abb. 1: Bebauungsplan Hö 252, Teilbereich A - Seequartier -

2.2 Topographische Situation

Der historische Kern des Stadtbezirks Hörde liegt südlich der Emscher. In nördliche Richtung steigt das Gelände zum Teil relativ steil in Richtung der Dortmunder Gartenstadt an. Nach Süden ist die Steigung stetig, aber weniger steil.

Im Zuge der Industrialisierung wurde die ursprüngliche Talaue der beiden hier zusammenfließenden Gewässer Emscher und Hörder Bach aufgefüllt und mit den früheren Industrieanlagen bebaut. Die Verrohrungen sind mittlerweile entfernt und die Gewässer fließen wieder in einem Bach- bzw. Flussbett.

3. Städtebauliche Konzeption

3.1 Seequartier Hörde

Wasser übt eine besondere Anziehungskraft auf Menschen aus und ist zudem eine der begehrtesten Standortqualitäten für Wohnen, Arbeiten sowie Erholen. Die Realisierung des PHOENIX Sees ist daher ein wesentlicher Bestandteil und auch die wichtigste Voraussetzung für die gewünschte dynamische Entwicklung des Stadtteils Hörde und der benachbarten Stadtteile. Darüber hinaus bildet der PHOENIX See für die Stadt Dortmund einen neuen Kristallisationspunkt mit zahlreichen wasser- und freizeitbezogenen Nutzungen. Durch die Umsetzung der im städtebaulichen Rahmenplan PHOENIX See fixierten räumlichen und funktionalen Ziele wird die Standortgunst des Stadtbezirks Hörde, aber auch der gesamten Stadt Dortmund als attraktiver Wohn-, Arbeits- und Freizeitstandort nachhaltig gestärkt.

Abb. 2: Städtebaulicher Rahmenplan, Februar 2012

Gemäß städtebaulichem Rahmenplan soll sich das Hörder Stadtteilzentrum über die Faßstraße in östlicher Richtung bis zum geplanten Hafenbecken und der zukünftigen Wasserkante erweitern.

Hier soll im Nahbereich des Hörder Zentrums in einer attraktiven und städtisch geprägten dichten Baustruktur eine zentrenrelevante Nutzungsmischung mit Dienstleistungs-, Büro- und Verwaltungsnutzungen, Gastronomie und Freizeiteinrichtungen, Hotel- und Wohnnutzungen und eingeschränkt auch Einzelhandelsnutzungen realisiert werden. Die Hörder Burg, das Restaurant ‚Zum Treppchen', die ‚Villa Tull' sowie das ehemalige Magazingebäude der Hoesch AG werden in die städtebauliche Konzeption integriert.

Das neue Seequartier soll bis auf die für die Erschließung erforderliche Straßenverbindungen vorwiegend den Fußgängern vorbehalten sein (Hafenplatz, Fußgängerzone, Seepromenade). Um das Hafenbecken wurde - der historischen Hörder Burg vorgelagert – gemäß Rahmenplan bereits eine attraktive neue Platzsituation mit einer hohen Aufenthaltsqualität und Möglichkeiten für Sonderveranstaltungen, wie z. B. Sommerfeste, Weihnachtsmarkt und sonstige Marktveranstaltungen geschaffen. Nördlich und südlich des Hafenbeckens ist unmittelbar angrenzend an die Hafenpromenade eine Bebauung geplant, die für gastronomische Nutzungen prädestiniert ist.

Von der Hermannstraße im Süden des Seequartiers führt ein großzügig gestalteter Straßenraum (Planstraße K / Hörder-Bach-Allee) zum Hafenplatz. In dieser Achse wird auch der offengelegte Hörder Bach durch das Seequartier geführt. Im Bereich des Magazingebäudes und der hier entstandenen Emscheraue öffnet sich die Bebauung zugunsten von Grünflächen.

Abzweigend von der Faßstraße entsteht mit dem geplanten Fußgängerbereich (Rudolf-Platte-Weg) und den hier im Erdgeschoss geplanten Geschäften neben neuen Sicht- und Wegebeziehungen insbesondere eine Erweiterung der heute westlich der Faßstraße bestehenden Geschäftsstraße (Hermannstraße). Die neue Fußgängerzone ist Bestandteil des Fußgängerbereichs, der sich um das neue Hafenbecken und die westliche Seekante erstreckt. Während entlang der Hörder-Bach-Allee und nördlich des Hafenbeckens eine überwiegend geschlossene Bebauung mit überwiegend vier- bis fünfgeschossigen Gebäuden entstehen soll, ist unmittelbar angrenzend an die Seepromenade eine offene, aber gleichwohl urbane Bebauung geplant; die Höhenentwicklung ist entsprechend niedriger als im Zentrum des Seequartiers.

3.2 Dienstleistungsstandort Südwest

Östlich des zentralen Seequartiers sollen vorwiegend Dienstleistungs- und Wohnnutzungen entstehen. Entlang der Phoenixseestraße können in gut erschlossener und zentrumsnaher Lage neben Wohnungen Nutzungen aus den Bereichen Verwaltung, Büro und Dienstleistung sowie kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Einrichtungen (z. B. Freizeitgewerbe) realisiert werden.

An dieses baulich eher gering verdichtete Sondergebiet grenzt östlich das Wassersportzentrum mit der Wasserrettungsstation an. Der zum PHOENIX See orientierte und gleichzeitig an einer öffentlichen Platzfläche gelegene Komplex ist neben den in den Obergeschossen vorgesehenen Wohnungen als Stützpunkt für sportliche Aktivitäten (Vereins- und Schulsport) vorgesehen. Aufgrund seiner zentralen Lage am See ist er darüber hinaus für gastronomische Nutzungen interessant. Zudem erfolgt hier der Zugang für die Wasserrettungsdienste.

Da dieser Standort einen besonderen Bezug zu den wassersportlichen Möglichkeiten aufweist, sind hier als Ausnahme auch spezielle Einzelhandelsangebote aus der Branche 'Sport und Camping' mit dem Sortiment 'Sportartikel' zulässig. Die maximale Verkaufsfläche darf 799 m^2 nicht überschreiten, da die zugeordneten Geschäfte ausschließlich auf den lokalen Bedarf abstellen.

Zur Umsetzung der verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten ist der Bereich als Sondergebiet (SO 4) mit der Zweckbestimmung ‚Zentrum für Wassersport / Wasserrettungsstation PHOENIX See' festgesetzt worden.

3.3 Verkehrliche Erschließung

Die Entwicklungsfläche ist mit den vorhandenen öffentlichen Straßen gut eingebunden in das bestehende öffentliche Straßennetz der Stadt Dortmund und das überregionale Straßennetz des Bundes: Über die Faßstraße besteht eine direkte radiale Anbindung zur Dortmunder Innenstadt und die B1/A40 sowie den weiter südlich gelegenen Stadtteilen Benninghofen, Loh, Höchsten und Berghofen. Mit dem südlich der Entwicklungsfläche vorhandenen Straßenzug Schüruferstraße, Hermannstraße, Hörder Bahnhofstraße ist zudem eine gute Verbindung zu den Stadtteilen Schüren und Aplerbeck sowie PHOENIX West vorhanden. Die östlich der Entwicklungsfläche bestehenden Verkehrsanbindungen an die B 236 erschließen darüber hinaus das überregionale Straßennetz.

Die mit dem Projekt PHOENIX See entstandenen neuen Erschließungsstraßen sind an mehreren Stellen in das bestehende Straßennetz eingebunden. Die mit der Gesamtkonzeption PHOENIX See verbundenen funktionalen und baulichen Änderungen wurden hinsichtlich ihrer Bedeutung für das Verkehrsaufkommen umfangreich untersucht (Stadtplanungs- und Bauordnungsamt, 01/2005, 5/2011). Dabei wurde das bestehende Verkehrsaufkommen zunächst analysiert und für das Prognosejahr 2015 simuliert, welche verkehrlichen Änderungen im Verkehrsnetznetz ohne und mit der Anlage des PHOENIX Sees (Planfall) verbunden sind.

Bei der Prognose mit See liegt das gesamte tägliche Verkehrsaufkommen (Quell- und Zielverkehr) aus den geplanten Nutzungen rund um den PHOENIX See an einem Wochentag bei ca. 21.000 Kfz-Fahrten. Hierbei ist das werktägliche Verkehrsaufkommen durch die nicht- kommerzielle Freizeitnutzung bereits enthalten. Das Besucheraufkommen liegt an normalen Werktagen bei 2.500 bis 3.000 Besuchern aus der Stadt und der Region, während an Spitzentagen (sonnige Sommerwochenenden oder spezielle Veranstaltungen) mit 15.000 bis 25.000 Besuchern zu rechnen ist. Auf Basis dieser Werte wurde ein Stellplatzkonzept (Stadt Dortmund -Stadtplanungs- und Bauordnungsamt, Dortmund 01/2007) erstellt.

Die Anbindung der nördlich des Hafenbeckens gelegenen Baufelder für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über die Faßstraße in Fortsetzung der bestehenden Straße ‚Seekante' über die Hörder Hafenstraße. Das südliche Seequartier und das Sondergebiet Südwest werden über die Hermannstraße und die Hörder-Bach-Allee angebunden. Im Seequartier bildet eine Schleife aus der Hörder-Bach-Allee und der Straße Am Kai die Haupterschließungsspange. Um die westlich der Hermannstraße bereits vorhandene Fußgängerzone bis an den See zu verlängern, wurde ein Teilabschnitt der Hermannstraße überplant und wird jetzt wie die Clarissenstraße über die Hörder-Bach-Allee in das neue Verkehrsnetz eingebunden.

Die im östlichen Plangebiet gelegenen Sondergebiete werden zentral durch die Phoenixseestraße erschlossen. Diese Straße verbindet zukünftig zudem das Seequartier mit den geplanten Wohngebieten im östlich angrenzenden Teilbebauungsplan C - Südufer -. Über die Hans-Tombach-Straße ist das Sondergebiet direkt an die Hermannstraße angeschlossen.

Bis auf wenige Ausnahmen wurden alle öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet neu angelegt. Im Bebauungsplan sind die Aufteilung der öffentlichen Straßen, die Parkplätze sowie die Baumstandorte nachrichtlich eingetragen.

3.4 Fuß- und Radwegeverbindungen

Im Planbereich wurde ein durchgängiges Wegenetz, bestehend aus Fuß- und Radwegen sowie öffentlichen und autofreien Plätzen, angelegt und mit den Wegen am PHOENIX See, an der Emscher und den angrenzenden Wegebezügen verknüpft. Im östlichen Plangebiet wurden zwei neue Fußwegeverbindungen zwischen der Hermannstraße und dem Seeufer realisiert. Darüber hinaus wurde westlich des Sportstützpunktes eine Seezufahrt realisiert, über die der See sowie der Sportstützpunkt für die Wasserrettung und den An- und Abtransport der Boote angefahren werden

können. Östlich des Magazingebäudes wurden zwei Fuß- und Radwege mit neuen Brücken über die offengelegte Emscher gebaut.

Um die Belange von bewegungseingeschränkten Menschen in der städtebaulichen und verkehrlichen Planung berücksichtigen zu können, erfolgte eine enge Abstimmung mit dem ‚Behindertenpolitischen Netzwerk'. Hierdurch wurden im Planbereich insbesondere die Wege hinsichtlich ihrer Vernetzung optimiert und die Längsneigungen im Hinblick auf die angestrebte Barrierefreiheit minimiert.

3.5 Ruhender Verkehr

Aufbauend auf dem durch die städtebauliche Rahmenplanung definierten Nutzungskonzept und dem hierfür erarbeiteten Freizeitgutachten (Planungsgemeinschaft grünplan u. a., 2005) ist für das Gesamtprojekt PHOENIX See der öffentliche Parkplatzbedarf für die Seebesucher ermittelt und ein übergreifendes Parkraumkonzept erarbeitet worden (Stadtplanungs- und Bauordnungsamt, 2007). Die öffentlichen Parkplatzanlagen sind für die Besucher des PHOENIX Sees konzipiert und dementsprechend an günstigen Zugangsstellen zum See (z. B. zwischen der Hörder Hafenstraße und der offengelegten Emscher sowie entlang der Straßen) lokalisiert worden. Die erforderlichen privaten Stellplätze für die Nutzer oder Bewohner der Gebäude sind im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Nach Realisierung sämtlicher Bauvorhaben besteht gemäß Gutachten ein Stellplatzbedarf von ca. 500 Stellplätzen. Der Bebauungsplan sieht dementsprechend einen Standort zwischen Hermannstraße und Phoenixseestraße zur Realisierung eines Parkhauses vor. Es kann werktags von Beschäftigten und Besuchern des Einzelhandels und der Gastronomie genutzt werden und steht am Wochenende für die Besucher des Sees, für Veranstaltungsbesucher oder die Gäste der geplanten gastronomischen Einrichtungen zur Verfügung.

3.6 Freiflächen- und Freiraumkonzeption

Das Seequartier wird durch urbane Weg-Raumabfolgen geprägt (Fußgängerzonen, Plätze, Wege und Promenade). Im Zusammenhang mit den offen geführten Gewässern (Hörder Bach und Emscher) bestehen ergänzende, eher landschaftlich geprägte bzw. freiraumbezogene Grünstrukturen, die das städtische Quartier mit dem weiteren Umfeld für Fußgänger und Radfahrer verbinden.

Durch die Offenlegung des Hörder Bachs ist zwischen dem Kreuzungsbereich Phoenixseestraße / Hörder-Bach-Allee bis zur Mündung des Hörder Bachs in die Emscher eine Grün- und Gewässerachse realisiert worden. Sie ist im südlichen Abschnitt entlang der Hörder-Bach-Allee als urbanes Gewässer gestaltet und wird im nördlichen Abschnitt zwischen der Hörder Hafenstraße und der Emschermündung vor allem durch landschaftsbezogene Elemente wie Baum- und Strauchgruppen geprägt.

Zur Gestaltung und Gliederung der öffentlichen Plätze wurde zwischen der ‚Villa Tull' und dem Hafenbecken ein Platanen-Karree angelegt. Ergänzend sind um das Hafenbecken und die Seepromenade gliedernde Baumgruppen gepflanzt. In den öffentlichen Straßen wurden zahlreiche Straßenbäume gepflanzt.

Zwischen der Faßstraße und dem Hörder Bach wurde eine öffentliche Grünfläche (G 15) als Auftakt und grünes Entree mit Wiesenflächen und Baumgruppen angelegt. Östlich angrenzend an den Hörder Bach wird das Freiraumkonzept durch zwei weitere öffentliche Grünflächen ergänzt. Auf der östlich des ehemaligen Magazingebäudes gelegenen Fläche wurde ein öffentlicher Spielplatz Typ A / B realisiert, der den ermittelten Spielflächenbedarf für das nördliche Umfeld des Sees deckt. Östlich der Keltenstraße ist südlich des Sees eine bereits vorhandene Spielplatzfläche als weitere öffentliche Grünfläche (G 12) mit der Zweckbestimmung Spielplatz (Typ B) festgesetzt worden.

4. Festsetzungen im Bebauungsplan

4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden entsprechend der heutigen und der geplanten Nutzungen Kerngebiete, sonstige Sondergebiete und ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Kerngebiet (MK)

Das neue Seequartier erweitert die Hörder Innenstadt bis an den PHOENIX See und prägt zukünftig entscheidend deren Gestalt und Anziehungskraft. Gemäß städtebaulichem Rahmenplan ist östlich der Faßstraße die Errichtung eines neuen, städtisch geprägten Quartiers mit einem belebenden Nutzungsmix von Dienstleistungen, Verwaltung, kleinteiligem Einzelhandel, Gastronomie, kulturellen Einrichtungen und Wohnen geplant. Um diesen städtebaulichen Funktions- und Nutzungszusammenhang herstellen zu können, wird beidseits des Rudolf-Platte-Weges ein Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO festgesetzt. Kerngebiete dienen überwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der Unterbringung der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Zulässig sind die folgenden Nutzungen:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten mit Ausnahme von Spielhallen, Bordellen und bordellähnlichen Betrieben sowie Wettbüros,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Wohnen ab dem 1. Obergeschoss.

Einkaufen im Seequartier – Konzentration auf ‚frequenzstarke' Lagen

Durch planerische Maßnahmen soll gesichert werden, dass sich das Hörder Stadtbezirkszentrum unter Beachtung der postindustriellen Rahmenbedingungen und den auf den Flächen PHOENIX West und PHOENIX See geplanten neuen Nutzungsstrukturen optimal entwickeln kann. Dementsprechend soll das Seequartier das heutige Hörder Zentrum in seiner Nutzungsstruktur ergänzen und stärken. Gleichzeitig muss auch sichergestellt werden, dass im heutigen Zentrum keine relevante Verschiebung zu Lasten der bestehenden Einzelhandelsstrukturen entsteht.

Um die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Hörder Zentrums und dessen Entwicklungsperspektive mit dem PHOENIX Projekt zu ermitteln, wurde eine Einzelhandelsuntersuchung durch das Stadtbezirksmarketing Hörde beauftragt (CIMA, 2008). Die Untersuchung kommt zum Ergebnis, dass mit der Umsetzung des PHOENIX Projektes erhebliche positive Effekte für das Hörder Zentrum zu erwarten sind. Bzgl. der Entwicklung der Einzelhandelsflächen und den mit dem PHOENIX Projekt gegebenen Entwicklungen werden grundsätzlich Erweiterungsmöglichkeiten für den Einzelhandel gesehen.

Auf der Basis des Masterplans Einzelhandel, des Einzelhandelsgutachtens und der Vorgaben des Konsultationskreises Einzelhandel wurde im Seequartier eine Flächenerweiterung bis ca. 3.000 m² als verträglich für die vorhandenen Einzelhandelsstrukturen eingestuft. Aufgrund dieser Empfehlungen erfolgen im Bebauungsplan eine Beschränkung der Verkaufsflächen sowie eine räumliche Steuerung der Verkaufsflächenentwicklung. Dabei ist es räumliches und funktionales Ziel, die in der westlichen Hermannstraße vorhandene Fußgängerzone über die Faßstraße hinaus in Richtung der Seepromenade zu verlängern. Die neuen Einzelhandelsnutzungen sollen im Erdgeschoss beidseits des Rudolf-Platte-Weges angesiedelt werden. Die räumliche Zuordnung der Einzelhandelsflächen ist zeichnerisch und textlich im Bebauungsplan fixiert. Durch die Festsetzung einer für die Verkaufsfläche zulässigen Nutzungstiefe von maximal 12,0 Metern und eine ausschließlich zulässige Lage im Erdgeschoss werden die Vorgaben des Konsultationskreises Einzelhandel bzgl. der Verkaufsflächenobergrenze planungsrechtlich umgesetzt.

In den beiden Kerngebieten ist großflächiger Einzelhandel generell unzulässig, da großflächige Warenhäuser, Supermärkte und Discounter an diesem Standort zentrenschädlich für das Hörder Stadtteilzentrum sind. Zudem würde bereits durch eine Ansiedlung von wenigen großflächigen Einzelhandelsbetrieben die maximal zulässige Verkaufsfläche vollständig ausgeschöpft, so dass die zur Belebung des Seequartiers angestrebte Kleinteiligkeit der Einzelhandelsnutzungen nicht umgesetzt werden könnte. Die Verkaufsfläche des jeweiligen Einzelhandelsbetriebes darf im Kerngebiet maximal 799 m² betragen. Die für die Betriebe erforderlichen Lagerflächen und Nebenräume sind ergänzend auch außerhalb der für die Verkaufsflächen vorgesehenen Bereiche zulässig.

Wohnen im Seequartier

Um entsprechend der städtebaulichen Zielsetzungen ein ‚Rund um die Uhr' lebendiges Stadtquartier zu ermöglichen, sind neben Einzelhandels-, Gastronomie- und Dienstleistungsnutzungen auch Wohnnutzungen im Seequartier vorgesehen. Wohnungen sind in den Kerngebieten deshalb ab dem 1. Obergeschoss allgemein zulässig. Entlang der Faßstraße sind Wohnnutzungen in einer Tiefe von 15,0 m aus Immissionsschutzgründen (Schall, Staub, Luftschadstoffe) nicht zulässig, da hier aufgrund der Verkehrsbelastung keine gesunden Wohnverhältnisse werden können. Diese Festsetzung betrifft jedoch nur einen kleinen unmittelbar an die Faßstraße angrenzenden Teilbereich des Kerngebietes.

Ausschluss von Tankstellen und Vergnügungsstätten

Aufgrund des störenden Zielverkehrs und der daraus resultierenden Schallimmissionen sind Tankstellen innerhalb der Kerngebiete unzulässig. Vergnügungsstätten wie Spielhallen, Wettbüros und Bordelle sind aufgrund der regelmäßig zu beobachtenden ‚trading-down-Effekte, hervorgerufen durch Lärmbelästigungen sowie Beeinträchtigungen des Stadt- und Straßenbildes - insbesondere durch eine mögliche Konzentration der genannten Einrichtungen - ebenfalls unzulässig. Zudem können von den genannten Vergnügungsstätten negativ prägende Auswirkungen auf das Umfeld nicht ausgeschlossen werden und zu einer Milieuveränderung des Umgebungsbereichs führen. Eine derartige Entwicklung ist mit den geschilderten städtebaulichen Zielsetzungen, die mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans verfolgt werden, grundsätzlich nicht vereinbar.

Sonstige Sondergebiete

Die im Plangebiet festgesetzten Sondergebiete sind zu großen Teilen als Standort für Dienstleistungsnutzungen vorgesehen. In unmittelbarer Nähe des PHOENIX Sees finden Investoren einen attraktiven Standort, der sich neben seiner unmittelbaren Nähe zum See auch durch eine gute verkehrliche Erreichbarkeit sowie die räumliche Nähe zum Hörder Zentrum und die Dortmunder Innenstadt auszeichnet. Das angestrebte Nutzungsprofil unterscheidet sich von einem Kerngebiet nach § 7 BauNVO, von einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO sowie von einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO. Es werden daher für diesen Abschnitt sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO festgesetzt. Wesentlicher Grund für die Festsetzung von sonstigen Sondergebieten ist der nahezu vollständige Ausschluss der spezifisch kerngebietstypischen Einzelhandelsnutzungen. Die besondere Zweckbestimmung der einzelnen Teilgebiete wird wie folgt definiert:

Sondergebiet 1 (SO 1) Dienstleistungs-, Gastronomie-, Hotel- und Wohnstandort

Im Sondergebiet 1 (SO 1) mit der besonderen Zweckbestimmung 'Dienstleistungs-, Gastronomie-, Hotel- und Wohnstandort' sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten mit Ausnahme von Spielhallen, Bordellen und bordellähnlichen Betrieben sowie Wettbüros,

- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Wohnen ab dem 1. Obergeschoss,
- Einzelhandel in den in der Planzeichnung festgesetzten Verkaufsflächen (jeweils 150 m²).

Hiervon abweichend sind im Sondergebiet 1* (SO 1*) – es handelt sich hierbei um die Tull Villa– Wohnnutzungen unzulässig, da in diesem prominent am Burgplatz gelegenen Gebäude keine ausschließlich privatisierte Nutzung, sondern eine öffentlich nutzbare Einrichtung wie z. B. eine kulturelle Nutzung vorgesehen ist.

Im Sondergebiet 1** (SO 1**) sind Wohnnutzungen in allen Geschossen zulässig, da hier aufgrund der vom Rudolf-Platte-Weg abgewandten Lage die Erdgeschosszonen nicht zwingend für Gastronomie-, Dienstleistungs- und Einzelhandelsnutzungen vorgehalten werden sollen.

Im Sondergebiet 1*** (SO 1***) – es handelt sich um die denkmalgeschützte Hörder Burg – sind hingegen keine Wohnnutzungen und keine sonstigen nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe zulässig, da hier aus stadtfunktionalen und städtebaulichen Gründen eine zumindest halböffentliche Nutzung (z. B. Hotel, Tagungsräume) angesiedelt werden soll.

Einzelhandel im Sondergebiet 1

Die auf dem Masterplan Einzelhandel, dem Einzelhandelsgutachten und den Empfehlungen des Konsultationskreises Einzelhandel basierende Flächenbeschränkung und -zuordnung wurde noch einmal ergänzend untersucht. Im Zuge der Untersuchung (Naber, 05/2010 und 07/2010) wurde anhand von Erfahrungswerten in ähnlichen Lagen festgestellt, dass die im Rudolf-Platte-Weg ausgewiesenen MK-Flächen vermutlich nur zu ca. 54 % als Einzelhandelsflächen genutzt werden und die verbleibenden 46 % auf andere Nutzungsarten wie gastronomische Nutzungen, Dienstleistungen und/oder Hauseingänge etc. entfallen.

Um neben dem Rudolf-Platte-Weg die Bildung eines weiteren Einzelhandelsschwerpunktes zu verhindern, gleichzeitig aber eine Auflockerung der Nutzungen in den Erdgeschoßen zu fördern, wurden auf der Grundlage der genannten Gutachten die Verkaufsflächen auf weitere geeignete Standorte im Seequartier verteilt und entsprechend im Bebauungsplan zeichnerisch und textlich festgesetzt. Gemäß der angestrebten kleinteiligen Geschäftsstruktur sind an den jeweiligen Standorten ausschließlich Geschäfte mit maximal 150 m² Verkaufsfläche zulässig.

Im Sondergebiet 1* (SO 1*) sind aufgrund der hier vorgesehenen kulturellen Nutzung zudem in einem geringen Umfang (maximal 50 m²) Verkaufsflächen für Musikinstrumente und Musikalien vorgesehen.

Sondergebiet 2 (SO 2) ‚Dienstleistungs- und Wohnstandort'

In dem unmittelbar an den Seepark Südwest angrenzenden Sondergebiet 2 (SO 2) ‚Dienstleistungs- und Wohnstandort' sind auf der Grundlage der im städtebaulichen Rahmenplan vorgesehenen Nutzungsmischung sowie der exponierten Lage am südlichen Seeufer die folgenden Nutzungen zulässig:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Wohnen ab dem 1. Obergeschoss (Bezugsebene Straße),
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Einzelhandelsbetriebe sind innerhalb des Sondergebietes 2 (SO 2) aus den vorgenannten städtebaulichen und stadtfunktionalen Gründen sowie aufgrund der Zielsetzung, die Einzelhandelsnutzungen auf die Fußgängerzone zu konzentrieren, unzulässig.

Sondergebiet 3 (SO 3) ‚Dienstleistungs- und Gewerbestandort'

Im Sondergebiet 3 (SO 3) mit der besonderen Zweckbestimmung ‚Dienstleistungs- und Gewerbestandort' sind auf der Grundlage der im städtebaulichen Rahmenplan vorgesehenen Nutzungsmischung sowie der Nähe zu den südlich angrenzenden Wohnlagen die folgenden Nutzungen zulässig:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Parkhaus (Tief- oder Hochgarage),
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Einzelhandelsbetriebe sind innerhalb des Sondergebietes 3 (SO 3) aus den bereits beschriebenen städtebaulichen und stadtfunktionalen Gründen unzulässig.

Sondergebiet 4 (SO 4) Zentrum Wassersport / Wasserrettungsstation

Das Sondergebiet 4 mit der besonderen Zweckbestimmung ‚Zentrum Wassersport / Wasserrettungsstation' gliedert sich in die Gebiete SO 4 und SO 4*. In dem an der Phoenixseestraße gelegenen Sondergebiet 4 (SO 4) sind aufgrund der im städtebaulichen Rahmenplan vorgesehenen Nutzungen, der unmittelbar nördlich angrenzenden Wassersportanlagen (u. a. Slipanlage sowie Stege und Liegeplätze für Segel- und Ruderboote) sowie der verkehrsgünstigen Lage am Knotenpunkt Phoenixseestraße/Hans-Tombrock-Straße die folgenden Nutzungen zulässig:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Wohnen ab dem 1. Obergeschoss,
- Schank- und Speisewirtschaften mit Ausnahme von Straßenimbissbetrieben,
- Handwerks- und Gewerbebetriebe mit der Ausrichtung ‚Bootsbau, Herstellung von Bootszubehör',
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Vergnügungsstätten mit Ausnahme von Spielhallen, Bordellen und Wettbüros,
- Wasserrettungsstation, Anlagen für wasserwirtschaftliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Ausnahmsweise zulässig sind aufgrund der geplanten und zum Teil bereits realisierten Wassersportanlagen Läden der Branche ‚Sport und Camping' mit dem Sortiment Sportartikel gemäß Dortmunder Sortimentsliste. Die Verkaufsfläche ist ausschließlich im Erdgeschoss zulässig und darf eine maximale Größe von 799 m² haben.

Im Sondergebiet 4* sind abweichend vom SO 4 aufgrund der exponierten Lage und der kleineren überbaubaren Fläche die folgenden Nutzungen zulässig:

- Wohnen sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzungen ab dem 2. Obergeschoss (Bezugsebene See),
- Schank- und Speisewirtschaften mit Ausnahme von Straßenimbissbetrieben,
- Anlagen für wassersportliche und wasserwirtschaftliche Zwecke.

Sondergebiet 5 (SO 5) Dienstleistung und Autohaus

Im Sondergebiet 5 (SO 5) mit der besonderen Zweckbestimmung 'Dienstleistungs- und Autohausstandort' sind aufgrund der im städtebaulichen Rahmenplan vorgesehenen Nutzungsmischung, der exponierten Lage am Knotenpunkt Hermannstraße/Hörder-Bach-Allee sowie der heute bereits bestehenden Nutzungen zukünftig die folgenden Nutzungen zulässig:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Verkaufsflächen für Kraftfahrzeuge und KFZ-Zubehör,
- KFZ-Werkstatt sowie sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Entlang der Hermannstraße wird bis angrenzend an die Neubebauung östlich von Fuß-Radweg M1 ein ‚Allgemeines Wohngebiet'(WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.
Diese Festsetzung erfolgt zum Erhalt des vorhandenen Gebietscharakters, der sich durch ein gewachsenes Nebeneinander von Wohnen und sonstigen Nutzungen auszeichnet (Gewerbebetriebe, Läden und Gaststätten), wobei das Wohnen vor allem in den Obergeschossen überwiegt. Die Wohnfunktion soll aus städtebaulichen und stadtfunktionalen Gründen in diesem Bereich langfristig gesichert werden. Während die vorhandenen Geschäfte Bestandsschutz genießen (Sicherung über eine standort- und nutzungsbezogene Festsetzung), soll hier zusätzlicher Einzelhandel gemäß Masterplan Einzelhandel generell ausgeschlossen werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind nach § 4 Abs. 2 BauNVO die folgenden Nutzungen allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen teilweise unzulässig. Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen sind aus verkehrlichen Gründen unzulässig, da diese Nutzungen regelmäßig einen hohen Stellplatzbedarf auslösen, der innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes aufgrund der beengten räumlichen Situation nicht nachgewiesen werden kann. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe sind kein Bestandteil des Bebauungsplans, da neben dem großen Flächenbedarf von gartenbaulichen Nutzungen regelmäßig störende Schallemissionen durch Landmaschinen und Bewässerungspumpen sowie Geruchsbelästigungen durch organische Düngemittel und sonstige Spritzmittel ausgehen. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ebenfalls ausnahmsweise zulässigen Tankstellen sind ebenfalls kein Bestandteil des Bebauungsplans, da von Tankstellen und von den mit dem Tankstellenbetrieb einhergehenden Verkehrsbewegungen regelmäßig ebenfalls ein großes Störungspotenzial ausgeht. Zudem können je nach Betreibermodell und Organisationsform die Schallemissionen aus dem Tankstellenbetrieb auch in den Nachtstunden zwischen 22.00 und 6.00 Uhr auftreten, was aufgrund der bereits bestehenden Vorbelastungen nicht mit den im Plangebiet gelegenen Wohnnutzungen verträglich ist.

Vorhandene Tankstelle - Fremdkörperfestsetzung gem. § 1 Abs. 10 BauNVO

Auf dem Grundstück Nr. 786, Flur 5, Gemarkung Hörde, Hermannstraße 107, befindet sich eine Tankstelle mit einer Werkstatt sowie einer Waschanlage. Die Tankstelle liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils und ist bereits heute von Wohngebäuden und Wohnnutzungen in gemischt genutzten Gebäuden umgeben. Die Tankstelle hat zwischen 06:00 Uhr und 22:30 Uhr geöffnet, wobei die Waschanlage (eine Waschbox) und die Werkstatt lediglich tagsüber zwischen 08:00 Uhr und 18:30 Uhr geöffnet haben.

Aufgrund der in diesem Bereich bereits vorhandenen Nutzungen sowie der mittel- und langfristig geplanten Nutzungsstruktur (Wohnen, kleinere Gastronomieeinrichtungen, kleinere Gewerbebetriebe, Büronutzungen) sind weitere Tankstellen aufgrund der üblicherweise mit dem Tankstellenbetrieb verbundenen Schall- und Geruchsemissionen im Allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig.

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) ohne eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Tankstellen hätte – zumindest ohne die vorgesehene Fremdkörperfestsetzung – zur Folge, dass die im Gebiet vorhandene Tankstelle zwar noch Bestandsschutz genießen würde, über den aktuellen Bestandsschutz hinaus jedoch keine Möglichkeiten für Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen hätte.

Um der genehmigten Tankstelle auch langfristig eine wirtschaftliche Perspektive über den Bestandsschutz hinaus ermöglichen zu können, wird die Tankstelle inklusive der angegliederten Waschanlage und der Werkstatt deshalb per ‚anlagenbezogener Fremdkörperfestsetzung' gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO als ‚Fremdkörper' innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets festgesetzt.

Durch diese anlagenbezogene Festsetzung sind über den Bestandsschutz hinausgehende Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen der bestehenden Tankstelle auch zukünftig zulässig.

Gemäß des 'planerischen Verbesserungsgebots' ist bei Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen zu gewährleisten, dass eine Verbesserung gegenüber den heute genehmigten Immissionsbegrenzungen eintritt. Diese Verbesserung ist im Rahmen der anlagenbezogenen Genehmigungsverfahren und / oder im Baugenehmigungsverfahren zu regeln.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die einzelnen Teilbereiche durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse sowie z. B. entlang der Phoenixseestraße durch eine maximale Traufhöhe bestimmt. Aufgrund des durch diese Festsetzungen definierten ‚städtebaulichen Rahmens' wurde auf die Festsetzung einer Geschoßflächenzahl (GFZ) verzichtet. Über die festgesetzten Werte soll für das Gebiet ein hinreichend definierter Standard vorgegeben werden, um den einzelnen Bauherren ein hohes Maß an gestalterischer Freiheit in einem eindeutig definierten städtebaulichen Rahmen einzuräumen.

Grundsätzlich gilt, dass entlang der Haupterschließungsstraßen eine höhere bauliche Ausnutzung möglich sein soll, als in den zurückliegenden Bereichen und entlang des Seeufers. Hier wird teilweise ein etwas geringeres Maß der baulichen Nutzung festgesetzt, um Blickbeziehungen zu sichern und eine Abstufung der Bebauung gewährleisten zu können. Im zentralen Bereich des Seequartiers, dem Hafen und der Hörder-Bach-Allee ist aufgrund des angestrebten urbanen Charakters die höchste Nutzungsdichte innerhalb des Gesamtprojekts vorgesehen.

Grundflächenzahl (GRZ)

Kerngebiete

In den Kerngebieten wird gemäß § 16 Abs. 1 BauNVO in der Regel eine GRZ von 1,0 festgesetzt. Hier soll die maximal zulässige GRZ gem. § 17 BauNVO ausgeschöpft werden, um eine optimale Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen.

Sondergebiete

In den festgesetzten Sondergebieten werden in Abhängigkeit von der Lage und der im Rahmenplan vorgesehenen städtebaulichen Dichte unterschiedliche GRZ festgesetzt. In den zentral gelegenen Sondergebieten wird aufgrund der urbanen Strukturen, der erforderlichen Unterbauung durch Tiefgaragen sowie in Anlehnung an die benachbarten Kerngebiete regelmäßig eine GRZ von 1,0 festgesetzt. In den entlang der nördlichen Faßstraße gelegenen Abschnitten wird mit 0,8 eine geringere GRZ festgesetzt, um die in diesem Bereich vorhandene und auch geplante relativ offene Bebauungsstruktur zu berücksichtigen. In einem Teilbereich wird aufgrund des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes (Zum Treppchen) sowie der nach Norden hin abnehmenden Dichte eine GRZ von 0,6 festgesetzt.

Die in den Sondergebieten entlang der Seeuferallee geplante Bebauungsstruktur soll sich in der städtebaulichen Dichte von den Kerngebieten des Seequartiers unterscheiden. Deshalb wird in den großflächigen Sondergebieten 2 und 3 mit 0,6 im SO 2 und 0,8 im SO 3 eine etwas geringere GRZ als in den zentralen Kernbereichen zugeordnet. Lediglich im Sondergebiet 4* ‚Zentrum Wassersport/Wasserrettungsstation' wird wegen des lagebedingt vollständig überbauten Grundstückes (exponierte Lage zwischen öffentlichen Flächen) eine kerngebietstypische GRZ (1,0) festgesetzt. Im Sondergebiet 5 'Dienstleistungs- und Autohausstandort' wird aufgrund der zentralen Lage, der heutigen Bebauung und der Vorgaben des Rahmenplans ebenfalls eine GRZ von 1,0 festgesetzt.

Mit dieser Festsetzung erfolgt in den Sondergebieten 1, 4 und 5 eine Überschreitung der GRZ-Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO. Die Überschreitung der GRZ- Obergrenzen erfolgt insbesondere aufgrund der Vorgaben der städtebaulichen Rahmenplanung; im SO 4* ‚Wassersport/Wasserrettungsstation' erfolgte dies jedoch auch aufgrund der an die privaten Bauflächen angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünfläche (G 11) anstatt der Ausweisung von nicht-überbaubaren Grundstückfreiflächen. Die geplanten privaten Baugrundstücke verfügen hierdurch über keine Grundstücksfreiflächen und werden vollständig von den öffentlichen Flächen eingerahmt. Da die geplanten Gebäude im SO 4* anbaufrei errichtet werden, sind hier keine nachteiligen Auswirkungen auf ‚gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse' - dies betrifft in der Regel eine unzureichende Belichtung der Räume - zu befürchten. In den Sondergebieten 1 und 5 sind ebenfalls keine nachteiligen Auswirkungen auf ‚gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse' zu befürchten, da die geplante Bebauung kerngebietstypisch ausfällt und in einem Kerngebiet ebenfalls eine GRZ von 1,0 zulässig wäre.

Nachteilige Auswirkungen auf die ‚Umwelt' sind in den Sondergebieten 1, 4 und 5 nicht zu befürchten, da als einziges Schutzgut das Schutzgut ‚Boden' betroffen sein könnte. Da in anderen Bereichen des Gesamtareals PHOENIX See große Grün- und Freiflächen angelegt werden, wird die Bodeninanspruchnahme im Seequartier mehr als ausgeglichen. Weiterhin sind keine nachteiligen verkehrlichen Belange zu befürchten, da sich das Sondergebiet 3 im Hinblick auf die geplante Nutzungsdichte und -intensität im Rahmen der anderen Teilbereiche des Bebauungsplans bewegt. Sonstige öffentliche Belange stehen der Festsetzung einer gegenüber den Obergrenzen des § 17 BauNVO erhöhten GRZ in den Sondergebieten 1, 4 und 5 nicht erkennbar entgegen.

Allgemeines Wohngebiet

Die GRZ in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) entlang der Hermannstraße orientiert sich an der bereits vorhandenen Überbauung der Grundstücke und wird mit 0,6 festgesetzt. Die gegenüber den Obergrenzen in § 17 Abs. 1 BauNVO um 0,2 erhöhte GRZ ist aufgrund der gründerzeitlichen Bestandsbebauung erforderlich. Nachteilige Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Umwelt sowie die verkehrlichen Belange treten in diesem durch die Bestandsbebauung geprägten Gebiet aus den bereits genannten Gründen nicht auf.

Höhe der baulichen Anlagen, Anzahl der Vollgeschosse

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt im Kerngebiet (MK) entsprechend der angestrebten städtischen Prägung mindestens vier und maximal sechs Vollgeschosse. Entlang des Rudolf-Platte-Weges sind bis auf einen eingeschossigen Rücksprung vier Vollgeschosse erforderlich, um die Straßen- und Platzräume entsprechend fassen zu können. Fünf Vollgeschosse sollen nur an besonders prägnanten Orten (Eckbereiche) errichtet werden, da ansonsten die Bebauung im Seequartier zu massiv wirken würde. Sechs Vollgeschosse sind lediglich zur Betonung des Kreuzungsbereichs Rudolf-Platte-Weg/Faßstraße zulässig.

Vollgeschosse in den Sondergebieten

Auch im Sondergebiet 1 (SO 1) nördlich des Hafenbeckens sind in der Regel analog zur Regelung im Kerngebiet vier bis fünf Vollgeschosse erforderlich, um die städtischen Räume entsprechend der städtebaulichen Zielsetzungen ausbilden und räumlich fassen zu können. Ausnahmen hiervon beruhen auf Ergebnisse von Qualifizierungsverfahren für einzelne Bauflächen.

Entlang der Kaipromenade sind regelmäßig fünf Vollgeschosse mit Rücksprüngen vom 1,5 m Tiefe im obersten Vollgeschoss zulässig. Hier erfolgt auf der Grundlage des städtebaulichen Rahmenplans eine variable Staffelung der Gebäudehöhen, um für die nicht unmittelbar am Ufer gelegenen Grundstücke die Wasserfläche des PHOENIX Sees sicht- und erlebbar zu machen. Auf der südlichen Seite des Hafenbeckens soll ein siebengeschossiges Gebäude den Hörder Burgplatz abschließen und den südlichen Molenkopf baulich betonen. Auf der nordöstlichen Seite des Hafenbeckens soll ein deutlich über die sonstigen Gebäude hinausragendes Solitärgebäude entstehen, um hier die Eingangssituation zum Hafenbecken baulich auszubilden. Hier sind in einem Baufeld maximal zwölf Vollgeschosse zulässig. In den nördlich gelegenen Abschnitten des Sondergebietes 1 variiert hingegen die zulässige Zahl der Vollgeschosse. Ausgehend vom Gebäudebestand und der städtebaulichen Rahmenplanung sind teilweise zwei Vollgeschosse (dies betrifft das denkmalgeschützte Gebäude Faßstraße Nr. 21) und höchstens fünf Vollgeschosse zulässig.

In verschiedenen Teilabschnitten des Plangebiets werden des Weiteren statt der Anzahl der Vollgeschosse maximale Traufhöhen festgesetzt. Die Traufe wird hierbei bestimmt durch die Schnittlinien der Außenflächen der Umfassungswand mit der Oberkante der Dachhaut. Unterer Bezugspunkt für die Bemessung der Traufhöhen ist die Oberkante des zugeordneten ausgebauten Gehwegs oder ggf. der Mischverkehrsfläche. Gemessen wird ausgehend von der Gebäudemitte im rechten Winkel zu dem der Hauptfassade zugewandten Fahrbahnrand. Diese Regelung betrifft vor allem das Sondergebiet 3 (SO 3), in dem zur Sicherung einer straßenraumprägenden Gebäudekante auf der südlichen Straßenseite der Phoenixseestraße Traufhöhen von 10,5 m und um zwei Meter zurückgesetzt von 13,5 m festgesetzt werden. Im straßenabgewandten, rückwärtigen Teil der Baufelder sind aufgrund der gewünschten Höhenstaffelung innerhalb des Baugebiets maximal drei Vollgeschosse zulässig. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Phoenixseestraße ist im Sondergebiet 2 (SO 2) ebenfalls eine maximale Traufhöhe von 10,5 m festgesetzt. Zum See hin ist aufgrund der gewünschten Höhenstaffelung mit 7,5 m eine etwas geringere Traufhöhe festgesetzt. Zur Sicherung der zwischen den Gebäuden gewünschten Durchsicht auf den See, ist die Traufe auf das Bestandsgelände festgeschrieben.

Im Sondergebiet 4 (SO 4 und SO 4*) ‚Zentrum Wassersport/ Wasserrettungsstation' sind entlang der Phoenixseestraße zwei bis maximal vier Vollgeschosse zulässig. Auf der Seeseite sind – bedingt durch den hier vorgesehenen Höhenunterschied (ca. 6,0 m) zwischen dem Uferbereich und der Phoenixseestraße – drei bis maximal fünf Vollgeschosse zulässig, um einen markanten Abschluss des städtisch geprägten Bereichs in der Phoenixseestraße umsetzen zu können.

Um die Höhenentwicklung im Seequartier steuern und den Bau zusätzlicher Dach- und Staffelgeschosse ausschließen zu können, wird im SO 1, SO 1*, SO 1**, SO 4* sowie im MK festgesetzt, dass hier keine zusätzlichen Attika-/Staffelgeschosse zulässig sind.

Allgemeines Wohngebiet

Im Allgemeinen Wohngebiet sind analog zum heutigen Bestand entlang der Hermannstraße maximal vier und im rückwärtigen Bereich maximal zwei bis drei Vollgeschosse zulässig.

Vom Bauordnungsrecht abweichende Tiefe der Abstandflächen

Da der zentrale Bereich des Seequartiers ursprünglich als Kerngebiet festgesetzt war und auch weiterhin eine dichte urbane Baustruktur angestrebt ist, fallen die Gebäudehöhen und auch die Abstände zwischen den Gebäuden innenstadt- und kerngebietstypisch aus. Zur Begrenzung der potentiellen Verkaufsflächen erfolgte nach der ersten öffentlichen Auslegung für einen Großteil des Seequartiers – dies betrifft die Sondergebiete SO 1, SO 1*, SO 1** und SO 1*** – eine Änderung der ursprünglichen MK-Festsetzung in die jetzige Sondergebietsfestsetzung.

Um die angestrebte kompakte städtebauliche Grundstruktur des Seequartiers umsetzen zu können, wird nach § 9 Abs. 2a BauGB i. V. m. § 6 Abs. 5 S. 3 BauO NW für die Sondergebiete SO 1, SO 1*, SO 1** und SO 1*** festgesetzt, dass bei der Bemessung der Tiefe der Abstandflächen die Regelungen für Kerngebiete (0,5 H) gelten.

Die Festsetzung dieser Abstandflächentiefen ist aufgrund der städtebaulichen Zielsetzungen für die genannten Sondergebiete erforderlich, da ansonsten die hier gewünschte und auch erforderliche ‚urbane Dichte' nicht realisiert werden könnte. Da die in einem Kerngebiet erforderlichen Abstandflächentiefen regelmäßig eingehalten werden, sind in den Sondergebiete SO 1, SO 1*, SO 1** und SO 1*** keine Beeinträchtigungen der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu erwarten. Zudem werden auf der planungsrechtlichen Ebene die Anforderungen an den vorbeugenden Brandschutz gewahrt.

4.3 Bauweise sowie überbaubare Grundstücksfläche

Im Zentrum des Seequartiers orientieren sich die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufelder) in ihrer Form an der vorgegebenen Blockstruktur. Sie lassen den Bauherren durch entsprechend tiefe Baufelder genügend Spielraum bei der Gestaltung der zukünftigen Bebauung. Dem urbanen Charakter des Seequartiers entsprechend ist im engeren Seequartier, am Hafen und entlang der zentralen Straßenachsen in der Regel eine kompakte Bebauung geplant. In diesen Bereichen wird deshalb regelmäßig eine geschlossene Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Für die angrenzenden, randlich gelegenen und durch Altbestand zum Teil geprägten Baufelder wird keine Bauweise festgesetzt, da die vorhandene Bebauung (z. B. das Restaurant ‚Zum Treppchen' oder das etwas weiter nördlich gelegene Wohngebäude Faßstraße Nr. 29) aufgrund der vorhandenen Bautypologie nicht in eine geschlossene Bauweise zu integrieren sind und auch in Zukunft als Solitärgebäude erhalten werden sollen. Im Sondergebiet 3 (SO 3) wird eine offene Bauweise festgesetzt, da hier aus stadtgestalterischen Gründen eine eher offen strukturierte Bebauung und keine durchgehende Fassadenkante angestrebt werden. Im Sondergebiet 3 (SO 3) sind bei der hier festgesetzten offenen Bauweise bei Gebäudelängen über 30,0 m die Fassadenflächen zu untergliedern. Nach maximal 30,0 m muss die Fassade über eine Länge von 5,0 m mindestens 3,0 m zurückspringen. Im Allgemeinen Wohngebiet wird aufgrund der sehr unterschiedlichen Bestandsbebauung keine Bauweise festgelegt.

Baugrenzen und Baulinien

Um eine klare und eindeutige Begrenzung des öffentlichen Raums am Hafen, entlang der Hafen- und der Kaipromenade sowie der zentralen Straßenzüge Hörder-Bach-Allee sowie Rudolf-Platte-Weg zu erhalten, werden hier die überbaubaren Grundstücksflächen in der Regel mit Baulinien gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO begrenzt. Um das Fassadenbild dennoch deutlich gliedern zu können und den zukünftigen Bauherrn einen gestalterischen Spielraum zu ermöglichen, werden nach § 23 Abs. 2 BauNVO folgende Ausnahmen von den festgesetzten Baulinien und Baugrenzen zugelassen:

- Bei den mit Raute 1 gekennzeichneten Gebäuden sind auf der seezugewandten Gebäudeseite über die gesamte Gebäudebreite Überschreitungen der festgesetzten Baulinie durch Balkone bis zu einer Tiefe von maximal 2,0 m zulässig.

- Gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO können bei den mit Raute 2 gekennzeichneten Baulinien Gebäudeteile auf maximal 50 % der jeweiligen Gebäudelänge bis zu einer Tiefe von maximal 1,5 m zurücktreten.
- Gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO können bei den mit Raute 3 gekennzeichneten Baulinien ab dem 1. Obergeschoss auskragende Gebäudeteile (z. B. Erker) auf maximal 50 % der jeweiligen Gebäudelänge bis zu einer Tiefe von 2,0 m vortreten.
- Bei den mit Raute 4 gekennzeichneten Gebäuden sind Auskragungen bis maximal 50 % der jeweiligen Gebäudelänge in einer maximalen Tiefe von see- und straßenseitig 2,0 m sowie ost- und westseitig von 1,5 m zulässig.
- Im Bereich der mit Raute 5 gekennzeichneten Baufelder sind bei Gebäudelängen über 30,0 m die Fassadenflächen zu untergliedern. Nach maximal 30,0 m muss die Fassade über eine Länge von 5,0 m mindestens 3,0 m zurückspringen.
- Im Bereich der mit Raute 6 gekennzeichneten Fassade können Gebäudeteile bis zu einer maximalen Tiefe von 0,9 m über die festgesetzte Baulinie auskragen.

In den Sondergebieten SO 2 und SO 3 soll die zukünftige Bebauung den Straßenraum fassen; dementsprechend orientieren sich die Hauptbaufelder der überbaubaren Flächen unmittelbar angrenzend an der Phoenixseestraße. Im Sondergebiet SO 3 ist das Baufeld auf der straßenabgewandten Seite großzügiger geschnitten, um gewerblichen Betrieben genügend Spielraum bei der Gestaltung der sonstigen Betriebsgebäude einzuräumen. Die überbaubaren Flächen im Sondergebiet SO 4 geben einen eindeutig definierten Rahmen für die vorgesehene Platzrandbebauung vor. Der durch Gebäudekanten gefasste öffentliche Platz soll sich in nördliche Richtung hin zum PHOENIX See öffnen. In den Allgemeinen Wohngebieten orientieren sich die überbaubaren Flächen an der vorhandenen Bebauungsstruktur entlang der Hermannstraße.

4.4 Tiefgaragen, Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Der Nachweis der erforderlichen privaten Stellplätze ist in Innenstadtlagen regelmäßig nur in Tiefgaragen möglich, so dass bei der Mehrzahl der im Seequartier geplanten Gebäude auch eine Tiefgarage errichtet werden muss. Um Beeinträchtigungen der nicht überbaubaren Grundstücksfreiflächen zu vermeiden, sind Tiefgaragen ausschließlich innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen sowie innerhalb der speziell für Tiefgaragen (TGA) festgesetzten Fläche zulässig. Soweit dies technisch machbar ist, sind Tiefgaragen weiterhin unterhalb der öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Entsprechende vertragliche Regelungen müssen mit dem Tiefbauamt der Stadt Dortmund vereinbart werden. In den mit Raute 9 gekennzeichneten Flächen sind Stellplätze ausgeschlossen, da hier die Blickbeziehungen zum See nicht durch parkende Fahrzeuge verstellt werden sollen.

Im Sondergebiet 2 (SO 2) sind zwischen der seezugewandten Grundstücksgrenze und der nördlichen Grenze der überbaubaren Flächen aus gestalterischen Gründen keine Nebenanlagen zulässig. Im Sondergebiet 3 (SO 3) sind aus gestalterischen Gründen Stellplätze erst ab einem Abstand von 5,0 m zur Phoenixseestraße und zur Hans-Tombrock-Straße zulässig, da der Straßenraum in den beiden Straßenzügen nicht durch Stellplätze geprägt werden soll.

4.5 Öffentliche Grünflächen

Die gestalterische Intention des Freiraumkonzepts wurde in den Grundzügen in Kapitel 3.6 erläutert. Der Übergang zwischen dem urbanen Seequartier und dem nördlich gelegenen Grünzug entlang der Emscher wird deshalb durch die Festsetzung mehrerer öffentlicher Grünflächen (G 13 - G 15) gesichert. Die Zweckbestimmung wird mit der Festsetzung ‚Parkanlage' (G 14 und G 15) sowie ‚Spielplatz A/B' (G 13) definiert. Der bereits vorhandene Spielplatz an der Keltenstraße wird als öffentliche Grünfläche (G 12) mit der Zweckbestimmung ‚Spielplatz Typ B' festgesetzt. Im Sondergebiet SO 4 (SO 4) wird die geplante Aussichtstreppe ebenfalls als öffentliche Grünfläche (G 11) mit der Zweckbestimmung ‚Parkanlage' festgesetzt. Zudem wird als Zufahrt für den angrenzenden Seepark eine öffentliche Grünfläche (G 16) mit der besonderen Zweckbestimmung ‚Zugang Seepark und Anlieger' ausgewiesen.

4.6 Pflanzgebote und Pflanzbindungen, Grünordnerische Maßnahmen

Im Sondergebiet 3 (SO 3) befinden sich entlang der südlichen Grenze zum Allgemeinen Wohngebiet (WA) erhaltenswerte Bäume eines vormalig umfangreichen Baum- und Strauchbestandes. Die Fläche soll als Trenn- und Sichtschutzgrün gestaltet werden und wird im Bebauungsplan entsprechend als Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie als Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Die nach Dortmunder Baumschutzsatzung geschützten Bäume nördlich der Hörder Burg und westlich des Restaurants ‚Zum Treppchen' (Naturdenkmal Nr. 103 Hö) sowie der Bestandsbaum östlich des Hauses Hermannstraße 135 sind per Pflanzbindung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sowie durch ergänzende textliche Festsetzungen aufgrund der das Stadtbild prägenden Wirkung auch planungsrechtlich gesichert. Für drei der Bestandsbäume, an/in deren Kronenbereich geplante Baugrenzen reichen, erfolgt eine gesonderte textliche Festsetzung mit dem Ziel, im Einklang mit den Bauvorhaben die Erhaltung der geschützten Bäume zu sichern.

Der Bebauungsplan enthält eine textliche Festsetzung zur Regelung der Begrünung von Parkplatzflächen und öffentlichen Stellplätzen mit großkronigen, standortgerechten Laubbäumen.

Im Sondergebiet 2 (SO2) sind auf den privaten Grundstücken entlang der Böschung zum Seeufer Laubholzschnitthecken als Einfriedung anzulegen. Um ein einheitliches Erscheinungsbild in Richtung Seeufer zu erzielen und den Blick auf die Stellplatzflächen der Privatgrundstücke zu verdecken, wird die Dimension der Hecke mit einer Mindestbreite von 1,0 m und einer Maximalhöhe von 1,5 m geregelt. Aus demselben Grund werden die zu pflanzenden Gehölzarten auf eine Auswahl aus vier Heckenpflanzen beschränkt. Entsprechende Pflanzgebote und zusätzliche textliche Festsetzungen sind in den zeichnerischen und textlichen Teil des Bebauungsplans eingetragen.

Für die Straßenbegrünung mit standortgerechten, hochstämmigen Laubgehölzen enthält der Bebauungsplan eine textliche Festsetzung. Die Straßenbäume sind nachrichtlich als Vorschläge für Baumstandorte im zeichnerischen Teil dargestellt. Der Umweltbericht trifft Festlegungen zu den Baumarten.

4.7 Flächen für Wald

Da am Ort des Eingriffs keine Flächen zur Umsetzung von Ersatzaufforstungen zur Verfügung stehen, wird der erforderliche Waldersatz auf einer Teilfläche des städtischen Flurstücks 850, Flur 5 in der Gemarkung Grevel in Dortmund Scharnhorst umgesetzt.

Die als Fläche für Wald festgesetzte externe Waldersatzfläche ist in einer Gesamtgröße von 4.689 m^2 mit Waldgehölzarten flächig und in ungeordneter Mischung bis spätestens 2 Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplanes zu bepflanzen. Hierbei sind bodenständige und standortgerechte Gehölze aufzuforsten. Es ist ausschließlich Forstware aus den geeigneten Herkunftsgebieten nach dem Gesetz über forstliches Saat- und Pflanzgut (Forstvermehrungsgutgesetz FoVG) zu verwenden. Im Zuge der fünfjährigen Aufwuchspflege sind Gehölzausfälle zu ersetzen.

4.8 Belastungsflächen

Der Innenhof der Hörder Burg sowie die Zuwegungen zur Faßstraße können mit einem Geh- und Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Dortmund, der Ver- und Entsorgungsbetriebe, der Betriebe der Telekommunikationsbranche und der Allgemeinheit belastet werden, damit die aus stadtfunktionalen Gründen wichtigen Fußwegeverbindungen zwischen dem Hörder Stadtteilzentrum, dem Rudolf-Platte-Weg und dem nördlichen Seequartier grundbuchlich gesichert werden können. Vor allem der Hörder Burghof und die Gebäudezwischenräume zwischen der Straße Am Kai und der Kaipromenade sollen als öffentlich zugängliche Räume gesichert werden, weshalb hier Gehrechte zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt werden.

Weiterhin wird nördlich der Hörder Hafenstraße und westlich des Hörder Baches im Sondergebiet 1 ein Leitungsrecht zugunsten der Emschergenossenschaft eingetragen, da hier der zentrale Qmax.-Kanal verläuft. Im südlichen Plangebiet findet sich zudem eine mit einem Leitungsrecht ((L) unterirdisch) zugunsten der Ver- und Entsorgungsbetriebe sowie der Unternehmen der Telekommunikationsbranche belastete Fläche. Die Belastung mit einem Leitungsrecht umfasst auch das Befahren dieser Flächen. Im Sondergebiet 4 (SO 4) soll der öffentliche Platz von der Phoenixseestraße aus gesehen und von Fußgängern begangen werden können. Entsprechend ist hier ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt worden.

4.9 Gestaltung der baulichen Anlagen

Zur Regelung der zukünftigen Gestaltung der baulichen Anlagen sowie der Grundstücksfreiflächen werden verschiedene rahmenbildende örtliche Bauvorschriften in den Festsetzungskatalog des Bebauungsplans integriert.

Gestaltung der straßenzugewandten Freiflächen

Neben der Aufteilung der Straßenräume und der privaten Einfriedungen sind ansprechend gestaltete Grundstücksfreiflächen ein wesentliches Element für die gestalterische Wirkung der Straßenräume. Im Sondergebiet 2 (SO 2) sind deshalb bis auf den Anteil der notwendigen Erschließung (Zufahrten und Zuwegung zum Eingang) die nicht-überbaubaren Flächen vollflächig mit Rasen oder bis maximal 0,5 m hoch wachsenden Bodendeckern zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

Im Sondergebiet 1 (SO 1) sind die zwischen der Straße Am Kai und der Kaipromenade gelegenen nicht-überbaubaren Flächen mit dem gleichen oder mit einem vergleichbaren Material wie die östlich angrenzende Fläche (Kaipromenade) auszuführen, um hier ein stimmiges und einheitliches Straßenbild sichern zu können.

Einfriedungen

Die Einfriedung der Grundstücke prägt neben den Grundstücksfreiflächen ebenfalls maßgeblich das Bild der öffentlichen Straßenräume. Sofern der Bebauungsplan keine anderen Regelungen trifft, sind deshalb Einfriedungen der privaten Grundstücke gegenüber öffentlichen Flächen als Schnitthecken mit einer Mindestbreite von 0,5 m und einer maximalen Wuchshöhe von 1,2 m zulässig. Der Pflanzabstand zur Grundstücksgrenze muss 0,5 m betragen, um einen ausreichenden Abstand zu den öffentlichen Flächen einzuhalten. Bei den Heckenpflanzungen sind heimische Gehölzarten wie z. B. Hainbuche (Carpinus betulus), Buche (Fagus sylvatica), Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna) oder Liguster (Ligustrum vulgare) geeignet. In Ergänzung der Heckenpflanzung sind Zäune mit einer maximalen Höhe von 1,2 m zulässig, sofern sie auf der von der öffentlichen Fläche abgewandten Seite der Hecke errichtet werden.

Alternativ sind Einfriedungen als mit Naturstein verblendete Mauern bis zu einer maximalen Höhe von 1,2 m über der zukünftigen Geländeoberkante zulässig.

Im Sondergebiet 2 (SO 2) sind Einfriedungen erst in einem Abstand von 5,0 m zur Phoenixseestraße zulässig. Einfriedungen auf Gebäuden oder Gebäudeteilen (z. B. Geländer) sind im SO 2 generell aus transparenten Materialien (z. B. nicht satiniertes durchsichtiges Glas) oder in transparenter Bauweise (z. B. Metallstäbe) herzustellen, um hier die erforderlichen Blickbeziehungen zum See sichern zu können.

Werbeanlagen

Mit der Beschränkung der Zulässigkeit von Werbeanlagen sollen Beeinträchtigungen des Stadtbildes und vor allem des Straßenbildes im Seequartier vermieden werden. Der angestrebte hochwertigere Charakter der öffentlichen Straßen würde durch eine Vielzahl unterschiedlichen Werbeanlagen stark beeinträchtigt, weshalb eine Einschränkung dieser Anlagen zwingend erforderlich ist.

Gleichwohl soll das Erscheinungsbild der Gebäude nicht von Werbeanlagen im Fassadenbereich geprägt werden. Werbeanlagen werden aus den geschilderten Gründen nur zugelassen, wenn sie an der Stätte der Leistung unterhalb der Traufe mit einer maximalen Größe von 0,8 m x 1,2 m oder alternativ 0,5 x 1,5 m angebracht sowie als Stele (hoher freistehender Pfeiler) in der straßenzugewandten Freifläche errichtet werden.

Aus den genannten Gründen werden auch Lichtwerbeanlagen mit bewegtem, laufendem, blendendem oder in zeitlichem Wechsel aufleuchtendem Licht (Lichtbänder) ausgeschlossen.

Blickdurchlässige Brüstungen

Bei den mit Raute 1 gekennzeichneten Gebäuden sind Balkone seeseitig mit blickdurchlässigen Brüstungen zu versehen, um hier die erforderlichen Blickbeziehungen zum See sichern zu können

Dacheindeckung

Das Oberflächenwasser eines Teils der Grundstücke und Gebäude wird über ein eigenständiges Leitungsnetz direkt dem PHOENIX See zugeleitet. Dies betrifft die östlich der Wegebeziehung M 1 und M 2 gelegenen Grundstücke, da die westlich dieser Wegebeziehung gelegenen Flächen in den Hörder Bach entwässern. Da Dacheindeckungen aus Zink, Blei oder Kupfer schädliche Auswirkungen auf die Wasserqualität des PHOENIX Sees haben können – die aus diesen Metallen zu erwartenden Schwermetallauswaschungen würden langfristig zu einer unerwünschten Schwermetallkonzentration in den Sedimenten des Sees führen –, sind diese Materialien als Dachhaut ungeeignet und daher nicht zulässig.

4.10 Umgang mit Bodenverunreinigungen

Sind im Bereich der in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. BauGB zeichnerisch gekennzeichneten Altlastenverdachtsflächen (Hermannstraße 107, Faßstraße 21/29/31und Gebäudekomplex Stiftsforum) Wohnbauvorhaben geplant, sind bei den Aushubarbeiten ein sachverständiger Bodengutachter sowie das Umweltamt der Stadt Dortmund hinzuzuziehen.

Im Bereich der in der Planzeichnung mit Raute 13 gekennzeichneten Flächen im Nahbereich des ehemaligen Magazingebäudes müssen zur Beobachtung einer möglichen Grundwasserbelastung auch zukünftig mehrere Grundwassermessstellen erhalten werden. Diese sind vom Grundstückseigentümer zu dulden und durch einen 5,0 m breiten Korridor zugänglich zu halten.

In den vormals industriell genutzten Teilbereichen – dies betrifft nicht die privaten Wohngebäude entlang der Hermannstraße (vgl. auch Beiplan I) – sind die nicht versiegelten Freiflächenbereiche oberhalb der Aufbereitungsebene unter dem Vorsorgegesichtspunkt gemäß den vorliegenden Sanierungsplänen nach § 13 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) mit sauberem, natürlichen Bodenmaterial in einer Mindeststärke von 0,5 m abzudecken, welches die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) bzw. den Zuordnungswert Z 0 der Dortmunder Einbauwerte einhält.

5. Ver- und Entsorgung des Plangebiets

5.1 Entwässerung des Plangebiets

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt für das anfallende Regen- und das häusliche und gewerbliche Schmutzwasser im Trennsystem. Die Vorflut für das häusliche Schmutzwasser stellen auch zukünftig das vorhandene Mischwassernetz der Stadt Dortmund und der bereits realisierte Schmutzwasserkanal (Qmax.-Kanal) dar.

In den neuen öffentlichen Straßen- und Wegeflächen ist neben separaten Regenwasserkanälen ein neues Mischwassersystem installiert. Das auf den privaten Grundstücken anfallende Dachflächen-

wasser wird als unverschmutztes Oberflächenwasser in einer separaten Regenwasserkanalisation gefasst und je nach der Lage des Einzugsbereichs in den PHOENIX See oder in den offengelegten Hörder Bach abgeleitet. Der verbleibende abflusswirksame Anteil der privaten Grundstücksflächen wird aufgrund der teilweise zulässigen gewerblichen Nutzungen zusammen mit den öffentlichen Verkehrsflächen und dem anfallenden häuslichen und gewerblichen Schmutzwasser an den Q-max.-Kanal angeschlossen.

5.2 Sonstige Ver- und Entsorgung

Die sonstigen Netze für die Kommunikation sowie für die Energie- und die Wasserversorgung sind in den umliegenden Siedlungsbereichen vorhanden und wurden zur Versorgung der im Geltungsbereich des Bebauungsplans entstehenden Nutzungen ausgebaut. Zur planungsrechtlichen Sicherung der erforderlichen Gebietsversorgung sind im Teilbereich A drei Standorte für Trafostationen (zwischen der Emscher und der Hörder Hafenstraße, südlich der Phoenixseestraße und westlich der Hans-Tombach-Straße) festgesetzt.

6. Umweltbericht

Die im Bebauungsplanverfahren zu erfassenden Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 sowie § 1a Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 23.07.2004, zuletzt geändert am 21.12.2006, sind gemäß § 2 Abs. 3 BauGB als Abwägungsmaterial zu ermitteln und zu bewerten. Dies erfolgt in einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, in der die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen der Planung auf die Umweltgüter ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Gemäß § 2a BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan und zur Änderung des Flächennutzungsplanes. Die Aspekte der Bodenschutzklausel gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sowie die Anwendung der Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind in den Umweltbericht zu integrieren. Der Umweltbericht wird verfahrensbegleitend bis zur Endfassung für den Satzungsbeschluss fortgeschrieben.

Für den Bebauungsplan Hö 252 PHOENIX See wird wegen der Größe des Plangebiets das Planrecht in drei Teilbebauungsplänen geschaffen. Für die drei Teilbebauungspläne wird jeweils ein separater Umweltbericht erstellt. Wegen der räumlichen Nähe der drei Teilgebiete ergeben sich weitgehend übereinstimmende Auswirkungen auf die Schutzgüter, vornehmlich für Boden, Wasser, Klima und Luft, aber auch für Menschen und Tiere. Hinsichtlich lokal begrenzter Auswirkungen, etwa auf die Schutzgüter Pflanzen sowie Kultur- und Sachgüter, sind diese detaillierter auf den jeweiligen Teilbereich bezogen und bewertet. Eine Gesamtschau der Umweltbelange für das alle Teilbereiche A, B und C umfassende Bebauungsplangebiet Hö 252 ist in jedem der drei separaten Umweltberichte gegeben.

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Hö 252 – PHOENIX See, Teilbereich A ‚Seequartier'- sowie die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes ist ein gemeinsamer Umweltbericht vom Büro Menke, Dortmund (Februar 2012) erarbeitet worden.

Die wesentlichen Ergebnisse des Umweltberichts sind wie folgt zusammengefasst:
Die Analyse der planerischen Vorgaben hat ergeben, dass seitens der verbindlichen Planungsinstrumente weder die Zielvorgaben der Bauleitplanung noch der Landschaftsplanung der Umsetzung des Vorhabens grundsätzlich entgegenstehen. Der angrenzende Bebauungsplan Hö 103 ist durch Änderungen betroffen. Parallel zum Bebauungsplanverfahren für den Teilbereich A wird die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, die im Bereich nördlich der Hermannstraße und östlich der Faßstraße geänderte Darstellungen innerhalb von Bauflächen/-gebieten zum Gegenstand hat.

Die informellen Planungsinstrumente (z. B. Umweltplan, Umweltqualitätsziele, Regionale Grünzüge / Emscher Landschaftspark etc.) und sonstige Vorhaben wie der Umbau des Emscher-Systems, beinhalten die Stärkung der Emscheraue und ihrer Zuflüsse und die Einbettung in ein öffentliches Grünsystem. Die städtebauliche Rahmenplanung verbindet diese Einzelvorhaben für das Bebauungsplangebiet zu einer Gesamtkonzeption für eine freiräumliche und bauliche Neuentwicklung des ehemaligen Industriestandorts, aus dieser Rahmenplanung ist die Bebauungsplanung weiterentwickelt. Sie setzt die Vorgaben und Vorhaben der informellen Planungsinstrumente und ihre Entwicklungsziele um.

Die Betrachtung der räumlichen Ausgangssituation hat im Jahr 2007 ergeben, dass diese wesentlich durch die Brachflächen des ehemaligen Industriestandorts geprägt war, der vom Menschen stark überformt wurde. Der Boden war weitestgehend versiegelt, vorhandene Gewässer waren verrohrt, Vegetation fand sich vornehmlich in den Randbereichen des Areals. Belastungen ergeben sich durch die Verkehrsbänder der Faß-, Hermann- und Schüruferstraße sowie der B 236.

Folgende Wirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter wurden ermittelt:

Geringe / keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch
Die Zunahme der Geräuschbelastung durch den geringfügig steigenden Verkehr wird durch die Aufbringung von lärmoptimiertem Asphalt mehr als kompensiert.
Durch prognostizierte Zunahme der Luftschadstoffbelastung durch erhöhte Verkehrsmengen und verdichtete Bebauung werden künftig in der Hermann- und der Weingartenstraße die Grenzwerte nur knapp eingehalten, in der Faßstraße wird die Immissionssituation verschärft.
Die Beeinträchtigungen für die Menschen wurden gemindert, in dem im Zuge des Bebauungsplanverfahrens technische Optimierungen erfolgten, wie die Festsetzung von einzuhaltenden Innenschallpegeln, passiven Schallschutzmaßnahmen und dem Ausschluss neuer Wohnnutzung entlang der Faßstraße. Diese Vorgaben sind bei der Bauausführung zu beachten. Für Naherholung und Freizeit bieten sich künftig umfangreiche Verbesserungen.

Geringe / keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere und Pflanzen
Durch die bauliche Entwicklung werden voraussichtlich 54 Einzelbäume und 0,46 ha Waldflächen in Anspruch genommen, sowie 13 ha durch Sukzession teilweise begrünte Brachflächen (Natur auf Zeit). Flächen mit Schutzkategorien nach Stadtbiotopkataster sind nicht betroffen. Der Bebauungsplan setzt die erforderlichen ökologischen Kompensationsmaßnahmen fest. Für den Bebauungsplanbereich gibt es keine Erkenntnisse über das Vorkommen besonders oder streng geschützter Tier- und Pflanzenarten. Hinweise auf eine Beeinträchtigung oder Zerstörung von Lebensstätten geschützter Arten liegen nicht vor.

Keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden
Aufgrund der nutzungsbedingten Vorbelastung des Bodens und der vorhandenen künstlichen Aufschüttungen weist das Plangebiet nur eine geringe Empfindlichkeit auf.
Nach der Sanierung von Kontaminationsbereichen ist eine Verbesserung für das Schutzgut Boden erreicht. Es erfolgt eine Neuprofilierung der Flächen zwischen dem Bestand im Westen und dem Seeufer, jedoch auf naturfernen Standorten. Das Seequartier ist städtisch geprägt und wird größtenteils neu versiegelt. In Teilen kommt es zu einer Bodenentsiegelung und damit zu einer neuen Bodenbildung mit ökologischen Funktionen in ursprünglich versiegelten Bereichen. Nach dem Abschluss der bergbaulichen Sicherungsmaßnahmen wird eine restriktionsfreie Herrichtung der Bauflächen erreicht, es besteht danach keine Gefährdung des Schutzgutes Boden im Gesamtbereich des Bebauungsplans.

Keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser
Die Grundwasserneubildung war durch die hohe Versiegelung des ehemaligen Industriegeländes sehr gering, sodass die Fläche kaum Bedeutung für das Schutzgut Wasser besitzt. Durch die er-

folgte Offenlegung des bisher verrohrten Hörder Baches und durch die Einleitung unverschmutzter Oberflächenwässer, auch zur Anreicherung des Grundwassers, gewährleistet die Bauleitplanung eine deutliche Verbesserung für das Schutzgut Wasser.

Geringe / keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Luft und Klima
Es bestehen derzeit verkehrsbedingt z. T. deutliche Grenzwertüberschreitungen für Feinstaub und Stickoxid auf der Willem-Van-Vloten-Straße, Faßstraße, Hermannstraße und Schüruferstraße. Aufgrund prognostizierter Zunahme der Luftschadstoffbelastung durch erhöhte Verkehrsmengen und verdichtete Bebauung werden künftig trotz Reduktion der Hintergrundbelastung in der Hermann- und der Weingartenstraße die Grenzwerte nur knapp eingehalten, in der Faßstraße wird die Immissionssituation verschärft.

Keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Stadt- und Landschaftsbild
Durch den Abriss der ehemaligen Hermannshütte, die Anlage des PHOENIX Sees und des Emscher-Grünzuges sowie die Ansiedlung neuer stadtverträglicher Bebauung ergeben sich künftig sehr positive Veränderungen für das Stadtbild Hördes und den angrenzenden Landschaftsraum.

Keine Beeinträchtigungen der Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter
Im Bebauungsplangebiet sind die Baudenkmale „Zum Treppchen“ Faßstraße 21, früheres Magazingebäude der Hoesch AG und „Hörder Burg“ Faßstraße 17/18 vorhanden sowie das Bodendenkmal „Bereich Hörder Burg“ und das Naturdenkmal (gemäß Naturdenkmalverordnung ND Nr. 103 Hö), eine Platane. Der Erhalt ist im Bebauungsplan festgesetzt. Es ist nicht mit negativen Auswirkungen auf Kultur- oder Sachgüter zu rechnen.

Aufgrund der zwischenzeitlichen Neuregelung des § 4 Abs. 2 Nr. 1 des Gesetzes zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft n. F. (Landschaftsgesetz – LG NRW) gilt die vorliegende Planung nicht als Eingriff (“Natur auf Zeit“), so dass die Anwendung der Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB in diesem Verfahren nicht erforderlich ist. Der Umweltbericht enthält rein dokumentarisch die -letztmalig 2007 aktualisierte- Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung, die für das Verfahren keine Relevanz mehr besitzt.
Unberührt von dieser Neuregelung bleiben die Verpflichtungen zum Ersatz nach Baumschutzsatzung für betroffene Bäume im Innenbereich nach § 34 BauGB sowie zum Waldersatz für die bereits gerodeten Waldflächen (Waldumwandlungsgenehmigungen vom 15.12.2005 und 06.11.2006) im gemäß § 35 BauGB eingestuften Bereich (Außenbereich). Konkrete Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung des Bebauungsplanes (Monitoring) sind nicht erforderlich.

Ersatz nach Baumschutzsatzung der Stadt Dortmund

Für Einzelbäume in dem als Innenbereich eingestuften Planbereich erfolgt ein Ersatz des entfallenden Baumbestandes nach Baumschutzsatzung. Der Umweltbericht enthält in Kapitel 8.3.2 eine Baumliste, in der der geschützte Baumbestand dokumentiert ist. Insgesamt befanden sich bei Kartierung des Baumbestandes Anfang 2007 im Teilbereich A 74 Bäume, die unter die Baumschutzsatzung fielen. Davon sollen 20 Bäume in die zukünftige Gestaltung integriert werden. Von diesen 20 Bäumen sind 6 Bäume im Bebauungsplan mit einer Erhaltungsfestsetzung belegt. Für die übrigen 14 Bäume wird eine Erhaltung angestrebt, sie stehen in als öffentliche Grünflächen festgesetzten Flächen.

43 Bäume können/konnten nicht erhalten werden. Im Rahmen der Abbrucharbeiten wurden durch die PHOENIX See Entwicklungsgesellschaft mehrere Fällanträge gestellt und insgesamt die Fällung von 42 Bäumen durch das Umweltamt / Untere Landschaftsbehörde genehmigt sowie der Ersatz geregelt. Zur Herstellung der Erschließungsstraßen musste ein Baum gefällt werden.

Derzeit sind noch 11 geschützte Bäume im Plangebiet vorhanden, die in geplanten Bauflächen stehen und voraussichtlich nicht erhalten werden können. Sie sollen so lange erhalten bleiben, bis der jeweilige Baum einer baulichen Entwicklung im Wege steht. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist entweder der Erhalt oder aber der Ersatz für diese Bäume zu regeln. Wären die 11 Bäume nicht zu erhalten, so ergibt sich aufgrund der Stammumfänge insgesamt ein Erfordernis zur Ersatzpflanzung von 16 Ersatzbäumen. Sofern Ersatzpflanzungen auf den Grundstücken nicht realisiert werden können, wird der Antragsteller zur Zahlung eines Ersatzgeldes verpflichtet. Die Festlegung des Ersatzgeldes erfolgt durch das Umweltamt / Untere Landschaftsbehörde.

Waldersatz

Zur Kompensation der bereits erfolgten Eingriffe in den Wald im Teilbereich A (Waldumwandlungsgenehmigungen vom 15.12.2005 und 06.11.2006) ist der Ersatz für den Verlust von 4.689 m² Waldfläche im Verhältnis 1:1 von der Unteren Forstbehörde festgelegt worden. Es besteht ein Kompensationsbedarf von 4.689 m².

Da am Ort des Eingriffs keine Flächen zur Umsetzung von Ersatzaufforstungen zur Verfügung stehen, wird der Ersatz auf einer externen Fläche in Dortmund Scharnhorst umgesetzt. Die festgesetzte Waldfläche liegt in der Gemarkung Grevel, Flur 5, Flurstück 850 teilw. und umfasst eine Gesamtfläche von 4.689 m². Die Ersatzaufforstung ist bis spätestens 2 Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplanes durch die PHOENIX See Entwicklungsgesellschaft durchzuführen.

Durch die festgesetzte Waldfläche in Dortmund Scharnhorst kann die im Rahmen der Waldumwandlung erforderliche Ersatzaufforstung vollständig innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Teilbereich A nachgewiesen werden.

7. Altlasten / Bergbau / Kampfmittel / Grundwasserstände / Methanausgasung

Altlasten

Sowohl die Beseitigung vorhandener Altlasten als auch der gesamte unterirdische Abbruch und Bodenabtrag zur Profilierung von PHOENIX See und Emscher sowie zur Baugrundvorbereitung der städtebaulichen Entwicklungsflächen sind im Rahmen der vom Gesetzgeber vorgesehenen Konzentrationswirkung über Sanierungspläne (Teilsanierungspläne Vorgezogene Wasserhaltung, LHKW-Schaden, Restfläche und Gaswerk) nach § 13 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) geregelt worden.

Da die Geländeaufbereitung in den künftigen Baugebieten ca. 0,5 m unter der künftigen Geländeoberfläche endet, ist dort die in den Sanierungsplänen vorgegebene Oberflächenabdeckung auf unversiegelten Freiflächen durch den jeweiligen Bauherrn beizubringen. Hierzu wurde in den Bebauungsplan ein Hinweis aufgenommen. Vor diesem Hintergrund ist der gesamte Bebauungsplan nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 Bau GB gekennzeichnet. Die Kennzeichnung ist als vorsorgliche ‚Warnfunktion' gemäß dem Gemeinsamen Runderlass des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport und dem Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 14.03.2005 - Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren (Altlastenerlass) - zu verstehen. Eine Freistellung von Bauvorhaben gemäß § 67 BauO NRW ist demzufolge nicht möglich.

Als konkrete Altlast wurde ab Herbst 2008 die Sanierung des ehemaligen Gaswerks im Umfeld des Magazingebäudes im Nordwesten des Standorts durchgeführt. Die Sanierung war zum Einen die Voraussetzung für die Umsetzung der im Bebauungsplan dargestellten Grün- und Spielplatzflächen südöstlich des Magazingebäudes. Zum Anderen war sie eine Voraussetzung für eine gute

Wasserqualität in der Emscher und im Hörder Bach. Da auch nach der Durchführung der Sanierungsmaßnahme ggf. noch lokale Kontaminationen im Untergrund verblieben sind, ist der Bereich des Gaswerksschadens nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB zeichnerisch gekennzeichnet. Zudem sind im Umfeld des Magazingebäudes gesonderte Flächen mit einer Kennzeichnung nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB für eventuell nachfolgende Untersuchungs- und Sanierungsschritte versehen worden. Des Weiteren ist ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen worden, welcher bezogen auf das im Schadenszentrum befindliche Magazingebäude für nachfolgende Baugenehmigungsverfahren in Abhängigkeit von der Folgenutzung weitere Untersuchungs- bzw. Sicherungsmaßnahmen festschreibt.

Im Bereich des Grundstücks Hermannstraße 107 (Gemarkung Hörde, Flur 5, Flurstück 786) können aufgrund der früheren und heutigen Tankstellennutzung Bodenverunreinigungen vermutet werden. Zudem sind hier die vorhandenen unterirdischen Kraftstofftankanlagen vor einer Folgenutzung ordnungsgemäß aufzunehmen und zu entsorgen. Im Textteil des Bebauungsplans wird daher ein Hinweis auf diese Grundstücke aufgenommen, dass bei einer Umnutzung insbesondere zu Wohnbauzwecken im zugehörigen Bauantragsverfahren sich das Umweltamt - Untere Bodenschutzbehörde - die Forderung nach Boden- und Untergrunduntersuchungen vorbehält. In Abhängigkeit von den Befunden ist über das Erfordernis von Sanierungsmaßnahmen (z. B. Bodenaustausch) zu entscheiden.

Für die Bestandsgebäude Faßstraße 21/29/31 und den Gebäudekomplex Stiftsforum wurde ein Hinweis in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen, der in Abhängigkeit von der Folgenutzung Untersuchungs- bzw. Abdeckmaßnahmen festschreibt.

Bergbau

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes HÖ 252, Teilbereiche A bis C, ist in seiner Gesamtheit von potenziellen Einwirkungen aus dem ehemaligen tagesnahen Altbergbau betroffen. Im Vorfeld der Baumaßnahmen erfolgte deshalb eine intensive bohrtechnische Erkundung der durch den Altbergbau betroffenen Teilflächen mit dem Ziel, bergschadenkundlich relevante Inhomogenitäten im Untergrund sowie bekannte vertikale und geneigte Grubenbaue wie Schächte, Lichtlöcher oder Stollen sowie Flöze zu identifizieren. Die angetroffenen Hohlräume und Auflockerungszonen wurden mittels Verfüllen und Verpressen gesichert. Im Zuge der Verfüll- und Verpressarbeiten wurde lagestabiles, hydraulisch erhärtendes Material (z. B. Dämmer oder Betonversatz) zur langzeitsicheren Stabilisierung der Bereiche eingebracht.

Nach dem mit dem Abschluss der Maßnahmen vorgelegten Testat des öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen (ARGE W&W) kann daher das Baugebiet im Rahmen der laut Bebauungsplan zugelassenen Nutzung hinsichtlich bergbaulicher Einwirkungen restriktionsfrei bebaut werden. Bergbaulich bedingte Anpassungsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Bergbaulich bedingte Setzungen, die zu Schäden an den Gebäuden führen könnten, sind ausgeschlossen. Ein entsprechender Hinweis zum tagesnahen Bergbau wurde in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen worden.

Kampfmittel

Da der westliche Abschnitt des Plangebiets in einem Bombenabwurfgebiet liegt, wurde eine Luftbildauswertung bei der Bezirksregierung Arnsberg durchgeführt. Besondere Maßnahmen sind aufgrund der Ergebnisse der Luftbildauswertung nicht erforderlich. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans haben zudem bereits großflächige Bodenumlagerungen stattgefunden, so dass schon aus diesem Grund Kampfmittelfunde eher unwahrscheinlich sind.

Seitens des Kampfmittelräumdienstes kann das Vorhandensein von im Erdreich verbliebenen Kampfmitteln jedoch nicht völlig ausgeschlossen werden. Sollte bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hinweisen oder verdächtige Gegens-

tände beobachtet werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst zu verständigen. Ein entsprechender Hinweis ist in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen worden.

Grundwasserstände, Drainagen

Aufgrund des hohen Grundwasserspiegels sind bei unterkellerten Gebäuden technische Vorkehrungen erforderlich, die die baulichen Anlagen vor drückendem Grundwasser schützen. Die Anlage von privaten Grundstücksdrainagen ist unzulässig. Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Methanausgasung

In der Karte der potenziellen Methanausgasungen der Stadt Dortmund ist das Plangebiet der Zone 1 zugeordnet. Dies bedeutet, dass Methangasaustritte wenig wahrscheinlich sind. Ein entsprechender Hinweis ist in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen worden.

8. Denkmalschutz, Naturdenkmale, erhaltenswerte Gebäude

Die Hörder Burg ist neben dem früheren Magazingebäude der Hoesch AG und dem Gebäude Faßstraße 21 als Denkmal in der Denkmalliste eingetragen. Der denkmalgeschützte Gebäudebestand ist in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen worden. Die aus gestalterischer und bauhistorischer Sicht wertvolle ‚Villa Tull' ist zudem als ‚Erhaltenswertes Gebäude' gekennzeichnet.

Durch die ‚Ordnungsbehördliche Verordnung der Stadt Dortmund vom 14. Dezember 1998 zur Ausweisung von Naturdenkmalen und geschützten Landschaftsbestandteilen für den Bereich der Stadt Dortmund innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und der Geltungsbereiche der Bebauungspläne – Naturdenkmalverordnung – NDVO' ist die Platane (Platanus x hispanica) vor dem Restaurant ‚Zum Treppchen' an der Faßstraße als Naturdenkmal (gemäß Naturdenkmalverordnung ND Nr. 103 Hö) ausgewiesen. Das Naturdenkmal wird in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet und mit einer Erhaltungsbindung festgesetzt. Der Bereich um die Burg wird in der Denkmalliste als Bodendenkmal geführt und wird in der Planzeichnung ebenfalls gekennzeichnet. Da Funde von weiteren Bodendenkmälern nicht auszuschließen sind, wird im Bebauungsplan auf die Melde- und Sicherungspflicht hingewiesen.

Durch die Grabungen im Bereich des Bodendenkmals wurden Fundamente der historischen Burgkapelle sowie Teile der alten Befestigungsmauer freigelegt. Die für die Stadtgeschichte bedeutsamen Funde sind bei der Gestaltung des Hörder Burgplatzes durch den Bau eines Besichtigungsfeldes berücksichtigt bzw. integriert worden.

9. Immissionsschutz

Aufgrund der Lage im großstädtischen Ballungsraum, der im Umfeld des Planungsgebiets PHOENIX See vorhandenen Gewerbebetriebe, der mit den Planungen verbundenen Freizeit- und Gastronomienutzungen sowie aufgrund der räumlichen Nähe zu den Hauptverkehrsstraßen Bundesstraße 236, Faßstraße, Schüruferstraße und Hermannstraße wurde für den Bebauungspläne Hö 252 PHOENIX See (Teilbereiche A bis C) vom TÜV Nord im Jahr 2007 ein schalltechnisches Gutachten für die innere und äußere Erschließung erstellt.

Für die Teilbereiche A und C liegt ein aktualisiertes Gutachten vom 20.01.2012 vor. Im Folgenden wird auf die Ergebnisse in unterschiedlichen Teilen des Plangebietes eingegangen.

9.1 Straßenverkehrsbedingte Schallimmissionen

Bereiche direkt angrenzend an die Faßstraße und Hermannstraße

Der Planbereich grenzt im Westen und Süden unmittelbar an ortsteilverbindende Hauptverkehrsstraßen (Faßstraße und Hermannstraße) an. Im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens wurde an den verkehrsbedingten Immissionsorten eine deutliche Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 tagsüber und nachts festgestellt. In der Prognose-Situation nach Realisierung der Bebauung ergeben sich folgende Werte: An den der Fassstraße zugewandten Fassaden im Plangebiet werden tags 69 – 71 dB(A) und nachts 61 - 63 dB(A) erreicht. An den der Hermannstraße zugewandten Fassaden im Plangebiet wurden tags 70 - 71 dB(A) und nachts 62 - 63 dB(A) errechnet. Diese Pegel liegen in einem Bereich, bei dem eine Gesundheitsgefährdung nicht ausgeschlossen werden kann.

Da weder die Straßen noch die hier vorhandene Bebauung grundlegend änder- oder verschiebbar sind und auch für das Prognosejahr 2015 keine Reduzierung des Verkehrsaufkommens prognostiziert ist, sind im Rahmen der Planung differenzierte Ansätze zur Lösung der Schallkonflikte gesucht worden.

Ausgehend von den skizzierten Randbedingungen (Straßennetz, Gebäudebestand) kommen zur Minderung der Belastung generell die folgenden Maßnahmen in Frage.

- Ausschluss schallsensibler Nutzungen
- Abrücken der geplanten Bebauung von der Schallquelle
- aktive Schallschutzmaßnahmen unmittelbar an der Emissionsquelle oder
- passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden und das Optimieren der Gebäudegrundrisse
- Maßnahmen an den Straßen zur Reduzierung der Fahrgeräusche

Ausschluss schallsensibler Nutzungen

In den Baugebieten SO 1, SO 3 und SO 5 werden aufgrund der vorhandenen verkehrsbedingten Vorbelastungen unmittelbar angrenzend an die Faßstraße und Hermannstraße Wohnnutzungen ganz bzw. bis zu einer Tiefe von 15,0 m ausgeschlossen. Zudem ist aus Gründen der Luftschadstoffbelastung gemäß Gutachten des TÜV Nord (21.6.2007) zur Sicherung gesunder Arbeitsverhältnisse für die Faßstraße festgesetzt, dass für zukünftige Büronutzungen eine Festverglasung und eine mechanische Belüftung vorzusehen sind.

Abrücken der Bebauung von der Schallquelle

Die an der Faßstraße und Hermannstraße nicht überplanten Bestandsgebäude können in ihrer Lage nicht verändert werden, sodass für diese Bebauung lediglich passiver Schallschutz in Frage kommt. Für die geplanten neuen Gebäude war demgegenüber ein Abrücken von der Schallquelle zu prüfen, um die zulässigen Schallwerte einzuhalten. Bei der Neubebauung handelt es sich planungsrechtlich um Baulücken, die nach § 34 BauGB bebaubar sind. Vorgeprägt sind die Baulücken durch die unmittelbar an den öffentlichen Straßen bestehenden Gebäude.

Die neuen Baufelder sind zum Einen durch die Lage des PHOENIX Sees und die angrenzenden Straßen und Bebauungen festgelegt. Zum Anderen ist es städtebaulich geboten, die geplanten Gebäude hinsichtlich ihrer Lage und Kubatur am vorhandenen Stadtgrundriss und den Bestandsgebäuden zu orientieren und aufgebrochene Strukturen durch Baulückenschließungen zu ergänzen.

Die an den Hauptstraßen geplanten Gebäude sind daher ebenfalls parallel zu den Straßenzügen platziert worden. Zur Verbesserung der räumlichen Situation (Straßenraumprofil) und zur Reduzierung der an den Gebäuden anliegenden Schallwerte wurden die Gebäude jedoch sowohl an der Faßstraße als auch der Hermannstraße um mehrere Meter von der Straße abgerückt.

Aktive Schallschutzmaßnahmen

Aktive Schallschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwände und/ oder -wälle kommen an innerstädtischen Straßen mit Erschließungsfunktionen aus mehreren Gründen nicht - oder allenfalls - nur bedingt in Frage.

Zum Einen grenzt die Bestandsbebauung unmittelbar an die öffentlichen Straßen an, sodass zwischen dem Gehweg und den privaten Parzellen keine aktiven Schallschutzelemente realisiert werden können. Zum Anderen ist hinsichtlich der geplanten Gebäude für den Straßenzug Faßstraße / Hermannstraße festzustellen, dass aktive Schallschutzelemente (Wall, Wand) stadtgestalterisch und stadtfunktional inakzeptabel sind und zudem eine unerwünschte Trennwirkung hätten. Ihre Realisierung würde zudem zwingend Folgemaßnahmen (Sekundärerschließung in der ‚zweiten Reihe') erforderlich machen.

Aktive Schallschutzmaßnahmen sind - unabhängig von den mit den Maßnahmen verbunden Kosten – daher nicht vorgesehen.

Passive Schallschutzmaßnahmen / Optimieren der Gebäudegrundrisse

Da die erhöhten Schallimmissionen nur an einer Gebäudeseite vorliegen, besteht die Möglichkeit, über eine entsprechende Grundrissgestaltung schutzbedürftige Räume an der schallabgewandten Seite zu errichten. Dies ist im vorliegenden Fall die dem See bzw. den Blockinnenseiten zugewandte Gebäudeseite. Daher dürften derartige Grundrisse auf eine große Zustimmung der Erwerber stoßen und somit ohnehin größtenteils umgesetzt werden.

Zur Einhaltung eines ausreichenden Schallschutzes können in den Gebäuden als weitere Alternative passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Fenster, Wände und Dächer ausgebauter Dachgeschosse) schutzbedürftiger Nutzungen vorgesehen werden. Für die exakte Auslegung der Mindestanforderungen nach VDI 2719 und DIN 4109 ist die Kenntnis von Außengeräuschpegeln, der Nutzungsart, der Raumgröße, des Fensterflächenanteils und der Bauausführung erforderlich. Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für die zukünftigen Nutzer zu sichern, sind im Bebauungsplan daher nutzungsbezogene Innenschallpegel festgesetzt worden.

Aufgrund der vorhandenen bzw. prognostizierten Schallpegel sind im Geltungsbereich des Bebauungsplan bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärmminderung vorzusehen. Dabei dürfen die nachfolgend aufgeführten Innenschallpegel 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**
Schlafräume nachts im Kerngebiet, Sondergebiet und Allgemeinen Wohngebiet	35 dB(A)
Wohnräume tags im Kerngebiet, Sondergebiet und Allgemeinen Wohngebiet	40 dB(A)
Kommunikations- und Arbeitsräume tags, Unterrichtsräume, ruhebedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz- und Vortragsräume, Arztpraxen, Operationsräume, Kirchen, Aulen	40 dB(A)
Büros für mehrere Personen	45 dB(A)
Großraumbüros, Gaststätten, Schalterräume, Läden	50 dB(A)

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

Nach dem Runderlass vom 24.09.90 (MBl.NW S. 1348) des nordrhein-westfälischen Ministers für Bauen und Wohnen betreffend der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu erbringen.

Bereiche im Inneren des Plangebietes

Für diese Bereiche wurden im Schallgutachten folgende Ergebnisse erzielt:

- An der geplanten Bebauung beidseits der Straße „Am Kai“ wird der Orientierungswert zur Tageszeit nur an einzelnen Punkten tagsüber überschritten. Zur Nachtzeit sind Überschreitungen des Orientierungswertes um bis 2 dB(A) zu erwarten. Bestimmt werden die Beurteilungspegel durch die unmittelbaren Vorbeifahrten auf der Straße „Am Kai“.
- An der geplanten Bebauung an der Hörder Bach-Allee sind tagsüber Überschreitungen des Orientierungswertes für Mischgebiete um bis zu 4 dB(A) zu erwarten. Nachts kommt es zu Überschreitungen des Orientierungswertes für Mischgebiete um bis zu 6 dB(A). Pegelbestimmend sind die Geräusche des Verkehrs auf der Hörder Bach-Allee.
- Im Bauabschnitt nördlich der Phoenixseestraße und westlich der Hans-Tombach-Straße werden auch an der straßenzugewandten Seite tagsüber der Orientierungswert für ein Mischgebiet durch die Verkehrsgeräusche auf der Phoenixseestraße eingehalten. Während der Nachtzeit wird der Orientierungswert geringfügig überschritten.

Die im städtebaulichen Rahmenplan festgelegte Stadtentwicklung beinhaltet als wesentliches Ziel eine Erweiterung des urbanen Stadtzentrums in Richtung PHOENIX See. Insbesondere soll dabei neben der Fortführung des Stadtgrundrisses - im Sinne der europäischen Stadt – auch eine belebte und funktional durchmischte Nutzungsstruktur entstehen. Im näheren Umfeld um die Hörder Burg – dem Seequartier – soll daher ein möglichst breites Nutzungsspektrum ermöglicht werden. Neben dem Schwerpunkt im Dienstleistungs- und Bürosektor, den sich bereits jetzt abzeichnenden Gastronomieangeboten sowie der in der Fußgängerzone (Rudolf-Platte-Weg) geplanten Einzelhandelsnutzung trägt insbesondere die Nutzung Wohnen zur Belebung des Standortes bei. Insofern kann auf eine Wohnnutzung hier nicht verzichtet werden.

Weiterhin ist feststellbar, dass es sich bei den emittierenden Straßen um die erforderlichen Erschließungen bzw. Anliegerstraßen des Seequartiers handelt und nicht um gebietsfremde Durchgangsstraßen. Insofern würde eine veränderte Planung die Situation nicht grundlegend verändern.

Ein theoretisch denkbares Abrücken der Bebauung von den Quartiersstraßen ist mit der für das erweiterte Hörder Stadtbezirkszentrum angestrebten urbanen Struktur nicht vereinbar. Darüber hinaus bestehen mit der vorgegebenen Seeuferpromenade auch enge räumlich Restriktionen für eine adäquate städtebauliche Entwicklung.

Letztlich ist hinsichtlich der geplanten Gebäude festzustellen, dass aktive Schallschutzelemente (Wall, Wand) stadtgestalterisch und stadtfunktional inakzeptabel sind und zudem eine unerwünschte Trennwirkung hätten.

Aktive Schallschutzmaßnahmen sind - unabhängig von den mit den Maßnahmen verbunden Kosten – daher nicht vorgesehen.

Bei der Planung der Gebäude sind daher auf die prognostizierte Schallsituation bezogen passive Schallschutzmaßnahmen bzw. Maßnahmen zur Optimierung der Grundrisse erforderlich. Hierzu wurde in den Bebauungsplan -wie bereits beschrieben –entsprechende Festsetzungen aufgenommen.

Verkehrslärmwirkungen auf den Umgebungsbereich

Das Schallgutachten trifft für die Bereiche außerhalb des Plangebietes folgende Aussagen:

Der Wert von 70 dB(A) wird tagsüber an nahezu allen Gebäuden beidseits des Straßenzuges „Hermannstraße / Schüruferstraße“ eingehalten. An der Bebauung westlich des Straßenzuges „Am Stift / Faßstraße“ sind Überschreitungen bis zu 2 dB(A) zu erwarten, an der „Willem-van-Vloten-Straße“ Überschreitungen bis zu 3 dB(A).
Der Wert von 60 dB(A) wird zur Nachtzeit an folgenden Bestandsgebäuden an den jeweils straßenzugewandten Fassaden überschritten:

- Bebauung nördlich der „Hermannstraße“ um maximal 3 dB(A),
- Bebauung südlich der „Hermannstraße“ um maximal 2 dB(A),
- Bebauung nördlich der „Schüruferstraße“ um maximal 4 dB(A),
- Bebauung südlich der „Schüruferstraße“ um maximal 3 dB(A),
- Bebauung westlich des Straßenzuges „Am Stift / Fassstraße“ um maximal 5 dB(A),
- einzelne Gebäude östlich des Straßenzuges „Am Stift / Fassstraße“ um maximal 1 dB(A),
- Bebauung südlich der „Willem-van-Vloten-Straße“ und im Kreuzungsbereich „Weingartenstraße /Fassstraße“ um maximal 5 dB(A).

An einzelnen Gebäuden an den genannten Straßenzügen, die nicht unmittelbar am straßenzugehörigen Gehweg liegen, wird der Sanierungsgrenzwert von 60 dB(A) auch zur Nachtzeit eingehalten.

Durch die Realisierung des PHOENIX Sees und der angrenzenden Bebauung wird eine Zunahme des Verkehrs auf diesen Straßen prognostiziert. Das Schallgutachten kommt im Vergleich mit den Analysewerten zum Ergebnis, dass durch den planungsbedingten Zusatzverkehr eine Pegelerhöhung zwischen 0,1 bis maximal 1,3 dB(A) entsteht.

Maßnahmen an den Straßen zur Reduzierung der Fahrgeräusche

Auf den Teilabschnitten

- „Schüruferstraße“, zwischen „Berghofer Straße“ und Straße „An der Goymark“,
- „Berghofer Straße“ südlich der „Schüruferstraße“ und
- „Willem-van-Vloten-Straße“ westlich „Faßstraße“,

wurde in den letzten beiden Jahren - auch im Vorgriff auf die Gebietsentwicklung - wie weiteren Straßenabschnitten im Stadtgebiet der sog. lärmoptimierte Asphalt aufgebracht.

Zur Reduzierung der verkehrsbedingten Emissionen ist beabsichtigt, auf der Hermannstraße den vorhandenen Belag durch lärmoptimierten Asphalt zu ersetzen. Hierzu wird bis zur Rechtskraft des Bebauungsplanes zwischen der Stadt Dortmund und der PHOENIX See Entwicklungsgesellschaft eine entsprechende Vereinbarung getroffen.

Zur Ermittlung der mit dem Asphalt verbundenen Pegelminderung sind vom Ingenieurbüro ‚AiR‘ an mehreren Straßen im Stadtgebiet Messungen durchgeführt worden (AiR, 2009). Die Messungen dokumentieren Pegelminderungen zwischen 3,7 und 6,3 dB(A). Gemäß Schallgutachten (TÜV Nord, 2012) kann bei Verwendung des lärmoptimierten Asphalts von einer gesicherten Pegelminderung von 3-4 dB(A) ausgegangen werden.

Wird für die oben genannten Straßenabschnitte mit lärmoptimiertem Asphalt von einer Minderung um 3 dB(A) bis 4 dB(A) ausgegangen und dieser Asphalt auch auf der Hermannstraße aufgebracht, werden die Werte von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts an nahezu allen Gebäuden an diesen Straßen eingehalten.

Auch werden die durch den zusätzlichen planungsbedingten Verkehr verursachten geringen Pegelerhöhungen mehr als kompensiert. Bei einer Pegelminderung im o. g. Umfang kommt es durch die Planung zu keiner weiteren Erhöhung der Beurteilungspegel.

Für die Faßstraße ist zur beabsichtigten städtebaulichen Integration der Straße und der damit ebenfalls angestrebten Verbesserung der Querungsmöglichkeiten für Fußgänger ein Umbau der Straße beabsichtigt. Die Umbauplanungen werden für den erforderlichen Förderantrag zurzeit konkretisiert. Der hierzu erforderliche politische Beschluss ist so terminiert, das mit dem Umbau Anfang 2015 begonnen werden kann. In diesem Zusammenhang soll auch auf diesem Straßenzug lärmoptimierter Asphalt verwendet werden, wodurch die Sanierungsgrenzwerte an den Gebäuden dann unterschritten werden.

9.2 Parkplatzgeräusche

Für den öffentlichen Parkplatz nördlich der Planstraße J (Hörder Hafenstraße) wurde bei maximaler Ausnutzung des Parkplatzes mit ca. 80 öffentlichen Parkplätzen für die lauteste Nachtstunde (02:00 - 06:00 Uhr) ein Beurteilungspegel von Lr = 42 dB(A) ermittelt. Zur Minderung der durch den öffentlichen Parkplatz bedingten Schallimmissionen sind sowohl bauliche als auch organisatorische Maßnahmen möglich.

Um die Schallimmissionen im Bereich der zukünftigen Wohnbebauung begrenzen zu können, müsste als bauliche Maßnahme eine ca. 70,0 m lange Schallschutzwand mit einer Gesamthöhe von 3,0 m über der Oberkante des öffentlichen Parkplatzes oder beispielsweise eine ebenso hohe Garagenzeile für Dauernutzer entlang der nördlichen Grenze des öffentlichen Parkplatzes an der Böschung zur offengelegten Emscher errichtet werden.

Aus Gründen des Stadtbildes (bauliche Verstellung des Emschergrünzuges) wäre diese bauliche Lösung aus städtebaulicher Sicht unbefriedigend und nicht vertretbar mit den im Zusammenhang der Offenlegung der Emscher formulierten Zielen eines offen geführten Stadtlandschaftsraumes. Da zudem die Errichtung und Einbindung der Schallschutzwand einen sehr hohen baulichen und finanziellen Aufwand erfordern würde, wird dieser Ansatz zugunsten einer organisatorischen Beschränkung der Stellplatznutzung während der Nachtzeit (22:00 Uhr - 06:00 Uhr)verworfen.

Die Nutzung der gesamten öffentlichen Parkflächen ist gemäß Gutachten (TÜV Nord, 2007) tagsüber unbegrenzt möglich. Um die Schallwerte auch während der Nachtzeit einhalten zu können, ist durch geeignete organisatorische Maßnahmen (z. B. Schrankenanlage oder zeitliche befristete Nutzung) sicher zu stellen, dass der Parkplatz in der Nachtzeit nur noch anteilig etwa 50 % der Öffentlichkeit zur Verfügung steht. Hierzu wird eine entsprechende Regelung vom zuständigen Fachbereich bis zum Satzungsbeschluss getroffen.

9.3 Gastronomie- und Freizeitbetriebe

Im Seequartier sollen entlang des Hafenbeckens, der Seeuferpromenade sowie im Bereich des Sportstützpunktes gastronomische Nutzungen realisiert werden, die auch Außenflächen anbieten. Wegen des besonderen Ambientes ist es ausdrückliches Ziel der Stadt, im Bereich des Hafens auch Außengastronomieflächen zuzulassen, die auch ohne zeitliche Einschränkung während der Nachtzeit betrieben werden können. Hierzu wurden im angrenzenden Umfeld des Hafenbeckens die potenziellen Außengastronomieflächen festgelegt. Im Beiplan II zum Bebauungsplan sind diese Flächen dargestellt und speziell diejenigen gekennzeichnet worden, die keiner zeitlichen Eingrenzung unterliegen sollen.

Da in den hier geplanten Sondergebieten neben den dominierenden Büro- und Dienstleistungsnutzungen u. a. auch Wohnungen ab dem ersten Obergeschoss zugelassen werden sollen, wurde mit Bezug auf die im Beiplan II zum Bebauungsplan festgelegten Außengastronomieflächen vom TÜV Nord ein Schallgutachten (2012) zur Ermittlung der Schallleistungspegel an den angrenzenden Gebäuden erstellt. Das Gutachten hat zum Ergebnis, dass an nahezu allen Fassaden der an die Außengastronomie angrenzenden Gebäude die für ein Mischgebiet gültigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm während der Nachtzeit (22:00 - 06:00 Uhr) überschritten werden.

Um die beabsichtigte zeitlich unbegrenzte Außengastronomie dennoch zu gewährleisten, wurde im Bebauungsplan durch eine spezifische Festsetzung festgelegt, dass schutzbedürftige Nutzungen wie Wohnungen nur dann zulässig sind, wenn auf der Grundlage der Annahmen des Schallgutachtens des TÜV Nord, 2012) durch geeignete aktive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Schallschleuse) nachgewiesen wird, dass die Immissionsrichtwerte der anzuwendenden TA-Lärm für Mischgebiete vor den schutzbedürftigen Räumen eingehalten werden.

9.4 Gewerbliche Immissionen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt als relevante gewerbliche Schallquelle in der Hermannstraße 107 eine Tankstelle. Die genehmigte Tankstelle liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und ist bereits heute von Wohngebäuden und Wohnnutzungen in gemischt genutzten Gebäuden umgeben. Vom derzeitigen Tankstellenbetrieb gehen keine derart relevanten Schallemissionen aus, dass gesunde Wohnverhältnisse in der Nachbarschaft in Frage gestellt wären. Bei Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen der Tankstelle ist zu gewährleisten, dass keine Verschlechterung gegenüber der heute genehmigten Nutzung und den dadurch hervorgerufenen Immissionen erfolgt.

9.5 Luftverkehrsbedingte Schallimmissionen

Der Geltungsbereich liegt in der Anfluggrundlinie (‚Centerline') der Start- und Landebahn des Flughafens Dortmund-Wickede in gerader Verlängerung der Start- und Landebahn. Die Entfernung zum Flughafen beträgt ca. 7,0 km. Die Flughafen Dortmund GmbH hat in der Umgebung des Flughafens drei stationäre Fluglärmüberwachungsanlagen installiert, von denen sich eine unterhalb der Anfluggrundlinie in unmittelbarer Nähe zur Trapphofstraße in Dortmund-Aplerbeck befindet (ca. 4,5 km Luftlinie vom Planbereich). An diesem Messpunkt wird ein Dauerschallpegel (LEQ3) von bis zu 54 dB(A) gemessen.

Im Rahmen einer vom Flughafen beauftragten schalltechnischen Untersuchung wurden die Auswirkungen des Flugverkehrs in verschiedenen Varianten der Entwicklung des Flughafens betrachtet (Gutachten der Fa. ADU Cologne). Es wird hier von der untersuchten Variante für das Jahr 2020 ohne Ausbau (Prognose-Nullfall) ausgegangen. Die hier betrachtete „Prognose-Nullfall" Variante für 2020 beinhaltet gegenüber der heutigen Situation eine Steigerung der Flugzahlen. Diese sind im Rahmen der bestehenden Planfeststellung möglich.

Im Rahmen des Gutachtens wurden mehrere Immissionsorte betrachtet. Die dem Plangebiet nächstgelegenen Immissionsorte sind der IO5 PHOENIX See (Meinbergstraße) und IO6 (An der Goymark / Benninghofer Straße). Hier wurden folgende Pegel berechnet:
IO5: tags 56,5 dB(A) nachts 40,0 dB(A)
IO6: tags 54,8 dB(A) nachts 38,9 dB(A)

Am Immissionsort IO5 und IO6 werden die Orientierungswerte für Kerngebiete bzw. des hier vergleichbaren Sondergebietes tags und nachts eingehalten. Die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete werden tags um 1,5 dB(A) überschritten und nachts eingehalten. Am IO6 werden sie tags und nachts eingehalten. Eine Überschreitung der Pegel ist damit allenfalls im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes an der Hermannstraße gegeben. Aufgrund der neueren Entwicklungen im Luftverkehr sind die o. g. Pegel als Maximalabschätzung anzusehen. Eine Bebauung wird daher

insgesamt trotz evtl. möglicher geringfügiger Überschreitungen der Orientierungswerte zur Tageszeit an der Bestandsbebauung in der Prognose für 2020 als verträglich angesehen, gesunde Wohnverhältnisse sind gegeben. Die vom Flughafen beantragte Ausdehnung der Betriebszeiten führt zu keinen weiteren Regelungsbedarf im Planbereich der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Der Flughafen Dortmund hat das Gutachten auf der Internet-Seite **//www.dialog-dortmund-airport.de** allgemein verfügbar gemacht.

9.6 Luftschadstoffe

Im Rahmen der gutachterlichen Stellungnahme zu den Luftschadstoffen vom 21.06.2007 (TÜV NORD und Ing.-Büro simuPLAN) wurden die Luftschadstoffbelastung (Staub- und Kohlendioxidbelastung) mit Hilfe von Ausbreitungsrechnungen für den Bereich des Bebauungsplanes Hö 252 abgeschätzt und bewertet. Hierbei waren die Emissionen des Straßenverkehrs und der maßgeblichen Gewerbe- und Industrieansiedlungen zu berücksichtigen.

Besondere Belastungspunkte mit teilweise deutlichen Überschreitungen der Grenzwerte befinden sich erwartungsgemäß in der Faßstraße und in der Hermannstraße sowie außerhalb des Planbereichs in der Willem-van-Vloten-Straße und Schüruferstraße. Für den Prognose-Null-Fall (ohne See) ist aufgrund der prognostizierten Reduktion der Hintergrundbelastung in allen untersuchten Straßenabschnitten eine Minderung der Schadstoffkonzentration zu erwarten. Dennoch werden in der Willem-van-Vloten-Straße und der Faßstraße die Immissionsgrenzwerte der 22. BImSchV zum Teil nicht eingehalten.

Durch die im Vergleich zum Prognose-Null-Fall ergänzte und damit dichtere Bebauungsstruktur verschlechtern sich im Planfall (mit PHOENIX See) an der Faßstraße teilweise die Austauschbedingungen mit daraus resultierenden höheren Immissionen. In der Hermannstraße werden die Grenzwerte der 22. BImSchV dennoch eingehalten, während sich die Immissionssituation in der Faßstraße verschlechtert.

Zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse empfiehlt der Gutachter daher eine Wohnnutzung unmittelbar angrenzend an die Faßstraße auszuschließen. Für die gem. Bebauungsplan zulässigen Büro- und Dienstleistungsnutzungen ist eine mechanische Belüftung für die zur Faßstraße zugewandte Fassadenseite von der straßenabgewandten Seite vorzusehen. Diese Empfehlungen sind durch entsprechende textliche Festsetzung umgesetzt worden.

10. Soziale Infrastruktur

10.1 Kindergarten

Für das Projekt PHOENIX See sind zur Deckung des mit der neuen Wohnbebauung entstehenden Bedarfs zusätzliche Kindergartenplätze geplant, die in zeitlicher Abhängigkeit von der Entwicklung der Wohnquartiere realisiert werden können. Für die neuen Wohnquartiere ist durch die im Umfeld bestehenden und die im Teilbereich B und C an der Weingartenstraße bzw. Phoenixseestraße geplanten neuen Einrichtungen eine hinreichende Bedarfsdeckung gegeben. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Hö 252, Teilbereich A, ist daher kein zusätzlicher Kindergarten erforderlich.

10.2 Schulen

Ab dem Schuljahr 2008 /2009 wurden die Grundschulbezirke in Nordrhein-Westfalen aufgehoben und die Eltern konnten ab dann im Rahmen der vom Schulträger festgelegten Aufnahmekapazitäten frei wählen, welche Grundschule ihr Kind besuchen soll.

Aus schulorganisatorischer Sicht ist bei der zu erwartenden schrittweisen Realisierung der Wohnbebauung mit zunächst etwa 500 Wohneinheiten im Gesamtbereich des Bebauungsplanes Hö 252 mit einem Schülerzuwachs von rund 12 Schülern je Einschulungsjahrgang zu rechnen. Die umliegenden Grundschulen, insbesondere die Weingarten-Grundschule, können diese Anzahl schulräumlich versorgen. Eine Erweiterung des Schulstandortes der Weingarten-Grundschule wird dadurch nicht erforderlich. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind keine weiteren Schulbauten erforderlich.

11. Klimaschutz / Energetische Optimierung

Zur energetischen Optimierung der geplanten Bebauung im Bereich des PHOENIX Sees sind mehrere Gutachten in Auftrag gegeben worden. Im Rahmen der Erstellung eines Energiekonzepts (GERTEC GmbH, 2007) wurden die Anforderungen an die zukünftigen Gebäude im Bereich des PHOENIX Sees untersucht und verschiedene Maßnahmen sowie die Festlegung von Wärmedämmstandards empfohlen. Zudem wurden verschiedene Energieversorgungsvarianten für das gesamte Projektgebiet PHOENIX See untersucht.

Das ursprüngliche Konzept sah vor, an zwei Standorten Nahwärmezentralen (Blockheizkraftwerke) sowie Spitzenlastkessel zu errichten und die Bürogebäude mit Nahwärme und einem Nahwärmenetz zu versorgen. Die dadurch errechnete CO_2-Einsparung gegenüber einer dezentralen Erdgasversorgung betrug auf der Basis der EnEV 2009 und den erhöhten Anforderungen an den Energiestandard auf 355 to/a CO_2.

Diesen Wert galt es bei der Umsetzung möglicher Alternativen einzuhalten. Dafür sollte der Nachweis erbracht und gleichzeitig geprüft werden, mit welchen Maßnahmen der Standard der ENEV 2009 um 10 % unterschritten werden konnte. Das Gutachterbüro (e² - energieberatung, 2010) hat im Hinblick auf die Wärme- und Kälteversorgung vier Varianten untersucht:

- Geothermie mit Sonden, Beheizung durch Wärmepumpen über aktivierte Bauteile und freie Kühlung
- Blockheizkraftwerk und Gasbrennwertkessel zur Spitzenlastdeckung sowie Kompressionskältemaschinen für die Kühlung
- Luftwärmepumpen für Heizung und Kühlung über aktivierte Bauteile sowie Gasbrennwertkessel für die Spitzenlastdeckung
- Gasbrennwertkessel und Solarthermie sowie verbesserte Gebäudehülle (3-fach Verglasung der Fassade)

Im Ergebnis wird festgestellt, dass alle Varianten grundsätzlich geeignet sind, da sie die Anforderungen der EnEV 2009 und des EEWärmeG erfüllen. Das ursprünglich vorgesehene dezentrale Wärmenetz wird daher nicht weiter verfolgt. Zudem wird eine Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass der Erwerber zur Verbesserung der Energieeffizienz der gewerblichen Gebäude in der Planungsphase eine umfassende energetische Fachberatung beauftragen und in diesem Rahmen die geplanten Einsparungen für den Wärmeschutz, die Beleuchtung, die Kühlung und die Stromnutzung gegenüber dem Bauordnungsamt beziffern muss. Der Erwerber kann die Gebäudetechnik abhängig von seinen speziellen Bedürfnissen frei wählen. Die Primärenergiegrenzwerte (EnEV 2009 und EEWärmeG 2009) müssen hierbei um mindestens 10 % unterschritten werden. Der Erwerber muss diese Verpflichtung auf etwaige Rechtsnachfolger mit entsprechender Weitergabeverpflichtung übertragen. Die rechtliche Sicherung der gebäudebezogenen Maßnahmen erfolgt über die Aufnahme in die Grundstückskaufverträge und ist im Rahmen des Bauantrages entsprechend nachzuweisen.

Die für die geplante Wohnbebauung um den PHOENIX See erstellte solarenergetische Begutachtung und Optimierung trifft für den Geltungsbereich des Teilbebauungsplans A aufgrund der hier fehlenden Wohngebietsprägung keine Aussagen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass aufgrund der Süd- oder Westorientierung vieler Grundstücke und Gebäude sowie der angestrebten Gebäudetypologie Anlagen zur Nutzung der Solarenergie energieeffizient installiert werden können.

12. Bodenordnung

Die Flächen im Geltungsbereich befinden sich im Eigentum der PHOENIX See Entwicklungsgesellschaft der Stadt Dortmund und verschiedener privater Bauherren. Die öffentlichen und privaten Flächen werden parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans parzelliert und entweder der Stadt Dortmund (Verkehrs- und Grünflächen) übertragen oder an private Bauherren und Investoren veräußert. Für den Bebauungsplan sind keine öffentlich-rechtlichen bodenordnende Maßnahmen gemäß der §§ 45 ff. BauGB (z. B. Baulandumlegung) erforderlich.

13. Städtebauliche Zahlenwerte

Kerngebiet (MK)	ca. 0,40 ha
Sondergebiet (SO)	ca. 12,30 ha
Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 1,30 ha
Verkehrsfläche	ca. 6,50 ha
Ver- und Entsorgung	ca. 0,04 ha
Öffentliche Grünfläche	ca. 0,83 ha
Hörder Bach (Planfeststellungsbereich)	ca. 0,65 ha
Flächen für Wald	ca. 0,47 ha
Größe des Bebauungsplangebiets	**ca. 22,49 ha**

14. Kosten, Förderung

Das Projekt PHOENIX See wird von der PHOENIX See Entwicklungsgesellschaft mbH gemeinsam mit der Stadt Dortmund, der Dortmunder Stadtwerke AG (DSW) und der Emschergenossenschaft realisiert. Es wird gefördert mit Mitteln des Landes Nordrhein-Westfalen, des Bundes und der Europäischen Union.

Dortmund, den 10.02.2012

Wilde
Ltd. Städt. Baudirektor

Der Umweltbericht (Büro Menke, Dortmund; 10.02.2012) bildet Teil B der Begründung.

Zu diesem Bebauungsplan sind folgende Gutachten erstellt worden.

1. Heimer + Herbstreit,
   Umweltverträglichkeitsstudie zum städtebaulichen Verfahren, Weißentwurf,
   Bochum, 07.11.2003
2. Planungsgemeinschaft grünplan, Junker und Kruse, Planersocietät, Arbeitsgemeinschaft R.W. + ST Freiraum,
   Freizeitnutzungen am PHOENIX See, Stand 2005
3. Stadtplanungs- und Bauordnungsamt der Stadt Dortmund,
   Ermittlung des Parkplatzbedarfs und Parkplatzkonzept, Dortmund 18.01.2007
4. CIMA Stadtmarketing Gesellschaft für gewerbliches und kommunales Marketing mbH,
   Potenziale und Profilierung des Einzelhandelsstandortes und Stadtbezirkszentrums DORTMUND - HÖRDE, Köln Februar 2008
5. Naber Research Consulting,
   Gutachterliche Stellungnahme zum geplanten Einzelhandelbaustein im prospektiven ‚Seequartier' Dortmund, Hamburg 05/2010
6. Naber Research Consulting,
   Kurzstellungnahme zur räumlich-strukturellen Nutzungskonfiguration in den Haupteinkaufsstraßen der Dortmunder Stadtbezirkszentren Aplerbeck, Brackel, Hörde und Hombruch, Hamburg 05/2010 und 06.07.2010
7. TÜV NORD Systems GmbH & Co. KG,
   Geräuschemissionen und -immissionen möglicher Außengastronomiebereiche im Hafenquartier am PHOENIX See in Dortmund-Hörde, Essen 06.02.2012
8. TÜV NORD Systems GmbH & Co. KG, Essen und Ingenieurbüro simuPLAN, Dorsten,
   Gutachterliche Stellungnahme zu den Luftschadstoffen im Bereich der Bebauungsplangebiete Hö 252 ‚PHOENIX See' und Ap118n ‚Alt Schüren West' in Dortmund,
   Essen/Dorsten 21.06.2007
9. TÜV NORD Systems GmbH & Co. KG,
   Gutachten Geräuschemissionen und -immissionen durch Straßenverkehr und Anlagengeräusche in den Teilbereichen A, B und C des Bebauungsplans Hö 252 Dortmund PHOENIX See, Essen 21.09.2007
10. TÜV NORD Systems GmbH & Co. KG,
    Gutachten Geräuschimmissionen durch Straßenverkehr und Anlagengeräusche in den Teilbereichen A und C des Bebauungsplangebietes Hö 252 PHOENIX See und auf den Straßen im Umfeld, Essen 20.01.2012
11. AiR Ingenieurbüro GmbH,
    Messbericht zur schalltechnischen Beurteilung von Straßenbelägen gemäß DIN 11819-1 an drei Straßenverläufen in Dortmund, Hannover 13.08.2010
12. GERTEC GmbH,
    Energiekonzept - Endbericht, Essen 02/2007 und Ergänzungen zum Energiekonzept vom Februar 2007, Essen 18.10.2007
13. ADU cologne Institut für Immissionsschutz GmbH,
    Prognose über die Lärmimmission aus dem Flugverkehr des Flughafens Dortmund im Jahr 2020 in verschiedenen Szenarien, Köln 17.03.2008

14. e^2 -energieberatung GmbH,
Phönix See, Dortmund, Nachweis der Energieeinsparung und CO_2 Emission,
Düsseldorf 18.03.2010

Anhang
- Dortmunder Sortimentsliste

PHOENIX See

PHOENIX See Dortmund

Bebauungsplan Hö 252 Teilbereich A

11. Änderung des Flächennutzungsplanes

Entwurf 2. Offenlage Umweltbericht

Teil B der Begründung

Auftraggeber: **Phoenix See Entwicklungsgesellschaft mbH**
Barcelonaweg 14, 44269 Dortmund

Dortmund, den 10. 02.2012

Büro MENKE Stadtplaner + Ingenieure LandschaftsArchitekten Angelika und Everhard Menke

Seibertzweg 6 44141 Dortmund Tel. 0231 9411060 Fax 0231 9411066 e-mail do@buero-menke.de

PHOENIX See Dortmund

Bebauungsplan Hö 252 Teilbereich A **Entwurf Umweltbericht**

Inhalt

1 Einleitung

1.1 Anlass und Aufgabenstellung
1.2 Lage und Abgrenzung des Untersuchungsraumes
1.3 Kurzcharakterisierung des Untersuchungsraumes
1.4 Umweltrelevante Fragestellungen für das Bebauungsplanverfahren

2 Rechtliche Rahmenbedingungen und methodische Vorgehensweise

2.1 Rechtliche Rahmenbedingungen
2.1.1 Bau- und Planungsrecht
2.1.2 Umwelt- und Naturschutzrecht
2.2 Methodische Vorgehensweise
2.2.1 Umweltprüfung
2.2.2 Eingriffsregelung
2.3 Ergebnisse des Scoping-Termines
2.3.1 Abgrenzung des Untersuchungsraumes
2.3.2 Festlegung des Untersuchungsrahmens
2.3.3 Anregungen aus dem Scopingtermin

3 Alternativendiskussion

3.1 Standortbegründung für das Vorhaben
3.2 Städtebauliche Varianten am ausgewählten Standort

4 Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

4.1 Umsetzung des Vermeidungsprinzips im Geltungsbereich des Bebauungsplanes
4.2 Umweltrelevante Festsetzungen des Bebauungsplanes
4.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
4.2.2 Verkehrliche Erschließung
4.2.3 Entwässerung
4.2.4 Pflanzbindungen/Pflanzgebote
4.2.4.1 Waldersatz
4.2.5 Gewässer
4.2.6 öffentliche Grünflächen
4.2.7 Lärm/Luftschadstoffe
4.2.8 Energetische Optimierung
4.2.9 Altlasten/Bergbau
4.3 Beschreibung des zu erwartenden Bedarfes an Grund und Boden sowie Art und Menge der zu erwartenden Emissionen
4.3.1 Flächenbilanz des Bebauungsplans
4.3.2 Art und Menge der zu erwartenden Emissionen und Immissionen

5 Planerische Vorgaben und Vorhaben für den Untersuchungsraum

5.1 Planungsverbindliche Vorgaben
5.1.1 Landes- und Regionalplanung
5.1.2 Landschaftsplanung
5.1.3 Bauleitplanung
5.1.4 Planfeststellung PHOENIX See und Emscher / Verbindungsraum
5.1.5 Planfeststellung Hörder Bach
5.1.6 Verbindlichkeitserklärungen zu Sanierungsplänen
5.2 Aussagen informeller Planungsinstrumente
5.2.1 Städtebauliche Rahmenplanung
5.2.2 Umweltplan Dortmund
5.2.3 Umweltqualitätsziele zur Freiraumentwicklung
5.2.4 Emscher Landschaftspark / Regionale Grünzüge
5.3 Sonstige fachplanerische Vorgaben und Vorhaben
5.3.1 Umbau des Emscher-Systems
5.4 Zusammenfassende Wertung

6 Ermittlung und Bewertung der räumlichen Ausgangssituation

6.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter nach § 2 (1) UVPG, Empfindlichkeiten, Schutzwürdigkeiten, Vorbelastungen
6.1.1 Menschen
6.1.1.1 Wohnen und Wohnumfeld
6.1.1.2 Erholung und Freizeit
6.1.2 Pflanzen und Tiere
6.1.2.1 Potenziell natürliche Vegetation
6.1.2.2 Reale Vegetation und Biotoptypen
6.1.2.3 Tiere / Lebensräume
6.1.2.4 Biotopkataster
6.1.3 Boden
6.1.3.1 Naturräumliche Ausgangssituation und geologische Verhältnisse
6.1.3.2 Bodentypen
6.1.3.3 Bodenbewertung
6.1.4 Wasser
6.1.4.1Quellen
6.1.4.2Grundwasser
6.1.4.3Oberflächengewässer
6.1.5 Luft und Klima
6.1.5.1 Regionalklima
6.1.5.2 Klimatope
6.1.5.3 Luftgüte
6.1.6 Landschaftsbild
6.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter
6.2 Grundbelastung des Raumes
6.2.1 Altstandorte und Ablagerungen
6.2.2 Bergbauliche Erkundung
6.2.3 Luftschadstoffe und Gerüche
6.2.4 Schall und Erschütterungen
6.3 Zusammenfassende Wertung des Umweltzustandes unter Berücksichtigung des Entwicklungspotenzials der Schutzgüter im Untersuchungsraum

7 Ermittlung und Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter nach UVPG am Standort und im Einwirkungsbereich (§6(3) Nr. 4 UVPG)

7.1 Menschen
7.2 Pflanzen und Tiere
7.3 Boden
7.4 Wasser
7.5 Luft und Klima
7.6 Landschaftsbild
7.7 Kultur- und sonstige Sachgüter
7.8 Wechselwirkungen
7.9 Zusammenfassende Wertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen

8 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verminderung von Umweltauswirkungen und zur Kompensation von Eingriffen

8.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Umweltauswirkungen
8.2 Grünordnerische Maßnahmen
8.3 Ausgleichskonzept
8.4 Festsetzung der Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan
8.4.1 Waldausgleich
8.4.2 Baumersatz nach Baumschutzsatzung

9 Änderungen nach Abschluss der Offenlage

10 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung des Bebauungsplanes (Monitoring)

11 Allgemein verständliche Zusammenfassung

12 Literatur- und Quellenverzeichnis

13 Übersicht der Gutachten und Fachbeiträge zum Bebauungsplan

14 Anlage Planung der öffentlichen Grünflächen (B.S.L. Okt.2007)

Planverzeichnis

Pläne zur Umweltverträglichkeitsstudie UVS Heimer+Herbstreit, Stand 2003

Plan 1	Realnutzung für den gesamten Untersuchungsraum	M. 1:10.000
2	Schutzgut Mensch	
Plan 2	Bestand und Bewertung Wohnen, Wohnumfeld, Freizeit und Erholung	M. 1:10.000
3	Schutzgut Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume	
Plan 3.1	Bestandsplan Biotoptypen / Nutzungen	M. 1: 5.000
Plan 3.2	Bestand der Biotoptypen im engeren Untersuchungsgebiet	M. 1: 2.500
Plan 3.3	Bewertung der Biotopkomplexe	M. 1: 5.000
4	Schutzgut Boden	
Pan 4.1	Bestandsplan	M. 1:10.000
Plan 4.2	Bewertung	M. 1:10.000
5	Schutzgut Wasser	
Plan 5	Bestand und Bewertung Oberflächen-und Grundwasser	M. 1: 5.000
6	Schutzgut Klima und Luft	
Plan 6	Bestand und Bewertung	M. 1:10.000
7	Schutzgut Landschaft	
Plan 7	Bestand und Bewertung	M. 1:10.000
8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	
Plan 8	Bestandsanalyse	M. 1:10.000

Pläne zum Umweltbericht

Plan 9	Bestand Biotoptypen Biotoptypenkartierung im Bebauungsplangebiet	M. 1: 1.000
Plan 10	Planung Biotoptypen und Maßnahmen im Bebauungsplangebiet	M. 1: 1.000

1 Einleitung

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Flächen des ehemaligen Stahlwerkes Phoenix Ost (Hermannshütte) im Zentrum des Stadtteils Hörde in Dortmund werden als Zukunftsstandort PHOENIX See entwickelt. Nach der Aufgabe der 150-jährigen industriellen Nutzung soll das etwa 96 ha große Areal erstmals wieder für die Allgemeinheit zugänglich werden. Hier soll ein Standort für Wohnen, Freizeit und Arbeiten, als Teil des Emscher Landschaftsparks, entstehen.
Herzstück des Zukunftsstandortes ist die Errichtung eines etwa 24 ha großen Sees. Entlang des nördlichen Seeufers wird künftig die von Schmutzwasser befreite, offen gelegte und ökologisch verbesserte Emscher fließen. Die für die Realisierung des Sees und die neue Führung der Emscher erforderliche Planfeststellung (§ 31 WHG) ist am 20.06.2005 von der Bezirksregierung Arnsberg genehmigt worden. An den Ufern des Sees und der Emscheraue sollen Bauflächen für hochwertige Nutzungen entstehen: der an das Hörder Zentrum angrenzende Entwicklungsbereich im Umfeld der Hörder Burg wird Standort für Handel, Dienstleistung, Büros und Freizeitwirtschaft sein, am nördlichen sowie am südöstlichen Ufer sind Wohnbauflächen vorgesehen für etwa 1000 Wohneinheiten.
Die neuen Stadtquartiere werden in die vorhandene Verkehrsstruktur eingebunden, sie schaffen bisher nicht vorhandene Standortqualitäten und geben Impulse für das Stadtbezirkszentrum Hörde und für die Stadt Dortmund in ihrer regionalen und landesweiten Bedeutung.

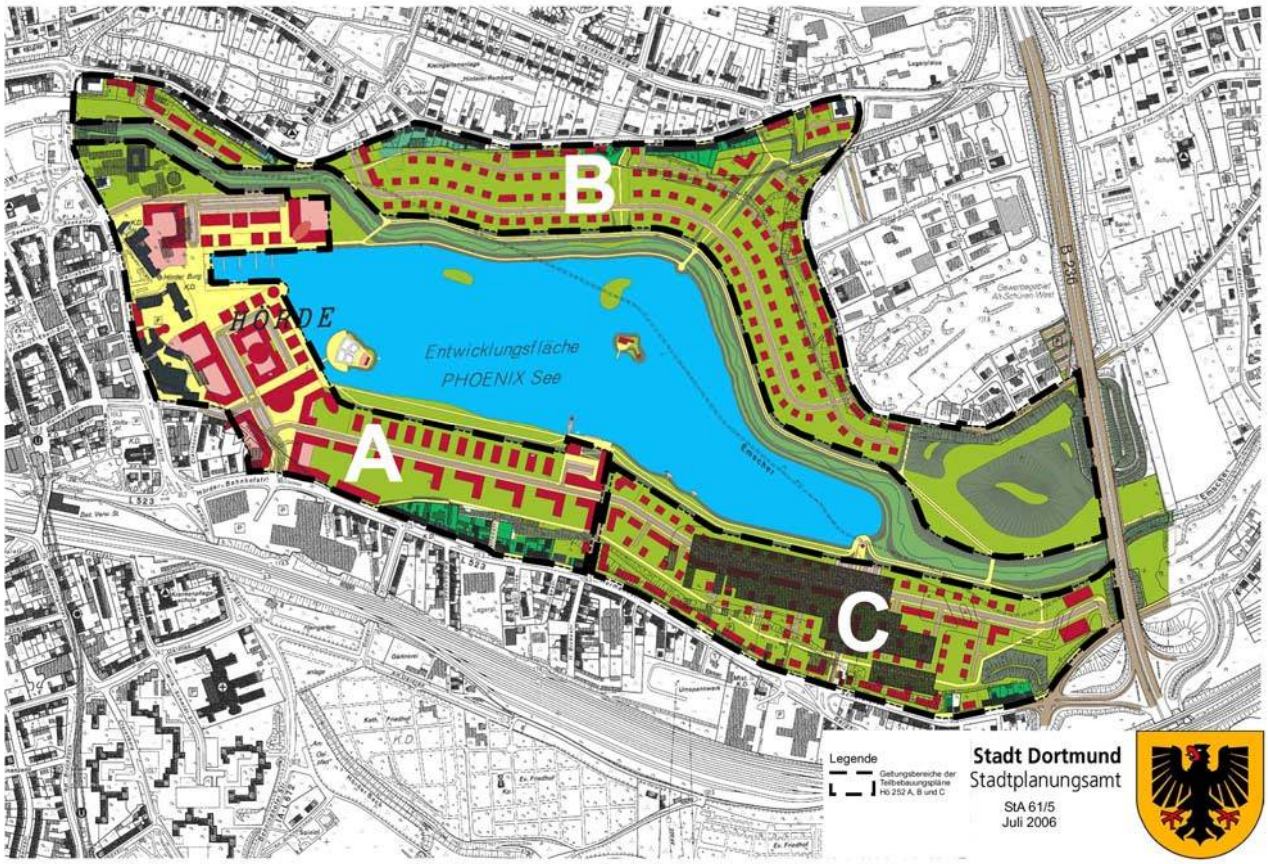
Die Flächen des ehemaligen Werksgeländes sind zwischenzeitlich weitestgehend abgeräumt. Die Geländeherrichtung und die Erstellung der geplanten Topografie ist so terminiert, dass die Flutung des Sees Ende 2009 beginnen kann. Parallel dazu sind die Erschließungsmaßnahmen der umliegenden Bauflächen vorgesehen.

Wegen der Größe des Plangebiets soll für die den See umgebenden neuen Bauflächen das Planrecht in drei Teilbebauungsplänen geschaffen werden. Die einzelnen Bereiche des Bebauungsplans Hö 252 werden wie folgt abgegrenzt:

Teilbebauungsplan A	Entrée-Bereich Hafen + Gewerbliche Nutzung Südufer West
Teilbebauungsplan B	Wohnbauflächen Nord-/Ostufer + Landschaftsbauwerk
Teilbebauungsplan C	Wohnbauflächen Südufer Ost

> siehe nachfolgende Übersicht

Übersichtsplan zu den Teilbebauungsplänen - Hö 252 A, B und C -



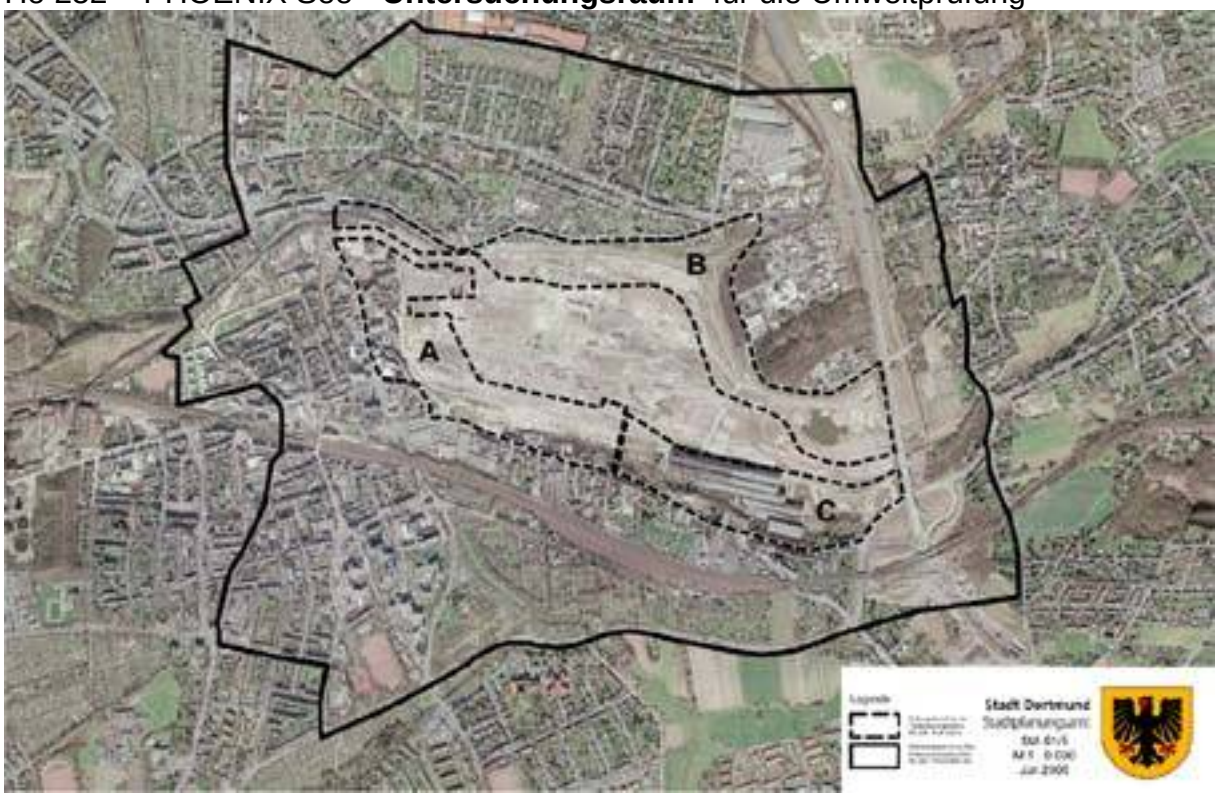
Gemäß § 2 (4) BauGB ist zur Bauleitplanung für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen. Für die drei Teilbebauungspläne A, B und C ist jeweils ein separater Umweltbericht zu erstellen, der auch die Umweltbelange für die jeweiligen Flächennutzungsplanänderungen behandelt.

1.2 Lage und Abgrenzung des Untersuchungsraumes

Um die Auswirkungen auf die Schutzgüter in einem angemessenen Umgriff betrachten zu können, erfolgt die Abgrenzung des Untersuchungsraumes, wie sie bereits für die Umweltverträglichkeitsstudie UVS zum Städtebaulichen Verfahren, erstellt im Jahre 2003, festgelegt wurde (= weiteres Untersuchungsgebiet der UVS 2003)
Das Gesamtplangebiet umfasst die Bereiche der drei Teilbebauungspläne A, B und C, sie umschließen die planfestgestellten Bereiche des PHOENIX Sees und der Emscher (zusammen in etwa = engeres Untersuchungsgebiet der UVS 2003)
Der Untersuchungsraum umfasst darüber hinaus den südlichen Bereich der Gartenstadt nördlich des Industriegeländes, den Bereich der B 236 im Osten, sowie den östlichen Stadtteil Hörde mit dem Zentrum, der Großwohnsiedlung Clarenberg und den Kleingarten- und Friedhofsflächen südlich der Bundesbahnstrecke Dortmund – Schwerte/Holzwickede

> siehe nachfolgende Grafik

Hö 252 – PHOENIX See **Untersuchungsraum** für die Umweltprüfung



1.3 Kurzcharakterisierung des Untersuchungsraumes

Der Standort PHOENIX See liegt etwa 4 km südlich der Dortmunder Innenstadt im Norden des Stadtbezirks Hörde (rund 53.000 Einwohner) und ist eingebettet in dichte Siedlungsstrukturen: unmittelbar in Westen angrenzend befinden sich die mittelalterliche Anlage der Hörder Burg und das Stiftsforum. Westlich der stark befahrenen Faßstraße schließt sich das Kerngebiet Hördes an, das mit zahlreichen Einzelhandelsbetrieben eine wichtige Versorgungsfunktion für die südlichen Stadtteile wahrnimmt; der Norden wird durch Wohnquartiere geprägt, im Südwesten schließen sich gründerzeitliche Strukturen mit gemischter Nutzung an und südlich der Bahnlinie die Großwohnsiedlung Clarenberg. Im Osten schließen sich gewerbliche Nutzungen an, es folgt die Nord-Süd-Verkehrstrasse der B 236, jenseits davon liegt der Stadtteil Schüren und der Zukunftsstandort Stadtkrone Ost.

Das Gesamtplangebiet der Bebauungspläne A – B – C wird außen begrenzt durch

- den Straßenzug ‚Weingartenstraße / Am Remberg' im Norden
- die ‚Kohlensiepen- / Meinbergstraße' und B 236 im Osten
- den Straßenzug ‚Schüruferstraße / Hermannstraße' im Süden
- und den Straßenzug ‚Am Stift / Faßstraße' im Westen

sowie im Innern durch den geplanten PHOENIX See und die Emscher

Überörtliches Straßennetz : über die nahe gelegene B 236 verfügt der Standort PHOENIX See über eine unmittelbare Anbindung an die BAB A2. Nach Fertigstellung der B 236 Richtung Süden wird eine Anbindung an die BAB A1 und die A 45 geschaffen. Die nördlich ge-

legene B1 stellt den Anschluss an das westliche Ruhrgebiet sowie über die A44 die Anbindung in östliche Richtung her.

Örtliches Straßennetz : In Richtung Innenstadt / B1 besteht über den Straßenzug Faßstrasse / Willem-van-Vloten-Straße / Märkische Straße eine leistungsfähige Anbindung.

Das **ÖPNV-Netz** erschließt den Westen und Süden des Standortes Phoenix-Ost sowohl per Schiene als auch per Stadtbahn und Buslinien.

Eine **regionale Fuß- und Radwegeverbindung** R 33 existiert in den Dortmunder Süden sowie nach Norden Richtung Innenstadt und Lünen, bzw. Richtung Osten nach Körne. Der Radweg R 10 stellt die Ost-West-Verbindung her.

1.4 Umweltrelevante Fragestellungen für das Bebauungsplanverfahren

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

Bodenschutz

Die Errichtung von Wohnhäusern, Büro- und Dienstleistungsgebäuden, Erschließungsstraßen, Plätzen und Freizeitanlagen in den drei Teilbebauungsplangebieten um den See bedeutet in Teilen eine Wiederversiegelung von neu gewonnenen Flächen. Zugleich werden öffentlich nutzbare Freiräume und Grünflächen neu entstehen, sowie private Gärten und Wohnumfeld.

Schallschutz / Luftgüte

Mit der Neunutzung der Brachfläche werden zusätzliche Anwohner und Einpendler, sowie Freizeitbesucher nach Hörde kommen. Das künftige Verkehrsaufkommen im umliegenden Stadtstraßennetz, sowie der Bedarf an Stellflächen für den ruhenden Verkehr werden untersucht.

Die Auswirkungen bestehender gewerblicher Betriebe im weiteren Untersuchungsraum auf die geplanten neuen Nutzungen, vornehmlich auf die Wohnnutzung, werden untersucht im Hinblick auf Geräusch-, Staub- oder Geruchsimmissionen.

Während der Aufbereitung der Flächen und der Erstellung der neuen Topografie, sowie während der sukzessiven Bebauung der neuen Quartiere an den Ufern der Gewässer ist eine temporäre Belastung durch Verkehrs- und Baulärm für die im Umfeld des Projektes lebenden Menschen gegeben.

Energieversorgung

Durch die geplante Bebauung ist mit einer großen Anzahl an Emittenten luftverunreinigender Stoffe zu rechnen, durch Straßenverkehr, sowie die Energieversorgungsanlagen der Wohnungen und Betriebe. Die Wahl der künftigen Energieversorgung für das städtebauliche Vorhaben wird untersucht.

Umgang mit dem Niederschlagswasser

Da nahezu alle Bauflächen durch Anfüllung künstlich geschaffen werden, ist eine Versickerung von Oberflächenwasser generell ausgeschlossen. Die Ableitung des Niederschlagswassers, wo möglich zur Anreicherung des natürlichen Wasserkreislaufes, wird festgelegt.

Auswirkungen auf den Wasserhaushalt

Die Öffnung des Hörder Baches im Plangebiet wird im Rahmen eines gesonderten Planfeststellungsverfahrens durch die Emschergenossenschaft betrieben. Die Auswirkungen auf die dränierende und Grundwasser regulierende Funktion des bisher verrohrten Gewässers sind dabei betrachtet worden.

Ortsbild

Die Möglichkeiten zum Erhalt von Ortsbild prägendem Baumbestand, der sich zwischen den Bestandsbauten entlang der Außengrenzen des Bebauungsplangebietes befindet, und seine Einbeziehung in das städtebauliche Konzept sind geprüft und festgelegt worden.
Die Gliederung der künftigen Bauflächen durch Grünstrukturen wird im Bebauungsplan festgelegt.

2 Rechtliche Rahmenbedingungen und methodische Vorgehensweise

2.1 Rechtliche Rahmenbedingungen

2.1.1 Bau- und Planungsrecht

Baugesetzbuch 2004 (BauGB)

Mit der am 27.07.2001 in Kraft getretenen Novelle wurde das Baugesetzbuch (BauGB) um den § 2a ergänzt, der festlegt, dass die Ergebnisse der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) auf der Grundlage des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) im Rahmen der Bauleitplanung in einem Umweltbericht darzulegen und in die Abwägung einzustellen sind.

Mit der Änderung des Baugesetzbuches 2004, neu bekannt gemacht am 23.09.2004, wurde für die Prüfung der Umweltauswirkungen die Umweltprüfung eingeführt.

Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB sind zu ermitteln und zu bewerten. Nach § 2 Abs. 4 BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen der Planung auf die Umweltschutzgüter ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Gemäß § 2a BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründungen zum Bebauungsplan und zum Flächennutzungsplan.

Die Aspekte der Bodenschutzklausel gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB sowie die Anwendung der Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind in den Umweltbericht zu integrieren.

Die Bearbeitung des Umweltberichts begann im Herbst 2006 auf der Basis vorstehender rechtlicher Rahmenbedingungen. Zwischenzeitlich wurde das Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen zweimal geändert. Seit dem 01.03.2010 ist in § 4 Abs. 2 Ziffer 1 neu geregelt, dass die Beseitigung von durch Sukzession entstandenen Biotopen auf Altstandorten bei Wiederaufnahme einer Neunutzung nicht als Eingriff gilt (Natur auf Zeit).

2.1.2 Umwelt- und Naturschutzrecht

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

- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
- Bundesnaturschutzgesetz (BnatSchG)
- Bundeswaldgesetz
- Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NW)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Landeswassergesetz
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- TA Lärm / Luft
- Baumschutzsatzung der Stadt Dortmund
- Naturdenkmalverordnung – NDVO der Stadt Dortmund

2.2 Methodische Vorgehensweise

2.2.1 Umweltprüfung

Eine wesentliche Grundlage für die Erstellung des Umweltberichtes ist die vorläufige Fassung (Weißentwurf) der Umweltverträglichkeitsstudie zum Städtebaulichen Verfahren – UVS- vom 07.11.2003.
Die Umweltauswirkungen wurden in der UVS durch das Büro Heimer + Herbstreit Umweltplanung an Hand vorliegender Daten, Fachgutachten sowie eigener Untersuchungen umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet.
Die im Rahmen der UVS seinerzeit detailliert erhobenen Bestandsdaten beschreiben die Ausgangssituation im Untersuchungsgebiet, untergliedert in ein „engeres Untersuchungsgebiet“, das im wesentlichen den Flächen der ehemaligen Hermannshütte entspricht, und in ein „weiteres Untersuchungsgebiet“, dem der Untersuchungsraum nach Ziffer 1.2 dieses Umweltberichtes entspricht. Die zur UVS erstellten Planunterlagen – Bestand und Bewertung der Schutzgüter, Plan 1 bis 8 – sind Bestandteil dieses Umweltberichtes.

Im Rahmen der Umweltprüfung werden die Schutzgüter nach § 2 (1) UVPG betrachtet. Hierzu werden die Inhalte und Ziele der Bauleitplanung beschrieben und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden und die Art und Menge der zu erwartenden Emissionen gemacht. Die Beschreibung und Bewertung der Wirkungen der Bauleitplanung auf die Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, auf Kultur- und Sachgüter erfolgt verbalargumentativ.

Der Umweltbericht beinhaltet außerdem die Darstellung von Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Umweltauswirkungen und zur Kompensation von Eingriffen, sowie Empfehlungen zur Überwachung der Auswirkungen auf die Umwelt (Monitoring).

2.2.2 Eingriffsregelung

Für das Plangebiet ist zu unterscheiden nach
- Flächen die als Wald gekennzeichnet sind und für die der Ausgleich gemäß Forstgesetz zu erfolgen hat,
- Flächen entlang der umgebenden Straßen, sie werden entsprechend der Tiefe der angrenzenden Bestandsbebauung gemäß § 34 BauGB als Innenbereich eingestuft. Hier ist für die Kompensation entfallenden Baumbestands die Baumschutzsatzung der Stadt Dortmund anzuwenden. Die Eingriffsregelung gilt hier nicht.

- Flächen, die nach § 35 BauGB als Außenbereich im Innenbereich einzustufen sind, gemäß § 21 Abs. 2 BNatSchG unterliegen sie grundsätzlich der Eingriffsregelung, es sind im wesentlichen ehemalige Industrieflächen.

Gemäß § 18 Abs. 4 BNatSchG können die Länder eigene Vorschriften zur Definition eines ‚Eingriffs' erlassen. Seit der vorletzten Änderung des Landschaftsgesetzes Nordrhein-Westfalen (LG NW) im Juni 2007 gilt die Beseitigung von durch Sukzession entstandenen Biotopen auf Altstandorten bei Wiederaufnahme einer Neunutzung nicht mehr als Eingriff.

Das vor Inkrafttreten dieser Neuregelung begonnene Verfahren zur Aufstellung des Umweltberichts mit integrierter Eingriffs-/Ausgleichsregelung wurde durch die Novelle des LG NW überrollt. Die Anwendung der Eingriffsregelung ist damit nicht mehr erforderlich.
Da die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz parallel zum Verfahrensstand bereits erarbeitet wurde, wird sie dem Umweltbericht -nur zur Information- beigefügt, um den Verlauf des Verfahrens zu dokumentieren. Sie hat den Bearbeitungsstand 2007 und wird nicht weiter fortgeführt.

Die vor der Flächensanierung zu rodenden Vegetationsbestände innerhalb der drei Bebauungsplangebiete A, B, C wurden in einer Biotoptypenkartierung erfasst (ARGE W&W Dez.05), sie enthält auch die Kennzeichnung einzelner Flächen als ‚Wald' im Sinne des Forstgesetzes.
Ergänzend wurden alle vorhandenen Einzelbäume und Biotoptypen in den Randbereichen des Bebauungsplangebiets kartiert. Die Kartierung des Baumbestands erfolgte gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Dortmund, § 3 – geschützte Bäume.
Die gesamte ehemals vorhandene Vegetation ist in Plan 9 ‚Bestand Biotoptypen' dargestellt, er enthält auch die gemäß § 35 eingestuften Flächen und ihre Biotoptypen (nur noch zur nachrichtlichen Information).

Der Plan 9 bildet im Rahmen dieses Umweltberichtes die Basis für die Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung, die nun noch den Ausgleich für entfallende Waldflächen nach Forstgesetz und die Kompensation für entfallenden Baumbestand nach städtischer Baumschutzsatzung umfasst.

Nur nachrichtlich – zur Erläuterung der bis Ende 2007 angewendeten Eingriffsregelung :
Die Identifizierung und Benennung der Biotoptypen erfolgte anhand der Biotoptypenliste und –bewertung für das Stadtgebiet Dortmund, die in Anlehnung an das Verfahren LUDWIG (1991) sowie in Anlehnung an RUNGE (1990) vom Planungsamt/Umweltamt der Stadt Dortmund 2002 aufgestellt wurde.

Das Verfahren LUDWIG nimmt eine ökologische Bewertung der Biotoptypen anhand der Bewertungskriterien Natürlichkeit, Wiederherstellbarkeit, Gefährdungsgrad, Maturität, Struktur- und Artenvielfalt, Häufigkeit im Naturraum, vor. Die geringste Bewertung je Kriterium beträgt 0 Punkte, die höchste 5 Punkte. Der maximal mögliche Gesamtwert eines Biotoptyps ist demnach 30 Punkte. Aus dem erreichten Gesamtwert lassen sich Aussagen über die Bedeutung der Biotoptypen für die Biotopfunktion ableiten.

Verfahren nach § 125 BauGB

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde zwischenzeitlich ein Verfahren nach § 125 Abs.2 BauGB zur Herstellung des Planungsrechts für die öffentliche Erschließung auf dem Gelände PHOENIX See durchgeführt (Testat vom 03.03.2008), dort erfolgte keine eigene Eingriffs-/Ausgleichsbilanz. Die Kompensation bereits erfolgter Eingriffe in den geschützten Baumbestand und Waldflächen wird insgesamt in diesem Bebauungsplanverfahren geregelt.

2.3 Ergebnisse des Scoping-Termines

2.3.1 Abgrenzung des Untersuchungsraumes

Am 18.12.2006 wurde der Scopingtermin zum Bebauungsplan Hö 252 – PHOENIX See durchgeführt. Zu der vorgeschlagenen Abgrenzung des Untersuchungsraumes (s. Kapitel 1.2) wurde kein Änderungsbedarf aufgezeigt.

2.3.2 Festlegung des Untersuchungsrahmens

Anhand des Scopingfachbeitrages wurde am 18.12.2006 beim Scopingtermin der Untersuchungsrahmen erläutert und unter Einbeziehung der Anregungen (Kapitel 2.3.3) festgelegt.

2.3.3 Anregungen aus dem Scoping-Termin

NABU
- die Wegeführung sollte die Rückzugsräume für Tiere berücksichtigen
- es sollten unterschiedliche Bebauungstypen angeboten werden
  (lockere Bebauung, hohe Durchgrünung)

Bezirksregierung Arnsberg
- Lärmgutachten Verkehr erstellen und Flugverkehr betrachten
- Spielplatz am Landschaftsbauwerk nicht zu nah an der Emscher errichten

Stadtplanungsamt
im Hinblick auf den Lärmschutz sind zu betrachten
- alle von außen auf die geplanten Nutzungen einwirkenden
  Immissionen von Gewerbe, Straßenverkehr und Flugverkehr
- die direkt und indirekt durch die geplanten Nutzungen
  ausgelösten Immissionen auf die bestehenden Nutzungen
- die Zuordnung von emittierenden und schutzbedürftigen Nutzungen
  innerhalb des Plangebietes

STUA Hagen
- die verkehrlichen Belange von Berghofen sollten Berücksichtigung finden
- bei der Änderung des B-Plan AP 118 sollte der Leitfaden zum
  Immissionsschutz (Arbeitshilfe BIFA 23.11.2006) beachtet werden

weitere schriftliche Anregungen zum Scopingverfahren:

ALTE HAASE Bergwerks-Verwaltungs-Gesellschaft mbH / Schreiben vom 27.12.2006
- der Planbereich liegt zu einem großen Teil über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerkseigentum „Ver. Bickefeld Tiefbau“ sowie „Clarenberg und Clarenberg Erbstolln“ der 1963 stillgelegten Zeche „Gottessegen“, der Abbau in diesen Grubenfeldern wurde bereits zu Beginn des letzten Jarhunderts eingestellt
- im Planbereich streichen Flöze tagesnah an der Erdoberfläche aus. Die Fläche wird von dem Alten Bickefelder Stollen unterquert. Es sind zwei Tiefbauschächte aus dem vorletzten Jahrhundert bekannt, ob ein Abbau Dritter umgegangen ist, ist nicht bekannt
- es wird empfohlen, den entsprechenden Bebauungsplanbereich gemäß § 9 Abs. 5 BauGB zu kennzeichnen
- bei der Bezirksregierung Arnsberg Abt. 8 Bergbau und Energie in NRW sollte eine Grubenbildeinsichtnahme beantragt werden, zur weiteren Berücksichtigung
- Baugrunderkundungen und bautechnische Vorsorge stehen in der Verantwortlichkeit des Bauherrn, da für Abbauhandlungen vor dem Jahre 1900 nicht gehaftet wird

Bezirksregierung Arnsberg, höhere Landschaftsbehörde / Schreiben vom 05.01.2007
- im weiteren Verfahren soll dem ökologischen Aspekt des Sees und seiner Umgebung angemessen Rechnung getragen werden
  (liegt außerhalb des Bebauungsplanbereichs)

Stadt Dortmund STA 60 / Schreiben vom 19.01.2007 zum Protokoll
- zu Punkt 4 Entwässerung wird aus wasserrechtlicher Sicht eine Separation der Niederschlagsströme (Teil „private Flächen“ und Teil „öffentliche Straßenflächen) für erforderlich gehalten

Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 8 Bergbau und Energie in NRW / Schreiben vom 19.01.07
- Unterhalb des Planungsgebietes ist Abbau von Kohle und Eisenstein in tages-/ oberflächennahen und tiefen Bereichen dokumentiert. Die Tagesöffnungen werden angegeben. Es wird empfohlen, das Gebiet gemäß § 9 Abs. 5 BauGB zu kennzeichnen

3 Alternativendiskussion

3.1 Standortbegründung für das Gesamtvorhaben Bebauungsplan Hö 252, Teile A, B und C

Die Aufgabe der 150-jährigen industriellen Nutzung auf dem Gelände der ehemaligen Hermannshütte eröffnet die Möglichkeit, das 96 ha große Areal neu zu nutzen und den angrenzenden Stadtbezirk Hörde in seiner Entwicklung zu stärken.

Mit der Wiedernutzung der brachgefallenen Industrieflächen steht das Vorhaben PHOENIX See als Modellprojekt für eine nachhaltige, zukunftsorientierte Stadtentwicklung. Für das bisher in seiner Entwicklung eingeschnürte und industriell stark beeinträchtigte Hörder Stadtbezirkszentrum ermöglicht es die Einbindung in den regionalen Freiraumverbund, eine gezielte Zentrumserweiterung und eine Neustrukturierung des Arbeitsplatzangebots. Die Öffnung und ökologische Verbesserung des Emscherflusses von der Quelle in Holzwickede bis zur Mündung in den Rhein stellt eine wesentliche Verbesserung der Lebensqualität für Menschen, Tiere und Pflanzen, sowie für die Schutzgüter Boden, Wasser und Luft dar. Die Anlage des PHOENIX Sees verstärkt diese Qualitäten und schafft darüber hinaus für den Menschen Angebote für Freizeit und Naherholung, sowie hochwertige Lebensbereiche und Rückzugsräume für Tiere und Pflanzen.
Für die im Umfeld des Sees geplanten Wohnbauflächen wird diese Lagegunst eine hohe Wohn- und Lebensqualität ermöglichen. Die Ergänzung durch attraktive Arbeits-, Dienstleistungs- und Freizeiteinrichtungen wird eine gegenseitige Stärkung und Bereicherung sein, von der auch umgebende Stadtquartiere profitieren.

3.2 Städtebauliche Varianten am ausgewählten Standort

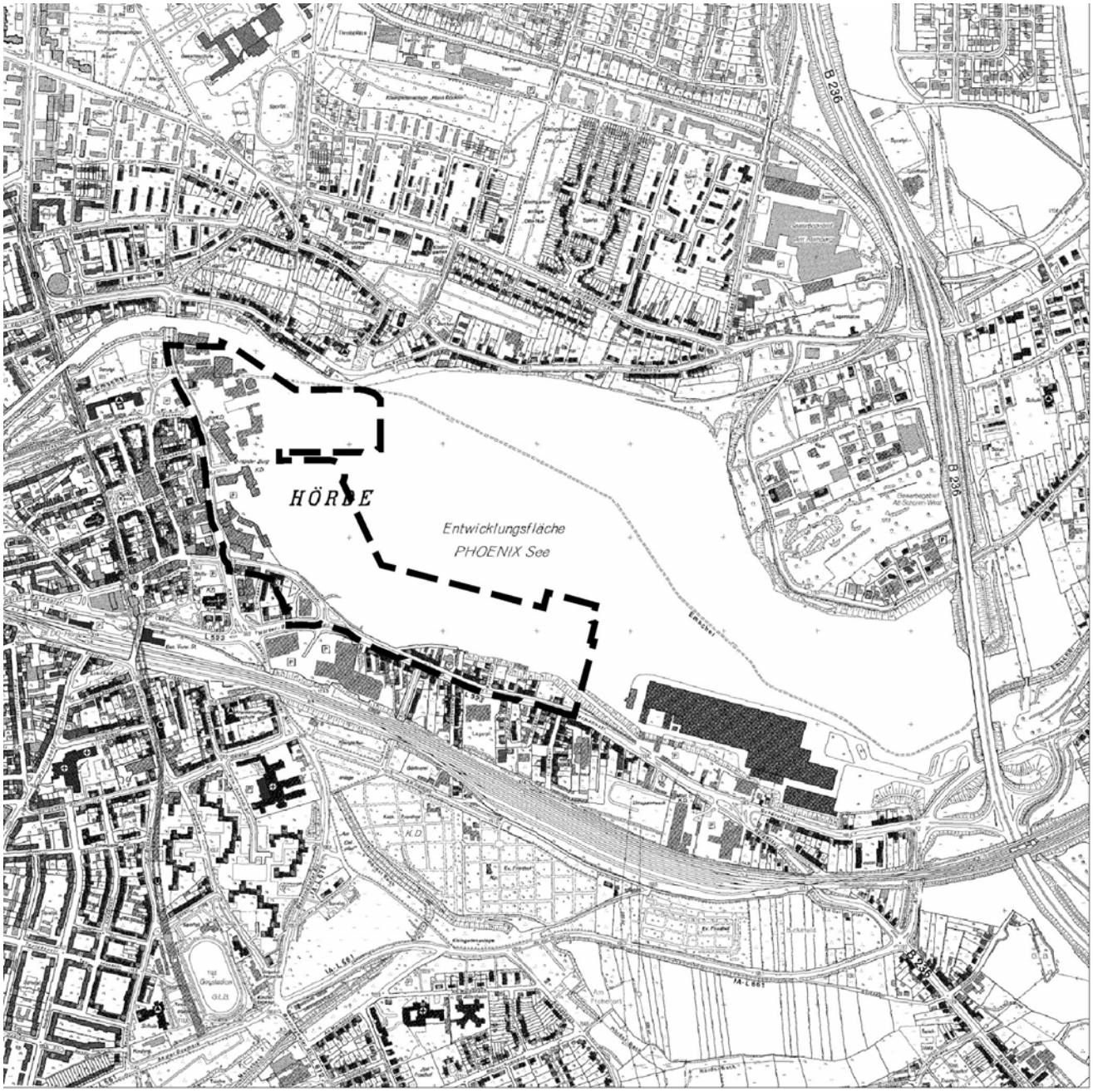
Es gibt keine wesentlichen Varianten, die bauleitplanerischen Festlegungen wurden auf der Grundlage der Städtebaulichen Rahmenplanung getroffen.

4 Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes Hö 252 Teil A

4.1 Umsetzung des Vermeidungsprinzips im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Mit der Sanierung und stadtverträglichen Neubebauung eines ehemaligen Industrieareals wird ein Landschaftsverbrauch vermieden, eine Brachfläche umgenutzt und die Innenentwicklung der Stadt Dortmund wie auch des Stadtbezirks Hörde gestärkt.

Übersichtsplan Bebauungsplan Hö 252, Teilbereich A



4.2 Umweltrelevante Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Kerngebiet : Das neue Seequartier mit der Fußgängerzone Rudolf-Platte-Weg erweitert die Hörder Innenstadt bis an den PHOENIX See mit einem Nutzungsmix von Dienstleistungen, Verwaltung, kleinteiligem Einzelhandel, Gastronomie, kulturellen Einrichtungen und Wohnen (MK gem. § 7 BauNVO). Die Grundflächenzahl wird mit 1,0 festgelegt, die Zahl der Geschosse beträgt mindestens 4 bis maximal 5 Vollgeschosse.
Sondergebiete (SO): In den festgesetzten Sondergebieten werden in Abhängigkeit von der Lage und der im Rahmenplan vorgesehenen Dichte unterschiedliche Grundflächenzahlen festgesetzt (SO 1 ‚Seequartier' mit 1,0 - in Teilbereichen auch 0,8 und 0,4 ; entlang der Seeuferallee SO 2 mit 0,6 und SO 3 mit 0,8; SO 4 ‚Wassersport/Wasserrettungsstation' und SO 5 ‚Autohaus' mit 1,0). Die zulässige Zahl der Geschosse variiert ebenfalls in Abhängigkeit der Lage, auch innerhalb der jeweiligen Sondergebiete. Im SO 1 beträgt die Zahl der Geschosse in der Regel mindestens vier bis maximal 5 Vollgeschosse. Entlang der Seepromenade sind regelmäßig mindestens drei bis fünf Vollgeschosse zulässig. Die nordöstliche Seite des Hafenbeckens und der südliche Molenkopf sollen durch mehrgeschossige (Solitär-)Gebäude (12 bzw. 7 Vollgeschosse) betont werden. In verschiedenen Teilabschnitten des Plangebiets werden des Weiteren statt der Anzahl der Vollgeschosse maximale Traufhöhen festgesetzt.
Besonderes Wohngebiet: Entlang der Hermannstraße erfolgt die Festsetzung eines Besonderen Wohngebiets (WB gem. § 4a BauNVO) . Die Grundflächenzahl orientiert sich am Bestand und wird mit 0,6 festgelegt.

4.2.2 Verkehrliche Erschließung

Die Anbindung der nördlich des Hafenbeckens gelegenen Baufelder erfolgt über die Fassstrasse. Die südlichen Sondergebiete werden von der Hermannstraße erschlossen. Es sind etwa 1.400 öffentliche Stellplätze vorgesehen. Ein Parkhaus im Nahbereich des Bebauungsplanes mit etwa 500 Stellplätzen wird empfohlen. Stellplätze für Bewohner sind auf den Grundstücken nachzuweisen.

4.2.3 Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt für Regen- und Schmutzwasser im Trennsystem. Unverschmutztes Niederschlagswasser von privaten Dach- und Grundstücksflächen wird von den Flächen nord-westlich des Fußweges M1/M2 in den offengelegten Hörder Bach und weiter in die Emscher, für die Flächen östlich des Fußweges M1/M2 in den PHOENIX See geleitet. Der Bebauungsplan enthält eine Gestaltungsfestsetzung zum Ausschluss der Materialien Zink, Kupfer und Blei für die Dacheindeckung, um negative Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser durch Eintrag von Schadstoffen über die Dachentwässerung zu vermeiden.

4.2.4 Pflanzbindungen / Pflanzgebote, sowie Maßnahmen zu Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Bebauungsplan sind 6 erhaltenswerte Einzelbäume per Pflanzbindung planungsrechtlich gesichert, dies sind 5 Einzelbäume im Umfeld der Villa Tull und der Gaststätte „Treppchen“, darunter das Naturdenkmal ND 103/Platane, sowie 1 Baum an der Hermannstraße Nr. 135.
In Höhe des vorhandenen Spielplatzes an der Keltenstraße befindet sich auf einer vorhandenen Böschung Baumbestand, vorwiegend Robinien. Der obere Baumsaum bleibt erhalten, soweit die Neuprofilierung des Geländes dies zulässt. Der Baumbestand wird durch Neuanpflanzung zu einem 10 m breiten Gehölzstreifen ergänzt, als wirksame Grünkulisse zwischen der Bestandsbebauung an der Hermannstraße und den nördlich angrenzenden geplanten Sonderbaugebieten (Umsetzung durch den privaten Bauwilligen in SO2, Verpflichtung mit Erteilung der Baugenehmigung).
Zur einheitlichen Abgrenzung der privaten Flächen des Sondergebietes 2 (SO 2) gegenüber 0den nördlich angrenzenden öffentlichen Grünflächen am PHOENIX See sind zweireihige Laubholz-Schnitthecken mit mindestens 1 m Breite und einer maximalen Höhe von 1,5 m zu pflanzen. Als Gehölzarten sind entweder Hainbuchen, Rotbuchen, Eingriffliger Weißdorn oder Liguster zu verwenden. Drahtzäune sind innerhalb der Hecke zu setzen, in maximal 1,2 m Höhe (Umsetzung durch den privaten Bauwilligen in SO 2).
Der Bebauungsplan enthält eine textliche Festsetzung zur Regelung der Begrünung von Parkplatzflächen und öffentlichen Stellplätzen mit großkronigen, standortgerechten Laubbäumen.
Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen sind zur Gliederung und grünplanerischen Gestaltung Straßenbäume in linearer und rhythmischer Anordnung und in ausreichender Zahl zu pflanzen (Umsetzung erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung).

Die festgesetzten Einzelbäume, die erhaltenen und neuen Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten und nach einem möglichen Abgang gleichwertig zu ersetzen.
Der Bebauungsplan enthält Hinweise zur Geltung der Baumschutzsatzung der Stadt Dortmund, zum Schutz von Gehölzen bei Baumaßnahmen sowie zum Schutz von Mutterboden.

4.2.4.1 Waldersatz:

Im Bereich PHOENIX See ist keine Neuaufforstung von Waldflächen geplant. Der Ersatz für entfallende Waldflächen erfolgt auf externen Waldersatzflächen in Dortmund-Grevel und in räumlichem Zusammenhang mit den Waldersatzflächen für den Teilbereich B. Die Waldersatzfläche für diesen Bebauungsplan Teilbereich A wird mit 4.689 m² in Text und Karte festgesetzt.

4.2.5 Gewässer

Die Offenlegung des Hörder Baches von der Hermannstraße bis zur Einmündung in die Emscher und seine Einbeziehung als Stadtgewässer in die geplanten öffentlichen Freiräume ist im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt. Das dazu durchgeführte Planfeststellungsverfahren nach § 31 WHG regelt die Einzelheiten.

4.2.6 öffentliche Grünflächen

Beidseitig des geöffneten Hörder Baches im Mündungsbereich zur Emscher werden öffentliche Grünflächen als ‚Parkanlage' festgesetzt, als Bindeglied zwischen der Faßstrasse, dem Magazingebäude, den Bachuferzonen und den Plätzen und Wegen im künftigen Seequartier. Hier ist auch ein ‚Spielplatz Typ A/B' vorgesehen.
Festgesetzt als öffentliche Grünfläche ‚Spielplatz Typ B' wird auch der bereits vorhandene Spielplatz an der Keltenstraße. Am Seeufer wird die Freifläche am geplanten Rettungsstützpunkt als öffentliche Grünfläche ‚Parkanlage' festgesetzt.

4.2.7 Lärm / Luftschadstoffe

Um trotz bestehender Schallvorbelastung des Stadtbezirks Hörde gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen zu ermöglichen, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärmminderung getroffen werden. Dabei dürfen die im Bebauungsplan festgesetzten Innenschallpegel gemäß VDI-Richtlinie 2719 und DIN 4109 nicht überschritten werden. Entlang der Faßstraße werden künftige Wohnnutzungen ausgeschlossen und für geplante Büronutzungen eine Festverglasung und mechanische Lüftung vorgesehen. Wohnungen im Hafenbereich sind nur zulässig, wenn aktive Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden.

4.2.8 Energetische Optimierung

In den Bebauungsplan wurde ein Hinweis aufgenommen, dass der zukünftige Grundstückserwerber zur Verbesserung der Energieeffizienz der gewerblichen Gebäude in der Planungsphase eine umfassende energetische Fachberatung beauftragen und in diesem Rahmen die geplanten Einsparungen für den Wärmeschutz, die Beleuchtung, die Kühlung und die Stromnutzung gegenüber dem Bauordnungsamt beziffern muss. Der Erwerber kann die Gebäudetechnik abhängig von seinen speziellen Bedürfnissen frei wählen. Die Primärenergiegrenzwerte (EnEV 2009 u. EEWärmeG 2009) müssen hierbei um mindestens 10 % unterschritten werden. Der Erwerber muss diese Verpflichtung auf etwaige Rechtsnachfolger mit entsprechender Weitergabeverpflichtung übertragen. Die rechtliche Sicherung der gebäudebezogenen Maßnahmen erfolgt über die Aufnahme in die Grundstückskaufverträge und ist im Rahmen des Bauantrages entsprechend nachzuweisen.

Der Bebauungsplan gibt den Hinweis, dass Photovoltaik und Sonnenkollektoren auf den Dachflächen zulässig sind und nicht auf die zulässige Gebäudehöhe angerechnet werden.

4.2.9 Altlasten / Bergbau

Unter den Flächen des Geltungsbereichs der Bebauungspläne HÖ 252 PHOENIX See, Teilbereiche A, B, C sind ehemalige Anlagen des Tiefenbergbaus vorhanden. Ein Hinweis gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB (Bergbau) ist im Textteil des Bebauungsplans enthalten.
Der gesamte Planbereich A-B-C ist mit Blick auf die frühere industrielle Nutzung und die noch ausstehende Oberflächenabdeckung auf unversiegelten Freiflächen in künftigen Baugebieten durch die jeweiligen Bauherren gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB (Altlasten) vorsorglich gekennzeichnet.
Das Grundstück der Tankstelle Hermannstraße 107, ist als Altlastenverdachtsfläche im Bebauungsplan gekennzeichnet. Bei einer Umnutzung, etwa zu Wohnbauzwecken, ist das Umweltamt der Stadt Dortmund hinzuzuziehen, ggf. ist ein Bodenaustausch vorzunehmen. Hier wird ein gesonderter, flächenbezogener Hinweis in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.
Ferner wurde für die Bestandsgebäude Faßstraße 21/29/31 und den Gebäudekomplex Stiftsforum ein Hinweis in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen, der in Abhängigkeit von der Folgenutzung Untersuchungs- bzw. Abdeckmaßnahmen festschreibt. Dies vor dem Hintergrund, dass dieses Areal vormals als Industriefläche genutzt wurde.
Nach Durchführung der Sanierung des Gaswerks im Umfeld des Magazingebäudes werden lokal noch Kontaminationen im Untergrund (Schadensausdehnung unter der Gebäudegründung des Magazingebäudes) verbleiben. Daher wurde der Bereich des Gaswerksschadens entsprechend gekennzeichnet und ein gesonderter, flächenbezogener Hinweis in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen. Im Zuge einer künftigen baugenehmigungspflichtigen Umnutzung behält sich das Umweltamt vor, in Abhängigkeit von der konkreten Detailplanung ergänzende Untersuchungen bzw. Sicherungs-/Sanierungsmaßnahmen zu fordern.
Der Bebauungsplan weist darauf hin, dass eine etwaige Erdwärmenutzung durch Geothermie einer gesonderten wasserrechtlichen Erlaubnis bzw. eines bergrechtlichen Betriebsplanes bedarf.

4.3 Beschreibung des zu erwartenden Bedarfes an Grund und Boden sowie Art und Menge der zu erwartenden Emissionen

4.3.1 Flächenbilanz des Bebauungsplans

Kerngebiet (MK)	ca.	0,40 ha
Sondergebiet (SO)	ca.	12,30 ha
Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca.	1,30 ha
Verkehrsflächen	ca.	6,50 ha
Ver- und Entsorgung	ca.	0,04 ha
Öffentliche Grünflächen	ca.	0,83 ha
Hörder Bach (Planfestellungsbereich)	ca.	0,65 ha
Flächen für Wald (Ersatzaufforstung)	ca.	0,47 ha
Bebauungsplangebiet	ca.	22,49 ha

4.3.2 Art und Menge der zu erwartenden Emissionen und Immissionen

Eine ergänzende Untersuchung erfolgte zu Geräuschbelastungen durch

die äußeren und die internen Verkehre

Stellplatzanlagen und Parksuchverkehre

bestehende und geplante gewerbliche und freizeitliche Nutzungen.

Hierbei wurden alle das Plangebiet betreffenden Schallquellen, innerhalb und außerhalb des Gebiets, berücksichtigt. Weiter wurde geprüft, ob Stäube oder Gerüche das Gebiet belasten. Ein Energiekonzept hat Möglichkeiten einer emissionsarmen und nachhaltigen Energieversorgung ermittelt. Bestehende Belastungen sind unter Ziffer 6.2.3 Luftschadstoffe und Gerüche sowie unter Ziffer 6.2.4 Schall und Erschütterungen beschrieben. Die durch die Bauleitplanung zu erwartenden Auswirkungen sind unter Ziffer 7.5 Luft und Klima dargestellt.

5 Planerische Vorgaben und Vorhaben für den Untersuchungsraum

5.1 Planungsverbindliche Vorgaben

5.1.1 Landes- und Regionalplanung

Der **Landesentwicklungsplan** Nordrhein-Westfalen (LEP NRW, MURL 1995) weist das Untersuchungsgebiet bezüglich der siedlungsräumlichen Struktur als Ballungskern – Oberzentrum aus. Dortmund gehört zu der europäischen Metropolregion Rhein-Ruhr.
Für den Bereich Freizeit und Erholung werden im LEP folgende für den Untersuchungsraum bedeutsamen Ziele angeführt: „Der siedlungsnahe Freiraum muss hinsichtlich seiner Freizeitfunktionen erhalten und entwickelt werden. Auch in den Verdichtungsgebieten muss der Freiraum einschließlich der Regionalen Grünzüge für die landschaftsorientierte Erholung, Sport- und Freizeitnutzung gesichert und entwickelt werden. ... Innerstädtische Grün- und Freiflächen sollen nach Möglichkeit untereinander und mit siedlungsnahen, der Freizeitnutzung gewidmeten Freiflächen verknüpft werden.“
Der Landesplanungsbericht (Landesplanungsbehörde NRW 2001) führt als Ziele einer nachhaltigen Entwicklung von Siedlungsbereichen folgende Entwicklungsstrategien an
> „ Funktionsmischung von Wohnen und Gewerbe
> Mobilisierung von Recyclingflächen für Wohnen und Gewerbe
> Entwicklung von Freiraumfunktionen ...zur Entwicklung der Vitalität der Stadtzentren“

Der **Regionalplan** für den Regierungsbezirk Arnsberg Stand Juli 2004 (früher Gebietsentwicklungsplan – GEP) formuliert Grundsätze und Ziele, sowie Leitbilder der räumlichen Ordnung, von herausragender Bedeutung sind die regionalen Grünzüge. Sie stellen im regionalen Freiflächensystem die Verbindung zwischen Umland und Ballungskern dar.
Für den Untersuchungsraum von Bedeutung ist der regionale Grünzug F.
Der Regionalplan hat in NRW die Funktion des Landschaftsrahmenplans

5.1.2 Landschaftsplanung

Der **Landschaftsplan** Dortmund Süd formuliert folgende Entwicklungsziele für das Bebauungsplangebiet B und den erweiterten Untersuchungsraum gemäß Ziffer 1.2 :
Das Entwicklungsziel 8 – Beibehaltung der Funktion zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben – die dem Lebensumfeld des Menschen dienen, wie Kleingärten und Friedhöfe.
Für das Wäldchen beidseits der Kohlensiepenstraße (Teilbereich B) als Bestandteil der Fläche 5/1.2 ist das kombinierte Entwicklungsziel „Ausstattung der Landschaft für Zwecke des Immissionsschutzes oder zur Verbesserung des Klimas“ mit „Erhaltung einer mit natur-

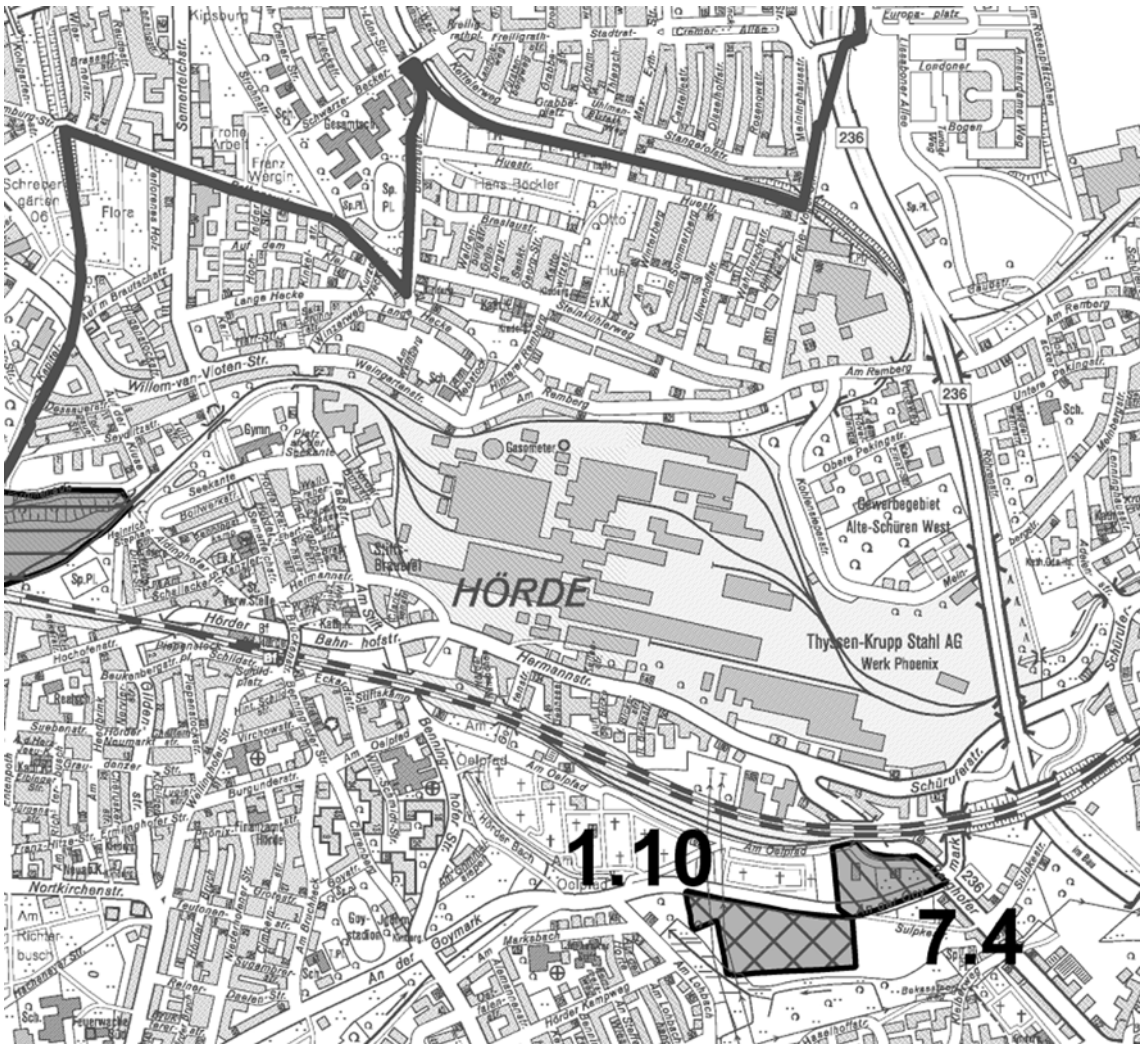
nahen Lebensräumen vielfältig ausgestatteten Landschaft“ in der Entwicklungskarte dargestellt. Der westliche Bereich des Wäldchens ist Bestandteil des Bebauungsplanes Teilbereich B. Durch die neuen Festsetzungen des B-Planes Hö 252-Teilbereich B – in Verbindung mit der Aufhebung des B-Planes Ap 118 wird die Darstellung des Entwicklungszieles 5/1.2 im Landschaftsplan Dortmund-Süd für den Bereich westlich der Kohlensiepenstraße aufgehoben.

Ausschnitt aus dem Landschaftsplan Dortmund-Süd (2000) Entwicklungskarte

Der Landschaftsplan Dortmund-Süd trifft für das Bebauungsplangebiet A-B-C keine Festsetzung. Im weiteren Untersuchungsraum werden im Südosten Festsetzungen getroffen: die Fläche nördlich der Straße „An der Goymark“ östlich des ev. Friedhofs ist Bestandteil eines Landschaftsschutzgebiets.

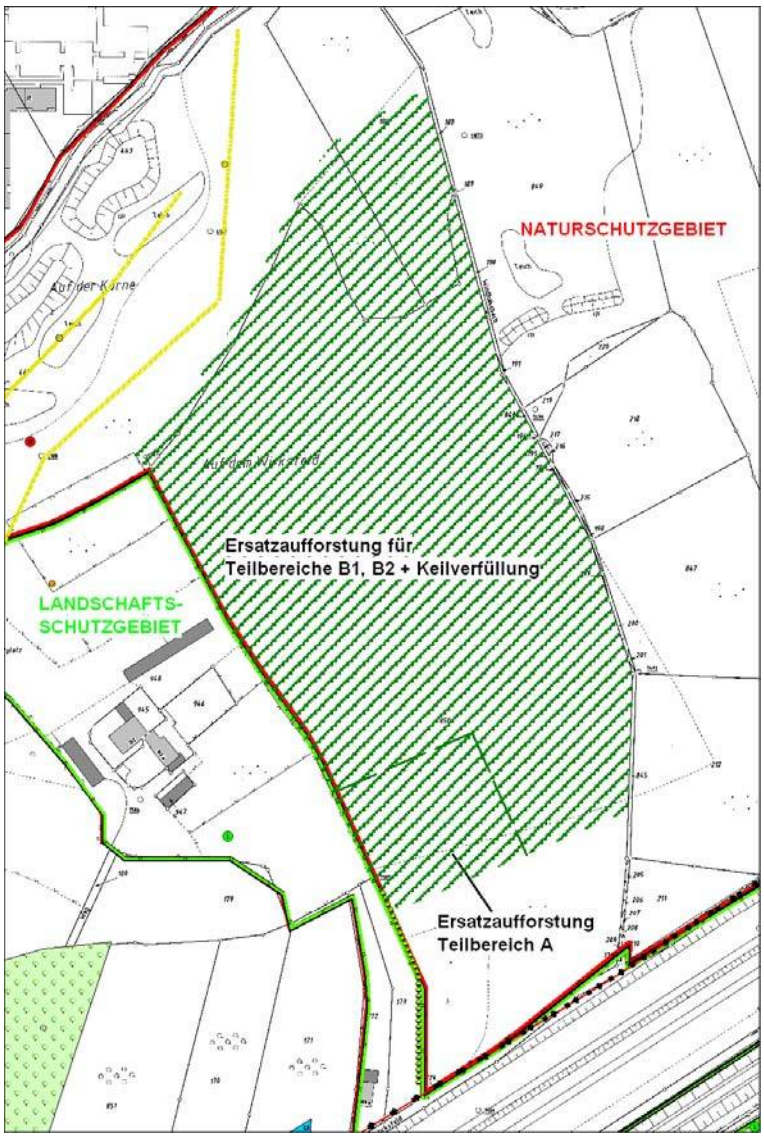
Die 1. Änderung des Landschaftsplans vom 02.09.2005 hat keine Änderungen der Entwicklungsziele für das Bebauungsplangebiet A-B-C im Bereich PHOENIX-See vorgenommen. Im erweiterten Untersuchungsraum wurde südlich der Bahnlinie das Entwicklungsziel 1 in das Entwicklungsziel 7 geändert „Erhaltung von Freiflächen bis zur Realisierung von Grünflächen durch die Bauleitplanung“ (hier: Potenzial für Dauerkleingartenanlage)

Ausschnitt Landschaftsplan Dortmund-Süd (1.Änderung 2005) Entwicklungskarte



Die 1. Änderung des Landschaftsplans Dortmund-Süd trifft für das Bebauungsplangebiet A-B-C weiterhin keine Festsetzungen. Im weiteren Untersuchungsraum ist südlich der Bahnlinie für die Fläche östlich des ev. Friedhofs (Potenzial für Dauerkleingartenanlage) die Festsetzung als Landschaftsschutzgebiet (L38) aufgehoben worden.

Ausschnitt aus dem Landschaftsplan Dortmund-Nord



Der Planbereich A liegt hinsichtlich der Waldersatzfläche in Dortmund-Scharnhorst und damit teilweise im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Dortmund Nord.
Der **Landschaftsplan Dortmund-Nord** stellt in seiner Entwicklungskarte für den Bereich der Waldersatzfläche das Entwicklungsziel 9 –Sicherung und Entwicklung von besonderen Lebensstätten für wildlebende Tiere und wildwachsende Pflanzen- dar. Die Waldersatzfläche ist in der Festsetzungskarte zum Landschaftsplan als Bestandteil des Naturschutzgebietes Alte Körne festgesetzt. Neben dieser Schutzausweisung als Naturschutzgebiet beinhaltet der Landschaftsplan keine Maßnahmen für das Plangebiet.

5.1.3 Bauleitplanung

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP), rechtsverbindlich seit 31.12.2004, weist die Fläche der ehemaligen Hermannshütte als Kern- und Mischgebiet, Wohnbaufläche sowie öffentliche Grünanlage und Fläche für die Wasserwirtschaft (See und Emscheroberlauf) aus.

Im erweiterten Untersuchungsraum stellt der FNP nach Westen die Wohn- und Kerngebietsflächen des Stadtbezirks Hörde dar, nach Norden die Wohngebiete der südlichen Gartenstadt, nach Osten das bestehende Gewerbegebiet Alt-Schüren West und die darin liegende vorhandene Waldfläche, die B 236, die an der Ostseite von einem Grünkorridor zur Emscher begleitet wird, im Süden die Mischgebiete zwischen Hermannstraße und Bahnlinie und südlich der Bahn die Kleingärten und Friedhöfe .

Ausschnitt Flächennutzungsplan

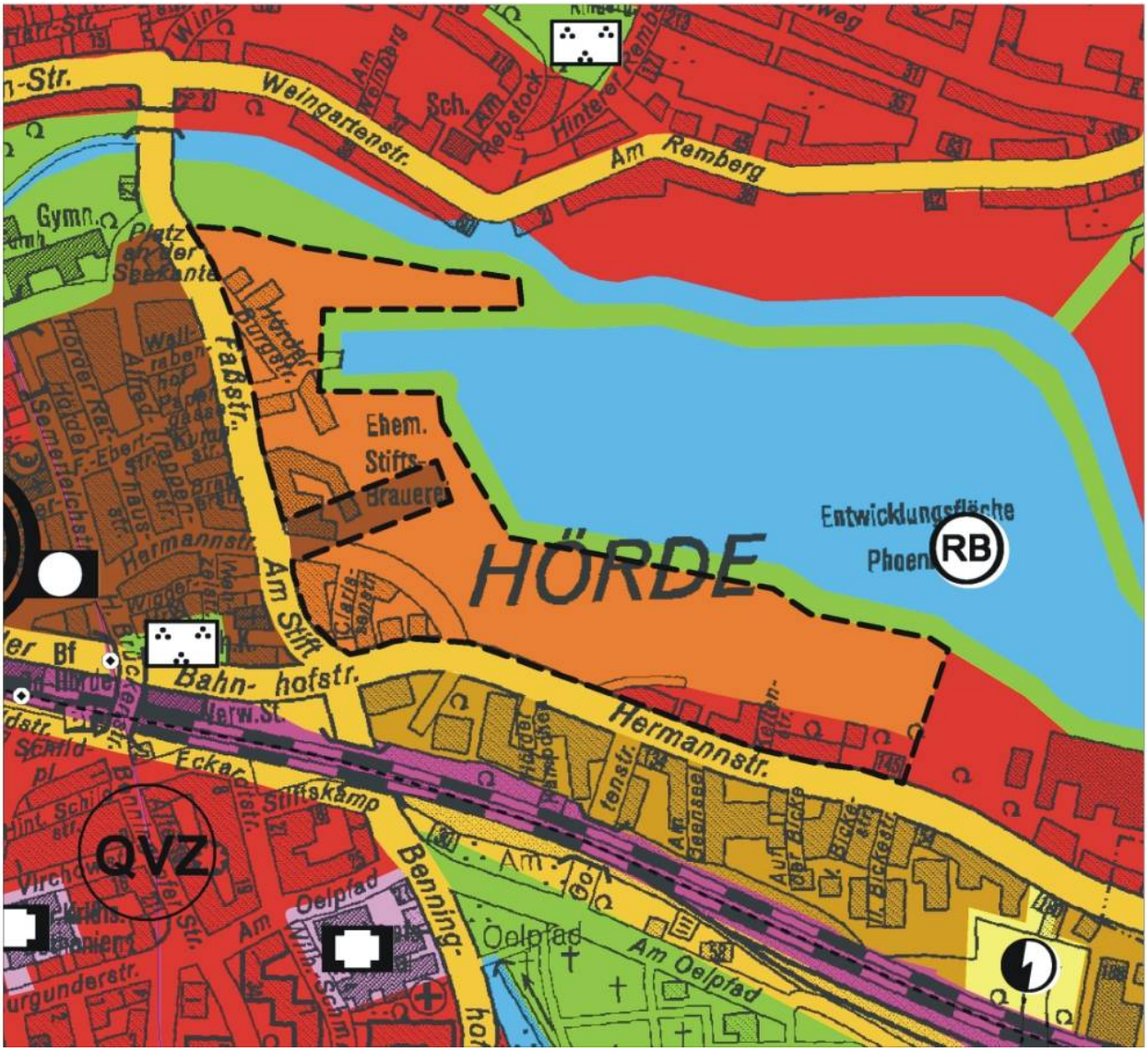
Im Flächennutzungsplan ist für den Bereich nördlich der Hermannstraße eine gemischte Baufläche und für den Bereich östlich der Faßstraße Kerngebiet dargestellt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Hö 252 Teil A erfordert eine Änderung der Flächennutzungsplandarstellung von gemischter Baufläche in Sondergebiet mit den Zweckbestimmungen „Dienstleistung, Büro, Verwaltung und Wohnen“ und für eine Bautiefe entlang der Hermannstraße in Wohnbaufläche sowie von Kerngebiet in Sondergebiet mit den Zweckbestimmungen „Dienstleistung, Büro, Verwaltung und Wohnen“.

Das Änderungsverfahren (11. Änderung des Flächennutzungsplanes) wird parallel zur Bebauungsplanaufstellung für den Teilbereich A durchgeführt. –siehe nachfolgende Grafik - Für beide Verfahren wird gemeinsam dieser Umweltbericht erstellt.

Die Notwendigkeit zur Änderung ergibt sich aus der Präzisierung der Planung im Rahmen der Fortentwicklung vom städtebaulichen Rahmenplan zum Bebauungsplan. Die Flächennutzungsplanänderung steht damit konkret im Zusammenhang mit der Qualifizierung des Standortes PHOENIX See. Im Umweltbericht werden daher keine anderweitig in Betracht kommenden Standortalternativen geprüft. Der Änderungsbereich der 11. Flächennutzungs-

planänderung geht mit einem Teilbereich zwischen den Straßen Am Stift, Hermannstraße und Clarissenstraße über den Bebauungsplanbereich für den Teilbereich A hinaus und liegt somit im Untersuchungsraum für die Umweltprüfung (vgl. Kapitel 1.2). Relevante Umweltaspekte für diesen Bereich werden in den Schutzgutbetrachtungen in den Kapiteln 6 und 7 dieses Berichtes behandelt.

Ausschnitt der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes



Bebauungsplanung

Es bestehen nachfolgende Bebauungspläne, deren Geltungsbereich ganz oder teilweise im Untersuchungsraum (Zif.1.2) liegt.

Rechtskräftige Bebauungspläne :

im Norden: Hö 105, INO 204, Hö 118, Ap 192

im Osten: Ap 118

im Süden: Hö 116, Hö 113

im Westen/Stadtteilzentrum Hörde: Hö 103, Hö 206, Hö 203, Hö 234, Hö 102, Hö 236

Aufstellungsbeschluss für Bebauungspläne :

im Norden: Hö 266, Ap 221

im Osten: Ap 203

im Süden: Hö 257

Durch Änderungen betroffen sind davon die Bebauungspläne Hö 103 und Ap 118.
Für den Großteil des Bebauungsplangebietes A-B-C besteht keine verbindliche Bauleitplanung. Der Bebauungsplan Hö 252 PHOENIX See, Teilbereich A, überlagert westlich der Kreuzung Hermannstraße / Hörder Bahnhofstraße den rechtskräftigen Bebauungsplan Hö 103. Der Bebauungsplan Hö 103 wird geändert.
Der Bebauungsplan Hö 252 PHOENIX See, Teilbereich B, überlagert in Teilen den rechtskräftigen Bebauungsplan Ap 118 – Alt Schüren West -. Der Bebauungsplan Ap 118 wird aufgehoben und neu aufgestellt (Ap 118n)

Verfahren nach § 125 BauGB

Im Vorgriff auf die Rechtskraft des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Hö 252 PHOENIX SeeTeil A-B-C wurde ein Verfahren nach § 125 BauGB durchgeführt, um Planungsrecht für die Realisierung der öffentlichen Verkehrsflächen zu schaffen.
Die Planung der öffentlichen Verkehrsflächen, die mit Testat vom 03.03.2008 bestätigt wurde, ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens aus den Inhalten der Bebauungsplanung entwickelt, es ergeben sich keine Widersprüche.

5.1.4 Planfeststellung PHOENIX See und Emscher-Umbau / Verbindungsraum

Die für die Realisierung des Sees und die neue Führung der Emscher erforderliche Planfeststellung (§ 31 WHG) ist am 20.06.2005 von der Bezirksregierung Arnsberg genehmigt worden. Für das Teilstück der zukünftigen Emscher zwischen Phoenix-West und Phoenix-Ost liegt die am 20.06.2007 genehmigte Planfeststellung mit dem Titel „Verbindungsraum“ vor. Die Planfeststellungen bilden, zusammen mit der Verbindlichkeitserklärung des Sanierungsplanes, die rechtliche Grundlage für die auf dem Gelände stattfindenden Abbruch- und Herrichtungsarbeiten.

5.1.5 Planfeststellung Hörder Bach

Die für die Realisierung der Offenlegung des Hörder Baches erforderliche Planfeststellung (§ 31 WHG) ist am 10.07.2008 erfolgt. Die Planfeststellung bildet die Grundlage des weiteren Procedere. Der Hörder Bach wird im wasserrechtlichen Verfahren einer gesonderten Eingriffsbewertung unterzogen. Im März 2009 ist eine Änderung zur Planfeststellung von der Unteren Wasserbehörde genehmigt worden. Alle Auflagen aus dem Planfeststellungsbeschluss bleiben davon unberührt. Wesentlicher Gegenstand der Änderungen waren:

- Anpassung der Gewässerausformung im Bereich des Bodendenkmals Hörder Burg
- Gewährleistung des grundwasserregulierenden Ersatzsystems über Brunnen (nicht mehr über Dränagen)
- Anpassung der Trasse des Verbindungskanals zwischen verrohrtem und offen geführtem Hörder Bach im Bereich Herrmann-/Clarissenstraße.

5.1.6 Verbindlichkeitserklärung der Sanierungspläne

durch die Stadt Dortmund / Umweltamt wurden folgende Verbindlichkeitserklärungen erteilt:
Bodenschutzrechtliche Verbindlichkeitserklärung zum Rahmensanierungsplan, 05.01.2005
Verbindlichkeitserklärung zum Teilsanierungsplan vorgezogene Wasserhaltung, 04.03.2005
Verbindlichkeitserklärung zum Teilsanierungsplan LHKW-Schaden, 07.03./21.03.2005
Verbindlichkeitserklärung zum Teilsanierungsplan Restfläche, 26.09.2006
Verbindlichkeitserklärung zum Teilsanierungsplan Gaswerk, 28.02.2008
Verbindlichkeitserklärung zur Änderung des Teilsanierungsplans Restfläche, 04.03.2010

5.2 Aussagen informeller Planungsinstrumente

5.2.1 Städtebauliche Rahmenplanung

Für das Gesamtgelände ist ein städtebaulicher Rahmenplan entwickelt worden, der kontinuierlich weiterentwickelt und verfeinert wurde. Der Rat der Stadt Dortmund hat am 28.09.2006 dem Rahmenplan PHOENIX See, Stand August 2006, zugestimmt. Zwischenzeitlich hat der nachstehende Rahmenplan den letztgültigen Stand von Feb. 2012:

Der städtebauliche Rahmenplan stellt die inhaltliche Grundlage für die nachfolgende planungsrechtliche Fixierung der beabsichtigten baulich-räumlichen und funktionalen Entwicklung der Flächen außerhalb des planfestgestellten Bereiches des PHOENIX Sees und der Emscher durch Bebauungsplanung dar.

5.2.2 Umweltplan Dortmund

Die Operationalisierung der Leitlinien zukunftsbeständiger und nachhaltiger Stadtentwicklung bedarf eines geeigneten Steuerungsinstrumentariums, mit dem diese ökologischen Qualitätsanforderungen systematisch und nachvollziehbar in den langfristigen Zukunftsplan der Dortmunder Stadtentwicklung integriert werden können. Der Umweltplan (Stadt Dortmund 2002) dient als ein solcher Baustein für die Stadt- und Umweltplanung. Er versteht sich als Arbeits-, Planungs- und Entscheidungsgrundlage für die kommunalen Akteure der Planung und Projektentwicklung, für Politik und Fachöffentlichkeit sowie die Bürgerschaft.

Neben einer Bestandserfassung und Bewertung der einzelnen Umweltbereiche erfolgt eine Einstufung von umweltbezogenen Zielen und Planungshinweisen. Die Schutzgut bezogenen Aussagen zur ökologischen Bewertung der einzelnen Umweltbereiche werden in diesem Umweltbericht im Kapitel 6 aufgegriffen. Die Planungshinweise des Umweltplanes werden in dem Maßnahmenkonzept zur Vermeidung und zum Ausgleich von Umweltauswirkungen im Kapitel 8 ebenfalls berücksichtigt.
Die Karte 28 – Schutzgebiete und Vorrangflächen - weist die Emscher als Vorrangfläche Wasserschutz zur Freihaltung der Flächen für die Umgestaltung aus. Im weiteren Untersuchungsraum ist der Wald östlich der Kohlensiepenstraße als Biotopkatasterfläche dargestellt. Die Fläche ist ebenfalls als Vorrangfläche für den Bodenschutz mit schutzwürdigen naturnahen Böden dargestellt. Als Biotope mit hoher und sehr hoher Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz sind die Grünanlagen und Gartenflächen zwischen dem Steinkühler Weg und der Weingartenstraße dargestellt.
Die Karte 29 – Biotopverbund und Nutzungseignung – sieht die Emscheraue als Fläche zur Entwicklung eines Biotopverbundsystems (westlicher Bereich), zur Umgestaltung sowie zur Freihaltung des Grünzugs von baulichen Nutzungen vor. Die Flächen der ehemaligen Hermannshütte (das Gesamtplangebiet A-B-C einschließlich See und Emscher) sind als Altlastenfläche für bauliche Nutzungen eingeschränkt nutzbar. Als Maßnahmeempfehlung wird die Rücknahme von Bebauung und eine Flächenentsiegelung angegeben. Der Hörder Bach und der Lohbach sind oberhalb der Verrohrung mit der Maßnahmeempfehlung Aufwertung von Bächen und Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung dargestellt.

5.2.3 Umweltqualitätsziele zur Freiraumentwicklung

Unter dem Titel „Umweltqualitätsziele der Freiraumentwicklung in Dortmund“ werden umweltorientierte Entwicklungsmöglichkeiten des Freiraums in gesamtstädtischer Betrachtung thematisiert, in ihrer ökologischen Bedeutung gewichtet und in ein Prioritätenkonzept überführt (Stadt Dortmund 1998).

Wesentliches Element der Freiraumentwicklung für Dortmund ist das „Radial-Konzentrische Freiraummodell“ das als Zielvorstellung ein vernetztes Freiraumsystem durch die Überlagerung radialer und konzentrischer Elemente für die Stadt entwickelt, bestehend aus einem inneren, einem mittleren und einem äußeren Grünring, die durch Querverbindungen (Speichen) miteinander verbunden sind.

Der nördliche Teil des Untersuchungsraumes stellt einen Teil des Grünverbindungsraumes Aplerbeck – Schüren – Hörde vom äußeren zum mittleren Grünring dar, der als durchgängiger Freiraum die erholungsbedeutsamen Erholungseinrichtungen und die großen öffentlichen Parkanlagen miteinander verknüpft.

Der Freiraum Emscherachse ist als „ökologische Achse Emscheraue“ (Teilabschnitt B Hörde-Deusen) festgesetzt worden. Der Teilraum erfüllt wichtige Elemente des Dortmunder Freiraummodells. Der ökologische Umbau des Emscheroberlaufes ermöglicht, den derzeit nicht nutzbaren Bereich in den gesamtstädtischen Freiraum zu integrieren.

5.2.4 Emscher Landschaftspark / Regionale Grünzüge

Es wurde ein Masterplan Emscher Landschaftspark 2010 erarbeitet mit dem Ziel, den Emscher Landschaftspark zu erweitern und zu ergänzen. Im Rahmen dieses Masterplanverfahrens werden, durch das Freisetzen von ehemaligen Montanflächen in die Konzepte des Flächenrecyclings, neue Strukturwandelflächen als Standorte für das Wohnen und Arbeiten im Park zur Verfügung gestellt. Das PHOENIX See Gelände liegt damit in der Gebietskulisse des Emscher Landschaftsparks und im Regionalen Grünzug F.

5.3 Sonstige fachplanerische Vorgaben und Vorhaben

5.3.1 Umbau des Emscher-Systems

Die Umgestaltung der Emscher in Dortmund hat für die Entwicklung einer durchgehenden Vernetzung von Grünzügen und Biotopen für die gesamte Umgestaltung des Emschersystems und die Landschaftsplanung überregionale Bedeutung. Ein wesentliches Ziel für die Entwicklung des Oberlaufes der Emscher in Dortmund stellt die Wiederherstellung der Durchgängigkeit der Emscher bis zu ihrer Quelle selbst dar.

Die wichtigsten Entwicklungsziele sind :

> geschwungener Gewässerverlauf in einer ausreichend breiten Ersatzaue
> unterschiedliche Gefälleverhältnisse, eigendynamische Entwicklung des Mittelwasser-Bettes
> Förderung der Profilentwicklung durch Vorgabe des naturraumtypischen Kastenprofils
> Ausuferung in die Ersatzaue bei Hochwasser
> Verwendung typischer Gehölzarten in der Ersatzaue, bei Erhaltung offener Bereiche
> Gewährleistung einer ausreichenden Niedrigwasserführung und der Bett bildenden Hochwasser-Abflüsse, Erhöhung des Sauerstoffeintrags (Totholz, Schnellen)

Für den Abschnitt des Oberlaufes der Emscher parallel zum PHOENIX See wurden ergänzende Entwicklungsziele definiert:

> um den Emscheroberlauf möglichst lange auf einem hohen Geländeverlauf parallel zum See führen zu können, werden Sohlgleiten zur Höhenüberwindung des Gesamtgefälles im westlichen Bereich unterhalb des Seeablaufes konzentriert
> Vernetzung zum See über Grünflächen
> Herstellung eines Ufer begleitenden Wegesystems zur Erlebbarkeit von Emscher und See

Die Emschergenossenschaft realisiert im Rahmen des Umbaus des Emscheroberlaufes den Bau von Abwassersammlern. Im Bereich des ehemaligen Stahlwerks verläuft der Sammler südlich der Flächen in der Schüruferstraße/ Hermannstraße.

Für den Hörder Bach plant die Emschergenossenschaft die Entflechtung von Rein- und Schmutzwasser. Der bisher im Untersuchungsgebiet bis zur Einmündung in den Oberlauf der Emscher verrohrt geführte Hörder Bach (Hörder-Bach-Kanal) soll offengelegt werden. Die Emschergenossenschaft hat für das Planfeststellungsverfahren nach WHG im Herbst 2007 die Unterlagen eingereicht, ein Erörterungstermin hat am 15.05.2008 im Umweltamt der Stadt Dortmund stattgefunden. Der Planfeststellungsbeschluss ist am 10.07.2008 erfolgt. Inzwischen ist die Planung umgesetzt und der Hörder Bach ist im Planbereich offengelegt.

5.4 Zusammenfassende Wertung

Die bestehenden planerischen Vorgaben und Vorhaben und die Entwicklungsziele der informellen Planungsinstrumente stehen dem Vorhaben grundsätzlich nicht entgegen. Die angrenzenden Bebauungspläne Hö 103 und Ap 118 sind durch Änderungen betroffen. Parallel zu dem Bebauungsplanverfahren für den Teilbereich A wird eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich (11. Änderung des Flächennutzungsplanes), die im Bereich nördlich der Hermannstraße und östlich der Faßstraße geänderte Darstellungen innerhalb von Bauflächen/-gebieten zum Gegenstand hat.

6 Ermittlung und Bewertung der räumlichen Ausgangssituation

6.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter nach § 2 (1) UVPG, Empfindlichkeiten, Schutzwürdigkeiten, Vorbelastungen

6.1.1 Menschen

6.1.1.1 Wohnen / Wohnumfeld

Für den gesamten Untersuchungsraum hat die UVS zum städtebaulichen Verfahren (Heimer+Herbstreit Nov. 2003) eine Bestandsbewertung der Wohnsiedlungsbereiche vorgenommen, abhängig von vorhandener Infrastruktur, dem Maß der Durchgrünung, einer eventuellen Vorbelastung durch Verkehrsachsen. Die Wohnsiedlungsbereiche im Untersuchungsraum weisen derzeit eine mittlere bis hohe Bedeutung für das Wohnen auf. Die Bewertung ist in Plan 2 dargestellt.

Den Wohnsiedlungsbereichen kommt eine besondere Funktion für das Schutzgut Mensch zu. Aufgrund der Durchschneidung des Untersuchungsraumes durch übergeordnete Verkehrstrassen des Straßen- und Schienennetzes (B 236, L 523, Hörder Bahnhofstraße, L 661, An der Goymark, L 672, Faßstraße, DB-Bahnlinie Dortmund - Schwerte) kommt es zu einer Vorbelastung einzelner Siedlungsflächen und Randbereiche durch Lärm und Schadstoffimmissionen, die die Wohnqualität deutlich mindern. Anhand der allgemeinen Untersuchung des LUA-NRW (2000) zum Screening der Geräuschbelastung in Dortmund wird der Bereich entlang der DB-Trasse Dortmund - Schwerte als Belastungsband der Grenzwertüberschreitung durch Schienenverkehr der VerwV NW zur Durchführung des § 47a BImSchG für Wohnnutzung von 49 dB(A) nachts bzw. für Mischgebiete 54 dB(A) nachts dargestellt. Die Hauptverkehrsstraßen Faßstraße, Weingartenstraße, Willem-van-Vloten-Straße, Hermannstraße weisen ebenfalls eine Grenzwertüberschreitung der VerwV NW zur Durchführung des § 47a BImSchG für Wohnnutzung von 49 dB(A) nachts bzw. für Mischgebiete 54 dB(A) nachts durch Straßenverkehr auf (STADT DORTMUND 2002 / LUA-NRW 2000).

Die im Gesamtplangebiet A-B-C vorhandenen Wohnsiedlungsbereiche weisen derzeit eine mittlere Bedeutung für Wohnen und Wohnumfeld auf. An der Hermannstraße wird eine Tankstelle innerhalb der Wohnbebauung betrieben. Das abgeräumte Phoenixgelände ist als für den Menschen ohne Bedeutung zu bewerten, da eine Nutzbarkeit des Areals nicht gegeben ist und die ungeordnete Brachfläche das gesamte städtebauliche Umfeld belastet.

6.1.1.2 Erholung und Freizeit

Für den Untersuchungsraum wird in der UVS zum städtebaulichen Verfahren eine Bestandsbewertung der Erholungseignung vorgenommen. Die Bewertung ist in Plan 2 dargestellt.

Unter "Erholung in der Landschaft" werden die am häufigsten ausgeübten Freizeit- und Erholungsaktivitäten in der freien Landschaft wie Spazieren, Wandern, Joggen und Radfahren sowie "Entspannen und Naturbeobachtung" verstanden.

Der Untersuchungsraum weist in seinen Randbereichen eine hohe Erholungseignung auf, etwa durch den Bezug zur freien Landschaft im Osten, die Verbindung zum Westfalenpark im Westen, die durchgrünten Wohngebiete im Norden sowie Friedhof und Kleingärten im Süden. Den Gehölzbeständen an der Kohlensiepenstraße kommt aufgrund fehlender Zugänglichkeit nur eine geringe Bedeutung zu.

Das Gesamtplangebiet A-B-C umfasst im wesentlichen Flächen der ehemaligen Hermannshütte, die seit etwa 150 Jahren der Öffentlichkeit verschlossen ist. Für Erholung und Freizeit konnte der Industriestandort keinen Beitrag leisten.
Nach Abräumen der Bausubstanz ist derzeit für die weitere Flächenaufbereitung das Gesamtareal großenteils eingezäunt, nur sehr vereinzelt sind Einblicke in das Sanierungsgeschehen möglich. Ein Info-Punkt am hochgelegenen östlichen Rand der Flächen ermöglicht die Sicht auf das Zukunftsareal, auf Hörde und auf die südlichen Stadtgebiete. Auch vom Süd- und Westrand des Areals entlang der Hermann- und der Faßstrasse sind punktuelle Einblicke möglich, die der Bevölkerung während der Freiräumung und Herrichtung der Flächen das Nachvollziehen des Wandels ermöglichen.

6.1.2 Pflanzen und Tiere

6.1.2.1 Potenziell natürliche Vegetation

Die potenzielle natürliche Vegetation stellt die Pflanzengemeinschaft dar, die sich einstellen würde, wenn ab sofort jede menschliche Tätigkeit unterlassen bliebe. Sie spiegelt die natürlichen Wuchsbedingungen wider. Es ist sehr schwierig, eine Aussage über einen derart stark anthropogen überformten Standort zu treffen, wie ihn das gesamte Untersuchungsgebiet darstellt. Natürlich gewachsene Böden sind augenscheinlich kaum mehr vorhanden.

Die folgenden Ausführungen aus der UVS zum städtebaulichen Projekt stützen sich auf Erfahrungen an anderen Kultur- und Industriestandorten, sind jedoch eher spekulativ :

Auszüge aus der UVS :

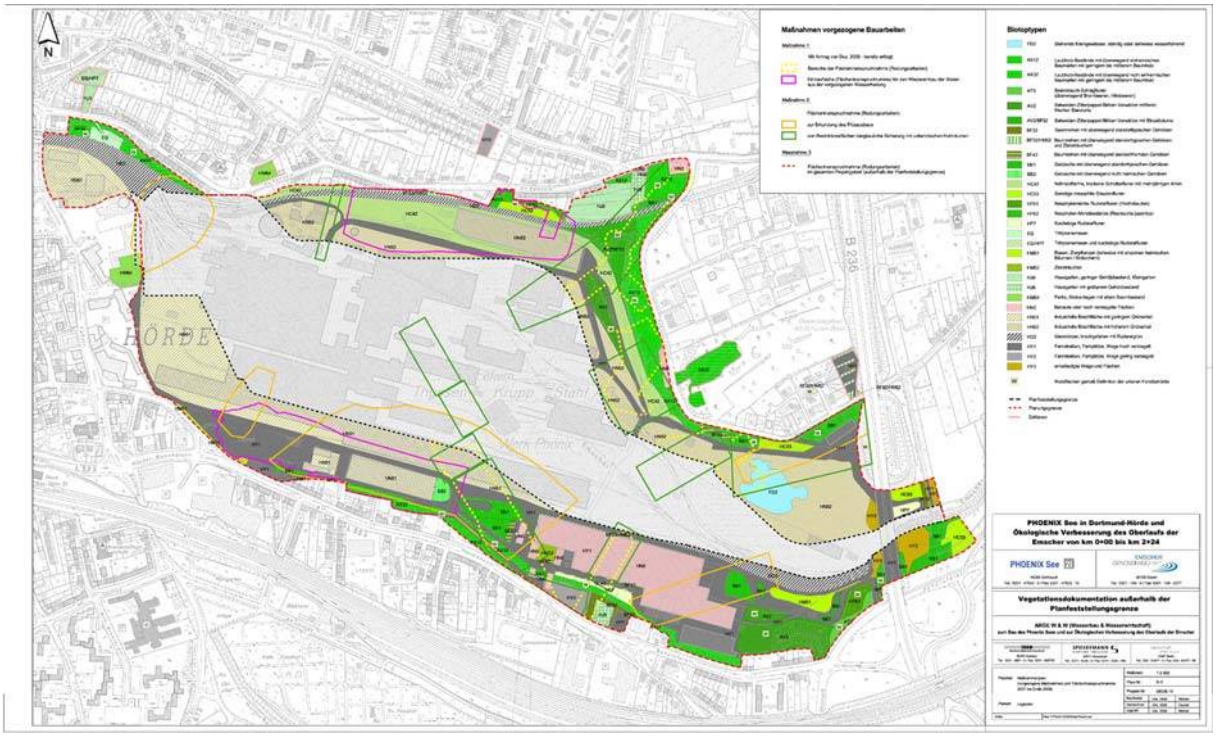
„Im Bereich der nicht verfüllten Auen würde sich mit der Zeit ein Traubenkirschen-Eschenwald (*Pruno-Fraxinetum*) einstellen. Dieser wäre verzahnt mit Erlen-Bruchwäldern oder auch Quell-Erlenwäldern (*Carici-Alnetum*). Auf den Garten- und Friedhofsflächen einschließlich der Flächen des Abstandsgrüns und der Parkanlagen würde sich - soweit es sich nicht um belastete Aufschüttungen und Altablagerungen handelt - ein Bergahorn-Eschenwald einstellen. Auf Aufschüttungsflächen, die bereits heute mit Gehölzen bestockt sind, wird sich je nach Nährstoffgehalt und Schadstoffbelastung ein Robinienwald (nährstoffreich, belastet), ein Bergahorn-Eschenwald (nährstoffreich, wenig belastet) oder ein Birkenwald (nährstoffärmer) einstellen. Nach Jahrhunderten wird sich wohl auf allen kleineren Aufschüttungsflächen letztendlich ein Buchenwald einstellen. Mit Schadstoffen belastete Flächen würden von einem artenarmen, von Moosen beherrschten Birkenwald eingenommen. Sehr stark belastete Flächen blieben evtl. auf Dauer gehölzfrei, d.h. hier entstünde eine Dauervegetation mit Ruderal- und Pionierfluren. Auf den mit Schadstoffen belasteten, tiefgründig mit anthropogenem Material aufgefüllten Industriebrachen, die zudem stellenweise starke Versiegelungen aufweisen und aufgrund ihrer flächigen Ausdehnung über ein spezielles Mikroklima verfügen, wird sich ebenfalls zunächst ein verarmter Birkenwald einstellen.“

6.1.2.2 Reale Vegetation und Biotoptypen

Im Rahmen der UVS zum städtebaulichen Verfahren wurden im Frühjahr 2002 im gesamten Untersuchungsraum die Biotoptypen erfasst, sie sind in Plan 3.1 und 3.2 dargestellt.
Die dicht überbauten und weitgehend versiegelten Industrieflächen im engeren Untersuchungsgebiet der UVS wiesen nur geringfügige Vegetationsbestände auf. Im Zentrum der Flächen sind diese im Zuge von Abbruch und Sanierung beseitigt worden, in den Randbereichen zur umliegenden Bebauung und zu Straßen befanden sich noch Gehölzbestände, sowie ein Tümpel im Osten der Fläche.
Da das gesamte zentrale Gelände der ehemaligen Hermannshütte neu profiliert wird, gehen nahezu alle derzeit noch vorhandenen Vegetationsbestände verloren, sie werden vor Sanierung und Aufbereitung der Bauflächen gerodet. Davon betroffen sind auch als Wald im Sinne des Forstgesetzes eingestufte Flächen. Die dort vorhandenen Vegetationsbestände wurden vor Inangriffnahme von Erkundungs- und Flächenaufbereitungsarbeiten als Grundlage für einen Antrag auf Rodung in einer Biotoptypenkartierung erfasst, siehe 6.1.2.2.2.
Ergänzend wurden in den Randbereichen des Bebauungsplangebiets innerhalb der Bestandsbebauung alle vorhandenen Einzelbäume und Biotoptypen kartiert, siehe 6.1.2.2.3.
Die gesamte ehemals vorhandene Vegetation ist in Plan 9 dargestellt.

6.1.2.2.2 Biotoptypenkartierung

Die Vegetation in den Randbereichen der ehemaligen Hermannshütte wurde durch die ARGE W&W im Dez. 2005 in einer Begehung erfasst und in nachfolgendem Plan kartiert :



Die Identifizierung und Benennung der Biotoptypen erfolgte anhand der Biotoptypenliste und -bewertung für das Stadtgebiet Dortmund, die in Anlehnung an das Verfahren LUDWIG (1991) sowie in Anlehnung an RUNGE (1990) vom Planungsamt/Umweltamt der Stadt Dortmund 2002 aufgestellt wurde. Im Hinblick auf die Besonderheiten der großflächigen Industriebrache wurden einzelne Benennungen von Biotop- bzw. Realnutzungstypen geringfügig verändert. Den Forderungen der Forstbehörde wurde Rechnung getragen. Die als "Wald" eingestuften Flächen wurden entsprechend dargestellt, um später den Umfang des erforderlichen Waldausgleichs ermitteln zu können.

Folgende Biotoptypen sind dort erfasst und bewertet worden (Auszug für Teilbereich A) :

„ Laubholz-Bestände ("Wald") AX12, AX32

Im Norden und Süden des Gebiets haben sich auf zum Teil steilen Böschungen Gehölzbestände entwickelt bzw. sind teilweise angepflanzt worden. Die Bestände aus heimischen und nicht heimischen Arten weisen überwiegend Stammstärken über 20 und unter 50 cm Durchmesser in 1,50 m Höhe (geringes bis mittleres Baumholz) auf.

Der Bewuchs entlang und auf der Böschung im Süden des Gebietes besteht im westlichen Abschnitt überwiegend aus Robinien, denen einzelne Bergahorne und Eschen beigemischt sind. Der Unterwuchs setzt sich aus Holunder, Hasel und Jungwuchs von Ahorn und Robinie zusammen.

Gebüsche (BB1, BB2)

Andere als Gebüsch klassifizierte Bestände bestehen aus Jungwuchs von Robinie oder Pappel, gemischt mit Einzelsträuchern wie Hasel, Salweide und mit jungen Birken. Vereinzelt tritt Buddleja hinzu, ist aber stärker vertreten auf den Industriebrachen bzw. im Bereich der ehemaligen Gleisanlagen.

Private und öffentliche Grünflächen (HM51/HM52; HJ5/HJ6; HM61)

Diese Biotoptypen befinden sich im bebauten Außenumring der Industriebrache.

Industriebrache mit teils geringem, teils mit höherem Grünanteil (HN51, HN52)

In den Bereichen der Industriebrache, auf denen erst vor kurzem Gebäude abgetragen und Erdmassen bewegt wurden, ist der Spontanbewuchs mit ruderalen ein- und mehrjährigen Gräsern und Kräutern sowie mit Gehölzjungwuchs fast aller im Umfeld vorhandenen Baumarten noch relativ spärlich ausgebildet.

Die länger brachliegenden Flächen sind bereits deutlicher begrünt und weisen teilweise eine durchgehende Pflanzenbedeckung auf.

Verkehrsflächen / -brachen (HD2; HY1-3)
Unter diesen Oberbegriff fällt auch das noch vorhandene Gleisbett (HD2), das überwiegend von Gräsern und Birkenanflug bestanden ist.
Die anderen Verkehrsflächen sind asphaltiert oder geschottert und weisen keinen Bewuchs auf. Im Bereich von aktuellen Baustellen und -zufahrten sind temporär unbefestigte, unbewachsene Flächen vorhanden. "

6.1.2.2.3 Kartierung des Einzelbaumbestands

Außerhalb der ehemaligen Industrieflächen findet sich in den Randbereichen des Bebauungsplangebiets punktuell markanter Einzelbaumbestand zwischen den vorhandenen Bauten. Soweit die Bäume aufgrund ihrer Größe unter die Baumschutzsatzung der Stadt Dortmund §3 (1) fallen, wurde der Standort, Stammumfang und Kronendurchmesser der Einzelbäume kartiert (Herbst 2006 Vermessungsbüro Tiemann&Schulte, ergänzt 2007).
Der Baumbestand wurde im Januar 2007 vor Ort im Einzelnen überprüft und bewertet, um besonders erhaltenswerte Einzelbäume im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen.
Der markanteste Einzelbaumbestand findet sich östlich der Faßstrasse im Umfeld von Hörder Burg, Verwaltungsgebäude und Villa Tull. Im Vorbereich des Verwaltungsgebäudes zur Faßstrasse stehen 10 Platanen unterschiedlichen Alters und Erhaltungszustandes, teilweise sind die Kronen beschnitten, einige Bäume wachsen schräg. Im Umfeld der Villa Tull stehen verschiedene, teils sehr markante 17 Einzelbäume, Kastanie, Esche, Bergahorn, Pappeln, sowie eine dominante Platane zwischen Villa Tull und Hörder Burg.
An der Gaststätte ‚Treppchen' Haus Nr. 21 steht eine große Platane, sie prägt den geschwungenen Verlauf der Faßstrasse und ist als Naturdenkmal Nr.103 Hö geschützt.
Nördlich der Gaststätte steht am Rande des Biergartens eine schöne, augenscheinlich gesunde Buche. Weiterer Baumbestand findet sich im Garten und Umfeld des Hauses Faßstrasse Nr. 29. Entlang der Hermannstraße ist punktuell geringer Einzelbaumbestand zwischen den Wohngebäuden anzutreffen. Insgesamt befanden sich bei Kartierung des Baumbestandes Anfang 2007 im Teilbereich A 74 Bäume, die durch die Baumschutzsatzung der Stadt Dortmund geschützt sind.
Der geschützte Einzelbaumbestand ist in Plan 9 dargestellt und in der Baumliste erfasst, siehe Kapitel 8.3.2.

6.1.2.3 Tiere / Lebensräume

Untersuchungsraum

Für den gesamten Untersuchungsraum werden in der UVS zum städtebaulichen Verfahren die Lebensräume beschrieben. Folgende Aussagen zu den Biotopkomplexen werden aus der UVS für den Umweltbericht übernommen, sie sind in Plan 3.3 dargestellt:

„1 Siedlungsbereich, dichte Bebauung, dichtes Straßennetz, einzelne Grünanlagen und Straßenbäume, sehr hohe Störwirkung

2 Siedlungsbereich, mäßig dichte Bebauung, mäßig dichtes Straßennetz, zahlreiche einzelne Grünanlagen bzw. großflächiges Abstandgrün, Straßenbäume, hohe Störwirkung

3 Mischbebauung mit Gewerbeflächen, verinselt durch Straßen und Bahnanlage, kaum Grünanlagen, sehr große Störwirkung

4 Lockere Wohnbebauung mit großflächig brachgefallenen Gärten, strukturreich, mäßige Störwirkungen

5 Gewerbeflächen, stark versiegelt, einige alte Einzelbäume, sehr hohe Störwirkung

6 Siedlungsrand östlich der B 236n, strukturreich, reich durchgrünt, z.T. älterer Gehölzbestand

7 Verbindungsbahn

8 Bahnstrecke Dortmund – Schwerte

9 B 236n und Begleitgrün

10 ThyssenKrupp-Werk, überwiegend versiegelter Bereich

11 ThyssenKrupp-Werk, überwiegend abgeräumter, brachliegender Bereich

12 Großflächiger, innerstädtischer Gehölzbestand

13 Grünzug südlich der Bahn Dortmund – Schwerte

14 Stadtbiotop „Seekante“

Als Bewertungskriterien werden der Wert, wie er sich für den Lebensraum anhand der Biotoptypenbeschreibung ergibt, und der Grad der Ersetzbarkeit herangezogen. Es ergibt sich eine „Empfindlichkeit“ gegenüber einem störenden Eingriff. Nicht berücksichtigt werden spezifische Empfindlichkeiten wie Salztoleranz, Trittbelastbarkeit, Überflutungstoleranz etc..

Bewertung der Lebensräume / Biotopkomplexe

Nr.	Lebensraum	Wert der Biotope	Ersatzbarkeit	Empfindlichkeit
1	Siedlungsbereich, dichte Bebauung, dichtes Straßennetz, einzelne Grünanlagen und Straßenbäume, sehr hohe Störwirkung	gering	leicht	gering
2	Siedlungsbereich, mäßig dichte Bebauung, mäßig dichtes Straßennetz, zahlreiche einzelne Grünanlagen bzw. großflächiges Abstandgrün, Straßenbäume, hohe Störwirkung	mäßig	leicht	gering
3	Mischbebauung mit Gewerbeflächen, verinselt durch Straßen und Bahnanlage, kaum Grünanlagen, sehr große Störwirkung	gering	leicht	gering
4	Lockere Wohnbebauung mit großflächig, brachgefallenen Gärten (Arbeitersiedlung), strukturreich, mäßige Störwirkungen	mäßig	mäßig	mittel

5	Gewerbeflächen, stark versiegelt, einige alte Einzelbäume, sehr hohe Störwirkung	keine	leicht	keine
6	Siedlungsrand östlich der B 236, strukturreich, reich durchgrünt, z.T. älterer Gehölzbestand	mäßig	mäßig	mittel
7	Werksbahnstrecke (nördliche Strecke)	keine	leicht	keine
8	Bahnstrecke Dortmund - Schwerte (südliche Strecke)	keine	leicht	keine
9	B 236 und Begleitgrün	keine	leicht	keine
10	ThyssenKrupp-Werk, überwiegend versiegelter Bereich	keine	leicht	keine
11	ThyssenKrupp-Werk,, überwiegend abgeräumter, brachliegender Bereich	mäßig	leicht	gering
12	großflächiger, innerstädtischer Gehölzbestand	hoch	schwer	hoch
13	Grünzug südlich der Bahnlinie Dortmund – Schwerte	mäßig	mäßig	mittel
14	Stadtbiotop „Seekante“	mäßig	mäßig	mittel

Als hoch empfindlich kann demnach nur ein Biotopkomplex eingestuft werden. Hierbei handelt es sich um einen älteren, großflächigen Gehölzbestand im Osten des Untersuchungsgebietes (Nr. 12). Teilweise ist dieser Gehölzkomplex auch Bestandteil des Stadtbiotops Nr. 0657. Es handelt sich hierbei um den einzigen größeren Gehölzbestand innerhalb des Untersuchungsgebietes und den einzigen Lebensraum, der von einigen Tier- und Pflanzenarten der Wälder genutzt werden kann. Entsprechend handelt es sich um einen wertvollen Rückzugs- und Trittsteinbiotop, der trotz des noch nicht allzu hohen Alters kaum ersetzbar ist.

Von mittlerer Empfindlichkeit sind die Biotopkomplexe 4, 6, 13 und 14. Zwei dieser Komplexe sind reich durchgrünte Siedlungsbereiche (Nr. 4 und 6). Hier finden noch zahlreiche unempfindliche Tier- und Pflanzenarten einen Lebensraum, darunter zahlreiche Vogelarten aber auch viele Insekten und andere Kleinlebewesen. Aufgrund der vorhandenen Gehölzstrukturen ist dieser Biotopkomplex nicht leicht zu ersetzen.

Der großflächige Grüngürtel im Süden des Untersuchungsgebietes (Nr. 13) umfasst sowohl Kleingärten, Friedhöfe und andere Grünanlagen als auch Reste der bäuerlichen Kulturlandschaft, die sich südlich des Untersuchungsgebietes anschließt. Die landwirtschaftlichen Nutzflächen und Brachen bieten in Kombination mit den Gehölzbeständen einen reich strukturierten und artenreichen Lebensraum, der aus Sicht des Biotop- und Artenschutzes als wertvoll einzustufen ist, obwohl er durch vielfältige Störungen vorbelastet ist. Auch die übrigen Grünanlagen bieten sich als Vernetzungsbiotope und Rückzugsräume in dem ansonsten sehr stark überformten Raum an. Der vorhandene Gehölzbestand und die fehlenden Freiflächen in der Umgebung bewirken, dass der Biotopkomplex schwer zu ersetzen ist.

Der im Westen des Untersuchungsgebietes liegende Biotopkomplex Nr. 14, der von einer Grünanlage dominiert wird, in die ein Regenrückhaltebecken integriert ist, dehnt sich weiter westlich, außerhalb des Untersuchungsgebietes, noch weiter aus. Er ist Bestandteil des Stadtbiotops Nr. 0613. Neben einer artenreichen Flora, die auch die Ansiedlung von Insekten und anderen Kleintieren begünstigt, ist die Lage als Vernetzungsbiotop hier besonders hervorzuheben. Entsprechend ist auch dieser Biotopkomplex schwer zu ersetzen.

Alle übrigen Biotopkomplexe sind als unempfindlich einzustufen. Sie sind stark überformt und stellen eher Barrieren als Lebensräume dar. Einschränken muss man diese Aussage für die neuen, großflächigen Industriebrachen, da diese, wie die Erfahrung zeigt, durchaus zu wertvollen Sekundärlebensräumen werden können. Die Brache auf dem ThyssenKrupp – Gelände ist jedoch nur kurzfristig vorhanden. Die Zeit zur Ansiedlung ist selbst für die Pionierarten zu kurz. Die Flächen unterliegen aktuell einer ständigen Umnutzung, so dass sie als unempfindlich eingestuft werden (Nr. 10).“

Plangebiet

Das Gesamtplangebiet A-B-C, großenteils Industriebrachflächen der ehemaligen Hermannshütte, auf dem umfangreiche Bodenverlagerungen, Sondierungen und Rohrverlegungen unter Einsatz von Großgerät stattfinden, stellt als Lebensraum für Tiere und im Rahmen des Biotopverbundes keinen wesentlichen Bereich dar.

Artenschutz

Zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten sind auf europäischer und nationaler Ebene zahlreiche Vorschriften erlassen worden. Im nationalen deutschen Naturschutzrecht ist der Artenschutz in den Bestimmungen der §§ 44 und 45 Bundesnaturschutzgesetz (BnatSchG – Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landespflege – amtliche Fassung vom 29. Juli 2009, veröffentlicht im Bundesgesetzblatt Jahrgang 2009 Teil I Nr. 51, ausgegeben am 6. August 2009, S 2542 ff, in Kraft getreten am 1. März 2010) rechtlich verankert. Hier werden bestimmte Verbotstatbestände für alle besonders streng geschützten Tier- und Pflanzenarten definiert. Gleichzeitig zeigt das Gesetz in Übereinstimmung mit der europäischen FFH- und Vogelschutzrichtlinie Spielräume auf, um akzeptable und im Vollzug praktikable Ergebnisse bei der Anwendung der Verbotstatbestimmungen zu erzielen.

Die im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung zu berücksichtigenden besonders und streng geschützten Arten – sog. „planungsrelevante Arten“ – sowie die Prüfinhalte und die Vorgehensweise bei der Prüfung sind in der Broschüre „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen beschrieben. Eine solche Prüfung erfolgt im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages, der Bestandteil des Umweltberichtes ist. Beim Auftreten besonders oder streng geschützter Arten ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass diese entweder an Ort und Stelle erhalten werden können oder dass benachbarte Lebensräume so ausgestaltet bzw. optimiert werden, dass die Arten dort neue oder verbesserte Lebensbedingungen vorfinden. Diese Forderung bezieht sich auf den Fortbestand von Populationen, nicht auf das Überleben von Einzelindividuen.

Für den Bereich des Bebauungsplanes Hö 252 - PHOENIX SEE Teilbereich A Seequartier - gibt es keine Erkenntnisse über das Vorkommen besonders oder streng geschützter Tier- und Pflanzenarten.

6.1.2.4 Biotopkataster der Stadt Dortmund

Gemäß UVS zum städtebaulichen Verfahren sind innerhalb des Untersuchungsraumes im Stadtbiotopkataster (Stand 2000, Darstellung s. Umweltplan) folgende Stadtbiotope erfasst :

„Der Stadtbiotop Nr. 0582 liegt im Westen, der Stadtbiotop Nr. 0613 liegt im mittleren Bereich und die übrigen Stadtbiotope liegen im Osten des Untersuchungsgraumes (0653, 0657, 0658) Es handelt sich um:

- Stadtbiotop 0613 (unterteilt in a - b) - Brachflächen und Grünanlagen an der „Seekante“
- Stadtbiotop 0653 (unterteilt in a - d) - Brachflächen südlich der Straße am Remberg, östlich des Nussbaumweges
- Stadtbiotop 0657 (unterteilt in a - b) - Gehölzbestände, Brachflächen, Kleingärten und Garten östlich und westlich der Röhrenstraße
- Stadtbiotop 0658 (unterteilt in a - b) - Industrielle Brachfläche Pöttwiese nördlich der Schüruferstraße, östlich des Hoeschwerkes Phoenix.

Der zuletzt genannte Stadtbiotop reicht entlang der Emscher bis in das alte Werksgelände. Bei allen Biotopen handelt es sich um strukturreiche Biotopkomplexe, die sich aus unterschiedlichen Pflanzengemeinschaften zusammensetzen. Zum Biotop 0657 gehört auch ein waldartiger Bestand (Robinienwald auf einer alten Halde), der zahlreichen Waldtieren, darunter typischen Arten wie dem Waldlaubsänger (V, RRV) Lebensraum bietet. Die nicht mit Gehölzen bestockten ruderalen Flächen aller Räume sind Lebensraum zahlreicher Insekten (es wurden diverse Heuschreckenarten, Tagfalter und Hautflügler erfasst).“

Im Gesamt-Bebauungsplangebiet A-B-C ist gemäß dem aktualisierten Stand des Umweltplans von 2002 kein Stadtbiotop vorhanden.

6.1.3 Boden

Für den gesamten Untersuchungsraum werden in der UVS zum städtebaulichen Verfahren Geologie und Böden beschrieben und bewertet und für den Umweltbericht übernommen.

6.1.3.1 Naturräumliche Ausgangssituation und geologische Verhältnisse

Die umgebenden Stadtstrukturen entlang der Straßen Am Remberg im Norden, der Kohlensiepen- /Meinbergstraße im Osten und der Hermannstraße im Süden liegen deutlich höher als das Industrieareal in ihrer Mitte und prägen einen sich erweiternden Talraum im Geländerelief deutlich aus. Das Emschertal reicht von Osten kommend im Bereich der hier aufgeständerten B 236 an das Planungsgebiet heran. Im Westen, dort wo die Faßstrasse mit den angrenzenden Bestandsgebäuden sich zum Emschertal hin absenkt, lässt sich die Talsituation nur noch andeutungsweise in der Topografie ablesen.
Das ehemalige Werkgelände der Hermannshütte liegt südöstlich des Dortmunder Westfalenparks und ist prägender Bestandteil des Stadtteils Hörde. Die -zwischenzeitlich abgetragenen- Werksanlagen waren über dem aufgefüllten Talgrund der hier zusammenfließenden Gewässer Emscheroberlauf und Hörder Bach errichtet. Die Gewässer sind unter den Flächen verrohrt. Das Areal ist stark vom Menschen überformt, mit massiven flächenhaften Aufschüttungen und unterschiedlichen Substratmischungen.

Naturräumlich liegt das Untersuchungsgelände in der Hellwegbörde (542), Untereinheit Dortmunder Börde (542.20). Der Bereich ist gekennzeichnet durch einen sich nach Westen senkenden, hügeligen, flachgewölbten Rücken. Die Lösslehmböden enthalten überwiegend Parabraunerden, die ackerbaulich genutzt wurden.
Im Untersuchungsbereich bildet das Emschertal einen wesentlichen Teil des Naturraumes, der heute durch die anthropogene Siedlungs- und Industrienutzung weitestgehend überformt ist.

6.1.3.2 Bodentypen

Im Gesamtplangebiet A-B-C, einschließlich See und Emscher, wird die Geologie hauptsächlich durch die Schichtenfolge des flözführenden Oberkarbons geprägt. Den Abschluss der natürlichen Schichtenfolge bilden die quartären Ablagerungen mit den Auensedimenten der Emscher. Die geologische Schichtenfolge beginnt mit anthropogenen Auffüllungen in einer Mächtigkeit bis 9,9 m. Die stärksten Auffüllungen liegen im Umfeld des alten Emscherlaufes im Zentrum der Fläche (künftig See). Zur nördlichen und südlichen Grenze des Geländes nehmen die Mächtigkeiten der Anschüttungen stark ab. Unter der Anschüttung folgen die Materialien des gewachsenen Bodens mit quartären Sedimenten, Ablagerungen der Oberkreide und Schichten des Karbon. Im Wesentlichen handelt es sich um Parabraunerden, im östlichen Emschertal und im Verlauf des Hörder Baches um Gley.
Die Flächen der ehemaligen Hermannshütte werden als Altsstandorte im Altlastenkataster der Stadt Dortmund geführt. Umweltrelevante Beeinträchtigungen des Untergrundes durch die ehemalige industrielle Nutzung beschränken sich auf die Materialien der Anschüttung. Im Rahmen der Gefährdungsabschätzung für die Planungen zum Projekt PHOENIX See erfolgte ein umfangreiches Messprogramm an Boden-, Bodenluft- und Grundwassermessungen. Auf Basis der erarbeiteten Sanierungsplanung werden die Flächen für PHOENIX See und Emscher und für die neuen Nutzungen der Bebauungsplanbereiche A-B-C aufbereitet und von Altlasten saniert.
Die Bodentypen und die Altablagerungen sind Plan 4.1 zu entnehmen.

6.1.3.3 Bodenbewertung

Zur Bestimmung der Schutzwürdigkeit werden folgende Einzelkriterien herangezogen:
- Ursprünglichkeit / Natürlichkeit
- Vorbelastung des Bodenkörpers
- besondere Standortbedingungen (z.B. Grundwasserbeeinflussung)

Die Ursprünglichkeit des Bodenkörpers wird anhand der morphologischen Veränderung des Bodens auf der Grundlage der Realnutzungskartierung, der amtlichen Bodenkarten sowie

der Gefährdungsabschätzung von IPO 2003 bestimmt. Böden mit besonderen Standortpotenzialen zur Entwicklung von hochwertigen Lebensräumen sind in Dortmund selten.
Es handelt sich im Untersuchungsraum vornehmlich um nasse bis feuchte Standorte der Bachtäler und der Emscheraue. Trockene, nährstoffarme Standortverhältnisse kommen im Untersuchungsraum nur auf Sekundärstandorten vor (Stadt Dortmund 2002).
Im überwiegenden Teil des Gesamtplangebiets A-B-C ist der Boden stark versiegelt, hier hat der Boden seine Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, als Regulator (Empfindlichkeit gegenüber Stoffeinträgen, Rückhaltefähigkeit) oder als Produktionsfaktor (Ertragsfähigkeit) stark eingebüßt und besitzt somit eine nur sehr geringe Beeinträchtigungsempfindlichkeit gegenüber Eingriffen. Die Aufschüttungsböden der ehemaligen Industrieflächen sind wegen der potenziellen Belastungen aufgrund der Stoffzusammensetzungen und der ehemaligen Nutzungen vorbelastet, in den angrenzenden Bestandsflächen der Faßstrasse und Hermannstraße ist die nutzungsbedingte Belastungsintensität des Bodenkörpers stark, sodass den Flächen nur eine geringe Bedeutung bezüglich des Schutzgutes Boden zukommt.
Die Bewertung des Schutzgutes Boden ist in Plan 4.2 dargestellt.

6.1.4 Wasser

In der UVS zum städtebaulichen Verfahren wird das Schutzgut Wasser beschrieben und bewertet, dies wird für den Umweltbericht übernommen, bzw. entsprechend des aktuellen Planungsstandes modifiziert.

6.1.4.1Quellen

Quellen sind im Untersuchungsraum nicht vorhanden.

6.1.4.2 Grundwasser

Untersuchungsraum
Zur Darstellung des Ist-Zustandes sowie zur Prognose der Grundwasserverhältnisse wurde ein dreidimensionales, instationäres Grundwasserströmungsmodell erstellt und anhand von Grundwassermessstellen kalibriert (Grundwassermodell ARGE W&W/delta-h 2003). Das Modell umfasst eine Gesamtfläche von rd. 15 km². Das Grundwasser liegt im Bereich des ehemaligen Werksgeländes zwischen 1 m und 6 m unter Flur, das entspricht einer Höhe von rund 90 mNN im Nordwesten und 99 mNN im Südosten. Lokal begrenzt wurden Beeinträchtigungen des Grundwassers durch die industrielle Vornutzung festgestellt (Bereich Gaswerk und LHKW-Schaden), diese Bereiche werden saniert.

Die Grundwasserneubildung ist aufgrund der hohen Versiegelung der städtischen Bereiche und des Industriegeländes (ARGE W&W) als sehr gering bis gering einzustufen. Die Empfindlichkeit ist aufgrund des geplanten Eingriffs – Anlage eines Grundwassersees – als hoch zu beurteilen.
Im Bebauungsplangebiet A wird der Hörder Bach offengelegt. Die Erhaltung seiner Grundwasser stabilisierenden Funktion wird in separatem Planfeststellungsverfahren geregelt.

6.1.4.3 Oberflächengewässer

Das wichtigste Oberflächengewässer ist der Oberlauf der Emscher, er durchfließt in westlicher Richtung den Untersuchungsraum. Von Osten kommend fließt er als ehemals offener Abwasserkanal bis unter die Brücke der B 236 (nach zwischenzeitlich erfolgten baulichen Maßnahmen mittlerweile nahezu als Reinwasserlauf), im Areal der ehemaligen Hermannshütte ist er verrohrt.
Zum Emschersystem gehören im Untersuchungsraum auch der Hörder Bach, der Marksbach und der Lohbach. Die Bäche fließen von Süden kommend dem Oberlauf der Emscher zu. Der Hörder Bach entsteht im südlichen Untersuchungsraum durch den Zusammenfluss von Lohbach und Marksbach, die Bäche waren Schmutzwasserläufe. Der Lohbach führt zwischenzeitlich bereits kein Schmutzwasser mehr, der Marksbach ist im Umbau. Der Hörder Bach fließt im Bebauungsplangebiet A verrohrt und mündet im Nordwesten des Gebiets in die verrohrte Emscher. Der Hörder Bach nimmt Dränageleitungen auf und trägt zur Entwässerung des Hörder Umfeldes und zur Stabilisierung des Grundwasserspiegels bei.
Dem Emscheroberlauf wird nach der Umgestaltung ein sehr hohes Entwicklungspotenzial beigemessen. Das Entwicklungspotenzial von Marksbach und Lohbach wird nach ihrer ökologischen Umgestaltung im Rahmen der ökologischen Verbesserung des Emscheroberlaufes als sehr hoch eingestuft.
Der Hörder Bach als Zusammenfluss von Lohbach und Marksbach wird künftig Wasser hoher Gewässergüte dem Emscheroberlauf zuführen, nach der zwischenzeitlich geplanten weitgehenden Öffnung im Plangebiet wird sein Entwicklungspotenzial als hoch eingestuft.
Für die bisherige dränierende und entwässernde Funktion des Hörder Baches wird im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens nach WHG Ersatz geschaffen.
Bestand und Bewertung des Schutzgutes Wasser sind in Plan 5 dargestellt.

6.1.5 Luft und Klima

Für den gesamten Untersuchungsraum werden in der UVS zum städtebaulichen Verfahren Luft und Klima beschrieben und bewertet und für den Umweltbericht übernommen, bzw. entsprechend des aktuellen Planungsstandes ergänzt.

6.1.5.1 Regionalklima

Die Stadt Dortmund liegt am Südrand der Westfälischen Tieflandbucht im Übergangsbereich zum Süderbergland. Großklimatisch gehört dies Gebiet dem nordwestdeutschen Klimabereich an. Das Untersuchungsgebiet selbst befindet sich innerhalb des großen Klimabezirks des Münsterlandes. Es definiert sich als maritim beeinflusstes Großklima mit guten Austauschbedingungen und nur schwach ausgeprägten geländeklimatischen Variationen. Es ist charakterisiert durch milde Winter und relativ kühle Sommer.

6.1.5.2 Klimatope

Die Abgrenzung der Klimatope im Untersuchungsraum ist dem Plan 6 zu entnehmen.

Untersuchungsraum

Die äußeren Bereiche des Untersuchungsraumes stellen sich bioklimatisch insgesamt günstig dar, die Stadtrandsituation sowohl am östlichen aus auch kleinflächig im südlichen Rand ist geprägt von Sportflächen, Grünzügen, Friedhöfen, Kleingartenanlagen u.a., die eine Dämpfung der Klimaelemente verursachen. Der von Osten kommende Emscherverlauf ist, wenn auch nur schmal ausgebildet, aufgrund der Windoffenheit und Leitfähigkeit des Talraumes als potenziell bioklimatisch wertvoll einzustufen. Etwas weiter nördlich herrschen, eingebettet in stadtklimatische Verhältnisse, auf einer relativ kleinen Fläche waldklimatische Verhältnisse. Der strukturreiche Schichtenaufbau und der Bestand an starkem Baumholz sowie Aufforstungen und Lichtungen geringeren Baumholzes bedingen unterschiedliche Mikroklimate, die diesen Bereich zu einem bioklimatisch wertvollen Erholungsraum und lufthygienischen Ausgleichsraum macht.

Gesamtplangebiet A-B-C

Im Zentrum und auf dem größten Flächenanteil des Areals herrschen Verhältnisse des Industrieklimas vor, jedoch fehlen seit der Schließung der Hermannshütte die Emissionen der Schwerindustrie. Die übrigen mikroklimatischen Ausprägungen sind dem Industrieklima identisch und aufgrund dicht bebauter und stark versiegelter Flächen ist der Bereich klimafunktional als Belastungsraum anzusehen, die von einer hohen Aufheizung tagsüber und einer Überwärmung nachts geprägt sind.

An den Außengrenzen des Areals herrschen Verhältnisse des Innenstadtklimas, es ist dies ein durch hohen Versiegelungsgrad und verdichtete Bebauung sowie Lärm und Luftschadstoffe geprägter, größtenteils vegetationsarmer Raum. Aufgrund des Ausstoßes von Schadstoffen durch Verkehr und Hausbrand und der baustrukturbedingten Bildung von Wärmeinseln bei eingeschränkten Austauschbedingungen bestehen ungünstige Bioklimate.

Bestand und Bewertung des Schutzgutes Luft und Klima sind Plan 6 zu entnehmen.

6.1.5.3 Luftgüte

Es ist ein Gutachten erstellt zur Erstellung einer orientierenden Luftschadstoffmessung.

Die Immissionskonzentrationen für die Stoffe Benzol, Feinstaub und Stickstoffdioxid wurden ermittelt. Das Untersuchungsergebnis ist unter Ziffer 7.5.2 dargestellt.

6.1.6 Landschafts- und Stadtbild

Für den gesamten Untersuchungsraum wurde in der UVS zum städtebaulichen Verfahren das Landschafts- und Stadtbild beschrieben und bewertet. Das Gelände der ehemaligen Hermannshütte als Industriebrache mit einer sehr hohen Versiegelung und einem dominierenden Gebäudebestand konnte dabei nicht unter dem Aspekt des Landschaftsbildes analysiert werden. Folgende Zusammenfassung wird für den Umweltbericht übernommen :

„Bestandsaufnahme

Die Bestandsaufnahme des Landschaftsbildes basiert auf der Realnutzungskarte (Plan 1) und der Biotoptypenkarte (Plan 3.1). In Anlehnung an die Gliederung der Nutzungsräume und der morphologischen Gegebenheiten erfolgt eine Einteilung des Untersuchungsraumes in Landschafts-/ Stadteilräume, die im Hinblick auf das Zusammenspiel ihrer natürlichen und kulturell bedingten Komponenten eine eigentümliche Charakteristik besitzen und damit entsprechend ihres sinnlich-wahrnehmbaren Erscheinungsbildes landschaftlich relativ homogen sind. Diese sogenannten Erlebnisräume (ADAM ET AL. 1989) werden dabei vorwiegend anhand folgender Kriterien abgegrenzt:

Flächennutzungen
Vegetations-, Relief- und Gewässerstrukturen
wirksame Raumkanten (z.B. Ortsränder, Waldränder, viel befahrene Straßen, Bahntrassen in Dammlagen oder andere Sichtbarrieren)

Durch Berücksichtigung vorhandener Raumkanten werden auch gleichartige, visuell jedoch voneinander getrennte Räume als eigene Landschaftsteilräume abgegrenzt. Die städtischen Bereiche sowie das engere Untersuchungsgebiet des ehemaligen Stahlwerkgeländes werden nicht unter dem Gesichtspunkt Landschaft bewertet, da sie eine reine städtische Funktion erfüllen.

Bestandsbewertung

Ausgehend von der Bestandsaufnahme des Landschafts-/Stadtbildes werden die abgegrenzten Landschaftsteilräume hinsichtlich ihrer Qualität bewertet (siehe Plan 7). Der landschaftsästhetische Eigenwert eines jeden Teilraumes wird anhand landschaftsästhetischer Kriterien ermittelt. Diese müssen geeignet sein, die Bedeutung der Landschaft für die Erfüllung von gesellschaftlich weitestgehend anerkannten und eng mit dem Landschaftserleben verbundenen Bedürfnissen abzubilden. Als landschaftsorientierte, allgemein anerkannte Bedürfnisse nennen ADAM ET AL. (1989) das Bedürfnis nach Information und Orientierung, das Bedürfnis nach Selbstverwirklichung und Freiheit sowie das Bedürfnis nach Heimat.

In Anlehnung an den Verfahrensansatz zur Landschaftsbildbewertung nach ADAM ET AL. (1989) werden folgende Kriterien, nach denen sich der ästhetische Wert von Landschaftsbildern ermitteln lässt und die aus den oben angeführten Bedürfnissen abgeleitet sind, zur Ermittlung des landschaftsästhetischen Eigenwertes der abgegrenzten Landschaftsteilräume herangezogen:

Naturnähe	Vielfalt
Eigenart	Lärm- und Geruchsfreiheit sowie visuelle Störfreiheit

Tab. 4.8-1: Bewertung des Landschafts- und Stadtbildes

Nr.	Teilraum	Bewertung Landschafts- / Stadtbild				
		Natürlichkeit	Vielfalt	Eigenart	Störfreiheit	Landschaftseigenwert
I	Sportplätze, RRB, Grünanlage „Hötgerpark“	mittel	hoch	gering	gering	mittel
II	Kleingartenanlagen nördlich ThyssenKrupp-Gelände	mittel	mittel	mittel	mittel	mittel
III	Wald und gehölzreiche Böschungen östlich ThyssenKrupp	hoch	hoch	hoch	mittel	hoch
IV	Grünzug südlich DB-Strecke Dortmund - Schwerte	mittel	hoch	hoch	mittel	hoch
V	Grünzug östlich B 236	mittel	hoch	mittel	mittel	mittel

"

Bestand und Bewertung des Landschaftsbildes sind Plan 7 zu entnehmen.

6.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Für den gesamten Untersuchungsraum wurden in der UVS zum städtebaulichen Verfahren die Kultur- und Sachgüter beschrieben und für den Umweltbericht übernommen, bzw. gemäß aktuellen Erkenntnissen (NS-Lager) ergänzt.

6.1.7.1 Gebäudebestand

Denkmalrelevante Gebäude des Werkes der ehemaligen Hermannshütte wurden dokumentiert, um dem Kulturgüterschutz Rechnung zu tragen. Sie sind dokumentiert in der Kurzinventarerhebung (Büro für Industriearchäologie 2000). Für die dort aufgeführten 20 denkmalrelevanten Gebäude ist eine denkmalpflegerische Dokumentation erstellt worden. Eine Denkmalschutzausweisung erfolgte nicht. Die Gebäude sind abgerissen.

Im Planbereich A stehen entlang der Faßstrasse verschiedene Gebäude, wie Stiftsforum, Hörder Burg, Gaststätte Treppchen, Villa Tull, Magazingebäude, die mit der Stadtgeschichte Hördes und der Industriegeschichte der ehemaligen Hermannshütte eng verbunden sind. Sie bleiben erhalten.

Im Norden (Planbereich B) ist entlang der Weingartenstraße/Am Remberg Wohngebäudebestand vorhanden, der in die Bebauungsplanung einbezogen ist.

Im Südosten (Planbereich C) stand die ehemalige Halle Weiterverarbeitung (Afflerbach-Halle), die von der Firma Afflerbach nach Vertrag bis 2011 genutzt wurde. Die Halle wurde zwischenzeitlich abgerissen. Auf dem Gelände der ehemaligen Hermannshütte befand sich während der NS-Zeit ein Auffanglager für Zwangsarbeiter (Planbereich C), der geplante Umgang mit dem Ort wird unter Ziffer 7.7.1 beschrieben.

6.1.7.2 Baudenkmale

Im Planbereich A sind als Baudenkmale ausgewiesen: die Gebäude der Hörder Burg und Verwaltungsgebäude ehem. Hoesch, Hörder Burgstraße 17/ 18, sowie die Gaststätte „Zum Treppchen“, Faßstrasse 21.

6.1.7.3 Bodendenkmale

Im Bereich der Hörder Burg lässt sich das Bodendenkmal Hörder Burg parzellenscharf abgrenzen. Umgeben wurde die Hörder Burg durch den mittelalterlichen Stadtbereich der Stadt Hörde mit Stadtmauer, Gebäuden und Klarissenkloster. Entlang des Emscherverlaufs ist aufgrund des Wohnsitzes des Grafen von der Mark damit zu rechnen, dass weitere historische Spuren auf dem Gelände erhalten sein können. Bei den Grabungen sind Fundamente der Hörder Burg-Kapelle und der Stadtmauer angetroffen worden.

6.1.7.4 Naturdenkmale

Vor der Gaststätte „Treppchen“ befindet sich das Naturdenkmal Nr. 103 Hö – eine Platane.

Der Bestand an Kultur- und Sachgütern ist Plan 8 zu entnehmen.

6.2 Grundbelastung des Raumes

6.2.1 Altstandorte und Ablagerungen

Die in der UVS zum städtebaulichen Verfahren beschriebenen Altablagerungen und Altlastenverdachtsflächen im Untersuchungsraum sind dem Plan 4.1 zu entnehmen.

erweiterter Untersuchungsraum

Auszug aus der UVS zum städtebaulichen Verfahren (2003) :

„Der Hötgerpark, zwischen der Straße „Seekante“ und der „Krupp Hoesch - Verbindungsbahn“ im äußersten Westen des weiteren Untersuchungsgebietes gelegen, wurde teilweise mit Hilfe verschiedenstem Material modelliert und somit als Altablagerung sonstiger Schüt-tung im Altlastenkataster aufgenommen. Auch diese Flächen wurden in der Vergangenheit von verschiedensten Industriezweigen (siehe Plan 4.1) genutzt.

Das gesamte Hörder Bachtal, einschließlich seines Zulaufes „Lohbach“ ist mit Altablagerungen aus mineralhaltigen Böden durchsetzt und wird demnach im Altlastenkataster als Altablagerung geführt. Auf den heutigen versiegelten Gewerbe- und Industrieflächen zwischen der „Hörder Bahnhofsstraße“ bzw. „Hermannstraße“ und der Bahnlinie Dortmund – Schwerte/Holzwickede befanden sich in der Vergangenheiten verschiedenste Industriebetriebe. Die zwei westlich gelegenen gehen als Flächen der Industriealtstandorte und die östlichere als Altstandort sonstiger Industrie in die Altlastenbetrachtung mit ein.

Im Bereich der neu gebauten B 236 an der östlichen Grenze, reicht der ehemalige Schwerindustriestandort der Stahlwerke Phoenix in den weiteren Untersuchungsbereich hinein. Dieser Altstandort reicht von der „Meinbergstraße“ im Norden bis zur „Schüruferstraße“, am südlichen Uferbereich der Emscher.

Auf dem Grundstück des heutigen hoch versiegelten Industrie- und Gewerbegebietes, das sich an den durch ehemalige Steinbruchaktivitäten modellierten Robinienwald im Bereich des ehemaligen Gewerbegebietes „Alt-Schüren-West“ anschließt (Altablagerung Steinbruch), existiert ebenfalls ein Altstandort der Industrie. Im nordwestlichen Bereich des weiteren Untersuchungsgebietes auf heutigem Wohnbaugebiet befindet sich im Bereich der Straßenkreuzung „Bunzlaustraße / Steinkühlerweg“ ein Zechenaltstandort.

Auswirkungen einer Schadstoffverlagerung von den Altstandorten im weiteren Untersuchungsgebiet über den Grundwasserpfad auf das engere Untersuchungsgebiet sind im Rahmen der Grundwassermessstellen und des umfangreichen Untersuchungsprogrammes nicht nachgewiesen worden (vgl. I.P.O. 2003). Eine Ausnahme liegt im zentralen Bereich, wo an zwei Messstellen leicht erhöhte LHKW-Konzentrationen ermittelt wurden.“

Gesamtplangebiet A-B-C inklusive Phoenix See und umgebaute Emscher

Auszug aus der UVS zum städtebaulichen Verfahren (2003) :

„Im engeren Untersuchungsgebiet, auf dem direkten Standort des Stahlwerkes Phoenix, das als Altstandort im Altlastenkataster der Stadt Dortmund geführt wird, befinden sich drei Altablagerungen von Bergehalden. Eine heute bereits mit Pioniergesellschaften bestandene Brachfläche am östlichen Rand des Untersuchungsgebietes, Nähe B 236 (Teil B), eine weitere westlich des Gasometers (Teil B), sowie eine am südlichen Rand des Untersuchungsraumes, etwa auf Höhe des Umspannwerkes, die von einem alten Zechenstandort zum Teil überlagert wird (Teil C). Des Weiteren verzeichnet das Altlastenkataster der Stadt Dortmund ca. 100 m weiter westlich den ehemaligen Standort einer Ziegelei (Teil C) sowie im äußersten Westen den Altstandort eines Gaswerkes (Teil A).

Im Rahmen der Gefährdungsabschätzung (I.P.O. 2003) für die Planung des Phoenix Sees und die Nutzungen für Wohnen, Freizeit und Gewerbe, erfolgte ein umfangreiches Messprogramm an Boden-, Bodenluft- und Grundwassermessungen. Zur Erkundung des Wirkungspfades Boden wurden auf der etwa 94 ha großen Fläche 143 Rammkernsondierungen sowie 154 weitere Bohrungen zur Gewinnung von gestörtem Bodenmaterial durchgeführt. Das Probenmaterial wurde geologisch angesprochen, organoleptisch bewertet sowie für die chemische Analytik zusammengestellt. Untersucht wurden die für den Standort umweltrelevanten chemischen Parameter und Stoffgruppen. Ferner wurden 32 Bodenluftmessstellen errichtet, die Bodenluft beprobt und auf leichtflüchtige Substanzen überprüft.

Die Ergebnisse der Bodenuntersuchungen zeigen, dass der Aufbau des untersuchten Gebietes durch eine Zweiteilung charakterisiert ist. Dabei wird das ehemalige Werksgelände nahezu flächendeckend von Anschüttungsmaterialien überdeckt. Sie setzten sich aus Schlacke und Asche, Bauschutt, Ziegel und sonstigen Abbruchmaterialien mit Beimengungen an Kies, Sand und Schluff zusammen. Die größten Mächtigkeiten der Anschüttungen mit bis zu 9 m wurden im Bereich des ehemaligen Emschertals im Zentrum der Fläche festgestellt. Eine vergleichbar mächtige Anschüttung konnte entlang des heute verlaufenden Emscher Kanals ermittelt werde. Zur nördlichen bzw. südlichen Grenze des Phoenix-Geländes nehmen die Mächtigkeiten der Anschüttung, teilweise bis auf wenige Dezimeter, stark ab. Unter der Anschüttung folgen die Materialien des gewachsenen Bodens mit quartären Sedimenten, Ablagerungen der Oberkreide und Schichten des Karbons.“

Zusammenfassung aktueller Untersuchungsergebnisse (ARGE W&W Dez. 2007): Aus den bisherigen Untersuchungen treten zwei Stoffgruppen als Kontaminanten hervor: Im Bereich des ehemaligen Gaswerks im Nordwesten, sowie als Bestandteil alter teerstämmiger Fahrbahndecken treten erhöhte Konzentrationen von polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffverbindungen (PAK) auf. Als zweite wesentliche Stoffgruppe von Verunreinigungen wurden Metalle festgestellt. Neben vereinzelt angetroffenen erhöhten Konzentrationen an Arsen, Blei und Nickel zeigen die Ergebnisse der chemischen Untersuchungen eine weiträumige Verteilung von erhöhten Chromgehalten in der Anschüttung. Eluationsversuche zeigten jedoch, dass die Metalle überwiegend gebunden sind und sich dem Eluat nicht mit teilen. so liegen die Eluat-Konzentrationen (Dortmunder Liste Eluat) in den meisten Proben im Bereich Z1 oder darunter. Sanierungsbedürftige Schadstoffgehalte wurden lokal begrenzt im zentralen Teil des ehemaligen Werksgeländes (LHKW-Schaden) und im Bereich des ehemaligen Gaswerks im Westen des Geländes (PAK-Schaden) gefunden. Diese Schadstoffquellen werden zur Zeit saniert oder befinden sich im Stadium der Sanierungsplanung. Des weiteren wurden im Rahmen der bisher durchgeführten Baulose und Erkundungen Verunreinigungen mit Kohlenwasserstoffen entdeckt, sie werden kartiert und saniert (ARGE W&W Dez. 2007).

6.2.2 Bergbauliche Erkundung

Der Geltungsbereich der Bebauungspläne HÖ 252 PHOENIX See, Teilbereiche A bis C, ist in seiner Gesamtheit von potenziellen Einwirkungen aus ehemaligem tagesnahem Altbergbau getroffen. Für das Gelände der ehemaligen Hermannshütte wurden bergbauliche Erkundungsmaßnahmen durchgeführt und der Sanierungsbedarf für die zukünftige Bautätigkeit ermittelt. Veranlassung waren die anstehenden Erdarbeiten zur Geländeprofilierung und zur Errichtung der Ingenieurbauwerke und Freianlagen.
Im Vorfeld der Baumaßnahmen erfolgte deshalb eine intensive bohrtechnische Erkundung der durch den Altbergbau betroffenen Teilflächen mit dem Ziel, bergschadenkundlich relevante Inhomogenitäten im Untergrund sowie bekannte vertikale und geneigte Grubenbaue wie Schächte, Lichtlöcher oder Stollen und Flöze zu identifizieren und ggf. Sicherungsmaßnahmen zu entwickeln.
Der Endbericht des Ingenieurbüro Düffel vom 22.12.2006 kommt zu folgendem Ergebnis: Zwischen November 2005 und Dezember 2006 wurden 796 Bohrungen zur Erkundung der prognostizierten Gefährdungsbereiche (ausschließlich Stollen, Schächte und sonstige Tagesöffnungen) durchgeführt. Dabei wurden 16 Bereiche auskartiert, die bei künftigen Erdarbeiten Gefahren bergen. Es folgen Empfehlungen zu Sicherungsmaßnahmen während der Bauarbeiten.

Die Sicherung der angetroffenen Hohlräume und Auflockerungszonen erfolgte im Zuge der Flächenaufbereitung durch Verfüll- und Verpressmaßnahmen, bei denen ein lagestabiles, hydraulisch erhärtendes Material zur langzeitsicheren Stabilisierung der Bereiche in den Untergrund eingebracht wurde. Eine Ausnahme bilden die Schächte 14/15 im Teilbereich C, sie bleiben dauerhaft zugänglich und sind im Bebauungsplan gekennzeichnet.

6.2.3 Luftschadstoffe und Gerüche

Zur Überwachung der Luftqualität in NRW betreibt das Landesumweltamt (LUA) Essen NRW ortsfeste und mobile Messstationen (LUQS – Messnetz), an denen Daten im Rahmen kontinuierlicher und diskontinuierlicher Messprogramme erhoben werden. Die Ergebnisse zeigen, dass die Immissionsbelastung in den letzten Jahren deutlich zurückgegangen ist. Das gilt auch für den zu betrachtenden Untersuchungsraum.
Grund sind Stillegungen von Industrieanlagen sowie wirksame Emissionsminderungsmaßnahmen an Industrieanlagen, aber auch technische Verbesserungen im Kfz – Bereich. Dennoch gibt es insbesondere im Verkehrsbereich weiterhin Belastungsschwerpunkte.

In den letzten Jahren sind mit Inkrafttreten der EU – Luftqualitätsrichtlinien wesentliche Änderungen für die Ermittlung und Bewertung der Luftqualität eingetreten, beispielsweise hat eine Verschärfung der Grenzwerte stattgefunden. Außerdem sind die TA Luft sowie die 22. BImSchV novelliert worden. Kleinräumige Bereiche wie Straßenschluchten müssen neben der großräumigen Luftbelastung betrachtet werden, da gerade dort wegen bodennaher Emissionen und ungünstiger Durchlüftungsverhältnisse hohe Immissionen auftreten können.

Luftschadstoffe

Im November 2006 hat das Umweltamt als örtliche Immissionsschutzbehörde ein Grobscreening durchgeführt zur Abschätzung der verkehrsbedingten Luftschadstoffe, bezogen auf die Jahre 2006 und 2015. Die Ergebnisse der Berechnung der verkehrsbedingten Schadstoffe Benzol, Feinstaub und Stickstoffdioxid führten zu dem Ergebnis, ein Gutachten für eine genaue Berechnung der verkehrsbedingten Schadstoffe durchzuführen.
Im Jahr 2007 wurde der TÜV Nord beauftragt, die derzeitige und zukünftige Luftschadstoffbelastung im Bereich der Bebauungsplangebiete Hö 252 -PHOENIX See- und Ap 118 -Gewerbegebiet Alt-Schüren West- zu bewerten. Hierbei waren die Emissionen des Straßenverkehrs und der maßgeblichen Gewerbe- und Industrieansiedlungen zu berücksichtigen. Das Gutachten vom 21.06.2007 kommt zu dem Ergebnis, dass im Ist-Zustand an den Straßen Willem-van-Vloten-Straße, Faßstrasse, Hermannstraße, sowie Schüruferstraße z.T. deutliche Grenzwertüberschreitungen berechnet werden. Das gilt sowohl für den Jahresmittelwert an Stickstoffdioxid als auch für die Überschreitungshäufigkeit des Feinstaub-Tagesmittelwerts. Als höchstbelasteter Straßenabschnitt stellt sich die Faßstrasse dar.

Gerüche

Im Jahr 2007 wurde der TÜV Nord beauftragt, die Geruchsimmissionen im Bereich der vorgenannten Bebauungsplangebiete zu bewerten. Hierbei waren die Emissionen der relevanten vorhandenen Geruch emittierenden Betriebe zu berücksichtigen.
Das Gutachten vom 10.05.2007 kommt zu dem Ergebnis, dass im Bebauungsplangebiet die Immissionswerte der Geruchsimmissionsrichtlinie GIRL nicht überschritten werden.

Grubengas

Nach der ‚Karte der Natur-(Methan)gasaustritte' der Stadt Dortmund (1999) liegt das Untersuchungsgebiet in der Zone 1, in der Methangasaustritte an der Geländeoberfläche wenig wahrscheinlich sind. Ein entsprechender Hinweis ist in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen worden. Im Rahmen der bergbaulichen Erkundungen wurden Methangas- und Kohlendioxidmessungen durchgeführt, sämtliche Messungen haben ein negatives Ergebnis gezeigt.

6.2.4 Schall und Erschütterungen

Verkehrslärm

Eine Belastung durch Lärm ist im Untersuchungsbereich im Wesentlichen durch den Verkehr auf den umliegenden Stadtstraßen, Hermannstraße, Faßstrasse, Am Remberg, Kohlensiepen, und die B 236 sowie durch Gewerbelärm gegeben. Im Jahr 2007 wurde der TÜV Nord beauftragt, die derzeit vorhandenen Geräuschemissionen und -Immissionen durch Straßenverkehr und Gewerbe aktuell zu ermitteln. Dieses Gutachten wird durch das Gutachten vom 20.12.2012 für die Bebauungsplanteilbereiche A und C aktualisiert.
Aus dem Gutachten ergibt sich für den Teilbereich A, dass an den Straßenzügen Faßstraße, Hermannstraße, Willem-Van-Vloten-Straße sowie Schüruferstraße im Istzustand eine erhebliche Belastung durch Lärm gegeben ist. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden, insbesondere an der jeweils ersten Bebauungsreihe, überschritten.

Flugverkehrslärm

Der Geltungsbereich liegt in der Anfluggrundlinie („Centerline") der Start- und Ladebahn des Flughafens Dortmund-Wickede in gerader Verlängerung der Start- und Landebahn. Die Entfernung zum Flughafen beträgt ca. 7,0 km. Die Anzahl der Überflüge hängt vom jahreszeitbedingten Verkehrsaufkommen und vom Wochentag ab. Durchschnittlich erfolgen etwa 30 Überflüge pro Tag über dem Dortmunder Stadtgebiet mit Flugzeugen im Linienverkehr. Dabei handelt es sich um einen Durchschnittswert, der Schwankungen unterliegt. Hinzu kommen noch Flugbewegungen der ‚Allgemeinen Luftfahrt', die den Geltungsbereich des Bebauungsplans jedoch nur gelegentlich überfliegen. Die Betriebszeit des Flughafens beginnt derzeit um 6:00 Uhr und endet um 22:00 Uhr. Eine geringe Zahl von verspäteten Landungen im flugplanmäßigen Verkehr erfolgt bis 23:00 Uhr.

Die Flughafen Dortmund GmbH hat in der Umgebung des Flughafens drei stationäre Fluglärmüberwachungsanlagen installiert, von denen sich eine unterhalb der Centerline in unmittelbarer Nähe zur Trapphofstraße in Dortmund-Aplerbeck befindet (ca. 4,0 km Luftlinie vom Bebauungsplanbereich). An diesem Messpunkt wird ein Dauerschallpegel (LEQ3) von bis zu 54 dB(A) gemessen. Die Maximalpegel sind je nach Flugzeugmuster unterschiedlich und erreichen maximal 84 dB(A). Da sich das Bebauungsplangebiet jedoch wesentlich weiter entfernt vom Flughafen befindet als der Messpunkt Do-Aplerbeck und die Überflughöhe somit höher ist, ist infolgedessen die Fluglärmbelastung auch deutlich geringer als die genannten Lärmwerte.
Es ist weiterhin festzuhalten, dass sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans deutlich außerhalb der derzeit festgesetzten Lärmschutzgebiete befindet.

6.3 Zusammenfassende Wertung des Umweltzustandes unter Berücksichtigung des Entwicklungspotenzials der Schutzgüter im Untersuchungsraum

Das Gebiet der drei Teilbebauungspläne stellt in seinen zentralen Bereichen ein vom Menschen stark überformtes Areal im besiedelten Raum mit massiven flächenhaften Aufschüttungen und weitgehender Oberflächenversiegelung dar, Vegetation ist nur in den Randbereichen vorhanden. Die Werksanlagen liegen über dem aufgefüllten Talgrund von Emscher und Hörder Bach, die Gewässer sind unter der Flächenversiegelung verrohrt.
Das ehemalige Industriegelände weist in der heutigen Situation keine positive Bedeutung für das Wohnumfeld und die Erholung des Menschen auf. Damit besitzt die Fläche eine geringe Empfindlichkeit gegenüber der Nutzungsänderung. Eine Belastung des Menschen durch Lärm ist auf den umgebenden Stadtstraßen vorhanden.
Die durch die ehemalige Industrienutzung geprägten Lebensräume für Pflanzen und Tiere weisen überwiegend eine nur geringe bis mittlere Bedeutung auf. In Teilbereichen steht Wald an.
Aufgrund der nutzungsbedingten Vorbelastung des Bodens und der vorhandenen künstlichen Aufschüttungen weist das Plangebiet nur eine geringe Empfindlichkeit auf. Es sind mit Ausnahme des Bereichs des ehemaligen Gaswerks (PAK-Schaden) und des bereits sanierten LHKW-Schadens keine wesentlichen kontaminierten Bereiche vorzufinden.
Die Grundwasserneubildung ist durch die hohe Versiegelung des ehemaligen Industriegeländes sehr gering, sodass die Fläche kaum Bedeutung für das Schutzgut Wasser besitzt.
Luft und Klima auf dem Gelände der Hermannshütte werden in erster Linie durch das Ausmaß der Versiegelung, die Anordnung und Struktur der Gebäude sowie zu Betriebszeiten des Stahlwerks auch durch Emissionen bestimmt, sowie vom Straßenverkehr. Es bestehen

z.T. deutliche Grenzwertüberschreitungen für Feinstaub und Stickoxid auf der Willem-van-Vloten-Straße, Faßstrasse, Hermannstraße und Schüruferstraße.
Für bestehende Bau-, Boden- und Naturdenkmale im Plangebiet A wird der Erhalt baurechtlich gesichert. Für weitere geschichtlich bedeutsame Bausubstanz wird die Erhaltung und Neunutzung angestrebt. Für denkmalrelevante Gebäude des Werkes der ehemaligen Hermannshütte ist eine denkmalpflegerische Dokumentation erstellt worden. Eine Denkmalschutzausweisung erfolgte nicht. Die Gebäude sind abgerissen.

Unter der Annahme, dass die geplanten Maßnahmen nicht durchgeführt würden, sind bei gleich bleibender Nutzungsintensität und bei derzeitigem Kenntnisstand keine Veränderungen in Bezug auf die einzelnen Schutzgüter zu erwarten.

7 Ermittlung und Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter nach UVPG am Standort und im Einwirkungsbereich (§6(3) Nr. 4 UVPG)

7.1 Menschen

7.1.1 Wohnen und Wohnumfeld

Untersuchungsraum

Positive Auswirkungen

Die mit der Bebauungsplanung verfolgte Ausweisung neuer Wohnbauflächen an den Ufern der neu entstehenden Gewässerlandschaft schafft hochwertiges Wohnen in einer grün geprägten landschaftlich reizvollen Umgebung. Bestehende Wohngebiete im Umfeld werden von der Ansiedlung hochwertigen Wohnens profitieren durch die Aufwertung ihres Wohnumfeldes und des Stadtquartiers. Die Ausweisung ergänzender Dienstleistungs-, Büro- und Freizeitnutzungen stärkt das Lebensumfeld der Menschen im Stadtbezirk Hörde, der bereits hier lebenden, wie auch der neu hinzuziehenden.

Konflikte und Risiken

Die neuen Wohn- und Dienstleistungsquartiere werden über die umliegenden Straßen erschlossen, hier wird sich das Verkehrsaufkommen erhöhen.
Zur Beurteilung von Emissionen und Immissionen sind verschiedene Gutachten erarbeitet worden.

Im Einzelnen liegen folgende Gutachten vor :

> Gutachterliche Stellungnahme zu den Luftschadstoffen (TÜV Nord, 21.06.2007)
Das Gutachten vom 21.06.2007 kommt zu folgendem Ergebnis für den betrachteten Planzustand im Jahr 2015, bei Realisierung der Bebauungsplanung :
Für den Planfall ergeben sich im Bereich der neu geplanten Bebauung am Seeufer keine Probleme hinsichtlich Grenzwertüberschreitungen (Feinstaub). Durch die jedoch teilweise verdichtete Bebauungsstruktur im Bereich der Hermannstraße, der Faßstrasse, der Weingartenstraße und der Straße Am Remberg tritt in den genannten Bereichen eine Verschlechterung der Austauschbedingungen mit hieraus resultierenden höheren Immissionen ein. Zusätzlich wirken sich die erhöhten Verkehrsmengen negativ aus. In der Weingartenstraße und der Hermannstraße werden Grenzwerte daher nur knapp eingehalten, die Immissionssituation in der Faßstrasse wird verschärft.
Das Gutachten gibt folgende Planungsempfehlungen

> für eine mechanische Belüftung der zur Faßstrasse gewandten Fassaden neuer Bebauung, hier sollte die Luftzufuhr von der straßenabgewandten Seite erfolgen
> für die auf der Weingartenstraße geplante neue Buslinie sollten nur erdgasbetriebene oder mit Filtern ausgerüstete Fahrzeuge eingesetzt werden
> die geplante Randbebauung an der Weingartenstraße sollte Baulücken aufweisen, um eine Verschlechterung der Austauschbedingungen zu vermindern
> in der Faßstrasse und in der Hermannstraße sollten die berechneten Schadstoffimmissionen durch Messungen überprüft werden. Eine Bestätigung der Ergebnisse müsste zum Inkrafttreten eines Luftreinhalteplanes führen.

> Gutachterliche Stellungnahme zu den Geruchsimmissionen (TÜV Nord, 10.05.2007)
Das Gutachten vom 10.05.2007 kommt zu dem Ergebnis, dass im Bebauungsplangebiet Hö 252 durch Geruchsemissionen bestehender Betriebe im umgebenden Gebäudebestand die Immissionswerte der Geruchsimmissionsrichtlinie GIRL nicht überschritten werden.

> Gutachten Geräuschemissionen und –immissionen durch Straßenverkehr und Anlagengeräusche in den Teilbereichen A, B und C des Bebauungsplanes Hö 252 PHOENIX See (TÜV Nord, 21.09.2007)
Für den Teilbereich A und C ist das Gutachten mit Datum vom 20.01.2012 (s.u.) fortgeschrieben worden.. Hier wird daher lediglich auf die Ergebnisse für den Teilbereich A eingegangen, die nicht mehr Gegenstand des neuen Gutachtens sind :
Für den öffentlichen Parkplatz nördlich der Hörder Hafenstraße wurde im Rahmen des Schallgutachtens eine Ausbreitungsrechnung durchgeführt. Die Nutzung der gesamten öf-

fentlichen Parkflächen ist gemäß Gutachten tagsüber unbegrenzt möglich. Um die zulässigen Schallwerte auch während der Nachtzeit einhalten zu können, ist durch eine geeignete organisatorische Maßnahme nach Realisierung der Stellplatzanlage sicher zu stellen, dass der Parkplatz in der Nacht nur noch anteilig der Öffentlichkeit zur Verfügung steht. Durch geeignete Maßnahmen (z.B. eine Schrankenanlage und/oder eine zeitlich befristete Belegung) ist beim Betrieb der Parkflächen sicher zu stellen, dass in der lautesten Stunde nur etwa 50 % der Parkplätze verlassen werden.

> Gutachten Geräuschemissionen und –immissionen durch Straßenverkehr in den Teilbereichen A und C des Bebauungsplanes Hö 252 PHOENIX See (TÜV Nord, 20.01.2012)
Hier wird ausschließlich auf die Ergebnisse des Gutachtens für den Teilbereich A eingegangen. Dabei werden die folgenden Bereiche des Teilbereichs A unterschieden :

<u>Bereiche direkt angrenzend an die Faßstrasse und Hermannstraße</u>
Der Planbereich grenzt im Westen und Süden unmittelbar an ortsteilverbindende Hauptverkehrsstraße (Faß- und Hermannstraße) an. Im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens wurde an den verkehrsbedingten Immissionsorten eine deutliche Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 tagsüber und nachts festgestellt. In der Prognose-Situation nach Realisierung der Bebauung ergeben sich folgende Werte : An den der Faßstrasse zugewandten Fassaden im Plangebiet werden tags 69 – 71 dB (A) und nachts 61 – 63 dB (A) erreicht. An den der Hermannstraße zugewandten Fassaden im Plangebiet wurden tags 70 – 71 dB (A) und nachts 62 – 63 dB (A) errechnet. Diese Pegel liegen in einem Bereich, bei dem eine Gesundheitsgefährdung nicht ausgeschlossen werden kann. Im Rahmen der Planung wurden differenzierte Ansätze zur Lösung der Schallkonflikte gewählt :
Entlang der Faßstrasse und den an der Hermannstraße gelegenen Baugebieten SO 1, SO 5 und SO 3 werden aufgrund der vorhandenen verkehrsbedingten Vorbelastungen unmittelbar angrenzend an die Straßen Wohnnutzungen ausgeschlossen.
Zur Reduzierung der verkehrsbedingten Emissionen ist weiterhin beabsichtigt, auf der Hermannstraße den vorhandenen durch lärmoptimierten Asphalt zu ersetzen. Hierzu wird bis zur Rechtskraft des Bebauungsplanes zwischen der Stadt Dortmund und der PHOENIX See Entwicklungsgesellschaft eine entsprechende Vereinbarung getroffen.
Für die Faßstrasse ist zur beabsichtigten städtebaulichen Integration der Straße und der damit ebenfalls angestrebten Verbesserung der Querungsmöglichkeiten für Fußgänger ein Umbau der Straße beabsichtigt. Die Umbauplanungen werden für den erforderlichen Förderantrag zurzeit konkretisiert. Der hierzu erforderliche politische Beschluss ist vor dem Satzungsbeschluss des B-Plans vorgesehen, sodass mit dem Umbau dann gegen Ende 2014 begonnen werden kann. In diesem Zusammenhang soll auch auf diesem Straßenzug

dann lärmoptimierter Asphalt verwendet werden, wodurch die Sanierungsgrenzwerte dann an den Gebäuden unterschritten werden.
Zur Einhaltung eines ausreichenden Schallschutzes wurden passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Fenster, Wände und Dächer ausgebauter Dachgeschosse) schutzbedürftiger Wohnungen vorgesehen. Des weiteren ist für die Bereiche an der Faßstrasse festgesetzt, dass für zukünftige Büronutzungen eine Festverglasung und eine mechanische Belüftung vorzusehen sind.

Bereiche im Inneren des Plangebietes

Für diese Bereiche wurden im Schallgutachten folgende Ergebnisse erzielt:

> An der geplanten Bebauung beidseits der Straße „Am Kai“ wird der Orientierungswert zur Tageszeit nur an einzelnen Punkten überschritten. Zur Nachtzeit sind Überschreitungen des Orientierungswertes um bis zu 2 dB (A) zu erwarten. Bestimmt werden die Beurteilungspegel durch die unmittelbaren Vorbeifahrten auf der Straße „Am Kai“.

> An der geplanten Bebauung östlich der „Hörder Bach-Allee“ sind tagsüber Überschreitungen des Orientierungswertes für Mischgebiete um bis zu 4 dB (A) zu erwarten. Nachts kommt es zu Überschreitungen des Orientierungswertes für Mischgebiete um bis zu 6 dB (A). Pegelbestimmend sind die Geräusche des Verkehrs auf der Hörder Bach-Allee.

> Im Bauabschnitt nördlich der „Phoenix-See-Allee“ und westlich der „Hans-Tombrock-Straße“ werden auch an der straßenzugewandten Seite tagsüber die Orientierungswerte für ein Mischgebiet durch die Verkehrsgeräusche der Phoenix-See-Allee eingehalten. Während der Nachtzeit wird der Orientierungswert geringfügig überschritten.

Die im städtebaulichen Rahmenplan festgelegte Stadtentwicklung beinhaltet als wesentliches Ziel eine Erweiterung des urbanen Stadtzentrums in Richtung PHOENIX See. Insbesondere soll dabei neben der Fortführung des Stadtgrundrisses –im Sinne der europäischen Stadt- auch eine belebte und funktional durchmischte Nutzungsstruktur entstehen. Im näheren Umfeld um die Hörder Burg –dem Seequartier- soll daher ein möglichst breites Nutzungsspektrum ermöglicht werden. Neben dem Schwerpunkt im Dienstleistungs- und Bürosektor, den sich bereits jetzt abzeichnenden Gastronomieangeboten sowie der in der Fußgängerzone „Rudolf-Platte-Weg“ geplanten Einzelhandelsnutzung trägt insbesondere die Nutzung Wohnen zur Belebung des Standortes bei. Insofern kann auf eine Wohnnutzung hier nicht verzichtet werden.
Weiterhin ist feststellbar, dass es sich bei den emittierenden Straßen um die erforderlichen Erschließungen bzw. Anliegerstraßen des Seequartiers handelt und nicht um gebietsfremde Durchgangsstraßen. Ein theoretisch denkbares Abrücken der Bebauung von den Quartiers-

straßen ist mit der für das erweiterte Hörder Stadtbezirkszentrum angestrebten urbanen Struktur städtebaulich nicht vereinbar. Letztlich ist festzustellen, dass aktive Schallschutzelemente (Wall, Wand) stadtgestalterisch und stadtfunktional inakzeptabel sind und zudem eine unerwünschte Trennwirkung hätten. Aktive Schallschutzmaßnahmen sind daher nicht vorgesehen.
Bei der Planung der Gebäude sind passive Schallschutzmaßnahmen bzw. Maßnahmen zur Optimierung der Grundrisse erforderlich, bezogen auf die prognostizierte Schallsituation. Hierzu wurden entsprechende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

Verkehrslärmwirkungen auf den Umgebungsbereich

Das Schallgutachten trifft für die Bereiche außerhalb des Plangebietes folgende Aussagen:

> Der Wert von 70 dB(A) wird tagsüber an nahezu allen Gebäuden beidseits des Straßenzuges „Hermannstraße/Schüruferstraße“ eingehalten. An der Bebauung westlich des Straßenzuges „Am Stift/Faßstrasse“ sind Überschreitungen bis zu 2 dB (A) zu erwarten, an der „Willem-van-Vloten-Straße“ Überschreitungen bis zu 3 dB (A).

> Der Wert von 60 dB (A) wird zur Nachtzeit an folgenden Bestandsgebäuden an den jeweils straßenzugewandten Fassaden überschritten:

- Bebauung nördlich der Hermannstraße um maximal 3 dB (A)
- Bebauung südlich der Hermannstraße um maximal 2 dB (A)
- Bebauung nördlich der Schüruferstraße um maximal 4 dB (A)
- Bebauung südlich der Schüruferstraße um maximal 3 dB (A)
- Bebauung westlich des Straßenzuges „Am Stift/Faßstrasse“ um max. 5 dB (A)
- einzelne Gebäude östlich Straßenzug „Am Stift/Faßstrasse“ um max. 1 dB (A)
- Bebauung südlich der Willem-van-Vloten-Straße und im Kreuzungsbereich „Weingartenstraße/Faßstrasse“ um maximal 5 dB (A)

An einzelnen Gebäuden an den genannten Straßenzügen, die nicht unmittelbar am straßenzugehörigen Gehbereich liegen, wird der Sanierungsgrenzwert von 60 dB (A) auch zur Nachtzeit eingehalten.

Durch die Realisierung des PHOENIX Sees insgesamt wird eine Zunahme des Verkehrs auf diesen Straßen prognostiziert. Das Schallgutachten kommt im Vergleich zu den Analysewerten zum Ergebnis, dass durch den planungsbedingten Zusatzverkehr eine Pegelerhöhung zwischen 0,1 bis maximal 1,3 dB (A) entsteht.

Wird bei Verwendung von lärmoptimiertem Asphalt von einer Minderung um 3 dB (A) bis 4 dB (A) ausgegangen und dieser Asphalt auf der Hermannstraße und der Faßstraße aufgebracht, werden die Werte von 70 dB (A) tags und 60 dB (A) nachts an nahezu allen Gebäu-

den an diesen Straßen eingehalten. Auch werden die durch den zusätzlichen planungsbedingten Verkehr verursachten geringen Pegelerhöhungen mehr als kompensiert.

> **Gutachten** Geräuschemissionen und –immissionen möglicher Außengastronomie im Hafenquartier am PHOENIX See (TÜV Nord, 06.02.2012)

Im Seequartier sollen entlang des Hafenbeckens, der Seeuferpromenade sowie im Bereich des Sportstützpunktes gastronomische Nutzungen realisiert werden die auch Außenflächen anbieten. Da in den hier geplanten Sondergebieten neben den dominierenden Büro- und Dienstleistungsnutzungen u.a. auch Wohnungen zugelassen werden sollen, wurde mit Bezug auf die festgelegten Außengastronomieflächen vom TÜV Nord ein Schallgutachten zur Ermittlung der Schallleistungspegel an den angrenzenden Gebäuden erstellt. Das Gutachten hat zum Ergebnis, dass an nahezu allen Fassaden der an die Außengastronomie angrenzenden Gebäude die für ein Mischgebiet gültigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm in der Nacht (22 bis 06 Uhr) überschritten werden.
Um die beabsichtigte zeitlich unbegrenzte Außengastronomie dennoch zu gewährleisten, wurde im B-Plan festgelegt, dass schutzbedürftige Nutzungen wie Wohnungen nur dann zulässig sind, wenn auf der Grundlage der Annahmen des Schallgutachtens des TÜV durch geeignete aktive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Schallschleuse) nachgewiesen wird, dass die Immissionsrichtwerte der anzuwendenden TA-Lärm für Mischgebiete vor den schutzbedürftigen Räumen eingehalten werden.

> **Gutachten** zu den prognostizierten Schallimmissionen aus dem Flugverkehr

Im Rahmen einer vom Flughafen beauftragten schalltechnischen Untersuchung wurden die Auswirkungen des Flugverkehrs in verschiedenen Varianten der Entwicklung des Flughafens betrachtet. (Gutachten der Fa. ADU Cologne). Da für einen weiteren Ausbau des Flughafens bisher keine politischen Beschlüsse vorliegen, wird hier von der untersuchten Variante für das Jahr 2020 ohne Ausbau (Prognose-Nullfall) ausgegangen. Die Variante beinhaltet gegenüber der heutigen Situation eine Steigerung der Flugzahlen. Diese sind aber im Rahmen der bestehenden Planfeststellung des Flughafens Dortmunds möglich. Neuere Entwicklungen im Luftverkehr lassen die Annahme einer Steigerung der Flugzahlen heute aber als sehr optimistisch erscheinen.
Im Rahmen dieses Gutachtens wurden mehrere Immissionsorte betrachtet. Die dem Plangebiet nächstgelegenen Immissionsorte sind der IO 5 Phoenix See (Meinbergstraße) und IO6 (An der Goymark/Benninghofer Straße). Hier wurden folgende Pegel berechnet:
IO5: tags 56,5 dB(A) nachts 40,0 dB(A)
IO6: tags 54,8 dB(A) nachts 38,9 dB(A)

Am Immissionsort IO 5 werden die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete tags um 1,5 dB(A) überschritten und nachts eingehalten. Am IO 6 werden sie tags und nachts eingehalten. Eine Überschreitung der Pegel ist damit allenfalls im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes an der Hermannstraße gegeben. Eine genaue Bestimmung der Überschreitungsbereiche ist im oben genannten Gutachten jedoch nicht enthalten. Aufgrund der neueren Entwicklungen im Luftverkehr sind die o.g. Pegel als Maximalabschätzung anzusehen. Eine Bebauung wird insgesamt trotz evtl. möglicher geringfügiger Überschreitungen der Orientierungswerte zur Tageszeit in der Prognose für 2020 als verträglich angesehen.
Der Flughafen Dortmund hat das Gutachten auf der Internet-Seite //www.dialog-dortmund-airport.de allgemein verfügbar gemacht.

7.1.2 Erholung und Freizeit

Untersuchungsraum

Positive Auswirkungen

Für Naherholung und Freizeitgestaltung bieten sich mit der Anlage des PHOENIX Sees künftig umfangreiche Möglichkeiten.
Über die Anwohner des Umfeldes hinaus werden die neu entstehenden Stadtquartiere - mit Hafen, Freizeitwirtschaft, Gastronomie, Gewässern und landschaftsgeprägten Auen in bewegter Topografie – für Dortmunder wie Auswärtige ein Anziehungspunkt sein.

Konflikte und Risiken

Um die Möglichkeiten einer Freizeitnutzung im Umfeld des Sees auszuloten und um deren Grenzen hinsichtlich möglicher Störpotenziale für das geplante Nutzungsspektrum, z.B. für das Wohnen, zu überprüfen, wurde ein Freizeitgutachten erarbeitet.
Daraus resultierende Handlungsempfehlungen, wie z.B. die Verbreiterung der Wege und der öffentlichen Grünflächen und der Verzicht auf die Veranstaltungsinsel „Rent Island“ wurden zwischenzeitlich in die städtebauliche Rahmenplanung eingearbeitet.

Gesamtplangebiet A-B-C

Die neuen Bauquartiere rund um den See werden durch öffentliche Grünflächen gegliedert, die wohnungsnahe Aufenthalts-, Spiel- und Erholungsmöglichkeiten bieten. Sie verbinden die zentralen Erholungsbereiche um See und Emscher mit den äußeren Stadtquartieren.
Im Teilbereich B entsteht zudem mit dem Landschaftsbauwerk im Osten ein großzügiger extensiver, landschaftlich geprägter Freiraum mit Aussichtsmöglichkeiten.

7.2 Pflanzen und Tiere

Untersuchungsraum

Die Auswirkungen der Planung auf Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume sind sowohl mit Konflikten behaftet als auch von positiven Effekten geprägt.

Beeinträchtigungen ergeben sich durch den Verlust von Pionierfluren und einem Tümpel, als potenziellem Habitat seltener, wärmeliebender Arten, durch bau- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen, durch Verkehr, Schadstoffe, Lärm, Vibration, Barrieren, sowie durch menschlichen Nutzungs-, Pflege- und Erholungsdruck nach Realisierung der Planung.

Positive Auswirkungen ergeben sich in der Gesamtbetrachtung des Untersuchungsraumes durch die neu entstehende Gewässerlandschaft mit See und offenem Emscherlauf, die sich zu einem bedeutsamen, vernetzten Lebensraum für Tiere und Pflanzen entwickeln wird und die in einen durchgängigen Grünzug eingebettet und mit den Grünflächen im Bebauungsplangebiet verbunden sein wird.

Gesamtplangebiet A-B-C

Mit Ausnahme eines jungen Waldbestandes am Hang westlich der Kohlensiepenstraße (Plangebiet B) nimmt die geplante Bebauung keine bedeutsamen landschaftlichen Strukturen in Anspruch. Da das gesamte Gelände neu profiliert wird, gehen nahezu alle derzeit noch vorhandenen Vegetationsbestände verloren, sie wurden vor Sanierung der Bauflächen gerodet. Davon betroffen sind auch als Wald im Sinne des Forstgesetzes eingestufte Flächen. Die vor der Flächensanierung zu rodenden Vegetationsbestände wurden in einer Biotoptypenkartierung erfasst (ARGE W&W Dez.05).

Ergänzend wurden alle vorhandenen Einzelbäume und Biotoptypen in den Randbereichen des Bebauungsplangebiets kartiert. Auf Kapitel 6.1.2.2 wird verwiesen. Der in den äußeren Randbereichen des Plangebiets A-B-C vorhandene Einzelbaumbestand innerhalb des „Innenbereichs“ nach § 34 BauGB wird durch die Festlegungen der Bauleitplanung weitgehend entfallen, siehe Kapitel 8.4.2.

Die ehemals vorhandene Vegetation ist im Plan 9 ‚Bestand Biotoptypen’ dargestellt.

Von den insgesamt zum Zeitpunkt der Kartierung Anfang 2007 durch die Baumschutzsatzung geschützten 74 Bestandsbäumen sollen 20 Bäume in die zukünftige Gestaltung integriert werden. Von diesen 20 Bäumen sind 6 Bäume im Bebauungsplan mit einer Erhaltungsfestsetzung belegt. Für die übrigen 14 Bäume wird eine Erhaltung angestrebt, sie stehen in den geplanten öffentlichen Grünflächen.

In dem hier behandelten Plangebiet A wird für folgende sechs Einzelbäume der Erhalt im Rahmen der Bebauungsplanung festgesetzt:

Im Umfeld von Hörder Burg, Verwaltungsgebäuden und der Villa Tull stehen drei dominante Großbäume, die zusammen mit den Gebäuden in besonderer Weise die Bestandssituation prägen und die Freiräume im Gebäudebestand gliedern: eine Platane (34), eine Esche (161) und eine Kastanie (164), sowie die Platane (169) vor der Gaststätte ‚Treppchen' und die Buche (279) an der Faßstrasse. An der Hermannstraße steht neben dem Wohnhaus Nr. 135 ein Ahornbaum (1023), der eine Baulücke im Gebäudebestand markiert und die sonst weitgehend geschlossene Bebauung rhythmisiert.
Für den Bereich des Bebauungsplanes Hö 252 - PHOENIX SEE Teilbereich A–Seequartier gibt es keine Erkenntnisse über das Vorkommen besonders oder streng geschützter Tier- und Pflanzenarten. Hinweise auf eine Beeinträchtigung oder Zerstörung von Lebensstätten geschützter Arten liegen deshalb nicht vor (siehe auch 6.1.2.3).
Die Freiräume des geplanten Seequartiers werden durch ergänzende Grünstrukturen mit der zentralen Auenlandschaft und mit der äußeren Stadtlandschaft verknüpft, etwa im Umfeld des Magazingebäudes östlich der Faßstrasse. In diesem eher städtisch geprägten Quartier werden Baumreihen und Baumgruppen die Plätze und Promenaden prägen.
Die geplante Offenlegung des Hörder Baches wird ein städtisch geprägtes Fließgewässer schaffen. Der Hörder Bach bietet künftig Potenzial für die Ansiedlung von Fließgewässerbiozönosen und Ufervegetation mit ihren Lebensgemeinschaften und kann nach der Umgestaltung als Vernetzungselement wirken.

Fazit:
Die positiven Auswirkungen für Tiere und Pflanzen sind wesentlich wirksamer und bedeutsamer als die zu erwartenden negativen Auswirkungen der Planung. Für das Landschaftsbild ergibt sich eine umfassende Aufwertung, die in ihrer Wirkung deutlich über das Plangebiet ausstrahlen wird.

7.3 Boden

Zur Vorbereitung der Flächenaufbereitung und Altlastensanierung als Voraussetzung für das städtebauliche Vorhaben einer Neunutzung des Geländes sind verschiedene Gutachten erarbeitet worden. Sie sind in die Planfeststellungsunterlagen für See und Emscher eingeflossen und beschreiben die Bodenmodulation in den Teilbereichen des Bebauungsplangebietes. Es liegen u.a. folgende Gutachten und Genehmigungen vor :

Gefährdungsabschätzung IPO Ingenieurgemeinschaft PHOENIX Ost, Juli 2003
Sanierungsplan IPO Ingenieurgemeinschaft PHOENIX Ost, Oktober 2003

Teilsanierungsplan vorgezogene Wasserhaltung, Arge W&W, Dezember 2004

Teilsanierungsplan LHKW-Schaden, IPO, Dezember 2004

Leitlinie Bodenmanagement Abschlussbericht, Zerna, Köpper&Partner/BRG, 20.12.2005

Teilsanierungsplan Restfläche Zerna, Köpper&Partner/BRG, Juni 2006

Behördliche Rahmenvorgaben für das Boden/Massenmanagement PHOENIX,
Stadt Dortmund Umweltamt, 14.12.2004 und 28.11.2005,

Bodenschutzrechtliche Verbindlichkeitserklärung zum Rahmensanierungsplan,
Stadt Dortmund Umweltamt, 05.01.2005,

Verbindlichkeitserklärung zum Teilsanierungsplan vorgezogene Wasserhaltung,
Stadt Dortmund Umweltamt, 04.03.2005,

Verbindlichkeitserklärung zum Teilsanierungsplan LHKW-Schaden
Stadt Dortmund Umweltamt, 07.03./21.03.2005,

Verbindlichkeitserklärung zum Teilsanierungsplan Restfläche,
Stadt Dortmund Umweltamt, 26.09.2006,

Verbindlichkeitserklärung zum Teilsanierungsplan Gaswerk,
Stadt Dortmund Untere Bodenschutzbehörde, 28.02.2008

Verbindlichkeitserklärung zur Änderung des Teilsanierungsplans Restfläche,
(Kubatur des Landschaftsbauwerks) Stadt Dortmund Untere Bodenschutzbehörde, 04.03.2010

7.3.1 Bodenschutz und Altlasten

Sowohl die Beseitigung vorhandener Altlasten als auch der gesamte unterirdische Abbruch und Bodenabtrag zur Profilierung von PHOENIX See und Emscher sowie zur Baugrundvorbereitung der städtebaulichen Entwicklungsflächen wurden im Rahmen der vom Gesetzgeber vorgesehenen Konzentrationswirkung über Sanierungspläne nach § 13 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) geregelt (Teilsanierungspläne Vorgezogene Wasserhaltung, LHKW-Schaden, Restfläche und Gaswerk).

Die Umsetzung der Sanierungspläne bildete die Voraussetzung für die Schaffung der erforderlichen gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Von den insgesamt rd. 2,5 Mio. m³ Gesamtaushub für den See wurden zwischenzeitlich ca. 500.000 m³ nach PHOENIX West zur dortigen Geländemodellierung verbracht, der verbleibende Bodenaushub wurde z. T. am Standort PHOENIX See insbesondere zur topographischen Gestaltung der den See umfassenden städtebaulichen Entwicklungsflächen verwertet.

Da die Geländeaufbereitung in den künftigen Baugebieten ca. 0,5 m unter künftiger Geländeoberfläche endet, ist dort die in den Sanierungsplänen vorgegebene Oberflächenabdeckung auf unversiegelten Freiflächen durch den jeweiligen Bauherrn beizubringen. Hierzu wurde in den Bebauungsplan ein spezieller Hinweis aufgenommen. Vor dem Hintergrund der noch ausstehenden Abdeckarbeiten, insbesondere aber auch mit Blick auf die vormalige industrielle Nutzung ist der gesamte Bebauungsplan nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 Bau GB ge-

kennzeichnet. Die Kennzeichnung der Gesamtfläche ist als vorsorgliche ‚Warnfunktion' gemäß dem Gemeinsamen Runderlass des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport und dem Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 14.03.2005 - Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren (Altlastenerlass) - zu verstehen. Eine Freistellung von Bauvorhaben nach § 67 BauO NRW ist demzufolge nicht möglich.

Als Voraussetzung für die Umsetzung der im Bebauungsplan dargestellten Grün- und Spielplatzflächen südöstlich des Magazingebäudes sowie der Sicherstellung der angestrebten guten Gewässerqualität in den künftig offen geführten Gewässersystemen Emscher und Hörder Bach wurden bei der gesonderten Altlastenfläche des ehemaligen Gaswerks im Umfeld des Magazingebäudes im Nordwesten des Standorts im Zeitraum vom Oktober 2008 bis Februar 2009 Sanierungsarbeiten auf Grundlage eines mit Datum vom 28.02.2008 durch die Untere Bodenschutzbehörde für verbindlich erklärten Sanierungsplans durchgeführt. Nach Durchführung der Sanierungsmaßnahmen sind entsprechend den Vorgaben des Sanierungsplans (Sanierungszielwerte) im tieferen Untergrund im Aushubbereich sowie unter dem Magazingebäude selbst noch Restbelastungen bzw. Kontaminationen im Untergrund verblieben, so dass der Bereich des Gaswerksschadens nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gesondert gekennzeichnet ist. Zudem sind im Umfeld des Magazingebäudes gesonderte Flächen mit einer Kennzeichnung nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB für eventuell nachfolgende Untersuchungs- und Sanierungsschritte versehen worden. Des Weiteren ist ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen worden, welcher bezogen auf das im Schadenszentrum befindliche Magazingebäude für nachfolgende Baugenehmigungsverfahren in Abhängigkeit von der Folgenutzung weitere Untersuchungs- bzw. Sicherungsmaßnahmen festschreibt.

Im Bereich des Grundstücks Hermannstraße 107 (Gemarkung Hörde, Flur 5, Flurstück 786) können aufgrund der früheren und heutigen Tankstellennutzung Bodenverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden; nachgewiesen sind Belastungen durch einen Befüllungsschaden im Mai 2011. Für 2012 ist ein vollständiger Umbau der Tankstelle geplant, bei dem die alten vorhandenen unterirdischen Anlagenteile entfernt und dabei vorhandene Bodenbelastungen aus der bisherigen Nutzung sowie insbesondere dem Befüllungsschaden beseitigt werden. Möglich eventuelle schädliche Einwirkungen von Kontaminationen auf das Grundwasser werden durch ein Grundwassermonitoring überwacht. Sanierung und Grundwasserüberwachung sind über Auflagen im Baugenehmigungsverfahren festgeschrieben.

Im Textteil des Bebauungsplans wird ergänzend ein flächenbezogener Hinweis aufgenommen, dass bei einer Umnutzung insbesondere zu Wohnbauzwecken im zugehörigen Bauantragsverfahren sich das Umweltamt - Untere Bodenschutzbehörde - die Forderung nach

Boden- und Untergrunduntersuchungen vorbehält. In Abhängigkeit von den Befunden ist über das Erfordernis von weitergehenden Sanierungsmaßnahmen (z. B. Bodenaustausch) zu entscheiden.
Für die Bestandsgebäude Faßstraße 21/29/31 und den Gebäudekomplex Stiftsforum wurde ein Hinweis in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen, der in Abhängigkeit von der Folgenutzung Untersuchungs- bzw. Abdeckmaßnahmen festschreibt.

Fazit
Nach der Sanierung von Kontaminationsbereichen ist eine Verbesserung für das Schutzgut Boden erreicht. Es erfolgt eine Neuprofilierung der Flächen zwischen den Bestandsflächen im Westen und Seeufer, jedoch auf naturfernen Standorten. Das Seequartier ist städtisch geprägt und wird großenteils neu versiegelt. In Teilen, etwa um das Magazingebäude, kommt es zu einer Bodenentsiegelung und damit zu einer neuen Bodenbildung mit ökologischen Funktionen in ursprünglich versiegelten Bereichen.

7.3.2 Bergbauliche Sicherungsmaßnahmen

Es liegen folgende Gutachten vor :
> Bergbauliche Erkundungsmaßnahmen und Ermitteln des Sicherungsbedarfs für die zukünftigen Bautätigkeiten (Ingenieurbüro Düffel, Zwischenbericht 07.03.2006)
> Bergbauliche Erkundungsmaßnahmen und Ermitteln des Sicherungsbedarfs für die zukünftigen Bautätigkeiten (Ingenieurbüro Düffel, Abschlussbericht 22.12.2006)
> Dokumentation der bergbaulichen Erkundung und Sicherung von Stollen, Schächten, sonstigen Tagesöffnungen, Flözen und Hangendvergütung sowie der Bunkeranlagen (Ingenieurbüro Düffel + ZERNA Ingenieure, Abschlussbericht vom 15.10.2010)

Das Plangebiet des Bebauungsplanes in den Teilbereichen A, B und C ist in seiner Gesamtheit von tagesnahem Altbergbau betroffen. Im Vorfeld der Baumaßnahmen erfolgte eine intensive Erkundung von Hohlräumen und eine Sicherung durch Verfüllen und Verpressen. Schachtanlagen und Lichtlöcher wurden bei Bedarf zusätzlich gesichert.
In Abstimmung mit der Bezirksregierung Arnsberg wurde zudem ein Auftrag zur Erkundung der bergbaulichen Wirkungen des Conrad-Wilhelm-Stollens im Bereich der Weingartenstraße vergeben (Teilbereich B), mit dem Ergebnis dass der Stollen zeitnah zu verfüllen ist.
Nicht überbaubare Schächte sind im Bebauungsplan als dauerhaft frei und zugänglich zu erhalten gekennzeichnet, dies sind die Schächte 14 und 15 (Teilbereich C).
Im Ergebnis der bergbaulichen Sicherungsmaßnahmen wird – bezogen auf die aus dem Bergbau resultierenden Risiken - eine restriktionsfreie Herrichtung des Gesamtbereiches des Bebauungsplans erreicht. Für die Teilbereiche A und B ist dies zwischenzeitlich erzielt,

für den Teilbereich C laufen die Sicherungsmaßnahmen an. Nach der Realisierung der Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen besteht keine Gefährdung der Schutzgüter im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Eine entsprechende textliche Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB ist in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen worden.

7.4 Wasser

7.4.1 Oberflächenwasser

Aufgrund der Besonderheit, dass nahezu alle Bauflächen der drei Teilbereiche des Bebauungsplangebiets über Bodenmodulation oder Anschüttungen künstlich geschaffen werden, ist eine Versickerung von Oberflächenwasser generell ausgeschlossen. Ein erstes Entwässerungskonzept hat die Sammlung, Ableitung und Retention des anfallenden Niederschlagswassers geprüft. Danach ist eine differenzierte Oberflächenwasserableitung vorgesehen. Die gering verschmutzten Wässer sollen den offengelegten Gewässern zugeführt werden, während das saubere Oberflächenwasser der privaten Grundstücke dem See zugeleitet werden soll.
Dieses Konzept wurde im Rahmen der Erschließungsplanung durch das Ingenieurbüro Masuch + Olbrisch überprüft und für die weitere Planung konkretisiert. Danach wird im Teilbereich A das Dachflächenwasser der privaten Grundstücksflächen als unverschmutztes Oberflächenwasser in den See bzw. in den offen gelegten Hörder Bach geleitet. Zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser durch Eintrag von Schadstoffen über die Dachentwässerung werden ungeeignete Materialien (Zink, Kupfer und Blei) für die Dacheindeckung im Bebauungsplan ausgeschlossen.

7.4.2 Fließgewässer

Derzeit sind die Bäche im Untersuchungsraum noch Schmutzwasserläufe, die Planungen zur Umgestaltung sind weitgehend abgeschlossen. Im Untersuchungsraum wird die Emscher offengelegt und als naturnahes Fließgewässer ausgebaut, das künftig Lebensraum für Fließgewässerbiozönosen sein kann.
Der Hörder Bach floss im Plangebiet bisher verrohrt. Eine weitgehende Öffnung des Bachlaufes und seine Einbeziehung in die Gestaltung der Straßen und Plätze des neuen Seequartiers und die offene Einmündung in die Emscher wurde geplant und ist in weiten Teilen bereits realisiert. Der Hörder Bach wird naturfern, in Abschnitten städtisch ausgebaut.
Der alte Hörder Bach-Kanal hat seine Funktion verloren und wird verdämmt.
Die Schaffung eines überwiegend offenen Bachprofils, das soweit möglich mit naturnahen Strukturelementen ausgestattet werden soll, lässt Potenzial für die Ansiedlung von Fließgewässerbiozönosen erwarten.

Durch die Entwicklung neuer Bauflächen in den angrenzenden Plangebieten kann es zu Beeinträchtigungen der Fließgewässer durch den entstehenden Nutzungsdruck kommen. Im Zuge des Planfeststellungsverfahrens „Ökologische Verbesserung des Hörder Baches“ hat im Mai 2008 ein Erörterungstermin im Umweltamt der Stadt Dortmund stattgefunden, um die Anregungen der Träger öffentlicher Belange bei der weiteren Planung und der Abfassung des Planfeststellungsbeschlusses zu berücksichtigen, hinsichtlich der Belange von Fauna und Flora, des im Rahmen der Bachöffnung geplanten Dränageersatzsystems, sowie möglicher Auswirkungen auf die sichere Entwässerung und Dränage des Umfeldes und auf das Bodendenkmal (siehe 7.7.2). Der Planfeststellungsbeschluss erfolgte am 10.07.2008 .
Nach der Bachöffnung wird das Dränageersatzsystem schrittweise zurückgebaut.

7.4.3 Grundwasser

Der Planfeststellungsbescheid zur ökologischen Verbesserung des Oberlaufs der Emscher und zur Errichtung des PHOENIX Sees beinhaltet die Genehmigung nach § 31 WHG zur Entnahme und Einleitung von Grundwasser. Der geplante Phoenix See wird durch das Grundwasser gespeist. Die geplante Höhe der Seeoberfläche liegt bei 93,5 m üNN.
Die Grundwassermodellrechnung der ARGE W&W (2003) hat ergeben, dass der See und geplante Emscheroberlauf die gleichen Grundwassermengen aufnehmen wie der derzeitige Zustand der Drainagen des Geländes der ehem. Hermannshütte und der Hoeschkanal.
See und offen gelegte Emscher ersetzen die hydraulischen Eigenschaften der Pumpanlagen und der Drainagen auf dem Gelände, dem gemäß wird das natürliche Vorflutverhältnis im Emschertal relativ wieder hergestellt.
Die Grundwasserfließrichtungen außerhalb des Geländes verändern sich nicht wesentlich. Innerhalb des Geländes zeichnet sich ein geregelteres Fließverhalten auf die Elemente See und Emscher ab. Lediglich im Südwesten, im kleinräumigen Bereich zwischen See und Hörder Bach, kommt es zu einer Umkehr der Fließrichtung in Richtung Hörder Bach. Die neue Emscher wirkt im Auebereich stark drainierend und senkt lokal im Auebereich die Grundwasseroberfläche ab.

Im nordwestlichen Bereich des Sees ist auf einer Fläche von 2 ha ein Grundwasseraustritt des Sees über die Seesohle anzunehmen. Die Seesohle wird in diesem Teilbereich mit geeignetem bindigen Boden abgedichtet, um eine ausreichende Verringerung der Durchlässigkeit des Bodens zu erreichen. Damit ist eine Exfiltration des Sees in das Grundwasser nicht gegeben und somit eine Belastung des Grundwassers mit dem durch Nährstoffe angereicherten Seewasser nicht zu erwarten.

Das Grundwassermodell wurde Ende 2004 und erneut Ende 2005 aktualisiert (ARGE W&W /delta h 21.12.2004). Mit dem nachkalibrierten Modell wurden die bisherigen Prognosen zur Planung PHOENIX See und Emscher überprüft und weitgehend bestätigt. Zur Stabilisierung des Grundwasserspiegels soll sauberes Niederschlagswasser aus Wohnbauflächen (Dachflächen, Gartenflächen) dem See zugeführt werden. Auch ist geplant, vorhandene Grundwasser führende Drainageleitungen im Südosten des Gebietes statt in die Emscher in den See zu leiten.
Maßnahmen zu einer vorgezogenen Grundwasserhaltung zur Bauphase Phoenix See / Emscher wurden in einer Prognoserechnung Ende 2004 überprüft (ARGE W&W /delta h 12/2004). Im Kurzbericht wird zusammenfassend festgestellt :
Die Maßnahmen zu einer vorgezogenen Wasserhaltung bestehen aus dem Aushub des Hafenbereichs des geplanten Sees und einem Entwässerungsgraben, der Längsachse des geplanten Sees folgend. Ziel ist die den gesamten See bauvorbereitende Herstellung einer geregelten Vorflutrinne für das Gelände und Vorentwässerung grundwassergesättigter Lockergesteine im Bereich des späteren Seeaushubs.
Mit dem nachkalibrierten Grundwassermodell Phoenix See wurden die Eingriffe dieser Maßnahmen auf die Grundwasserverhältnisse prognostiziert. Es wird mit einer Entnahmemenge von > 5 l/s eine Vorentwässerung von ca. 70 % ehemals grundwassergefülltem Lockermaterial erreicht, das für den geplanten See ausgehoben werden muss.
Auswirkungen der Grundwasserabsenkung auf Bereiche außerhalb des Phoenix Ost Geländes wurden nicht prognostiziert.
Auswirkungen der vorgezogenen Grundwasserhaltung auf den Bereich des PAK-Schadens –Ehemaliger Gaswerksstandort- (im Nordwesten des Geländes) wurden in 2004 überprüft (ARGE W&W /delta h 12/2004). Im Kurzbericht wird zusammenfassend festgestellt :
Mit dem nachkalibrierten Grundwassermodell wurde erfolgreich aufgezeigt, dass mit einer Kombination aus einem Infiltrationsgraben (Rigole) in der Trasse der Baugrube zur Erstellung des Grundablasses und teilweiser Herstellung der hydraulisch wirksamen Dichtwand des Hafenbereiches des späteren Sees keine Änderungen der freien Grundwasseroberfläche im Bereich des PAK-Schadens verursacht werden.

Im Jahr 2007 wurde aufgrund des fortgeschrittenen Planungsstandes zum PHOENIX See und zur Offenlegung der Emscher ein aktualisiertes und nachkalibriertes Grundwassermodell erarbeitet und Prognoserechnungen durchgeführt, um die Bemessungswasserstände des Grundwassers für Mittelwasserverhältnisse und für hohe Grundwasserstände zu ermitteln (ARGE W&W / delta h, 06/2007).
Als Maßnahmen zur Verbesserung der Seewasserbilanz wurden dabei berücksichtigt:

1. eine horizontale Seebodenabdichtung im Bereich von Seewasserverlusten
2. die Erschließung des südöstlichen Grundwassereinzugsgebietes (Dränage Südost)
3. Anschluss von Niederschlagsentwässerungsflächen um den geplanten PHOENIX See

Das Fazit lautet: Durch den Einbau des dichten Bodenkörpers und den Wegfall entwässernder Maßnahmen im Süden des Geländes ist ein Anstieg der Grundwasserstände > 0,5 m in dem zur Untersuchung abgegrenzten Bereich zu verzeichnen. Die Flurabstände bleiben in diesem Bereich jedoch > 3,0 m.

Mit dem Aushub des Sees werden sowohl die belasteten Bodenmassen als auch das darin enthaltene Grundwasser entnommen. Während der Baumaßnahme wird durch die zu betreibende Wasserhaltung der Grundwasserkörper ausgetauscht. Es erfolgt ein Grundwassermonitoring, während der Bauarbeiten werden die Grundwassermessstellen im Umfeld regelmäßig beprobt.

Die geplanten Bauflächen im Bebauungsplangebiet werden durch umfangreiche Bodenmodulation unter Verwendung aufbereiteter Böden neu angelegt. Auf den Bauflächen ist eine Versickerung des Oberflächenwassers generell ausgeschlossen, um Eluate aus den Unterböden in das Grundwasser zu vermeiden. Ein Konzept zur differenzierten Ableitung des Niederschlagswassers wurde erarbeitet.
Aufgrund der beschriebenen Maßnahmen sind negative Auswirkungen auf das Grundwasser durch die Bebauungsplanung und durch den Bodeneinbau und die Bodenmodulation für die neuen Bauflächen innerhalb des Plangebietes nicht zu erwarten.
Aufgrund des hohen Grundwasserspiegels sind bei unterkellerten Gebäuden technische Vorkehrungen erforderlich, die die baulichen Anlagen vor drückendem Grundwasser schützen. Die Anlage von privaten Grundstücksdrainagen ist unzulässig. Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Fazit
Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind nicht zu erwarten.

7.5 Luft und Klima

Laut Umweltverträglichkeitsstudie UVS werden die charakteristischen Stadtklimaeigenschaften nach Fertigstellung des umgestalteten Geländes dem Klimagutachten des KVR entsprechen (Kurzgutachten des KVR 2003 zu den stadtklimatischen Auswirkungen der Umgestaltungsmaßnahmen auf dem Gelände der Phoenix Ost in Dortmund). Anhand meteorologischer und lufthygienischer Untersuchungen an urbanen Seestandorten wurden die charakteristischen Stadtklimaeigenschaften abgeleitet und für das Gelände PHOENIX See prognostiziert.
Aufgrund der Tatsache, dass es sich bei dem Untersuchungsraum um einen lufthygienischen Belastungsraum gehandelt hat, ist durch die geplante Bebauung und Nutzung von einer Verbesserung gegenüber dem Ausgangszustand (ehem. Stahlwerk) auszugehen.

7.5.1 Belüftung

Durch den Abriss der Werksgebäude und die städtebauliche Entwicklung des angrenzenden Sees und der Emscheraue ist mit positiven Auswirkungen auf das Stadtklima zu rechnen, jedoch ist aufgrund dichter umgebender Bestandsbebauung mit einer nur geringfügigen Eindringtiefe von Frischluftmassen aus der Talaue in diese umliegenden Bebauungsstrukturen zu rechnen.

7.5.2 Luftqualität

wegen künftig fehlender Emittenten ist von einer Reduzierung der Immissionsbelastung des Umfeldes auszugehen. Durch die vermutete Kanalisierung der Winde entlang einer Ost-West-Achse ist mit einem Abtransport von schadstoffbelasteten Luftmassen aus den umliegenden Wohnsiedlungen zu rechnen. Als problematisch stellen sich die hohen Schadstoffbelastungen der Verkehrsbänder Faßstrasse und B 236 dar. Durch die geplante Bebauung ist mit zusätzlichen Emittenten luftverunreinigender Stoffe zu rechnen, im Gesamtplangebiet durch Straßenverkehr, in den Plangebieten B und C durch die Energieversorgungsanlagen der Wohnungen bzw. Betriebe. Da deren Emissionen die Lufthygiene und das Mikroklima im Untersuchungsgebiet beeinflussen, werden die Auswirkungen (u.a. gewählte Energieversorgung) für das städtebauliche Projekt bei der Auswahl berücksichtigt.

7.5.2.1 verkehrsbedingte Luftschadstoffe

Im November 2006 wurde die Belastung durch verkehrsbedingte Luftschadstoffe in einem Grobscreening ermittelt und beurteilt, bezogen auf die aktualisierten Verkehrsbelastungszahlen für 2006 und die prognostizierten Verkehrsdaten für das Jahr 2015. Als Ergebnis erfolgte die Empfehlung, ein Feinscreening durchzuführen, um mittels eines komplexen Mo-

dells die mittleren Immissionskonzentrationen für die Stoffe Benzol, Feinstaub und Stickstoffdioxid zu ermitteln.
Die Gutachterliche Stellungnahme zu den Luftschadstoffen TÜV Nord, vom 21.06.2007 kommt zu folgendem Ergebnis : Für den Prognosenullfall 2015 wird aufgrund von geringeren Emissionsfaktoren sowie der prognostizierten Reduktion der Hintergrundbelastung in allen untersuchten Straßenabschnitten eine Minderung der Schadstoffkonzentration erreicht. Trotzdem werden in der Willem-van-Vloten-Straße sowie der Faßstrasse die Immissionsgrenzwerte der 22. BImSchV zum Teil nicht eingehalten.
Für den Planzustand 2015 ergeben sich im Bereich der neu geplanten Bebauung am Seeufer keine Probleme hinsichtlich Grenzwertüberschreitungen. Durch die jedoch teilweise verdichtete Bebauungsstruktur im Bereich der Hermannstraße, der Faßstrasse, der Weingartenstraße und der Straße Am Remberg tritt in den genannten Bereichen eine Verschlechterung der Austauschbedingungen mit hieraus resultierenden höheren Immissionen ein. Zusätzlich wirken sich die erhöhten Verkehrsmengen negativ aus. In der Weingartenstraße und der Hermannstraße werden Grenzwerte daher nur knapp eingehalten, die Immissionssituation in der Faßstrasse wird verschärft.
Das Gutachten gibt Planungsempfehlungen zu Verminderungsmaßnahmen, die unter Ziffer 7.1.1 im Einzelnen bereits genannt wurden.

7.5.2.2 Energieversorgung

Des weiteren wurde ein Energiekonzept beauftragt, um für die Neubebauung zu prüfen, mit welchen Versorgungstechniken und Energieträgern eine Primärenergie schonende und CO_2-arme Wärmeversorgung erreicht werden kann, wie erneuerbare Energien genutzt werden können und wo solarenergetische Optimierungspotenziale bestehen. Zusätzlich bestand der politische Auftrag, die Möglichkeit der zentralen Energieversorgung durch eine Holzhackschnitzelanlage zu untersuchen.
Das Büro GERTEC GmbH erstellte ein Energiekonzept **(**Februar 2007 mit Ergänzungen von Oktober 2007). Im Ergebnis ist eine Ressourcen sparende Energieversorgung vorgesehen, die Einzelheiten sind unter Ziffer 8.1.5 erläutert.

7.5.2.3 Solarenergetische Optimierung

Zur Steigerung der Energieeffizienz und zur Förderung regenerativer Energien ist von der Stadt Dortmund beschlossen worden, bei der Entwicklung neuer Wohn- und Gewerbegebiete die passivsolaren Qualitäten der geplanten Bebauung zu untersuchen.
Durch Herrn Architekt AKNW M. Grampp wurde im Juli 2007, ergänzt 21.08.07, eine Solarenergetische Begutachtung durchgeführt. Untersuchungsgegenstand war der verfügbare Solargewinn, er drückt das Maß der passiven Solargewinne über die Fenster aus. Den Be-

urteilungsmaßstab bildete der Bewertungsschlüssel, welcher im Rat der Stadt Dortmund im Juli 2006 beschlossen wurde. Untersucht wurden die geplanten Wohnungsbaubereiche in den Bebauungsplan-Teilbereichen B und C. Für die Gewerbegebiete in den Teilbereichen A und C wurde eine Modellbildung nicht als sinnvoll angesehen, da der Planungsstand noch nicht hinreichend konkretisiert ist. Für den Teilbereich A ergeben sich aus der solarenergetischen Begutachtung somit keine Hinweise.

7.5.3 Emissionen des Baubetriebs

Durch den Baustellenbetrieb sowie den Bodenmassentransport werden für den Bauzeitraum Luftschadstoffemissionen auftreten und es kann zu Staubdepositionen kommen. Die Beeinträchtigungen der Anwohner im Umfeld können durch Bau begleitende Maßnahmen auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

Fazit

Durch die Anlage des PHOENIX-Sees und der offenen Emscher, sowie der für die Bebauung neu profilierten Ufer wird die Emscher-Aue wieder ausgeformt und es werden positive klimatologische Effekte für das Bebauungsplangebiet selbst erzielt. Als positiv ist auch die Erweiterung der Grünvernetzung zwischen dem Emschertal im Osten und dem Westfalenpark im Westen anzusehen, die lediglich westlich der Faßstrasse durch Wohnbebauung unterbrochen wird.

Aufgrund des lufthygienischen Belastungsfaktors im Ausgangszustand des ehemaligen Stahlwerks kann es durch die geplante Bebauung und neue Nutzung trotz einer Erhöhung des Individualverkehrs auf einigen Erschließungsstraßen zu einer Verbesserung der lufthygienischen Situation kommen. Mit der vorgesehenen Energieversorgung können die durch die Neubauten bedingten Emissionen gegenüber der derzeit zulässigen Standardlösung deutlich reduziert werden.

7.6 Landschaftsbild

Durch den Abriss der ehemaligen Hermannshütte, die Anlage des PHOENIX Sees und des Grünzuges des Emscheroberlaufs, sowie die Ansiedlung neuer stadtverträglicher Bebauung ergibt sich künftig ein weiter Blick über den See auf eine terrassierte, lockere Wohnbebauung am Nord- und Südufer und auf das neue Seequartier mit Hörder Burg und Hafen am Westufer. Nach Osten und Westen erstreckt sich der Talraum der offen gelegten Emscher. In der Gesamtbetrachtung des Untersuchungsraumes werden positive landschaftliche Veränderungen erreicht.

7.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

7.7.1 Baudenkmale

Die Gebäude der Hörder Burg, das frühere Magazingebäude der Hoesch-AG, die Gaststätte ‚Treppchen' (Faßstraße 21) sind als denkmalgeschützte Gebäudebestände in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen worden. Die aus gestalterischer und bauhistorischer Sicht wertvolle Villa Tull ist zudem als ‚Erhaltenswertes Gebäude' gekennzeichnet. Gegenwärtig wird untersucht, inwieweit die Villa Tull mit neuen Nutzungen in das Entwicklungskonzept integriert werden kann.

7.7.2 Bodendenkmale

Im Zuge der vorgezogenen Grundwasserhaltung für den Bau des Sees wurden mögliche Auswirkungen auf die sensible Pfahlgründung der Hörder Burg überprüft und festgestellt, dass durch die eingeleiteten Maßnahmen (s. Grundwasser) keine Änderung der freien Grundwasseroberfläche im Bereich der Hörder Burg verursacht wird (ARGE W&W 2004). Veränderungen und Beschädigungen des Bodendenkmals sind zu vermeiden.
Bei Bauarbeiten im Denkmalbereich Hörder Burg ist zu beachten, dass jede Veränderung der aufstehenden Gebäude und jeder Eingriff in den Boden einer Genehmigung nach dem Denkmalschutzgesetz NRW (§§ 9 und 12) bedarf, die bei der Unteren Denkmalbehörde, Stadt Dortmund zu beantragen ist.
Der Bereich um die Burg wird in der Planzeichnung gekennzeichnet. Da Funde von weiteren Bodendenkmälern nicht auszuschließen sind, wird im Bebauungsplan auf die Melde- und Sicherungspflicht hingewiesen. Durch die Grabungen im Bereich des Bodendenkmals wurden Fundamente der historischen Burgkapelle sowie Teile der alten Befestigungsmauer freigelegt. Die für die Stadtgeschichte bedeutsamen Funde sind bei der Gestaltung des Hörder Burgplatzes durch den Bau eines Besichtigungsfeldes berücksichtigt worden.

7.7.3 Naturdenkmale

Vor der Gaststätte „Treppchen" befindet sich das Naturdenkmal Nr. 103 Hö – eine Platane, sie bleibt erhalten und ist als Naturdenkmal in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen worden.

Fazit

Es ist nicht mit negativen Auswirkungen auf Kultur- oder Sachgüter zu rechnen.

7.8 Wechselwirkungen

Relevante Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die zu zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen führen, sind derzeit nicht feststellbar.

7.9 Zusammenfassende Wertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen

Die bestehenden planerischen Vorgaben und Entwicklungsziele werden im Rahmen der anstehenden Bebauungsplanung aufgegriffen und umgesetzt.
Die Zielsetzungen des Emscher Landschaftspark und die Umweltqualitätsziele zur Freiraumentwicklung für Dortmund werden entscheidend gestärkt durch die bauliche Neuentwicklung ehemals industriell genutzter innerstädtischer Flächen im Rahmen dieser Bebauungsplanung, die als wirtschaftliche Grundvoraussetzung die eingeleitete städtebauliche Gesamtentwicklung erst ermöglichen. Für den hier beschriebenen Bebauungsplan-Teilbereich A –Seequartier – können folgende Umweltauswirkungen erwartet werden:

7.9.1 Mensch

Die Ausweisung von Dienstleistungs-, Büro- und Freizeitnutzungen stärkt das Lebensumfeld der Menschen im Stadtbezirk Hörde. Für Naherholung und Freizeitgestaltung bieten sich künftig umfangreiche Möglichkeiten. Auf den umliegenden Straßen wird sich das Verkehrsaufkommen erhöhen.
Die positiven Auswirkungen für den Menschen sind bedeutsamer als die zu erwartenden negativen Auswirkungen der Planung.

7.9.2 Pflanzen und Tiere

Die Auswirkungen der Planung auf Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume sind sowohl mit Konflikten behaftet als auch von positiven Effekten geprägt.
Da das Gelände großenteils neu profiliert wird, gehen nahezu alle derzeit noch vorhandenen Vegetationsbestände verloren, darunter auch Waldflächen und geschützter Baumbestand.
Positive Auswirkungen ergeben sich durch die räumliche Nähe und die Vernetzung mit der neu entstehenden Gewässerlandschaft mit See und Emscherlauf, die sich zu einem bedeutsamen Lebensraum für Tiere und Pflanzen entwickeln wird und die in einen durchgängigen Grünzug eingebettet ist. Das Seequartier wird durch neue Grünstrukturen entlang der geplanten Plätze und Promenaden sowie über den künftig offen geführten Hörder Bach mit dieser zentralen Auenlandschaft verknüpft.

Die positiven Auswirkungen für Tiere und Pflanzen sind wesentlich wirksamer und bedeutsamer als die zu erwartenden negativen Auswirkungen der Planung.

7.9.3 Boden

Nach der Sanierung von Kontaminationsbereichen ist eine Verbesserung für das Schutzgut Boden erreicht. Es erfolgt eine Neuprofilierung zwischen den Bestandsflächen im Westen und dem Seeufer, jedoch auf naturfernen Standorten. Das Seequartier wird großenteils neu versiegelt. In Teilen kommt es zu einer Bodenentsiegelung und damit zu einer neuen Bodenbildung mit ökologischen Funktionen in ursprünglich versiegelten Bereichen.

7.9.4 Wasser

Eine Versickerung von Oberflächenwasser ist generell ausgeschlossen. Es ist eine differenzierte Oberflächenwasserableitung zu den offenen Vorflutern, See und Bäche, vorgesehen. Die Emscher wurde offengelegt und als naturnahes Fließgewässer ausgebaut. Der Hörder Bach wurde geöffnet und in die Gestaltung der Straßen und Plätze des neuen Seequartiers einbezogen. Beeinträchtigungen des Grundwassers durch die Bodenmodulation für die neuen Bauflächen sind nicht zu erwarten.
Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind nicht zu erwarten.

7.9.5 Luft und Klima

Durch die Grünvernetzung zwischen dem Emschertal im Osten und dem Westfalenpark im Westen werden positive klimatologische Effekte erzielt. Aufgrund des lufthygienischen Belastungsfaktors im Ausgangszustand des ehemaligen Stahlwerks kann es durch die neue Nutzung mit differenzierter Bebauung an den terrassierten Ufern einer wieder hergestellten Emscher-Aue mit zentralem See, mit ausgeprägten Plätzen und Freiräumen im Hafenbereich - trotz einer Erhöhung des Individualverkehrs auf einigen Erschließungsstraßen - zu einer Verbesserung der lufthygienischen Situation kommen.

7.9.6 Landschaftsbild

Durch den Abriss der ehemaligen Hermannshütte, die Anlage des PHOENIX Sees und des Grünzuges der Emscher, sowie die Ansiedlung neuer stadtverträglicher Bebauung werden positive landschaftliche Veränderungen erreicht. Für das Landschaftsbild ergibt sich eine umfassende Aufwertung.

7.9.7 Kultur- und Sachgüter

Es ist nicht mit negativen Auswirkungen auf Kultur- oder Sachgüter zu rechnen.

8 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verminderung von Umweltauswirkungen und zur Kompensation von Eingriffen

8.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Umweltauswirkungen (V)

8.1.1 Mensch

Bei Arbeiten in kontaminierten Bereichen sind die laut Sanierungsplänen benannten Regeln einzuhalten. Die Sicherung des Grundstücks (Zaunanlage und Besetzung der Toreinfahrten) ist während der Baumaßnahmen zu gewährleisten. Der Baubetrieb ist so durchzuführen, dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind. Unvermeidbare Umwelteinwirkungen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Entlang der umgebenden Stadtstraßen sind Maßnahmen zum Schutz gegen unvermeidbare Lärm- und Luftbelastungen zu ergreifen, wie gerichtete Lüftung von Aufenthaltsräumen, passiver Lärmschutz sowie lärmschützende Grundrissgestaltung für neu geplante Bebauung. Ferner wird ein lärmoptimierter Asphalt auf den anliegenden Hauptverkehrsstraßen aufgebracht. Angrenzend an diese Straßen wurden Wohnnutzungen ausgeschlossen. Wohnungen im Hafenquartier sind nur zulässig, wenn aktive Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden.

Der Ausblick auf die Gewässer See und Emscher aus den nördlich und südlich ansteigenden Hangbereichen ist ein prägendes Merkmal des Wohn- Arbeits- und Freizeitstandortes PHOENIX See und dauerhaft sicherzustellen. Bei der Projektierung der geplanten Vegetation ist deren Habitus im ausgewachsenen Zustand zu berücksichtigen.

In den künftigen Baugebieten rund um den See sind die öffentlichen Grünflächen, die Straßen und Plätze durch prägendes Großgrün (Baumreihen, Baumgruppen und Einzelbäume) zu gliedern, um besonnte wie auch beschattete Freiräume für Einkauf, Flanieren, Wohnen und Naherholung zu schaffen. Die Freihaltung und Inszenierung von Durchblicken zu den Gewässern ist auch bei der Planung dieser - äußeren - Vegetationsstrukturen zu beachten.

8.1.2 Landschaft, Pflanzen und Tiere

Vorhandener Baumbestand bleibt erhalten, soweit dies mit den Zielen der Bauleitplanung zu vereinbaren ist (s. Kapitel 7.2). Im Rahmen des Gesamtprojekts erfolgt eine Neugliederung des Landschaftsbildes und die Integration des PHOENIX Sees und des Emscherlaufs in das städtebauliche Umfeld durch Ausgestaltung einer großzügigen Gewässerlandschaft mit weitgehend offenen Wiesen und Gewässerufern, gegliedert durch Einzelbäume und Baumgruppen. Die im Rahmen der Bauleitplanung vorgesehenen neuen Landschafts-/Freiraumstrukturen - öffentliche Grünflächen, Gehölze, Baumreihen, Einzelbäume, offene Gewässer - ergänzen und vernetzen die innere Gewässerlandschaft mit äußeren Land-

schaftsbestandteilen als neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen (siehe auch Ziffer 8. 2 Maßnahmen).
Parallel zur Bebauungsplanung wurden die Ausführungsplanung für das Straßenbegleitgrün (Erschließungsplanung Ingenieurbüro M+O) und für die öffentlichen Grünflächen (LandschaftsArchitekten B.S.L.) erarbeitet, um Qualitätsstandards und gestalterische Leitdetails zu konkretisieren und aufeinander abzustimmen. Die Entwurfsplanung für die öffentlichen Grünflächen ist unter Ziffer 14 als Anlage diesem Umweltbericht beigefügt.
Der Nutzungs- und Pflegedruck auf Tiere, Pflanzen und ihre neu entstehenden Lebensräume ist zu steuern durch die Lenkung von Erholungssuchenden und durch Öffentlichkeitsarbeit, sowie durch Schaffung von ungestörten Rückzugsräumen für Tiere und Pflanzen.
Artenschutzrechtliche Prüfung (siehe auch 6.1.2.3)
Für den Bereich des Bebauungsplanes Hö 252 - PHOENIX SEE Teilbereich A Seequartier - gibt es keine Erkenntnisse über das Vorkommen besonders oder streng geschützter Tier- und Pflanzenarten. Hinweise auf eine Beeinträchtigung oder Zerstörung von Lebensstätten geschützter Arten liegen nicht vor.

8.1.3 Boden

Umgang mit kontaminierten Böden und Auffüllungen
Laut ARGE W&W Dez. 2007 wurden sanierungsbedürftige Schadstoffgehalte lokal begrenzt gefunden (siehe Ziffer 6.2.1). Die genehmigten Sanierungspläne regeln den grundsätzlichen Umgang mit Kontaminationen und der erforderlichen Bodensanierung in diesen Bereichen.
Boden, der bei der organoleptischen Bodenansprache einen Verdacht auf Verunreinigungen zeigt (z.B. starker chemischer Geruch, Ölschlieren, Verfärbungen) ist sofort an der Entnahmestelle zu separieren. Hier hat eine fachgutachterliche Begleitung zu erfolgen. Nach Vorliegen der Deklarationsanalytik werden die Materialien als besonders überwachungsbedürftiger Abfall zur Verwertung, oder als besonders überwachungsbedürftiger Abfall zur Beseitigung eingestuft. Die externe Entsorgung muss durch eine Fachfirma durchgeführt werden, die nach KrW-/AbfG über eine Transportberechtigung verfügt und als Entsorgungsfachbetrieb zertifiziert ist. Die Richtlinien der Stadt Dortmund sind dabei zu beachten.
Nach der Sanierung von Kontaminationsbereichen ist eine Verbesserung für das Schutzgut Boden erreicht. Es erfolgt eine Neuprofilierung der Flächen zwischen dem Bestand im Westen und Seeufer, jedoch auf naturfernen Standorten. Das Seequartier ist städtisch geprägt und wird großenteils neu versiegelt. In Teilen, etwa um das Magazingebäude, kommt es zu einer Bodenentsiegelung und damit zu einer neuen Bodenbildung mit ökologischen Funktionen in ursprünglich versiegelten Bereichen.

Bergbauliche Sicherung

Ziel der derzeit durchgeführten bergbaulichen Sicherungsmaßnahmen ist eine restriktionsfreie Herrichtung der Bauflächen. Nach Realisierung der Maßnahmen besteht keine Gefährdung von Schutzgütern im Gesamtbereich des Bebauungsplans.

8.1.4 Wasser

Niederschlagswasser

Das Dachflächenwasser der privaten Grundstücksflächen wird als unverschmutztes Oberflächenwasser in den See bzw. in den offen gelegten Hörder Bach geleitet. Zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser durch Eintrag von Schadstoffen über die Dachentwässerung werden ungeeignete Materialien (Zink, Kupfer und Blei) für die Dacheindeckung im Bebauungsplan ausgeschlossen.

Grundwasser

Zur Stabilisierung des Grundwasserspiegels werden unverschmutzte Oberflächenwässer und Drainagewässer in den See bzw. in den offen gelegten Hörder Bach geleitet.

8.1.5 Klima und Luft

Zur energetischen Optimierung der geplanten Bebauung im Bereich des PHOENIX Sees sind mehrere Gutachten in Auftrag gegeben worden. Im Rahmen der Erstellung eines Energiekonzepts (GERTEC GmbH, Energiekonzept, Essen, Februar 2007 sowie ‚Ergänzungen zum Energiekonzept' vom Februar 2007) wurden die Anforderungen an die zukünftigen Gebäude im Bereich des PHOENIX Sees untersucht und verschiedene Maßnahmen sowie die Festlegung von Wärmedämmstandards empfohlen. Zudem wurden verschiedene Energieversorgungsvarianten für das gesamte Projektgebiet ‚PHOENIX See' untersucht.
Die Ergebnisse sind 2007 in die Abstimmungen zur Bauleitplanung eingeflossen, gemäß Ratsbeschluss vom 14.02.2008 ist folgende Energieversorgung vorgesehen:
Im nördlichen und südlichen Baugebiet (Teilbereiche B und C) mit insgesamt ca. 900 Wohneinheiten werden die ErwerberInnen im Grundstückskaufvertrag verpflichtet, den KfW 60-Standard einzuhalten und mindestens 25 % der zur Wärmeversorgung erforderlichen Energie durch regenerative Energien bereitzustellen.

Für die gewerblich genutzten Baugebiete und Sondergebiete im Teilbereich A war zunächst beabsichtigt, den künftigen Nutzern vertraglich aufzuerlegen, sich an das Wärmenetz der neu zu errichtenden Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen anzuschließen.
Dazu sah das ursprüngliche Konzept vor, an zwei Standorten Nahwärmezentralen (Blockheizkraftwerke) sowie Spitzenlastkessel zu errichten und die Bürogebäude mit Nahwärme

zu versorgen. Die dadurch errechnete CO^2-Einsparung gegenüber einer dezentralen Erdgasversorgung betrug auf der Basis der EnEV 2007 insgesamt 508 Tonnen CO^2 (vgl. GERTEC GmbH , Energiekonzept „Wärmeversorgung PHOENIX See - südlicher Teil Ergänzungen“, Essen, Stand 23.08.2007). Mit der EnEV 2009 und den erhöhten Anforderungen an den Energiestandard der Gebäude verringerte sich der errechnete Vorteil auf 355 to/a.

Diesen Wert galt es bei der Umsetzung möglicher Alternativen einzuhalten. Dafür sollte der Nachweis erbracht und gleichzeitig geprüft werden, mit welchen Maßnahmen der Standard der ENEV 2009 um 10 % unterschritten werden konnte. Hierfür wurde ein Gutachterbüro, die e^2 - energieberatung GmbH, Düsseldorf, mit der Untersuchung von vier Varianten im Hinblick auf die Wärme- und Kälteversorgung beauftragt. Folgende Varianten wurden untersucht:

- Geothermie mit Sonden, Beheizung durch Wärmepumpen über aktivierte Bauteile und freie Kühlung
- Blockheizkraftwerk und Gasbrennwertkessel zur Spitzenlastdeckung sowie Kompressionskältemaschinen für die Kühlung
- Luftwärmepumpen für Heizung und Kühlung über aktivierte Bauteile sowie Gasbrennwertkessel für die Spitzenlastdeckung
- Gasbrennwertkessel und Solarthermie sowie verbesserte Gebäudehülle (3-fach-Verglasung der Fassade)

Alle Varianten sind grundsätzlich geeignet, da sie die Anforderungen der EnEV 2009 und des EEWärmeG erfüllen. Zudem wird eine Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass der Erwerber zur Verbesserung der Energieeffizienz der gewerblichen Gebäude in der Planungsphase eine umfassende energetische Fachberatung beauftragen und in diesem Rahmen die geplanten Einsparungen für den Wärmeschutz, die Beleuchtung, die Kühlung und die Stromnutzung gegenüber dem Bauordnungsamt beziffern muss. Der Erwerber kann die Gebäudetechnik abhängig von seinen speziellen Bedürfnissen frei wählen. Die Primärenergiegrenzwerte (EnEV 2009 u. EEWärmeG 2009) müssen hierbei um mindestens 10 % unterschritten werden. Der Erwerber muss diese Verpflichtung auf etwaige Rechtsnachfolger mit entsprechender Weitergabeverpflichtung übertragen. Die rechtliche Sicherung der gebäudebezogenen Maßnahmen erfolgt über die Aufnahme in die Grundstückskaufverträge und ist im Rahmen des Bauantrages entsprechend nachzuweisen.

Die in 2007 durchgeführte Solarenergetische Begutachtung ermittelte verfügbare Solargewinne an Hand einer Modellbildung für die geplanten Wohnungsbaubereiche nördlich und südlich des Sees. Das Gutachten trifft für den Geltungsbereich des Teilbereichs A aufgrund der hier fehlenden Wohngebietsprägung keine Aussagen. Es ist jedoch davon auszugehen,

dass aufgrund der Süd- und Westorientierung vieler Grundstücke und Gebäude sowie der angestrebten Gebäudetypologie Anlagen zur Nutzung der Solarenergie energieeffizient installiert werden können. Eine detaillierte Untersuchung zur optimalen Nutzung von Solarenergien ist bei der Planung von Einzelgebäuden angeraten.

8.1.6 Kultur- und Sachgüter

Das Bau- und Bodendenkmal der Hörder Burg ist vor möglichen Beeinträchtigungen durch den Baubetrieb und Grundwasserflurabstandsveränderungen zu bewahren. Entsprechende Untersuchungen haben vorsorgend stattgefunden und eine Gefährdung verneint. Vor jeglichen Bauarbeiten im Bereich des Denkmals ist die Genehmigung der Unteren Denkmalbehörde bei der Stadt Dortmund einzuholen.
Die Baudenkmale und sonstigen zu erhaltenden Gebäude sind während der Bauarbeiten vor schädlichen Auswirkungen zu schützen.

8.2 Grünordnerische Maßnahmen (G)

Die im Rahmen der Bauleitplanung vorgesehenen neuen Landschafts-/Freiraumstrukturen wie öffentliche Grünflächen, Gehölze, Baumreihen, Einzelbäume, offene Gewässer, dienen der grünordnenden Gestaltung und Gliederung des Gesamtplangebiets A, B und C. Soweit möglich werden sie in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz als den Eingriff vermindernde Maßnahmen angerechnet.
Im Teilbereich A sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

8.2.1 Fließgewässer Hörder Bach

Im Bebauungsplan ist die Offenlegung des Hörder Baches nachrichtlich dargestellt, Einzelheiten werden im separat laufenden Planfeststellungsverfahren festgelegt. Die Planung erfolgt durch die ARGE W&W. Vorgesehen ist die neue Führung und abschnittsweise Öffnung des bisher verrohrten Hörder Baches, beginnend an der Hermannstraße im Süden des Seequartiers bis zur Einleitung in die künftig offene Emscher. Die Schaffung eines überwiegend offenen Bachprofils, das soweit möglich mit naturnahen Strukturelementen ausgestattet werden soll, lässt Potenzial für die Ansiedlung von Fließgewässerbiozönosen erwarten. Die Flächengröße des offenen Fließgewässers beträgt laut Flächenbilanz 6.695 m². In der Bilanz 2007 ist diese Fläche noch mitbetrachtet worden.

8.2.2 Öffentliche Parkanlagen und Spielplätze

Im Bebauungsplan werden durch Festsetzungen die Flächen für Spielplätze und Parkanlagen festgelegt. Die nähere Ausgestaltung erfolgt im Rahmen der Freianlagenplanung der öffentlichen Parkanlagen und Spielplätze im Auftrag der Phoenix See Entwicklungsgesellschaft durch das Büro B.S.L Landschafts-Architekten und liegt als Entwurfsplanung (Stand Okt. 2007) vor. Die Entwurfsplanung für die öffentlichen Grünflächen ist unter Ziffer 14 als Anlage diesem Umweltbericht beigefügt. Im Rahmen der Ausführungsplanung wird der Entwurf weiter konkretisiert. Die Umsetzung wird vertraglich mit dem Investor geregelt.
Für den Menschen entstehen Aufenthalts- und Spielflächen im Freien, so im Umfeld des Magazingebäudes, beidseitig der Mündung des Hörder Baches. Geplant sind differenzierte Freiflächen mit Rasenflächen und gepflasterten, teils wassergebundenen Wegedecken, ausgestattet mit Spielelementen, Sandsteinblöcken, Bänken, und einer Bepflanzung aus Solitärbäumen, Blühgehölzen, Sträuchern und Schnitthecken, unter Einbeziehung bestehender Baumgruppen. Eine öffentliche Parkanlage ist auch vorgesehen am geplanten Sportstützpunkt am südlichen Seeufer. In Verbindung mit dem geplanten, südlich angrenzenden Fußgängerbereich soll hier ein Aufenthaltsbereich mit Sitzgelegenheiten und Flächen für Außengastronomie mit direktem Zugang zum Seeufer entstehen. Die öffentlichen Grünflächen sind eingebunden in ein System öffentlicher Wege, Plätze, Hafenufer, Brücken und Promenaden, die das Seequartier durchziehen. Die Flächengröße der öffentlichen Grünflächen beträgt laut Flächenbilanz 8.311 m2, darin enthalten sind 3.600 m2 Spielplatz östlich des Magazins und ein vorhandener Spielplatz an der Keltenstraße mit 672 m2.

8.2.3 Grün in Straßen und Plätzen

Die Erschließungsplanung erfolgt im Auftrag der Phoenix See Entwicklungsgesellschaft durch das Büro Masuch + Olbrisch Ingenieurgesellschaft und liegt als Entwurfsplanung vor. In den öffentlichen Verkehrsflächen ist die Pflanzung von Straßen- und Platzbäumen vorgesehen, ergänzt durch begrünte Baumscheiben. Der derzeitige Planungsstand weist mehr als 200 Einzelbäume aus. Im Hafenbereich wird die Erschließungsplanung ergänzt durch die Planung der seeufernahen Freianlagen, erstellt durch die ARGE W & W. Die Begrünung von öffentlichen Verkehrsflächen gehört in Dortmund als Standard zur Ausbauplanung und wird nicht extra als Minderungsmaßnahme angerechnet.
Im Planbereich A werden folgende Straßenbaum-Arten angepflanzt :

im Kleinen Entrèe und Baumkarree am Hafen		:	Platanus acerifolia (Dach-Platane)
Übergeordnete Straßen	- Planstraße J	:	Liquidambar styraciflua (Amberbaum) Stammumfang 35-40, Solitär 5xv mDb
	- Planstraße K	:	Quercus palustris (Boulevard-Eiche) Stammumfang 35-40, Solitär 5xv mDb

Hauptzufahrtstraßen	- Planstraßen M+N	:	Sophora japonica (Schnurbaum) Stammumfang 25-30, Solitär 4xv mDb
Anliegerstraße	- Planstraße L	:	Corylus colurna (Baumhasel) Stammumfang 25-30, Solitär 4xv mDb

8.2.4 sonstige Grünflächen

Auf privaten Grundstücksflächen der geplanten Bebauung in den Sondergebieten SO 2 und SO 3 kann eine Gartennutzung entstehen, die neue Lebensräume für Pflanzen und Tiere bietet. Die Bauflächen sind, teils in offener Bauweise, mit einer Grundflächenzahl von 0,6 bis 1,0 GRZ bebaubar. Es bleiben durchgehende Grundstücksflächen zum See (SO2) bzw. nach Süden hin (SO3) unbebaut. An der Nordgrenze von SO2 ist ein Pflanzgebot ‚Hecke' festgelegt.
Innerhalb der Sonderbauflächen liegt eine Fläche mit Pflanzbindung/-Pflanzgebot : es handelt sich um eine bewaldete Böschung, die im Rahmen der Flächenaufbereitung angefüllt wird, weshalb der Gehölzbestand großenteils entfällt. Der Gehölzsaum an der Böschungskrone soll als Trennung zwischen dem Gebäudebestand entlang der Herrmannstraße und den neuen Sonderbauflächen erhalten bleiben, bzw. ergänzend neu angepflanzt werden.
Die festgesetzte Pflanzfläche hat eine Größe von 2.675 m2.
Die Flächengröße der Sonderbauflächen beträgt laut Flächenbilanz 51.309 m2, abzüglich der Fläche mit Pflanzbindung verbleibt eine relevante Grundstücksfläche von 48.634 m2 zur Berechnung hier anteilig entstehender privater Grünflächen.
Die vorstehend beschriebenen geplanten Freiraumstrukturen sind in Plan 10 dargestellt.

8.3 Ausgleichskonzept (A)

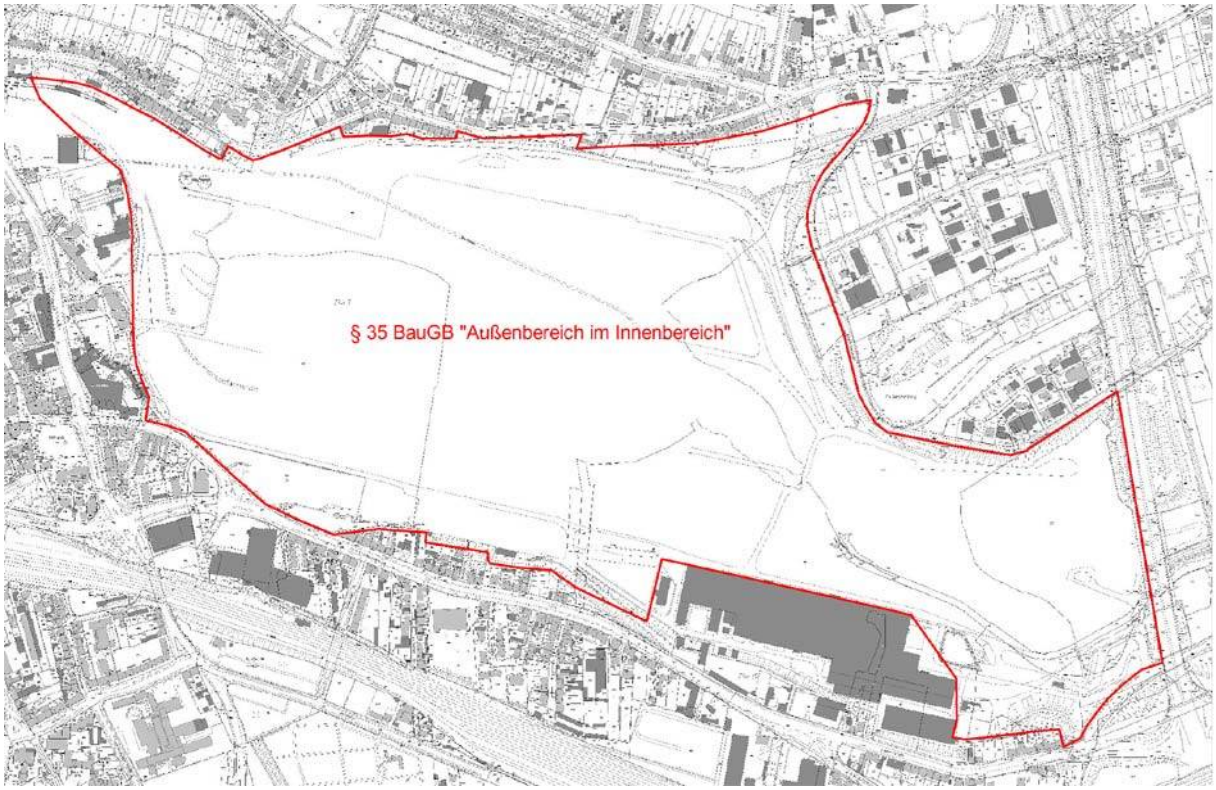
Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß BauGB § 1a und BnatSchG § 19 auszugleichen. Der Kompensationsbedarf errechnet sich aus dem Vergleich des Ist-Zustandes mit dem nach dem Bebauungsplan angestrebten Zustand von Natur und Landschaft.

Der Ist-Zustand ergibt sich aus der Kartierung des Vegetationsbestands
> Bestand Biotoptypen Plan 9

Der nach dem Bebauungsplan angestrebte Zustand von Natur und Landschaft ergibt sich aus dem Maßnahmenplan > Planung Biotoptypen Plan 10

Die Abgrenzung der Flächen nach § 35 BauGB „Außenbereich im Innenbereich" erfolgte durch das Planungsamt der Stadt Dortmund in Abstimmung mit dem Bauordnungsamt

und ist nachfolgend dargestellt :



Diese Abgrenzung wurde zur Ermittlung des Eingriffs in Plan 9 übernommen.

Die gemäß § 34 BauGB eingestuften Flächen (Innenbereich) an den äußeren Rändern der Bebauungsplangebiete A-B-C unterliegen nicht der Eingriffsregelung nach BnatSchG. Hier ist für die Kompensation des Baumbestandes die Baumschutzsatzung der Stadt Dortmund anzuwenden.

Die gemäß § 35 BauGB eingestuften Flächen (Außenbereich im Innenbereich) unterliegen nach dem neuen Landschaftsgesetz NW (zuletzt geändert 2010) nicht mehr der Eingriffsregelung, soweit es sich um durch Sukzession auf Altstandorten entstandene Biotope handelt. Für entfallende Waldflächen ist der Ersatz nach Forstgesetz vorzunehmen. Der erforderliche Waldersatz für Teilbereich A (siehe 8.3.1) wird im Bebauungsplan festgesetzt.

Der Planfeststellungsbereich ‚See und Emscher' liegt innerhalb der Fläche nach § 35 BauGB. Der Planfeststellungsbereich ‚Hörder Bach' überlagert die Flächen nach § 34 und § 35 BauGB. Im Rahmen beider Planfeststellungsverfahren erfolgte eine gesonderte Eingriffsbewertung. Die Planfeststellungsgrenzen beider Bereiche sind in Plan 9 dargestellt.

Damit kommen folgende Arten des Ausgleichs zum Tragen:

1. für die als „Wald" festgelegten Flächen (im Außenbereich gem. § 35 BauGB) erfolgt der Ersatz nach Forstgesetz. Die Waldumwandlungsgenehmigung liegt vor durch Schreiben vom 15.12.2005 und vom 06.11.2006 des Forstamtes Schwerte.
2. für Einzelbäume in den nach § 34 BauGB eingestuften Planbereichen erfolgt eine Kompensation des entfallenden Baumbestandes nach Baumschutzsatzung. Notwendige Fällgenehmigungen werden in den separaten Verfahren (Abbruchanträge, Verfahren nach § 125 BauGB, Baugenehmigungsverfahren etc.) erteilt, dort wird die entsprechende Ersatzpflanzung bzw. ggf. Ersatzzahlung festgelegt.

Nachrichtlich:

Die Eingriffs- /Ausgleichsbilanz wurde noch nach alter Gesetzeslage erstellt. Hierin werden als Ausgangszustand die Flächen und Biotoptypen des Planbereichs gemäß § 35 BauGB „Außenbereich im Innenbereich“ (Ist-Zustand) den Flächen und Biotoptypen des nach dem Bebauungsplan angestrebten Zustands (Soll-Zustand) gegenübergestellt.

Die E-/A-Bilanz (Zif.8.3.3) hat einen Bearbeitungszwischenstand von 2007 und wird nicht weiter fortgeführt. Sie ist nach neuer Gesetzeslage nicht erforderlich und hat keine Auswirkungen für das Verfahren. Zur Dokumentation des Verfahrensablaufes verbleibt sie im Umweltbericht eingefügt

8.3.1

Waldersatz für die als Wald festgelegten Flächen im Außenbereich erfolgt der Ersatz nach Forstgesetz (Abstimmung vom 18.12.2006 mit der unteren Forstbehörde, Ersatzerfordernis 1:1, unter Beachtung der ergänzenden Abstimmung vom 07.07.2008, nach der nur Flächen im Außenbereich als Wald eingestuft werden)

Grundlage : Plan 9/3 Teil A Bestand Biotoptypen

als „Wald“ eingestufte Biotopflächen:		Fläche (m2)	Ausgleichsfaktor	Waldausgleich
AX12	Laubholz-Bestände (heimische Arten)	722	1 : 1	722
>	Wald im Außenbereich			
AX 32	Laubholz-Bestände (nicht heimische Arten)	3.967	1 : 1	3.967
>	Wald im Außenbereich			

nicht mehr als „Wald“ eingestufte Flächen (Abstimmung mit Forst vom 07.07.2008) :

AX12	Laubholz-Bestände (heimische Arten)	456		
>	Wald im Innenbereich			
AX 32	Laubholz-Bestände (nicht heimische Arten)	63		
>	Wald im Innenbereich			
Flächen gesamt :		5.208		4.689

erforderlicher Waldersatz B-Plan Teil A = 4.689 m2

8.3.2

Einzelbäume Kompensation für entfallende Einzelbäume / im Innenbereich nach § 34 BauGB, gemäß Baumschutzsatzung

Grundlage : Plan 9/3 Teil A Bestand Biotoptypen

Baumliste der nach Baumschutzsatzung Stadt Dortmund geschützten Einzelbäume auf Grundlage des Baumeinmaßes öbV Tiemann&Schulte, Baumliste vom 22.02.2007

1. Fällung notwendig bei Abbrucharbeiten und Bodenarbeiten zur Aufbereitung des Geländes
2. Fällung notwendig im Verfahren nach § 125 BauGB
3. Fällung ggfls. notwendig im Rahmen der baulichen Entwicklung / bei Baugenehmigung

Baumerhalt möglich **j = ja, Erhalt festgesetzt**
j = ja, Erhalt angestrebt
n = nein
n* = temporäre Erhaltung der Bäume, bis sie einer baulichen Entwicklung im Wege stehen
1* = Ausgleich bereits erfolgt

Baum-Nr.	Baumart	Stamm-umfang	Kronen-durchmesser	Erhaltung ja	Erhaltung nein	Ersatz-pflanzung	1.Fällung bei Abbruch	2.Fällung im 125er Verfahren	3.Fällung bei Bau-genehmig.
östlich Faßstraße									
162	Laubbaum	0,8	6	j					
163	Laubbaum	1,1	8	j					
506	Ahorn	0,9	8	j					
507	Ahorn	0,9	8	j					
508	Ahorn	0,9	8	j					
509	Ahorn	0,9	10		n	1	x (Fällgenehm.24.10.07)		
67	Linde	1,6	12	j					
68	Linde	1,6	10	j					
69	Hainbuche	0,9	6	j					
70	Hainbuche	0,9	6	j					
512	Ahorn	1,3	8		n*	1			x
268	Pyr.-Pappel	2,2	4		n	1	x (Fällgenehm.27.7.07)		
269	Pyr.-Pappel	1,9	4		n	1	x (Fällgenehm.27.7.07)		
270	Pyr.-Pappel	2,2	4		n	1	x (Fällgenehm.27.7.07)		
271	Pyr.-Pappel	2,2	4		n	1	x (Fällgenehm.27.7.07)		
272	Pyr.-Pappel	3x0,9	4		n	1	x (Fällgenehm.27.7.07)		
273	Ahorn	0,9	10		n	1	x (Fällgenehm.27.7.07)		
274	Esche	1,3	10		n	1	x (Fällgenehm.27.7.07)		
275	Linde	1,6	8		n	2	x (Fällgenehm.24.10.07)		
276	Linde	1,6	8		n	2	x (Fällgenehm.24.10.07)		
277	Linde	1,6	8		n	2	x (Fällgenehm.24.10.07)		
278	Ahorn	1,9	8		n	2		x	

Baum-Nr.	Baumart	Stamm-umfang	Kronen-durchmesser	Erhaltung ja	Erhaltung nein	Ersatz-pflanzung	1.Fällung bei Abbruch	2.Fällung im 125er Verfahren	3.Fällung bei Bau-genehmig.
279	Buche	1,9	8	**j**					
175	Ahorn	1,9	8		n*	2			x
519	Ahorn	2x0,9	10	j					
65	Ahorn	1,3	10	j					
165	Esche	0,9	8		n	1	x (Fällgenehm.27.7.07)		
166	Ahorn	0,9	8		n	1	x (Fällgenehm.27.7.07)		
167	Esche	0,9	8		n	1	x (Fällgenehm.27.7.07)		
169	Platane/ND	3,7	24	**j**					
160	Eiche	1,9	20		n	2	x (Fällgenehm.27.7.07)		
161	Esche	3,1	20	**j**					
164	Kastanie	3,1	20	**j**					
168	Eiche	2,2	12		n	2	x (Fällgenehm.24.10.07)		
30	Platane	1,3	8		n	1	x (Fällgenehm.24.10.07)		
31	Platane	1,9	14		n	2	x (Fällgenehm.24.10.07)		
32	Platane	3,1	16		n	3	x (Fällgenehm.24.10.07)		
33	Platane	1,6	10		n	2	x (Fällgenehm.24.10.07)		
34	Platane	6,2	30	**j**					
35	Bergahorn	1,9	12		n	2	x (Fällgenehm.24.10.07)		
36	Ahorn	1,9	20		n	2	x (Fällgenehm.20.03.07)		
37	Laubbaum	1,3	14		n	1	x (Fällgenehm.20.03.07)		
38	Esche	1,9	20		n	2	x (Fällgenehm.20.03.07)		
40	Esche	0,9	10		n	1	x (Fällgenehm.27.7.07)		
41	Magnolie	1,3	10		n	1	x (Fällgenehm.27.7.07)		
45	Esche abgängig	0,9	8		n	-	x (Fällgenehm.27.7.07)		
46	Ilex	0,9	8		n	1	x (Fällgenehm.27.7.07)		
47	Ahorn	1,3	12		n	1	x (Fällgenehm.27.7.07)		
48	Pappel	6,2	24		n	1	x (Fällgenehm.27.7.07)		
49	Pappel	6,2	24		n	1	x (Fällgenehm.27.7.07)		
50	Ahorn	0,9	6		n	1	x (Fällgenehm.27.7.07)		
51	Linde	1,6	8		n	2	x (Fällgenehm.27.7.07)		
53	Stamm/mit Efeu	3,7	5		n	1	x (Fällgenehm.27.7.07)		
54	Esche	3,1	8		n	3	x (Fällgenehm.27.7.07)		
55	Esche	0,9	10		n	1	x (Fällgenehm.27.7.07)		
972	Platane	1,7	10		n	1*	x (Fällgenehm.7.3.08)		
973	Ahorn	1,3	8		n	-	x (Fällgenehm.7.3.08)		
974	Platane	1,2	8		n	1*	x (Fällgenehm.7.3.08)		
975	Ahorn	0,9	6		n	-	x (Fällgenehm.7.3.08)		
976	Platane	1,1	7		n	1*	x (Fällgenehm.7.3.08)		
980	Platane	1,6	12	j					
981	Platane	1,6	6	j					

Baum-Nr.	Baumart	Stamm-umfang	Kronen-durchmesser	Erhaltung ja	Erhaltung nein	Ersatz-pflanzung	1.Fällung bei Abbruch	2.Fällung im 125er Verfahren	3.Fällung bei Bau-genehmig.
Stiftsbrau. Pappel		1,6	10		n*	1			x
Stiftsbrau. Pappel		1,6	10		n*	1			x
Stiftsbrau. Pappel		1,6	10		n*	1			x
Hermannstraße									
Renault-Hs. Esche		1,6	6		n*	2			x
Renault-Hs. Esche		3x0,9	8		n*	2			x
232	Ahorn	1,9	12		n*	2			x
nördlich Hermannstraße									
1019	Birke	1,3	10		n*	1			x
1023	Ahorn	1,9	14	**j**					
1024	Vogelkirsche	1,9	10	j					
1027	Birke	1,3	8		n	1	x (Fällgenehm.24.10.07)		
1028	Robinie	2,5	12		n*	2			x
1030	Pyr.-Pappel	2,5	5		n*	1			x
Summen	**Bäume als Ersatzpflanzung :**				**=**	**68**			

8.3.3
Eingriffs- /Ausgleichsbilanz für die Flächen und Biotoptypen des Planbereichs gem. § 35 BauGB „Außenbereich im Innenbereich“ außerhalb der Regelungen in Planfestgestellten Bereichen

(nur nachrichtlich) Grundlage : Plan 9/3 Teil A Bestand Biotoptypen

Tab. a Ausgangszustand des Plangebiets gemäß Biotoptypenkartierung

1	2	3	4	5
Code	Biotoptyp (lt. Biotoptypenkartierung nach LUDWIG)	Fläche (m2)	Grund-wert (ÖW)	Einzelflächen-wert (Sp.3 x Sp.4)
BB1	Gebüsche, Einzelsträucher (überwiegend standorttypisch)	2.426	14	33.964
BB2	Gebüsche, Einzelsträucher (überwiegend standortfremd)	1.518	13	19.734
HJ6	Hausgarten (mit größerem Gehölzbestand)	232	13	3.016
HN51	bebaute Flächen (mit geringem Grünanteil)	71.916	4	287.664
HN52	bebaute Flächen (mit höherem Grünanteil)	10.829	10	108.290
HD2	Gleiskörper (mit Ruderalgrün)	9.167	12	110.004
HY1	Verkehrsflächen hochversiegelt	36.475	0	0
(gesamt „Flächen der Biotoptypen“ :		<> 132.563)		
dazu die als „Wald“ eingestuften Biotopflächen:				
AX12 >	Laubholz-Bestände (heimische Arten) Wald im Außenbereich	722		s. Wald
AX 32	Laubholz-Bestände (nicht heimische Arten) Wald im Außenbereich	3.967		s. Wald
AX12 >	Laubholz-Bestände (heimische Arten) Wald im Innenbereich	456		s. Wald
AX 32	Laubholz-Bestände (nicht heimische Arten) Wald im Innenbereich	63		s. Wald
(gesamt Waldflächen :		> 5.208)		
hier nicht bewertet – siehe Punkt Waldausgleich -				
dazu die Bestandsflächen im „Innenbereich“ :				
HN0/HY1 HJ5 u.a.	Wohn- u. Gewerbebauflächen diverse Qualitäten	81.504	-	-
Gesamtwert Bestand		**219.275**		**562.672**

Tab. b Zustand des Plangebiets gemäß Bebauungsplan

. 1	2	3	4	5 .
Code	Biotoptyp Ökologische Wertigkeiten bauleitplanerischer Maßn.)	Fläche (m2)	Grund- wert	Einzelflä-. chenwert. (Sp.3x4) .
	Gesamtfläche Bebauungsplan lt. Flächenbilanz a) Hörder Bach 6.695 m2 * b) öffentliche Grünflächen 8.311 m2 * c) Sonderbauflächen 51.309 m2 * d) Bauflächen Wohnen 13.020 m2 e) gemischte Bauflächen 75.337 m2 f) Verkehrsflächen 64.603 m2 d)-f) bebaut/versiegelt Gesamtfläche B-Plangebiet A=219.275 m2			
	* hieraus werden für die Ausgleichsbilanz wirksam :			
	zu 8.2.1 a)Fließgewässer Hörder Bach = 6.695 m2*			
FD3	stehende Kleingewässer	6.695	18	120.510
	zu 8.2.2 b)öffentliches Grün lt. B-Plan = 8.311 m2* darin enthalten: Spielplatz Keltenstraße da vorhanden= kein Ansatz ./. 672 m2 öffentliche Grünflächen neu = 7.639 m2 davon Fläche östlich Magazin = Spielplatz 3.600 m2 ./. 3.600 m2 übrige Flächen = Parkanlage = 4.039 m2	672	0	0
HM52	Parkanlage (Rasen+Gehölze)	4.039	9	36.351
IE	Kinderspielplatz	3.600	7	25.200
	zu 8.2.3 geplante Einzelbäume hier nicht bewertet - siehe Punkt Bäume -			
	zu 8.2.4 sonstige Grünflächen auf Basis der Sonderbauflächen c)Sonderbauflächen 51.309 m2* abzügl. Fläche/Pflanzgebot ./. 2.675 m2 verbleib. Sonderbauflächen = 48.634 m2			
	c1) Fläche/Pflanzbind./-gebot = 2.675 m2			
BD52	Baumhecken	2.675	18	48.150
Zwischensumme		<> 17.681	<>	230.211

. 1	2	3	4	5 .
Code	Biotoptyp Ökologische Wertigkeiten bauleitplanerischer Maßn.)	Fläche (m2)	Grund- wert	Einzelflä-. chenwert. (Sp.3x4) .
	verbleib. Sonderbauflächen = 48.634 m2 GRZ = 0,8 dazu befestigte Flächen 0,1 verbleibt für Gartenfläche 0,1 48.634 m2 x 0,1 GRZ = 4.863 m2			
	c2) private Grünflächen in Sonderbauflächen = 4.863 m2			
HJ5	private Grünflächen	4.863	7	34.041
	c3) Sonderbauflächen bebaut 48.634 ./. 4.863 m2 = 43.771 m2			
HN0	Bebaut oder hoch versiegelt	43.771	0	0
	sonstige Bau- und Verkehrsflächen :			
	d) Bauflächen Wohnen = 13.020 m2			
HN0	Bebaut oder hoch versiegelt	13.020	0	0
	e) gemischte Bauflächen = 75.337 m2			
HN0	Bebaut oder hoch versiegelt	75.337	0	0
	f) Verkehrsflächen = 64.603 m2			
HY1	Fahrstraßen hoch versiegelt	64.603	0	0
Gesamtwert Planung		**219.275**		**264.252**

Tab. c	**Eingriffsbilanzierung (B-Plan Teil A)**		
.	Gesamt-Flächenwert Bestand		562.672
	Gesamt-Flächenwert Planung		264.252
	Bilanz	**-**	**298.420**

8.3.4 Ergebnis der Bilanzierung

Der Bebauungsplan Teilbereich A – Seequartier – sieht ein relativ dicht bebautes neues Stadtquartier mit Kerngebiets-, Sondergebiets- und Wohngebietsnutzungen vor.

1. der erforderliche Waldersatz (A) beträgt 4.689 m2. Da in den neuen Stadtquartieren keine Neuanpflanzung von Waldflächen geplant ist, erfolgt der Waldersatz auf externen Flächen (siehe Ziffer 8.4.1).
2. wie das Ergebnis der Baumliste zeigt, wären bei Beseitigung aller geschützten Bäume insgesamt 68 Bäume als Ersatzpflanzung erforderlich.
Die Planung der Erschließung sieht nach derzeitigem Stand mehr als 200 Einzelbäume vor, die Stadt Dortmund sieht diese geplanten Straßen- und Platzbäume als Bestandteil des Standards für Neubaumaßnahmen und rechnet sie nicht zur Kompensation an.
Im Rahmen der Erschließungs- und Abbrucharbeiten bestand keine Möglichkeit, für die bereits gefällten Bäume Ersatzbaumpflanzungen im Bebauungsplan zu realisieren. Der Ersatz wurde durch das Umweltamt geregelt. Der darüber hinaus erforderliche Kompensationsbedarf für den noch vorhandenen geschützten Baumbestand ist in Kapitel 8.4.2 dargestellt.

Anmerkung:
wie das Ergebnis der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung der Biotoptypen zeigt, ist in diesem Teilbereich die ökologische Wertigkeit des Bestandes (562.672 ÖW) größer als der ökologische Flächenwert der Planung (264.252 ÖW), es bleibt ein Ausgleichserfordernis von 298.420 ÖW.
Das Ergebnis beruht darauf, dass die zur Ermittlung des Eingriffs bilanzierten Flächen großenteils durch Sukzession auf Altstandorten entstandene Biotope darstellen, die eine oft nur geringe ökologische Wertigkeit haben, aufgrund der umfänglichen Flächengrößen sich aber zu einem insgesamt erheblichen Bestandsflächenwert summieren (z.B. HN51/bebaute Flächen mit geringem Grünanteil auf 71.916 qm mit ökologischen Wert 4 = 287.664 ÖW).
Aufgrund neuer Gesetzeslage fließt das Ergebnis der E-/A-Bilanz nicht in die Bewertung ein.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass die städtebauliche Entwicklung des innerstädtischen Areals der ehemaligen Hermannshütte von einem Stahlstandort hin zu einer Seenlandschaft mit umliegender Neubebauung als insgesamt sehr positiv zu sehen ist. Durch eine zukunftsfähige und ökologisch ausgerichtete Neunutzung des brach gefallenen Areals wird der Stadtbezirk Hörde gestärkt und die Innenentwicklung der Stadt Dortmund gefördert.

8.4 Festsetzung der Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan

8.4.1 Waldersatz

Bei der externen Fläche für den Waldersatz handelt es sich um eine 4.689 m² große Fläche im Naturschutzgebiet Alte Körne, im Bereich südlich der Alten Körne und nördlich der DB-Strecke nach Münster. Die Fläche ist bisher landwirtschaftlich genutzt und liegt zwischen bereits bestehenden Waldstücken in der Gemarkung Grevel Flur 5 Flurstücke 850 (teilweise).
Die Fläche für den Waldersatz wird im Zusammenhang mit der Ersatzaufforstung für den Teilbereich B (Waldersatzfläche von 45.630 m² und 2.500 m² für die mit dem Teil B in Zusammenhang stehende Keilverfüllung zur B236n) realisiert, so dass in der Gemarkung Grevel, Flur 5 auf den Flurstücken 850 (teilweise), 447 (teilweise) und 184 (teilweise) eine insgesamt 52.819 m² große Waldfläche aufgeforstet wird.

Fläche für Wald - Textliche Festsetzung für den Teilbereich A:
„Die als Fläche für Wald festgesetzte externe Waldersatzfläche ist in einer Gesamtgröße von 4.689 m² mit Waldgehölzarten flächig und in ungeordneter Mischung bis spätestens 2 Jahre nach Rechtskraft des B-Planes zu bepflanzen. Es sind bodenständige und standortgerechte Gehölze aufzuforsten. Es ist ausschließlich Forstware aus den geeigneten Herkunftsgebieten nach dem Gesetz über forstliches Saat- und Pflanzgut (Forstvermehrungsgesetz FoVG) zu verwenden. Im Zuge der fünfjährigen Anwuchspflege sind Gehölzausfälle zu ersetzen.“

Bei der festgesetzten Waldersatzfläche handelt es sich um eine städtische Fläche, die unter Beteiligung des Umweltamtes aufgeforstet wird. Die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes, wie beispielsweise die Entwicklung eines Waldrandes und unterschiedlicher Biotopqualitäten innerhalb der Waldfläche, werden bei Planung der Aufforstung berücksichtigt.

Die Lage der Waldersatzfläche ist im Lageplan „Externe Waldersatzflächen in Dortmund-Grevel“ auf der folgenden Seite dargestellt >>.

Bebauungsplan Hö 252 - PHOENIX See - Teilbereich A-
Externe Waldersatzflächen in Dortmund-Grevel

Gemarkung Grevel, Flur 5, Flurstück 850 - teilw.-

Karte zum Bebauungsplan mit Festsetzung von Waldflächen

FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BauGB) VOM 23.09.2004 (BGBl. 2414/BGBl. III FNA 213-1) UND NACH DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) VOM 23.01.1990 (BGBl.I.S.132) SOWIE SONSTIGE FESTSETZUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Grenze des Bebauungsplanes

Waldfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)

(N) Naturschutzgebiet (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Textliche Festsetzungen

Die als Fläche für Wald festgesetzte, externe Waldersatzfläche ist in einer Gesamtgröße von 4.689 m² mit Waldgehölzarten flächig und in ungeordneter Mischung bis spätestens 2 Jahre nach Rechtskraft des B-Planes zu bepflanzen. Es sind bodenständige und standortgerechte Gehölze aufzuforsten. Es ist ausschließlich Forstware aus den geeigneten Herkunftsgebieten nach dem Gesetz über forstliches Saat- und Pflanzgut (Forstvermehrungsgutgesetz FoVG) zu verwenden. Im Zuge der fünfjährigen Aufwuchspflege sind Gehölzausfälle zu ersetzen.

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und Bauordnungsamt
M 1:2000
51/4
Januar 2009

8.4.2 Baumersatz nach Baumschutzsatzung

Von den bei der Kartierung Anfang 2007 erfassten, geschützten 74 Bestandsbäumen können voraussichtlich 54 Bäume nicht erhalten werden. Davon mussten bereits 43 Bäume gefällt werden. Im Rahmen der Abbrucharbeiten wurden durch die PHOENIX See Entwicklungsgesellschaft mehrere Fällanträge gestellt und insgesamt die Fällung von 42 Bäumen durch das Umweltamt / Untere Landschaftsbehörde genehmigt sowie der Ersatz geregelt. Zur Herstellung der Erschließungsstraßen musste ein Baum gefällt werden.
Derzeit sind noch 11 geschützte Bäume im Plangebiet vorhanden, die in geplanten Bauflächen stehen und voraussichtlich nicht erhalten werden können. Sie sollen so lange erhalten bleiben, bis der jeweilige Baum einer baulichen Entwicklung im Wege steht. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist entweder der Erhalt oder aber der Ersatz für diese Bäume zu regeln. Wären die 11 Bäume nicht zu erhalten, so ergibt sich aufgrund der Stammumfänge insgesamt ein Erfordernis zur Ersatzpflanzung von 16 Ersatzbäumen. Sofern Ersatzpflanzungen auf den Grundstücken nicht realisiert werden können, wird der Antragsteller zur Zahlung eines Ersatzgeldes verpflichtet. Die Festlegung des Ersatzgeldes erfolgt durch das Umweltamt / Untere Landschaftsbehörde.

9 Änderungen nach Abschluss der Offenlage

Nach der ersten Offenlage erfolgte die Festlegung der externen Waldersatzfläche für den Teilbereich A, und räumlich zusammenhängend damit auch für den Teilbereich B. Zeitgleich mit der Offenlage des Bebauungsplanes Teilbereich B ist für den Teilbereich A eine ergänzende Offenlage zur Festsetzung der Waldersatzfläche durchgeführt worden.
Durch die Fortschreibung der Rahmenplanung, die voranschreitende Umsetzung der Planung und konkrete Projektanfragen von Investoren wurde deutlich, dass eine nochmalige Anpassung des Bebauungsplans erforderlich ist. Eine zweite Offenlage wird durchgeführt, um im Wesentlichen folgende Änderungen in den Bebauungsplan einzubringen:

- Anpassung der Gebietskategorie von Kerngebiet in Sondergebiet zum Ausschluss nahezu jeglichen Einzelhandels (Erweiterung des Änderungsbereiches zur 11. FNP-Änderung). Lediglich im Bereich der Fußgängerzone Rudolf-Platte-Weg wird an der Zielsetzung Kerngebiet festgehalten.
- Städtebauliche Detaillierungen, insbesondere mit dem Ziel, Durchlässigkeit im SO2 nördlich der Planstraße M und im SO1 östlich der Planstraße L zu erreichen.
- Anpassungen in den Sondergebietsflächen im Hinblick auf Geschossigkeiten von Baukörpern und auf konkrete Bauprojekte.

- Verkleinerung des Spielplatzes G13 im östlichen Teilbereich zugunsten einer privaten Stellplatzanlage für das nördliche SO1/Magazingebäude.
- Verkleinerung der öffentlichen Grünfläche G14 zugunsten 3 privater Stellplätze.
- Verzicht auf ein dezentrales Heizwerk mit dazu notwendigem Wärmenetz in den öffentlichen Straßen zugunsten von gebäudebezogenen individuellen Lösungen. Die festgesetzte Versorgungsfläche ist nur noch für die Stromversorgung und die Telekom vorgesehen.
- Qualifizierung der öffentlichen Grünfläche G11 bzw. der Freiflächen am Sportstützpunkt und Verzicht auf Stellplätze zur Schaffung einer höheren Aufenthaltsqualität.

10 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung des Bebauungsplanes (Monitoring)

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

In der Faßstrasse und der Hermannstraße ist im Luftschadstoff-Gutachten eine Erhöhung der berechneten Schadstoffimmissionen (Stäube) festgestellt worden. Über die im Bebauungsplan enthaltenen Regelungen hinaus (vgl. Ziffer 4.2) besteht kein weiterer Handlungsbedarf auf der Ebene der Bauleitplanung. Weitere Betrachtungen zu den Schadstoffimmissionen erfolgen im Rahmen der Luftreinhalteplanung durch die Gemeinde.
Spätestens 5 Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplanes ist eine Überprüfung durch Wiedervorlage der Verfahrensakte und Abarbeiten eines Prüfbogens durch die jeweils betroffenen Stadtämter vorgesehen. Inhaltlich soll die Überprüfung u.a. folgende Punkte abdecken:

- Überprüfung der Umsetzung von Festsetzungen des Bebauungsplanes, insbesondere von Maßnahmen zur Vermeidung, um festzustellen, ob wegen ihrer Nichtdurchführung nicht erwartete nachteilige Auswirkungen auftreten.
- Sammlung und Verwertung eventueller Erkenntnisse über das Auftreten sonstiger nicht erwarteter nachteiliger Auswirkungen auf die Schutzgüter.

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

11 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die Belange des Umweltschutzes ermittelt und in einem als Umweltbericht bezeichneten gesonderten Teil der Begründung beschrieben und bewertet werden. Hierzu werden die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter beschrieben. Der Umweltbericht dokumentiert, wie die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Umweltauswirkungen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsverfahrens berücksichtigt und welche Maßnahmen zur Kompensation der verbleibenden Eingriffe vorgenommen wurden.
Für den Bebauungsplan Hö 252 PHOENIX See wird wegen der Größe des Plangebiets das Planrecht in drei Teilbebauungsplänen geschaffen, die wie folgt abgegrenzt sind:

Teilbebauungsplan A	Entrèe-Bereich Hafen + Gewerbliche Nutzung Südufer West
Teilbebauungsplan B	Wohnbauflächen Nord-/Ostufer + Landschaftsbauwerk
Teilbebauungsplan C	Wohnbauflächen Südufer Ost

Für die drei Teilbebauungspläne ist jeweils ein separater Umweltbericht erstellt worden. Wegen der räumlichen Nähe der drei Teilgebiete ergeben sich weitgehend übereinstimmende Auswirkungen auf die Schutzgüter, vornehmlich für Boden, Wasser, Klima und Luft, aber auch für Menschen und Tiere. Hinsichtlich lokal begrenzter Auswirkungen, etwa auf die Schutzgüter Pflanzen sowie Kultur- und Sachgüter, sind diese detaillierter auf den jeweiligen Teilbereich bezogen und bewertet. Eine Gesamtschau der Umweltbelange für das alle Teilbereiche A-B-C umfassende Bebauungsplangebiet Hö 252 ist in jedem der drei separaten Umweltberichte gegeben.
Eine wesentliche Grundlage für die Erstellung des Umweltberichts ist die Umweltverträglichkeitsstudie zum Städtebaulichen Verfahren (Heimer+Herbstreit, Weißentwurf 2003).

Die wesentlichen Ergebnisse des Umweltberichts sind wie folgt zusammengefasst:

Die Analyse der **Planerischen Vorgaben** hat ergeben, dass seitens der verbindlichen Planungsinstrumente weder die Zielvergaben der Bauleitplanung noch der Landschaftsplanung der Umsetzung des Vorhabens grundsätzlich entgegenstehen. Die angrenzenden Bebauungspläne Hö 103 und Ap 118 sind durch Änderungen betroffen. Parallel zum Bebauungsplanverfahren für den Teilbereich A wird eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich (11. Änderung des Flächennutzungsplanes), die im Bereich nördlich der Hermannstraße

und östlich der Faßstraße geänderte Darstellungen innerhalb von Bauflächen/-gebieten zum Gegenstand hat.

Die informellen Planungsinstrumente (der Umweltplan, die Umweltqualitätsziele, Regionale Grünzüge / Emscher Landschaftspark) und sonstige Vorhaben wie der Umbau des Emscher-Systems, beinhalten die Stärkung der Emscheraue und ihrer Zuflüsse und die Einbettung in ein öffentliches Grünsystem. Die städtebauliche Rahmenplanung verbindet diese Einzelvorhaben für das Bebauungsplangebiet zu einer Gesamtkonzeption für eine freiräumliche und bauliche Neuentwicklung des ehemaligen Industriestandorts, aus dieser Rahmenplanung ist die Bebauungsplanung weiterentwickelt. Sie setzt die Vorgaben und Vorhaben der informellen Planungsinstrumente und ihre Entwicklungsziele um.

Die Betrachtung der **räumlichen Ausgangssituation** hat ergeben, dass diese wesentlich durch die Brachflächen des ehemaligen Industriestandorts geprägt ist, der vom Menschen stark überformt wurde. Der Boden ist weitestgehend versiegelt, vorhandene Gewässer sind verrohrt. Vegetation fand sich vornehmlich in den Randbereichen des Areals, Belastungen ergeben sich durch die Verkehrsbänder der Faßstrasse und der B 236.

Folgende **Wirkungen** des Vorhabens **auf die Schutzgüte**r wurden ermittelt:

> geringe / keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch

Die Zunahme der Geräuschbelastung durch den steigenden Verkehr wird durch die Aufbringung von lärmoptimiertem Asphalt mehr als kompensiert.
Durch prognostizierte Zunahme der Luftschadstoffbelastung durch erhöhte Verkehrsmengen und verdichtete Bebauung werden künftig in der Hermann- und der Weingartenstraße die Grenzwerte nur knapp eingehalten, in der Faßstrasse wird die Immissionssituation verschärft.
Die Beeinträchtigungen für die Menschen wurden gemindert, in dem im Zuge des Bebauungsplanverfahrens technische Optimierungen erfolgten, wie die Festsetzung von Innenschallpegeln, passiven Schallschutzmaßnahmen, offener (statt geschlossener) Bauweise und dem Ausschluss neuer Wohnnutzung entlang der Faßstraße. Diese Vorgaben sind bei der Bauausführung zu beachten.
Für Naherholung und Freizeit bieten sich künftig umfangreiche Verbesserungen.

> geringe / keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Durch die bauliche Entwicklung werden voraussichtlich 54 Einzelbäume und 0,46 ha Waldflächen in Anspruch genommen, sowie 13 ha durch Sukzession teilweise begrünte Brachflächen (Natur auf Zeit). Flächen mit Schutzkategorien nach Stadtbiotopkataster sind nicht betroffen. Der Bebauungsplan setzt die erforderlichen ökologischen Kompensationsmaßnahmen fest. Für den Bebauungsplanbereich gibt es keine Erkenntnisse über das Vorkommen besonders oder streng geschützter Tier- und Pflanzenarten. Hinweise auf eine Beeinträchtigung oder Zerstörung von Lebensstätten geschützter Arten liegen nicht vor.

> keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden

Aufgrund der nutzungsbedingten Vorbelastung des Bodens und der vorhandenen künstlichen Aufschüttungen weist das Plangebiet nur eine geringe Empfindlichkeit auf.
Nach der Sanierung von Kontaminationsbereichen ist eine Verbesserung für das Schutzgut Boden erreicht. Es erfolgt eine Neuprofilierung der Flächen zwischen dem Bestand im Westen und dem Seeufer, jedoch auf naturfernen Standorten. Das Seequartier ist städtisch geprägt und wird großenteils neu versiegelt. In Teilen kommt es zu einer Bodenentsiegelung und damit zu einer neuen Bodenbildung mit ökologischen Funktionen in ursprünglich versiegelten Bereichen.
Nach bergbaulichen Sicherungsmaßnahmen wird eine restriktionsfreie Herrichtung der Bauflächen erreicht, es besteht danach keine Gefährdung des Schutzgutes Boden im Gesamtbereich des Bebauungsplans.

> keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser

Die Grundwasserneubildung ist durch die hohe Versiegelung des ehemaligen Industriegeländes sehr gering, sodass die Fläche kaum Bedeutung für das Schutzgut Wasser besitzt. Durch Offenlegung des bisher verrohrten Hörder Baches und durch Einleitung unverschmutzter Oberflächenwässer, auch zur Anreicherung des Grundwassers, gewährleistet die Bauleitplanung eine deutliche Verbesserung für das Schutzgut Wasser.

> geringe / keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Luft und Klima

Es bestehen derzeit verkehrsbedingt z.T. deutliche Grenzwertüberschreitungen für Feinstaub und Stickoxid auf der Willem-van-Vloten-Straße, Faßstrasse, Hermannstraße und Schüruferstraße. Aufgrund prognostizierter Zunahme der Luftschadstoffbelastung durch erhöhte Verkehrsmengen und verdichtete Bebauung werden künftig trotz Reduktion der Hintergrundbelastung in der Hermann- und der Weingartenstraße die Grenzwerte nur knapp eingehalten, in der Faßstrasse wird die Immissionssituation verschärft.

> keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Stadt- und Landschaftsbild

Durch den Abriss der ehemaligen Hermannshütte, die Anlage des PHOENIX Sees und des Emscher-Grünzuges, sowie die Ansiedlung neuer stadtverträglicher Bebauung ergeben sich künftig positive Veränderungen für das Stadtbild Hördes und den angrenzenden Landschaftsraum.

> keine Beeinträchtigungen der Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Bebauungsplangebiet sind die Baudenkmale „Treppchen“ Faßstraße 21 und „Hörder Burg“ Faßstrasse 17/18 vorhanden, sowie das Bodendenkmal „Bereich Hörder Burg“ und das Naturdenkmal Nr. 103 Hö, eine Platane. Der Erhalt ist im Bebauungsplan festgesetzt. Es ist nicht mit negativen Auswirkungen auf Kultur- oder Sachgüter zu rechnen.
Aufgrund der zwischenzeitlichen Neuregelung des § 4 Abs. 2 Nr. 1 des Gesetzes zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft n. F. (Landschaftsgesetz –LG NRW) gilt die vorliegende Planung nicht als Eingriff („Natur auf Zeit“), so dass die Anwendung der Eingriffsregelung gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 1 BauGB in diesem Verfahren nicht erforderlich ist. Der Umweltbericht enthält rein dokumentarisch die -letztmalig 2007 aktualisierte- Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung, die für das Verfahren keine Relevanz mehr besitzt. Unberührt von der Neuregelung des LG NW bleiben die Verpflichtungen zum Ersatz nach Baumschutzsatzung für betroffene Bäume im Innenbereich nach § 34 BauGB sowie zum Waldersatz für die bereits gerodeten Waldflächen (Waldumwandlungsgenehmigungen vom 15.12.2005 und 6.11.2006) im gemäß § 35 BauGB eingestuften Bereich (Außenbereich).
Aufgrund der städtebaulich gewünschten urbanen Bebauungsdichte sind Kompensationsmaßnahmen zum Schutz von Pflanzen und Tieren im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht möglich.
Der Ersatz für entfallende Waldflächen (4.689 m²) erfolgt durch Festsetzung auf externen Flächen in Dortmund, Gemarkung Grevel, Flur 5, Flurstück 850 (teilw.) im Geltungsbereich des Bebauungsplans Hö 252, Teilbereich A. Im Rahmen der folgenden Baugenehmigungsverfahren ist für 11 geschützte Bestandsbäume der Erhalt oder der Ersatz nach Baumschutzsatzung zu regeln. Konkrete Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung des Bebauungsplanes (Monitoring) sind nicht erforderlich.

Dortmund, den 10.02.2012

Büro MENKE Angelika Menke Stadtplanerin + LandschaftsArchitektin

12 Literatur- und Quellenverzeichnis

Baugesetzbuch BauGB, neugefasst durch Bek. vom 23.09.2004

Bundesnaturschutzgesetz BnatSchG vom 25. März 2002

Bezirksregierung Arnsberg: Genehmigung zur Planfeststellung See und Emscher, 20.06.2005

Landesbodenschutzgesetz NW LbodSchG NW 2000

Landschaftsgesetz NW LG NW 2000

Landeswassergesetz NW LWG NW 2000

Landesentwicklungsplan LEP 1995, Min. für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NRW

Stadt Dortmund: Landschaftsplan Dortmund Süd

Stadt Dortmund: Landschaftsplan Dortmund Süd, 1. Änderung 2005

Stadt Dortmund: Umweltplan, 2002

Stadt Dortmund: Umweltqualitätsziele zur Freiraumentwicklung in Dortmund, 1998

Stadt Dortmund: Satzung zum Schutz des Baumbestandes vom 02.06.2006

Stadt Dortmund: Biotoptypenliste und –bewertung für das Stadtgebiet, 2002

Stadt Dortmund: Bodendenkmale

Stadt Dortmund: Altstandorte und Ablagerungen

Stadt Dortmund: Flächennutzungsplan 2004

Stadt Dortmund: Bebauungspläne

Stadt Dortmund: städtebauliche Rahmenplanung gem. Ratsbeschluss vom 28.09.2006

13 Übersicht der Gutachten und Fachbeiträge zum Bebauungsplan

Heimer+Herbstreit Umweltverträglichkeitsstudie UVS Phoenix Ost
Städtebauliches Verfahren (Weißentwurf Nov. 2003)

Heimer+Herbstreit Umweltverträglichkeitsstudie UVS PHOENIX See und Emscher (Juli 2003)
- Bestandteil des Planfeststellungsbeschlusses vom 20.06.2005 zur ökologischen Verbesserung der Emscher und zur Erstellung des PHOENIX Sees -

ARGE W&W u.a.: Vegetationsdokumentation im Planungsgebiet,
außerhalb der Planfeststellungsgrenzen Phoenix See, Dez. 2005

Stadt Dortmund: Planungsamt, Vereinbarung zur Waldausgleich mit der Forstbehörde,
vom 23.11. 2004 und 18.12.2006

Stadt Dortmund Planungsamt/Bauordnungsamt, Festlegung der Abgrenzung
Außenbereich nach § 35 BauGB, vom 17. 01.2007

Planungsgemeinschaft Grünplan u.a.: Freizeitnutzung am Phoenix See, Januar 2005

ARGE W&W: Grundwassermodell, Dez. 2004

ARGE W&W: Teilsanierungsplan vorgezogene Wasserhaltung, Dez. 2004

Ingenieurgemeinschaft ZKP / BRG: Teilsanierungsplan Restfläche, Juni 2006

Ingenieurbüro Düffel: Bergbauliche Erkundungsmaßnahmen, Zwischenbericht März 2006

Ingenieurbüro Düffel: Bergbauliche Erkundungsmaßnahmen, Abschlussbericht Dez. 2006

IPO: Teilgutachten Gefährdungsabschätzung, Juli 2003

IPO: Teilgutachten Sanierungsplan, Okt. 2003

BRG / Zerna, Köpper&Partner: Leitlinie Bodenmanagement, Dez. 2005

Stadt Dortmund: Behördliche Rahmenvorgaben für das Boden-/Massenmanagement 05.01.2005

Stadt Dortmund: Behördliche Rahmenvorgaben für das Boden-/Massenmanagement 1.Änd/11.2005

Stadt Dortmund Umweltamt: Bodenschutzrechtliche Verbindlichkeitserklärung zum Rahmensanierungsplan 05.01.2005

Stadt Dortmund Umweltamt: Verbindlichkeitserklärung zum Teilsanierungsplan vorgezogene Wasserhaltung 04.03.2005

Stadt Dortmund Umweltamt: Verbindlichkeitserklärung zum Teilsanierungsplan LHKW-Schaden 07.03./21.03.2005

Stadt Dortmund Umweltamt: Verbindlichkeitserklärung zum Teilsanierungsplan Restfläche 26.09.2006

Stadt Dortmund, untere Bodenschutzbehörde: Verbindlichkeitserklärung zum Teilsanierungsplan Gaswerk 28.02.2008

Stadt Dortmund Umweltamt: Verbindlichkeitserklärung zur Änderung des Teilsanierungsplans Restfläche 04.03.2010

RWTÜV: Geräuschemissionen und –immissionen durch Straßenverkehr, gewerbliche Anlagen und Freizeiteinrichtungen an der geplanten Bebauung um den gepl. Phoenix-See, 2004

RWTÜV: Geräuschemissionen und –immissionen während der See-Bauarbeiten, 2004

RWTÜV: Staubemmissionen und –immissionen während der See-Bauarbeiten, 2004

DMT: Prognose der während der See-Bauarbeiten verursachten Erschütterungsimmissionen, 2004

TÜV Nord: Geruchsimmissionen im Bereich der B-Plangebiete Hö 252 und Ap118n, 10.05.2007

TÜV Nord: Luftschadstoffe im Bereich der B-Plangebiete Hö 252 und und Ap 188n, 21.06.2007

TÜV Nord: Geräuschemissionen und –immissionen durch Straßenverkehr und Anlagengeräusche im B-Plangebiet Hö 252, Teil A, B, C, 21.09.2007

TÜV Nord: Geräuschemissionen und –immissionen durch Straßenverkehr, 20.01.2012

TÜV Nord: Geräuschemissionen und –immissionen durch Außengastronomie, 06.02.2012

GERTEC : Energiekonzept PHOENIX See, Februar 2007, Ergänzung Oktober 2007

Grampp: Solarenergetische Begutachtung, Juli 2007, Rev. 21.08.07

B.S.L. Landschaftsarchitekten: Freianlagen PHOENIX See - Entwurfsplanung Oktober 2007

ARGE W & W : Freianlagen Seeufer - Entwurfsplanung

Masuch + Olbrisch Ingenieure: Erschließung PHOENIX See - Planung Entwässerung 10.07.07

Masuch + Olbrisch Ingenieure: - Planung Verkehrsanlagen

14 Anlage Planung der öffentlichen Grünflächen (B.S.L. Stand Okt.2007)
Gesamtübersicht für die Bereiche A . B - C

A1 Spielplatz Keltenstraße
A2 Spielplatz Magazin
A3 Grünfläche Faßstraße
B1 Grünfläche Eliasbahn
B2 Grünfläche Weingartenstraße
B3 Grünfläche südlich "Am Remberg" (Planstraße C1)
B4 Kleines Tal
B5 Großes Tal (alte Höschbahntrasse)
C1 Grüne Fuge (Halde)

PHOENIX See in Dortmund-Hörde
Vorschläge für die Nomenklatur Los P5
23.10.2007

B.S.L.
Boyer Schulze
Landschaftsarchitekten
Ingenieure BDLA / IFLA

Paulusstraße 29
47053 Duisburg
Tel 02 03 - 4 17 87 37
Fax 02 03 - 4 17 87 57

Damm 3
59494 Soest
Tel 0 29 21 - 1 50 32
Fax 0 29 21 - 36 95 06

www.bsl-planung.de
info@bsl-planung.de

B.S.L.

Boyer
Schulze

Landschaftsarchitekten
und Ingenieure
BDLA / IFLA

Zeichen	Projekt	Datum
KS/AC	2007-04	13.11.2007

Vorbemerkungen zu den Entwurfsunterlagen der Freianlagen im städtebaulichen Entwicklungsgebiet LOS P5

Die vorliegenden Entwurfsunterlagen für die Freianlagen im städtebaulichen Entwicklungsgebiet wurden der Phoenix See Entwicklungsgesellschaft am 29.10.2007 per eMail und am 9.11.2007 per Post zur Freigabe vorgelegt. Die Freigabe ist allerdings bisher noch nicht erfolgt.

Bereits am 29.06.2007 wurde der Entwurf als Vorabzug an die uns bekannten Planungsbeteiligten als dwg/dxf- und PDF-Datei versandt. Am 09.07.07 wurde der Entwurf den Planungsbeteiligten bei einem Präsentationstermin im Rahmen mittels einer Power-Point-Präsentation vorgestellt. Die Anregungen aus diesem Termin wurden eingearbeitet.

Die vorliegenden Entwurfspläne anderer Planungsbüros wurden nachrichtlich übernommen und als XRefs in unsere Pläne eingearbeitet. Unsere Pläne basieren daher auf den Bestandsplänen des Büros Tiemann und Schulte (TUS), auf dem Rahmenplan des Büros Pesch und Partner vom Februar bzw. August 2007, auf den Lageplänen zur geplanten Offenlegung des Hörder Baches des Büros Bjoernsen Ingenieure, auf den Entwurfsplänen der Erschließung des Büros Masuch und Olbrisch (M+O) und den Entwurfsplänen zum Emscherweg des Büros Landschaft Planen und Bauen sowie den Unterlagen zu den zu erhaltenden Bäume (Stadt Dortmund, Frau Vennefrohne).

Das Büro B.S.L. hat Vorentwurfs- und Entwurfsplanungen zu den Bereichen A1-A3, B1-B5 und C1 entwickelt. Die weitere Bearbeitung erfolgt nach Aufforderung durch die PEG jedoch nur für die Bereiche A2-A3, B1-B5 und C1.

Bei den in den Entwurfsplanen dargestellten Spielgeräten und Sandflächen handelt es sich ausschließlich um nachrichtlich dargestellte Platzhalter, die dokumentieren, dass die Nutzung der Flächen als Spielplatz grundsätzlich möglich ist. Im Fachgespräch Freianlagen am 24.10.2007 wurde beschlossen, dass die konkrete Planung und

Dipl.-Ing.
Klaus Schulze

Paulusstraße 29
47053 Duisburg

Tel. 0203 – 4 17 87 37
Fax 0203 – 4 17 87 57

Damm 3
59494 Soest / Westf.

Tel. 02921 – 1 50 32
Fax 02921 – 36 95 06

info@bsl-planung.de
www.bsl-planung.de

Ausführung der Spielplätze erst zu einem späteren Zeitpunkt erfolgt. Spielgeräte und Sandflächen bleiben daher bei der anschließenden Ausführungsplanung unberücksichtigt.

Zurzeit erfolgt eine Abstimmung der Planungsbüros bezüglich behindertenrelevanter baulicher Details. Das Ergebnis wird in die Ausführungsplanung einfließen.

Im Bereich B5 kann es im Verlauf der weiteren Planung noch zu Änderungen der Grenzen der zu bearbeitenden Flächen kommen, da zurzeit noch Gespräche mit den Eigentümern der angrenzenden Grundstücke geführt werden.

In den Bereichen B4 und B5 am Übergang zwischen den Phoenixgärten und dem Emscherweg erfolgt zurzeit eine weitere Abstimmung zwischen dem Büro Landschaft Planen und Bauen und B.S.L., so dass es in diesen Bereichen ebenfalls zu Anpassungen im Zuge der Ausführungsplanung kommen kann.

2/2

Nachstehend folgen die Beschreibungen und Entwurfsplanungen für die öffentlichen Grünflächen im Teilbereich A (hier A 1, A 2 und A 3 genannt) :

B.S.L.

Boyer
Schulze

Landschaftsarchitekten
und Ingenieure
BDLA / IFLA

Zeichen	Projekt	Datum
KS/AC	2007-04	13.11.2007

Entwurfsbeschreibungen

A1 SPIELPLATZ KELTENSTRASSE

- Aufwertung des bestehenden Spielplatzes
- Neugestaltung der Anliegerstraße
- Kleiner gepflasterter Platz am Ende der Straße mit Bänken
- einziger Zugang und potenzieller Aussichts-punkt auf der Südseite des Sees
- Spielhügel mit Strauchweiden und Spielelementen
- Sichtschneise im bestehenden Wäldchen

A2 SPIELPLATZ MAGAZIN

- Spielplatz auf zwei Ebenen
- Zwei unterschiedliche Niveaus
  - Erhöht liegender wassergebundene Platzfläche mit Hain aus Blühgehölzen
  - unten liegende Spielwiese
- Zwischen den beiden Ebenen befinden sich Sandsteinblöcke, Strauchweiden und Spielelemente
- Einfassung durch geschnittene Hecken und Strauchpflanzung
- Sand- und Rasenflächen
- Oval aus Sandsteinblöcken mit Trauerweide als Blickfang im Bereich südlich des Magazins und westlich des Fußweges J1

A3 GRÜNFLÄCHE FASSSTRASSE

- Grünfläche als visueller Auftakt an der Fassstraße
- Wiesenfläche
- Stichweg mit kleinem gestalteten Ausblick auf den Zusammenfluss von Emscher und Hörder Bach
- Zwei Ovale aus Sandsteinblöcken mit Trauerweiden als Blickfang

Dipl.-Ing.
Klaus Schulze

Paulusstraße 29
47053 Duisburg

Tel. 0203 – 4 17 87 37
Fax 0203 – 4 17 87 57

Damm 3
59494 Soest / Westf.

Tel. 02921 – 1 50 32
Fax 02921 – 36 95 06

info@bsl-planung.de
www.bsl-planung.de

ALLE MASSE SIND VOR ARBEITSBEGINN ZU PRÜFEN.

ARBEITEN IM BEREICH DER GRUNDSTÜCKSGRENZEN DÜRFEN ERST NACH GENAUER GRENZFESTSTELLUNG DURCH DEN ZUSTÄNDIGEN LANDVERMESSER AUSGEFÜHRT WERDEN.

UNSTIMMIGKEITEN, DIE SICH AUS IM PLAN ANGEGEBENEN MASSEN UND DEN TATSÄCHLICHEN GEGEBENHEITEN AUF DER BAUSTELLE ERGEBEN, SIND VOR ARBEITSBEGINN MIT DER BAULEITUNG ZU KLÄREN.

ANDERNFALLS HAFTET DER UNTERNEHMER.

Rev.	Art der Änderung:	Bearb.Baust.:	Bearb.Büro.:	Datum:
A				
A				
A				
A				

PHOENIX See in Dortmund-Hörde und Ökologische Verbesserung des Oberlaufs der Emscher von km 0+00 bis km 2+24

PHOENIX See 2I
Entwicklungsgesellschaft
44269 Dortmund
Tel.: 0231 - 47633 - 0 / Fax: 0231 - 47633 - 13

EMSCHER GENOSSENSCHAFT
45128 Essen
Tel.: 0201 - 104 - 0 / Fax: 0201 - 104 - 2277

Entwurfsplanung
LOS P5 - Freianlagenplanung
Städtische Entwicklungsflächen

Geprüft
Soest, Duisburg,
den .....

Freigegeben
den .....

B.S.L.
Boyer Schulze
Landschaftsarchitekten
Ingenieure BDLA / IFLA

Paulusstraße 29, 47053 Duisburg, Tel. 0203 / 4178737, Fax 0203 / 4178757
Damm 3, 59494 Soest, Tel. 02921 / 150 32, Fax 02921 / 369006
www.bsl-planung.de info@bsl-planung.de

Unterschrift

Unterschrift

Plantitel: Entwurf für den Bereich A1 Spielplatz Kettenstraße

Planart: Lageplan Entwurf

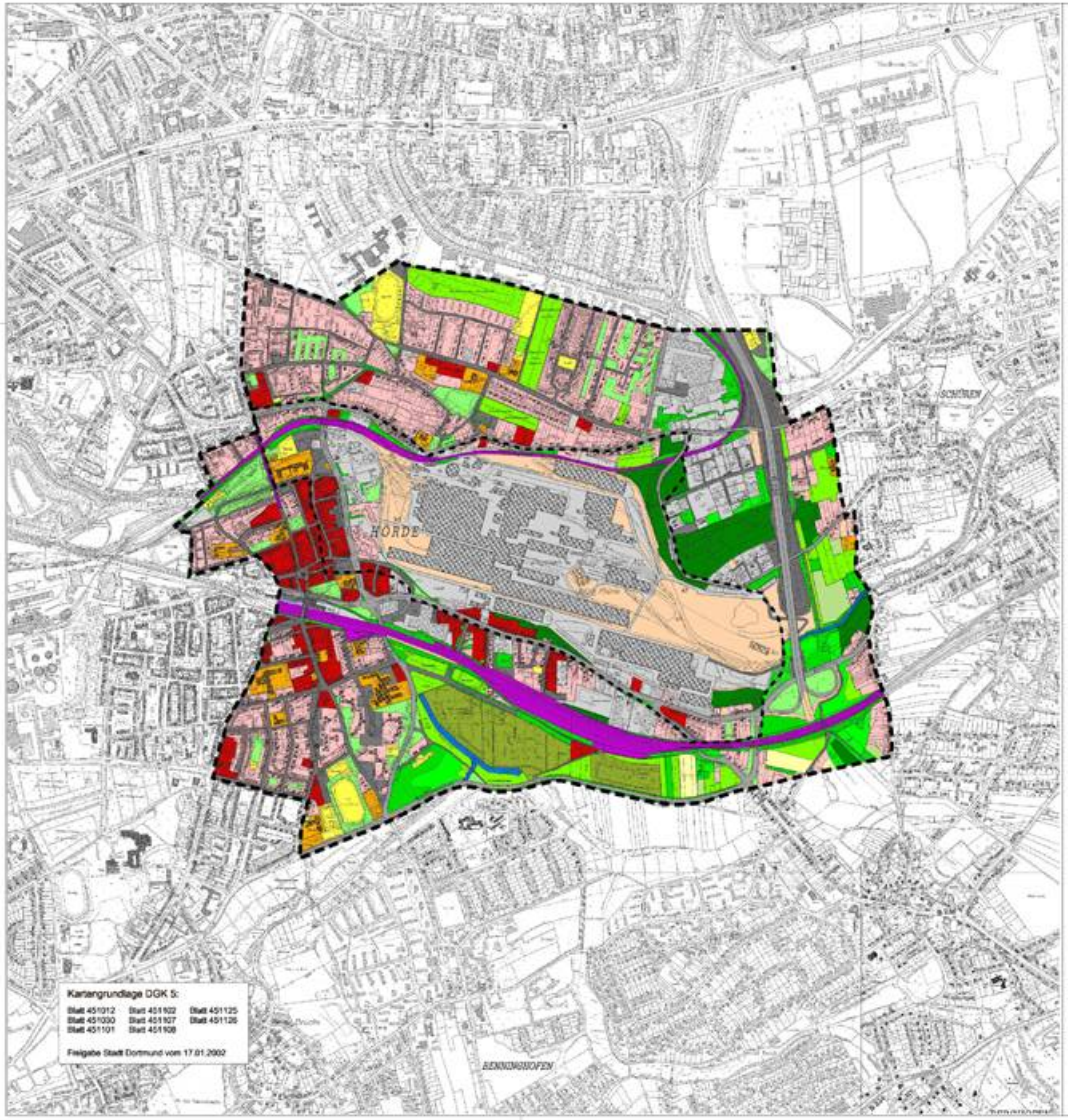
Maßstab: M 1:500

Plan-Nr.: P5_E 1.2

Projekt-Nr.: 2007-04

Bearbeiter	KS/AC	
Gezeichnet	AC/DS/TT	26.10.07

B1
A2
A3
ALLE MASSE SIND VOR ARBEITSBEGINN ZU PRÜFEN.
ARBEITEN IM BEREICH DER GRUNDSTÜCKSGRENZEN DÜRFEN ERST NACH GENAUER GRENZFESTSTELLUNG DURCH DEN ZUSTÄNDIGEN LANDVERMESSER AUSGEFÜHRT WERDEN.
UNSTIMMIGKEITEN, DIE SICH AUS IM PLAN ANGEGEBENEN MASSEN UND DEN TATSÄCHLICHEN GEGEBENHEITEN AUF DER BAUSTELLE ERGEBEN, SIND VOR ARBEITSBEGINN MIT DER BAULEITUNG ZU KLÄREN.
ANDERNFALLS HAFTET DER UNTERNEHMER.
Rev.
Art der Änderung
Bearb./Revis.
Bearb./Kontr.
Datum:
PHOENIX See in Dortmund-Hörde und Ökologische Verbesserung des Oberlaufs der Emscher von km 0+00 bis km 2+24
PHOENIX See
Entwicklungsgesellschaft
44269 Dortmund
Tel.: 0231 - 47633 - 0 / Fax: 0231 - 47633 - 13
EMSCHER GENOSSENSCHAFT
45128 Essen
Tel.: 0201 - 104 - 0 / Fax: 0201 - 104 - 2277
Entwurfsplanung
LOS P5 - Freianlagenplanung
Städtische Entwicklungsflächen
B.S.L.
Boyer Schulze
Landschaftsarchitekten
Ingenieure BDLA / IFLA
Planinhalt:
Entwurf für die Bereiche
A2 Spielplatz Mergelstr.
A3 Aussichtsplattform Kirchstraße
B1 Gründliche Uferböschung
Planart:
Lageplan Entwurf
Gepr.ft
Stadt, Dudsorg.
den
Freigegeben
Unterschrift
Maßstab: M 1:500
Plan-Nr.: P5_E 1.2
Projekt-Nr.: 2007-04
Bearbeiter: KS/KC
Gezeichnet: AC/SI/TT
29.10.07
Spielplatz Typ A/B
Spielplatz Typ A
Wiese
Trauerweide
Pflaster
Sand
Rasen
Vorplatz Museum
Mauer
Hecke
Weg
94.0
94.5
95.0
96.0
93.0



Kartengrundlage DGK 5:

Blatt 451012 Blatt 451102 Blatt 451125
Blatt 451030 Blatt 451107 Blatt 451126
Blatt 451101 Blatt 451108

Freigabe Stadt Dortmund vom 17.01.2002

Realnutzung

- Waldflächen
- Kleingehölze
- Dauerkleingärten / Kleingartenanlage / Erwerbsgartenbau
- Park und Grünanlagen
- Sonstige staudenreiche, gehölzbestandene Ruderalfluren
- Friedhof
- Ackerbau
- Grünland
- Sport und Freizeitstätten
- Brachflächen / Industriebrachflächen
- Verkehrsflächen
  Industriegebiete
  Gewerbeflächen
  Flächen für die Energieversorgung
- Übergeordnete Straßen
- Sonstige Wege / Straßen
  Wohn- und Erschließungsstraßen
  Parkplatzflächen
- Wohnsiedlungsbereiche
- Mischbauflächen
- Gemeindebedarfsflächen:
  Bildungseinrichtungen
  Kindergärten
  Kultureinrichtungen
  Kirchen und Gemeindehäuser
  Flächen der öffentlichen Verwaltung
  Fermeldeeinrichtungen
- Gleisanlagen
- Bahn- und Busbahnhöfe
- Gewässerflächen

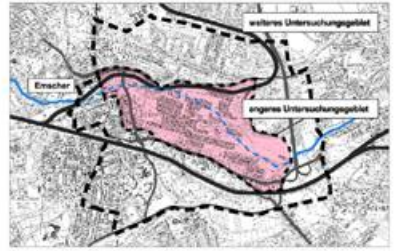
- - - - Grenze weiteres Untersuchungsgebiet
- - - - - Grenze engeres Untersuchungsgebiet

Quelle:
eigene Erhebung

0 200 400 600 800 1000 Meter

Dortmund - Phoenix Ost

Verwendeter Planbereich



Phoenix Ost
Entwicklungsgesellschaft mbH

44127 Dortmund
Tel.: 0231 / 47633-12
Fax: 0231 / 47633-13

Planersteller:
HEIMER + HERBSTREIT UMWELTPLANUNG
FREIE LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA/IFLA
HILDESHEIM · BOCHUM · RADEBERG

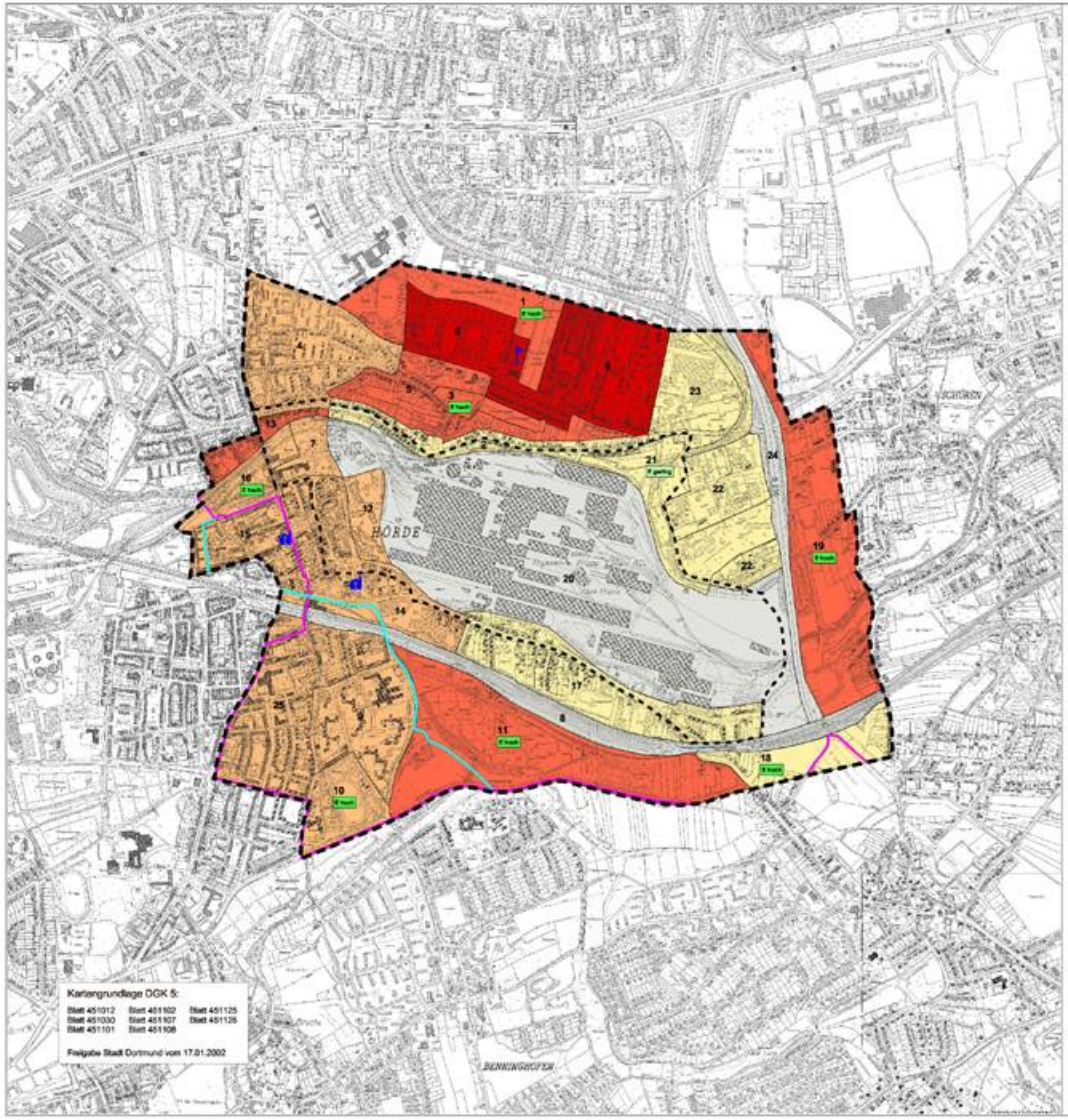
Alte Bahnhofstr. 56
44892 Bochum
Tel.: 0234 / 92797-0
Fax: 0234 / 92797-27
bo @ umweltplanung.de

Projekt:
Umweltverträglichkeitsstudie
Städtebauliches Verfahren

Plantitel:
Übersicht
Realnutzung

M. i. O.: 1:10000
Datum: 30.06.2003
Plan-Nr.: 1

Index	Plangrundlagen/Quelle	Inhalt, Art der Änderung	Datum
Blattgröße	75,0 x 42,0 cm	Dateiname	



Wohnen, Wohnumfeld / Freizeit und Erholung

Bewertung Wohnen / Wohnumfeld

- hoch
- mittel
- gering
- keine Bewertung

Bewertung Erholungseignung

- E sehr hoch
- E hoch
- E mittel
- E gering

Übergeordnete Fuß- und Radwege

- Radwanderweg
- regionaler Radwanderweg

Erholungseinrichtungen

- bedeutsame Kirche
- Minigolf

Sonstiges

LB geschützter Landschaftsbestandteil (unzugänglich)

Teilräume

1-35 Nummerierung siehe Erläuterungsbericht

- Grenze weiteres Untersuchungsgebiet
- Grenze engeres Untersuchungsgebiet

Quelle:
eigene Erhebung und Bewertung
Radwanderwegkarte östliches Ruhrgebiet
Flächennutzungsplan

0 200 400 600 800 1000 Meter

Dortmund - Phoenix Ost

Verwendeter Planbereich

Phoenix Ost
Entwicklungsgesellschaft mbH

44137 Dortmund
Tel. : 0231 / 47833-12
Fax : 0231 / 47833-13

Planersteller:
HEIMER + HERBSTREIT UMWELTPLANUNG
FREIE LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA/IFLA
HILDESHEIM · BOCHUM · RADEBERG

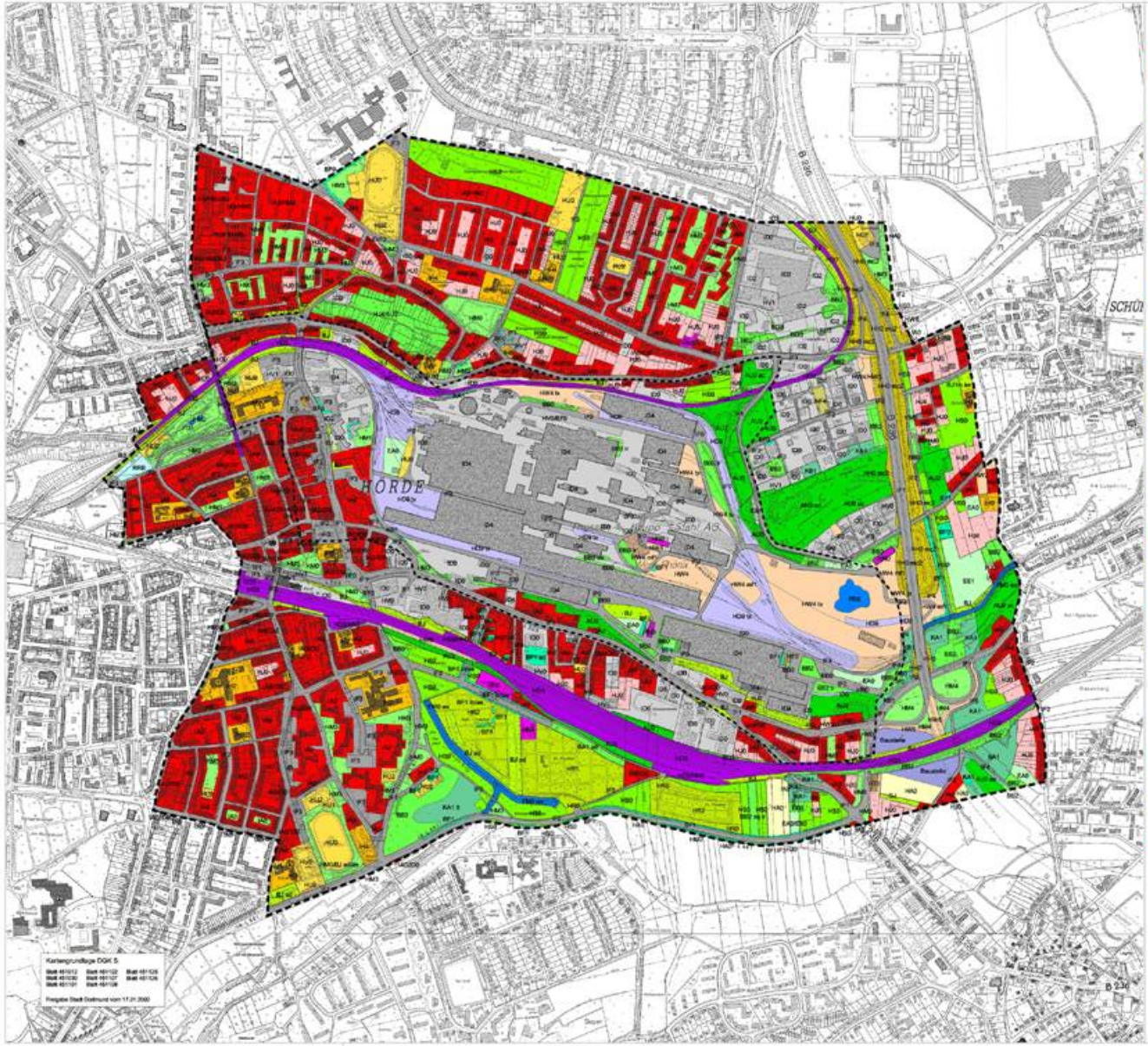
Alte Bahnhofstr. 56
44892 Bochum
Tel. : 0234 / 92797-0
Fax : 0234 / 92797-27
bo @ umweltplanung.de

Projekt:
Umweltverträglichkeitsstudie
Städtebauliches Verfahren

Plantitel:
Schutzgut Mensch
Bestand und Bewertung Wohnen, Wohnumfeld / Freizeit und Erholung

M. i. O.: 1:10000
Datum: 30.06.2003
Plan-Nr.: 2

Index	Plangrundlagen/Quelle	Inhalt, Art der Änderung	Datum
Blattgröße	78,0 x 42,0 cm	Dateiname	



Biotoptypen

Wald

- AN0 Robinienwald
- AU0 Aufforstung
- AU2 Vorwald

Kleingehölz

- BA1 Feldgehölz, überwiegend bodenständige Arten
- BB0 Gebüsch, spontan
- BB2 Großflächiges Gebüsch, spontan
- BD3 Gehölzstreifen
- BJ Siedlungsgehölz
- BF0 Baumgruppe, Baumreihe
- BF1 Baumreihe

Wirtschaftsgrünland, Grünlandbrache

- EA0 Fettwiese
- EB0 Fettweide
- EE1 Grünlandbrache

Gewässer

- FD0 Stehendes Kleingewässer
- FM0 Bach

Vorwiegend anthropogen bedingte Biotope

- HA0 Futtergrasanbau, Acker
- HD0 Bahnhof, Gleisanlage
- HD3 Gleisbereich
- HD9 Brachfläche der Gleisanlagen, Bahngelände
- HF4 Sonstige Aufschüttungen
- HH0 Böschung
- HJ0 Garten
- HJ4 Gartenbrache
- HJ5 Gartenbaubetrieb
- HM0 Park, Grünanlage
- HM1 Strukturreicher Stadtpark, Schloßpark mit altem Baumbestand
- HM2 Strukturarmer Stadtpark ohne alten Baumbestand
- HM3 Strukturarme Grünanlage, Baumbestand nahezu fehlend
- HM4 Rasenplatz, Scherrasen
- HN0 Einzeln stehende Gebäude, Mauerwerk
- HR0 Friedhof
- HR1 Alter Friedhof, Parkfriedhof, mit altem Baumbestand
- HR2 Junger Friedhof, Heckenfriedhof, Zierfriedhof
- HS0 Kleingartenanlage, Grabeland
- HS2 Kleingartenanlage mit hoher struktureller Vielfalt
- HT0 Hof- und Lagerplatz
- HU0 Sport- und Erholungsanlage
- HU1 Sport- und Erholungsanlage mit hohem Versiegelungsgrad
- HU2 Sport- und Erholungsanlage mit geringem Versiegelungsgrad
- HV0 Großparkplatz
- HV1 Großparkplatz mit hohem Versiegelungsgrad
- HW2 Brachfläche der Wohnbebauung
- HW4 Industrielle Brachfläche
- HW5 Gewerbliche Brachfläche
- HW6 Verkehrsbrache, ohne Brachen der Bahngelände
- KA1 Ruderaler, feuchter Saum bzw. Hochstaudenflur
- KB1 Ruderaler, trockener Saum bzw. Hochstaudenflur
- RRB Regenrückhaltebecken
- Baustelle

Anthropogene, vorwiegend versiegelte Biotope

- IA0 Geschlossene Wohnbebauung
- IA2 Hochhausbebauung
- IA3 Zeilenbebauung / Blockrandbebauung
- IA4 Reihenhausbebauung
- IA5 Einzelhausbebauung
- ID0 Gewerbe-, Industriegelände
- ID2 Gewerbeflächen, stark versiegelt
- ID4 Industriefläche, stark versiegelt
- ID6 Technische Ver- und Entsorgungsanlage
- IF0 Straßen- und Verkehrsflächen
- IF1 Versiegelte Straßenfläche, Breite > 5m incl. Seitenstreifen
- IF2 Versiegelte Straßenfläche, Breite < 5m
- IF3 Versiegelte Verkehrsflächen (Parkplatz)
- IF4 Nicht versiegelte Verkehrs- und Wegeflächen
- IF5 Versiegelter Rad- und Fußweg
- IH1 Gemeindebedarfsflächen - öffentliche Verwaltung
- IH2 Gemeindebedarfsflächen - Gesundheitswesen
- IH3 Gemeindebedarfsflächen - Bildungseinrichtung
- IH4 Gemeindebedarfsflächen - Kindergarten
- IH5 Gemeindebedarfsflächen - Kirchen, Gemeindehäuser
- IH6 Gemeindebedarfsflächen - Polizei / Feuerwehr
- IH7 Gemeindebedarfsflächen - Post / Fernmeldewesen

Gehölzklassen:
- aa Jungwuchs
- am mittleres Baumholz
- ad starkes Baumholz
- ae Altholz

Bäume:
- lin Platanen
- tk Linde
- pn Pappel
- br Sandbirke

Sträucher und Lianen:
- sg Hasel
- wg Strauchweide

Zusatzcodes für anthropogene Biotoptypen:
- mc2 extensiv gepflegte Rasenfläche
- mf1 Bodenabdeckung aus Kies, Grobsand, Schotter, Schlacke

Zusatzcodes für terrestrische Biotoptypen:
- tf verfluchtend
- tu ruderalisiert
- tx Pionierflur
- ty vegetationsarmes

Zusatzcodes für aquatische Biotoptypen:
- ae technisch ausgebaut

Grenze weiteres Untersuchungsgebiet

Grenze engeres Untersuchungsgebiet

Quelle:
eigene Kartierung 2002

0 100 200 300 400 500 Meter

Dortmund - Phoenix Ost

Verwendeter Planbereich

Phoenix Ost
Entwicklungsgesellschaft mbH
44137 Dortmund
Tel.: 0231 / 47633-12
Fax: 0231 / 47633-15

Planverfasser:
HEIMER + HERBSTREIT UMWELTPLANUNG
FREIE LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA/IFLA
HILDESHEIM · BOCHUM · RADEBERG
Alte Bahnhofstr. 56
44892 Bochum
Tel.: 0234 / 92707-0
Fax: 0234 / 92707-27
bo@umweltplanung.de

Projekt:
Umweltverträglichkeitsstudie
Städtebauliches Verfahren

Plantitel:
Schutzgut Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume
Bestandsplan - Biotoptypen
weiteres Untersuchungsgebiet

M. i. O.: 1:5000
Datum: 30.06.2003
Plan-Nr.: 3.1

Index	Plangrundlagen/Quelle	Inhalt, Art der Änderung	Datum
Stadtplotlist	150,0 x 59,4 cm	Datenerhe	

Biotoptypen

Wald
- AN0 Robinienwald
- AU0 Aufforstung
- AU2 Vorwald

Kleingehölz
- BB0 Gebüsch, spontan
- BB2 Großflächiges Gebüsch, spontan
- BD3 Gehölzstreifen
- BJ Siedlungsgehölz
- BF0 Baumgruppe, Baumreihe
- BF1 Baumreihe

Wirtschaftsgrünland, Grünlandbrache
- EA0 Fettwiese

Gewässer
- FD0 Stehendes Kleingewässer

Vorwiegend anthropogen bedingte Biotope
- HD0 Bahnhof, Gleisanlage
- HD3 Gleisbereich
- HD9 Brachfläche der Gleisanlagen, Bahngelände
- HJ0 Garten
- HM0 Park, Grünanlage
- HM1 Strukturreicher Stadtpark, Schloßpark mit altem Baumbestand
- HM3 Strukturarme Grünanlage, Baumbestand nahezu fehlend
- HM4 Rasenplatz, Scherrasen
- HN0 Einzeln stehende Gebäude, Mauerwerk
- HS0 Kleingartenanlage, Grabeland
- HT0 Hof- und Lagerplatz
- HU0 Sport- und Erholungsanlage
- HU1 Sport- und Erholungsanlage mit hohem Versiegelungsgrad
- HV0 Großparkplatz
- HV1 Großparkplatz mit hohem Versiegelungsgrad
- HW2 Brachfläche der Wohnbebauung
- HW4 Industrielle Brachfläche
- KA1 Ruderalar, feuchter Saum bzw. Hochstaudenflur
- KB1 Ruderalar, trockener Saum bzw. Hochstaudenflur
- Baustelle

Anthropogene, vorwiegend versiegelte Biotope
- IA0 Geschlossene Wohnbebauung
- ID0 Gewerbe-, Industriegelände
- ID2 Gewerbeflächen, stark versiegelt
- ID4 Industriefläche, stark versiegelt
- IF0 Straßen- und Verkehrsflächen
- IF1 Versiegelte Straßenfläche, Breite > 5m incl. Seitenstreifen
- IF2 Versiegelte Straßenfläche, Breite < 5m
- IF3 Versiegelte Verkehrsflächen (Parkplatz)
- IF4 Nicht versiegelte Verkehrs- und Wegeflächen
- IF5 Versiegelter Rad- und Fußweg
- IH3 Gemeindebedarfsflächen - Bildungseinrichtung
- IH6 Gemeindebedarfsflächen - Polizei / Feuerwehr

Grenze weiteres Untersuchungsgebiet

Grenze engeres Untersuchungsgebiet

Quelle:
eigene Kartierung 2002

0 50 100 150 200 250 Meter

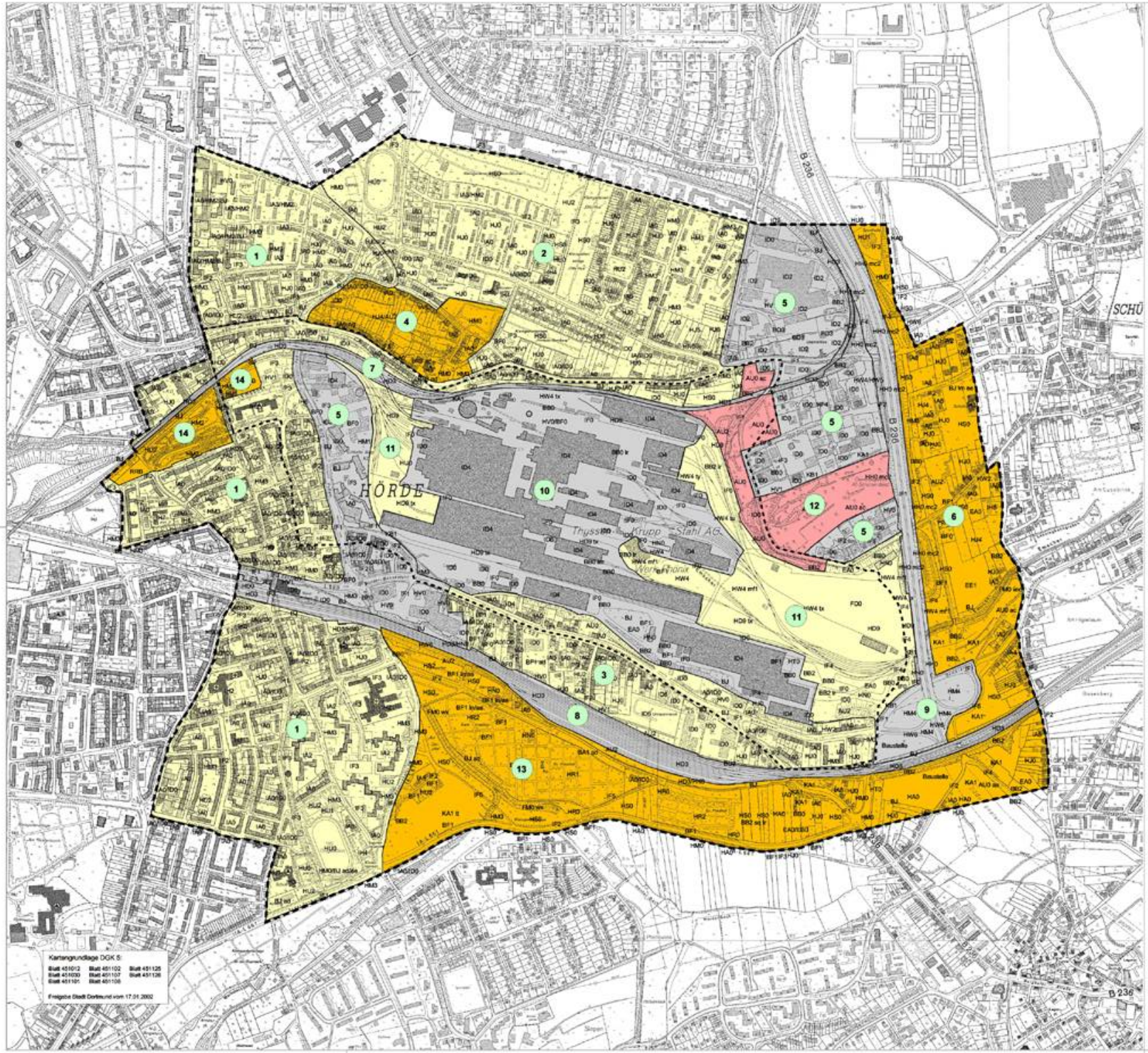
Dortmund - Phoenix Ost

Phoenix Ost
Entwicklungsgesellschaft mbH

Projekt
Umweltverträglichkeitsstudie
Städtebauliches Verfahren

Planinhalt
Schutzgut Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume
Bestandsplan - Biotoptypen
engeres Untersuchungsgebiet

M. i. O.: 1:2500
Datum: 30.06.2003
Plan-Nr.: 3.2



Bewertung der Biotopkomplexe

1 Abgrenzung und Nummerierung der Biotopkomplexe

1 Siedlungsbereich, dichte Bebauung
2 Siedlungsbereich, mäßig dichte Bebauung
3 Mischbebauung mit Gewerbeflächen
4 Lockere Wohnbebauung
5 Gewerbeflächen, stark versiegelt
6 Siedlungsrand östlich der B 236n
7 Verbindungsbahn
8 Bahnstrecke - Dortmund-Schwerte
9 B 236n und Begleitgrün
10 Thyssen-Krupp - Werk, überwiegend versiegelte Bereiche
11 Thyssen-Krupp - Werk, überwiegend abgeräumter, brachliegender Bereich
12 großflächiger, innerstädtischer Gehölzbestand
13 Grünzug südlich der Bahnstrecke Dortmund-Schwerte
14 Stadtbiotop "Seekante"

Bewertung der Empfindlichkeit

- hoch
- mittel
- gering
- keine

Biotoptypenkürzel siehe Plan 3.1

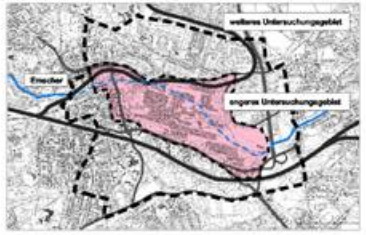
- Grenze weiteres Untersuchungsgebiet
- Grenze engeres Untersuchungsgebiet

Quelle:
eigene Erhebung und Bewertung

0 100 200 300 400 500 Meter

Dortmund - Phoenix Ost

Verwendeter Planbereich



Phoenix Ost
Entwicklungsgesellschaft mbH
44137 Dortmund
Tel.: 0231 / 47633-12
Fax: 0231 / 47633-13

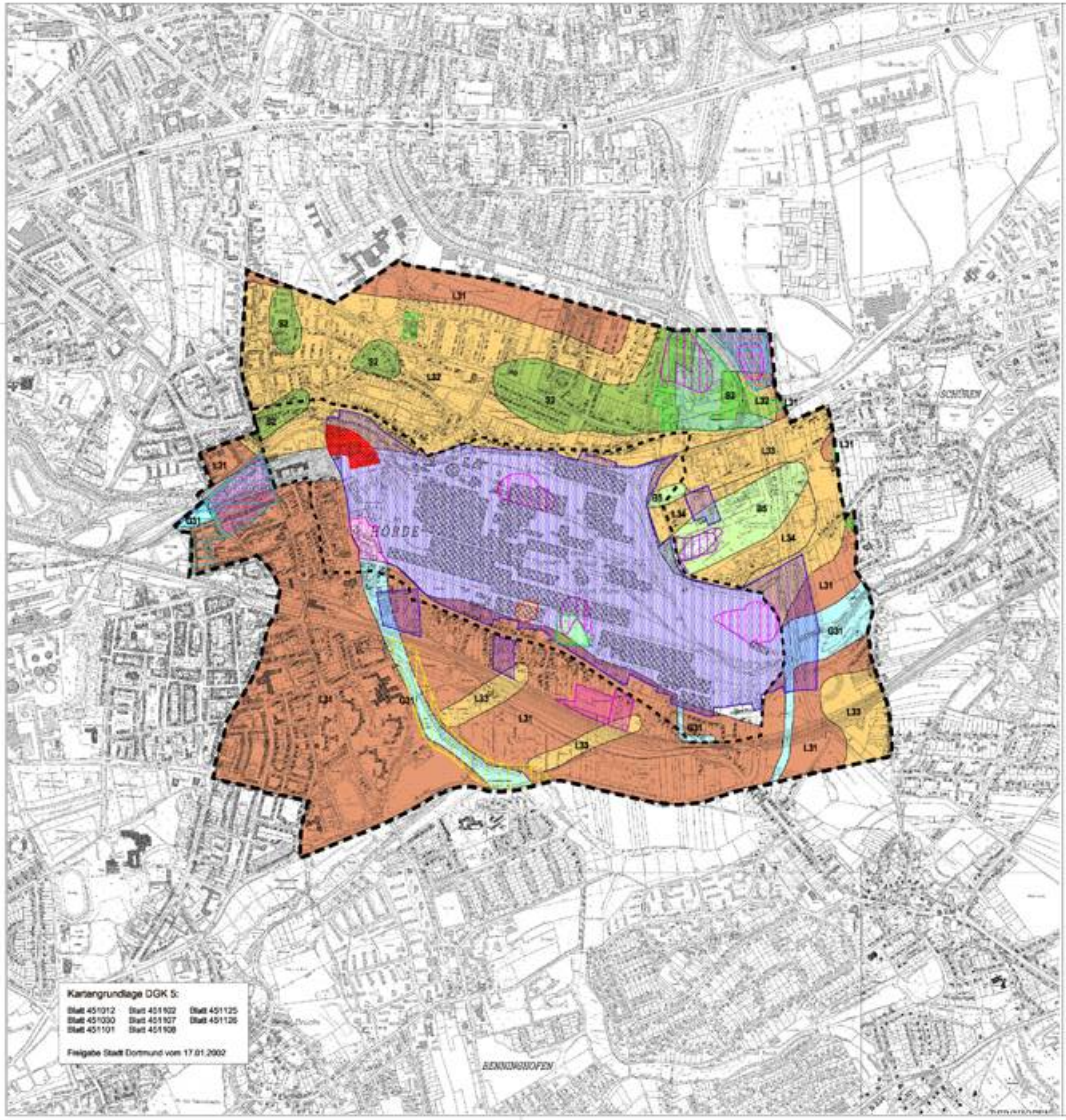
Planersteller:
HEIMER + HERBSTREIT UMWELTPLANUNG
FREIE LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA/IFLA
HILDESHEIM · BOCHUM · RADEBERG
Alte Bahnhofstr. 56
44892 Bochum
Tel.: 0234 / 92797-0
Fax: 0234 / 92797-27
bo @ umweltplanung.de

Projekt:
Umweltverträglichkeitsstudie
Städtebauliches Verfahren

Plantitel:
Schutzgut Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume
Bewertung der Biotopkomplexe

Maßstab: 1:5000
Datum: 30.06.2003
Plan-Nr.: 3.3

Index	Plangrundlagen/Quelle	Inhalt, Art der Änderung	Datum
Blattgröße: 84,1 x 59,4 cm		Dateiname:	



Bodenkarte

Bodentypen

B5 Braunerde,
aus Sandstein (Oberkarbon)

G31 Gley, z.T. Parabraunerde-Gley und Pseudogley-Gley, stellenweise Nassgley und Anmoorgley,
aus Löss (Pleistozän) und umgelagertem Sandlößlehm (Holozän, Pleistozän), darunter Geschiebelehm (Pleistozän), Tonmergel und Kalkstein (Oberkreide)

L31 Parabraunerde, z.T. Pseudogley-Parabraunerde und Gley-Parabraunerde,
aus Löss stellenweise über Sandlöss, darunter Geschiebelehm (Pleistozän), stellenweise Tonmergel und Kalkstein (Oberkreide) oder Schieferton und Sandstein (Oberkarbon)

L32 Parabraunerde, z.T. Pseudogley-Parabraunerde, stellenweise erodiert,
aus Löss meist über Geschiebelehm, stellenweise über Sand und Kies der Hauptterrasse (Pleistozän), darunter Tonmergel und Kalkstein (Oberkreide) oder Schieferton und Sandstein (Oberkarbon)

L33 Parabraunerde, stellenweise Pseudogley-Parabraunerde, Braunerde und Kolluvium,
aus Löss und schluffigem Gehängelehm, meist über Schieferton und Sandstein (Oberkarbon), stellenweise über Gehängeschutt oder Sand und Kies der Mittel- oder Hauptterrasse (Pleistozän)

L34 Parabraunerde, meist erodiert, stellenweise Braunerde und Pseudogley-Braunerde,
aus schluffigem Gehängelehm über Schieferton und Sandstein (Oberkarbon), stellenweise über Gehängeschutt oder Sand und Kies der Mittel- und Hauptterrasse (Pleistozän)

S2 Pseudogley, z.T. Podsol-Pseudogley,
im Norden aus Geschiebelehm (Pleistozän) über Tonmergel und Kalkstein (Oberkreide);
im Süden aus Gehängelehm (Pleistozän) über Schieferton und Sandstein (Oberkarbon)

Aushub- und Aufschüttböden sowie Schutt- und Müllkippen

keine Aussage in der Bodenkarte BK-50

Altablagerungen

- Steinbruch
- Mineralboden
- sonst. Schüttung
- Bergehalde
- Idustriemülldeponie

Altstandorte

- Militärische Flächen
- Ziegelei
- Zeche
- Kokerei
- sonst. Industrie
- Industrie
- Gaswerk

Grenze weiteres Untersuchungsgebiet

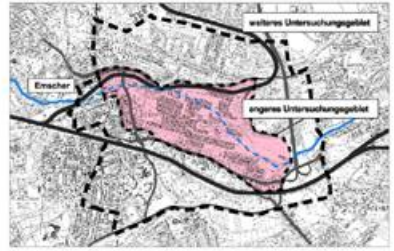
Grenze engeres Untersuchungsgebiet

Quelle:
digitale Bodenkarte BK 50 GD
digitale Altlastenverdachtsstandorte Stadt Dortmund

0 200 400 600 800 1000 Meter

Dortmund - Phoenix Ost

Verwendeter Planbereich



Phoenix Ost
Entwicklungsgesellschaft mbH
44137 Dortmund
Tel.: 0231 / 47633-12
Fax: 0231 / 47633-13

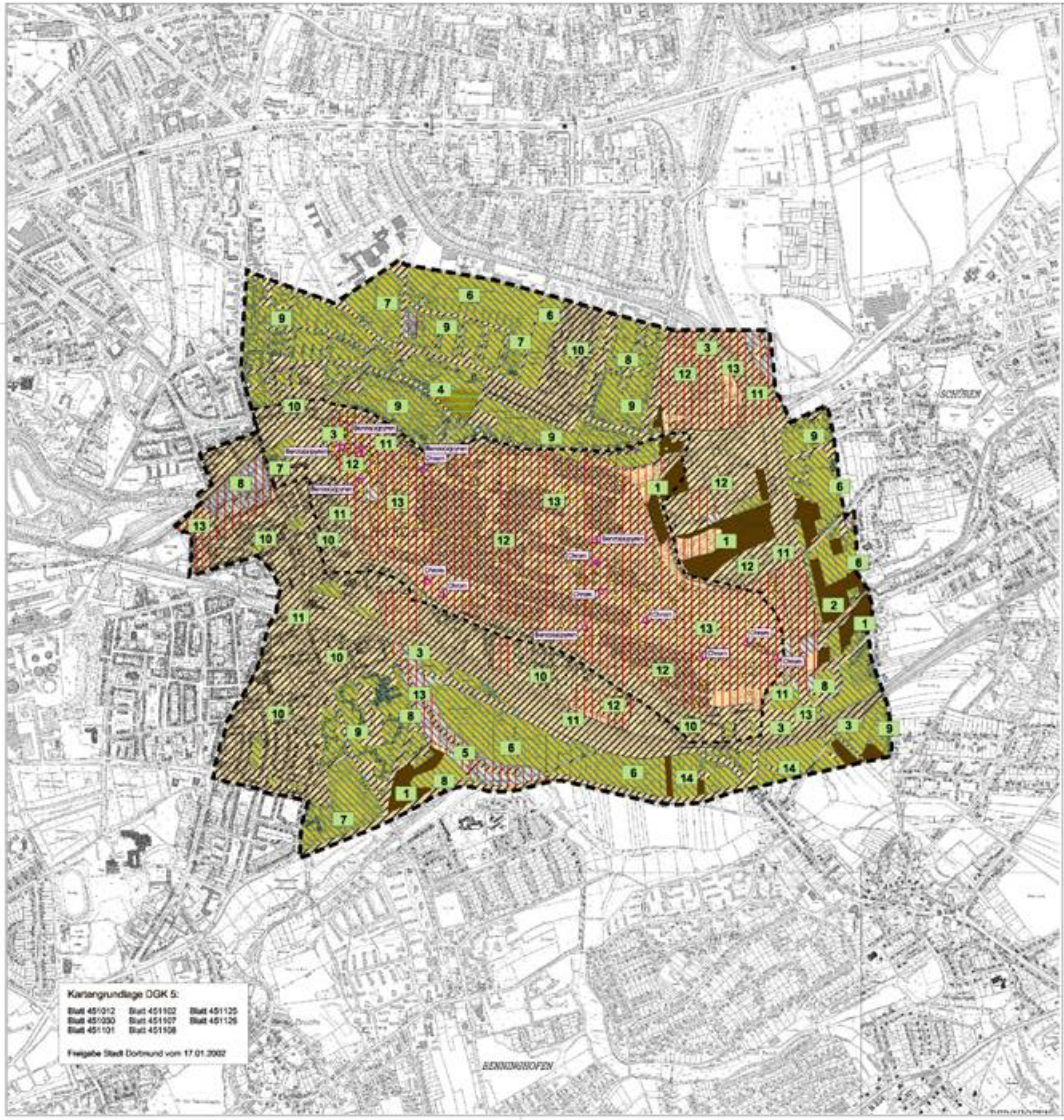
Planersteller:
HEIMER + HERBSTREIT UMWELTPLANUNG
FREIE LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA/IFLA
HILDESHEIM · BOCHUM · RADEBERG
Alte Bahnhofstr. 56
44892 Bochum
Tel.: 0234 / 92797-0
Fax: 0234 / 92797-27
bo @ umweltplanung.de

Projekt:
Umweltverträglichkeitsstudie
Städtebauliches Verfahren

Plantitel:
Schutzgut Boden
Bestandsplan

M. i. O.: 1:10000
Datum: 20.05.2003
Plan-Nr.: 4.1

Index	Plangrundlagen/Quelle	Inhalt, Art der Änderung	Datum
Blattgröße	78,0 x 42,0 cm	Dateiname	



Bodenbewertung

Vorbelastungen

- Altstandorte, Altablagerungen und sonstige Schüttungen
- Kontaminationsschwerpunkt (ehemaliges Gaswerk)

Bohrpunkte und Bewertung Festoffuntersuchung

- Aufschlusspunkte (IPO LB1)
- Bodenluftpegel aus RKS/Bohrung (IPO LB1)
- Überschreitung der Prüfwerte nach BBodSchV

Nutzungsbedingte Belastungsintensität des Bodenkörpers

- stark
- mittel
- gering
- sehr gering

Empfindlichkeit des Bodenkörpers

- sehr hoch
- hoch
- mäßig
- gering

Bodennutzungstypen

1. Wald- und Forstflächen, großflächige Gehölzbestände und Aufforstungen (nicht auf rekultivierten Deponien)
2. Dauerwiesen und Weiden
3. Straßen- und sonstiges Begleitgrün, bewachsene Böschungen des Straßen- und Schienenverkehrs
4. Großflächige Park- und Grünflächen (nicht auf rekultivierten Deponien)
5. Ausgebaute Fließgewässer, Kanäle und künstlich angelegte Parkteiche und sonstige naturferne Stillgewässer
6. Kleingärten und Friedhöfe sowie Erwerbsgartenbau
7. Spiel-, Sportplätze und sonstige Freizeitanlagen (nicht Gebäude oder sonstige bauliche Freizeitstätten)
8. Sonstige Grünanlagen, gestaltete und ruderale Grünflächen im bebauten Bereich
9. Offene Bebauung (meist max. 3-geschossig) einschließlich Hausgärten
10. Dichte Bebauung, Gewerbe- und Industriekomplexe, verdichtete Wohnbebauung ohne oder mit wenigen Grünflächen
11. Großflächige Parkplätze, Straßen, Schienenwege sowie deren bauliche Anlagen / Gebäude
12. Industrie- und Gewerbeflächen
13. Industrie-, Gewerbe-, Zechen- u. Verkehrsbrachen, Aufschüttungen, Deponien und rekultivierte Halden
14. Ackerflächen

- Grenze weiteres Untersuchungsgebiet
- Grenze engeres Untersuchungsgebiet

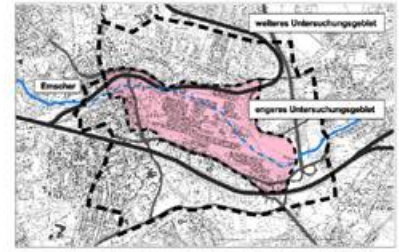
Quelle:

digitale Bodenkarte BK 50 GD
eigene Realnutzungskartierung
digitale Altlastenverdachtsstandorte Stadt Dortmund

0 200 400 600 800 1000 Meter

Dortmund - Phoenix Ost

Verwendeter Planbereich



Phoenix Ost
Entwicklungsgesellschaft mbH

44127 Dortmund
Tel. : 0231 / 47633-12
Fax : 0231 / 47633-13

Planersteller:
HEIMER + HERBSTREIT UMWELTPLANUNG
FREIE LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA/IFLA
HILDESHEIM - BOCHUM - RADEBERG

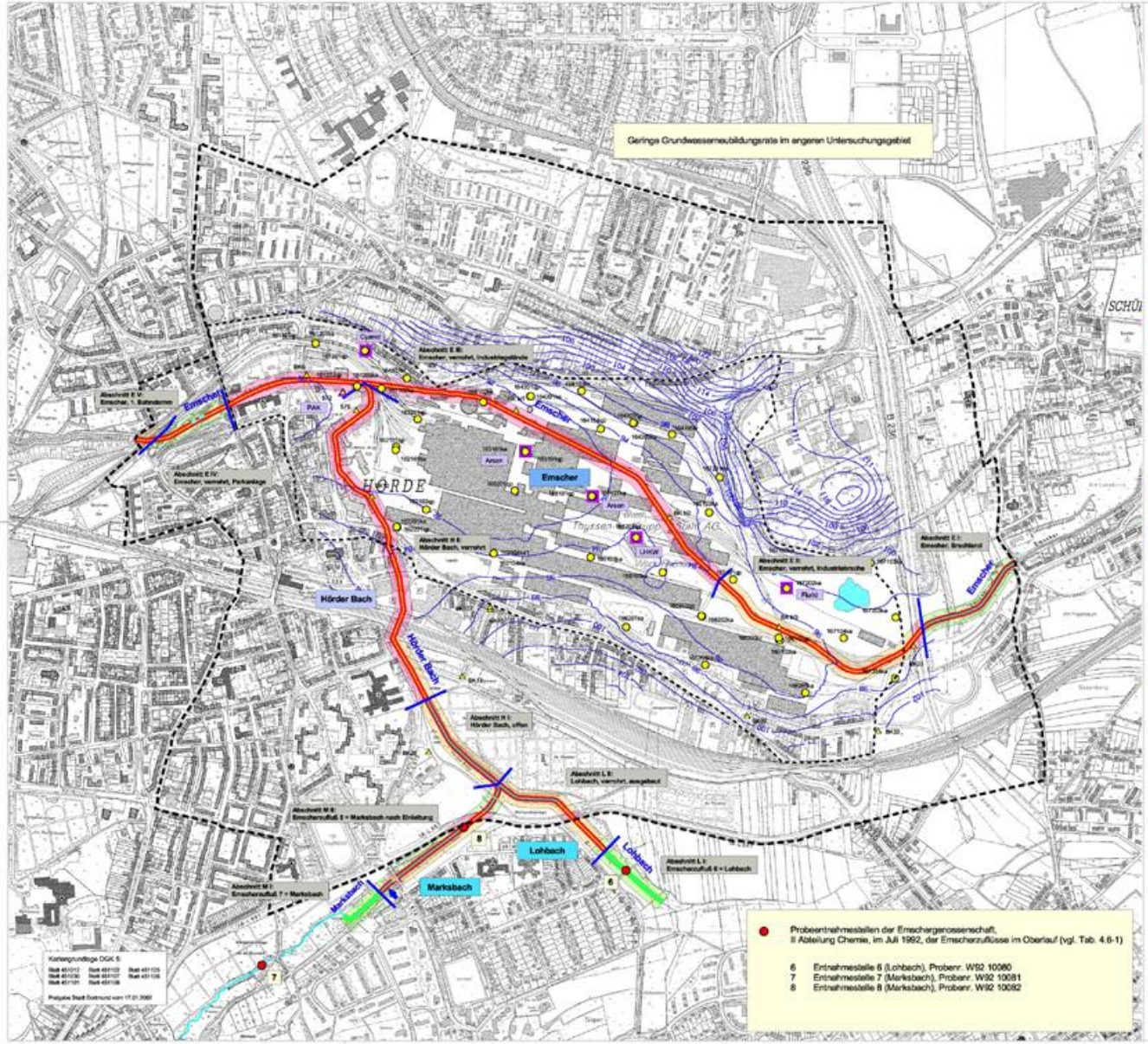
Alte Bahnhofstr. 56
44892 Bochum
Tel. : 0234 / 92797-0
Fax : 0234 / 92797-27
bo @ umweltplanung.de

Projekt:
Umweltverträglichkeitsstudie
Städtebauliches Verfahren

Plantitel:
Schutzgut Boden
Bewertung

M. i. O.: 1:10000
Datum: 11.07.2003
Plan-Nr.: 4.2

Index	Plangrundlagen/Quelle	Inhalt, Art der Änderung	Datum
Blattgröße	78,0 x 42,0 cm	Dateiname	



Bestand und Bewertung Oberflächen- und Grundwasser

Grundwasser

- Grundwassergleichen
- Grundwassermessstellen (IPO LB1)
- vorhandene Grundwassermessstellen (Emschergenossenschaft / DTM 2001, Stadt Dortmund / Institut Fresenius 1988)
- Überschreitung der Prüfwerte nach LAWA

Fließgewässer

Quellen

- naturfern

Fließgewässer

Morphologie

- offen
- verrohrt

Bewertung

- bedingt naturnah
- naturfremd

Aue

Bewertung

- bedingt naturnah
- naturfern
- naturfremd

Entwicklungspotenzial (nach Umgestaltung)

- sehr hoch: Lohbach, Marksbach
- hoch: Emscher
- gering / sehr gering: Hörder Bach

Stillgewässer

Bewertung

- bedingt naturnah (anthropogen bedingte Tümpel)

- Abwassereinleitung
- Gewässerabschnitte

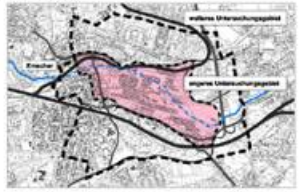
- Grenze weiteres Untersuchungsgebiet
- Grenze engeres Untersuchungsgebiet

Quelle:
Emschergenossenschaft 1993, 2003
I.P.O. 2003
Grundwassermodell delta h 2003

0 100 200 300 400 500 Meter

Dortmund - Phoenix Ost

Verwendeter Planbereich



Phoenix Ost
Entwicklungsgesellschaft mbH
44137 Dortmund
Tel.: 0231 / 47633-12
Fax: 0231 / 47633-13

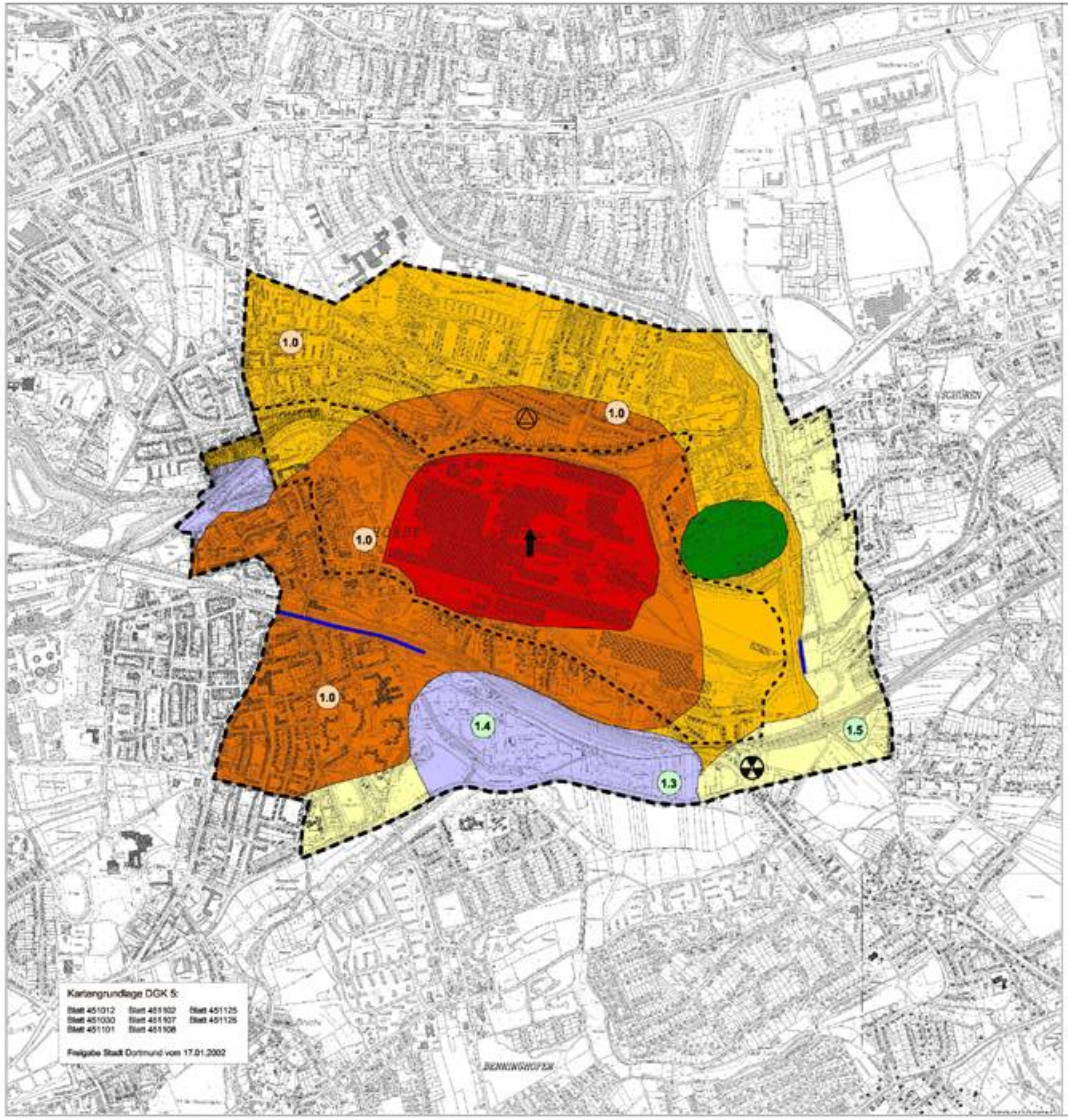
Planverfasser:
HEIMER + HERBSTRIST UMWELTPLANUNG
FREIE LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDA/IFLA
HILDESHEIM · BOCHUM · RADEBERG
Alte Bahnhofstr. 50
44892 Bochum
Tel.: 02347 92797-0
Fax: 02347 92797-27
bo @ umweltplanung.de

Projekt:
Umweltverträglichkeitsstudie
Städtebauliches Verfahren

Plantitel:
Schutzgut Wasser
Bestand und Bewertung
Oberflächen- und Grundwasser

M. i. O.: 1:5000
Datum: 10.07.2003
Plan-Nr.: 5

Index	Plangrundlagen/Quelle	Inhalt, Art der Änderung	Datum
Blattgröße:	123,0 x 59,4 cm	Dateiname	



Klima und Luft

Klimatope

Industrieklima:
Hochverdichtetes Großstadtzentrum / Industriekomplex

Stadtkernklima
Hochverdichtete Großstadtzentren führen zu sehr starken Wärmeinseln, deutlichen Austauschproblemen und bioklimatisch / lufthygienischen Belastungen.

Stadtklima:
Dichte städtische Bebauung verursacht ausgeprägte Wärmeinseln mit z.T. eingeschränkten Austauschbedingungen, ungünstigen Bioklimaten und erhöhter Luftbelastung.

Stadtrandklima:
Die überwiegend locker bebauten und gut durchgrünten Wohnsiedlungen bewirken schwache Wärmeinseln, keine Austauschprobleme und meist gute Bioklimate.

Freilandklima:
Ungestörter extremer Temperatur-/ Feuchteverlauf. Windoffen, normale Strahlung, Frischluftgebiet für Städte.

Waldklima:
Im Vergleich zur offenen Landschaft werden die Strahlungs- und Temperaturschwankungen gedämpft, die Luftfeuchtigkeit ist erhöht. Im Stammraum herrscht Windruhe und eine größere Luftreinheit

Klimaeigenschaften

Kaltluftbahn im Talraum

Spezielle Klimafunktionen

Bioklimatischer Belastungsraum:
Bei austauscharmen Wetterlagen erhöhte Luftschadstoffkonzentrationen.
Im Sommer Hitze- und Schwülebelastung möglich, im Winter Nasskälte in engen Tallagen ohne ausreichende Belüftung.

Park- und Grünflächen:
Mikroklimatischer Klimaausgleich. Größere zusammenhängende Grünflächen können Frischluftschneisen bilden.

Lufthygiene

Schwerindustrie:
Emissionen von Stäuben mit z.T. hohem Schwermetallgehalt, Schwefeldioxidemissionen, hohe Abwärmeemission, Lärmemission.

Barrieren

Barriere Kaltluftstau

Luftgüte-Index

1.0

1.3 - 1.5

Grenze weiteres Untersuchungsgebiet

Grenze engeres Untersuchungsgebiet

Quelle:
Synthetische Klimafunktionskarte Ruhrgebiet (KVR 1992)
Klimaanalyse Stadt Dortmund (KVR 1989)
Luftgüte in der Stadt Dortmund (Umweltamt der Stadt Dortmund 1998)

0 200 400 600 800 1000 Meter

Dortmund - Phoenix Ost

Verwendeter Planbereich

Phoenix Ost
Entwicklungsgesellschaft mbH

44137 Dortmund
Tel. : 0231 / 47833-12
Fax : 0231 / 47833-13

Planersteller:
HEIMER + HERBSTREIT UMWELTPLANUNG
FREIE LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA/IFLA
HILDESHEIM · BOCHUM · RADEBERG

Alte Bahnhofstr. 56
44892 Bochum

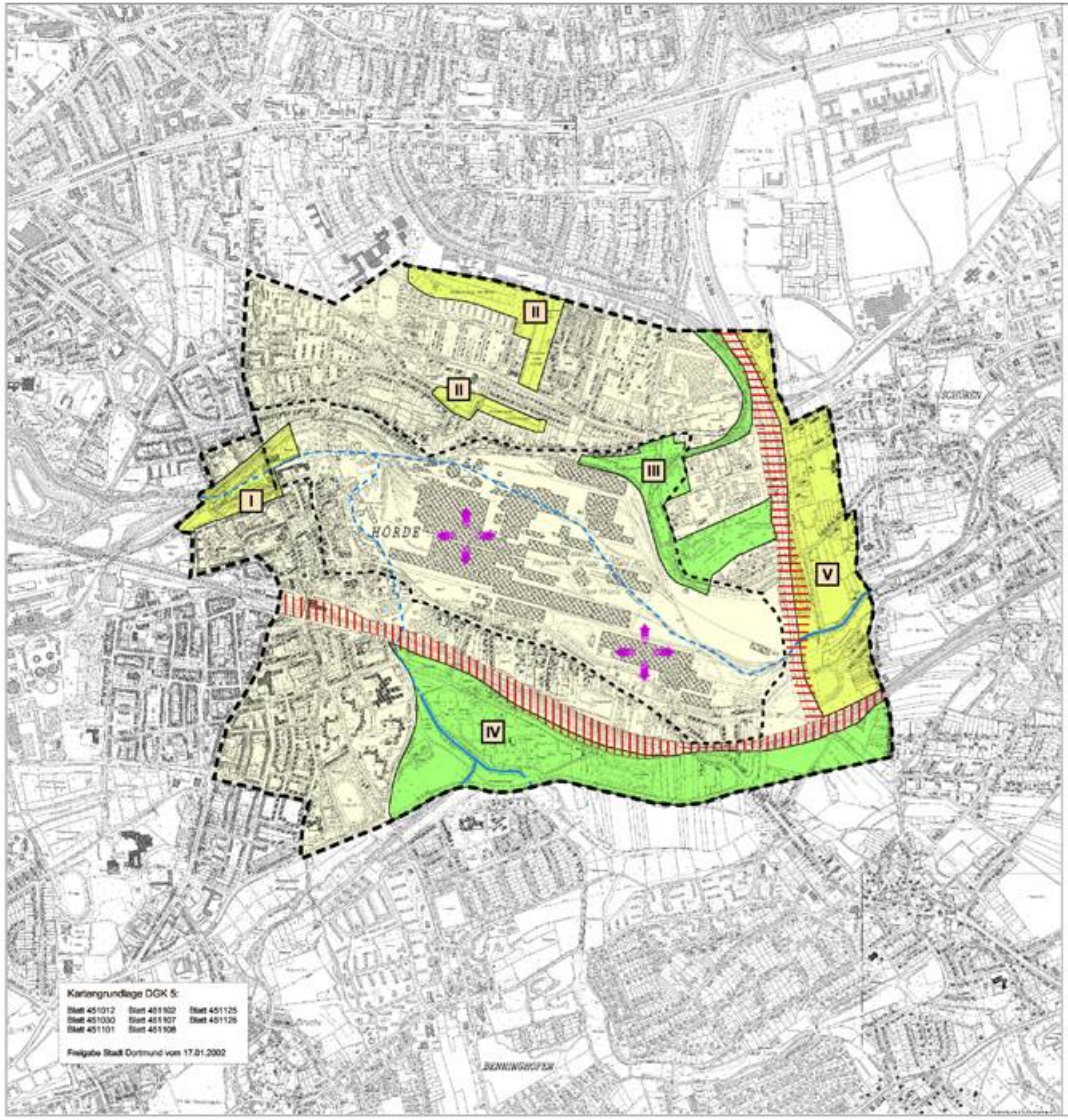
Tel. : 0234 / 92797-0
Fax : 0234 / 92797-27
bo @ umweltplanung.de

Projekt:
Umweltverträglichkeitsstudie
Städtebauliches Verfahren

Plantitel:
Schutzgut Klima und Luft
Bestand und Bewertung

M. i. O.: 1:10000
Datum: 30.06.2003
Plan-Nr.: 6

Index	Plangrundlagen/Quelle	Inhalt, Art der Änderung	Datum
Blattgröße	78,0 x 42,0 cm	Dateiname	



Landschafts- und Stadtbild

Bewertung Landschaftseigenwert

- hoch
- mittel
- keine Bewertung

Teilräume

- I Sportplätze, RRB, Grünanlage "Seekante"
- II Kleingartenanlagen, Grünflächen nördlich Thyssen Krupp-Gelände
- III Wald und gehölzreiche Böschungen östlich Thyssen Krupp-Gelände
- IV Grünzug südlich DB-Strecke Dortmund-Schwerte
- V Grünzug östlich B236n

Gewässer

- Fließgewässer, offen
- Fließgewässer, verrohrt

Beeinträchtigungen

- Industriegelände Phoenix Ost
- B236n (visuelle Störung, Lärm, Abgase)
- DB-Strecke Dortmund-Schwerte (visuelle Störung, Lärm)

- Grenze weiteres Untersuchungsgebiet
- Grenze engeres Untersuchungsgebiet

0 200 400 600 800 1000 Meter

Dortmund - Phoenix Ost

Verwendeter Planbereich

Phoenix Ost
Entwicklungsgesellschaft mbH
44127 Dortmund
Tel. : 0231 / 47833-12
Fax : 0231 / 47833-13

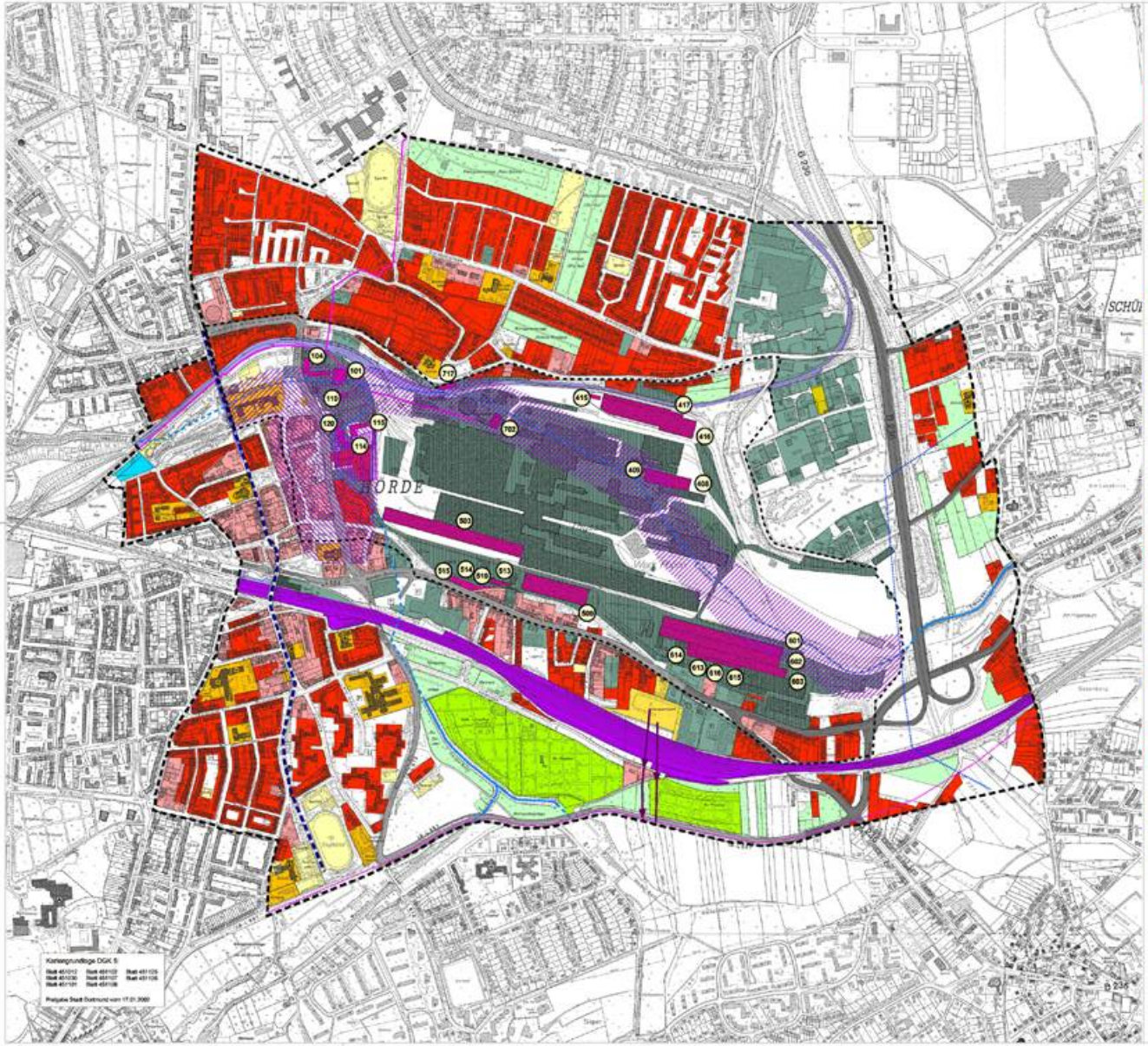
Planersteller:
HEIMER + HERBSTREIT UMWELTPLANUNG
FREIE LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA/IFLA
HILDESHEIM · BOCHUM · RADEBERG
Alte Bahnhofstr. 56
44892 Bochum
Tel. : 0234 / 92797-0
Fax : 0234 / 92797-27
bo @ umweltplanung.de

Projekt:
Umweltverträglichkeitsstudie
Städtebauliches Verfahren

Plantitel:
Schutzgut Landschaft
Bestand und Bewertung Landschafts-und Stadtbild

M. i. O.: 1:10000
Datum: 30.06.2003
Plan-Nr.: 7

Index	Plangrundlagen/Quelle	Inhalt, Art der Änderung	Datum
Blattgröße	78,0 x 42,0 cm	Dateiname	



Kultur- und Sachgüter Bestandsanalyse

Sachgüter

Siedlungsbereiche

- verdichtete Wohnsiedlungsbereiche
- Mischbauflächen
- Gewerbeansiedlungsbereiche
- Industrieansiedlungsbereiche
- Gemeindebedarfsflächen

Verkehrsnetz

- Bundesstraßen
- Landesstraßen
- Bahnanlagen (DB)
- sonstige Bahnanlagen (ÖPNV, Krupp-Verbindungsbahn)
- U-Bahnstrecken

Ver- und Entsorgungsanlagen

- Abfallbeseitigungsanlage
- Flächen für die Energieversorgung (Umspannwerk)

Transportleitungen

- Elektrizitätsfernleitung
- Gasleitung (oberirdisch)
- Wasserfernleitung
- Gasfernleitung

Wasserwirtschaftliche Anlagen

- Regenrückhaltebecken
- Kanalnetz (Emscher und Zuflüsse) offen
- Kanalnetz (Emscher und Zuflüsse) verrohrt

Sonstige Bereiche

- Sport- und Freizeitstätten
- Dauerkleingärten, Kleingartenanlagen, Erwerbsgartenbau
- Friedhöfe

Kulturgüter (engeres Untersuchungsgebiet)

Bau- und Bodendenkmäler

- denkmalrelevante Gebäude
- Gebäude-Nr. lt. TKS, ITB
- Bodendenkmal - "Burg Hörde"
- Bodendenkmal - mittelalterliche Stadt Hörde mit Stadtmauern, Gebäuden und Klarissenkloster
- Bodendenkmal - Grenze zwischen dem mittelalterlichen Dortmund und dem Grafen von der Mark. Spuren von Adelssitzen und Befestigungen möglich

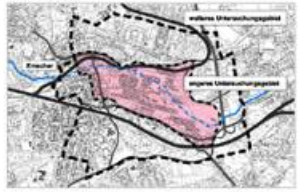
- Grenze weiteres Untersuchungsgebiet
- Grenze engeres Untersuchungsgebiet

Quelle:
Untere Denkmalbehörde Stadt Dortmund 2002
Umweltqualitätsziele zur Freiraumentwicklung (Stadt Dortmund 1998)
eigene Zusammenstellung Realnutzungskartierung
Kurzinventarerhebung Büro Hölvmann (2000)
Denkmalpflegerische Dokumentation, ITB (2003)

0 100 200 300 400 500 Meter

Dortmund - Phoenix Ost

Verwendeter Planbereich



Phoenix Ost
Entwicklungsgesellschaft mbH
44137 Dortmund
Tel.: 0231 / 47633-12
Fax: 0231 / 47633-13

Planverfasser:
HEIMER + HERRSTRIST UMWELTPLANUNG
FREIE LANDSCHAFTSARCHITEKTEN SOAI/IFLA
HILDESHEIM - BOCHUM - RADEBERG
Alte Bahnhofstr. 50
44892 Bochum
Tel.: 02341 / 92797-0
Fax: 02341 / 92797-27
bo @ umweltplanung.de

Projekt:
Umweltverträglichkeitsstudie
Städtebauliches Verfahren

Plantitel:
Schutzgut Kultur- und Sachgüter
Bestandsanalyse

M. i. O.: 1:5000
Datum: 30.06.2003
Plan-Nr.: 6

Index	Plangrundlagen/Quelle	Inhalt, Art der Änderung	Datum
Blattgröße	123,0 x 78,4 cm	Dateiname	

Biotoptypen

	FD2	Stehende Kleingewässer, ständig oder zeitweise wasserführend
	FD3	Stehende Kleingewässer, eutroph
	AX12	Laubholz-Bestände mit überwiegend einheimischen Baumarten mit geringem bis mittlerem Baumholz
	AX32	Laubholz-Bestände mit überwiegend nicht einheimischen Baumarten mit geringem bis mittlerem Baumholz
	AT3	Beerstrauch-Schlagfluren (überwiegend Brombeeren, Himbeeren)
	AV2	Salweiden-Zitterpappel-Birken-Vorwälder mittlerer, frischer Standorte
	AV2/BF32	Salweiden-Zitterpappel-Birken-Vorwälder mit Einzelbäumen
	BF32	Baumreihen mit überwiegend standorttypischen Gehölzen
	BF32/HM52	Baumreihen mit überwiegend standorttypischen Gehölzen und Ziersträuchern
	BF42	Baumreihen mit überwiegend standortfremden Gehölzen
	BB1	Gebüsche mit überwiegend standorttypischen Gehölzen
	BB2	Gebüsche mit überwiegend nicht heimischen Gehölzen
	HC42	Nährstoffarme, trockene Schotterfluren mit mehrjährigen Arten
	HC53	Sonstige mesophile Staudenfluren
	HP61	Neophytenreiche Ruderalfluren (Hochstauden)
	HP62	Neophyten-Monobestände (Reynoutria japonica)
	HP7	Kurzlebige Ruderalfluren
	EG	Trittpionierrasen
	HM51	Rasen, Zierpflanzen (teilweise mit einzelnen heimischen Bäumen/ Sträuchern)
	HM52	Ziersträucher
	HJ5	Hausgarten, geringer Gehölzbestand, Kleingarten
	HJ6	Hausgarten mit größerem Gehölzbestand
	HM61	Spielplätze mit Gehölzen
	HNO	Bebaute oder hoch versiegelte Flächen
	HN51	Industrielle Brachfläche mit geringem Grünanteil
	HN52	Industrielle Brachfläche mit höherem Grünanteil
	HD2	Gleiskörper, brachgefallen mit Ruderalgrün
	HY1	Fahrstraßen, Parkplätze, Wege hoch versiegelt
	HY2	Fahrstraßen, Parkplätze, Wege gering versiegelt
	HY3	unbefestigte Wege und Flächen
W		Waldflächen gemäß Definition der unteren Forstbehörde
		Wald
		Walderhalt
		zu erhaltende Bäume / Festsetzung laut Bebauungsplan
		nach Baumschutzsatzung geschützte Bäume / Erhalt anstreben
		nach Baumschutzsatzung geschützte Bäume / Erhalt nicht möglich
		Geltungsbereich des Bebauungsplanes
		Abgrenzung Aussenbereich (§ 35 BauGB)
		Planfeststellungsgrenze See

PHOENIX See

Phoenix See Entwicklungsgesellschaft mbH
Barcelonaweg 14 44269 Dortmund

Umweltbericht zum Bebauungsplan Hö 252 Teil A

ARGE W & W (Wasserbau & Wasserwirtschaft)
zum Bau des Phoenix Sees und zur Ökologischen Verbesserung des Oberlaufs der Emscher

B.K. Bonacker Beratende Ingenieure, 50670 Koblenz, Tel.: 0261 - 8851 - 0 / Fax: 0261 - 805725
SPIEKERMANN Beratende Ingenieure, 40211 Düsseldorf, Tel.: 0211 - 5236 - 0 / Fax: 0211 - 5236 - 456
Landschaft planen + bauen, 10967 Berlin, Tel.: 030 - 61077 - 0 / Fax: 030 - 61077 - 99

STADTPLANER * INGENIEURE LANDSCHAFTS ARCHITEKTEN
Büro MENKE

Alle Maße und Höhen sind vor Beginn der Arbeiten im Gelände zu prüfen. Unklarheiten sind vor der Ausführung mit der Bauüberwachung zu klären. Alle Pläne, Bilder, Modelle oder Erläuterungen unserer Arbeiten bleiben unser Eigentum und dürfen weder vervielfältigt, nachgeahmt, noch dritten Personen zugängig gemacht werden. Erfüllungsort und Gerichtsstand ist der Berufssitz der Stadtplaner + Ingenieure Landschaftsarchitekten.
Mitglieder der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen.

SIEBERTZWEG 6
am WESTFALENDAMM
44141 DORTMUND
TELEFON 0231 9411060
FAX 0231 9411066
www.buero-menke.de e-mail: do @ buero-menke.de

PROJEKT: Umweltbericht zum B-Plan Hö252 Teil A
BAUHERR: Phoenix See Entwicklungsgesellschaft mbH 44269 Dortmund

PLAN: 9/3 - Teil A Bestand Biotoptypen
MASSSTAB i.O. 1 : 1000
DATUM 05. 02. 2007
BEARB. AV
GEÄNDERT: 23.02.07 Bäume Tiemann
15.03.07 It.Abstimmung Baumerh
20.12.07 It.Abstimmung Baumerh
17.04.08 It.Abstimmung Baumerh

ZERTIFIZIERT VON KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS
ISO 9001 ISO 14001 ÖNORM EN ISO 9001

1446-0/10 A

N

Weingartenschule

Weingartenstraße

Hinterer Remberg

Am Remberg

Bunker

Tankstelle

Seekante

Wallrabenhof

Kumpstraße

Brauerstraße

Fobistraße

Stifts-Brauerei

Hermannstraße

Am Stift

Kinderg.

Kath. Stiftskirche

Clarissenstraße

Hörder Bahnhofstraße

Bennighofer Straße

Ev. Friedh.

Verwaltungsgebäude

Spielplatz Typ A / B

IE Bestand Spielplatz Typ B

Kettenstraße

Goetenstraße

Schacht 1+2

Schacht 3

G/V HM52 FD3 MK1 MK2 MK3 MK4 MK5 V IE HJ5 SO1 SO2 SO3 WB1 WB2 BD52

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen (V)

10	zu erhaltende Bäume/Festsetzung laut Bebauungsplan	V
	Flächen mit Bodenbelastungen für die abhängig von der Nachnutzung besondere Maßnahmen zu ergreifen sind	V

Grünordn. Maßnahmen mit mindernder Funktion (G/V)

Biotoptyp		
BD52	Erhalt/Anpflanzung Gehölzstreifens als Grünkulisse	G/V
	Pflanzung Laubholz-Schnitthecke als Abgrenzung zu den öffentlichen Grünflächen am Phoenix See	G/V
HM52	öffentliche Grünflächen	G/V
IE	Spielplatz	G/V
FD3	Gewässer Hörder Bach	G/V
HJ5	private Grünflächen	G/V

Grünplanerische Standards (G)

geplante Straßenbäume im Rahmen der Erschließung

Geltungsbereich

Planfeststellungsgrenze See

Planfeststellungsgrenze Hörder Bach/ Grenze bauzeitlicher Eingriffsbereich

Planfeststellungsgrenze Verbindungsraum

9 10 11 Pflanzbindung/ Pflanzgebot

PHOENIX See

Phoenix See Entwicklungsgesellschaft mbH
Barcelonaweg 14 44269 Dortmund

Umweltbericht zum Bebauungsplan Hö 252 Teil A

STADTPLANER • INGENIEURE
LANDSCHAFTS ARCHITEKTEN

Büro MENKE

SEBERTZWEG 6
am WESTFALENDAMM
44141 DORTMUND
TELEFON 0231 941060
FAX 0231 941066

www.buero-menke.de e-mail do @ buero-menke.de

Alle Maße und Höhen sind vor Beginn der Arbeiten im Gelände zu prüfen. Unklarheiten sind vor der Ausführung mit der Bauüberwachung zu klären. Alle Pläne, Bilder, Modelle oder Erläuterungen unserer Arbeiten bleiben unser Eigentum und dürfen weder vervielfältigt, nachgeahmt, noch dritten Personen zugängig gemacht werden. Erfüllungsort und Gerichtsstand ist der Berufssitz der Stadtplaner + Ingenieure LandschaftsArchitekten.

Mitglieder der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen.

PROJEKT: Umweltbericht zum B-Plan Hö252 Teil A

BAUHERR: Phoenix See Entwicklungsgesellschaft mbH 44269 Dortmund

PLAN: 10 - Teil A

MASSSTAB i.O. 1 : 1000
DATUM 10. 01. 2008
BEARB. AV
GEANDERT: 13.02.08 Fläche BD52
25.7.08 Planfeststellungsgrenze und Pflanzgebote

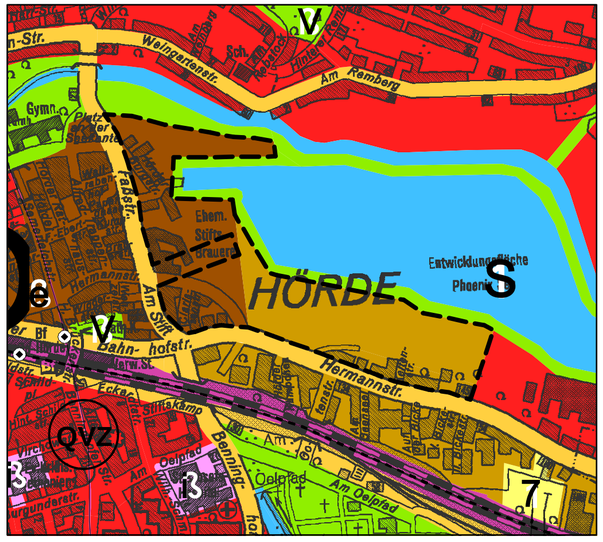
Planung Biotoptypen Maßnahmenplan

ZERTIFIZIERT DURCH TÜV CERT
DIN EN ISO 9001

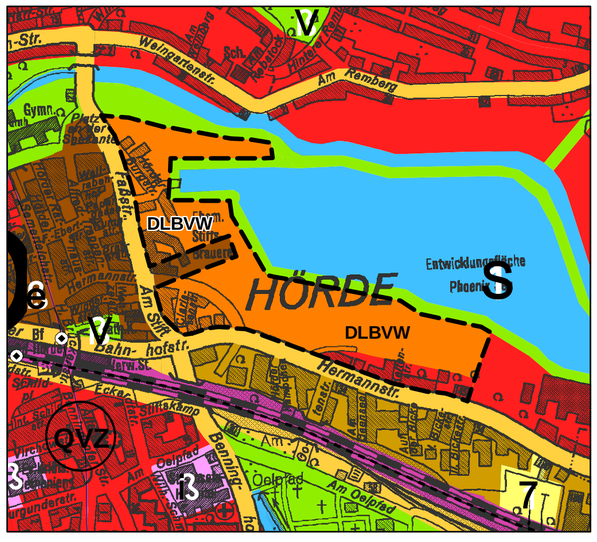
Stadt Dortmund

Flächennutzungsplan vom 31.12.2004
11. Änderung - PHOENIXSee Teilbereich A - Seequartier

Darstellung
gültiger Flächennutzungsplan



Entwurf
der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes



- Änderungsbereich
- Allgemeines Wohngebiet
- Sondergebiet
- **DLBVW** Dienstleistung, Büro, Verwaltung, Wohnen
- gemischte Baufläche
- Kerngebiet
- Fläche für den Gemeinbedarf
- e Öffentliche Verwaltungen
- i Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Grünfläche
- V Parkanlage
- Wasser
- S Regenrückhaltebecken
- Verkehrsfläche
- Schienenverkehr
- 7 Elektrizität

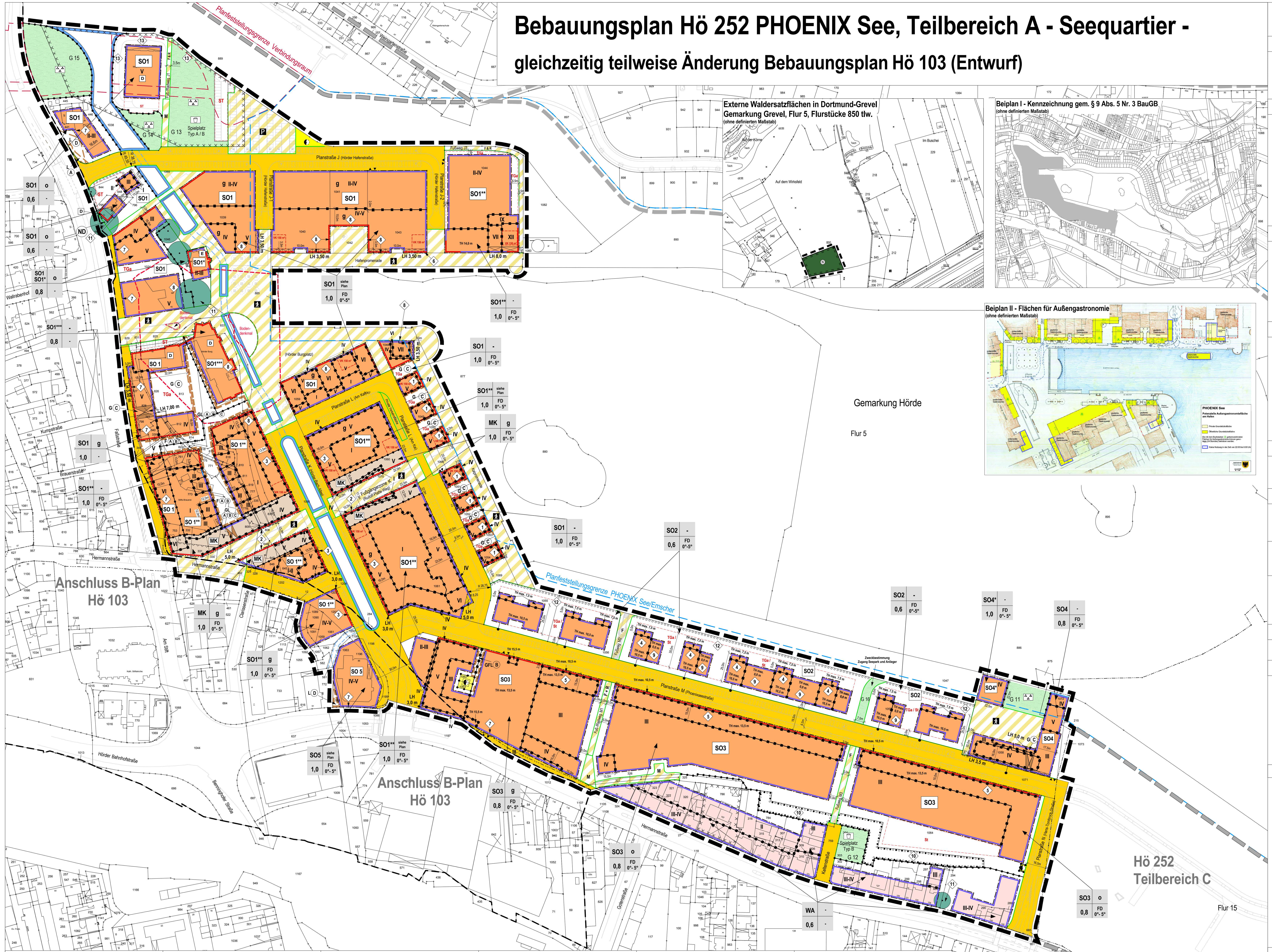
Der Rat der Stadt hat am beschlossen, den Entwurf der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich auszulegen. Dortmund, den Oberbürgermeister Ratsmitglied	Dieser Entwurf der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Begründung haben nach § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegen (Öffentlichkeitsbeteiligung). Gleichzeitig bestand Gelegenheit zur Erörterung. Dortmund, den Bereichsleiter
Der Rat der Stadt Dortmund hat am 1. die fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen nach § 3 Abs. 2 BauGB geprüft und die in der Ratsvorlage unter der/den lfd. Nr./Nrn. aufgeführten abweichenden Darstellungen beschlossen und im Übrigen den vorgebrachten Anregungen nicht entsprochen. 2. die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dortmund vom 31.12.2004 mit Begründung beschlossen und festgestellt. Dortmund, den Oberbürgermeister Ratsmitglied	Die Bezirksregierung Arnsberg hat mit Verfügung vom AZ: die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes -PHOENIX See, Teilbereich A -Seequartier- genehmigt. Arnsberg, den Die Bezirksregierung Im Auftrag
Die Genehmigung ist nach § 6 Abs. 5 BauGB in den „Dortmunder Bekanntmachungen“ Amtsblatt der Stadt - Nr. vom ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes wirksam geworden. Dortmund, den Bereichsleiter	

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und
Bauordnungsamt

61/4
M. 1 : 10000
Februar 2012

Bebauungsplan Hö 252 PHOENIX See, Teilbereich A - Seequartier -

gleichzeitig teilweise Änderung Bebauungsplan Hö 103 (Entwurf)



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

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- WA – Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- MK – Kerngebiete (§ 7 BauNVO)
- SO – Sondergebiete (§ 11 BauNVO)
- VK 150 m² – Im Erdgeschoss zulässige Verkaufsflächen innerhalb der Sondergebiete

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 BauGB)

- 0,8 – Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
- III – Zahl der Vollgeschosse (VG) als Höchstmaß (§ 16 Abs. 3 BauNVO)
- III-IV – Zahl der Vollgeschosse (VG) als Mindest- und Höchstmaß (§ 16 Abs. 3 BauNVO)
- TH max. 13,5 m – maximal zulässige Traufhöhe (als Beispiel)
- TH 14,0 m – zwingend einzuhaltende Traufhöhe (als Beispiel)

Bemessungspunkt TH max. / Bemessung O.K. ausgebauter Gehweg – Die Traufe wird bestimmt durch die Schnittlinien der Außenflächen der Umfassungswand mit der Oberkante der Dachhaut. Die Begrenzung der Außenfläche wird bestimmt nach der jeweils gültigen DIN 277. Unterer Bezugspunkt für die Bemessung der Traufhöhen ist die Oberkante des ausgebauten Gehwegs oder der Mischverkehrsfläche. Gemessen wird, ausgehend von der Gebäudemitte, im rechten Winkel zu dem der Hauptfassade zugewandten Fahrbahnrand.

Bauweise, Baulinie, Baugrenze, Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- o – offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- g – geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)
- a – abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO) - vgl. Ziff. 3.4 Textliche Festsetzungen
- Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO), Bezugspunkt zur Ermittlung der Traufhöhe / Geschosse
- Arkade im Erdgeschoss, einzuhaltende lichte Höhe (Mindesthöhe) siehe Einschrieb
- Überbauung bei der zugeordneten Verkehrsfläche zulässig (lichte Höhe (Mindesthöhe) siehe Einschrieb in der Planzeichnung)

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche, öffentlich oder privat (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  (Anm.: Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche ist eine nachrichtliche Darstellung und keine Festsetzung)
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
  (Anm.: Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist eine nachrichtliche Darstellung und keine Festsetzung)
  Zweckbestimmung:
  - P – Öffentliche Parkfläche
  - Fußgängerbereich
  - M – Mischverkehrsfläche
  - F + R – Fuß- und Radweg
  - F – Fußweg

Fläche für Versorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- Flächen für Versorgungseinrichtungen
  Zweckbestimmung: Elektrizität / Telekommunikation

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- G 14 – Grünfläche (Nummerierung als Beispiel)
- Parkanlage (öffentlich)
- Spielplatz (öffentlich)

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 25a und b BauGB)

- Pflanzerhalt i. V. m. Pflanzgebot und Pflanzbindung
- Pflanzgebot i. V. m. Pflanzbindung
- zu erhaltender Baum

Flächen für Wald
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)

- Flächen für Wald - vgl. Ziff. 11 der textlichen Festsetzungen

Sonstige Festsetzungen

- Mit Geh- (G), Fahr- (F) und Leitungsrechten ((L) unterirdisch) zu belastende Fläche (Begünstigte s. textliche Festsetzungen)
- Durchgang / Durchfahrt mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung der Art der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Abgrenzung unterschiedliches Maß der Nutzung und der Bauweise
- 1 – zusätzliche textliche Festsetzung und räumliche Zuordnung
- TGa/St – Fläche für die Anlage einer Tiefgarage oder von Stellplätzen
- Ein- und Ausfahrt Tiefgarage und/oder Parkhaus

Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und sonstige Darstellungen

- Flächen, deren Böden ggf. erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- D – Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
- E – Erhaltenswertes Gebäude
- ND – ND 103 Platane (Platanus x hispanica)
- Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechtes / Naturschutzgebiet
- Flurstücksgrenze Bestand
- Flurgrenze
- Gemarkungsgrenze
- 346 – Flurstücksnummer
- Bestandsgebäude
- Böschung
- 12,0m – Vermaßung
- R 8 – Radienbemaßung
- Vorschlag für Baumstandorte
- Grenze Planfeststellungsverfahren PHOENIX See/Emscher
- Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen ober- / unterirdisch (Hörder Bach)
- Planfeststellungsgrenze Verbindungsraum
- Abgrenzung Bodendenkmal 'Burg Hörde', Dortmund Hörde
- Grenze Teilbereiche B und C Bebauungsplan Hö 252
- Grenze angrenzender Bebauungsplan Hö 103

Füllschema Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
Grundflächenzahl	Flachdach (FD), Dachneigung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE NACH DEM BAUGESETZBUCH (BAUGB) IN DER FASSUNG VOM 23. SEPTEMBER 2004 (BGBl. I S. 2414) / BGBl III FNA 213-1

DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO) IN DER FASSUNG VOM 23. JANUAR 1990 (BGBl. I S. 132), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 3 DES GESETZES VOM 22. APRIL 1993 (BGBl. I S. 466)

DER BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (BAUO NRW) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 01. MÄRZ 2000 (GV. NRW. S. 256), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 2 DES GESETZES VOM 11. DEZEMBER 2007 (GV. NRW. S. 708).

Teil I: Textliche Festsetzungen

§ 1 Art und Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

1.1 In den Kerngebieten (MK) sind nach § 7 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Einzelhandelsbetriebe im Erdgeschoss mit max. 799 m² Verkaufsfläche, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten mit Ausnahme von Spielhallen, Bordellen und bordellähnlichen Betrieben sowie Wettbüros
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Wohnen ab dem 1. Obergeschoss

1.2 Nicht zulässig sind innerhalb der Kerngebiete (MK)
-Tankstellen, auch nicht im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen

1.3 Nicht zulässig sind innerhalb der Kerngebiete (MK) die nach § 7 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Tankstellen, die nicht unter § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO fallen).

1.4 Im Sondergebiet 1 (SO 1) mit der besonderen Zweckbestimmung 'Dienstleistungs-, Gastronomie-, Hotel- und Wohnstandort' sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten mit Ausnahme von Spielhallen, Bordellen und bordellähnlichen Betrieben sowie Wettbüros
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Wohnen ab dem 1. Obergeschoss
- Einzelhandel in den in der Planzeichnung festgesetzten Verkaufsflächen (jeweils 150 m²)

1.5 Im Sondergebiet 1* (SO 1*) sind Wohnnutzungen unzulässig. Neben den in Ziff. 1.4 genannten Nutzungen ist zusätzlich die folgende Nutzung zulässig:
- Verkaufsflächen für Musikinstrumente und Musikalien mit einer maximalen Verkaufsfläche von 50 m².

1.6 Im Sondergebiet 1** (SO 1**) sind neben den in Ziff. 1.4 genannten Nutzungen Wohnnutzungen in allen Geschossen zulässig.

1.7 Im Sondergebiet 1*** (SO 1***) sind abweichend von den in Ziff. 1.4 genannten Nutzungen keine Wohnnutzungen sowie keine sonstigen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig.

1.8 Im Sondergebiet 2 (SO 2) mit der besonderen Zweckbestimmung 'Dienstleistungs- und Wohnstandort' sind die folgenden Nutzungen zulässig:
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Wohnen ab dem 1. Obergeschoss (Bezugsebene Straße).

1.9 Im Sondergebiet 3 (SO 3) mit der besonderen Zweckbestimmung 'Dienstleistungs- und Gewerbestandort' sind die folgenden Nutzungen zulässig:
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Parkhaus (Tief- oder Hochgarage)
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

1.10 Im Sondergebiet 4 (SO 4) mit der besonderen Zweckbestimmung 'Zentrum Wassersport / Wasserrettungsstation' sind die folgenden Nutzungen zulässig:
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Wohnen ab dem 1. Obergeschoss
- Schank- und Speisewirtschaften mit Ausnahme von Straßenimbissbetrieben
- Handwerks- und Gewerbebetriebe mit der Ausrichtung 'Bootsbau, Herstellung von Bootszubehör'
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Vergnügungsstätten mit Ausnahme von Spielhallen, Bordellen und Wettbüros
- Wasserrettungsstation, Anlagen für wasserwirtschaftliche Zwecke

1.11 Im Sondergebiet 4 (SO 4) sind in den Erdgeschossen als Ausnahme Läden der Branche 'Sport und Camping' mit dem Sortiment 'Sportartikel' zulässig. Die maximale Verkaufsfläche darf 799 qm nicht überschreiten.

1.12 Im Sondergebiet 4* (SO 4*) mit der besonderen Zweckbestimmung 'Zentrum Wassersport / Wasserrettungsstation' sind die folgenden Nutzungen zulässig:
- Wohnen sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzungen ab dem 2. Obergeschoss (Bezugsebene See)
- Schank- und Speisewirtschaften mit Ausnahme von Straßenimbissbetrieben
- Anlagen für wassersportliche und wasserwirtschaftliche Zwecke

1.13 Im Sondergebiet 5 (SO 5) mit der besonderen Zweckbestimmung 'Dienstleistungs- und Autohausstandort' sind folgende Nutzungen zulässig:
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Verkaufsflächen für Kraftfahrzeuge und KFZ-Zubehör
- KFZ-Werkstatt sowie sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

1.14 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:
- Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.15 Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets folgende gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig:
- Betriebe des Beherberungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.16 Im SO 1, SO 1*, SO 1**, SO 4* sowie im MK sind keine zusätzlichen Attika-/Staffelgeschosse zulässig.

§ 2 Festsetzung über vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen
(§ 9 Abs. 2a BauGB i. V. m. § 6 Abs. 5 BauO NRW)

In den Sondergebieten SO 1, SO 1*, SO 1**, SO 1***, SO 3 sowie SO 5 gelten bei der Bemessung der Tiefe der Abstandsflächen die Regelungen für Kerngebiete (0,5 H).

§ 3 Regelung der Zulässigkeit bestimmter vorhandener baulicher und sonstiger Anlagen (Fremdkörper) in überwiegend bebauten Gebieten, die gemäß dem festgesetzten Baugebiet unzulässig wären (erweiterter Bestandsschutz)
(§ 1 Abs. 10 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind nach § 1 Abs. 10 BauNVO Änderungen und Erneuerungen der bestehenden Tankstelle (Hermannstraße 105, Grdst. Nr. 786, Flur 319, Gemarkung Hörde) inklusive der zugeordneten Werkstatt, der Waschanlage sowie eines Bistros / Verkaufsraumes mit einer maximalen Bistro- / Verkaufsraumgrundfläche von 150 qm zulässig. Das Emissionsverhalten darf sich hierbei gegenüber der genehmigten Nutzung nicht verschlechtern.

§ 4 Bauweise, Baulinie, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

4.1 (1) Bei den mit Raute (1) gekennzeichneten Gebäuden sind auf der seezugewandten Gebäudeseite über die gesamte Gebäudebreite Überschreitungen der festgesetzten Baulinie durch Balkone bis zu einer Tiefe von maximal 2,0 m zulässig.

4.2 (2) Gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO können bei den mit Raute (2) gekennzeichneten Baulinien Gebäudeteile auf maximal 50 % der jeweiligen Gebäudelänge bis zu einer Tiefe von maximal 1,5 m zurücktreten.

4.3 (3) Gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO können bei den mit Raute (3) gekennzeichneten Baulinien ab dem 1. Obergeschoss auskragende Gebäudeteile (z. B. Erker) auf maximal 50 % der jeweiligen Gebäudelänge bis zu einer Tiefe von 1,5 m vortreten.

4.4 (4) Bei den mit Raute (4) gekennzeichneten Gebäuden sind Auskragungen bis maximal 50 % der jeweiligen Gebäudelänge in einer maximalen Tiefe von see- und straßenseitig 2,0 m sowie ost- und westseitig von 1,5 m zulässig

4.5 (5) Im Bereich der mit Raute (5) gekennzeichneten Baufelder sind bei Gebäudelängen über 30,0 m die Fassadenflächen zu untergliedern. Nach maximal 30,0 m muss die Fassade über eine Länge von 5,0 m mindestens 3,0 m zurückspringen.

4.6 (6) Im Bereich der mit Raute (6) gekennzeichneten Fassade können Gebäudeteile bis zu einer maximalen Tiefe von 0,9 m über die festgesetzte Baulinie auskragen.

§ 5 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans müssen bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Lärmbelastung der Hermann- und der Faßstraße sowie der Planstraßen J, K, L und M für die Gebäude bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärmminderung getroffen werden. Die nachfolgend aufgeführten Innenschallpegel dürfen nicht überschritten werden:

Raumart

Innenschallpegel	
- Schlafräume nachts im Kerngebiet, Sondergebiet und Allgemeinen Wohngebiet	**35** bzw. **30** dB(A)
- Wohnräume tags im Kerngebiet, Sondergebiet und Allgemeinen Wohngebiet	**40** bzw. **35** dB(A)
- Kommunikations- und Arbeitsräume tags, Unterrichtsräume, ruhebedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz- und Vortragsräume, Arztpraxen, Operationsräume, Kirchen, Aulen	**40** dB(A)
- Büros für mehrere Personen	**45** dB(A)
- Großraumbüros, Gaststätten, Schalterräume, Läden	**50** dB(A)

Sofern diese Werte nicht schon durch Grundrissgestaltung und Baukörperanordnung eingehalten werden können, sind schallschützende Außenbauteile wie z. B. Schallschutzfenster und deren Zusatzeinrichtungen sowie Zwangslüftungen (entsprechend der VDI-Richtlinie 2719), Außentüren, Dachflächen, Wände etc. zu verwenden. Nach dem Runderlass vom 24.09.90 (MBl. NW S. 1348) des nordrhein-westfälischen Ministers für Bauen und Wohnen betreffend der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu erbringen.

5.2 (7) An den mit Raute (7) gekennzeichneten Fassaden sind bei Büronutzungen Festverglasungen und eine mechanische Belüftungseinrichtungen vorzusehen. Zudem sind entlang der Faßstraße Wohnnutzungen in einer Tiefe von 15,0 m unzulässig.

5.3 (8) Bei den mit Raute (8) gekennzeichneten Fassaden sind bei Wohnnutzungen die zum dauernden Aufenthalt bestimmten Räume mit nicht zu öffnenden Fenstern auszustatten. Ausnahmsweise kann auf diese verzichtet werden, wenn im Rahmen des Bauantrags nachgewiesen wird, dass durch aktive Schallschutzmaßnahmen die Richtwerte der TA Lärm für Mischgebiete vor den Fenstern eingehalten werden.

§ 6 Flächen für Nebenanlagen sowie die Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

6.1 Im Sondergebiet 2 (SO 2) ist die Errichtung von Nebenanlagen zwischen der nördlichen Grenze der überbaubaren Fläche und der nördlich angrenzenden Böschung zum PHOENIX See unzulässig.

6.2 (9) Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den speziell festgesetzten Bereichen. In den mit Raute (9) gekennzeichneten Flächen sind Stellplätze ausgeschlossen. Soweit technisch machbar, sind Tiefgaragen zudem unterhalb der öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

6.3 Im Sondergebiet 3 (SO 3) sind Stellplätze erst ab einem Abstand von 5,0 m zur Phoenixseestraße und zur Hans-Tombrock-Straße zulässig.

§ 7 Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

§ 8 Pflanzgebote und Pflanzbindungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

8.1 (10) Die nach der geplanten Modellierung des Geländes auf den mit Raute (10) gekennzeichneten Flächen noch vorhandenen Bäume sind dauerhaft zu erhalten. In Ergänzung des Gehölzbestandes sind die Flächen zur Herstellung eines Trenn- und Schutzgrüns in einer Gesamtbreite von 10 m zu 100 % mit heimischen, Standortgerechten Laubgehölzen im Raster von 1,0 m x 1,0 m zu bepflanzen (ein Gehölz pro Quadratmeter). Die Bepflanzung hat zu 20 % mit Bäumen (Anpflanzhöhe mindestens 2,5 m und Anpflanzstammumfang mindestens 12 cm - gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdreich) und zu 80 % mit Sträuchern (Anpflanzhöhe mindestens 0,6 m) zu erfolgen. Entsprechende Arten können der Vorschlagsliste im Anhang des Umweltberichts entnommen werden. Mit Erteilung der Baugenehmigung wird der Antragsteller verpflichtet, die Umsetzung des Trenn- und Sichtschutzgrüns entlang seines Grundstücks vorzunehmen.

8.2 Die mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Einzelbäume sind fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und nach einem möglichen Abgang gleichwertig zu ersetzen.

8.3 (11) Die mit Raute (11) versehenen und gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Bäume dürfen durch Bauarbeiten, Baustellenverkehr, Ablagerung von Baumaterialien, Aufschüttungen oder Abgrabungen grundsätzlich nicht im Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich beschädigt werden.

Bei Hoch- oder Tiefbaumaßnahmen im Kronen-, Stamm und Wurzelbereich sind Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsdecken bei Baumaßnahmen) durchzuführen und vor dem Beginn der Baumaßnahmen mit dem Umweltamt der Stadt Dortmund abzustimmen.

8.4 Die Parkplatzflächen und öffentlichen Stellplätze sind je angefangene 2 Längsparkplätze oder je angefangene 4 Senkrechtparkplätze mit einem großkronigen, standortgerechten Laubbaum, hochstämmig, Stammmindestumfang 18 - 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu untergliedern. Heimische und sortenfreie Arten sind im Regelfall vorzuziehen. Die mit Bodendeckern, Stauden oder Gräsern dauerhaft zu begrünenden Baumscheiben sind in Größe einer PKW-Stellplatzfläche vorzusehen. Bei großflächigen Parkplatzanlagen ist im Pflanzkonzept vorzusehen, dass die zu pflanzenden Bäume mittelfristig ein nahezu geschlossenes Kronendach ausformen.

8.5 (12) In dem mit (12) gekennzeichneten Pflanzgebot sind zur einheitlichen Abgrenzung der privaten Grundstücke gegenüber den öffentlichen Flächen am PHOENIX See zweireihige Schnitthecken mit einer Mindestbreite von 1,0 m sowie mit einer Wuchshöhe von 1,5 m zu pflanzen. Der Pflanzabstand zur Grundstücksgrenze muss mindestens 0,5 m betragen. Als Gehölzarten sind entweder Hainbuchen (Carpinus betulus), Rotbuchen (Fagus sylvatica), Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna) oder Liguster (Ligustrum vulgare) zu verwenden. In Ergänzung der Heckenpflanzungen sind Zäune mit einer maximalen Höhe von 1,2 m zulässig, sofern sie auf der von der öffentlichen Fläche abgewandten Seite der Hecke errichtet werden.

8.6 Im Verlauf der Erschließungsstraßen sind gemäß Darstellung im Bebauungsplan (Vorschlag für Baumstandorte) standortgerechte, großkronige Laubbäume als Hochstamm mit einem Stammmindestumfang von 18-20 cm zu pflanzen. Der Umweltbericht trifft Festlegungen zu den Baumarten. Je Baum ist eine offene Bodenfläche von der Mindestgröße eines Stellplatzes mit bodenbedeckender Vegetation aus standortgerechten Stauden oder Gehölzen oder mit Einsaat von Gräsern und Kräutern flächig und dauerhaft zu begrünen.

8.7 Die unter Ziff. 8.1, 8.4, 8.5 und 8.6 aufgeführten Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Soweit in diesem Bebauungsplan keine anderen Regelungen getroffen werden, gelten für die Gestaltung und Realisierung der grünordnerischen Maßnahmen die Ausführungsgrundsätze der 'Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen' der Stadt Dortmund.

§ 9 Umgang mit Bodenverunreinigungen
(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

9.1 Sind im Bereich der gem. § 9 Abs. 5 BauGB zeichnerisch gekennzeichneten Altlastenverdachtsflächen Wohnbauvorhaben geplant, ist bei den Aushubarbeiten ein sachverständiger Bodengutachter und das Umweltamt der Stadt Dortmund hinzuzuziehen (s. Hinweis Ziff. 14).

9.2 (13) Im Bereich der mit Raute (13) gekennzeichneten Flächen sind Grundwassermessstellen zu dulden und ein 5,0 m breiter Korridor zu den Grundwassermessstellen zugänglich zu halten.

9.3 Künftig nicht versiegelte Freiflächenbereiche sind oberhalb der Aufbereitungsebene unter dem Vorsorgegesichtspunkt gemäß den vorliegenden Sanierungsplänen nach § 13 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) mit sauberem, natürlichen Bodenmaterial in einer Mindeststärke von 0,5 m abzudecken, welches die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) bzw. den Zuordnungswert Z 0 der Dortmunder Einbauwerte einhält.

§ 10 Belastungsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

10.1 (A) Die Stadt Dortmund hat das Recht, die mit (A) festgesetzten Belastungsflächen mit Geh- (G), Fahr- (F) und Leitungsrechten ((L) unterirdisch) zu belasten.

10.2 (B) Die Ver- und Entsorgungsbetriebe sowie die Unternehmen der Telekommunikationsbranche haben das Recht, die mit (B) festgesetzten Flächen mit Leitungsrechten ((L) unterirdisch) zu belasten. Die Belastung mit einem Leitungsrecht umfasst auch das Befahren der Flächen.

10.3 (C) Die Stadt Dortmund hat das Recht, die mit (C) festgesetzten Flächen mit Geh- (G) und/oder Fahrrechten (F) zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

10.4 (D) Der zuständige Wasserentsorgungsverband hat das Recht, die mit (D) festgesetzten Flächen mit Leitungsrechten (L) zu belasten. Die Belastung mit einem Leitungsrecht umfasst auch das Befahren der Flächen.

§ 11 Flächen für Wald
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)

Die als Fläche für Wald festgesetzte externe Waldersatzfläche ist in einer Gesamtgröße von 4.689 qm mit Waldgehölzarten flächig und in ungeordneter Mischung bis spätestens 2 Jahre nach Rechtskraft des B-Planes zu bepflanzen. Es sind bodenständige und standortgerechte Gehölze aufzuforsten. Es ist ausschließlich Forstware aus den geeigneten Herkunftsgebieten nach dem Gesetz über forstliches Saat- und Pflanzgut (Forstvermehrungsgutgesetz FoVG) zu verwenden. Im Zuge der fünfjährigen Aufwuchspflege sind Gehölzausfälle zu ersetzen.

§ 12 Öffentlichen Grünflächen (Parkanlagen)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die als öffentliche Grünflächen festgesetzten und mit den Symbolen G 11, G 12, G 13, G 14 und G 15 gekennzeichneten Flächen sind gemäß der Entwurfs- und Ausführungsplanung herzustellen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Ausführungsplanung ist vor Baubeginn mit der Stadt Dortmund, Tiefbauamt einvernehmlich abzustimmen.

Teil II: Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW

§ 13 Gestaltung der straßenzugewandten Freiflächen

13.1 Im Sondergebiet 2 (SO 2) sind bis auf den Anteil der notwendigen Erschließung (Zufahrten und Zuwegung zum Eingang) die nicht-überbauten Flächen mit Rasen oder bis maximal 0,5 m hoch wachsenden Bodendeckern zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

13.2 Im Sondergebiet 1 (SO 1) sind die zwischen der Straße Am Kai und der Kaipromenade gelegenen nicht-überbauten Flächen mit dem gleichen oder mit einem vergleichbaren Material wie die östlich angrenzende öffentliche Verkehrsfläche (Kaipromenade) auszuführen.

§ 14 Einfriedungen

14.1 Sofern der Bebauungsplan keine anderen Regelungen trifft, sind Einfriedungen der privaten Grundstücke gegenüber öffentlichen Flächen als Schnitthecken mit einer Mindestbreite von 0,5 m und einer maximalen Wuchshöhe von 1,2 m zulässig. Der Pflanzabstand zur Grundstücksgrenze muss 0,5 m betragen. Es sind Gehölzarten wie z. B. Hainbuche (Carpinus betulus), Buche (Fagus sylvatica), Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna) oder Liguster (Ligustrum vulgare) geeignet. In Ergänzung der Heckenpflanzung sind Zäune mit einer maximalen Höhe von 1,2 m zulässig, sofern sie auf der von der öffentlichen Fläche abgewandten Seite der Hecke errichtet werden.

14.2 Alternativ sind Einfriedungen als mit Naturstein verblendete Mauern bis zu einer maximalen Höhe von 1,2 m über der zukünftigen Geländeoberkante zulässig.

14.3 Im Sondergebiet 2 (SO 2) sind Einfriedungen erst in einem Abstand von 5,0 m zur Phoenixseestraße zulässig. Einfriedungen auf Gebäuden oder Gebäudeteilen (z. B. Geländer) sind im SO 2 generell aus transparenten Materialien (z. B. Glas) oder in transparenter Bauweise (z. B. dünne Metallstäbe) herzustellen.

§ 15 Werbeanlagen

15.1 Werbeanlagen sind an der Stätte der Leistung unterhalb der Traufe mit einer maximalen Größe von 0,8 m x 1,2 m oder 0,5 x 1,5 m und als Stele in der straßenzugewandten Freifläche zulässig.

15.2 Lichtwerbeanlagen mit bewegtem, laufendem, blendendem oder in zeitlichem Wechsel aufleuchtendem Licht (Lichtbänder) sind unzulässig.

§ 16 Blickdurchlässige Brüstungen

(1) Bei den mit Raute (1) gekennzeichneten Gebäuden sind Balkone seeseitig mit blickdurchlässigen Brüstungen zu versehen.

§ 17 Dacheindeckung

17.1 Östlich der Wegebeziehung M 1 und M 2 sind Dacheindeckungen aus Blei, Zink, Kupfer unzulässig.

Teil III: Kennzeichnung in Textform nach § 9 Abs. 5 BauGB

1. Kennzeichnung Tiefenbergbau gem. § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB
Unter dem Plangebiet sind ehemalige Anlagen des Tiefenbergbaus vorhanden.

2. Kennzeichnung Bodenverunreinigung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB
In den tieferen Bodenschichten der vormals industriell genutzten Bereiche des Plangebietes (siehe Beiplan I) können industrielle bedingte Bodenverunreinigungen vorhanden sein.

Teil IV: Hinweise nach § 9 Abs. 6 BauGB

1. Energieeffizienz
Zur Verbesserung der Energieeffizienz der gewerblichen Gebäude muss der Erwerber in der Planungsphase eine umfassende energetische Fachberatung beauftragen und in diesem Rahmen die geplanten Einsparungen für den Wärmeschutz, die Beleuchtung, die Kühlung und die Stromnutzung gegenüber dem Bauordnungsamt beziffern. Der Erwerber kann die Gebäudetechnik abhängig von seinen speziellen Bedürfnissen frei wählen. Die Primärenergiegrenzwerte (EnEV 2009 und EEWärmeG 2009) müssen hierbei um mindestens 10 % unterschritten werden. Der Erwerber muss diese Verpflichtung auf etwaige Rechtsnachfolger mit entsprechender Weitergabeverpflichtung übertragen.

2. Erdarbeiten, Bodenbewegungen, Bodenaushub
Sollten sich bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichen Maßnahmen Anhaltspunkte für das Vorliegen einer bisher nicht erkannten Altlast oder weiterer schädlicher Bodenveränderung ergeben, so sind diese gemäß § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz NW (LbodSchG) vom 09.05.2000 in Verbindung mit §§ 4 und 6 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 unverzüglich dem Umweltamt der Stadt Dortmund als Untere Bodenschutzbehörde mitzuteilen. In einem solchen Fall kann die zuständige Fachbehörde weiterreichende Schutz-, Sicherheits- oder Sanierungsmaßnahmen fordern.

3. Baumschutzsatzung
Soweit keine anderen Regelungen getroffen werden, gelten für den vorhandenen Baumbestand die Bestimmungen der 'Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Dortmund' in der jeweils gültigen Fassung.

4. Genehmigungsfähigkeit von Versickerungsanlagen
Private Versickerungsanlagen sind unzulässig.

5. Nutzung der Erdwärme
Eine etwaige Erdwärmenutzung durch Geothermie bedarf einer gesonderten wasserrechtlichen Erlaubnis bzw. eines bergrechtlichen Betriebsplanes.

6. Umweltbericht
Für die Belange des Umweltschutzes wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Dem Umweltbericht sind weitere Informationen und Bestimmungen, u. a. zur Vermeidung von Eingriffen und zur Ausgestaltung der grün- und landschaftspflegerischen Ausführungsmaßnahmen zu entnehmen.

7. Schutz der Gehölze während der Baumaßnahmen und grünplanerische Ausführungsgrundsätze für Pflanzmaßnahmen
Gemäß § 14 Abs. 4 BauO NW müssen zu erhaltende Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen vor und während der Bauarbeiten durch geeignete Vorkehrungen i. V. m. der DIN 18 920 vorsorglich und nachhaltig geschützt sowie ausreichend bewässert werden. Dies ist durch die Bauleitung sicherzustellen. Geschützte Bäume dürfen durch Bauarbeiten, Baustellenverkehr, Lagerung von Baumaterialien, Aufschüttungen oder Abgrabungen grundsätzlich nicht im Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich beschädigt werden. Es sind jeweils mindestens 1,5 m Abstand von der Kronentraufe einzuhalten. Dies gilt ebenfalls für den Schwenkbereich z. B. von Kränen oder Baggern. Der Vorhabenträger, der Bauherr oder sein Vertreter haben die Bauleitung und diese die ausführenden Betriebe vor Beginn der Arbeiten auf die Vorgaben zum Baumschutz hinzuweisen und für die Einhaltung zu sorgen. Sie übernehmen neben einem eventuellen Schädiger der Bäume die Verantwortung für die Schäden. Die Bauleitung hat sicherzustellen, dass vor Beginn der Baumaßnahmen geeignete Schutzmaßnahmen nach 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 (RAS-LP 4) vorzunehmen sind.

Das DIN-Blatt ist beim Alleinverkäufer, der Beuth-Vertriebsgesellschaft mbH, Berlin, erhältlich. Die RAS-LP 4 kann bei der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, A.-Schütte-Allee 10, 50679 Köln, bezogen werden. Soweit im Umweltbericht keine anderen Regelungen getroffen werden, gilt für die Pflanzenverwendung, dass heimische, standortgerechte und sortenfreie Laubholzarten gemäß Pflanzliste (Anhang Umweltbericht) zu verwenden sind. Für die Gestaltung und Realisierung der grünordnerischen Maßnahmen und zugunsten von Ausgleich und Ersatz gelten die Ausführungsgrundsätze der 'Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen' der Stadt Dortmund in der gültigen Fassung (Umweltamt), die Ausführungen des Umweltberichts und ebenfalls des Baumersatzes die Ausführungsgrundsätze der Baumschutzsatzung. Im Vorfeld der Pflanzmaßnahmen ist dem Umweltamt ein Pflanzplan zur Genehmigung vorzulegen. Die Vorschriften der DIN 18 915 (Vegetationstragschichten), 18 916 (Pflanzgruben), 18 320, die ZTV Landschaftsbauarbeiten sowie die FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen sind zu beachten. Zur Gewährleistung eines dauerhaften Bestandes der anzupflanzenden Gehölze beträgt die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege i. d. R. 4 Jahre. Hinsichtlich der Pflanzung von Bäumen, Hecken und Sträuchern nahe der Grundstücksflächen sind die Abstandsgebote des § 41 i. V. m. § 43 Nachbarschaftsgesetzes NW auf städtischen Flächen in der Nähe zu Privatflächen zu beachten.

8. Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB
Mutterboden im Sinne der DIN 18300, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Der Mutterboden ist vordringlich im Bebauungsplangebiet wieder einzubauen. Im Zuge des Wiedereinbaus von Mutterboden zugunsten von 'Wiederandeckungsmaßnahmen' sind Verdichtungen zu vermeiden.

9. Bodeneingriffe und Meldepflicht von Bodenfunden
Bei Bodeneingriffen können weitere Bodendenkmale entdeckt werden. Bodeneingriffe sind alle Arten von Erdarbeiten, z. B. Abgrabungen, Ausschachtungen, Bohrungen, Ramm- und Spundarbeiten. 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. Die Entdeckung von Bodendenkmalen oder von mutmaßlichen Hinweisen darauf ist gem. § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Dortmund (Tel. 0231/50 - 2 42 92, Fax. 0231/50 - 2 67 30) und dem LWL Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, (Tel. 02761.9375.0, Fax. 02761.2466) unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

10. Kampfmittel
Es kann nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass sich Kampfmittel im Erdreich befinden. Weist bei Durchführung des Bauvorhabens der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch das Ordnungsamt der Stadt Dortmund, Olpe 1, 44122 Dortmund, Telefon 0231/ 50- 22978 oder 0231/ 50- 25955 oder die Polizei zu verständigen.

11. Schutz vor drückendem Wasser
Zum Schutz der baulichen Anlagen vor drückendem Wasser sind geeignete technische Vorkehrungen erforderlich. Der Anschluss privater Grundstücksdrainagen an die öffentliche Kanalisation ist unzulässig.

12. Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren
Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind auf den Dachflächen zulässig und werden nicht auf die maximal zulässige Gebäudehöhe oder Traufhöhe angerechnet.

13. Ausschluss Freistellungsverfahren nach § 67 BauO NRW
Aufgrund der industriellen Vornutzung und der teilweise noch erforderlichen Bodenabdeckmaßnahmen ist eine Freistellung nach § 67 BauO NRW nicht möglich.

14. Hinweis zu weiteren Bodenbelastungen
Für das ehemalige Magazingebäude behält sich das Umweltamt - Untere Bodenschutzbehörde - vor, im Zuge einer künftigen baugenehmigungspflichtigen Umnutzung in Abhängigkeit von der konkreten Detailplanung ergänzende Untersuchungen bzw. Sicherungs-/Sanierungsmaßnahmen zu fordern, da eine Schadensausdehnung unter die Gebäudegründung nicht ausgeschlossen werden kann. Die nördlich in Richtung Emscher und westlich in Richtung Hörder Bach orientierten Flächen für Grundwassermessstellen sind für die notwendige Überwachung des Sanierungserfolgs des Gaswerksschadens bzw. ein etwaiges späteres Sanierungserfordernis zugänglich zu halten (ca. 5 m breiter Korridor). Des Weiteren ist für den Fall eines späteren Sanierungsbedarfs eine Fläche unmittelbar nördlich der Stellplatzfläche frei zu halten. Diese Bereiche sind im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet.

Hermannstraße 107: Bei einer Umnutzung insbesondere zu Wohnbauzwecken behält sich das Umweltamt - Untere Bodenschutzbehörde - im zugehörigen Bauantragsverfahren die Forderung nach Boden- und Untergrunduntersuchungen vor. In Abhängigkeit von den Befunden können nutzungsbezogene Sanierungsmaßnahmen (z. B. Bodenaustausch) erforderlich werden.

Bestandsgebäude Faßstraße 21/29/31 und Gebäudekomplex Stiftsforum: Im Falle künftiger Bauantragsverfahren behält sich das Umweltamt - Untere Bodenschutzbehörde - vor, in Abhängigkeit von der Detailplanung Boden- und Untergrunduntersuchungen bzw. Sanierungs-/Sicherungsmaßnahmen (z. B. eine Bodenabdeckung) zu fordern.

15. Methanausgasungen
In der Karte der potentiellen Methanausgasungen der Stadt Dortmund ist das Plangebiet der Zone 1 zugeordnet. Methangasaustritte sind wenig wahrscheinlich.

16. DIN-Normen
Die im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Bebauungsplans genannten DIN-Normblätter können beim Stadtplanungs- und Bauordnungsamt eingesehen werden.

17. Außengastronomieflächen
Die im Beiplan II mit dem Buchstaben A gekennzeichneten Außengastronomieflächen können ganztägig (24 Stunden/Tag) bewirtschaftet werden.

Teil V: Gutachten und sonstige Anlagen

Zum Bebauungsplan gehören die Begründung (Teil A) vom 10.02.2012 sowie der Umweltbericht (Begründung Teil B) vom 10.02.2012.

Gutachten

Heimer + Herbstreit, Umweltverträglichkeitsstudie zum städtebaulichen Verfahren, Weißentwurf, Bochum, 07.11.2003

Planungsgemeinschaft grünplan, Junker und Kruse, Planersocietät, Arbeitsgemeinschaft R. W. + ST Freiraum, Freizeitnutzungen am PHOENIX See, Stand 2005

Stadtplanungs- und Bauordnungsamt der Stadt Dortmund, Ermittlung des Parkplatzbedarfs und Parkplatzkonzept, Dortmund, 18.01.2007

CIMA Stadtmarketing Gesellschaft für gewerbliches und kommunales Marketing mbH, Potenziale und Profilierung des Einzelhandelsstandortes und Stadtbezirkszentrums DORTMUND - HÖRDE, Köln Februar 2008

Naber Research & Consulting, Kurzstellungnahme zur räumlich-strukturellen Nutzungskonfiguration in den Haupteinkaufsstraßen der Dortmunder Stadtbezirkszentren Aplerbeck, Brackel, Hörde und Hombruch, Hamburg, 06.07.2010 sowie gutachterliche Stellungnahme zum geplanten Einzelhandelsbaustein im prospektiven "Seequartier" Dortmund, Hamburg, 05.2010

TÜV NORD Systems, Gutachten Geräuschemissionen und -immissionen durch Straßenverkehr und Anlagengeräusche in den Teilbereichen A, B und C des Bebauungsplans Hö 252 Dortmund PHOENIX See, Essen, 21.09.2007

TÜV NORD Systems, Geräuschemissionen und -immissionen möglicher Außengastronomiebereiche im Hafenquartier am PHOENIX See in Dortmund-Hörde, Essen, 06.02.2012

AiR Ingenieurbüro GmbH, Messbericht zur schalltechnischen Beurteilung von Straßenbelägen gemäß DIN EN ISO 11819-1 an drei Straßenverläufen in Dortmund, Hannover, 13.08.2009

TÜV NORD Systems, Essen und Ingenieurbüro simuPLAN, Dorsten, Gutachterliche Stellungnahme zu den Luftschadstoffen im Bereich der Bebauungsplangebiete Hö 252 'PHOENIX See' und Ap118n 'Alt Schüren West' in Dortmund, Essen/Dorsten, 21.06.2007

TÜV NORD Systems, Gutachten Geräuschimmissionen durch Straßenverkehr und Anlagengeräusche in den Teilbereichen A und C des Bebauungsplangebietes Hö 252 PHOENIX See und auf den Straßen im Umfeld, Essen, 20.01.2012

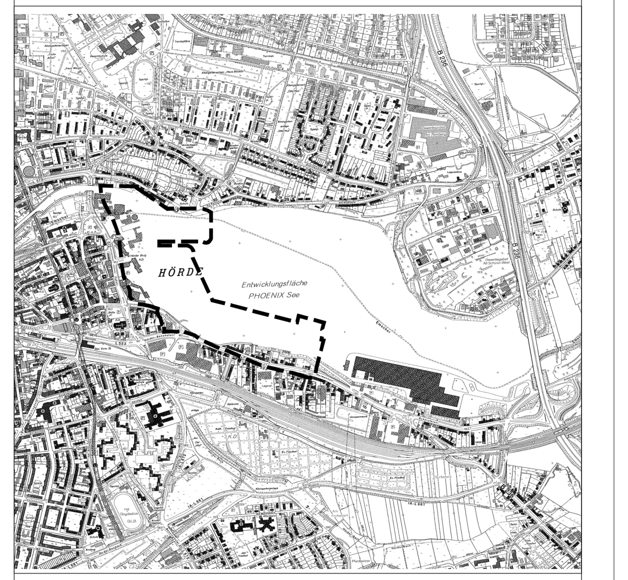
GERTEC GmbH, Energiekonzept - Endbericht, Essen 02/2007 und Ergänzungen zum Energiekonzept vom Februar 2007, Essen, 18.10.2007

ADU cologne Institut für Immissionsschutz GmbH, Prognose über die Lärmimmission aus dem Flugverkehr des Flughafens Dortmund im Jahr 2020 in verschiedene Szenarien, Köln, 17.03.2008

e² - energieberatung GmbH, Phönix See, Dortmund, Nachweis der Energieeinsparung und CO_2 Emission, Düsseldorf, 18.03.2010

	Maßstab	Blatt	Abteilung	Datum
	1:1.000	1 / 1	61/4	10.02.2012

Verfasser: pp a|s
Zweibrücker Hof 2, 58313 Herdecke



Bebauungsplan Hö 252 - Dortmund PHOENIX See -
und teilweise Änderung Bebauungsplan Hö 103
Teilbereich A - Seequartier -

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und Bauordnungsamt

Bescheinigung Planzeichnung
Diese Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58). Die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters Stand überein.
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.
Dortmund, den
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur (ÖbVI)

Beschluss zur Öffentlichkeitsbeteiligung
Der Rat der Stadt Dortmund hat am nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414 / BGBl. III FNA-213-1) beschlossen, den Entwurf zur Aufstellung des Bebauungsplans mit Begründung auf die Dauer von einem Monat erneut öffentlich auszulegen (erneute Öffentlichkeitsbeteiligung)
Dortmund, den
Oberbürgermeister Ratsmitglied

Erneute Öffentlichkeitsbeteiligung
Dieser Entwurf des Bebauungsplans hat mit Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 23.09.2004 für die Dauer eines Monats vom bis einschließlich zu jedermanns Einsicht erneut öffentlich ausgelegen. Gleichzeitig bestand Gelegenheit zur Erörterung.
Dortmund, den
Bereichsleiter

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt hat am nach § 10 Abs. 1 BauGB vom 23.09.2004 und in Verbindung mit den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666; SGV NRW 2023) diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.
Dortmund, den . .
Oberbürgermeister Ratsmitglied

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss ist nach § 10 Abs. 3 BauGB in den "Dortmunder Bekanntmachungen" - Amtsblatt der Stadt - Nr. vom ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplans Hö 252 PHOENIX See, Teilbereich A - Seequartier - als Satzung in Kraft getreten.
Dortmund, den . .
Bereichsleiter

Bestätigung nach der Bekanntmachungsverordnung
Hiermit wird entsprechend § 2 Abs. 3 der Bekanntmachungsverordnung vom 26.08.1999 (GV NRW S. 516) bestätigt, dass der Wortlaut der Satzung über den Bebauungsplan Hö 252 PHOENIX See, Teilbereich A - Seequartier - mit dem Beschluss des Rates vom übereinstimmt und dass die Verfahrensvorschriften gemäß § 2 Abs. 1 und 2 Bekanntmachungsverordnung eingehalten worden sind.
Dortmund, den . .
Oberbürgermeister