1. Ausfertigung

Begründung

zur Änderung Nr. 5 des Bebauungsplanes
Ap 201 – Ortskern Aplerbeck –

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und
Bauordnungsamt

Inhaltsverzeichnis:

1. Änderungsbereich

2. Anlass, Ziele und Zwecke der Änderung

3. Gegenwärtige Situation im Änderungsbereich

4. Bestehendes Planungsrecht und übergeordnete Planungen

5. Inhalt der Änderung

6. Erläuterungen zum Bebauungsplan
   - 6.1 Städtebauliche Konzeption
   - 6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise
     - 6.2.1 Allgemeines Wohngebiet
     - 6.2.2 Gewerbegebiet
   - 6.3 Gestaltungsfestsetzungen

7. Infrastruktureinrichtungen

8. Verkehrliche Erschließung
   - 8.1 Äußere und Innere Erschließung
   - 8.2 Ruhender Verkehr
   - 8.3 Öffentlicher Personennahverkehr

9. Öffentliche Grünflächen

10. Umweltbelange
    - 10.1 Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege
    - 10.2 Baumschutz
    - 10.3 Anwendung der Bodenschutzklausel
    - 10.4 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

11. Energiesparendes Bauen

12. Altlasten / Methanausgasungen

13. Ver- und Entsorgung
    - 13.1 Ver- und Entsorgung
    - 13.2 Entwässerung

14. Immissionsschutz

15. Lufthygiene

16. Denkmalschutz

17. Kampfmittel

18. Städtebauliche Zahlenwerte

19. Kosten

20. Gutachten

1. Änderungsbereich

Der Änderungsbereich befindet sich südlich der Rodenbergstraße und umfasst die Flächen östlich des Wohn- und Geschäftshauses Rodenbergstraße 64 bis 70 mit integrierter Seniorenwohnanlage bis einschließlich der denkmalgeschützten Gebäude einer alten Hofanlage Rodenbergstraße 50 und 52 und der Zufahrt zum Haus Rodenberg im Osten. Die Abgrenzung nach Süden im Bereich der öffentlichen Grünfläche erfolgt auf Höhe der südlichen Innenhofabgrenzung des Wohn- und Geschäftshauses 64 bis 70 in einer Tiefe von ca. 55 bis 42 m im Osten. Die nördliche Begrenzung erfolgt durch die Rodenbergstraße.
Der Änderungsbereich umfasst in der Gemarkung Aplerbeck, Flur 8, die Flurstücke 1094 und 1095 sowie teilweise die Flurstücke 1189, 598, 1580 und hat eine Größe von ca. 5.100 m² (siehe auch Übersichtsplan).

2. Anlass, Ziele und Zwecke der Änderung

Südlich der Rodenbergstraße im Zufahrtsbereich zum Haus Rodenberg befinden sich Teile einer ehemaligen Hofanlage im Umfeld von Haus Rodenberg. Diese bestand aus einem ehemaligen Wohngebäude und angrenzenden, mittlerweile abgerissenen Hof- bzw. Scheunenbauwerken. Das Wohngebäude und das angrenzende Hofgebäude stehen unter Denkmalschutz. Beide Baukörper sind sehr sanierungsbedürftig und erfordern zeitnah weitreichende Sicherungsmaßnahmen.

In enger Abstimmung zwischen dem Liegenschaftsamt, dem Stadtplanungs- und Bauordnungsamt sowie der Unteren Denkmalbehörde soll für die Gebäude ein privater Kaufinteressent gefunden werden. In Vorgesprächen zeichnen sich bereits mögliche Nutzungen aus dem Dienstleistungs- und gewerblichen Sektor wie Bäckerei, gastronomischer Betrieb, Arztpraxis oder Antiquitätengeschäft ab.

Durch den Abriss von Teilen der ehemaligen Hofanlage ergibt sich die Chance, die nördliche Eingangssituation zum Rodenbergpark zu optimieren und gestalterisch aufzuwerten. Dazu wurde im Mai 2006 vom Stadtplanungsamt eine städtebauliche Analyse mit Planungsempfehlung für den genannten Bereich erstellt. Als grundsätzliche Zielsetzung ging daraus hervor, den Park an zentraler Stelle in einer Breite von ca. 24 m zu öffnen und im Westen eine bauliche Abrundung zu ermöglichen. Eine Bebauung dieses Standortes ist ausschließlich durch höchste Qualität des neuen westlichen Baukörpers zu rechtfertigen.

Der Zugang zum Park kann aufgrund der gewonnenen Zugangsbreite neu inszeniert werden. Eine entsprechende Gestaltung wurde im Rahmen eines städtebaulichen Gutachtens zum Ortskern Aplerbeck von den Büros Post und Welters bzw. Pesch und Partner Architekten Stadtplaner aufgezeigt. Sie sahen in ihrer Planung im betreffenden Bereich eine großzügige Platzgestaltung mit umgebender Baumanpflanzung als neuen Parkeingang vor. Der Raum dafür ist nun vorhanden und eine entsprechende Umsetzung denkbar.

Weitere positive Aspekte der Planung sind:

- Schaffung direkter Blickbeziehungen zwischen Rodenberg Center, Ortskern Aplerbeck und Haus Rodenberg,
- Optimierung der Verknüpfung zwischen Ortszentrum und Rodenberg Center,
- Weiterführung der historischen und zentralen Postkutschenachse bis zum östlichen Fußgängerüberweg und Erhöhung des städtebaulich funktionalen Stellenwertes,
- Bauliche Schließung des westlich gelegenen U-förmigen Wohn- und Ge-

schäftshauses,
- Städtebauliche Vermittlung zwischen dem Wohn- und Geschäftshaus mit Seniorenwohnanlage und den denkmalgeschützten Gebäuden,
- Realisierung von Seniorenwohnen in zentraler städtischer Lage und Förderung einer Innenentwicklung.

Insgesamt entfallen durch die Baumaßnahme ca. 1.025 m² festgesetzte Grünfläche. Davon sind bisher 665 m² hergestellt, 360 m² liegen derzeit brach. Durch den Rückbau der Hofgebäude und das Entfallen der angrenzenden Stellplatzanlage werden im Gegenzug ca. 940 m² zukünftige Parkfläche hinzugewonnen.
Die ersten Planungsideen wurden mit dem Regiebetrieb Stadtgrün besprochen. Im Rahmen der weiteren Planung werden insbesondere die Gestaltung der Außenräume sowie die Übergänge zu den privaten Nutzungen mit dem Regiebetrieb abgestimmt.

Auf der Basis der städtebaulichen Vorgaben wurden 2007 mehrere „Test-Entwürfe" für diesen Bereich erarbeitet. Diese wurden konsequent mit dem Gestaltungsbeirat und der Ortspolitik optimiert. Als mögliche Nutzung des Gebäudes sind Wohngemeinschaften für Senioren und entlang der Rodenbergstraße Büros, Praxen und im Erdgeschoss Gastronomie vorgesehen. Dieser Entwurf in Verbindung mit den städtebaulichen Zielsetzungen bildet die Grundlage für die geplante Änderung Nr. 5 des rechtskräftigen Bebauungsplanes Ap 201.

3. Gegenwärtige Situation im Änderungsbereich

Der westliche Änderungsbereich ist Teil einer Parkanlage im Ortszentrum von Aplerbeck mit einer wegebegleitenden Kirschbaumallee. Ein Streifen mit Nord-Süd-Ausrichtung (an das Wohn- und Geschäftshaus anschließend) ist noch nicht als Parkfläche hergestellt. Der östliche Änderungsbereich umfasst die Bereiche der Hofanlage mit zugehörigem Parkplatz. Diese Bereiche sind leergezogen und werden derzeit nicht mehr genutzt. Östlich der ehemaligen Hofanlage befindet sich die Zufahrt zum Haus Rodenberg.

4. Bestehendes Planungsrecht und übergeordnete Planungen

Der **Regionalplan Teilabschnitt Oberbereich Dortmund -westlicher Teil-** legt für den Änderungsbereich „Allgemeines Siedlungsgebiet" fest.

Der gültige **Flächennutzungsplan** stellt den Bereich als „Grünfläche" dar und weist zusätzlich per Symbol eine Gemeinbedarfsfläche für kulturelle Zwecke aus. Die geplanten Festsetzungen gelten deshalb nicht als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung der Flächendarstellung von „Grünfläche" in „Wohnbaufläche" und „Gewerbegebiet" ist deshalb vorgesehen.
Nach § 13a Abs. 2 BauGB besteht die Möglichkeit, den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen. Von dieser Möglichkeit soll hier Gebrauch gemacht werden. Dabei handelt es sich um einen redaktionellen Vorgang, auf den die Vorschriften des BauGB über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes wird als „Änderung Nr. 27 (B)" bezeichnet.

Der **Bebauungsplan Ap 201** -Ortskern Aplerbeck- ist seit dem 13.09.1996 rechtsverbindlich. Er setzt für den westlichen Änderungsbereich „Öffentliche Grünfläche" mit der Zweckbestimmung Parkanlage und im östlichen Planbereich „Gemeinbedarfsfläche" für kulturelle und soziale Zwecke fest. Deshalb wird eine Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes erforderlich.

5. Inhalt der Änderung

- Teilweise Änderung der Festsetzung „Öffentliche Grünfläche" mit Zweckbestimmung Parkanlage in „**Allgemeines Wohngebiet**"

- Änderung der Festsetzung „Fläche für den Gemeinbedarf" im mittleren Bereich in „**Öffentliche Grünfläche" mit der Zweckbestimmung Parkanlage**

- und im östlichen Bereich in „**Gewerbegebiet**"

- Öffentliche **Verkehrsfläche** in den Zufahrtsbereichen

6. Erläuterungen zum Bebauungsplan

6.1 Städtebauliche Konzeption

Der Planbereich wird in drei Teilbereiche untergliedert. Durch den Wegfall von Hofgebäuden im Osten wird eine neue Grünfuge zwischen der Neubebauung im Westen und dem Grundstück mit den Baudenkmälern der Hofanlage zum Haus Rodenberg im Osten als Parkzugang definiert. Sie schafft neue Blickbeziehungen und bessere Vernetzungspotenziale zwischen den prägenden Teilbereichen im Ortskern dem Haus Rodenberg dem Rodenbergcenter sowie dem Ortskern Aplerbeck

Als Neubebauung im Westen soll ein architektonisch hochwertiges Gebäude entstehen. Der Baukörper soll ein städtebauliches Gegengewicht zur massiven Baustruktur des Rodenbergcenters und des angrenzenden Wohn- und Geschäftshauses bilden. Der straßenzugewandte Baukörper nimmt die Straßenflucht des benachbarten Wohn- und Geschäftshauses und die Tiefe des Baukörpers auf. Der rückwärtige Baukörper unterbindet eine Blickbeziehung in den Innenhof des benachbarten Wohn- und Geschäftshauses. Durch sein abgerundete Form bildet er einen attraktiven Abschluss der Parkanlage.

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

6.2.1 Allgemeines Wohngebiet

Der westliche Änderungsbereich regelt die Änderung der Festsetzung „Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage" in „**Allgemeines Wohngebiet**". Diese Neufestsetzung ermöglicht grundsätzlich die Möglichkeit einer Bebauung mit Gebäuden zur Unterbringung von im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen.

Zur Regelung der maximal möglichen Außenkanten der Gebäude wird im Norden, Westen und Süden eine Baugrenze festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) werden abweichend von den Vorgaben der Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit GRZ 0,6 / GFZ 1,8 festgesetzt. Die erhöhte Ausnutzung des Grundstücks begründet sich wie folgt: Der geplante Baukörper soll städtebaulich zwischen der massiven Bebauung im Westen (Wohn- und Geschäftshaus mit integrierter Seniorenwohnanlage) und dem verhältnismäßig kleinen zurückhaltenden Baudenkmal (Hofgebäude zum Haus Rodenberg) im Osten vermitteln. Deshalb wird eine maximale Gebäudehöhe von 13,50 m festgesetzt. Bezugshöhe ist die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss, die bei 111,50 m festgesetzt wird. Durch diese Festsetzung wird auch die Errichtung eines weiteren Staffelgeschosses ermöglicht. Bei der Angabe der Oberkante eines Gebäudes mit Pultdach ist der Firstpunkt des Gebäudes maßgeblich.

Die östliche Bebauungskante liegt ohne Abstandflächen direkt an der festgesetzten Grünfläche mit Nutzung als Parkanlage und wird durch eine Baulinie markiert. Der neue Baukörper stellt somit die zukünftige Begrenzung des Parks dar und sollen optisch wie ein Bestandteil des Parks wirken. Mit der Unterschreitung der Abstandflächen soll städtebaulich gewährleistet werden, dass keine privaten Gartennutzungen optisch störend zwischen den Gebäuden und dem Park liegen. Der Park wird bis an die Gebäude heran als eine öffentliche Fläche ausgestaltet werden. Innerhalb der Parkfläche sind wegen der Unterschreitung der Abstandflächen entsprechende Baulasten einzutragen.

In dem festgesetzten **Allgemeinen Wohngebiet** sind Wohngebäude sowie Einrichtungen für kirchliche, kulturelle, soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke ebenso wie der Versorgung dienende Schank- und Speisewirtschaften zulässig. Aufgrund der Verkehrsimmissionen sind Wohnnutzungen sowie Balkone, Loggien und Freisitze an der Nordfassade nicht zulässig (vgl. Kapitel 14).
Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe sind unzulässig. Die Versorgung des Gebietes ist durch seine Nähe zum Rodenbergcenter und dem Ortskernzentrum bereits hervorragend gewährleistet. Zusätzliche Einzelhandelsflächen sollen dementsprechend nicht mehr geschaffen werden. Des Weiteren wäre die verkehrliche Anbindung und der Stellplatznachweis aufgrund der Grundstücksgröße problematisch. Außerdem soll wegen der integrierten Lage dem Seniorenwohnen der Vorrang gegeben werden. Um Nutzungskonflikte und ebenfalls verkehrliche Probleme zu vermeiden, werden deshalb auch nicht störende Handwerksbetriebe ausgeschlossen. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ebenfalls nicht zulässig, da diese städtebaulich nicht integrierbar sind. Davon ausgenommen sind als nicht störendes Gewerbe Solarenergieanlagen / Photovoltaikanlagen, wenn die Anlagen dem Gebäude baulich untergeordnet sind und auf dem Gebäude errichtet werden (Dachflächen).

6.2.2 Gewerbegebiet

Der östliche Änderungsbereich ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als „Fläche für den Gemeinbedarf" dargestellt. Aufgrund der möglichen zukünftigen Nutzungen, die auch als denkmalgerecht beurteilt werden (Antiquitätengeschäft, Cafe, Bäckerei, Praxen für freie Berufe) wird der Bereich zukünftig als „**eingeschränktes Gewerbegebiet**" festgesetzt.

Die beiden straßenbegleitenden Hofgebäude stehen unter Denkmalschutz und werden daher auch als solche im Bestand gesichert. Das westliche Gebäude wird dabei als eingeschossiges und das östliche Gebäude als zweigeschossiges Bauwerk festgesetzt. Zwischen den beiden Gebäuden innerhalb der festgesetzten Baugrenzen besteht die Möglichkeit, einen neuen Verbindungsbau über zwei Geschosse zu errichten. Diese Festsetzungen erfolgten, um die Denkmäler im Bestand zu sichern und zudem baulich zu verbinden. Ausnahmsweise ist eine Überschreitung der Baugrenzen zulässig, und zwar um 50 % der vorhandenen Gebäudetiefe, wenn es das Nutzungskonzept erforderlich und eine denkmalgerechte und architektonisch ansprechende Lösung gefunden wird.

In dem festgesetzten Gewerbegebiet ist die Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben im Sinne von § 6 BauNVO (Mischgebiet), Geschäfts-; Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Anlagen für sportliche Zwecke zulässig.

Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen sind ebenso wie die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ebenfalls unzulässig. Diese sind mit dem Denkmalschutz nicht vereinbar und lassen sich städtebaulich ebenfalls nicht integrieren.

Ausnahmsweise können Wohnungen i.S. des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) ebenso wie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen werden, wenn den Belangen des Immissionsschutzes Rechnung getragen wird und ausschließlich Nebenräume zur Rodenbergstraße hin orientiert werden.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe. Ausgenommen hiervon ist der Handel mit Antiquitäten, eine Bäckerei sowie ein Weinverkauf, wenn dieser in Verbindung mit einem gastronomischen Betrieb steht. Diese Nutzungen harmonieren im vorliegenden Fall mit den Belangen des Denkmalschutzes und stellen keine nachhaltige Beeinträchtigung der Versorgungsstruktur dar. Der grundsätzliche Ausschluss von Einzelhandel begründet sich wie folgt:

Nach § 8 BauNVO sind in Gewerbegebieten auch Einzelhandelsbetriebe zulässig. In dem vom Rat der Stadt Dortmund beschlossenen Masterplan Einzelhandel aus 2004 wird zur Steuerung der Dortmunder Einzelhandelsentwicklung und zur Stärkung der Dortmunder Zentren das Ziel formuliert, keinen weiteren Einzelhandel an nicht integrierten Standorten zuzulassen. Das Stadtbezirkszentrum Aplerbeck erstreckt sich vom Aplerbecker Marktplatz ausgehend in Richtung Osten entlang der Köln-Berliner-Straße bzw. Wittbräucker Straße sowie in westlicher Richtung entlang der Schürufer Straße und umfasst das Rodenberg-Einkaufszentrum. Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Zentrums, also in einer nicht integrierten Lage.

Der Konsultationskreis Einzelhandel hat im vorliegenden Fall bereits anhand konkreter Ansiedlungswünsche empfohlen, Einzelhandel an diesem Standort nicht zu genehmigen, bzw. vorhandene Einzelhandelsflächen nicht auszuweiten, da ansonsten eine erhebliche Schwächung des Stadteilzentrums zu befürchten sei.

Nach § 1 Abs. 5 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die nach den §§ 2, 4 bis 9 und 13 BauNVO allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt. Von dieser Möglichkeit soll hier Gebrauch gemacht werden. Die allgemeine Zulässigkeit von Einzelhandel in diesem Bereich wird daher durch entsprechende textliche Festsetzung ausgeschlossen.

Mit dieser textlichen Festsetzung wird auf Dauer sichergestellt, dass sich in diesem Bereich keine unerwünschten Einzelhandelsbetriebe ansiedeln können. Damit wird dem Ziel Rechnung getragen, keine Einzelhandelsvorhaben außerhalb der im Masterplan Einzelhandel / Nahversorgungskonzept abgegrenzten integrierten Geschäftslagen zulassen zu müssen. Hiervon ausgenommen ist in Abstimmung mit dem Konsultationskreis – wie bereits ausgeführt - der Antiquitätenhandel sowie ein Weinverkauf in Verbindung mit einem gastronomischen Betrieb.

6.3 Gestaltungsfestsetzungen

Als Gestaltungsfestsetzungen nach § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 86 Abs. 1 und 4 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) werden folgende Regelungen getroffen:

- **Dachform**
  Für alle Baukörper im allgemeinen Wohngebiet sind nur Pultdächer mit einer Neigung von 10° - 15° oder Flachdächer zulässig. Durch diese Festsetzung kann der gewünschten städtebaulichen Integration zwischen der westlichen Bebauung und den denkmalgeschützten Gebäuden im Osten Rechnung getragen werden.

- **Dachgestaltung**
  Dachaufbauten wie z.B. Dachgauben oder Zwerchgiebel sind nicht zulässig, um den Gebäudekörper nicht höher und dominanter erscheinen zu lassen. Der Aufbau von Solaranlagen gilt nicht als Dachaufbau im Sinne dieser Vorschrift.

- **Müllbehälter**
  Sämtliche, außerhalb von Gebäuden aufgestellte Abfallbehälter und Gemeinschaftsmüllanlagen sind durch einen Sichtschutz in Form einer Pergola oder Rankkonstruktion unter Verwendung von Rank- und/oder Kletterpflanzen dauerhaft einzugrünen, um eine ansprechende Integration in die Außenräume zu gewährleisten.

- **Einfriedungen**
  Als Einfriedungen zu öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen sind nur geschnittene Laubhecken mit folgenden Arten zulässig:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Ilex aquifolium	Stechpalme
Ligustrum vulgare	Liguster

Durch diese Maßnahmen werden attraktive Übergänge zu den öffentlichen Räumen, insbesondere zur angrenzenden Parkanlage geschaffen. Zur Rodenbergstraße sind aufgrund der Geländehöhen und der Sicherung von Böschungen auch Zäune bis max. 0,8 m Höhe zulässig.

7. Infrastruktureinrichtungen

Der Planbereich befindet sich zwischen dem Rodenbergcenter im Norden und dem Ortskern Aplerbeck im Süden. In beiden Bereichen ist die Versorgung mit Produkten des täglichen Bedarfes gegeben.
In einer fußläufigen Entfernung von ca. 600-800 m liegen Kirchen unterschiedlicher Konfessionen (Evangelisch, Katholisch, Neuapostolisch), Kindergärten, ein Schulzentrum , eine Förderschule und zwei Jugendheime. In diesem Bereich ist zudem ein Hallenbad angesiedelt. In ca. 200 m Entfernung befindet sich die städtische Bezirksverwaltungsstelle.

Aufgrund der Nähe zu all diesen Einrichtungen ist der Versorgungsgrad mit Infrastruktureinrichtungen im angrenzenden Bereich als sehr gut einzustufen.

8. Verkehrliche Erschließung

8.1 Äußere und Innere Erschließung

Der Änderungsbereich liegt direkt an der Rodenbergstraße. Diese führt Richtung Osten über die Köln-Berliner-Straße zur B1. Der Bereich ist somit sehr gut an den überregionalen Verkehr angebunden.
Das „Allgemeine Wohngebiet" ist direkt an die Rodenbergstraße angeschlossen.
Das „Gewerbegebiet" erhält über ein Fahrrecht innerhalb der Grünfläche eine heute schon vorhandene Anbindung an die Rodenbergstraße.

Ruhender Verkehr

Außerhalb der Baugrenzen werden Flächen für Nebenanlagen festgesetzt. Sie dienen zur Unterbringung von bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätzen und sollen diese städtebaulich sinnvoll und akzeptabel in den Freibereich integrieren.

8.2 Öffentlicher Personennahverkehr

In ca. 150 m Entfernung befindet sich die Haltestelle Aplerbeck der U 47. Diese verkehrt in der Hauptzeit im 10-Minuten-Takt in Richtung Westerfilde. Dabei verbindet sie den Planbereich mit dem Hauptbahnhof und damit mit den überregionalen Zugverbindungen.
Weiterhin liegt direkt an der Rodenbergstraße die Bushaltestelle Rodenberg-Center. Diese wird durch die Buslinien 422 (Dortmund Brackel Kirche – Dortmund Bergparte) und 436 (Dortmund Aplerbeck – Dortmund Hörde Bf) angefahren und verbindet damit den Planbereich mit den entsprechenden Stadtteilen.

9. Öffentliche Grünflächen

Der Bereich zwischen der Neubebauung im Westen und dem Baudenkmal im Osten wird als **„Grünfläche mit Zweckbestimmung Öffentliche Parkanlage"** festgesetzt und stellt somit den neuen Zugangsbereich zum Rodenbergpark dar.

10. Umweltbelange (Umstellung auf das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB)

Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes Ap 201 (Änderung Nr. 5) wurde bereits im Dezember 2006 gefasst. Mit dem 01.01.2007 ist das „Gesetz zu Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte" vom 21.12.2006 in Kraft getreten. Es ist beabsichtigt, die Bebauungsplanänderung Ap 201 Änd. 5 - Ortskern Aplerbeck - in einem beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung – fortzuführen.

Als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB können Bebauungspläne aufgestellt werden, die die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung vorbereiten. Voraussetzung für die Anwendung ist gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB, dass der Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (Anlage 1 zum UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen. Somit darf vorhabenbezogen der Prüfschwellenwert in Höhe von 20.000 m² zulässiger Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO nicht überschritten werden, was bei dem vorliegenden Vorhaben mit einem Geltungsbereich von ca. 0,5 ha der Fall ist.

Beschleunigte Verfahren werden gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt. Sie unterliegen gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB nicht der Eingriffsregelung, d.h. die zu erwartenden Eingriffe gelten als bereits erfolgt oder sind zulässig. Somit entfällt die Verpflichtung zum ökologischen Ausgleich.

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

10.1 Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Das Plangebiet ist großflächig als Parkgelände mit einzelnen Baumpflanzungen und Wiesenflächen gestaltet. Zum Rodenbergcenter führt in peripherer westlicher Lage eine Wegeverbindung, die mit Zierkirschen gesäumt ist. Städtebauliche und freiraumplanerische Zielsetzung ist es, so wenig Parkflächen wie möglich zu versiegeln. Die Wegeverbindung soll zentral in die historische Achse des Postkutschenweges verlegt werden. Mit der Neubebauung wird die vorhandene Kirschallee entfallen (siehe 10.2). Eine Kompensation erfolgt durch entsprechende Neupflanzungen.

Einhergehend mit den Eingriffen in den Vegetationsbestand ergeben sich vorhabenbedingt negative Auswirkungen auf die Bodenfunktionen, insbesondere infolge von Überbauung und Versiegelung der Parkflächen sowie Funktionsbeeinträchtigungen hinsichtlich der Grundwasserneubildung. Andererseits werden versiegelte Bestandsflächen (Parkplätze westlich des Denkmales) teilentsiegelt und zu öffentlicher Parkfläche gewandelt. Die übrigen Einwirkungen, z.B. auf die mikroklimatischen Verhältnisse, sind deshalb voraussichtlich nicht erheblich.

Unter Pkt. 2 ist bereits eine erste Bilanz aufgeführt.
Insgesamt entfallen durch die Baumaßnahme ca. 1.025 m² festgesetzte Grünfläche. Davon sind bisher 665 m² hergestellt, 360 m² liegen derzeit brach. Durch den Rückbau der Hofgebäude und das Entfallen der angrenzenden Stellplatzanlage werden im Gegenzug ca. 940 m² zukünftige Parkfläche hinzugewonnen. Planungsrechtlich gehen lediglich 85 m² Parkfläche verloren; ein Funktionsverlust der öffentlichen Grünfläche ist somit nicht zu erwarten.

Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades sind sämtliche geplanten privaten Verkehrsflächen auf dem Baugrundstück wie Stellplätze, Zu- und Ausfahrten und Eingangsbereiche aus Gründen des Bodenschutzes und zur Sicherung des Grundwasserdargebotes mit Rasenpflaster, Rasengittersteinen, offenfugiger Pflasterung (Fugenbreite ca. 20 mm) oder mit vergleichbaren wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

Innerhalb des Plangebietes sind ebenerdige, offene Stellplätze zu begrünen. Je vier angefangene Stellplätze ist ein hochstämmiger, heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang (StU) von 16 - 18 cm (in 1 m Höhe gemessen) fachgerecht zu pflanzen. Die Anpflanzung muss jeweils auf der gesamten Stellplatzanlage in regelmäßigen Abständen angeordnet werden, so dass ein gleichmäßiges Kronendach entsteht. Je Baum ist eine offene Bodenfläche von der Mindestgröße eines Stellplatzes mit Bodendeckern (niedrige Sträucher oder Stauden) zu begrünen.

10.2 Baumschutz

Die Bestandsbäume sind im Februar 2008 eingemessen worden und im Bebauungsplan entweder nachrichtlich dargestellt oder festgesetzt worden. Im Plangebiet existie-

ren 26 Bäume sowie diverse Strauchunterpflanzungen; 18 der Bäume fallen unter die Baumschutzsatzung der Stadt Dortmund. Für das neue Bauvorhaben werden 14 Bäume in Anspruch genommen, vorrangig ist hier die vorhandene Allee aus Zierkirschen im westlichen Geltungsbereich zu benennen. 6 von den in Anspruch genommenen Alleebäumen fallen unter die Baumschutzsatzung, der Stammumfang bewegt sich in einem Spektrum von 0,8 bis 1,2 m. Die Baumverluste müssen im Rahmen von mindestens 6 Baumneupflanzungen kompensiert werden. Hierzu soll eine neue Allee zur Rodenbergstraße gepflanzt werden.

Von den übrigen Bäumen mit einem Stammumfang > 80 cm werden zwei im Bebauungsplan festgesetzt. Es handelt sich um eine Hainbuche und eine Esche. Nicht gesichert werden im Bereich der öffentlichen Grünflächen eine Lärche und Eberesche südlich des abgebrochenen Schuppens. Bei Verlust ist auch hier entsprechender Baumersatz im Zusammenhang mit der Neugestaltung der öffentlichen Grünfläche zu leisten.

Des Weiteren werden im direkten versiegelten Bereich der geplanten Stellplatzanlage im Mischgebiet eine Birke, zwei Hainbuchen und ein Ahorn nicht gesichert. Ein Ersatz – falls erforderlich - erfolgt im Rahmen der Stellplatzbegrünung und Gestaltung der Außenanlagen

10.3 Anwendung der Bodenschutzklausel

Das Vorhaben dient der Nachverdichtung. Der Änderungsbereich befindet sich angrenzend an den Ortskern Aplerbeck im Randbereich einer Parkanlage. Eine zusätzliche Bebauung bzw. eine bauliche Wiedernutzung innerhalb bestehender städtebaulicher Strukturen ist einer Inanspruchnahme von „freier" Landschaft vorzuziehen. Somit trägt das Vorhaben dem Ziel der Nachverdichtung der Bodenschutzklausel gemäß § 1 a BauGB und einer Innenentwicklung Rechnung. Durch festzusetzende Vermeidungs- und Pflanzmaßnahmen können zudem negative Auswirkungen auf die Umweltmedien gemindert werden.

10.4 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Aufgrund der Novelle des Bundesnaturschutzgesetzes – BNatSchG – vom 25. März 2002, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 12. Dezember 2007, kommt dem Artenschutz eine besondere Bedeutung zu. § 42 und § 43 BNatSchG definieren bestimmte Verbotstatbestände für alle besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten. 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. Dies erfolgt im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages.

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.

Das Landschaftsarchitekturbüro FPG - Freiraum - Planung & Gestaltung -, Herne, erstellte den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Januar 2009), der Anlage zur Bebauungsplanbegründung wird. Mittels einer faunistischen Kartierung und Bestandsaufnahme im Änderungsbereich wurde untersucht, welche planungsrelevanten - und streng geschützten Arten vorkommen und welche Auswirkungen das Vorhaben auf diese haben kann. Dabei wurden neben der Grünfläche auch die alten Gebäude begangen und auf Vorkommen, z. B. von Fledermäusen, untersucht. Der Untersuchungsrahmen umfasste in Abstimmung mit der unteren Landschaftsbehörde Fledermäuse, Amphibien und Vögel.

- **Fledermäuse**

Die betroffenen Gebäude wurden im Dezember 2008 innen und außen mit entsprechenden Hilfsmitteln nach gebäudebewohnenden Fledermausarten abgesucht. Dabei wurden alle einsehbaren Hohlräume, Löcher und Ritzen auf mögliche Fledermausquartiere oder auf anwesende Fledermäuse untersucht. Des weiteren wurden alle Bäume im Änderungsbereich des Bebauungsplanes auf Baumlöcher oder ähnliche Strukturen hin überprüft, die Fledermäusen ein potentielles Quartier bieten könnten. In beiden Gebäuden wurden keine überwinternden Fledermäuse und auch keinerlei Anzeichen für deren Anwesenheit (z. B. Kot oder Fressspuren) vorgefunden. Der Baumbestand im Untersuchungsgebiet ist für Fledermausquartiere generell ungeeignet, da es sich zum einen um relativ junge Bäume und zum anderen um Arten mit wenig Bruchholz oder losen Rindenstücken handelt. Potentielle Quartiersplätze (Baumhöhlen) konnten im Änderungsbereich des Bebauungsplanes nicht nachgewiesen werden.

- **Vögel**

Die Gebäude sowie die angrenzenden Grünflächen wurden im Rahmen einer Vogelkartierung im Dezember 2008 begangen; dabei wurden alle Vögel auf Grund von Sichtbeobachtungen und anhand ihrer Lautäußerungen erfasst. Des Weiteren wurden alle Bäume im Änderungsbereich des Bebauungsplanes auf Baumlöcher oder ähnliche Strukturen hin überprüft, die Vögeln ein potentielles Quartier bieten könnten. In den Gebäuden konnte keine Aktivität von Vögeln nachgewiesen werden. Im Bereich der Grünflächen des Änderungsbereiches wurden insgesamt 14 verschiedene Vogelarten festgestellt. Von den kartierten Arten sind in Nordrhein-Westfalen alle Arten im Sinne der 'Roten Liste' als ungefährdet einzustufen, d. h. sie sind mäßig häufig und zur Zeit ist kein merklicher Rückgang feststellbar. Im Sinne der (Rechtsverordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten [Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)] werden die kartierten Erlenzeisige (Carduelis spinus) allerdings als 'besonders geschützt' und der angesprochene Grünspecht (Picus viridis) als 'streng geschützt' eingestuft.
Das Untersuchungsgebiet stellt auf Grund der vorgefundenen Vegetationsausprägung jedoch nicht das Bruthabitat des Erlenzeisig dar; es kann daher davon ausgegangen werden, dass es sich bei den beobachteten Vögeln um vagabundierende Tiere handelt, die prinzipiell nicht durch die geplanten Vorhaben beeinträchtigt werden. Ebenso kann auf Grund des Alters der vorhandenen Gehölzbestände und der durchgeführten visuellen Kontrolle der Bäume auf mögliche Bruthöhlen davon ausgegangen werden, dass der Grünspecht Nist- und Überwinterungsmöglichkeiten nicht im Änderungsbereich des Bebauungsplanes, sondern in den angrenzenden Parkflächen findet.

- **Amphibien**

Die Möglichkeiten für Amphibien aus den angrenzenden Teichen am 'Haus Rodenberg' Flächen innerhalb des Änderungsbereiches zu nutzen, werden als äußerst gering eingeschätzt. Obwohl die Teiche unmittelbarer an den Untersuchungsraum angrenzen, besteht für Amphibien keine Möglichkeit die hohen Einfassungsmauern zu umgehen, die die Teiche zum Untersuchungsgebiet hin einfassen. Des Weiteren

lässt Fischbesatz und eine große Anzahl von Wasservögeln darauf schließen, dass die Überlebenschance von Amphibien bzw. deren Larven in diesen Gewässern relativ gering sind.

- **Abschließende Bewertung der Kartierungsergebnisse**

Auf Grund der Kartierungsergebnisse ist nach dem momentanen Kenntnisstand eine Beeinträchtigung von Lebensräumen und/ oder Populationen planungsrelevanter Tierarten im Änderungsbereich des Bebauungsplanes nicht zu erwarten. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass aufgrund der Jahreszeit die durchgeführte Kartierung/ Bestandsaufnahme nur den momentanen Zustand wiedergeben kann und eine Erfassung von in den Wintermonaten nicht ausharrender Tiere (z. B. Zugvögel/Teil-, Kurzstreckenzieher) i. d. R. nicht möglich ist.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag wurde von der unteren Landschaftsbehörde im Januar 2009 geprüft und für vollständig und schlüssig erachtet.

11. Energiesparendes Bauen

Grundsätzliche Zielstellung der solarenergetischen Optimierung ist die Reduktion der CO_2-Emissionen der Neubebauung, um einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten, sowie die Verbesserung der Lebensqualität durch die gute Belichtung und Besonnung von Aufenthaltsräumen. Aufgrund der Grundstückssituation und der geplanten Nutzung ist eine reine Südorientierung des Gebäudekörpers, die für einen solarenergetischen Gewinn optimal wäre, nicht umsetzbar.

Dem Klimaschutz soll jedoch wie folgt Rechnung getragen werden:
Der künftige Investor wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages, der parallel zum Grundstückskaufvertrag abgeschlossen werden soll, verpflichtet, mit seiner Baumaßnahme den KfW-40 Standard (entsprechend den neuen Förderbestimmungen 2009: KfW-Effizienzhaus 70) einzuhalten und ein spezifisches Energiekonzept zu erarbeiten. Die Ergebnisse werden umsetzungsorientiert mit dem Umwelt- sowie Planungs- und Bauordnungsamt abgestimmt.
Hierbei werden vertraglich keine konkreten Maßnahmen vorgeschrieben. Es bleibt die Entscheidung des Investors, die für ihn beste technische Lösung zur Einhaltung der Vorgaben zu finden.

Geprüft und konkretisiert werden sollen insbesondere die folgenden Aspekte:

- umweltschonende Brennstoffwahl
- Abstimmung des Heizsystems auf das Gebäude- und Nutzungskonzept
- Verteilung, Regelung und Kontrolle des Wärmeverbrauchs
- Nutzung von Erdwärme
- Nutzung von Solarenergie

12. Altlasten / Methanausgasungen

In der Karte über Altablagerungen, Altstandorte und sonstige Bodenbelastungsflächen ist der westliche Streifen (angrenzend an das Wohn- und Geschäftsgebäude) als Altlastenverdachtsfläche sonstiger Industrie gekennzeichnet. In diesem Bereich verlief früher eine Eisenbahntrasse. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind ein Bodengutachten in Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Dortmund zu erstellen und die entsprechenden Maßnahmen durchzuführen.

Im Bebauungsplan Änderung Nr. 5 ist der betroffene Bereich durch eine „Umgrenzung für Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind" gekennzeichnet.

In der Karte der potenziellen Methanausgasungen der Stadt Dortmund ist das Änderungsgebiet der Zone 1 zugeordnet. Dies bedeutet, dass Methangasaustritte wenig wahrscheinlich sind.

13. Ver- und Entsorgung

13.1 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Gas, Wasser und elektrischer Energie soll durch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt werden. Die Entsorgung der festen Abfallstoffe soll durch die örtliche Müllentsorgung (EDG) erfolgen.

13.2 Entwässerung

Die äußere abwassertechnische Erschließung ist durch den städtischen Mischwasserkanal in der Rodenbergstraße gewährleistet.

Bei der Entwässerung des neu zu erstellenden Wohngebäudes ist § 51a Landeswassergesetz zu beachten. Sofern nachgewiesen wird, dass keine Versickerung möglich ist, ist eine gedrosselte Ableitung in den städtischen Mischwasserkanal möglich. Alternativ ist eine Ableitung in den Rodenbergsiepen denkbar.
Da im Rahmen der 5. Änderung des Ap 201 keine städtischen Entwässerungsanlagen erstellt werden, ist das Entwässerungskonzept durch den Grundstückseigentümer im Rahmen des Kanalgenehmigungsverfahrens zur Baugenehmigung zu erstellen.

Im Bereich der denkmalgeschützten Gebäude greift § 51 a LWG NRW nicht, da es sich um eine Bestandsbebauung handelt.

14. Immissionsschutz

Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens ist eine lärmtechnische Untersuchung durchgeführt worden:

- Stadtplanungs- und Bauordnungsamt 61/2-3, Februar 2009

Zur Beurteilung des Verkehrslärms im Bebauungsplangebiet wurden die Orientierungswerte der DIN 18005 herangezogen:

Gebiet	tags dB(A)	nachts dB(A)
• WA-Gebiet	55	45
• Gewerbegebiet	65	55

Allgemeines Wohngebiet

Eine erste gutachterliche Beurteilung basierte auf der städtebaulichen Idee, zwei Zwillingstürme als Parkabrundung zu realisieren. Als Ergebnis zeigte sich, dass diese städtebauliche Figur den Lärm in die Parkanlage führt und kaum ruhige Fassadenbe-

reiche entstehen. Deshalb ist der Entwurf nochmals überarbeitet worden. Das neu geplante und nunmehr kompakte Gebäude liegt in ca. 10 m Entfernung südlich der Rodenbergstraße. Dies entspricht der heutigen westlichen Bebauungsgrenze.

Das Gutachten zeigt auf, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete an der Nordfassade um bis zu 11 dB(A) tagsüber und um bis zu 13 dB(A) nachts überschritten werden. Die Überschreitungen an der nördlichen Westseite liegen tagsüber bei 7 dB(A) und nachts bei 9 dB(A).
Für die Immissionsorte 3 und 5, die in einem Abstand von ca. 35 m von der Rodenbergstraße liegen, betragen die Überschreitungen bei einer Ausweisung als WA tags maximal 2 dB(A) und nachts maximal 4 dB(A). Am Immissionsort 4, dem südlichsten Immissionspunkt, werden die Orientierungswerte eingehalten.

Die maximale Verlärmung an der nördlichen Ostseite des Gebäudekörpers in Nähe der Rodenbergstraße beträgt tagsüber 5 dB(A) und nachts 7,5 dB(A). Diese nimmt in südlicher Richtung ebenfalls deutlich ab, so dass in der Mitte des Baufensters nachts nur noch Überschreitungen von 2,5 dB(A) zu erwarten sind.

Ein aktiver Lärmschutz scheidet aufgrund der Grundstückszufahrten aus.
Darüber hinaus wäre auch aus städtebaulichen Gründen in der Eingangssituation zum Rodenbergpark eine solche Wand nicht verträglich, da die geplanten Nutzungen noch bis in ein drittes bzw. Staffelgeschoss reichen und ein Schutz der Immissionsorte einen unverhältnismäßig hohen technischen und finanziellen Aufwand bedeutete. Ein weiteres Abrücken von der Lärmquelle ist nicht möglich, da hierdurch die Parkstruktur nachhaltig beeinträchtigt würde. Zudem ist die städtebauliche Vorprägung durch eine Straßenrandbebauung bestimmt. Diese soll auch weiterhin städtebauliche Zielsetzung bleiben.

Entlang der Rodenbergstraße finden heute bereits zahlreiche Wohnnutzungen in einer innerstädtischen Lage statt. Aufgrund der hohen Überschreitungen soll jedoch zu der am stärksten verlärmten Seite entlang der Rodenbergstraße im Änderungsbereich kein weiteres Wohnen ermöglicht werden. Der straßenbegleitende Gebäudebereich soll ausschließlich Räumlichkeiten für Büros, Praxen, Gastronomie und Nebenräume für das angrenzende seniorengerechte Wohnen anbieten.
Nach § 1 Abs. 4 BauNVO erfolgt deshalb eine horizontale Gliederung der Nutzungen, wonach eine Wohnnutzung auf der nördlichen Gebäudeseite, die im Plan gesondert gekennzeichnet ist, ausgeschlossen werden. Entsprechendes gilt für Balkone, Loggien und Freisitze.

Im gesamten weiteren Baufenster und insbesondere mit Orientierung zum Haus Rodenberg / Rodenbergpark ist eine Wohnnutzung zulässig. Der Standort eignet sich aufgrund seiner integrierten und zentralen Lage gut für ein (Senioren-) Wohnen. Auch auf dem westlich angrenzenden Grundstück ist deshalb eine größere Wohnanlage entstanden.

Die schalltechnischen Orientierungswerte werden wie dargelegt an einigen Messpunkten in erheblichem Maße überschritten. Unter Kenntnis der erheblichen Überschreitung der Orientierungswerte, aber vor allem vor dem Hintergrund der möglichen baulichen passiven Lärmschutzmaßnahmen im Rahmen der künftigen Gebäudeplanung soll dieses Grundstück einer baulichen Nutzung zu geführt werden.

Um ein gesundes Wohnen zu ermöglichen, werden für das geplante Allgemeine Wohngebiet (WA) im Plangebiet passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. In den Bebauungsplan Änderung Nr. 5 ist somit eine textliche Festsetzung aufgenommen worden, die besagt, dass "Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen" zu treffen sind.

Es ist sicherzustellen, dass innerhalb des Änderungsbereiches die Innenschallpegel gemäß Tab. 6 VDI 2719 tagsüber und nachts nicht überschritten werden. Erste interne Planungsüberlegungen zeigen, dass dies schon durch die Grundrissgestaltung erfolgen kann.

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

Nach dem Runderlass vom 24.09.90 (MBl. NW S. 1348) des nordrhein-westfälischen Ministers für Bauen und Wohnen betreffend 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.

Bezüglich der Kosten für Schallschutzfenster ist darauf hinzuweisen, dass bereits moderne Doppelscheibenfenster, welche die Anforderungen der Wärmeschutzverordnung erfüllen (dicht schließende Rahmen und Isolierverglasung) ein Schalldämmmaß von 30 - 39 dB(A) gewährleisten und damit Fenstern der Schallschutzklasse 2 - 3 entsprechen, deren Einbau bei Neubauten und Modernisierungen bereits im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren aus wärmedämmtechnischen Gründen gefordert wird.

Unmittelbare Freibereiche für das WA-Gebiet sind nicht vorgesehen. Auf der Westseite sind lediglich Stellplätze geplant. Balkone und Freisitze sind- wie bereits dargelegt - auf der am stärksten belasteten Nordseite ausgeschlossen. Auf der östlichen Gebäudeseite ist bei der Realisierung von Balkonen mit einer Überschreitung der Orientierungswerte bis zu 5 dB(A) zu rechnen.

<u>Gewerbegebiet</u>

Die östlich angrenzenden denkmalgeschützten Gebäude liegen direkt an der Rodenbergstraße. Aufgrund der geplanten Nutzungen wird hier ein eingeschränktes Gewerbegebiet zur Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben im Sinne von § 6 BauNVO (Mischgebiet) festgesetzt.

An den bestehenden Gebäuden werden die Orientierungswerte für Gewerbegebiete von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts an der Nordfassade tags um bis zu ca. 4,5 dB(A) und nachts um bis zu 7 dB(A) überschritten. Damit werden Pegel erreicht, die nahe am oder im Bereich einer möglichen Gesundheitsgefährdung liegen. Dieser Bereich beginnt bei Pegeln von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts.

Aktive Maßnahmen in Form einer Lärmschutzwand oder eines Walles gegenüber den Verkehrsgeräuschen kommen nicht in Betracht, da zwischen Straße und Gebäude kein adäquater Raum zur Verfügung steht und dies den Belangen des Denkmalschutzes entgegenstünde.

Um eine bessere soziale Kontrolle zu ermöglichen, soll trotz der Überschreitung der Orientierungswerte die Integration einer Betriebswohnung nicht untersagt werden. Auch hier werden deshalb entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Wohnnutzungen bzw. schutzbedürftige Räume sollten ausschließlich auf der schallabgewandten Seite angeordnet werden.

15. Lufthygiene

Die Rodenbergstraße stellt eine Immissionsquelle dar. Zum Schutz der menschlichen Gesundheit wurden in der 22. BImSchV Grenzwerte für verkehrsbedingte Schadstoffe festgelegt, die einzuhalten sind. Aufgrund der Erfahrungen mit den sehr hohen Belastungen an der Brackeler Straße hat das Umweltamt für alle stark befahrenen Straßen Dortmunds im Rahmen eines „Grobscreenings" die zu erwartenden Schadstoffbelastungen für die Schadstoffe Benzol, Feinstaub (PM_{10}) und Stickstoffdioxid (NO_2) berechnet. (Vorlage DS-Nr. : 04922-06). In diese Berechnung einbezogen wurden alle Straßen, die einen durchschnittlichen täglichen Verkehr > 15.000 KFZ/Tag aufweisen und zusätzlich mit Wohngebäuden bebaut sind.

Die Berechnungen der verkehrbedingten Schadstoffe in der Rodenbergstraße ergaben keine Grenzwertüberschreitungen. Bei Verkehrsmengen < 15.000 KFZ/Tag werden im Normalfall die Grenzwerte der 22. BImSchV eingehalten. Aus lufthygienischer Sicht bestehen daher keine Bedenken.

16. Denkmalschutz

Der Planbereich ist Teil des seit dem 26.07.1994 in die Denkmalliste eingetragenen Bodendenkmals "Haus Rodenberg". Aus diesem Grund handelt es sich bei jedem Bodeneingriff um eine Veränderung des Bodendenkmals, unabhängig davon ob es beispielsweise eine Kellerausschachtung, Ausbruch von Fundamenten, Legung einer Versorgungsleitung oder Pflanzung eines Baumes betrifft. Jede Veränderung des Bodendenkmals benötigt eine denkmalpflegerische Erlaubnis, deren Erteilung abhängig ist von verschiedenen Faktoren, die im Benehmen mit dem Westfälischem Amt für Bodendenkmalpflege geprüft werden. Sollten die Denkmalveränderungen erlaubnisfähig sein, wird die Erlaubnis in der Regel mit der Auflage verbunden werden, vor Beginn der Baumaßnahme eine sach- und fachgerechte Ausgrabung zu Lasten des Vorhabenträgers durchzuführen.

Die Planungen sehen einen Neubau, den Abriss alter Gebäude sowie eine Parkgestaltung mit Entsiegelung und Pflanzungen vor. Sollten diese Planungen erlaubnisfähig sein, würden sich die Auflagen voraussichtlich folgendermaßen differenzieren:

1. Für den Neubau wäre eine sach- und fachgerechte Ausgrabung vor Beginn der Baumaßnahmen erforderlich
2. Für den Gebäudeabriss und die Parkgestaltung genügt wahrscheinlich eine baubegleitende Untersuchung, bei der von vornherein Stillstandzeiten für die Dokumentation der freigelegten archäologischen Spuren einzukalkulieren sind.

Beide Maßnahmen dürfen nur von Archäologen durchgeführt werden und sind spätestens vor der Baugenehmigung durch zu führen.

Die betroffenen Flächen wurden im Bebauungsplan Änderung Nr. 5 als „Flächen von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (Bodendenkmal)" gekennzeichnet. Die beiden Baudenkmäler sind im Bebauungsplan durch eine entsprechende Kennzeichnung als „Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen" gekennzeichnet.

17. Kampfmittel

Der Änderungsbereich liegt nicht im Bereich von Bombenabwurfgebieten oder Flakstellungen. Weist bei der Durchführung des Bauvorhabens der Erdaushub auf außer-

gewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst zu verständigen. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Änderungsplan aufgenommen.

18. Städtebauliche Zahlenwerte

Allgemeines Wohngebiet	1.500 m²
Gewerbegebiet	1.440 m²
Öffentliche Grünflächen	1.890 m²
Öffentliche Verkehrsfläche	280 m²
Gesamt:	5.110 m²

19. Kosten

Der Geschäftsbereich Stadtgrün gibt die Kosten für den Rück- und Neubau der öffentlichen Wegefläche sowie die Neugestaltung der Grünfläche als Übergang zum Rodenbergcenter mit insgesamt 130.000 € an.

20. Gutachten

- Stadtplanungs- und Bauordnungsamt 61/2-3, Lärmtechnische Untersuchung, Februar 2009
- FPG Heller + Kalka GbR, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Ap 201, Januar 2009

Dortmund, 14. September 2009

Wilde

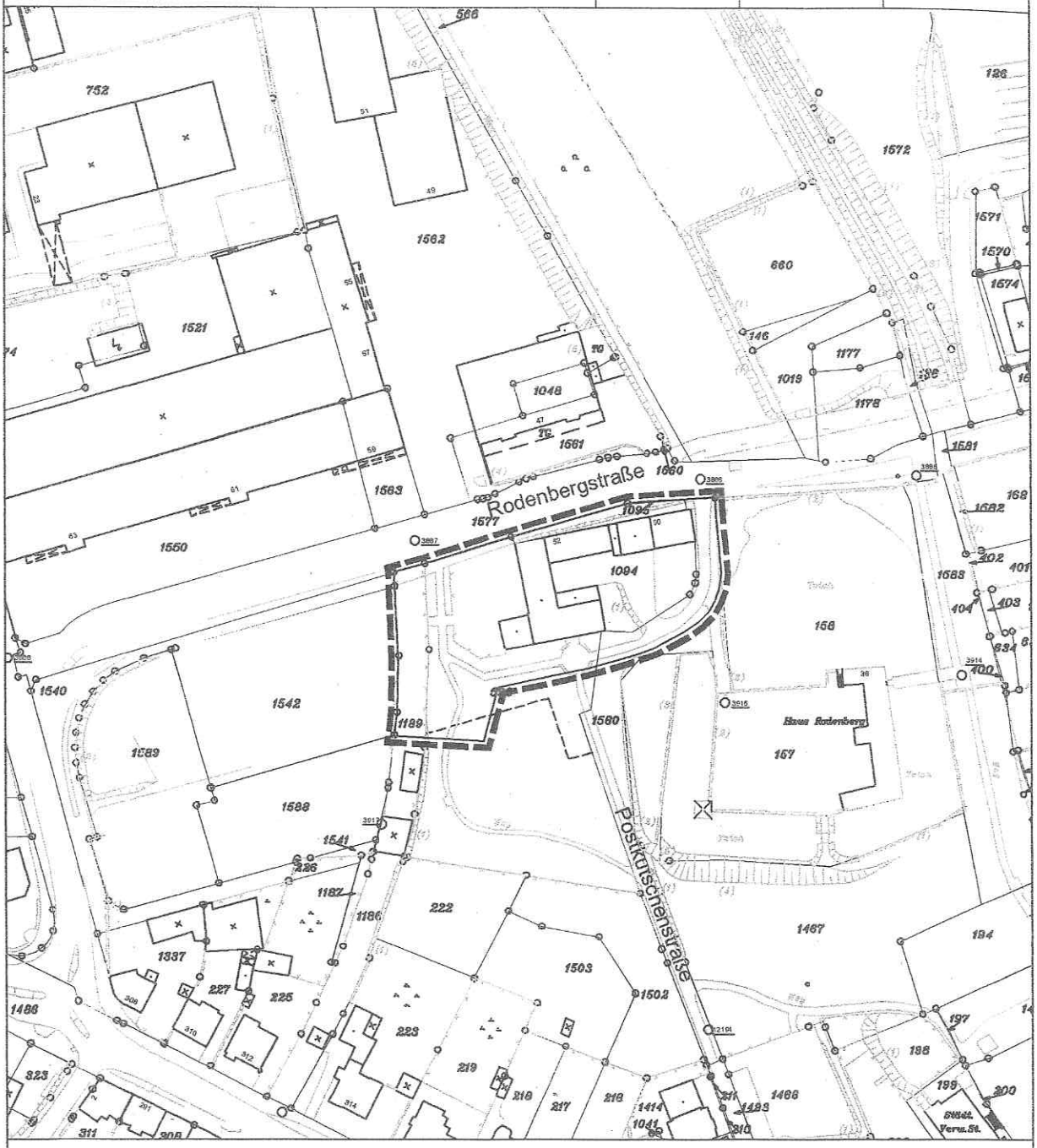
Ltd. Städt. Baudirektor

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und Bauordnungsamt
Fachbereich 61
Burgwall 14, 44135 Dortmund

Anlage zur Begründung:
Übersichtsplan

Übersichtsplan zur Änderung Nr. 5 des Bebauungsplanes Ap 201 - Ortskern Aplerbeck -

Legende	Maßstab	Abteilung	
Bebauungsplangrenze	1:2000	61/4	



Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und
Bauordnungsamt

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 26.11.2009 beschlossen, diese Begründung der Änderung Nr. 5 des Bebauungsplanes Ap 201 -Ortskern Aplerbeck- nach § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414, BGBl. III/FNA 213-1) beizufügen.

Dortmund, den 07.12.2009

Nickisch
Bereichsleiter