1. Ausfertigung

STADT
PLANUNGSAMT
DORTMUND

Begründung

zum vorhabenbezogenen
Bebauungsplan

Hö 255
- Radsportzentrum Olympia-

Satzungsfassung

INHALTSVERZEICHNIS

1. Plangebiet
1.1 Räumlicher Geltungsbereich
1.2 Vorgeschichte

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

3. Planungsrecht

4. Erläuterungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
4.1 Städtebauliche Konzeption
4.2 Geplante Gebäudenutzungen
4.2.1 Sporthotel
4.2.2 Gastronomie
4.2.3 Trainings- und Schulungsräume
4.2.4 Sportmedizin und –therapie
4.2.5 Büro im EG südlicher Teil
4.3 Geplante Nutzungen im Außenbereich
4.4 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise
4.5 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

5. Verkehrliche Erschließung
5.1 Öffentlicher Personennahverkehr
5.2 Individualverkehr
5.3 Verkehrsuntersuchung Einmündung Wittbräucker Straße/Schirrmannweg
5.4 Ruhender Verkehr

6. Grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen
6.1 Gesetzliche Grundlagen
6.2 Beschreibung und Bewertung des Bestandes
6.2.1 Biotoptypen
6.2.2 Bioökologische Bewertung
6.3 Eingriffsbeschreibung und Bewertung
6.4 Eingriffsvermeidungsstrategie
6.5 Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung, zur Grüngestaltung und zum ökologischen Ausgleich
6.6 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

7. Umweltbelange
7.1 Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie, Waldabstand
7.2 Altlasten, Bodenverunreinigung, Methanausgasungen, Bergbau
7.3 Immissionsuntersuchung
7.4 Umweltverträglichkeitsprüfung

8. Ver- und Entsorgung
8.1 Versorgung
8.2 Entwässerung
8.2.1 Schmutzwasser
8.2.2 Regenwasser

9. Denkmalschutz und Denkmalpflege

10. Städtebauliche Zahlenwerte

11. Kosten

1. Plangebiet

1.1. Räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Hö 255

Das ein Rechteck einnehmende Plangebiet Gem. Niederhofen, Flur 02, Flurstücke 37, 38, 65, 66 und189, liegt nicht im Zusammenhang eines bebauten Ortsteiles sondern im Außenbereich. Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als land- oder forstwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen.

Es wird im Süden begrenzt von der Wittbräucker Straße, im Osten vom Schirrmannweg, im Norden vom Waldweg „Am Eiserfeld", im Westen durch die Flurstücke 188, sowie 177.

Am östlichen Rand des Plangebietes befinden sich ein öffentlicher Weg - Zugang zum Niederhofener Holz - sowie ein Parkstreifen mit ca. 30 Stellplätzen für Gäste der ehemaligen Jugendherberge sowie Besucher des Waldes.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 27.320 m², da planungsrechtlich vorgenannter Parkstreifen und Weg sowie die öffentliche Straße einbezogen werden.

Das Gelände ist nahezu eben (210 m ü. NN an der Wittbräucker Str., 209 m ü. NN Am Eiserfeld).

1.2. Vorgeschichte

Das Plangebiet war bis ca. 1954 unbebaut. Landwirtschaftlich genutzte Wiesenflächen kennzeichneten den Vegetationsbestand. 1954 errichtete das Deutsche Jugendherbergswerk eine Jugendherberge mit ca. 140 Betten. Im Jahre 1987 hat der Radrennclub Olympia ev., ein gemeinnütziger Radsportverein, die ehemalige Jugendherberge erworben und in den darauffolgenden Jahren ohne öffentliche Hilfe zu einem Leistungszentrum für Radsport modernisiert.

Das Grundstück (Flurstück 189) südlich des vorhandenen Jugendherbergsgeländes (Flurstück 65) wurde in diesem Zusammenhang durch den RC Olympia von der Stadt erworben, um einen Radparcours zu errichten.

Für weitere Modernisierungen entwickelte der Vorhabenträger umfangreiche Um- und Ausbauplanungen, die insbesondere mit einer Erweiterung des ursprünglichen Jugendherbergsgebäudes verbunden waren. Hierfür wurden zahlreiche Abstimmungen mit den zuständigen Fachbehörden geführt und umfangreiche Baumaßnahmen bereits realisiert. Für die abschließende Realisierung und Inbetriebnahme des Gebäudes ist die Schaffung von qualifiziertem Planrecht erforderlich.

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Für das rund 2,7 ha große Gelände nördlich der Wittbräucker Straße in Dortmund-Höchsten soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden, um qualifiziertes Planungsrecht für den weitgehend realisierten Umbau der ehemaligen Jugendherberge zu einem Sportzentrum (Sporthotel mit Radparcours) zu schaffen.

Das vorhandene Gebäude besteht aus vier Geschossen, die sich vom Erdgeschoss zum Dachgeschoss terrassenförmig verjüngen. An den Hauptbaukörper schließen sich drei kleine Nebengebäude an. Zur planungsrechtlichen Entwicklung des Konzeptes ist die Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Sportzentrum und Sporthotel" vorgesehen.

3. Planungsrecht

Der Planbereich liegt weder in einem Bebauungsplangebiet, noch innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Die ehemalige Jugendherberge sowie die angrenzenden Bereiche sind somit nach § 35 Baugesetzbuch als Außenbereich zu beurteilen.

Der Gebietsentwicklungsplan stellt das Areal als Bereich für den Schutz der Landschaft/ Erholungsbereich dar. Der gültige Flächennutzungsplan stellt den Bereich als Fläche für die Land- und Forstwirtschaft mit dem Zusatz „Zusätzliche Durchgrünung z.B. als Eingriffs-/Ersatzregelung vorzusehen" dar.

Da die Darstellungen des Gebietsentwicklungsplanes (GEP) und des Flächennutzungsplanes (FNP) mit den Zielen der Planung nicht übereinstimmen, wurde im Rahmen einer landesplanerischen Anfrage die Vereinbarkeit mit den Zielen der Landesplanung geklärt. Die Bezirksplanungsbehörde hat mit Schreiben vom 12.12.2003 die Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung bestätigt. Die Schaffung von Planrecht erfordert eine Änderung der FNP- Darstellung. Eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes soll daher im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt werden (142. Änderung des FNP).

Nach der Entwicklungskarte zum Landschaftsplan Dortmund-Süd gehört der Bereich zum Entwicklungsraum 1.22 Niederhofer Holz. Zu diesem Entwicklungsraum enthält der Landschaftsplan Dortmund-Süd folgende Erläuterungen.

Raumfunktionen/ Leistungen des Naturhaushaltes:

- Arten- und Biotopschutz: Hohe Bedeutung
- Erholungsfunktion:
  Hohe Bedeutung sowohl aufgrund der Erlebnisqualität als auch der nachhaltigen Nutzbarkeit
- Klima- und Immissionsschutzfunktionen

Ziele der Landschaftsentwicklung

- Erhaltung der Waldflächen und – soweit möglich – von Altholzbeständen
- Optimierung und Vernetzung des Lebensraumes für bodenlebende Tiere

- Vermeidung weiterer Zersiedelung im Bereich der Wittbräucker Straße.

In der Festsetzungskarte des Landschaftsplanes ist der Planbereich als Landschaftsschutzgebiet Nr. 42 „Ardey Wälder" festgesetzt.

Die geplanten Nutzungen machen eine Anpassung der Festsetzungen des Landschaftsplanes Dortmund-Süd für den Planbereich erforderlich.
Mit der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes Hö 255 treten diesem widersprechende Festsetzungen und Darstellungen des Landschaftsplanes Dortmund- Süd für das B-Plangebiet außer Kraft, nachdem ein Einvernehmen mit dem Träger der Landschaftsplanung herbeigeführt worden ist (§ 29 Abs. 4 Landschaftsgesetz NW). Seitens der unteren Landschaftsbehörde wurde der Änderung des Flächennutzungsplans sowie der Aufstellung des VEP Hö 255 zugestimmt.

4. Erläuterungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

4.1. Städtebauliche Konzeption

Das Grundstück der ehemaligen Jugendherberge soll einer neuen Nutzung als Sportzentrum und Sporthotel zugeführt werden. Hierzu wurde die ursprünglich vorhandene 3-geschossige Jugendherberge im Erdeschoß ringsum vergrößert und der Baukörper im nördlichen Bereich in den Obergeschossen um ca. 7 m nach Norden erweitert. Die südlich angrenzenden Nebengebäude wurden im Wesentlichen beibehalten.

Der Außenbereich des Gebäudes soll zum Trainings- und Regenerationsbereich ausgebaut werden. Hierzu ist südlich des Sporthotels die Realisierung eines ca. 250 m langen Radparcours mit ergänzenden Spiel- und Rasenflächen vorgesehen.

Für die Unterbringung des ruhendes Verkehr ist westlich angrenzend an den Schirrmannweg der Bau einer Stellplatzanlage vorgesehen.

Zur landschaftlichen Einbindung ist eine differenzierte Freiraumgestaltung vorgesehen.

4.2. Geplante Gebäudenutzungen

Das Gebäude soll folgende Nutzung haben:

- Sportherberge (Hotelbetrieb) im 1. und 2. Obergeschoss
- Gastronomie im Erdgeschoss (nordwestlicher Gebäudeteil),
- Clubräume im Erdgeschoss (südöstlicher Gebäudeteil) mit 40 Sitzplätzen und Außenterrasse mit 32 Sitzplätzen
- Trainings- und Schulungsräume im EG
- Sportmedizin und –therapie
- Sauna und Schwimmbecken im Untergeschoss
- Verwaltung und Besprechungsräume für Sportcenter und Hotel im EG sowie im Dachgeschoss
- Separates Büro im EG südlicher Teil
- Lager / Magazin für Sportgeräte / Räder im Keller
- Lager + Getränkekeller für Gaststätte
- 2 Wohnungen für Hausmeister und Personal im Dachgeschoss

4.2.1. Sporthotel

Das Sporthotel dient zum Einen der Unterbringung von Radsportlern und deren Angehörigen sowie Gästen des Radsportclubs Olympia. Zum Anderen steht es auch Hotelgästen zur Verfügung, die nicht diesem Kreis zuzuordnen sind, d. h. es dient auch sonstigen Gästen als Beherbergungsbetrieb. Gleiches gilt für die Trainings- und Schulungsräume, die Sportmedizin und – therapie und die Außenanlagen. Im Einzelnen sind folgende Bettenzahlen und Sitzplätze vorgesehen:

Betten	
1. und 2. Obergeschoss	
15 Einzelzimmer	15 Betten
31 Doppelzimmer (à 2 Betten)	62 Betten
4 Appartments (à 2 Betten)	8 Betten
Betten insgesamt:	85 Betten

Sitzplätze	
Gaststätte (Sitzplätze insgesamt)	114 Sitzplätze

RC Olympia		
Clubräume EG		
Innen	40 Sitzplätze	
Terrasse	32 Sitzplätze	
Sitzplätze insgesamt		72 Sitzplätze

Im Gebäude sind folgende Nutzflächen vorgesehen:

• Sporthotel insgesamt		max. 2160 m²
davon:		
- EG - Empfang / Seminarräume	781 m²	
- 1. OG - Hotelzimmer	601 m²	
- 2. OG - Hotelzimmer	488 m²	
- Spitzboden Personalräume	175 m²	
- Büro DG	111 m²	
• Sauna- und Fitnessbereich KG		max. 1.150 m²
• Gaststätte der Sportherberge		310 m²
• Clubräume EG incl. Büroräume + Galerie		360 m²
• Personal- u. Hausmeister- Wohnungen im DG + Spitzboden		637 m²
• Separates Büro EG		130 m²
Summe Hauptnutzflächen		ca. 4.750 m²
Gesamtnetto- Grundrissflächen		ca. 6.950 m²

4.2.2. Gastronomie

Der Gastronomiebetrieb soll in erster Linie die Sportler und Gäste des Hauses bedienen, darüber hinaus aber auch für Besucher in den für die Gastronomie üblichen Öffnungszeiten geöffnet sein. Der Gastraum erhält insgesamt 114 Sitzplätze.

Im Erdgeschoss (südöstlicher Gebäudeteil) sind 2 Clubräume für den Radrennclub Olympia mit 40 Sitzplätzen sowie Außenterrasse mit 32 Sitzplätzen vorgesehen.

4.2.3. Trainings- und Schulungsräume

Im Erdgeschoss sind ca. 737 m² Nutzflächen für Seminare, Schulungen und Training vorgesehen. Die Flächen können durch mobile Trennwände in kleinere Einheiten aufgeteilt werden.

4.2.4. Sportmedizin und –therapie

Im Erdgeschoss – zwischen Empfangshalle und Gastronomiebereich - sind Räume für Solarien, Physiotherapie und Massage vorgesehen.

4.2.5. Büro im EG - südlicher Teil

Im südlichen Teil des Erdgeschosses befindet sich ein Büro mit ca. 130 m² Nutzfläche.

4.3. Geplante Nutzungen im Außenbereich

Der Außenbereich des Sportzentrums wird unter Berücksichtigung des Gehölzbestandes zum Trainings- und Regenerationsbereich ausgebaut. Im Einzelnen sind folgende Nutzungen geplant:

Radparcours

Der geplante Radparcours soll mit einer Länge von ca. 250 m und 6 m Breite im Süden des Planbereiches aus zementgebundener Asche auf Kalkstein-Unterbau errichtet werden. Der Radparcours erhält weder eine Beleuchtung noch eine Lautsprecheranlage. Er dient den Mitgliedern des RC Olympia für Trainingszwecke, steht aber auch den sonstigen Hotelgästen zur Verfügung.

Es finden keine öffentlichen Veranstaltungen mit Wettbewerben statt. Als Nutzungsdauer ist unter schalltechnischen Aspekten eine Einwirkzeit von 9 Stunden (Tageszeitraum an Sonn- und Feiertagen außerhalb der Ruhezeit) vorgesehen.

Spiel- und Rasenflächen

Drei Bereiche sind als Spiel- und Rasenfläche geplant:

- im nordwestlichen Planbereich zwei Flächen mit insgesamt	ca. 625 m²
- Kinderspielplatz für Kleinkinder	ca. 375 m²

Für die Nutzungen sind keine Beleuchtung und auch keine Lautsprecheranlage vorgesehen. Neben Trainingsveranstaltungen sind auch Gymnastik und Ballspiele auf diesen Bereichen möglich. Hinsichtlich der Nutzungsdauer gelten die gleichen Zeiten wie für den Radparcours.

4.4. Art und Maß der Baulichen Nutzung, Bauweise

Bei den vorgesehenen Nutzungen handelt es sich um eine zielgruppenspezifische Einrichtung, für deren Realisierung entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen erforderlich sind. Gem. der Zielvorgaben des Radsportvereins RC Olympia soll dementsprechend ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sportzentrum und Sporthotel" festgesetzt werden.

Zulässig ist eine viergeschossige Bebauung mit Satteldach und einer Dachneigung zwischen 40- 50°. Die überbaubare Grundstücksfläche ist eng auf das erweiterte Gebäude der ehemaligen Jugendherberge abgestimmt. Gemäß der vorhandenen Höhengliederung des gesamten Gebäudekomplexes ist die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse durch die Festsetzung unterschiedlicher Geschosszahlen (I bis IV Vollgeschosse) gegliedert.

4.5. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Der Gebäudekomplex steht in keinen Siedlungszusammenhang und wirkt in seiner gegenüber der Wittbräucker Straße rückwärtigen Lage als Solitärbaukörper. Aufgrund der vorhandenen Gebäudekubatur und der geplanten Nutzung als Sportzentrum mit Sporthotel ist eine Einfügung oder gestalterische Anpassung an die im Umfeld vorhandene Wohnbebauung nicht möglich. Gestalterisch muss der Gebäudekomplex daher eine eigene Formensprache haben. Der VEP setzt als wesentliche Gestaltmerkmale ausschließlich die Dachform (Satteldach) sowie die Dachneigung (40° – 50°) fest.

5. Verkehrliche Erschließung

5.1. Öffentlicher Personennahverkehr

Mit dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist das Radsportzentrum über die Buslinie 442 (Höchsten – Hörde Bahnhof über Wellinghofen) der Dortmunder Stadtwerke im 60-Minuten-Takt erschlossen. Die Haltestelle „Mittelhöchsten" liegt ca. 350 m entfernt, die südwestlich gelegene Haltestelle „Gartenstraße" ist ca. 400 m entfernt.

5.2. Individualverkehr

Der Planbereich ist über den Schirrmannweg an die Wittbräucker Straße (B 234) und damit an das örtliche und überörtliche Straßennetz angeschlossen.

Am östlichen Rand des Plangebietes befindet sich der heute als öffentliche Wegefläche gewidmete Schirrmannweg mit Zugang zum Niederhofener Holz. Neben der hierüber geplanten Erschließung des Geländes des RC Olympia werden darüber auch die land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen sowie ein Parkstreifen mit ca. 30 öffentlichen Stellplätzen für Besucher des Waldes erschlossen.

Die öffentliche Verkehrsfläche (Schirrmannweg) wird bis zur nördlichen Grenze des Flurstücks 189 als Mischverkehrsfläche festgesetzt.

Zukünftig dient der Schirrmannweg nördlich der vorhandenen öffentlichen Stellplätze vorrangig der Erschließung des Sporthotels (Vorfahrt und Buswendemöglichkeit). Dementsprechend soll die ca. 3,5 m breite Wegefläche zukünftig auch als private Wegefläche dem Vorhaben zugeordnet werden. Für die Besucher des Niederhofener Holzes wird zur Sicherung der öffentlichen Zuwegung (Verbindung öffentliche Stellplatzanlage- Wald) ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit auf der zukünftig privaten Fläche festgesetzt. Die Zukömmlichkeit des Waldes für Pflegefahrzeuge der Stadt Dortmund wird über die Festsetzung eines Geh- und Fahrrechtes zugunsten der Stadt Dortmund gesichert.

Sowohl die öffentliche Verkehrsfläche als auch der zukünftige private Weg sind nach Maßgabe des Tiefbauamtes durch den Vorhabenträger auszubauen und zu finanzieren. Dies wird über einen separaten städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger vereinbart.

Anlagen der Außenwerbung sind im Bereich der freien Strecke der Bundesstraße B 234 im Interesse der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs grundsätzlich unerwünscht. Es wird daher darauf hingewiesen, dass Anträge auf Genehmigung zur Errichtung von Anlagen der Außenwerbung, die dazu geeignet sind, den Verkehrsteilnehmer auf der B 234 anzusprechen, dem Landesbetrieb Straßenbau NRW Niederlassung Bochum zur Zustimmung bzw. Genehmigung gemäß § 9 FStrG zu übersenden sind.

Weitere verkehrliche Anbindungen an die B 234 werden aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs durch die Festsetzung eines Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt entlang der B 234 ausgeschlossen.

5.3. Verkehrsuntersuchung Einmündung Wittbräucker Str./Schirrmannweg

Zur Untersuchung der Leistungsfähigkeit der Einmündung Wittbräucker Str./Schirrmannweg ist vom Ingenieurbüro Dr. Leßmann ein Verkehrsgutachten im Februar 2004 erstellt worden. Danach handelt es sich bei der Wittbräucher Straße (B 234) um eine wichtige Verbindungsstraße im südöstlichen Dortmunder Stadtgebiet zwischen der B 54/Herdecke und Dortmund- Aplerbeck/B 1 (A 40). Im Bereich des Radsportzentrums ist die Höchstgeschwindigkeit auf 50 km/h festgesetzt.
Durch das Radsportzentrum Olympia wird ein zusätzliches Verkehrsaufkommen erzeugt. Die hierzu erstellte Kapazitätsuntersuchung belegt, dass sich die zusätzlichen Verkehre gem. Kapazitätsuntersuchung und Bemessungsverkehrsstärke mit befriedigender Verkehrsqualität bewältigen lassen. Dementsprechend ist eine eigene Abbiegespur in der Wittbräucker Straße nicht vorzusehen. Insgesamt ist aus verkehrlicher Sicht festzustellen, dass das Radsportzentrum Olympia am Schirrmannweg / Wittbräucker Straße in Dortmund-Höchsten als „verkehrsverträglich" eingestuft werden kann.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit und des Verkehrsflusses wird jedoch seitens des zuständigen Straßenbaulastträgers eine Aufweitung der Fahrbahn in nördlicher Richtung (bei gleichzeitig geringer Verminderung der Fahrbahnbreite in südlicher Richtung) empfohlen (Markierung eines Linksabbiegers). Nach den „Empfehlungen für die Anlage von Hauptverkehrsstraßen (EAHV 93), FGSV, Köln 1993" wird für die überbreite einstreifige Richtungsfahrbahn in nördlicher Richtung ein Maß von 4,75 m vorgeschlagen. Die Fahrbahn in südlicher Richtung sollte in diesem Bereich eine Breite von 3,25 m aufweisen. Die Länge der überbreiten Fahrbahn sollte ca. 15 m (einschließlich Verziehungsstrecke) betragen, so dass eine ausreichende Aufstellfläche für zwei linksabbiegende Kfz im Mittelteil der Straße vorhanden ist. Darüber hinaus wird für die Gestaltung der Einmündung des

Schirrmannwegs in die Wittbräucker Straße eine verbesserte Ausrundung der Bordsteinführung empfohlen.

Der Vorhabenträger wird im Durchführungsvertrag Teil B verpflichtet, mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW, Niederlassung Bochum eine entsprechende Vereinbarung abzuschließen.

5.4. Ruhender Verkehr

Für die geplante Nutzung des Sporthotels und des Sportzentrums sind insgesamt 108 Stellplätze erforderlich. Für die Unterbringung der nachzuweisenden Stellplätze wurde zunächst die Realisierung einer Tiefgarage geprüft, diese aber aufgrund erheblicher Kostennachteile und Eingriffe in den Boden, die Natur und Landschaft als nicht realisierbar verworfen. Die erforderlichen Stellplätze werden zum Einen auf einer neu anzulegenden Stellplatzanlage mit insgesamt 104 Stellplätzen und Zu- u. Abfahrt nördlich der öffentlichen Stellplätze nachgewiesen. Zum anderen sind vier weitere Stellplätze direkt nördlich der neuen Stellplatzzufahrt geplant und direkt vom Schirrmannweg aus anzufahren.

Die vorhandenen Stellplätze westlich unmittelbar angrenzend an den Schirrmannweg bleiben ausschließlich für die öffentliche Benutzung (Besucher des Niederhofener Holzes) erhalten.

6. Grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen

Als fachlicher Begleitplan wurde vom Landschaftsarchitekturbüro Landschaft Planen & Bauen ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag (Dortmund, Januar 2004) erstellt. In den folgenden Kapiteln werden die Ergebnisse des Fachbeitrages aufgeführt.

6.1. Gesetzliche Grundlagen

Nach §1 Abs. 5 Nr. 7 Baugesetzbuch (BauGB) sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen u.a. die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen sowie das Klima zu berücksichtigen.

Konkrete Regelungen zu Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege treffen die entsprechenden Fachgesetze wie das Bundesnaturschutzgesetz (BnatSchG) und das Landschaftsgesetz (LG NW).

Nach § 18 BNatSchG bzw. § 4 Abs. 1 LG NW gelten Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können, als Eingriff in Boden, Natur und Landschaft.
Der Verursacher eines Eingriffs ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Boden, Natur und Landschaft zu unterlassen (Vermeidungsgebot) sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichspflicht) - § 19 Abs. 1 und 2 BNatSchG bzw. § 4 Abs. 4 LG NW.
Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft (im Sin-

ne von § 4 Abs. 4 LG NW) sind nach § 1a Abs. 2 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. Im Rahmen der Abwägung sind somit geeignete Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und ggf. zum ökologischen Ausgleich festzulegen.

6.2. Beschreibung und Bewertung des Bestandes

6.2.1. Biotoptypen

Die Kartierung des Vegetationsbestandes erfolgte per Luftbildauswertung (Luftbild Dortmund Höchsten 23, 1995) aufgrund der Bestandsaufnahme des Landschaftsplanungsbüros Dipl.-Ing. Müller (1998) und den aktuellen Aufmaßen des Vermessungsbüros ÖbVI Tiemann und Schulte (24.03.2003). Neben der Luftbildauswertung wurde durch den Gutachter eine aktuelle Kartierung vorgenommen. Weiterhin wurde zur Bewertung des Bestandes die Stadtbiotopkartierung Dortmund (Stadt Dortmund, 1992) hinzugezogen.

Das im Norden des Planbereiches liegende Gebäude der ehemaligen Jugendherberge ist von Altholzbeständen aus Laubbäumen und einigen Kiefern umgeben. Auch im Gelände stehen in kleinen Gruppen oder Reihen ältere Laubbäume. Verkehrsflächen in Form von Zufahrt und kleinem Wendekreis finden sich auf der Ostseite des Gebäudes. Die restlichen Flächen bestehen zur Hälfte aus Weide- bzw. Rasenflächen.

Die Biotopbewertung erfolgte gemäß der Methode zur ökologischen Bewertung der Biotopfunktion von Biotoptypen nach LUDWIG mit Beiträgen von MEINIG (FROELICH + SPORBECK, Bochum 1991). Besonderheiten und Abweichungen der im Plangebiet anzutreffenden Biotoptypen gegenüber der allgemeinen Beschreibung sind in der Biotoptypenbeschreibung benannt.
Bezogen auf einen maximal erreichbaren Gesamtwert von 35 Punkten liegen rund 60 % der Biotoptypen im Plangebiet im unteren Drittel der Werteskala. Die verbleibenden 40 % sind dem mittleren Bereich der Werteskala zuzuordnen.

6.2.2. Bioökologische Bewertung

Das Plangebiet wurde im bioökologischen Grundlagen- und Bewertungskatalog für die Stadt Dortmund (1990) dem Bebauungsraum T/T1 "Wohnbereich Holzen/ Auf dem Höchsten" zugeordnet.

Der bioökologische Gesamtwert des Wohnbereiches „Holzen/ Auf dem Höchsten“ erreicht 18 Gesamtpunkte und liegt damit im unteren Drittel der Bewertungsskala. Hierbei wurden als Bewertungskriterien die Bedeutung des Gebietes für seltene Pflanzenarten, Amphibien und Reptilien, Brutvögel und Kleinsäuger berücksichtigt.
Dem Plangebiet kommt insbesondere im Zusammenhang mit dem nördlich gelegenen Niederhofer Holz eine gewisse Bedeutung zu. Eine gute landschaftliche Einbindung ist anzustreben.

6.3. Eingriffsbeschreibung und Bewertung

Für die Gebäudeerweiterung wurden ein kleiner Teil des alten Gebäudes, wassergebundenen Flächen und größtenteils Intensivrasenflächen – also ökologische geringwertige Flächen – in Anspruch genommen.

Der Baumbestand im Einfahrtsbereich (Westseite Schirrmannweg) bleibt bestehen. Auf geringwertigem Intensivrasen entstehen die neue Zufahrt, die das Gelände im Nordosten begrenzende Hecke mit Mauerpfeilern und vier versickerungsfähige Parkplätze.
Der große versickerungsfähige Parkplatz (104 Parkplätze) im Südosten des Geländes, die das Gelände nach Süden und Südosten umschließende Hecke mit Mauerpfeilern sowie die Radrennbahn entstehen auf einer ökologisch geringwertigen Weidefläche. Für die Radrennbahn müssen zwei standorttypische, hochwertige Laubbaumgruppen mit starkem Baumholz gefällt werden, da keine Standortalternative gegeben ist. Der Hecke vorgelagert ist ein vier bis fünf Meter breiter Rasenstreifen.
Kleinflächig entstehen Verbindungswege, Terrassen am Haus und eine Spielfläche aus größtenteils versickerungsfähigem Material auf vorher ökologisch geringwertigen Flächen. Die restlichen Flächen (ehemals Intensivrasen oder Intensivgrünland mit Tierbesatz) werden als „private Grünfläche mit überdurchschnittlichem Gehölzanteil" gestaltet, d.h. abgesehen von einer ovalen Freifläche in der Mitte des Geländes werden die übrigen Flächen mehr oder weniger dicht mit standorttypischen Laubbäumen (ökologisch von mittlerem Wert), im südlichen Innenbereich mit einheimischen Obstgehölzen (ökologisch hochwertig) bepflanzt. Zu den Nachbargrundstücken sowie zur Eingrünung des Parkplatzes sind Strauchunterpflanzungen vorgesehen.
Gemäß Baumschutzsatzung wird die Ausgleichspflanzung für die gefällten Bäume in Form von zwei Laubbaumgruppen à 3 Bäumen im Bereich der Zufahrt und im Nordwesten des Geländes erfolgen.

6.4. Eingriffsvermeidungsstrategie

Grundsatz der Eingriffsvermeidungsstrategie für das Plangebiet ist es, unter Berücksichtigung der Bestandssituation ein Optimum an Umweltqualität für das Sportzentrum zu entwickeln.
Neben dem schonenden Umgang mit den natürlichen Ressourcen bei Gebäudeerweiterung, Sportanlagenbau und Außenanlagengestaltung steht die Minderung von potenziellen Beeinträchtigungen, die mit einer zukünftigen Nutzung einhergeht, im Vordergrund. Wesentlich zu berücksichtigen sind hierbei eine Reduzierung der Vollversiegelung von Böden auf das notwendige Mindestmaß unter Ausnutzung vorhandener versiegelter Flächen, die Anlage von versickerungsfähigen Flächen und von Versickerungsanlagen zur Rückführung anfallender Niederschläge ins Grundwasser. Eine hohe Bedeutung ist darüber hinaus dem Erhalt eines Großteils des alten Baumbestandes sowie der großflächigen Neuanpflanzung von Gehölzen beizumessen.
Im Landschaftsschutzgebiet Nr."42 "Ardey Wälder" gelegen, nimmt die Entwicklung der Freiflächen mit heimischen Gehölzen im Plangebiet einen besonderen Stellenwert ein.
Die Einrahmung mit einer ca. zwei Meter hohen Eibenhecke und den dahinter gelegenen geplanten Gehölzflächen bindet das Plangebiet in die Landschaft ein. Die Hotel- und Sportanlage tritt dadurch in den Hintergrund.
Der gegenüber dem Wohnhaus Wittbräucker Str. 563 notwendige Lärmschutz wird durch die Errichtung von drei Lärmschutzwänden (im Osten als 2,5m hoher, sonst als 2,0 m hoher Schirm) erreicht. Aufgrund ihrer geringen Grundfläche werden sie bei der Bilanz nicht berücksichtigt.

Der oben beschriebenen Strategie entsprechend sind vorrangig folgende Entwicklungsziele zu verfolgen:

- Anlegung der veränderten Zufahrt möglichst auf bereits versiegelten Flächen ohne weitere Baumfällung;

- Beschränkung auf das Mindestmaß an Stellplätzen, Stellplatzanlage als Schotterrasenfläche;
- vollversiegelter Ausbau der Radrennbahn nur im Fahrbahnbereich, Anlage des Innenraums als Rasenfläche mit Obstbaumbepflanzung im Süden;
- Sicherung und Erweiterung klimatisch wirksamer Vegetationsflächen durch großflächige Gehölzpflanzung als das Sportzentrum umfassender Grüngürtel.

6.5. Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung, zur Grüngestaltung und zum ökologischen Ausgleich

Nachfolgend aufgeführt sind Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen im Plangebiet. Es handelt sich weitgehend um Maßnahmenbündel, die das komplexe Wirkungsgefüge der Schutzgüter berücksichtigen und Beeinträchtigungen in ihrer Gesamtwirkung vermeiden oder mindern:

- Erhaltungsgebot für Einzelbäume bzw. Baumgruppen
- Festsetzung von Grünflächen
- Berücksichtigung von Schutzvorkehrungen gemäß DIN 18920
  Fachgerechter Abtrag ungestörten Oberbodens gem. DIN 18915 und Zwischenlagerung in Mieten. Wiederverwendung des Bodens soweit möglich vor Ort, Tiefenlockerung der bauzeitlich genutzten Lagerflächen
- Verwendung sickerfähiger Beläge für Wege- und Stellplatzflächen
- Verwendung von Natrium- Lampen zum Schutz nachtaktiver Insekten

Nachfolgend aufgeführt sind grünplanerische Maßnahmen u.a. zum Ausgleich der Beeinträchtigungen im Plangebiet, die in der Eingriffs- / Ausgleichsbilanz angerechnet werden. Die Maßnahmen kompensieren im wesentlichen Biotopverluste in Folge des Planvorhabens und sichern gleichzeitig die gestalterische Einbindung des Plangebietes:

- Pflanzgebote für Gehölzflächen (standorttypische Laubbäume mit Strauchunterpflanzung)
- Pflanzgebote für Laubbäume mit begrünten Baumscheiben auf den Stellplatzflächen
- Pflanzgebote für Obstgehölze
- Grundstückseinfassung in Form einer Sichtschutzhecke
- Pflanzgebote für Laubbäume als Ausgleichspflanzung gemäß Baumschutzsatzung

6.6. Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz

Bei Gegenüberstellung des Bestands- und Planungswertes in seiner gesamtökologischen Bedeutung und unter Berücksichtigung von

- Bodenfunktionen
- Rückhaltevermögen von Niederschlägen
- stadtklimatischen Funktionen
- Bedeutung für Ortsbild, Wohn- und Erholungsqualität,
- Bedeutung für Flora, Fauna und Lebensräumen

verbleibt kein Defizit, das außerhalb des Plangebietes zu kompensieren ist.

Ökologischer Gesamtwert Planung (G2)	204.295
Ökologischer Gesamtwert Bestand (G1)	- 202.710

Differenz + 1.585

In der Gegenüberstellung Bestand/Planung ist eine Wertzunahme um 1.585 Wertpunkte zu verzeichnen. Es besteht somit kein Bedarf an Kompensationsflächen außerhalb des Planungsgebietes. Nach Umsetzung der empfohlenen und im Rechtsplan festgesetzten Maßnahmen kann aus fachgutachterlicher Sicht eine nachhaltige Beeinträchtigung der Naturhaushaltsfaktoren in Folge des Planvorhabens somit ausgeschlossen werden.

7. Umweltbelange

7.1. Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie , Waldabstand

FFH- Verträglichkeitseinschätzung

Das Plangebiet grenzt südlich an das geschützte Gebiet, so dass die geplante Bebauung nicht innerhalb des FFH-Gebietes der Schattenliste stattfindet. Ein Gebietsverlust ist demnach nicht gegeben. Zu prüfen bleibt die Frage, ob von den geplanten An- und Ausbauten am bestehenden Gebäude der ehemaligen Jugendherberge nachteilige Auswirkungen auf das Gebiet einwirken können.

Bei dem geschützten Gebiet handelt es sich um einen großflächig zusammenhängenden Waldkomplex mit verschiedenen Bach- und Siepentälern. Aufgrund der geringen Entfernung des Plangebietes zu dem Waldgebiet „Niederhofener Holz" kommt dem Plangebiet eine ökologische Bedeutung zu, so dass eine gute landschaftliche Einbindung anzustreben ist.

- Einwirkungen auf geschützte Arten der FFH- Liste

Als wichtigste Tierart gemäß FFH- Anhang II ist in diesem Gebiet die Gelbbauchunke (Bombina variegata) aufgeführt. Da der direkte Lebensraum der Gelbbauchunke nicht von Auswirkungen durch das Bauvorhaben betroffen ist, sind auch keine Auswirkungen auf die geschützte Tierart gegeben.

- Einwirkungen auf Lebensraumtypen der FFH- Liste

Für den Lebensraumtypus „Fließgewässer" im Niederhofener Holz könnten durch das geplante Vorhaben Beeinträchtigen auftreten, wenn sich der Wasserhaushalt des Gebietes nachteilig verändert. Dies kann ausgeschlossen werden, da das von den zusätzlich versiegelten Flächen anfallende Dach- und Oberflächenwasser versickert wird. Zudem ist beabsichtigt, den Parkplatz, alle entstehenden Verbindungswege und die Terrasse aus versickerungsfähigen Materialien anzulegen.

Eine Beeinträchtigung des Waldkomplexes ist nicht anzunehmen, da eine (mit standortgerechten Gehölzen bepflanzte) Pufferzone zwischen dem Radsportzentrum und dem Waldbereich gem. landschaftspflegerischem Fachbeitrag entwickelt wird.

- Einwirkungen durch verstärkte Freizeitaktivitäten

Die Wegeführung im geschützten Gebiet wird nicht verändert oder intensiviert, so dass keine Auswirkungen zu erwarten sind.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass eine Beseitigung oder Beeinträchtigung von FFH-Arten nicht gegeben ist, da der direkte Lebensraum der nach FFH- Liste geschützten Tierart nicht von Auswirkungen durch das Bauvorhaben betroffen ist. Eine Beseitigung von FFH- Lebensraumtypen findet nicht statt. Eine Beeinträchtigung (durch Nachbarschaftswirkung) auf FFH- Lebensraumtypen kann ebenfalls verneint werden, da
- durch geeignete Maßnahmen im Entwässerungskonzept sowie Entwässerungsmaßnahmen sichergestellt wird, dass sich der Wasserhaushalt im angrenzenden Waldgebiet nicht nachteilig verändert und
- eine Pufferzone mit Ausgleichsmaßnahmen zwischen dem geschützten Gebiet und der Wohnbebauung entwickelt wird, die eine Destabilisierung des angrenzenden wertvollen Lebensraumtyps durch Einwirkungen des Radsportzentrums verhindert.

Waldabstand

Gemäß Runderlass des Innenministers und des Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 18.07.1975 – Berücksichtigung der Belange des Waldes bei der Bauleitplanung und bei der Zulassung von Vorhaben - (Mbl.NW.1975, Seite 1477), wird aus Sicherheitsgründen sowie Interessen der Erhaltung der Waldfunktionen die Erhaltung eines Abstandes von 35 Metern zwischen überbaubarer Fläche und Waldrand gefordert.

Dieser Abstand wird durch die Bebauung unterschritten. Um Nachteile für die Waldbesitzerin zu minimieren, stellt der Vorhabenträger die Stadt Dortmund als Waldeigentümerin frei von allen Haftungsansprüchen Eine entsprechende Erklärung auf Haftungsausschluss liegt bereits vor.

7.2. Altlasten, Bodenverunreinigung, Methanausgasungen, Bergbau

Im Übersichtsplan der Stadt Dortmund im Maßstab 1:20.000 (Stand 9/00) sind für den Planbereich keine Eintragungen über Altstandorte und -ablagerungen enthalten.

Bei Realisierung der Baumaßnahme ist darauf zu achten, dass Bodenaushub nicht als Abfall anfällt, sondern auf dem Gelände verbleibt. Erforderliche Verfüllmaßnahmen oder Modellierungen des Geländes sollen grundsätzlich nur mit unbelastetem, natürlichen Material erfolgen.

Von der Stadt Dortmund ist im Dezember 1999 die „Arbeitskarte der potentiellen Methanausgastritte im Stadtgebiet Dortmund“ herausgegeben worden. Das Plangebiet liegt in der Zone 0. Dies bedeutet, dass Methanaustritte nicht zu erwarten sind.

Das Planungsgebiet liegt über dem Grubenfeld der 1925 stillgelegten Zeche Admiral der Alte Haase Bergwerksgesellschaft. Ausweislich der Grubenbilder hat unter dem Planungsgebiet kein Bergbau stattgefunden.

7.3. Immissionsuntersuchung

Zur Beurteilung der mit dem Vorhaben verbundenen Schallemissionen und –immissionen ist vom Ingenieurbüro für Akustik und Bauphysik eine Geräuschimmissions- Untersuchung (Dortmund, 10.2.2004) erstellt worden. Hierbei wurden die im unmittelbaren Umfeld vorhandenen Gebäude als Immissions- Aufschlagpunkte betrachtet.

Die insgesamt sechs Immissions- Aufpunkte werden als „Allgemeines Wohngebiet" (WA) eingestuft. Entsprechend dieser Gebietseinstufung gelten die folgenden Geräuschimmissions-Richtwerte bzw. Grenzwerte:

18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung)

Tageszeitraum	IRW = 55 dB(A)
Ruhezeitraum	IRW = 50 dB(A)
Nachtzeitraum	IRW = 40 dB(A)

TA-Lärm

Tageszeitraum	IRW = 55 dB(A)
Nachtzeitraum	IRW = 40 dB(A)

16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung)

Tageszeitraum	IGW = 59 dB(A)
Nachtzeitraum	IGW = 49 dB(A)

Die Ermittlung der Geräuschimmissionen, die während der sportlichen Tätigkeiten auf den Ball- und Rasenflächen einschließlich Parkplatz (insgesamt 108 Stellplätze) verursacht werden, sind nach den Beurteilungskriterien der 18. BImSchV zu beurteilen. Den Berechnungen wurden insgesamt 216 PKW-Bewegungen im Tageszeitraum zugrundegelegt.
Die Berechnungen haben gezeigt, dass an allen untersuchten Immissions-Aufpunkten der tags geltende Geräuschimmissions-Richtwert von IRW = 55 dB(A) um mind. □L = 10 dB(A) unterschritten wird. Als Beurteilungszeit galt der Tageszeitraum an Sonn- und Feiertagen außerhalb der Ruhezeiten. Innerhalb der Ruhezeiten sind keine sportlichen Veranstaltungen vorgesehen.

Ein weiterer Untersuchungsschritt war die Ermittlung der Geräuschimmissionen, die durch die Gaststätte, den Hotelbetrieb und den Parkplatz auf die umliegende Wohnbebauung einwirken. Die Beurteilung dieser Geräuschimmissionen erfolgte nach der TA-Lärm. Der Gastronomie sind im Tageszeitraum 592 PKW-Bewegungen und in der lautesten Nachtstunde 38 PKW-Bewegungen anzurechnen. Für das Hotel ergeben sich im Tageszeitraum 150 PKW-Bewegungen und in der lautesten Nachtstunde 8 PKW-Bewegungen. Im Tageszeitraum wird der Richtwert an allen untersuchten Aufpunkten deutlich unterschritten. Für die Einhaltung des nachts geltenden Richtwertes ist gemäß Gutachten die Errichtung von drei Schallschutzwänden mit bewertetem Schalldämm-Maß von mindestens $R_W \geq 18$ dB im Bereich der Stellplatzanlage erforderlich. Gemäß Gutachten muss die Lärmschutzwand am östlichen Stellplatzrand eine Höhe von 2,5 m über Parkplatzniveau aufweisen. Die Lärmschutzwände innerhalb des PKW-Parkplatzes müssen 2,0 m hoch sein. Im Rechtsplan sind die Lage und die Höhe der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen entsprechend festgesetzt worden.

Die Berechnungen der PKW-Bewegungen im Bereich „Schirrmannweg" und „Wittbräucker Straße" haben gezeigt, dass die Geräuschimmissionen im Tages- und Nachtzeitraum die Immissions-Grenzwerte gemäß 16. BImSchV für Allgemeines Wohngebiet (WA) einhalten bzw. unterschreiten. Unter Berücksichtigung der Vorbelastung der Wittbräucker

Straße wird deutlich, dass sich die PKW der Besucher sowohl im Tages- als auch im Nachtzeitraum mit dem öffentlichen Straßenverkehr vermischen. Am Aufpunkt IP 6 „Wittbräucker Str. 563" werden die Grenzwerte der 16. BImSchV deutlich unterschritten.

7.4. Umweltverträglichkeitsprüfung

Nach § 17 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) wird die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen im Bauleitplanverfahren nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchgeführt.
Das neue Gesetz zur Umsetzung der UVP-Richtlinie und weiterer EU-Richtlinien zum Umweltschutz sind zwischenzeitlich in Kraft getreten. Dieses Gesetz enthält Schwellenwerte und Kriterien, die eine eindeutige Beurteilung der UVP- Pflichtigkeit von Vorhaben ermöglichen.
Gemäß Anlage 1 zum UVPG ist für ein Vorhaben im Außenbereich nach

- Nr. 18.1 für den Bau eines Hotelkomplexes mit einer Bettenzahl von insgesamt 100 bis weniger als 300 die Vorprüfpflicht des Einzelfalls gegeben. Bei einer Bettenzahl von mehr als 300 ist die UVP-Pflichtigkeit gegeben. In dem geplanten „Sportzentrum und Sporthotel" wird eine maximale Bettenzahl von 85 Betten festgesetzt.

- Nr. 18.4 für den Bau eines Parkplatzes mit einer Größe von 0,5 ha bis weniger als 1 ha die Vorprüfpflicht des Einzelfalls gegeben. Bei einer Größe ab 1 ha oder mehr ist die UVP-Pflichtigkeit gegeben. Die geplante Stellplatzfläche umfasst eine Größe von insgesamt ca.0,34 ha (108 Stellplätze).

Die Schwellenwerte werden in beiden Fällen nicht erreicht, so dass eine UVP-Vorprüfpflicht des Einzelfalls bzw. eine UVP-Pflichtigkeit nicht gegeben ist.

8. Ver- und Entsorgung

8.1. Versorgung

Die Versorgung des Planbereiches mit Gas, Wasser und elektrischer Energie wird durch die örtlichen Versorgungsträger (DEW), die Entsorgung durch die zuständigen Entsorgungsträger (EDG) sichergestellt.

8.2. Entwässerung

8.2.1. Schmutzwasser

Das Schmutzwasser ist durch eine Druckrohrleitung an den neu erstellten Kanal auf der Wittbräucker Straße über das eigene Grundstück - Anschlusspunkt Schirrmannweg - angeschlossen.

8.2.2. Regenwasser

Gemäß LWG (Landeswassergesetz - Abwasserbeseitigung §§ 51 + 51a) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Für den Nachweis der Versickerungsfähigkeit von Regenwasser ist mit Datum vom 15.01.1998 ein Gutachten vom Büro für Umweltgeologie Fülling, Wuppertal, für das Vorhaben erstellt worden. Auf der Grundlage dieses Gutachtens wurde vom Umweltamt mit Bescheid vom 07.05.1998 (mit Befristung bis zum 31.05.2018).die Erlaubnis erteilt, das auf dem Grundstück (Flurstück 65, Flur 2, Gemarkung Niederhofen) anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser der abflusswirksamen Flächen (ca. 2.000 m²) mittels Rohr-Rigolenanlage in das Grundwasser einzuleiten. Mit der Realisierung des Planungsrechtes kommen keine zusätzlichen versickerungswirksamen Dachflächen gegenüber der ursprünglich genehmigten Planung hinzu. Die im Freiraum vorgesehene Anlagen (Radparcours, Stellplatzanlage, Zufahrt etc.) werden so ausgeführt, dass die anfallenden Regenwässer unmittelbar versickert werden können.

Die im Gutachten ausgeführten Versickerungsanlagen sind bereits realisiert und wurden hinsichtlich ihrer Dimensionierung und Funktionsfähigkeit im Februar 2004 überprüft (Büro für Umweltgeologie Fülling, Wuppertal, 11.2.2004). Danach ist davon auszugehen, dass das Regenwasser von den an die vier Sickergruben angeschlossenen Flächen dauerhaft versickert.

9. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Denkmalpflegerische Belange werden vom Vorhaben nicht berührt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler angetroffen werden. Daher wird ein entsprechender Hinweis auf die Melde- und Sicherungspflicht in den Plan aufgenommen.

10. Städtebauliche Zahlenwerte

Sondergebiet Sportzentrum und Sporthotel	ca.	26.200 m²
Verkehrsflächen	ca.	1.100 m²
Versorgungsfläche Trafostation	ca.	20 m²
Plangebiet insgesamt	**ca.**	**27.320m²**

11. Kosten

Die gesamten Planungs- und Durchführungskosten übernimmt der Radrennclub Olympia e.V. als Vorhabenträger; Einzelheiten dazu werden in einem entsprechenden Durchführungsvertrag geregelt (Rechtsgrundlage § 12 Abs. 1 BauGB i.V. mit § 10 Abs. 1 BauGB).

Dortmund, den 21.05.2004

Ostholt
Leiter des Stadtplanungsamtes

Anlagen: Pflanzliste für Grünordnerische Festsetzungen, Landschaft Planen & Bauen

Zum Bebauungsplan gehören folgende Gutachten, die bei Bedarf beim Stadtplanungsamt eingesehen werden können:

- Gutachten „Bodenuntersuchung zur Möglichkeit der Versickerung von Regenwasser", Dipl.-Geologe H.-Peter Fülling, Wuppertal, 15.01.1998 und 11.02.2004
- Verkehrsuntersuchung zum Radsportzentrum Olympia in Dortmund-Höchsten, Generalplaner Infrastruktur Dr.-Ing. H. Leßmann GmbH, Dortmund, Februar 2004
- Geräuschimmissions-Untersuchung, Ingenieurbüro für Akustik und Bauphysik, Schwetzke & Partner GbR, Dortmund, 09.02.2004
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Büro Landschaft Planen & Bauen, Dortmund, Januar 2004

Pflanzliste für Grünordnerische Festsetzungen:

Bäume I. Ordnung		**Pflanzqualität**
Bergahorn	*Acer pseudoplatanus*	Hochstämme, StU 18-20 cm, Pflanzabstand ca. 10 m
Gewöhnliche Esche	*Fraxinus excelsior*	
Rotbuche	*Fagus sylvatica*	
Stieleiche	*Quercus robur*	
Bäume II. Ordnung		
Eberesche	*Sorbus aucuparia*	Hochstämme, StU 16-18 cm, Pflanzung in Gruppen von mind. 5 Exemplaren
Feldahorn	*Acer campestre*	
Hängebirke	*Betula pendula*	
Hainbuche	*Carpinus betulus*	
Vogelkirsche	*Prunus avium*	
Sträucher		
Faulbaum	*Rhamnus frangula*	H 100-150 cm, 2 x verpflanzt, Pflanzabstand 1 Pflanze/ m^2, nicht in Reihe, sondern versetzt zu pflanzen
Gewöhnlicher Schneeball	*Viburnum opulus*	
Hasel	*Coryllus avellana*	
Roter Hartriegel	*Cornus sanguinea*	
Rote Heckenkirsche	*Lonicera xylosteum*	
Obstbäume:		
Apfel:		StU 10-12 cm, Pflanzabstand 10 m
Croncels		
Dülmener Rosenapfel		
Rote Sternrenette		
Birne:		
Conference		
Zwetschge:		
Große Grüne Reneklode		

Der Rat der Stadt Dortmund hat am 15.07.2004 beschlossen diese Begründung nach § 9 Abs. 8 in Verbindung mit § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141, BGBl. III/FNA 213-1) in der zur Zeit geltenden Fassung dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hö 255 – Radsportzentrum Olympia - beizufügen.

Dortmund, den 16.07.2004

Nickisch
Abteilungsleiter