Begründung

zum Bebauungsplan Hö 264
- Feuerwache Zillestraße -

Stadt Dortmund
Stadtplanungsamt

INHALT

1. Plangebiet **Seite 3**
1.1 Räumlicher Geltungsbereich
1.2 Gegenwärtige Situation im Plangebiet
1.3 Angrenzende Nutzungen

2. Anlass, Ziele und Zwecke für die Aufstellung des Bebauungsplanes Seite 4

3. Gemeinbedarsfläche, Maß der baulichen Nutzung und städtebauliche Konzeption **Seite 4**

4. Verkehrliche Anbindung **Seite 5**

5. Umweltbelange **Seite 5**
5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht
5.2 Anwendung der Eingriffsregelung
5.3 Geothermie
5.4 Altlasten / Bodenverunreinigungen/ Methangasaustritte
5.5 Immissionsschutz
5.6 Luftbelastung

6. Ver- und Entsorgung **Seite 11**
6.1 Versorgung
6.2 Schmutzwasser
6.3 Niederschlagswasser

7. Bergbau **Seite 12**

8. Kampfmittel **Seite 12**

9. Denkmalschutz **Seite 12**

10. Städtebauliche Zahlenwerte **Seite 13**

11. Finanzierung/ Kosten **Seite 13**

1. **Plangebiet**

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Hö 264 – Feuerwache Zillestraße – liegt nördlich der Zillestraße und östlich des Hallenbads Hörde in Dortmund-Hörde. Der Geltungsbereich umfasst Teile der Flurstücke 490, 491, 962, 940 und 941 (Gemarkung Hacheney, Flur 4).
Die planexterne Ausgleichsfläche liegt im Bereich des Bebauungsplanes Hom 134 nordwestlich des Autobahnkreuzes Dortmund/Witten in Dortmund Salingen und umfasst teilweise das Flurstück 311 (Gemarkung Persebeck, Flur 1). Die Größe der Fläche beträgt ca. 0,7 ha (siehe auch Übersichtsplan).

1.2 Gegenwärtige Situation im Plangebiet

Der überwiegende Bereich des Plangebietes stellt sich als Grünland dar. Im westlichen Geltungsbereich befindet sich eine dichte Gehölz- und Baumreihe.
Westlich angrenzend, zwischen dem Hallenbad und dem Plangebiet, befinden sich Grünflächen. Östlich des Geltungsbereiches liegen Wiesen und Weiden, die sich in nördlicher Richtung fortsetzen.
Das Gelände weist innerhalb des Geltungsbereichs eine Steigung von ca. 4,0 m in südlicher Richtung auf. Zur Zillestraße findet sich eine Böschungskante von weiteren 2,0 m.

Der überwiegende Teil des Plangebiets befindet sich in städtischem Eigentum. Die Flurstücke im Bereich der Zillestraße stehen im Eigentum des Landes NRW (Landesbetrieb Straßenbau).

1.3 Angrenzende Nutzungen/ Rahmenplanung

Das derzeit unbebaute Plangebiet steht im funktionalen Zusammenhang mit den nördlich angrenzenden Freiflächen. Hieran schließen sich nördlich der Hacheneyer Straße die Kleingartenanlagen rund um den Pferdebach an.
Im Westen werden die Freiflächen durch die Sporteinrichtungen Hallenbad, Tennisplätze und Sportplatz begrenzt. Östlich angrenzend befindet sich überwiegend Wohnbebauung sowie die jetzige Feuerwache und die Schul- und Sportgebäude des Goethegymnasiums.

Für diesen Bereich zwischen der Zillestraße, Wellinghofer und Hacheneyer Straße sowie der Straße Eichsfeld hat es in der letzten Zeit Entwicklungsanfragen und -absichten zu verschiedenen, im räumlichen und funktionalen Zusammenhang stehenden Flächen gegeben, so dass eine städtebauliche Gesamtbetrachtung in Form einer Rahmenplanung erforderlich wurde.
Ziele der Rahmenplanung sind unter anderem die Ergänzung vorhandener Siedlungsstrukturen mit neuen Wohnbauflächen, die Verlagerung der Feuerwache 4 an die Zillestraße, die Neuentwicklung des alten Standortes sowie die Stärkung der vorhandenen Grün-/ Freiraumstrukturen.
Die betrachteten Flächen befinden sich alle im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Hö 111, so dass dieser in den einzelnen Teilbereichen zu ändern ist. Die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes soll in separaten Planverfahren geregelt werden, wobei zunächst die Ansiedlung der neuen Feuerwache durch die Aufstellung des Bebauungsplans Hö 264 – Feuerwache Zillestraße – planungsrechtlich geregelt werden soll.

2. Anlass, Ziele und Zwecke für die Aufstellung des Bebauungsplans

Zur Gewährleistung eines flächendeckenden Grundschutzes hat der Rat der Stadt Dortmund am 31.01.2002 einen neuen Brandschutzbedarfsplan beschlossen. Dies hat auch Auswirkungen auf die bestehende Feuerwache 4 am Standort Wellinghofer Straße 158 – 160 im Ortsteil Hörde. Zukünftig ist für die Wache 4 eine Nutzung als Zugwache vorgesehen. Die Ausbildungsstätte, die am jetzigen Standort besteht, wird ausgelagert.

Schon heute verfügt die Wache nicht über ausreichende Räumlichkeiten. Zurzeit sind Container angemietet, die als Umkleide- und Sanitärräume für Brandmeisteranwärter und Lagerräume der Ausbildungsabteilung dienen. Die an die Feuerwache 4 (Hörde) angegliederten Werkstätten und insbesondere die Desinfektion entsprechen nicht mehr den gesetzlichen Vorschriften für den Arbeits- und Unfallschutz. Zudem ist festzustellen, dass die 1962 errichtete Feuerwache mittlerweile erhebliche bauliche Mängel aufweist und nicht mehr den heute gültigen technischen und konzeptionellen Standards entspricht.

Der Rat der Stadt Dortmund hat daher in seiner Sitzung am 21.04.2005 den Neubau der Feuerwache 4 in Dortmund-Hörde beschlossen.

Im Vorfeld der Planung wurden unter Berücksichtigung des Einsatzbereiches der Feuerwache 4 drei potenzielle Standortalternativen (jetzige Feuerwache Wellinghofer Straße, geplanter Standort Zillestraße und Zeche Crone) näher geprüft. Unter Berücksichtigung aller Untersuchungskriterien ist ein Neubau an der Zillestraße etwas positiver zu bewerten als der jetzige Standort und der Standort Zeche Crone.

3. Gemeinbedarsfläche, Maß der baulichen Nutzung und städtebauliche Konzeption

Im Vorfeld der Planung sind mehrere Varianten mit unterschiedlichen Gebäudekonstellationen untersucht worden. In allen Varianten sollte die neue Feuerwache jeweils als gegliederter Gebäudekomplex um einen zentralen Hof errichtet werden.

Bei dem im Ergebnis favorisierten Entwurf (Variante VI) sind der Haupteingang und die Fahrzeughallen zur Zillestraße ausgerichtet worden, wobei die Gebäude einen Abstand von ca. 25 m zur Zillestraße einhalten sollen. Der Hauptgebäuderiegel, in dem auf drei Ebenen Räumlichkeiten für die Einsatzabteilung, für Lager, Feuerlöscherwerkstatt und Schlauchwäsche untergebracht sind, erhält aufgrund der Höhenunterschiede eine zweigeschossige Südfassade, während die zurückliegenden Gebäuderiegel in dreigeschossiger Bauweise errichtet werden. Der ca. 24 m hohe Schlauchturm ist in zentraler Lage an die Fahrzeughallen angrenzend vorgesehen.
In dem westlichen Gebäudekomplex soll die Desinfektion und die Medizintechnik untergebracht werden. Dieses Gebäude ist mit einer geringeren Höhe von ca. 6,0 m geplant.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind auf der Grundlage des favorisierten Entwurfs getroffen worden. Die Flächen für die neuen Feuerwache werden im Bebauungsplan als Fläche für Gemeinbedarf – Feuerwache – mit einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt.
Da die Feuerwache 4 als ÖPP-Modell (Öffentlich-Private-Partnerschaft) realisiert werden soll, wird für den geplanten Gebäudekomplex ein umfassendes Baufeld festgesetzt.
Durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen sollen die Abstände zum westlichen Hallenbad und zum östlichen Grünzug fixiert werden sowie die einzelnen Gebäu-

de in der Höhe begrenzt werden.
Dabei wird eine Gebäudestaffelung in nördliche Richtung zum Freiraum sowie in westliche Richtung zum Hallenbad vorgesehen. Im Bebauungsplan werden für diese Bereiche maximale Gebäudehöhen über NN (NormalNull) festgesetzt. Der Schlauchturm, dessen Lage im Rahmen des Bebauungsplans noch nicht fixiert werden soll, wird von der Höhenfestsetzung ausgenommen und kann innerhalb des Baufeldes (ausgenommen hiervon ist der westliche, an das Hallenbad angrenzende Bereich) flexibel errichtet werden.

Die Höhenstaffelung ist so vorgesehen, dass sich der höhere, attraktivere Gebäuderiegel zum heute im Osten angrenzenden Freiraum orientieren soll. Das niedrigere Gebäude auf der Westseite rückt hinter die vorhandenen großen Gehölzbestände an der Zillestraße und ist zum Hallenbad hin zusätzlich einzugrünen. Durch diese Gebäudekonstellation werden gleichzeitig mögliche Lärmimmissionen im Bereich der angrenzenden Wohnbebauung verringert sowie eine Verschattung der Glasfront des Hallenbades vermieden.

Der vorgesehene Abstand der Feuerwache zum Hallenbad entspricht den Vorstellungen des Trägers, künftig durch eine Außennutzung der Hallenbadflächen zu einer höheren Attraktivität der Einrichtung beizutragen.

4. Verkehrliche Anbindung

Die Feuerwache ist über die Zillestraße optimal angebunden. Da die Zillestraße (L 661) in diesem Bereich als „freie Strecke“ geführt wird, liegen sowohl die Erschließung als auch die Genehmigung zur Errichtung der geplanten Zufahrten in der Zuständigkeit des Baulastträgers (Landesbetrieb Straßenbau NRW, Bochum).

Vor diesem Hintergrund wurde in Abstimmung mit dem Baulastträger die Zufahrt zur Feuerwache so verschoben, dass sie nunmehr gegenüber der Zufahrt zur Antoniusstraße liegt. Für die Feuerwache wird eine Ausfahrtsampel errichtet. Im Bereich der Antoniusstraße soll eine Gehwegüberfahrt angelegt werden. Diese wird im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt, da sie außerhalb des Geltungsbereichs liegt.
Im Weiteren ist eine Ampelkoordination mit den beiden jeweils nachfolgenden Ampelanlagen geplant (Brandeniusstraße im Osten und Hacheneyer Kirchweg im Westen), um ein reibungsloses Abfließen des Verkehrs bei einem Rettungseinsatz zu gewährleisten.

Der baumbestandene Grünstreifen entlang der Zillestraße wird beidseitig der Einfahrt als Verkehrsgrünfläche festgesetzt, der vorhandene Baumbestand ist zu erhalten.

5. Umweltbelange

5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht:

Die im Bebauungsplanverfahren zu erfassenden Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 sowie § 1a BauGB i.d.F. vom 20.07.2004 sind gemäß § 2 Abs. 3 als Abwägungsmaterial zu ermitteln und zu bewerten. Dies erfolgt in einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4), in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben sowie zu bewerten sind.
Gemäß § 2 a BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan. Seine inhaltlichen Anforderungen haben den Ausführungen der Anlage zu § 2 Abs. 4 BauGB zu genügen. Möglichst frühzeitig sind Umfang und Detaillie-

rungsgrad der Umweltprüfung (Scoping) abzustimmen. Die Aspekte der Bodenschutzklausel gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sowie die Anwendung der Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind in den Umweltbericht zu integrieren. Der Vorentwurf zum Umweltbericht ist zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung einzubringen.

Der „Vorentwurf des Umweltberichtes“ wurde vom Planungsbüro U-Plan GmbH (Dortmund, Juni 2006) erstellt. Die Fortschreibung des Umweltberichtes sowie die Erstellung der Eingriffs-Ausgleichsbilanz erfolgte im weiteren Verfahren. Nachfolgend wird eine Zusammenfassung der Ergebnisse des Umweltberichts dargestellt:

Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter am Standort und im Einwirkungsbereich

Menschen
Wohn-, Wohnumfeld- und Erholungsfunktion werden leicht, aber ausgleichbar vom geplanten Vorhaben berührt. Die Restfunktion der Landwirtschaft (Pferdehaltung) wird allein durch den Flächenverlust am stärksten tangiert.
Die Verlagerung des Vorhabens in einen Bereich, der die meisten der genannten Funktionen weitgehend unberührt lässt, und das flächensparende Konzept sowie die schnelle Realisierbarkeit einer zeitgemäßen Feuerwache, lässt die allgemeinen Interessen an einen zeitgemäßen Rettungsdienst und Brandschutz hier überwiegen.

Pflanzen und Tiere
Das Vorhaben kann grundsätzlich als ausgleichbar gelten. Von Nachteil ist, dass die Möglichkeit nicht genutzt werden soll, mit einer entsprechenden Planung der Ausgleichsmaßnahmen und –flächenanordnung im Plangebiet des Hö 111 die Interessen von Pflanzen und Tieren rechtlich zum jetzigen Zeitpunkt abzusichern. Die verbindliche Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen, die die vorhandenen Gehölzstrukturen erweitern und das Vorhaben stärker eingrünen würden, ergäben eine bessere Ausgangslage für die weitere Entwicklung.

Boden und Wasser
Die Eingriffe in den Wasserhaushalt lassen sich am besten minimieren und kompensieren, Boden geht mit einer Bebauung selbstredend verloren, wird aber auf ein Minimum beschränkt und betrifft Bodentypen, die durch ihre Häufigkeit zu keinem unwiederbringlichen Verlust an Grundlage für eine bestimmte natürliche Entwicklung führt.

Luft und Klima
Auswirkungen auf die Luft sind praktisch keine gegeben, da die Feuerwache nur verlagert wird und damit im Untersuchungsraum eine vergleichbare Belastung nur den Ort gewechselt hat.
Die Klimawirkung ist vorhanden, wird aber wohl stärker durch die Wahl der Ausgleichsmaßnahmen bestimmt, welche die nächtliche Abkühlung stärker verändern können als die neu bebaute Fläche, gleichwohl diese auch klimawirksam sein wird. Da die örtliche Kaltluftproduktion jedoch den Tallagen von Pferdebach, Schondelle und Emscher zufließt, sind keine Auswirkungen auf umliegende Siedlungsbereiche gegeben.
Auf den Zusammenhang zwischen starken Verkehrsemissionen und deren Akkumulation in bodennahen Kaltluftschichten wurde hingewiesen, dieses Problem wird vom Vorhaben jedoch weder gelöst noch verstärkt, eher durch die verminderte Kaltluftproduktion gemindert, wenn auch unterhalb jeder Nachweisgrenze.

Landschaftsbild
Der Eingriff ins Landschaftsbild ist erheblich. Die Freiflächen im Untersuchungsgebiet

sichern einen imposanten Blick auf die Stadtkulisse. Dieser Blick ist z.B. vom Schulzentrum sowie auch von der Zillestraße aus möglich.
Mit dem Neubau der Feuerwache wird das Sichtfenster deutlich verkleinert.
Der Eingriff in das Landschaftsbild ist real an der gegebenen Stelle nicht ausgleichbar, er kann nur minimiert werden und wird trotz flächensparendem Neubaukonzept immer noch erheblich ausfallen.

Kultur- und Sachgüter
Derzeit ist eine Auswirkung auf Kultur- und Sachgüter nicht erkennbar, nachdem mit dem Hallenbad als Sachgut eine Regelung zur Sicherung von adäquaten Außenflächen gefunden wurde.

Wechselwirkungen
Die größte Wechselwirkung ergibt sich zwischen Landschaftsbild, Flächenverlust und Naherholung, da zum einen direkt die Pferdehaltung getroffen wird, zum anderen das Landschaftsbild Bedeutung für die Naherholung hat.
Die Wechselwirkungen wurden aber bereits mehrfach angesprochen und sind im Ausgleichskonzept wieder aufzugreifen.

Zusammenfassende Wertung
Bis auf den Eingriff in das Landschaftsbild, in die konkrete Freifläche und in den Boden sind die Auswirkungen durch den Neubau der Feuerwache ausgleichbar. Die Umweltauswirkungen sind insgesamt nur gering bis mäßig und stehen durchaus in einigen Aspekten im Schatten der stark frequentierten Zillestraße.
Diese »Umweltkosten« stehen dem Nutzen einer rascher zur Verfügung stehenden neuen Feuerwache (als beim Umbau am Standort) mit entsprechendem Arbeits- und stofflichem Umweltschutz (vgl. Desinfektionsanlage) gegenüber. Da Hörde zusätzliche Aufgaben übernommen und die Einsatztechnik auf den stets aktualisiert vorgeschriebenen Stand der Technik zu bringen hat, ist eine Standorterweiterung nach über 40 Jahren auch zwangsläufig notwendig. Angesichts der wirtschaftlichen und zeitlichen Rahmenbedingungen kann dies derzeit nur am Standort Zillestraße realisiert werden.

Konkrete Maßnahmen zur Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen durch die Gemeinde (Monitoring), die aufgrund der Umsetzung der geplanten Feuerwache eintreten können, enthält der Umweltbericht (Stand Juli 2007).

5.2 Anwendung der Eingriffsregelung

Nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist über Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bauleitplanes zu erwarten sind, nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Gemäß § 1 a BauGB sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB die Vermeidung sowie der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen.
Die geplanten Flächen zur Errichtung der Feuerwache Zillestraße liegen im rechtskräftigen Bebauungsplan Hö 111 und werden als nicht überbaubare Flächen für Gemeinbedarf (Jugendspielplatz) sowie als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Im Rahmen des Umweltberichtes wurde eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erstellt. Zur Bewertung des Eingriffes wurde die in Dortmund übliche Methode zur ökologischen Bewertung der Biotopfunktionen von Biotoptypen von Dankwart Ludwig mit Beiträgen von Holger Meinig (Bochum 1991, Froelich und Sporbeck) verwendet.

Folgende Maßnahmen sind zur Eingriffsvermeidung vorgesehen: Erhalt von Gehölzen (private Grünfläche und straßenbegleitend), Vermeidung von Bodenverunreinigungen durch die Reinigung des Niederschlagswassers, Rückhaltung und Einleitung des Niederschlagswasser in den „Pferdebach“, Verringerung von Lärm durch die Errichtung einer Ausfahrtsampel.

Der geplante Neubau der Feuerwache ist aufgrund der bereits genannten Ausführungen an der Zillestraße erforderlich. Eine völlige Unterlassung des Eingriffes, d.h. ein kompletter Verzicht auf die beabsichtigte Bebauung ist nicht möglich. Durch den städtebaulichen Entwurf können die Eingriffe minimiert werden: durch die Stellung der Gebäude werden der Eingriff in die Gehölzstrukturen verringert und eine Verschattung des Schwimmbades verhindert. Die Anlage der Rückhaltemulde ist ebenfalls unverzichtbar, um die Erschließung zu sichern.
Vor diesem Hintergrund sind die zu erwartenden Eingriffe unvermeidbar und im Zuge der Anwendung der Eingriffsregelung auszugleichen.

Maßnahmen zur Grüngestaltung/ Verkehrsgrünfläche/ private Grünfläche
Zur angemessenen Eingrünung des Grundstücks zu den Freiflächen des Hallenbads im Westen (Breite 1 Meter) sowie zum öffentlichen Grünzug im Norden und Osten (Breite 3 Meter) sind freiwachsende Gehölzstreifen aus heimischen, standortgerechten Laub holzarten anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die konkreten Vorgaben enthält der Umweltbericht. Die Einzäunung der Feuerwache zum öffentlichen Grünzug muss aus Sicherheitsgründen außenliegend zu den Gehölzstreifen erfolgen.

Die vorhandenen Bäume entlang der Zillestraße (Verkehrsgrünfläche) sind mit Ausnahme des geplanten Zufahrtsbereiches zu erhalten.

Im südwestlichen Plangebiet befinden sich erhaltenswerte Gehölzgruppen. Dieser Bereich wird durch die Festsetzung „private Grünfläche“ im Bebauungsplan gesichert.

Planexterne Ausgleichsfläche
Der ökologische Ausgleich erfolgt auf einer planexternen Fläche im Stadtbezirk Hombruch, Gemarkung Persebeck, Flur 1, teilweise Flurstück 311. Da kurzfristig keine geeignete Fläche im Stadtbezirk Hörde für den ökologischen Ausgleich in das Verfahren eingestellt werden konnte, hat das Sondervermögen „Grundstücks- und Vermögensverwaltungsfonds Dortmund“ eine Fläche im Stadtbezirk Hombruch zur Verfügung gestellt. Um Zeitverzögerungen im Verfahren zu vermeiden wird diese Fläche herangezogen.

Aus den Ergebnissen der Bilanzierung des Umweltberichtes ergibt sich ein Kompensationsbedarf in Höhe von 115.560 Punkten. Der Ausgleich erfolgt durch die Aufforstung auf einer landwirtschaftlichen Fläche. Nördlich der Autobahn A44 wird eine Teilfläche von 7.140 m² als Ausgleichsfläche für die Feuerwache festgesetzt. Der Großteil des Flurstückes 311 wurde bereits in anderen Bebauungsplanverfahren für Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt (siehe Planübersicht B-Plan). Das komplette Flurstück wurde im Frühjahr 2007 entsprechend den Vorgaben der Fachbeiträge entwickelt: Pflanzung eines Laubwaldes und Entwicklung einer Grünlandbrache am nördlichen Rand, zur Vermeidung einer Verschattung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen.
Aus dem Verfahren Ap 200 – Apolloweg – besteht ein Ausgleichsüberschuss in Höhe von 91.406 Punkten. Von diesem Ökokonto sind zusätzlich 37.020 Punkte (dies entspricht einer Flächengröße von 3.365 m²) abzubuchen, um den vollständigen Ausgleich für die Feuerwache sicherzustellen. Das Guthaben auf dem Ökokonto beträgt danach noch 54.386 Punkte.

Die Kosten für die Ausgleichsmaßnahme errechnet sich wie folgt:

7.140 m² (neu festgesetzte Fläche) + 3.365 m² (Fläche Ap 200 - Apolloweg) = 10.505 m² x 12,62 € je m² (7,50 € je m² Maßnahmenrealisierung plus 5,12 € je m² Flächenbereitstellung) = 132.573,10 € Gesamtkosten

5.3 Geothermie

Im Zuge der Vorbereitungen zur Erarbeitung geothermischer Wärmeversorgungskonzepte wurde ein Geothermal Response Test (GeRT) im Plangebiet durchgeführt. Entsprechend des Ergebnisses kann die oberflächennahe Geothermie sowohl zur Wärmegewinnung (mit Hilfe von Wärmepumpen) als auch in den Sommermonaten zu Kühlzwecken nutzbar gemacht werden.
Auf der Grundlage der durchgeführten Bohrung können im Weiteren Entwurfsplanung und Erstellungskosten präzisiert werden.
Ob der Einsatz regenerativer Energien zum Tragen kommt, wird durch den noch folgenden Baubeschluss festgelegt.

Im Rahmen der Ausführungsplanungen ist ebenfalls zu prüfen, ob die Nutzung von Solaranlagen möglich und sinnvoll ist. Grundsätzlich stehen die Festsetzungen des Bebauungsplanes dieser Absicht nicht entgegen.

5.4 Altlasten/ Bodenverunreinigungen/ Methangasaustritte

In der Karte über Altablagerungen und Altstandorte und sonstige Bodenbelastungsflächen ist das Plangebiet nicht gekennzeichnet.
Der Geltungsbereich liegt nach der Arbeitskarte der potentiellen Methangasaustritte im Stadtgebiet Dortmund in der Zone 0. Methangasaustritte sind damit nicht zu erwarten.

5.5 Immissionsschutz

Im Rahmen des Planverfahrens wurde ein lärmtechnisches Gutachten erstellt (ITAB, Dortmund, September 2006).
Für die vorhandene Wohnbebauung sind die Emissionen zu berücksichtigen, die durch den Betrieb der Feuerwache, insbesondere durch den Kfz-Verkehr, durch Alarmfahrten mit Martinshorn (Spitzenpegelbetrachtung) sowie Geräuschemissionen durch das geplante Kleinspielfeld (25 m x 15 m) im nordöstlichen Planbereich entstehen. Des Weiteren werden für den Neubau der Feuerwache die Geräuschimmissionen durch den Straßenverkehr am eigenen Gebäude ermittelt und beurteilt.
Die südlich der Zillestraße vorhandene Wohnbebauung ist als Reines Wohngebiet einzustufen. Die in größerem Abstand vorhandene Wohnbebauung an der Stettiner Straße im Osten und der Straße Eichsfeld im Westen kann aufgrund der Ausbreitungsdämpfung ohne detaillierte Berechnungen als unkritisch hinsichtlich des Geräuschimmissionsschutzes beurteilt werden.

Gemäß den Ergebnissen des Gutachters entstehen durch den ordnungsgemäßen Betrieb der Feuerwache (ohne Alarmfahrten mit Martinshorn) mit den zu erwartenden Verkehrsbewegungen sowie dem geplanten innerbetrieblichen Ballspielplatz im Tageszeitraum keinerlei Konflikte mit den angrenzenden Nutzungen hinsichtlich des Geräuschimmissionsschutzes.

Im Nachtzeitraum ergeben sich an den Wohnhäusern gegenüber der Ein- und Ausfahrt der geplanten Feuerwache Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 bzw. des Richtwertes nach TA Lärm für Reine Wohngebiete (WR) (40 dB(A) nachts) durch Fahrzeugbewegungen (insbesondere Bremsgeräusche).
Allerdings verursacht das Verkehrsaufkommen auf der Zillestraße bereits Geräuschimmissionen, die mit 64 dB(A) nachts erheblich über denen liegen, die durch die Fahrgeräusche der Feuerwache erzeugt werden. Da es sich bei beiden Geräuschen um Verkehrsgeräusche handelt, ist von einer ausreichenden Verdeckung auszugehen. Durch die An- und Abfahrten der Fahrzeuge der Feuerwache tritt laut Gutachter eine rechnerische Erhöhung von 0,1 dB(A) ein.

Im Weiteren wurden die Geräuschimmissionen berechnet, die bei einer Benutzung des Martinshorns bei Alarmfahrten entstehen können. Dementsprechend ist das Geräusch eines Martinshorns mit einem Schalldruckpegel von ca. 110 dB(A) in 10 m Abstand anzusetzen. Für die Wohnhäuser an der Zillestraße gegenüber der Einfahrt der Feuerwache, die in einer Entfernung von 20 m zur Grundstücksgrenze liegen, sind Spitzenschalldruckpegel von 104 dB(A) anzugeben. Durch das Martinshorn würden dementsprechend insbesondere im Nachtzeitraum erhebliche Überschreitungen der zulässigen Geräuschimmissionswerte auftreten.

Da für die geplante Feuerwache eine Ausfahrtsampel an der Zillestraße vorgesehen ist, kann gemäß Aussage der Feuerwehr auf den Gebrauch von akustischen Signaleinrichtungen bei einem Einsatz in der Regel verzichtet werden. Im Weiteren ist die Koordination mit den Folgeampeln an der Brandeniusstraße im Osten sowie am Hacheneyer Kirchweg im Westen vorgesehen, um ein Abfließen des stehenden Verkehrs und ein zügiges Durchkommen der Einsatzfahrzeuge zu ermöglichen. Der generelle Einsatz von sogenannten Frontblitzleuchten an den Einsatzfahrzeugen trägt zusätzlich dazu bei, dass andere Verkehrsteilnehmer die Einsatzfahrzeuge frühzeitig erkennen und ein besseres Durchkommen der Einheiten ermöglicht wird.
In der Regel kann daher auf den Einsatz des Martinshorns verzichtet werden, so dass keine zusätzlichen lärmschutztechnischen Maßnahmen ergriffen werden müssen.

Im Bereich der geplanten Ruheräume für Mitarbeiter im Gebäude der neuen Feuerwache ergeben sich keine relevanten Überschreitungen der zulässigen Orientierungswerte durch den Verkehr der Zillestraße.

Insgesamt können die Emissionen, die mit den Betriebsabläufen der Feuerwache verbunden sind, durch den geplanten Neubau im Vergleich zur jetzigen Feuerwache verringert werden. So wirken sich die Auslagerung der Ausbildungsstätte, die am jetzigen Standort zu hohen Emissionen führt, sowie die Errichtung einer Ausfahrtsampel einschließlich der geplanten Koordination mit den in beiden Richtungen folgenden Ampelanlagen vorteilhaft aus. Am aktuellen Standort bestehen diese Einrichtungen nicht.

Im Weiteren ist die Feuerwache 4 am jetzigen Standort an der Wellinghofer Straße im Norden, Osten und Süden von Wohnbebauung unmittelbar umgeben, während am neuen Standort, mit Ausnahme der Wohnbebauung südlich Zillestraße, keine lärmtechnischen Konflikte mit den angrenzenden Nutzungen auftreten (Im Westen grenzt das Hallenbad an, im Norden und im Osten ist die geplante Feuerwache von dem bestehenden Grünzug umgeben.).

5.6 Luftbelastung

Zum Schutz der menschlichen Gesundheit wurden in der 22. BimSchV Grenzwerte für verkehrsbedingte Schadstoffe festgelegt, die einzuhalten sind.
Da die Zillestraße zu den stark befahrenen Straßen im Stadtgebiet Dortmund gehört, wurden die verkehrsbedingten Schadstoffe auf der Grundlage aktueller Verkehrszahlen aus dem Jahre 2002 (Analyse) sowie prognostizierter Verkehrszahlen auf das Jahr 2015 durch das Umweltamt der Stadt Dortmund überprüft. Im Ergebnis werden die Immissionsgrenzwerte der 22. BimSchV deutlich unterschritten, so dass keine gesundheitlichen Beeinträchtigungen im Plangebiet bestehen.

6. Ver- und Entsorgung

6.1 Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser und Elektrizität wird durch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt.

6.2 Schmutzwasser

Das Schmutzwasser kann an den Kanal nördlich des Hallenbades in der Straße „Eichsfeld“ angeschlossen werden. Hier liegt eine Trennkanalisation.

6.3 Niederschlagswasser

Durch die vergleichsweise großen Dach- und Hofflächen der geplanten Feuerwache fällt im Plangebiet eine große Menge Niederschlagswasser an. Das Niederschlagswasser der Dachflächen soll soweit möglich in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser für die Schlauchwäsche und -druckprüfung genutzt werden.

Im Norden des Plangebiets wird eine Entsorgungsfläche für ein Regenrückhaltebecken festgesetzt. Das Rückhaltebecken umfasst eine Fläche von ca. 750 m² und ist als naturnahes Erdbecken mit Einsaat anzulegen. Die Rückhaltefläche ist extensiv zu pflegen, das heißt die Flächen werden nur ein – bis zwei mal pro Jahr gemäht.
Das Niederschlagswasser soll im Weiteren in nordöstliche Richtung geleitet werden. Der Anschluss an den vorhandenen Trennkanal erfolgt im Bereich des Parkplatzes nördlich Stettiner und Danziger Straße. Zur Stettiner Straße soll der Kanal parallel in einem Abstand von etwa 30,0 m verlaufen, um bei einer möglichen Bebauung (eine Bautiefe) keine Restriktion zu bilden.
Der vorhandene Niederschlagswasserkanal führt in nördliche Richtung zum Gewässer Pferdebach. Die Gewässerverträglichkeit der Einleitung wurde geprüft und bei der Dimensionierung der Rückhaltefläche berücksichtigt.

Der Kanalanschluss muss nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen werden, da es sich insgesamt um städtische Flächen handelt. Soll in einem weiteren Planverfahren der Bereich entlang der Stettiner Straße einer Wohnnutzung zugeführt werden (Änderung des bestehenden Bebauungsplans), so sind die Kanaltrassen mit einem 3,0 m breiten Leitungsrecht zu sichern.

7. Bergbau

Das Plangebiet liegt überwiegend über dem stillgelegten Bergwerkseigentum der E.ON AG sowie im Nordosten über dem stillgelegten Bergwerkseigentum der Alte Haase Bergwerksgesellschaft.
Da gemäß gutachterlicher Stellungnahme zur Grubenbildeinsichtnahme (AWG Rummel & Knüfelmann, Dortmund von November 2004) im Plangebiet Gefährdungen des Neubauvorhabens infolge des umgegangenen, oberflächennahen Bergbaus nicht ausgeschlossen werden konnten, wurden bergbaulich-geotechnische Erkundungsmaßnahmen in Auftrag gegeben (DMT GmbH, Essen, November 2006).
Dementsprechend besteht im Plangebiet eine Tagesbruch-, Senkungs-/ Setzungsgefährdung resultierend aus nachwirkungsrelevanten tagesnahen Abbautätigkeiten. Der Gutachter empfiehlt, alle einwirkungsrelevanten Hohlräume und Verbruchzonen zu verfüllen (Flöz Girondelle 5). Eine in diesem Flöz angelegte Pinge ist gegebenenfalls ebenfalls zu sichern.
In den Flözen Girondelle 6, 7, 8 und 9 konnte dagegen die Standsicherheit nachgewiesen werden.
Grundsätzlich ist bei der Ausführung zukünftiger Erdarbeiten im Plangebiet auf bisher nicht bekante Störstellen im Baugrund zu achten und gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen sind mit dem Gutachter abzustimmen. Falls beim Anlegen von Baugruben Flöze freigelegt werden, sind entsprechend dem Gutachten Maßnahmen zu ergreifen.
Das Plangebiet wird entsprechend gekennzeichnet und der Bebauungsplan mit einem Hinweis versehen.

8. Kampfmittel

Der Bereich des Bebauungsplans Hö 264 liegt in einem Bombenabwurfgebiet. Gemäß Luftbildauswertung lassen sich vereinzelte Bombenabwürfe sowie eine vermutete Blindgängereinschlagstelle an der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze erkennen. Aufgrund der schlechten Qualität der Luftbilder lassen sich keine Aussagen über weitere mögliche Blindgängereinschlagstellen treffen.

Der oben genannte Verdachtspunkt liegt auf der Grenze des Geltungsbereichs, so dass dort voraussichtlich keine Erdbewegungsmaßnahmen im Zusammenhang mit dem Neubau der Feuerwache durchgeführt werden. Vorsorgehalber wird der Bereich im Bebauungsplan gekennzeichnet und mit einem entsprechendem Hinweis versehen, dass gegebenenfalls vor Beginn der Arbeiten eine Überprüfung durch den Kampfmittelräumdienst zu veranlassen ist.
Für den gesamten Geltungsbereich wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen ist, wenn bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub eine außergewöhnliche Verfärbung aufweist oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden.

9. Denkmalschutz

Gemäß Bodendenkmalkarte der Stadt Dortmund ist die unbebaute Fläche östlich des Hallenbads Hörde als archäologische Verdachtsfläche gekennzeichnet, da es in diesem Bereich Hinweise auf eine jungsteinzeitliche Besiedlung gibt. Hinsichtlich der Unteren Denkmalbehörde bestehen allerdings grundsätzlich keine Bedenken gegen das Bauvorhaben. Da jedoch nicht auszuschließen ist, dass bei Bodeneingriffen entsprechende Bodendenkmäler angetroffen werden, wird im Bebauungsplan über einen entsprechenden Hinweis auf die Melde- und Sicherungspflicht hingewiesen.

10. Städtebauliche Zahlenwerte

Fläche für Gemeinbedarf (Feuerwache)	13.306,40 m²
Öffentliche Verkehrsfläche (Einfahrt)	152,36 m²
Verkehrsgrün	367,25 m²
Fläche für Niederschlagswasserbeseitigung	998,38 m²
Private Grünfläche	1.073,80 m²
Plangebiet	15.898,19 m²
Planexterne Ausgleichsfläche	7.140 m²

11. Finanzierung/ Kosten

Gemäß Grundsatzbeschluss vom 21.04.05 und Beschluss des Rates vom 30.03.06 zur Wirtschaftlichkeitsuntersuchung soll der Neubau der Feuerwache 4 in Form einer Öffentlich-Privaten-Partnerschaft (ÖPP) realisiert werden.

Für die Realisierung von Kooperationsmöglichkeiten mit der Privatwirtschaft waren eine eigene Planung, Leistungsbeschreibung und Baukostenermittlung durch die Städtische Immobilienwirtschaft erforderlich. Die bisher für eine konventionelle Bereitstellungsvariante der Feuerwache 4 geschätzten Kosten in Höhe von rd. 11.580.000 € stellten den Ausgangspunkt für die Bildung eines Vergleichsmaßstabes zur Beurteilung der Wirtschaftlichkeit einer Kooperation mit der Privatwirtschaft dar.

Kostenübersicht

Realisierung des Einfahrtsbereichs	ca. 12.160 €
Ampelanlagen (Ausfahrtsampel/Ampelkoordination)	ca. 166.000 €
Realisierung Schmutzwasser-/	ca. 129.250 €
Regenwasserkanal	ca. 97.500 €
Becken	ca. 52.500 €
Flächenbereitstellung und Realisierung der Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche	ca. 132.573 €
Sicherungsmaßnahmen Bergbau (50.000 – 60.000 €)	ca. 55.000 €
Geschätzte Baukosten	ca. 11.580.000 €
Geschätzte Kosten insgesamt	ca. 12.224.983 €

Dortmund, den 16. Juli 2007

N i c k i s c h
stellv. Amtsleiter