Begründung

zum Bebauungsplan
Hö 267 – Holtbrügge –

Stadt Dortmund
Stadtplanungsamt

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

1. Räumlicher Geltungsbereich

2. Gegenwärtige Situation

3. Bestehendes Planungsrecht

4. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

5. Art und Maß der baulichen Nutzung
5.1 Art der baulichen Nutzung
5.2 Maß der baulichen Nutzung
5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen

6. Gestaltungsfestsetzungen

7. Erschließung
7.1 Verkehrliche Erschließung
7.2 Öffentlicher Personennahverkehr

8. Umweltbelange
8.1 Grundsätzliches
8.2 Baumschutz und Begrünungsmaßnahmen
8.3 Reduzierung des Versiegelungsgrades
8.4 Bodenschutz

9. Immissionsschutz

10. Lufthygiene

11. Energiekonzept

12. Altlasten / Methanausgasungen / Bergbauliche Einwirkungen

13. Ver- und Entsorgung

14. Denkmalschutz und Denkmalpflege

15. Kampfmittel

16. Städtebauliche Zahlenwerte

17. Kosten

. . .

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Planbereich liegt zwischen der Ostseite der Straße Holtbrügge, der Südseite der Wellinghofer Amtsstraße, der Westseite des Fußweges zwischen der Wellinghofer Amtsstraße und der Schondelle sowie der Nordseite des evangelischen Kindergartens in Dortmund-Wellinghofen (siehe auch Übersichtsplan).

2. Gegenwärtige Situation

Auf dem Grundstück Wellinghofer Amtsstraße 72 befindet sich ein Gemeindezentrum der evangelischen Kirchengemeinde Wellinghofen mit Gemeindehaus und Pfarrerwohnung. Das Gemeindezentrum ist leergezogen. Auf dem Grundstück ist schützenswerter Baumbestand vorhanden. Südlich grenzt ein evangelischer Kindergarten an. Westlich angrenzend verläuft in Hochlage die Bundesstraße 54 in Nordsüdrichtung.

3. Bestehendes Planungsrecht

Der Bebauungsplan Hö 267 liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes We 144, der seit dem 14.11.1969 rechtsverbindlich ist. Der Bebauungsplan We 144 setzt diesen Bereich als Baugrundstück für den Gemeinbedarf – Kirche – (EV. Gemeindehaus) fest. Laut Flächennutzungsplan von 2004 ist die Fläche als Wohnbaufläche ausgewiesen.

4. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Der Wohnverbund des Landschaftsverbandes Westfalen-Lippe (LWL) plant die Errichtung eines Wohnheimes für psychisch und / oder physisch behinderte Menschen auf dem ehemaligen Kirchengrundstück Wellinghofer Amtsstraße 72, das für kirchliche Zwecke nicht mehr benötigt wird. Dieses Wohnheim soll das bisherige marode Wohnheim Holzerweg in Dortmund-Aplerbeck ersetzen, das in keiner Weise mehr den heutigen Anforderungen an derartige Einrichtungen entspricht. Geplant ist die Einrichtung von 24 betreuten Wohnplätzen für psychisch und / oder physisch behinderte Menschen. Es soll von einem privaten Projektentwickler gebaut werden.

Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe – Wohnverband Dortmund bietet in seinem Wohnheim Holzerweg psychisch / physisch behinderten Erwachsenen bedarfsgerechte Hilfen, um die Lebensschwierigkeiten und Beeinträchtigungen abzumildern, die aus der Erkrankung und Behinderung resultieren.

Nach Aussagen des Landschaftsverbandes ist Ziel, den Betroffenen eine ihnen angemessene Lebensgestaltung zu ermöglichen:

- So „normal“ und so selbständig wie möglich, unter Achtung der individuellen Person, mit Respekt für die eigenen Reserven und Wünsche, dabei stets unter Sicherstellung notwendiger Unterstützung.

- Wohnen und Leben mit Hilfe so ausgerichteter Rund-um-die-Uhr-Betreuung erzielt Wirkung: Besonders die Bereiche Gesundheit, Pflege sozialer Beziehungen, Freizeitgestaltung und Arbeit sowie Alltagsbewältigung überhaupt sind dabei von Bedeutung.

Das marode Haus Holzerweg in Aplerbeck war lediglich für die Übergangssituation gedacht. Ein neues Gebäude wird insbesondere im Sanitärbereich und für barrierefreies Wohnen zeitgemäße Standards garantieren. Mit dem neuen Gebäude in Dortmund-Wellinghofen soll das Prinzip Gemeindenähe und Stadtteil-Orientierung wieder verwirklicht werden.

In drei Wohnbereichen mit Einzelzimmern für je 8 Bewohner und Bewohnerinnen sorgen ein Team von Sozialpädagogen und –arbeitern, Erzieherinnen und Heilerziehungspflegern, Ergotherapeuten und Krankenpflegekräften für ein Förderprogramm und Lebensumfeld, das die Wiedergewinnung von Sicherung und Wohlbefinden, die Entwicklung von Entlastungsstrategien und Handlungsfähigkeit ermöglicht.
Zielpunkt ist dabei die Begünstigung einer weitergehenden persönlichen Lebensperspektive; im Idealfall mit der Rückkehr in ein eigenständiges Leben. Das fachliche Handeln des LWL zielt insbesondere ab auf:

- die Erweiterung des eigenen Handlungsrepertoires in Stress- und Krisensituationen
- die Wiederentdeckung und Stärkung persönlicher Handlungskompetenz
- die Verbesserung von Selbsteinschätzungsmöglichkeiten
- die Ermöglichung von Akzeptanz gegenüber den eigenen Beeinträchtigungen
- die Weiterentwicklung sozialer Kompetenzen und kommunikativer Fähigkeiten, also auch Umgang mit Auffälligkeiten und Konfliktverhalten
- eine an normalen Maßstäben orientierte Integration.

Eine so zielgerichtete Unterstützung und Betreuung umfasst folgende Bereiche:

- Alltägliche Lebensführung
- Basisversorgung
- individuelle Gestaltung sozialer Beziehungen
- Teilnahme am kulturellen und gesellschaftlichen Leben
- Kommunikation und Orientierung
- Psychische und medizinische Hilfen
- Beschäftigung und Tagesstruktur

Des weiteren soll das ehemalige Pfarrerwohnhaus zu Wohnzwecken erhalten und ggf. an Dritte veräußert werden; in diesem Zusammenhang wird auch eine nördliche Bebauungsoption für ein weiteres Wohngebäude im Eigenheimsektor planungsrechtlich gesichert.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung

5.1 Art der baulichen Nutzung

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorrangig dem Wohnen dienen soll, wird als Art der baulichen Nutzung **„Allgemeines Wohngebiet (WA)“** festgesetzt.

Das vorhandene zweigeschossige Wohnhaus des Pfarrers soll für Wohnzwecke erhalten werden. Eine ergänzende Wohnbebauung in nördlicher Richtung zur Wellinghofer Amtsstraße ist möglich.

„Auf der Hauptfläche des Allgemeinen Wohngebietes soll ein Wohnheim für Menschen mit psychischen und / oder physischen Behinderungen errichtet werden. Unter einem Wohnheim ist die Wohnmöglichkeit von Personen in einer gemeinschaftlich mit anderen Personen benutzten Anlage zu verstehen, in der dem einzelnen Benutzer zwar ein bestimmter Raum nur für sich – oder auch mit anderen gemeinsam zur Verfügung steht, in der aber in der Regel bestimmte für die Wohnbedürfnisse erforderliche Räume und Einrichtungen wie Küche, Aufenthaltsraum, sanitäre Einrichtungen – für alle Personen zur gemeinschaftlichen Benutzung zur Verfügung stehen. Derartige Wohnheime können den Wohngebäuden zugerechnet werden, die zum dauernden Wohnen geeignet“ und im Allgemeinen Wohngebiet zulässig sind (vgl. dazu Fickert/Fieseler, Kommentar zur Baunutzungsverordnung, 9. Auflage § 3 Rdnr. 12).

Ergänzend wird diese Art der baulichen Nutzung innerhalb einer textlichen Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB aufgeführt (Fläche für Personen mit besonderem Wohnbedarf – hier Wohnheim für psychisch und / oder physisch Behinderte), um die geplante besondere Nutzung auch für die Öffentlichkeit transparent zu machen.

Bei der Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB handelt es sich um den einzigen Fall, in dem die Nutzbarkeit von Flächen durch den Bedarf von Personengruppen umschrieben wird. Der begünstigte Personenkreis, zu dem auch psychisch / physisch Behinderte gehören, muss genau bezeichnet werden. Weitere Voraussetzung ist, dass der besondere Wohnbedarf in baulichen Besonderheiten der Wohngebäude zum Ausdruck kommt, dass er städtebaulich und baulich strukturell begründet ist.

Zu den baulichen Besonderheiten ist auszuführen, dass die Einrichtung in 3 separate Wohnbereiche aufgeteilt ist. Der einzelne Wohnbereich zeichnet sich durch ein gemeinsames Wohnzimmer, einen Therapieraum sowie Einzelräume aus. Die Festsetzung bezieht ihre städtebauliche Begründung zunächst aus § 1 Abs. 5 BauGB, wonach die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten sollen. Dabei sind besonders die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen und die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung zu berücksichtigen. Zu letzterem gehören insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen und alten Menschen und der Behinderten. Dieser Standort eignet sich gut für die Unterbringung von Personen mit besonderem Wohnbedarf, da es sich um eine im Ortsteil integrierte Lage handelt und das Grundstück darüber hinaus funktional-räumlich in sich abgegrenzt ist.

Der begünstigte Personenkreis (psychisch / physisch Behinderte) ist mit den vorstehenden Aussagen genau bezeichnet worden. Dies gilt auch für die baulichen Besonderheiten der geplanten Einrichtung. Ferner ist die Einrichtung in das Allgemeine Wohngebiet und damit in einem größeren Bebauungszusammenhang eingestreut. Somit liegen die Voraussetzungen für eine Festsetzung in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB vor.

Da jedoch im Bebauungsplan auch potenzielle Nachfolgenutzungen ermöglicht werden sollen, sind ebenfalls folgende Nutzungen in dem Allgemeinen Wohngebiet zulässig.

Um Beeinträchtigungen der vorhandenen Wohnnutzung auszuschließen, sind neben dem Wohnen nur Einrichtungen für soziale und gesundheitliche Zwecke sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig.

Die der Versorgung des Gebietes dienende Läden (Einzelhandel), Schank- und Speisewirtschaften sind unzulässig, da der erforderliche Stellplatznachweis schwierig wird und es durch die Erschließungsverkehre zu Beeinträchtigungen des Wohnens kommen könnte. Des weiteren liegt das Grundstück gemäß dem aktuellen Einzelhandelskonzept der Stadt Dortmund nicht im Zusammenhang zu einem Nahversorgungszentrum.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden ebenfalls aus o.g. Gründen ausgeschlossen.
Davon ausgenommen sind Solarenergieanlagen / Photovoltaikanlagen als nicht störendes Gewerbe, wenn die Anlagen dem Gebäude baulich untergeordnet sind und auf dem Gebäude errichtet werden (Garagendächer, Dachflächen). Die Förderung der Nutzung der Solarenergie ist politisch und planerisch gewollt. Eine Untersuchung zum solarenergetischen Nutzungspotenzial im Plangebiet steht noch aus. Die Festsetzung schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen und eine entsprechende Planungssicherheit (vgl. Kapitel 11).

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 1,2 (drei Vollgeschosse) die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung für Allgemeine Wohngebiete (§ 17 BauNVO) fest; dies bezieht sich auf das geplante Wohnheim. Die 3-Geschossigkeit orientiert sich an dem vorhandenen Gebäude Holtbrügge 43, das eine gewerbliche Nutzung beinhaltet und mit seiner 3-Geschossigkeit eine städtebauliche Vorprägung darstellt. Die Traufhöhe wird auf maximal 11,0 m begrenzt. Als Bezugsebene wird die vorhandene Geländeoberfläche gewählt. Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen im Mittel nur maximal 1,5 m betragen.

Für die östlich angrenzende Wohnbaufläche gilt aufgrund der Vorprägung durch das Pfarrhaus sowie die umliegende Wohnbebauung eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 (zwei Vollgeschosse). Die Traufhöhe wird auf maximal 7,5 m begrenzt. Als Bezugsebene gilt ebenfalls wie oben ausgeführt die vorhandene Geländeoberfläche.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen

Der Bebauungsplan setzt eine offene Bauweise fest. Die überbaubaren Grundstücksgrenzen orientieren sich an dem geplanten Bauvorhaben, dem vorhandenen Baumbestand (Freihaltung von baulichen Anlagen im Kronenbereich)und ermöglichen eine Ergänzung des vorhandenen Wohngebäudes. Der Gebäuderiegel des Wohnheims wird in Nord-Süd-Richtung positioniert. Im Kreuzungsbereich Holtbrügge / Wellinghofer Amtsstraße ist ein eingeschossiger Anbau vorgelagert, so dass sich für den östlich angrenzenden Freibereich ein gebauter Schallschutz gegenüber dem Verkehrslärm ergibt. Durch die Baugrenzen bleibt eine Integration in das städtebauliche Gefüge gewahrt.

In dem allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Dies erfolgt u.a., um attraktive Außenräume zu schaffen und ebenfalls dem Baumschutz Rechnung zu tragen.

6. Gestaltungsfestsetzungen

Dachform

Das Gemeindezentrum sowie das Wohnhaus sind mit einem Flachdach versehen. Diese Dachform soll auch für das geplante Wohnheim zugrunde gelegt werden; optional ist auch ein flachgeneigtes Satteldach mit einer maximalen Dachneidung von 20 ° möglich. Für die zusätzliche Bebauungsoption wird ebenfalls ein Flachdach oder alternativ ein Pult- und Satteldach mit einer Neigung bis max. 20 ° festgesetzt, damit städtebaulich ein harmonisches optisches Ensemble entsteht.

Im Plangebiet ist bereits prägender Gehölzbestand vorhandenen. Durch weitere Eingrünungsmaßnahmen sollen Einfriedungen sowie Abfallbehälter in die Gesamtmaßnahme integriert werden:

Einfriedungen

Sollten zur Einfriedung des Allgemeinen Wohngebietes Zäune verwendet werden, dürfen diese nur maximal 1,00 m hoch sein; diese sind beidseitig aus städtebaulichen Gründen zu begrünen bzw. innerhalb von Pflanzstreifen oder Hecken zu integrieren.

Müllbehälter

Sämtliche außerhalb des Gebäudes aufgestellten Abfallbehälter bzw. Gemeinschaftsmüllanlagen sind z.B. durch eine Rankkonstruktion unter Verwendung von Rank- und/oder Kletterpflanzen oder andere Eingrünungsmaßnahmen (Hecken) dauerhaft einzugrünen, um eine gestalterisch angemessene Integration zu gewährleisten.

7. Erschließung

7.1 Verkehrliche Erschließung

In unmittelbarer Nähe liegt die B 54. Die Anbindung des Plangebietes an das überörtliche Straßennetz ist somit gewährleistet.
Die direkte Erschließung erfolgt über die Straße Holtbrügge im Westen bzw. über die Wellinghofer Amtstraße im Norden. Die direkte Zufahrt zu der Stellplatzanlage mit insgesamt 6 Stellplätzen des Wohnheims ist im südlichen Grundstücksbereich in ausreichendem Abstand vom Einmündungsbereich Wellinghofer Amtsstraße von der Holtbrügge aus geplant.

7.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Für das Bauvorhaben wichtig ist die Anbindung an der öffentlichen Personennahverkehr. Diese entspricht einem Grundstandard.
Das Plangebiet wird über die Buslinien 438 (Lichtendorf – Aplerbeck - Berghofen - Benninghofen - Hacheney) und 447 (Huckarde - Dorstfeld - Universität - Hombruch - Hacheney) direkt angebunden. Die nächste Haltestelle "Holtbrügge" der Linie 447 liegt nur rd. 30 Meter entfernt. Die Haltestellen "Blenkerweg" (beide Linien) und "Schlickenkamp" (Linie 438) liegen rd. 280 Meter entfernt.

Mit den Buslinien sind u.a. der Wellinghofer Ortskern sowie die Stadtbahnhaltestelle der U 49 in Hacheney erreichbar, von wo weitere Linien nach Hörde oder in die Innenstadt angeboten werden.
Die direkten Buslinien fahren derzeit ein- bis zweimal stündlich und gewährleisten somit eine grundsätzliche Erreichbarkeit des Standortes.
Im 630 Meter entfernten Ortskern Wellinghofen, Haltestelle "Wellinghofen", werden weitere Busverbindungen mit den Linien 441 (Wellinghofen – Hörde), 442 (Syburg – Hörde) und 443 (Godefriedstraße – Hacheney), sowie weitere Fahrten der Linie 447 und die Nachtbuslinie NE6 (Reinoldikirche - Wichlinghofen) angeboten.

8. Umweltbelange

8.1 Grundsätzliches

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, den Bebauungsplan Hö 267 - Holtbrügge - in einem beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung - aufzustellen.

Als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB können Bebauungspläne aufgestellt werden, die die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung vorbereiten. Voraussetzung für die Anwendung ist gemäß § 13a 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 wird. Die Plangebietsgröße beträgt im vorliegenden Fall 2.700 m²; der Prüfschwellenwert wird somit deutlich unterschritten.

Beschleunigte Verfahren werden gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt. Weiterhin unterliegen sie gemäß § 13a Abs. 2 BauGB nicht der Anwendung der Eingriffsregelung; sprich 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, zu bewerten; es sind die Vorschriften zum § 1 a BauGB anzuwenden und in die Abwägung einzustellen.

Das Plangebiet liegt in dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan WE 144, der bereits eine Überbauung des Grundstücks für eine Gemeinbedarfsfläche ohne Angaben zur Grundflächenzahl (GRZ) vorsieht. Im Rahmen des Bebauungsplanes Hö 267 – Holtbrügge – werden die Baugrenzen nach Westen zur B 54 verschoben und im Gegenzug an der östlichen Grundstücksgrenze zurückgenommen. Die GRZ wird auf 0,4 beschränkt. Der Umfang der Überbauung bleibt nahezu gleich, so dass sich insgesamt die Eingriffsintensität nicht erhöhen wird.

8.2 **Baumschutz / Begrünungsmaßnahmen**

Auf dem Grundstück, insbesondere entlang der westlichen Grundstücksgrenze ist schützenswerter Baumbestand vorhanden. Um dem Vermeidungsprinzip Rechnung tragen, soll der Baumbestand soweit als möglich erhalten und festgesetzt werden.

Der im Plangebiet vorhandene und gemäß Baumschutzsatzung geschützte Baumbestand ist in der folgenden Baumtabelle entsprechend des Einmaßes (Vermessungsbüro Tiemann & Schulte, Juni 2007) dargestellt.

Baum-Nr.	Kronendurchmesser	Stammumfang	Baumart	Anmerkung	Ersatz gemäß Satzung
1	5,00	0,80	Birke	festgesetzt	
2	6,00	0,80	Birke	festgesetzt	
3	18,00	2,00	Buche	außerhalb Plangebiet	
4	5,00	1,05	Säuleneiche	überplant	spätere Regelung, da mittelfristig Erhaltung
5	5,00	1,05	Säuleneiche	überplant	
6	6,00	0,80	Birke	überplant	
7	6,00	0,80	Buche	außerhalb Plangebiet	
8	10,00	1,40	Ahorn	festgesetzt	
9	6,00	0,80	Buche	festgesetzt	
10	9,00	1,20	Kastanie	außerhalb Plangebiet	
11	7,00	1,20	Buche	außerhalb Plangebiet	
12	9,00	0,80	Walnuß	festgesetzt	
13	7,00	0,80	Birke	festgesetzt	
14	6,00	0,80	Ahorn	festgesetzt	
15	14,00	1,00	Ahorn	festgesetzt	
16	8,00	1,50	Linde	außerhalb Plangebiet	
17	6,00	1,00	Ahorn	festgesetzt	
18	15,00	1,50	Birke	überplant	2 Ersatzbäume

Neben dem Ortsbild prägenden Gehölzstreifen (Nr. 12 –18) entlang der Straße Holtbrügge befinden sich geschützte Einzelgehölze im Planbereich.

Der geschützte Baumbestand wird weitgehend erhalten und im B-Plan als zu erhaltend festgesetzt. Ausnahmen bilden die Birke (Nr. 18) im nord-westlichen Grundstücksbereich sowie die Birke (Nr. 6) und die beiden Säuleneichen (Nr. 4 + 5) im östlichen Plangebiet.

Da kaum Spielraum zur Positionierung des geplanten Wohnheimgebäudes besteht, ist ein Heranrücken des Gebäudes bis deutlich in den Kronenbereich der Birke (Nr. 18) nicht vermeidbar. Die Birke ist daher voraussichtlich nicht zu halten. Gemäß Baumschutzsatzung ist eine Ersatzpflanzung von 2 Bäumen im B-Plan festgesetzt. Zur Ergänzung des Gehölzstreifens sind entsprechend der vorhandenen Baumarten entweder 2 Birken oder 2 Ahorne als Hochstämme, Stammumfang 20/25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe anstelle der zu fällenden Birke zu pflanzen. Sollte die Birke jedoch erhalten werden können, sind die Ersatzpflanzungen obsolet.

Die beiden Säuleneichen und die Birke am Pfarrhaus im östlichen Plangebiet werden nicht als zu erhalten festgesetzt, da diese Bäume durch Abriss und Neuplanung mittelfristig betroffen sein werden. Da das Pfarrhaus vorerst weitergenutzt werden soll, können die Säuleneichen und die Birke zunächst erhalten bleiben. Zu einem späteren Zeitpunkt ist im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens der Ersatz zu regeln.

Als Begrünung der 6 Stellplätze und zur Vervollständigung des Gehölzstreifens ist im Einfahrtsbereich von der Straße Holtbrügge ein großkroniger, heimischer Ahorn (z.B. Acer platanoides ‚Cleveland' oder Acer platanoides ‚Emerald Queen'), hochstämmig, Stammmindestumfang 18/20 cm (gemessen in 1,0 m Höhe), zu pflanzen. Je Baum ist eine offene Bodenfläche von der Mindestgröße eines Stellplatzes mit Bodendeckern (niedrige Sträucher oder Stauden) zu begrünen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

8.3 **Reduzierung des Versiegelungsgrades**

Sämtliche geplanten privaten Verkehrsflächen auf dem Baugrundstück wie Stellplätze, Zu- und Ausfahrten und Eingangsbereiche sind 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.

8.4 **Bodenschutz**

Es ist darauf zu achten, dass Bodenaushub nicht als Abfall anfällt. Der notwendige Bodenaushub sollte auf dem jeweiligen Gelände verbleiben. Notwendige Verfüllmaßnahmen und Geländemodellierungen sollten nur mit unbelastetem Material erfolgen.

Mutterboden im Sinne der DIN 18 300, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Der Mutterboden ist vordringlich im Bebauungsplangebiet wieder einzubauen. Im Zuge des Wiedereinbaus von Mutterboden zugunsten von „Wiederandeckungsmaßnahmen" sind Verdichtungen zu vermeiden.

9. **Immissionsschutz**

Für das Plangebiet ist ein schalltechnisches Gutachten erstellt worden (Ing.-Büro für Akustik und Lärm-Immissionsschutz, Dipl.-Ing. Peter Buchholz, Hagen, den 29.06.2007 sowie Nachträge zum Gutachten vom 03.08. und 6.12.2007).
Im Rahmen des Gutachtens sind die Auswirkungen des vorhandenen Gewerbebetriebes Holtbrügge 43 (Fliesen- und Baustoffhandel) sowie der Straßenlärm der umgebenden Straßen untersucht worden.

Zur Beurteilung der Verträglichkeit gewerblicher Geräuschimmissionen mit benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen werden die Werte der TA-Lärm zugrunde gelegt. Für Allgemeine Wohngebiete betragen diese 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts.

Zur Beurteilung der Verkehrsgeräusche ist die DIN 18005 heranzuziehen. Die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiet liegen bei 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Untersucht wurden die Beeinträchtigung durch die Straßen B 54, Holtbrügge und Wellinghofer Amtsstraße. Grundlage sind Prognoseverkehrsbelastungen für das Jahr 2015 von der Stadt Dortmund.
Die Geräuschimmissionen (Beurteilungspegel) wurden an ausgewählten Immissionsorten, , mit einer relativen Höhe von 3,0 m über Gelände, für die 1. Obergeschosse mit 6,0 m über Gelände und für die 2. Obergeschosse mit 9,0 m über Gelände berechnet und angegeben.

Gewerbelärm

Auf Grund der Art des Betriebes, dem Aushang der Öffnungszeiten im Ladengeschäft und der bereits vorhandenen Wohnbebauung "Heideblick 4 + 6" und "Holtbrügge 20" handelt es sich hier um einen reinen Tagbetrieb. Relevante Geräuschemissionen sind nur durch Betriebsvorgänge (z.B. Lkw-Fahrten) auf den Freiflächen (Freilager) zu erwarten.

Bei den drei zu unterschiedlichen Tageszeiten durchgeführten Ortsterminen fanden keinerlei geräuschemissionsmäßig relevanten Betriebsvorgänge statt. Darüber hinaus ist auf Grund der vorherrschenden Fremdgeräuschsituation durch den Straßenverkehr, die Beurteilungspegel liegen hier um 10 - 12 dB(A) über dem Tages-Immissionsrichtwert von IRW = 55 dB(A), eine messtechnische Erfassung der nur zeitweise auftretenden Betriebsgeräusche praktisch nicht möglich.
Im Rahmen der Baugenehmigung wurde das beantragte Betriebsgrundstück bereits als WA-Gebiet eingestuft, so dass davon auszugehen ist, dass die Richtwerte eingehalten werden und auch am geplanten Bauvorhaben keine Richtwertüberschreitung zu erwarten ist.

Straßenlärm

Die Berechnungsergebnisse an den ausgewählten Immissionsorten zeigen, dass die Schalltechnischen Orientierungswerte für "allgemeine Wohngebiete" von 55/45 dB(A) tags/nachts im Bereich des geplanten Wohnheims

am Tage um bis zu	11 dB(A)
und	
in der Nacht um bis zu	13,5 dB(A)

überschritten werden.

Um die Freibereiche zu schützen, ist eine Umplanung des Gebäudes erfolgt. Im Kreuzungsbereich von Wellinghofer Amtsstraße und Holtbrügge, der am stärksten verlärmt ist, wird ein teilweise eingeschossiger Anbau vorgelagert. In diesen sollen Neben- und Versorgungsräume untergebracht werden. Die östlich gelegenen Freibereiche liegen geschützt im Schallschatten des geplanten Wohnheims. In diesem Bereich werden die Orientierungswerte tagsüber weitestgehend eingehalten und nur punktuell um 1 bis 3 dB(A) überschritten.

Bei den Berechnungen für das östliche Baugebiet wurde bereits der Gebäudekörper des Wohnheims berücksichtigt. Die Überschreitungen im östlichen WA-Gebiet liegen im Bestand bei ca. 2,0 bis 4,0 dB(A) auf der Nord- und Westseite. Auf der Süd- und Ostseite werden die Orientierungswerte im Erdgeschoss und Freiraumbereich unterschritten.

. . .

Leichte Überschreitungen von max. 2 dB(A) treten lediglich im 1.Obergeschoss auf. Mit einer nördlichen Bebauung werden sich diese Werte noch optimieren. Auf der Nordseite des neuen Baugrundstücks wird die Überschreitung ca. 5 dB(A) unter den Belastungswerten für das geplante Wohnheim liegen. Aus städtebaulichen Gründen soll jedoch eine Straßenrandbebauung, die für die gesamte Wellinghofer Amtsstraße prägend ist, als städtebauliches Leitbild verfolgt werden.

Lärmschutzmaßnahmen

Aktive Maßnahmen (Lärmschutzwände und -wälle)

Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind in Form von Lärmschutzwänden entlang der B 54 bereits vorhanden.
Im Bereich des geplanten Wohnheims soll die Erschließung von der Holtbrügge aus erfolgen, da nur hier eine ausreichend große Stellplatzanlage platziert werden kann und die Anwohner an der Wellinghofer Amtsstraße durch die An- und Abfahrtverkehre nicht belästigt werden sollen. Die Realisierung einer durchgehenden Lärmschutzwand ist somit nicht möglich. Im Kreuzungsbereich Holtbrügge / Wellinghofer Amtsstraße wäre eine Lärmschutzwand an der Grundstücksgrenze des Plangebietes denkbar; ein Wall scheidet aus Platzgründen und wegen der Belange des Baumschutzes aus.
Um für die Obergeschosse einen wirksamen Lärmschutz zu erzielen, müsste die Wand eine Höhe von mind. 9 m aufweisen. Aus städtebaulicher Sicht ist dieser aktive Schallschutz nicht vertretbar. Die Philosophie der geplanten Einrichtung ist, sich gegenüber dem Umfeld zu öffnen; man strebt bewusst eine integrierte Lage in einer bestehenden Siedlungsstruktur an. Eine solche Schallschutzmaßnahme konterkarierte diese Zielsetzung deutlich und würde eher den Charakter einer „kasernenartigen“ und introvertierten Einrichtung vermitteln. Darüber hinaus könnte auch mit dieser flächenreduzierenden Maßnahme der vorhandene Baumbestand voraussichtlich nicht erhalten werden. Die Wand führte zudem zu einer erheblichen Verschattung der westlichen Gebäudeseite und ergäbe für die Bewohner und Bewohnerinnen einen wenig attraktiven Ausblick, anders als der Blick in die vorhandene Grünkulisse. Da sich darüber hinaus durch die geplante Gebäudeanordnung in diesem Bereich auch keine schützenswerten Freiflächen befinden, ist von der Errichtung einer Lärmschutzwand abzusehen.

Entlang der Wellinghofer Amtsstraße ist, wie auch im vorgenannten Kreuzungsbereich, die Errichtung einer Lärmschutzwand ebenfalls zunächst denkbar. Aus städtebaulicher Sicht ist diese in Anlehnung an die o.g. Argumente aus städtebaulicher Sicht ebenfalls nicht zu rechtfertigen. Die Wellinghofer Amtsstraße ist durch randliche Straßenrandbebauung geprägt. Eine 9 m hohe Wand verfremdete den Siedlungscharakter erheblich.

Städtebauliche Optimierung / Grundrissgestaltung

Ein Abrücken von der Lärmquelle ist aufgrund des Grundstückszuschnitts und der vorhandenen Bebauung nicht möglich.
Um die Beeinträchtigung durch den Verkehrslärm zu minimieren, ist eine Umplanung des Gebäudes erfolgt. Der vormals im südlichen Bereich geplante Anbau wird nun zur städtebaulichen Abrundung im nordwestlichen, und zwar dem am stärksten verlärmten Bereich, positioniert und übernimmt zudem eine lärmmindernde Funktion. Hier werden Neben- und Versorgungsräume sowie ein Treppenhaus vorgesehen. Durch diesen Baukörper wird ein aktiver Schutz der östlichen Freiräume erzielt; eine deutliche Optimierung der Aufenthaltsqualität für

. . .

die Bewohner. In diesem Bereich werden die Orientierungswerte weitestgehend eingehalten. Punktuell kann es zu Überschreitungen von 1 bis 3 dB(A) kommen. In einem zweiten Schritt ist die Grundrissplanung optimiert worden. Aktuell befinden sich vorrangig Nebenräume auf der verlärmten Westseite und auf drei Etagen jeweils nur ein einzelnes Bewohnerzimmer von insgesamt acht. Es wird versucht, auch hier noch weitere Optimierungen zu erzielen.

Bauliche Nutzung des östlichen Baufeldes

Das geplante Wohnheim fungiert idealerweise als gebauter Lärmschutz für das östliche Baufeld. Um hier ein gesundes Wohnen zu gewährleisten, wird gemäß § 9 Abs. 2 festgesetzt, dass das östliche Bauvorhaben erst dann einer baulichen Nutzung zugeführt werden kann, wenn das westliche Bauvorhaben realisiert ist. Dabei wird für das westliche Bauvorhaben eine Mindestgesamtlänge von 35 m festgesetzt. Auf eine Höhenfestsetzung wird verzichtet, da bereits auch durch ein realisiertes, theoretisch nur eingeschossiges Gebäude ein Lärmschutz für die Freibereiche und das Erdgeschoss erzielt würde. Im ersten Obergeschoss sind Balkone und Loggien auf der Nord- und Westseite ausgeschlossen. Hier müsste theoretisch ein passiver Schallschutz zum Tragen kommen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die festgesetzte Dreigeschossigkeit aus wirtschaftlichen Gründen und im Hinblick auf das geplante Nutzungskonzept auch ausgenutzt wird.

Passive Maßnahmen (Schallschutzfenster)

Die Schalltechnischen Orientierungswerte werden an einigen Messpunkten in erheblichem Maße überschritten. Aufgrund des Grundstückszuschnitts und der Grundstücksgröße ist aus schalltechnischer Sicht keine optimalere Gebäudepositionierung möglich. Unter Kenntnis der erheblichen Überschreitung der Orientierungswerte, aber vor allem vor dem Hintergrund der möglichen baulichen passiven Lärmschutzmaßnahmen im Rahmen der Gebäudeplanung soll dieses Grundstück einer weiteren baulichen Nutzung zu geführt werden. Es war bereits als Gemeinbedarfsfläche baulich genutzt und es besteht immer noch Planungsrecht. Nach § 1 a Abs. 2 Satz 1 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Aus stadtökologischen Gründen soll entsprechend dieser städtebaulichen Zielsetzung einer Innenentwicklung der Vorrang gegeben werden.

Dieser Standort eignet sich gut für die geplante Einrichtung eines Wohnheims für psychisch / physisch Behinderte (vgl. auch Pkt. 5.1). Innerhalb des Stadtgebietes von Dortmund sind Überschreitungen an Hauptverkehrsstraßen in diesem Umfang nicht selten. Auch hier finden Wohnnutzungen statt. Um die Straßenrandbebauung zu vervollständigen, soll auch das östliche Grundstück einer weiteren Bebauung zugeführt werden.
Um ein gesundes Wohnen zu ermöglichen, werden deshalb für das geplante Allgemeine Wohngebiet im Plangebiet passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Im Bebauungsplan ist somit eine textliche Festsetzung aufgenommen worden, die besagt, dass "Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen" zu treffen sind.

Die erforderlichen passiven Lärmschutzmaßnahmen sind nach der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Ausgabe 1989 , zu bestimmen. Die Lärmschutzmaßnahmen beziehen sich auf die luftschalldämmenden Eigenschaften der Umschließungsbauteile - Außenwände, Fenster und Dachflächen - sofern es sich um Außenflächen von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 handelt. Die Vorplanungen für das Wohnheim zeigen, dass dies schon durch die Grundrissgestaltung erfolgen kann. Alternativ sind schallschützende Außenbauteile wie z.B. eine lärm-

. . .

schützende Vorhangfassade, Kastenfenster oder andere geeignete Maßnahmen zu treffen.

Unter der Voraussetzung einer massiven Bauweise und üblichen Raumgrößen werden sich die erforderlichen Schalldämm-Maße der Fenster und Verglasungen in den Schallschutzklassen 2 bis 4 bewegen. 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 wärmetechnischen Gründen gefordert wird.

Freibereiche

Im östlichen Bereich des Wohnheims soll ggf. eine Außenterrasse realisiert werden. In diesem Bereich werden die Orientierungswerte nahezu überall eingehalten. Punktuelle Überschreitungen betragen tagsüber um max. 1 bis 3 dB(A). Insgesamt kann im östlichen Bereich von einem gesunden Aufenthalt im Freien ausgegangen werden kann. Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass offene Balkone und Loggien sowie Außenterrassen nur auf der östlichen Gebäudeseite zulässig sind.

In dem östlichen Baugebiet sind aufgrund der Überschreitungen auf der Nord- und Westseite offene Balkone und Loggien nur auf der östlichen und südlichen Gebäudeseite zulässig. Die Orientierungswerte innerhalb der Freibereiche werden insbesondere auf der Süd- und Ostseite unterschritten. Für die Außenbereiche ergibt sich somit kein Regelungsbedarf, da auf der verlärmten Nordseite direkt an der Wellinghofer Amtsstraße sicherlich keine Terrasse realisiert werden wird. Die Westseite wird durch das angrenzende Wohnheim geschützt, so dass hier Terrassen möglich sind.

10. Lufthygiene

Das vom Umweltamt bereits durchgeführte Grobscreening zur Bewertung der Luftschadstoffkonzentrationen im nördlich angrenzenden Bereich hat ergeben, dass die Grenzwerte der 22. BImSchV unterschritten werden. Die Ergebnisse sind auf den Planbereich übertragbar. Gesundheitliche Beeinträchtigungen bestehen für die Bewohner im Umfeld des geplanten Wohngebietes nicht. Es ist keine weitere Untersuchung notwendig.

11. Energiekonzept

Entwurf

Durch die sehr kompakte Form des Baukörpers (optimiertes Verhältnis von Außenfläche zu Volumen (A/V-Verhältnis)) in Verbindung mit größeren Fensterflächenanteilen in der Süd- und ferner der Westfassade sowie reduzierten Fensterflächenanteilen in der Nord- und Ostfassade gelingt es, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes bereits ohne den Einsatz von Material und Technik deutlich zu reduzieren. Die nach Westen orientierten Erschließungsflächen erhalten über alle drei Geschosse große Glaselemente, die als Sonnentrichter fungieren und dadurch den Wärmebedarf auch der dahinter liegenden Aufenthaltsbereiche und Erschließungsflure reduzieren.

. . .

Konstruktion

Die Ausführung des Gebäudes in einer massiven Konstruktion wirkt als Wärmespeicher in den Abend- und Nachstunden. Der Wärmeschutz der Umschließungsflächen wird durch eine Wärmedämmverbundfassade und eine hohe Dichtigkeit der Fenster und Außentüren gewährleistet, die entsprechend den geltenden Normen und dem Stand der Technik ausgeführt werden. Inwieweit der Wärmebedarf der EnEV im Ergebnis unterschritten werden kann, ergibt sich im Zusammenhang der Genehmigungs- und Ausführungsplanung für das geplante Bauvorhaben. Bei der Auswahl der Baustoffe soll im Weiteren Wert auf deren Umweltverträglichkeit und gesundheitlichen Unbedenklichkeit gelegt werden.

Gebäudetechnik

Vor dem Hintergrund des derzeitigen Planungs- und Erkenntnisstandes erscheint der Einsatz regenerativer Energiequellen als grundsätzlich möglich und soll im Zuge der Genehmigungs- und Ausführungsplanung weiter geprüft werden. Geprüft und konkretisiert werden sollen insbesondere die 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 / Bergbauliche Einwirkungen

In der Karte über Altablagerungen, Altstandorte und sonstige Bodenbelastungsflächen ist das Plangebiet nicht gekennzeichnet. In der Karte der potenziellen Methanausgasungen der Stadt Dortmund ist das Plangebiet der Zone 0 zugeordnet. Dies bedeutet, dass Methangasaustritte nicht zu erwarten sind.

Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Nichterwartetes Glück“. Im Bereich des Plangebietes hat Gewinnung von Steinkohle im tiefen Bereich stattgefunden. Aufgrund der Lagerstättenverhältnisse kann ebenfalls nicht ausgeschlossen werden, dass im Bereich des Plangebietes auch widerrechtlicher Bergbau durch Dritte oder Bergbau vor der Anlegung von zeichnerischen Unterlagen im tagesnahen Bereich umgegangen ist. Hinsichtlich einer gutachterlichen Einschätzung der Einwirkungsrelevanz ist ein Sachverständiger einzuschalten; entsprechende Erkundungsmaßnahmen sind durchzuführen. Der Planbereich wird gemäß § 9 Abs. 5 BauGB gekennzeichnet. Vor Durchführung der Maßnahme besteht zudem die Möglichkeit, Grubenbilder bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 8 Bergbau und Energie in NRW, Goebenstraße 25 in 44135 Dortmund einzusehen.

13. Ver- und Entsorgung

Entsprechende Versorgungsleitungen sind in den angrenzenden Straßen vorhanden.
Das Schmutz- und das Niederschlagswasser wird in den vorhandenen Mischwasserkanal in der Straße Holtbrügge eingeleitet. Das Plangebiet ist bereits bebaut, so dass der § 51a Landeswassergesetz nicht anzuwenden und keine Versickerung oder Verrieselung vor Ort nötig ist.

. . .

14. **Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Denkmalpflegerische Belange werden im Bebauungsplanbereich nicht berührt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler entdeckt werden. Für diesen Fall wird im Bebauungsplan über einen entsprechenden Hinweis vorsorglich auf die Melde- und Sicherungspflicht nach dem Denkmalschutzgesetz NW hingewiesen.

15. **Kampfmittel**

Die Durchführung aller beabsichtigten Vorhaben soll mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht ausgeschlossen werden kann. Vor Beginn der Bodenarbeiten sollte das Gelände fachgerecht untersucht werden. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg über die Stadt Dortmund (Ordnungsamt) zu verständigen.

16. **Städtebauliche Zahlenwerte**

Allgemeines Wohngebiet	0,27 ha

17. **Kosten**

Sämtliche anfallende Kosten werden von privater Seite übernommen.

Dortmund, den 09.01.2008

W i l d e
Ltd. Städtischer Baudirektor

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und Bauordnungsamt
Fachbereich 61
Burgwall 14, 44 135 Dortmund