Begründung

zum Bebauungsplan
Hö 272 -St. Clara-

Satzungsfassung

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und
Bauordnungsamt

. . .

Inhaltsverzeichnis

1. Räumlicher Geltungsbereich

2. Gegenwärtige Situation im Plangebiet

3. Anlass, Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplans

4. Bestehendes Planungsrecht und übergeordnete Planungen

5. Städtebauliches Konzept

6. Festsetzungen im Bebauungsplan

6.1 Fläche für den Gemeinbedarf – Tageseinrichtung für Kinder (TEK) –

6.2 Öffentliche Grünfläche – Parkanlage -

6.3 Schallschutz

7. Erschließung

7.1 Individualverkehr

7.2 Belastungsfläche

7.3 Öffentliche Stellplätze

7.4 Öffentlicher Personennahverkehr

8. Infrastruktur

9. Entwässerung

9.1 Schmutzwasser

9.2 Niederschlagswasser

10. Umweltbelange / Artenschutz

11. Altlasten / Methanaustritte

12. Bergbau

13. Lärmimmissionen und Lärmemissionen

14. Luftschadstoffimmissionen

15. Energiesparendes Bauen

16. Bodendenkmale

17. Kampfmittel

18. Städtebauliche Zahlenwerte

19. Kosten

20. Gutachten

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Planbereich befindet sich zwischen der Wiggerstraße im Norden, der Wenzelstraße im Osten, der Hörder Brückenstraße im Westen und der Hörder Bahnhofstraße im Süden im Ortskern des Stadtbezirks Dortmund-Hörde.
Das maßgebliche Areal umfasst in der Gemarkung Hörde, Flur 3 die Flurstücke 634 (teilweise), 787 und 831 (teilweise) (siehe auch Übersichtsplan).

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes beträgt ca. 2.450 m^2.

2. Gegenwärtige Situation im Plangebiet

Der Bebauungsplanbereich liegt im Zentrum des Ortskernes Hörde und wird von einer gemischten Wohn-/Gewerbenutzung umgeben. Im Süden grenzt der Stadtgarten Hörde an.

Auf dem Grundstück Wiggerstraße 5 / Schultenstraße 1 und 3 befindet sich im nördlichen Teilbereich ein viergeschossiges Wohngebäude. Im südlichen Bereich ist ein eingeschossiges Gebäude einer Tageseinrichtung für Kinder (TEK) vorhanden. Der Außenbereich der TEK liegt auf der Südseite und grenzt an den Stadtgarten Hörde an. Innerhalb des überplanten Bereiches des Stadtgartens befinden sich Rasenflächen, ein Spielbereich, Gehölzbestände und gepflasterte Wege.

Ein unterirdischer Saal, Kegelbahnen, Keller-, Neben- und sonstige Lagerräume befinden sich südlich des Wohn- und Geschäftshauses. Die Räume werden zum Teil weiterhin genutzt. Ihr Zugang ist über das Gebäude Wiggerstraße 5 möglich. Die bestehende TEK und die Außenanlage liegen teilweise oberhalb dieser Räume.

3. Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

In Nordrhein-Westfalen ist am 01. August 2008 das neue Kinderbildungsgesetz (KiBiz) in Kraft getreten. Schwerpunkte von KiBiz sind mehr Bildung, eine bessere Betreuung und frühe Förderung für Kinder.

Im Stadtteil Hörde besteht aufgrund der gesetzlichen Vorgaben (Betreuung der unter dreijährigen Kinder) und dem Anstieg der Kinderzahlen in diesem Bereich ein dringender Bedarf an zusätzlichen Kindertagesplätzen. Die Versorgung mit Betreuungseinrichtungen soll auch zentral im Ortskernbereich von Hörde gegeben sein und nicht nur in den Randbereichen ausgeweitet werden.

Es wurden verschiedene Standorte im Ortskern untersucht. Bevorzugt wird die Lösung, dass die bestehende TEK der Kirchengemeinde St. Clara abgerissen und ein Neubau mit Platz für drei Gruppen an gleicher Stelle realisiert werden soll. Der erforderliche zusätzliche Raumbedarf kann nur gedeckt werden, wenn ein ca. 600 qm großes Teilstück des südlich angrenzenden Hörder Stadtgartens in die Planung einbezogen wird.

Die derzeit von der TEK St. Clara genutzte Fläche ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Hö 206 als Kerngebiet dargestellt und soll mit der Aufstellung des Bebauungsplans Hö 272 in eine Fläche für „Gemeinbedarf – Tageseinrichtung für Kinder“ umgewandelt werden.
Die für die TEK zusätzlich benötigte Fläche ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Hö 103 als „Öffentliche Grünfläche – Park“ festgesetzt und soll mit der Aufstellung des Bebauungsplans Hö 272 ebenso in eine Fläche für „Gemeinbedarf – Tageseinrichtung für Kinder“ umgewandelt werden.

Die Feuerwehr muss das geplante Gebäude über die Wenzelstraße und den Stadtgarten Hörde anfahren. Dieses und die Erweiterung des Areals in den Stadtgarten hinein erfordern eine veränderte Wegeführung innerhalb der öffentlichen Grünanlage. Die Festsetzung „Öffentliche Grünfläche - Park“ wird beibehalten.

4. Bestehendes Planungsrecht und übergeordnete Planungen

Der **Regionalplan** Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund - westlicher Teil – stellt den Änderungsbereich als Allgemeinen Siedlungsbereich dar.

Der gültige **Flächennutzungsplan** (FNP) stellt den Bereich der vorhandenen Bebauung als Kerngebiet und den Stadtgarten Hörde als Grünfläche – Parkanlage – dar.

Der Entwicklungsbereich wird durch den rechtsverbindlichen **Bebauungsplan Hö 103** (aus dem Jahr 1970) geregelt. Der Bebauungsplan Hö 103 wurde teilweise durch den **Bebauungsplan Hö 206** geändert. Dies betrifft ausschließlich das Flurstück 634 (Areal der bestehenden TEK) und die Schultenstraße. Der Bebauungsplan Hö 206 setzt für das Grundstück Wiggerstraße 5 / Schultenstraße 1und 3 Kerngebiet fest. Die Schultenstraße ist eine öffentliche Mischverkehrsfläche. Der Bereich des Stadtgartens ist im Bebauungsplan Hö 103 als öffentliche Grünfläche – Park festgesetzt.

Der Bebauungsplanbereich liegt außerhalb des Geltungsbereiches des **Landschaftsplanes** Dortmund-Süd.

5. Städtebauliches Konzept

Die geplante TEK soll nach Abriss des bestehenden Gebäudes an gleicher Stelle errichtet werden. Wie bislang soll die fußläufige und verkehrliche Erschließung über die Schultenstraße erfolgen.

Das Sockelgeschoss der TEK ist u-förmig mit Öffnung nach Westen geplant. Lediglich der in Nord-Südrichtung verlaufende Gebäudeteil erhält ein Obergeschoss. Das geplante Gebäude soll eine maximale Gebäudehöhe von 8 m nicht überschreiten. Eine nach Baumschutzsatzung geschützte Linde kann nicht in die Planung integriert werden. Der insgesamt 760 m^2 große Freibereich der TEK befindet sich südlich und westlich des Gebäudes. Er nimmt einen Teilbereich des Stadtgartens Hörde in Anspruch und grenzt somit künftig direkt an den Stadtgarten an.

Der zusätzliche Flächenbedarf der TEK und die notwendige Feuerwehrzufahrt über den Stadtgarten Hörde erfordern Verlegungen und Verbreiterungen der Fußwege innerhalb des Stadtgartens.

6. Festsetzungen im Bebauungsplan

6.1 Fläche für den Gemeinbedarf - Tageseinrichtung für Kinder (TEK) -

Die gesamte Fläche der geplanten TEK mit Außenspielbereich wird als „Fläche für den Gemeinbedarf – Tageseinrichtung für Kinder (TEK)“ festgesetzt. Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 und eine Zweigeschossigkeit mit einer maximalen Gebäudehöhe von 8 m festgesetzt. Die Festsetzungen der Baugrenzen, der GRZ und der maximalen Gebäudehöhe orientieren sich an den Anforderungen der vorliegenden Planung und verhindern eine Überdimensionierung des Gebäudes innerhalb des Geltungsbereiches. Zudem befindet sich das Vorhaben im Umfeld eines Kerngebietes, so dass die GRZ von 0,5 in jedem Fall gerechtfertigt ist.

6.2 Öffentliche Grünfläche - Parkanlage -
Die südlich und östlich an die geplante TEK angrenzenden Flächen des Stadtgartens Hörde werden entsprechend ihrer derzeitigen und zukünftigen Nutzung als öffentliche Grünfläche - Parkanlage – festgesetzt. Aufgrund der erforderlichen Feuerwehrzufahrt von der Wenzelstraße durch den Stadtgarten Hörde zum Kindergartengebäude sind Änderungen der Wegeführungen innerhalb des Stadtgartens erforderlich.

6.3 Schallschutz
Es wurde eine Geräuschimmissionsuntersuchung durchgeführt. Ermittelt wurde, welche Schallimmissionen von der Hörder Bahnhofstraße auf den geplanten Kindergarten wirken und welche Emissionen von der TEK ausgehen, die auf die umgebende Bebauung einwirken.

Die Schalltechnische Untersuchung zeigt, dass die von den Kindern auf den Spielflächen ausgehenden Immissionen die Richtwerte für Kerngebiete in der Nachbarschaft weitestgehend einhalten. Lediglich in einem Teil des westlichen Nachbargartens (Wiggerstraße 3) werden die Richtwerte für Allgemeine Wohngebiete um 0,7 dB(A) überschritten. Durch eine Einfriedung in Form einer Wand von 2 m Höhe werden auch hier die Richtwerte eingehalten und die Gartenbereiche geschützt. Es ist nicht mit schädlichen Umweltauswirkungen auf die Nachbarschaft zu rechnen. Diese Schallschutzwand ist im Bebauungsplanentwurf entlang der Grenze zum Flurstück 414 festgesetzt.

7. Erschließung

7.1 Individualverkehr
Die verkehrliche Erschließung der geplanten TEK soll, wie schon die bestehende, über die Wigger- und die Schultenstraße erfolgen. An das überregionale Straßennetz ist der Bebauungsplanbereich über die Straße „Am Stift“ / Faßstraße zur B1 und über die Hörder Bahnhofstraße zur B236 gut angebunden.
Fußläufig ist die TEK über die Wiggerstraße/Schultenstraße und vom Stadtgarten Hörde aus erreichbar.
Die Wegeführung innerhalb des Stadtgartens Hörde muss den geänderten Grundstücksabgrenzungen und der erforderlichen Feuerwehrzufahrt durch den Stadtgarten Hörde angepasst werden. Diese Planung und Umsetzung erfolgt im Rahmen einer neuen Gesamtkonzeption für den Stadtgarten durch die Stadterneuerung.

7.2 Belastungsfläche
Im Einmündungsbereich der Schultenstraße in die Wiggerstraße muss eine Tordurchfahrt passiert werden. Die lichte Höhe der Durchfahrt beträgt ca. 3,37 m. Dies ist für Feuerwehrfahrzeuge nicht ausreichend, da diese eine Durchfahrtshöhe von mindestens 3,50 m benötigen.

Wenn die Entfernung von der Wiggerstraße bis zum entferntesten Punkt des geplanten Gebäudes (südwestliche Ecke) weniger als 50 m betragen würde, könnte sich die Feuerwehr mit den Löschzügen in der Wiggerstraße aufstellen und zu Fuß zum Gebäude gelangen. Da die Entfernung jedoch 75 m beträgt, ist eine fußläufige Erreichbarkeit nicht gewährleistet. Deshalb wird eine Zufahrt über die Wenzelstraße und den Stadtgarten Hörde benötigt.

Hierfür müssen das Wegenetz innerhalb des Stadtgartens Hörde und der Ausbaustandard der Zufahrt angepasst werden. Des Weiteren benötigt die Feuerwehr eine Aufstellfläche von 7 m x 12 m für ein Löschfahrzeug. Die Feuerwehrzufahrt und die Aufstellfläche werden durch die Eintragung einer Belastungsfläche im Bebauungsplan gesichert.

Des Weiteren wird eine vorhandene Gas- und Wasserleitung über eine Belastungsfläche zugunsten des Versorgungsträgers gesichert. Im Rahmen der Baumaßnahmen sind Suchschachtungen durchzuführen, die die genaue Lage der Leitung überprüfen und ggf. erforderliche Sicherheitsmaßnahmen definieren.

7.3 Öffentliche Stellplätze

Die erforderlichen Stellplätze für die TEK müssen im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden. Der Nachweis ist nicht auf dem Grundstück des Kindergartens, sondern auf dem Gelände der Kirche St. Clara / Stift 10 vorgesehen. Diese Stellplätze befinden sich in ca. 120 m Entfernung und sind fußläufig gut erreichbar. Die Zuordnung der Stellplätze zum Baugrundstück ist durch Baulast öffentlich-rechtlich zu sichern.

7.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Sowohl der Bahn-Haltepunkt als auch der U-Bahnhof „Dortmund-Hörde“ liegen in unmittelbarer Nähe des Planbereiches. Zudem bedienen 13 Buslinien den Bahnhof bzw. U-Bahnhof Hörde. Sie binden die umliegenden Stadtbezirke an Hörde an. Von diesen Haltepunkten gelangt man mit dem Zug oder mit der U41 in ca. 10 min. in die Stadtmitte von Dortmund.

8. Infrastruktur

Der Planbereich liegt im Zentrum des Ortskernes Hörde. Hier ist die Versorgung mit Gütern des täglichen und periodischen Bedarfs gesichert.

Durch den Neubau der TEK wird das Betreuungsangebot für Kinder erweitert und somit die soziale Infrastruktur des Ortskernes Hörde ergänzt.

Im Randbereich des südlich angrenzenden Stadtgartens liegt ein Kinderspielplatz mit Wasserspielstelle, welcher in der vorhandenen Größe an seiner Stelle verbleiben soll.

9. Entwässerung

9.1 Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser des Gebäudes der TEK kann dem vorhandenen Mischwasserkanal in der Schultenstraße zugeführt werden. Dieser Kanal hat ausreichende Kapazitäten.

9.2 Niederschlagswasser

Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ist gem. § 51a Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NW S. 926, SGV NW 77) vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Das bisherige Grundstück der TEK, Flächengröße ca. 720 qm, ist schon vor dem 01.01.1996 nahezu komplett versiegelt gewesen. Eine rechtliche Verpflichtung nach § 51a LWG zur Niederschlagsversickerung besteht daher nur für die ca. 135 qm große Fläche, die für das geplante Gebäude vom Stadtgarten Hörde beansprucht wird. Eine Flächenversickerung ist aufgrund der geohydrologischen Verhältnisse nicht möglich, eine Muldenversickerung nur bei großem Platzangebot. Die Flächeninanspruchnahme des Stadtgartens soll aber auf das Nötigste begrenzt werden. Deshalb wird das Regenwasser dieses flächenmäßig untergeordneten Gebäudeteils in Abstimmung mit dem Tiefbauamt und der Unteren Wasserbehörde ungedrosselt in den bereits vorhandenen Mischwasserkanal in der Schultenstraße eingeleitet werden.

10. Umweltbelange / Artenschutz

Die Aufstellung des Bebauungsplans Hö 272 -St. Clara - wurde gemäß § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im „beschleunigten Verfahren“ durchgeführt. 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 werden. Die Plangebietsgröße beträgt im vorliegenden Fall bei ca. 2.450 m²; der Prüfschwellenwert wird somit deutlich unterschritten. FFH (Flora-Fauna-Habitat)- und Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen.
Die Verpflichtung zur Umweltprüfung (und Erstellung eines Umweltberichtes) und zum ökologischen Ausgleich entfällt. Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind dennoch zu prüfen und in die Abwägung einzustellen.

Boden / Wasser

Am weitesten verbreitet im Dortmunder Stadtgebiet sind Lössablagerungen, auf denen sich großflächig tiefgründige Parabraunerden, auch mit Grund- und Stauwassereinflüssen entwickelt haben. Diese Böden sind durch einen ausgeglichenen Wasser- und Stoffhaushalt sowie meist eine hohe bis sehr hohe Ertragsfähigkeit für landwirtschaftliche Nutzung gekennzeichnet. Als Bodentyp weist der Umweltplan der Stadt Dortmund, für das Plangebiet Parabraunerden, Pseudogley- und Gley-Parabraunderden aus.
In der ökologischen Bewertung wird der Planbereich allerdings als „Naturfremde Böden“ dargestellt. Die Bodenfunktionen sind hier sehr stark eingeschränkt, z. B. durch stark verdichtete Siedlungsbereiche.
Es sind keine Altlastenverdachtsflächen verzeichnet.
Der Planbereich ist als Verdachtsfläche für Bodendenkmale verzeichnet.

Der Grundwasserflurabstand wird mit 2 m unter Gelände angegeben. Die Möglichkeiten zur naturnahen Regenwasserbewirtschaftung sind mit Klasse 2, also einer mittleren Durchlässigkeit verzeichnet.

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Klima / Lufthygiene / Lärm

Die Synthetische Klimafunktionskarte (KVR 2004) weist den Bereich als „Stadtklima“ aus. Die dichte städtische Bebauung verursacht ausgeprägte Wärmeinseln mit eingeschränkten Austauschbedingungen, z. T. ungünstigen Bioklimaten und erhöhter Luftbelastung.

Der Umweltplan weist im Stadtbezirk gemäß Flechtenkartierung den Luftgüte-Index 1,0 - hohe Belastung – aus. Die Grenzwerte der 22. BImSchV, Belastung durch verkehrsbedingte Luftschadstoffe, werden im Planbereich nicht überschritten, vgl. Kapitel 14 der Begründung.
Gemäß Umweltplan spiegeln die Lärmbelastungswerte „das charakteristische Bild eines dicht besiedelten Ballungsraumes mit dichtem Erschließungsnetz wider“. Konkretere Ausführungen zum Immissionsschutz können dem Kapitel 13 der Begründung entnommen werden.

Mensch / Erholung
Der Planbereich ist ausgewiesen als Siedlungsraum - Wohnnutzung verbunden mit Erholungsdruck, der südliche Bereich als öffentliche Grünfläche.
Der Stadtgrünplan Hörde stellt für den statistischen Bezirk Hörde einen hohen Freiraumbedarf und ein geringes Angebot der Grünflächen- und Freiraumversorgung fest. Daraus ergibt sich ein sehr hoher Handlungsbedarf für die Grünversorgung und für die Freiraumentwicklung.
Zukünftig werden im Bereich vom PHOENIX See neue öffentliche Grünflächen in Form von „Parkanlagen“ und „Spielplätzen“ zur Erholungsnutzung geschaffen.

Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Pflanzen / Tiere
Die Bäume im südlichen Bereich des derzeitigen Kindergartengeländes können nicht erhalten werden. Innerhalb des Bereiches des Stadtgartens werden Rasenflächen sowie verschiedene Gehölze beansprucht.

Im Bereich des geplanten Gebäudes werden zwei Bäume (Linde und Eibe) überplant. Geschützt nach Baumschutzsatzung sind Laubbäume ab einem Stammumfang von 0,80 cm, gemessen in 1 Meter Höhe. Für die Linde (Baum-Nr. 124, Stammumfang 1,80 m) ist ein Baumersatz in Form von zwei Bäumen derselben oder zumindest der gleichwertigen Art mit einem Baumschulmaß von 20/25 cm Stammumfang erforderlich. Da die Planung der Außenanlage noch nicht erfolgt ist, können entsprechende Baumstandorte noch nicht konkret festgelegt werden. Der Baumersatz ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Sollte der Baumersatz nicht auf dem Außengelände umgesetzt werden können, wird empfohlen, die Ersatzbäume in Abstimmung mit dem Geschäftsbereich Stadtgrün, innerhalb des Stadtgartens Hörde umzusetzen. Eine entsprechende Regelung wird im Kaufvertrag für das städtische Grundstück aufgenommen.

Für die Eibe (Nadelbaum–Nr. 123) ist kein Ersatz nach Baumschutzsatzung erforderlich.

Im zukünftigen Bereich der Außenanlagen der TEK befinden sich südlich des vorhandenen Weges eine weitere Eibe, Baum-Nr. 125 und eine Esskastanie (Baum-Nr. 139, Stammumfang 0,40 cm). Die Kastanie ist bereits abgängig, und die Eibe sollte aufgrund ihrer giftigen Pflanzenteile nicht in die Außenanlage der Kindertageseinrichtung integriert werden. Ein Ersatz ist für diese beiden Bäume ebenfalls nicht erforderlich.

Im westlichen Bereich des Außengeländes können ein vierstämmiger Berg-Ahorn (Baum-Nr. 129) und eine Hainbuche (Baum-Nr. 135) erhalten werden. Sie werden zur dauerhaften Sicherung im Entwurf des Bebauungsplans mit einem Erhaltungsgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt.

Die weiteren Bäume im Bereich der öffentlichen Parkanlage werden nachrichtlich im Plan dargestellt.

Fazit
Durch die Inanspruchnahme von Teilen des Stadtgartens erfolgt eine Versiegelung bislang offener Flächen. Es entfallen Einzelbäume und Gehölze. Die Erholungsfunktion der Parkanlage für die Anwohner wird eingeschränkt.

Folgende Maßnahmen erfolgen zur Eingriffsminderung:

Aus Gründen des Bodenschutzes und zur Sicherung des Grundwasserdargebotes sind die Hof- und befestigte Spielflächen in wasserdurchlässiger Bauweise (Pflasterung mit Rasenfugen, wassergebundene Decke, Schotterrasen) auszuführen. Eine entsprechende Festsetzung zur Reduzierung des Versiegelungsgrades erfolgt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.

Der Nachweis des erforderlichen Baumersatzes soll innerhalb des Plangebietes erfolgen und wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geklärt werden.

Im Rahmen einer neuen Gesamtkonzeption für den Stadtgarten erfolgt die erforderliche Anpassung der Wegeführungen innerhalb des Stadtgartens Hörde.

Artenschutz
Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag (ecoda Umweltgutachten, Dortmund, März 2010) kommt zu folgendem Ergebnis:
Der Planbereich und seine nähere Umgebung erfüllen die Lebensraumansprüche für Zwergfledermaus und Grünspecht in zumindest durchschnittlichem Maße. Höhlen des Grünspechtes existieren in oder an den im Zuge des Neubaus zu entfernenden Gehölzen nicht. Für die Zwergfledermaus bestehen insbesondere hinter der umläufigen Verschalung des Flachdaches des bestehenden Kindergartengebäudes potentielle Quartiersmöglichkeiten. Bei Durchführung der Vermeidungsmaßnahme (Umsichtiges Entfernen der Verschalung vor Abriss des Gebäudes und ggf. Umsetzung der Fledermäuse in umliegende Nistkästenquartiere) kann das Verletzungs- und Tötungsrisiko jedoch auf ein äußerst geringes Maß reduziert bzw. vollständig aufgelöst werden. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen. Für beide Arten werden der Planbereich sowie die nähere Umgebung auch weiterhin nutzbar sein. Die ökologischen Funktionen des Raumes bleiben im räumlichen Zusammenhang erhalten.
Die Planung wird unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme nicht gegen Verbote gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen.

11. Altlasten / Methanaustritte

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 1 zugeordnet. Dies bedeutet, dass Methangasaustritte wenig wahrscheinlich sind. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan Hö 272 aufgenommen.

12. Bergbau

Der Planbereich liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Clarenberg und Clarenberger Erbstollen“ und über dem auf Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Adele“ sowie über dem auf Erdwärme erteilten Erlaubnisfeld „Erdwärme Phönix“ und über dem auf Kohlenwasserstoff erteilten Erlaubnisfeld „Phönix“. Ebenso liegt der Planbereich über dem auf Kohlenwasserstoff erteiltem Erlaubnisfeld „CBM – RWTH“.

Die Eigentümer der Bergwerksfelder sowie der Erlaubnisse wurden beteiligt. Es bestehen keine Berührungs- bzw. Konfliktpunkte mit der Bebauungsplanung.

Im westlichen Planbereich hat die Gewinnung von Steinkohle im oberflächennahen Bereich stattgefunden. Aufgrund der Lagerstättenverhältnisse kann ebenfalls nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden, dass im Planbereich auch widerrechtlicher

Bergbau durch Dritte oder Bergbau vor der Anlegung von zeichnerischen Unterlagen (sog. Uraltbergbau) im tagesnahen Bereich stattgefunden hat. Im Planbereich wurde 2008 ein Tagesbruch gemeldet. Evtl. vorhandene Hohlräume und/oder Verbruchzonen können zu weiteren Setzungen der Tagesoberfläche führen.

Zur Klärung, ob derartige bergbauliche Einwirkungen vorliegen, wurde eine Grubenbildeinsichtnahme durchgeführt. Diese bestätigt, dass Flöze im nördlichen Rand des Plangebietes ausstreichen und somit nicht sicher ausgeschlossen werden kann, dass sich nachwirkungs- und einflussrelevante Abbauflächen im Bereich des Grundstücks befinden. Deshalb wurden zusätzliche Erkundungsbohrung (5 Probebohrungen) en beauftragt (Gutachten Institut Dr. Höfer 19.05.2011). Die aus der Grubenbildeinsichtnahme projektierten Flöze wurden nicht lokalisiert. Im Ergebnis wurden keine Hinweise auf oberflächennahen und tagesnahen Bergbau festgestellt. Eine Setzungsgefahr aus oberflächennahem und tagesnahem Bergbau kann somit als unwahrscheinlich eingestuft werden.

Vorsorglich wird im Bebauungsplan dennoch eine Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB vorgenommen, da im Umfeld Tageseinbrüche stattgefunden haben.

Im Bereich einer Probebohrung wurde außerhalb des eigentlichen Plangebietes ein Erosionshohlraum festgestellt. Dieser sollte nochmals eingehender untersucht und ggf. mit hydraulisch abbindendem Material verfüllt werden. Das Tiefbauamt der Stadt Dortmund wurde veranlasst, diese Untersuchung durchzuführen.

13. Lärmimmissionen und Lärmemissionen

Für den Bereich der TEK mit seinen Außenbereichen wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Die Untersuchung zeigt, dass die von den Kindern auf den Spielflächen ausgehenden Emissionen in der Nachbarschaft die angenommenen Richtwerte einhalten. Lediglich in einem Teil des westlichen Nachbargartens Wiggerstraße Nr. 3 sowie Hörder Brückenstraße 8 werden die Richtwerte für Kerngebiete erreicht bzw. in Randbereichen leicht überschritten. Um Immissionskonflikte zu vermeiden, ist seitens des Vorhabenträgers auf der Grundstücksgrenze eine 2 m hohe (über dem vorhandenen westlichen Gelände der TEK) zu errichten. Die Wand kann direkt auf der Grundstücksgrenze errichtet werden und löst keine Abstandsflächen aus, da beide Grundstücke auf einem Geländeniveau liegen und die Wand beidseitig 2 m über Geländeniveau liegen wird.

Auf der Südseite sind beide Grundstücke bereits durch eine vorhandene Mauer eingefriedet, die schon heute einen adäquaten Lärmschutz darstellen. Wenn auf der nordwestlichen Seite der TEK eine Ergänzung der Einfriedung durch eine Wand von 2 m Höhe erfolgt, werden auch hier insgesamt die Richtwerte eingehalten. Dann ist nicht mit schädlichen Umweltauswirkungen auf die Nachbarschaft zu rechnen.

Auf die TEK wirken die Immissionen des Straßenverkehrs ein. Dabei werden die Orientierungswerte für Mischgebiete im östlichen Teil der Spielfläche um bis zu 1,1 dB(A) überschritten. Als Schutzmaßnahme müsste eine 2 m hohe Schallschutzwand entlang der südlichen Grundstücksgrenze zum Stadtgarten vorgesehen werden. So könnten die Immissionen durch den Straßenverkehr auf der Freifläche um ca. 1,5 bis 2 dB(A) gesenkt werden. Diese massive Trennung von der TEK und Stadtgarten ist aus städtebaulichen bzw. stadtgestalterischen Gründen nicht erwünscht. Die Überschreitungen können aufgrund ihres geringen Umfangs hingenommen werden.

14. Luftschadstoffimmissionen

Die Belastung des Bebauungsplanbereiches durch verkehrsbedingte Luftschadstoffe wurde vom Umweltamt der Stadt Dortmund ermittelt und beurteilt. Demnach werden die Grenzwerte der 22. BImSchV (jetzt 39.BimSchV) im nahen Umfeld der Hörder Bahnhofstraße nicht überschritten. Aufgrund der sehr geringen Verkehrsdichte auf der Wiggerstraße und der Schultenstraße werden die Grenzwerte hier sehr deutlich unterschritten.

15. Energiesparendes Bauen

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

Laut Ratsbeschluss der Stadt Dortmund vom 08.07.2010 sind unter dem Gesichtspunkt der Energieeffizienz bei Neubauvorhaben, die im Rahmen der Bauleitplanung realisiert werden, über die Einhaltung der gesetzlichen Standards hinausgehende Maßnahmen umzusetzen. Bei Nichtwohngebäuden definiert sich der angestrebte Standard zur Energieeffizienz durch eine 10%-ige Unterschreitung des maximal zulässigen Primärenergiebedarfs gemäß $EnEV_{2009}$. Ersatzweise können die Dächer begrünt oder mit Fotovoltaikanlagen bestückt werden. Die Ersatzmaßnahme gilt als erfüllt, wenn 50% der Dachflächen begrünt sind oder eine Fotovoltaikanlage mit mindestens 1 kWp Leistung pro 50 qm Dachfläche installiert wird.
Der Vorhabenträger beabsichtigt voraussichtlich, auf dem Dach des bestehenden Gebäudes Wiggerstraße 5 eine Fotovoltaikanlage zu installieren. Die Wärmeversorgung der geplanten TEK erfolgt über Anlagen innerhalb dieses Gebäudes.
Diese energetischen Rahmenbedingungen werden innerhalb des Grundstückskaufvertrages mit dem Vorhabenträger bzw. einer gesonderten Verpflichtungserklärung des Vorhabenträgers vereinbart werden.

16. Bodendenkmale

Der Planbereich ist als Archäologische Verdachtsfläche gekennzeichnet: Er tangiert den Bereich des 1339 gegründeten Stiftes Clarenberg. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler entdeckt werden.
Ein von 1820 bis 1897 bestehender Friedhof füllt den größten Teil des Planbereiches aus. Aufgedeckte Gebeine sollen wieder bestattet werden.
Ein Hinweis wurde in den Bebauungsplan Hö 272 -St. Clara- aufgenommen

17. Kampfmittel

Das Bebauungsplangebiet liegt in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet aus dem 2. Weltkrieg. Deshalb wurde bei der Bezirksregierung Arnsberg –Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe– eine Auswertung der dort vorhandenen Luftbilder aus dem 2. Weltkrieg beantragt.
Die Auswertung der dort zur Zeit für den gesamten Stadtgarten vorhandenen Unterlagen hat ergeben, dass wegen erkennbarer Kriegsbeeinflussung (Bombenabwurfgebiet) eine –derzeit nicht erkennbare- Kampfmittelbelastung nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann. Das Absuchen der zu bebauenden Fläche und Baugruben ist aus fachlicher Sicht der Bezirksregierung Arnsberg erforderlich.

Sollten Erkundungsbohrungen z.B. für Baugrunduntersuchungen durchgeführt werden, ist die Anwendung der Anlage 1 der technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung zu beachten (siehe http://www.im.nrw/sch/725.htm).
Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

18. Städtebauliche Zahlenwerte

Fläche für Gemeinbedarf (TEK),	1.263 qm
davon Baukörper ca. 503 m²	
Öffentliche Grünfläche (Parkanlage)	1.186 qm

Insgesamt	ca. 2.449 qm

19. Kosten

Der Bebauungsplan Hö 272 -St. Clara- wird von der „gws-Wohnen Dortmund-Süd eG“ realisiert. Der Stadt Dortmund entstehen keine Kosten.

20. Gutachten

Zum Bebauungsplan Hö 272 gehören folgende Gutachten:

- Beurteilung der verkehrsbedingten Schadstoffimmissionen, Stadt Dortmund, Umweltamt, 25.11.2009
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, ecoda Umweltgutachten, Dortmund, März 2010
- Schalltechnische Untersuchung zur Erweiterung des Kindergartens St. Clara in Hörde, Dezember 2009
- Grubenbildeinsichtnahme zum Neubau einer Kindertagesstätte in Dortmund-Hörde, Geotechnik – Institut Dr. Höfer GmbH & Co. KG, 15.03.2011
- Such- und Erkundungsarbeiten zum Neubau einer Kindertagesstätte in Dortmund-Hörde, Geotechnik – Institut Dr. Höfer GmbH & Co. KG, 19.05.2011

Dortmund, den 14.06.2011

W i l d e
Ltd. Städt. Baudirektor