Begründung

zum Bebauungsplan Holzen Nr. 15 Änderung Nr. 6

Satzungsbeschluss

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und
Bauordnungsamt

Inhalt

1. Änderungsbereich

2. Bestehendes Planungsrecht und übergeordnete Planungen

3. Anlass, Ziele und Zwecke der Änderung

4. Inhalt der Änderung

5. Städtebauliches Konzept

6. Verkehrliche Erschließung
6.1 Motorisierter Individualverkehr
6.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)
6.3 Ruhender Verkehr

7. Ver- und Entsorgung / Entwässerung

8. Schallschutz

9. Luftschadstoffimmissionen

10. Kampfmittel

11. Altlasten / Methanausgasungen / Bergbau

12. Umweltbelange
12.1 Grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen
12.2 Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung
12.3 Anwendung der Bodenschutzklausel
12.4 Energiesparendes Bauen

13. Gestaltungsfestsetzungen

14. Städtebauliche Zahlenwerte

15. Kosten

...

1. Änderungsbereich

Der Änderungsbereich umfasst den nördlichen Teilbereich des Grundstückes zwischen Kreisstraße und Vorhölterstraße östlich Kreisstraße 30 westlich der Bebauung Kreisstraße 31 - 33 in Dortmund- Holzen (siehe auch Übersichtsplan).

2. Bestehendes Planungsrecht und übergeordnete Planungen

Der **Regionalplan** Regierungsbezirk Arnsberg - Teilabschnitt Oberbereich Dortmund -westlicher Teil- legt für den Änderungsbereich Allgemeinen Siedlungsbereich fest.

Der **Flächennutzungsplan** vom 31.12.2004 stellt den Bereich östlich der Kreisstraße als Wohnbaufläche dar.
Somit ist die Änderung Nr.6 des Bebauungsplanes Holzen Nr.15 in Form der Änderung von reinem in allgemeines Wohngebiet aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der **Bebauungsplan** Holzen Nr. 15 ist seit dem 27.12.1974 rechtsverbindlich und setzt reines Wohngebiet mit einer Grund- und Geschossflächenzahl von 0,6 und einer Eingeschossigkeit fest. Als Dachform ist Flachdach festgesetzt; die Bauweise ist geschlossen.

Der Bebauungsplan Holzen Nr. 15 ist seinerzeit von der Gemeinde Holzen aufgestellt worden, die 1975 im Zuge der kommunalen Gebietsreform in die Stadt Dortmund eingemeindet worden ist. Die damalige Aufsichtbehörde für Bebauungsplanverfahren war die Landesbaubehörde Ruhr in Essen. Die Landesbaubehörde Ruhr hat seinerzeit den Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Holzen unter Maßgaben und Auflagen genehmigt. U.a. wurde für den Bereich westlich Vorhölterstraße die Festsetzung WA, geschlossene Bauweise kritisiert und die Gemeinde Holzen gebeten, diese durch die Festsetzung WR, geschlossene Bauweise (Gartenhofhäuser) zu ersetzen. Hintergrund dieser Maßgabe war der Umstand das eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 nur in einem reinen Wohngebiet und nicht in einem allgemeinen Wohngebiet getroffen werden kann. Dieser Maßgabe hat sich die Gemeinde Holzen angeschlossen. Die korrigierten Festsetzungen wurden in roter Farbe in den Originalplan eingetragen. Somit geht die Änderung der Gebietsfestsetzung WA in WR nicht auf eine Einschränkung der im WA-Gebiet zulässigen Nutzungen, sondern auf die Ausnutzungsziffern zurück.

3. Anlass , Ziele und Zwecke der Änderung

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. Der Ausbau der Betreuungsplätze für unter dreijährige Kinder ist eines der wichtigsten Anliegen der Landesregierung.

Im Stadtteil Holzen besteht aufgrund der Zielsetzung der Landesregierung (Betreuung der unter dreijährigen Kinder) und dem Anstieg der Kinderzahlen in diesem Bereich ein dringender Bedarf an zusätzlichen Kindertagesplätzen. Diese Versorgung mit Betreuungseinrichtungen soll auch zentral im Ortskernbereich von Holzen gegeben sein und nicht nur in den Randbereichen ausgeweitet werden. Die „gws-Service Dortmund-Süd mbH“ plant daher eine dreigruppige Tageseinrichtung für Kinder (TEK) in Dortmund-Holzen.

Der Vorhabenträger hat sich u.a. aufgrund der Grundstücksverfügbarkeit entschieden, die geplante Einrichtung im Ortskern an der Kreisstraße östlich der Bebauung Kreisstraße 30 unterzubringen. Dies erfordert eine Änderung des in diesem Bereich festgesetzten „Reinen Wohngebietes“ in „Allgemeines Wohngebiet“, da in einem „Reinen Wohngebiet“ Anlagen

...

für soziale Zwecke nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Die Grund- und die Geschossflächenzahl sowie die Eingeschossigkeit werden beibehalten. Auf die Festssetzung einer Dachform wird verzichtet, da der geplante Baukörper unterschiedliche Dachformen aufweist. Um eine der Umgebung angemessene Dachlandschaft zu gewährleisten, wird die Dachneigung auf maximal 15° beschränkt.

Die geplante TEK hat eine Größe von ca. 570 m². Der Außenbereich verfügt über eine Fläche von ca. 925 m². Es sind sechs Stellplätze geplant. Die Erschließung der TEK erfolgt von Norden, d.h. von der Vorhölterstraße her.

Betreiber der Einrichtung wird die „gws-Service Dortmund-Süd mbH“ sein.

4. Inhalt der Änderung

Änderung von „Reinem Wohngebiet“ in „Allgemeines Wohngebiet“ sowie Reduzierung des Baufensters aufgrund des vorhandenen und schützenswertem Baumbestandes.

Des Weiteren wird die geschlossene Bauweise in offene Bauweise geändert, um einen Solitärbaukörper mit einer Gesamtlänge von – in diesem Fall - weniger als 50 m und den erforderlichen Abstandsflächen zu ermöglichen. Ferner wird auf die Festsetzung einer Dachform verzichtet; die Dachneigung beträgt max.15°.
Die bereits im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 soll beibehalten werden. Aufgrund der Betriebsabläufe soll in jedem Fall eine eingeschossige Einrichtung realisiert werden. Eine Überschreitung der Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO ist städtebaulich vertretbar, da die Integration der TEK durch fachspezifische Untersuchungen nachgewiesen worden ist. Die GRZ von 0,6 wird allerdings nicht durch das festgesetzte Baufenster selbst ermöglicht, sondern wird letztendlich nur mit den Nebenanlagen (Stellplätze, Zufahrt) ausgeschöpft werden. Diese Überschreitung wäre ohnehin auch nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig.

In dem festgesetzten „Allgemeinen Wohngebiet“ sind Wohngebäude sowie Einrichtungen für kirchliche, kulturelle, soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke ebenso wie der Versorgung dienenden Schank- und Speisewirtschaften zulässig. In dieser Nutzungskategorie ist die Realisierung einer TEK möglich.

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe sind unzulässig. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ebenfalls nicht zulässig. Dieser Ausschluss erfolgt, um Nutzungskonflikte in dem gewachsenen Umfeld zu vermeiden.
Davon ausgenommen sind als nicht störendes Gewerbe Solarenergieanlagen / Photovoltaikanlagen, wenn die Anlagen dem Gebäude baulich untergeordnet sind und auf dem Gebäude errichtet werden (Dachflächen).

Zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze ist eine entsprechende Fläche auf der westlichen Grundstücksgrenze vorgesehen. Diese umfasst insgesamt 6 Stellplätze. Die Zufahrt erfolgt über das westliche Nachbargrundstück von der Vorhölterstraße und ist über eine entsprechende Belastungsfläche gesichert.

...

5. Städtebauliches Konzept

Die eingeschossige Kindertageseinrichtung ist in Nord-Süd Ausrichtung geplant. Das Dach des Gebäudes wird aus einem Wechselspiel zwischen Flachdach- und Pultdach gestaltet. Auf der östlichen Gebäudeseite ist zudem ein untergeordnetes Gebäudeelement mit einem Satteldach vorgesehen. Die Erschließung erfolgt von Norden von der Vorhölterstraße aus.
Der insgesamt 925 m^2 große Freibereich der TEK befindet sich im Westen des Gebäudes.
Die Bauherrin, die „gws-Service Dortmund-Süd mbH", führt aus: *„Der vorliegende Entwurf des dreizügigen Kindergartens wurde in Abstimmung mit dem Landes- und Stadtjugendamt entwickelt. Aus Gründen der behindertengerechten Ausführung, der Aufsicht, der Sicherheit, der Bewirtschaftung, sowie der uneingeschränkten Zugänglichkeit von Eltern mit Behinderung sind sämtliche Funktionsbereiche ebenerdig angeordnet."*

6. Verkehrliche Erschließung

6.1 Motorisierter Individualverkehr

Die verkehrliche Erschließung der geplanten TEK erfolgt ausschließlich von der Vorhölterstraße. Eine Erschließung von der Kreisstraße kam insbesondere aus Gründen der Verkehrssicherheit und wegen fehlender Grundstücksverfügbarkeit nicht in Betracht. Eine fußläufige Erreichbarkeit ist jedoch östlich des Änderungsbereiches gewährleistet.

Bei der Vorhölterstraße handelt es sich um eine Anliegerstraße, die überwiegend der Erschließung der direkt angelagerten oder durch Neben- und Stichstraßen angebundenen Wohnnutzung dient. Im Rahmen der Änderung Nr. 6 des Bebauungsplanes Holzen Nr. 15 wurden in der Vorhölterstraße Verkehrszählungen mit automatischen Verkehrszählgeräten durchgeführt, um die aktuelle verkehrliche Situation beurteilen zu können.

Unter Berücksichtigung der durch die TEK erzeugten Neuverkehre von 110 Pkw-Fahrten je Tag, die zu jeweils 50% die westliche und östliche Vorhölterstraße befahren werden, ergibt sich folgende Gegenüberstellung:

	Zählstelle West	Anteile	Zählstelle Ost	Anteile
Eigenverkehr des Quartiers (Straßenquerschnitt)	479 Kfz-Fahrten/**Tag**	100%	388 Kfz-Fahrten/**Tag**	100 %
Zusatzverkehr KiGa	55 Kfz-Fahrten/**Tag**	11,5%	55 Kfz-Fahrten/**Tag**	14,2%

(nachrichtlich: Verkehrsmenge Kreisstraße: 7070 Kfz/Tag)

Die Verkehrsmenge von somit max. 534 Kfz/24 h (479 + 55 Kfz/24h) liegt weit unter den maximalen Verkehrsstärken für Wohnstraßen (max. 400 Kfz pro Stunde!), die in der Richtlinie zur Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) vorgesehen sind.

Insgesamt kann aus verkehrlicher Sicht festgestellt werden, dass die Vorhölterstraße durch die Ansiedlung der geplanten TEK nicht überlastet wird. Die Verkehrsmenge nimmt im östlichen Bereich um 11,5 % bzw. 14,2 % im westlichen Bereich zu. Angesichts der äußerst geringen Grundbelastung treten jedoch keine Kapazitätsengpässe auf. Von daher bestehen aus verkehrlicher Sicht keine Bedenken, die geplante TEK von der Vorhölterstraße her zu erschließen.

...

6.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Grundstück zwischen Vorhölterstraße und Kreisstraße in Dortmund-Holzen mit dem ÖPNV ist über die beiden Bushaltestellen "Kreisstraße" und "Erikastraße" mit den Linien 432 der DSW21 und C31 der VKU erreichbar. Die fußläufige Anbindung von der Kreisstraße zur Vorhölterstraße ist über den vorhandenen Fußweg östlich des Änderungsbereiches gewährleistet.

Die Buslinien verkehren teilweise in einer Art Schleifenerschließung durch den Heideweg und die Kreisstraße und bedienen jeweils auf dem Hinweg die eine und auf dem Rückweg die andere Haltestelle, so dass beide Haltestellen für die Erschließung des Grundstücks fungieren können.

Die Linie 432 verkehrt von Holzen über Buchholz - ab Syburg als Linie 442 - und Wellinghofen nach Hörde und von Holzen über Höchsten nach Hörde. Die Fahrten über Buchholz finden an allen Tagen alle 60 Minuten statt. Die Fahrten über Höchsten werden an allen Tagen von morgens bis etwa 23.50 Uhr im 30-Minuten-Takt durchgeführt.

Die Linie C31 verkehrt ab Holzen über Schwerte Bahnhof nach Schwerte-Ost montags bis freitags zwischen 5.28 Uhr und 18.58 im 30-Minuten-Takt. Samstagnachmittags und sonn- und feiertags, sowie abends, wird der Takt auf einen 60-Minuten-Takt reduziert.

Der Abstand des vg. Kindergartengrundstücks zu einer der Bushaltestellen ist in den beschriebenen Fällen nicht größer als 300 Meter.

Das Grundstück ist somit als Fläche für einen Kindergarten im Hinblick auf die Erschließung durch den ÖPNV als geeignet anzusehen.

6.3 Ruhender Verkehr

Nach der Anlage zu 51.11 der Verwaltungsvorschrift zur BauO NRW sind für Kindergärten 1 Stellplatz je 20 bis 30 Kinder jedoch mind. zwei Stellplätze erforderlich. Dies bedeutet bei 55 Plätzen 2 bis 3 Stellplätze. Es sind jedoch im Änderungsbereich sechs Stellplätze geplant. Es stehen somit ausreichend Stellplätze und erfahrungsgemäß mindestens zwei Stellplätze für das Bringen und Holen zur Verfügung.

7. Ver- und Entsorgung / Entwässerung

Die geplante TEK kann problemlos an die bestehenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen werden. In der Vorhölterstraße liegt ein Kanal mit Trennsystem, sodass das Schmutzwasser und das Niederschlagswasser entsprechend abgeleitet werden können.

8. Schallschutz

Im Rahmen der Änderung Nr. 6 des Bebauungsplanes Holzen Nr.15 für den Neubau einer Kindertagesstätte an der Kreisstraße / Vorhölterstraße in Dortmund-Holzen wurden die Geräuschimmissionen, verursacht durch Verkehrslärm sowie die Geräuschimmissionen durch den Betrieb der Kindertagesstätte gemäß DIN 18005 'Schallschutz im Städtebau' untersucht. Die Untersuchungen ergaben, dass für den Betrieb der Kindertagesstätte Schallschutz-Maßnahmen gegen Verkehrslärm nicht erforderlich sind.

Die Freianlagen der KITA sind nach West hin orientiert. Die Geräusche, verursacht durch den Betrieb der Kindertagesstätte an der umliegenden vorhandenen Wohnbebauung unterschreiten die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 'Schallschutz im Städtebau', so dass Konflikte hinsichtlich des Geräuschimmissionsschutzes hier nicht zu erwarten sind.

Darüber hinaus hat die schalltechnische Untersuchung ermittelt, dass sich unter zusätzlicher Berücksichtigung des für 2015 prognostizierten Verkehrs und der Neuverkehre durch die TEK am nächstgelegenen Immissionspunkt (Vorhölter Straße Nr. 2) eine Erhöhung der Geräuschimmissionen von 0,6 dB(A) ergibt. Dieser Wert ist nach Einschätzung des Gutachters subjektiv nicht wahrnehmbar. Der schalltechnische Orientierungswert nach DIN

...

18005 von tagsüber 50 dB(A) liegt bereits heute bei 51,5 dB(A) und wird somit aufgrund der vorhandenen Grundbelastung künftig um maximal 2,1 dB(A) überschritten.

Zur Vermeidung von Wiederholungen wird auf die Geräuschimmissionsuntersuchung des Büros ITAB aus Dezember 2010 verwiesen, das bei Bedarf im Stadtplanungs- und Bauordnungsamt eingesehen werden kann.

9. Luftschadstoffimmissionen

Auf der Vorhölterstraße fahren je Tag weniger als 1.000 Kfz. Weiterhin liegt an dieser Straße keine geschlossene Bebauung vor. Eine Prüfung der Umweltverwaltung hat ergeben, dass aufgrund der sehr guten Durchlüftungssituation und der gegebenen Verkehrsbelastungen auf der Vorhölterstraße und auf der Kreisstraße nicht davon auszugehen ist, dass es im Bereich der Luftreinhaltung zu Problemen kommen kann. Einzelgutachten sind daher nicht erforderlich. Auch im Bereich des Stadtklimas bestehen keine Bedenken.

10. Kampfmittel

Durch die Bezirksregierung Arnsberg wurde eine Luftbildauswertung für den Änderungsbereich vorgenommen. Es wurden keine Hinweise auf Kampfmittel festgestellt. Weitergehende Maßnahmen sind demnach nicht erforderlich. Es kann jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass sich Kampfmittel im Erdreich befinden. Weist bei der Durchführung des Bauvorhabens der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst über das Ordnungsamt bzw. die Polizei einzuschalten.
Ein entsprechender Hinweis wurde in den Änderungsplan aufgenommen.

11. Altlasten / Methanausgasungen / Bergbau

Der Änderungsbereich ist im Übersichtsplan der Stadt Dortmund über Altstandorte / Altablagerungen nicht als belasteter Bereich gekennzeichnet. Auch sonst liegen keine Erkenntnisse über Altlasten vor.

Die Arbeitskarte der potentiellen Methangasaustritte im Stadtgebiet Dortmund unterteilt das Stadtgebiet in mehrere Bereiche hinsichtlich der Austrittswahrscheinlichkeit. Der Änderungsbereich liegt in der Zone 0. Danach sind Methangasaustritte nicht zu erwarten.

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb des bergrechtlichen Erlaubnisfeldes „Ruhr“ der „Wintershall Holding GmbH, Erdölwerke“. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen.
Ein entsprechender Hinweis wurde in den Änderungsplan aufgenommen.

12. Umweltbelange

Mit dem 01.01.2007 ist das „Gesetz zu Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ vom 21.12.2006 in Kraft getreten. Das Bauleitplanverfahren zur Änderung Nr. 6 des Bebauungsplanes Holzen Nr. 15 wurde in einem beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB -Bebauungspläne der Innenentwicklung- entwickelt.
Als beschleunigtes Verfahren können Bebauungspläne u. a. geändert 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 der Prüfschwellenwert in Höhe von 20.000 m² zulässiger Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO nicht überschritten werden. Bei der vorliegenden Änderung beträgt die Grundstücksgröße 1.720 m² und die bebaute Grundfläche 570 m², so dass das beschleunigte Verfahren zur Anwendung kommen kann.

Beschleunigte Verfahren werden gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt, sie unterliegen gemäß § 13a Abs. 2 BauGB nicht der Anwendung der Eingriffsregelung, d.h. die zu erwartenden Eingriffe gelten als bereits erfolgt oder sind zulässig. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu beschreiben und zu bewerten. Ferner sind die Vorschriften zum § 1a BauGB anzuwenden und in die Abwägung einzustellen. Ebenso ist eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchzuführen.

12.1 Grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen

Heutige Umweltsituation

Der Änderungsbereich stellt sich als offene Wiesenfläche dar. Das Grundstück liegt gegenüber der Kreisstraße um ca. 1m erhöht und wird durch eine Stützwand gesichert. Auf der West- und Südseite befindet sich schützenswerter Baumbestand, der größtenteils unter die Baumschutzsatzung fällt. Es handelt sich um drei Kastanien, eine Blutbuche, eine Linde und einen Hasel auf der Westseite sowie zwei Birken und eine Weide auf der Südseite. Im Änderungsbereich selbst befinden sich davon drei Einzelbäume sowie ein weiterer im Bereich der Grundstücksgrenze, wobei die Baumkronen in das Grundstück hineinragen. Der östlich angrenzende Wohnweg ist mit Ziergehölzen, vorrangig Lebensbäumen eingefriedet. Im südwestlichen Bereich grenzt eine Gaststätte an. Als Klima ist gemäß Umweltplan der Stadt Dortmund ein Villenklima prägend. Die Böden sind aufgrund der Siedlungsstruktur anthropogen überprägte, also bedingt naturnahe Böden.

Mögliche Beeinträchtigungen

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan ermöglicht bereits eine Bebauung des Grundstücks. Mit der vorliegenden Änderung wird lediglich die Art der Nutzung und die Bauweise geändert. Das festgesetzte Baufenster wird entsprechend der vorhandenen Bäume und des geplanten Gebäudekörpers mit Freibereichen auf der Westseite verkleinert, so dass durch das Änderungsverfahren keine zusätzliche Beeinträchtigung der Umwelt erfolgt.
Der westlich vorhandene Baumbestand wird im Bebauungsplan als schützenswert mit Darstellung des Kronenbereiches festgesetzt.

Nähere Ausführungen zur Thematik Lufthygiene und Lärmschutz sind den Kapiteln 8 und 9 zu entnehmen. Weitere Beeinträchtigung der Umweltschutzgüter liegen nicht vor und sind auch im Rahmen der Behördenbeteiligung nicht benannt worden.

Grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen

Im Änderungsplan werden folgende Festssetzungen getroffen, um negative Auswirkungen auf die Umwelt zu vermeiden und eine Integration in das Ortsbild zu gewährleisten:

- Festsetzung des schützenswerten Baumbestandes mit den vorhandenen Baumkronen
- Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien

Bei Begrünungsmaßnahmen ist die der Begründung beigefügte Pflanzenauswahlliste der Stadt Dortmund zugrunde zu legen.

12.2 Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung

Nach Einschätzung der Unteren Landschaftsbehörde der Stadt Dortmund werden die Belange des Artenschutzes durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt, da durch die Umwidmung eines WR- in WA-Gebiet sich lediglich die Funktion / Nutzungsart des Grundstücks ändert. Aufgrund der geringen Grundstücksgröße und der gegenwärtigen

...

Nutzung (Wiese mit randlichen Gehölzstreifen) ist nicht davon auszugehen, dass die Verbote des § 44 Bundesnaturschutzgesetz berührt sind. Auf eine weitergehende artenschutzrechtliche Betrachtung wird deshalb verzichtet. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Änderungsplan aufgenommen.

12.3 Anwendung der Bodenschutzklausel

Eine Wiedernutzbarmachung bzw. Entwicklung von Bauflächen im Innenbereich von Dortmund-Holzen ist einer Inanspruchnahme von „freier" Landschaft vorzuziehen. Somit trägt das Vorhaben dem Ziel der Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung in der Bodenschutzklausel gemäß § 1a BauGB Rechnung.

12.4 Energiesparendes Bauen

Grundsätzliche Zielstellung der solarenergetischen Optimierung ist die Reduktion der CO_2-Emissionen der Neubebauung, um einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten, sowie die Verbesserung der Lebensqualität durch die gute Belichtung und Besonnung von Aufenthaltsräumen. Aufgrund der Grundstückssituation und der geplanten Nutzung sowie des erforderlichen Immissionsschutzes (Ausrichtung der Freianlagen nach Westen) ist eine reine Südorientierung des Gebäudekörpers, die für einen solarenergetischen Gewinn optimal wäre, nicht umsetzbar. Bei der Umsetzung der geplanten Maßnahme müssen die derzeit gültigen Bestimmungen des Erneuerbare-Energien-Ggesetz (EEG) und der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2009 mindestens eingehalten werden.

Darüber hinaus hat seit dem 08. Juli 2010 der Rat der Stadt Dortmund beschlossen, dass im Rahmen der Bauleitplanung der Primärbedarf der EnEV $_{2009}$ unterschritten werden muss.

Für Nichtwohngebäude 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 Dachfläche begrünt sind oder eine Fotovoltaikanlage mit mindestens 1 kWp Leistung pro 50 Qm Dachfläche installiert wird.

Entsprechende Vereinbarungen werden mit dem Vorhabenträger in einer gesonderten schriftlichen Einverständniserklärung vor Erteilung der Baugenehmigung festgelegt.

13. <u>Gestaltungsfestssetzungen</u>

Zur Integration des Bauvorhabens in das Ortsbild werden folgende Gestaltungsfestssetzungen getroffen:

- Einfriedungen
  Sollten zur Einfriedung des Allgemeinen Wohngebietes Zäune verwendet werden, sind diese beidseitig zu begrünen bzw. innerhalb von Pflanzstreifen oder Hecken zu integrieren.

- Müllbehälter
  Sämtliche außerhalb des Gebäudes aufgestellten Abfallbehälter bzw. Gemeinschaftsmüllanlagen sind durch eine Rankkonstruktion unter Verwendung von Rank- und/oder Kletterpflanzen oder mit Heckenpflanzungen dauerhaft einzugrünen. Alternativ ist auch die Verwendung von Gabioneneinfassungen (Steinschüttungen in Drahtkörben) zulässig.

...

14. Städtebauliche Zahlenwerte

Allgemeines Wohngebiet	ca. 1.720 m^2
davon Größe der TEK	ca. 570 m^2
davon Außenbereich	ca. 925 m^2
davon Stellplätze / Zufahrt	ca. 225 m^2

15. Kosten

Die Tageseinrichtung für Kinder wird von der „gws-Service Dortmund-Süd mbH“ realisiert. Der Stadt Dortmund entstehen keine Kosten.

Dortmund, 06.04.2011

Wilde
Ltd. Städt. Baudirektor

Anlage

- Pflanzenauswahlliste der Stadt Dortmund

Zu dieser Bebauungsplan-Änderung gehört folgendes Gutachten:

- ITAB: Geräuschimmissionsuntersuchung Neubau Kindertagesstätte Kreisstraße, Dortmund-Holzen, Dortmund, Dezember 2010

Pflanzenauswahlliste mit Arten der potentiellen natürlichen Vegetation in Dortmund

- Sträucher

Cornus sanguinea	**Roter Hartriegel**	pnV
Euonymus europaea	**Pfaffenhütchen**	pnV
Frangula alnus	**Faulbaum**	pnV
Lonicera xylosteum	**Rote Heckenkirsche**	pnV
Prunus spinosa	**Schlehe**	pnV
Rhamnus cathartica	**Kreuzdorn**	pnV
Rosa arvensis	**Feld-Rose**	pnV
Rosa canina	**Hunds-Rose**	pnV
Rubus caesius	**Kratz-Beere**	pnV
Rubus fruticosus agg.	**Wilde Brombeere**	pnV
Sambucus nigra	**Schwarzer Holunder**	pnV
Sambucus racemosa	**Roter Holunder**	pnV
Sarothamnus scoparius	**Besen-Ginster**	pnV
Viburnum opulus	**Gewöhnlicher Schneeball**	pnV

- Großsträucher und Bäume II. Ordnung

Acer campestre	**Feld-Ahorn**	pnV
Corylus avellana	**Hasel**	pnV
Crataegus laevigata	**Zweigriffliger Weißdorn**	pnV
Crataegus monogyna	**Eingriffliger Weißdorn**	pnV
Ilex aquifolium	**Stechpalme**	pnV
Mespilus germanica	Echte Mispel	K
Populus tremula	**Zitter-Pappel**	pnV
Prunus padus	**Trauben-Kirsche**	pnV
Pyrus pyraster	**Holz-Birne**	pnV
Salix cinera	**Grau-Weide**	pnV
Salix pentandra	**Lorbeer-Weide**	pnV
Salix triandra	**Mandel-Weide**	pnV
Sorbus aucuparia	**Eberesche**	pnV

- Bäume I. Ordnung

Acer pseudoplatanus	**Berg-Ahorn**	E, pnV
Alnus glutinosa	**Schwarz-Erle**	pnV / K
Betula pendula	**Sand-Birke**	pnV
Betula pubescens	**Moor-Birke**	pnV
Carpinus betulus	**Hainbuche**	pnV
Fagus sylvatica	**Rot-Buche**	pnV
Fraxinus excelsior	**Gewöhnliche Esche**	pnV
Populus nigra	**Schwarz-Pappel**	pnV
Prunus avium	**Vogel-Kirsche**	pnV
Quercus petraea	**Trauben-Eiche**	pnV
Quercus robur	**Stiel-Eiche**	pnV
Salix alba	**Silber-Weide**	pnV

- Heckenpflanzen für Schnitthecken

Acer campestre	**Feld-Ahorn**	pnV / K
Carpinus betulus	**Hainbuche**	pnV
Crataegus monogyna	**Eingriffliger Weißdorn**	pnV
Fagus sylvatica	**Rot-Buche**	pnV
Ilex aquifolium	**Stechpalme**	pnV
Ligustrum vulgare	**Liguster**	pnV / K
Taxus baccata	Gewöhnliche Eibe	K, auch E

- Wildobst- und Nussbaumpflanzung

Corylus avellana	**Hasel**	pnV
Juglans regia	Walnuss	K
Malus domestica	Holz-Apfel	K
Mespilus germanica	Mispel	K
Morus alba, - nigra	Weiße - / Schwarze Maulbeere	-
Prunus avium	**Vogel-Kirsche**	pnV
Prunus Hybride	Süßkirsche, in Sorten	-
Prunus domestica	Pflaume, in Sorten	K
Pyrus pyraster	**Holz-Birne**	pnV
Sorbus domestica	Speierling	K

- Rank- und Kletterpflanzen

Bryonia dioica	**Rote Zaunrübe**	pnV
Clematis vitalba	**Wald-Rebe**	pnV
Hedera helix	**Efeu**	pnV
Humulus lupulus	**Hopfen**	pnV
Lonicera perclymenum	**Wald-Geißblatt**	pnV

- Bodendecker / Stauden / Gräser u.a., z.B. für Baumscheiben

Ajuga reptans	**Günsel**	pnV
Calluna vulgaris	**Sommerheide**	pnV
Carex sylvatica	**Wald-Segge**	pnV
Deschampsia caespitosa	**Waldschmiele**	pnV
Erica tetralix	**Echte Glockenheide**	pnV
Galium odorata	**Waldmeister**	pnV
Genista anglica, - pilosa	**Englischer-/ Behaarter Ginster**	pnV
Genista tinctoria	**Färber-Ginster**	pnV
Geranium pratense	**Wiesen-Storchschnabel**	pnV
Hedera helix	**Efeu**	pnV
Lamiastrum galeobdolon	**Gold-Nessel**	pnV
Luzula multiflora	**Vielblütige Waldsimse**	pnV
Luzula pilosa, - sylvatica	**Breitblättrige Waldsimse / Marbel**	pnV
Lysimachia nummularia	**Pfennigkraut**	pnV
Sedum acre, - sexangulare	**Mauer- / Milderpfeffer**	pnV
Vinca minor	**Kleinblättriges Immergrün**	K

pnV = Art der potentiellen natürlichen Vegetation; K = Kulturflüchtling (bislang noch nicht fest eingebürgert); E = in der Neuzeit eingebürgerte Art (Neophyt).
Quellen: Dr. Blana (1984) – Bioökologischer Grundlagen- und Bewertungskatalog für die Stadt Dortmund, Teil 1; Stadtplanungsamt Dortmund, 61/5-Freiraumplanung; Runge (1990) – Die Flora Westfalens, Münster

Der Rat der Stadt hat am 26.05.2011 beschlossen, diese Begründung vom 06.04.2011 der Änderung Nr. 6 des Bebauungsplanes Holzen Nr. 15 nach § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414, BgBl. III/FNA 213-1) i.V.m. den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666; SGV NRW 2023) beizufügen.

Dortmund, den 27. Juni 2011

Nickisch
Bereichsleiter

Verpflichtungserklärung

im Rahmen der Änderung Nr. 6 des Bebauungsplanes Holzen Nr. 15

durch die
gws-Wohnen Dortmund -Süd eG

vertreten durch
den Vorstand
Am Schallacker 23, 44263 Dortmund
- im folgenden "Vorhabenträgerin" genannt -

Vorbemerkung:

Im Stadtteil Holzen besteht aufgrund der Zielsetzung der Landesregierung (Betreuung der unter dreijährigen Kinder) und des Anstiegs der Kinderzahlen in diesem Bereich ein dringender Bedarf an zusätzlichen Kindertagesplätzen. Diese Versorgung mit Betreuungseinrichtungen soll auch zentral im Ortskernbereich von Holzen gegeben sein und nicht nur in den Randbereichen ausgeweitet werden.
Die Vorhabenträgerin beabsichtigt daher den Bau einer dreigruppigen Tageseinrichtung für Kinder (TEK) in Dortmund-Holzen. Diese soll auf der Fläche östlich des Gebäudes Kreisstr. 30 entstehen.

Hierzu soll eine Änderung des für diesen Bereich bestehenden Bebauungsplanes erfolgen („Reines Wohngebiet (WR)" in „Allgemeines Wohngebiet (WA)"). Sowohl die Grundflächenzahl als auch die Geschossflächenzahl von 0,6 sowie die Eingeschossigkeit werden beibehalten. Das Baufenster wird dem geplanten Baukörper angepasst und aufgrund des vorhandenen und schützenswerten Baumbestandes reduziert. Auf die Festsetzung einer Dachform wird verzichtet, da der geplante Baukörper unterschiedliche Dachformen aufweist. Um eine der Umgebung angemessene Dachlandschaft zu gewährleisten, wird die Dachneigung auf max. 15° beschränkt. Die geschlossene Bauweise wird in offene Bauweise geändert, um einen Solitärbaukörper mit einer Gesamtlänge von -in diesem Fall-weniger als 50 m und den erforderlichen Abstandflächen zu ermöglichen.

Die Änderung Nr. 6 des Bebauungsplanes Holzen Nr. 15 erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB).

§ 1 Gegenstand der Verpflichtungserklärung:

(1) Gegenstand der Verpflichtungserklärung ist ausschließlich die Vereinbarung des definierten Energiestandards.

(2) Die Verpflichtungserklärung wird als Anlage der zum Satzungsbeschluss erstellten Begründung vom 06.04.2011 beigefügt.

...

§ 2 Energiestandard

(1) Die Stadt Dortmund hat das Ziel, den Zuwachs an CO_2-Emissionen an Neubaustandorten zu begrenzen. Mit der Festlegung des Energiestandards für neue Gebäude und der Verpflichtung zur Vorlage von Energiekonzepten soll der Energiebedarf gemindert, Energie effizienter genutzt werden und regenerative Energien im Neubaubereich verstärkt zum Einsatz kommen.

(2) Gemäß 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.

(3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, den Wärmeschutznachweis nach EnEV (10%ige Unterschreitung) bzw. das Ersatzmaßnahmenkonzept zur Einhaltung der energetischen Standards gemäß Ratsbeschluss vom 08.07.2010 im Vorfeld zum Bauantrag der städtebaulichen Abteilung des Stadtplanungs- und Bauordnungsamtes zur Abstimmung vorzulegen.

§ 3 Durchführung der Maßnahmen und Kostentragung / Rechtsnachfolge

(1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die unter Pkt. C. aufgeführten Maßnahmen auf eigene Kosten durchzuführen. Soweit die Stadt kostenpflichtig werden sollte, stellt die Vorhabenträgerin diese von allen Verpflichtungen frei. Des Weiteren erkennt die Vorhabenträgerin die Festsetzungen des Änderungsplanes zur Änderung Nr. 6 des Bebauungsplanes Holzen Nr. 15 uneingeschränkt an.

(2) Die Vorhabenträgerin hat mit Zustimmung der Stadt das Recht, die sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen ganz oder teilweise auf Dritte zu übertragen.

§ 4 Vorwegbindung des Rates der Stadt sowie der betroffenen Bezirksvertretungen und Fachausschüsse

Die Vorhabenträgerin ist sich darüber im Klaren, dass diese Verpflichtungserklärung keine Bindung des Rates der Stadt, seiner Ausschüsse und der Bezirksvertretungen bei ihren Entscheidungen und Abwägungen - speziell nach § 1 Abs. 7 BauGB - im Rahmen des Bauleitplanverfahrens bedeutet.

Ein Anspruch auf Änderung eines Bauleitplans (oder einer sonstigen städtebaulichen Satzung) kann durch diese Verpflichtungserklärung nicht begründet werden (vgl. § 1 Abs. 3 BauGB). Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen der Vorhabenträgerin, die diese im Hinblick auf die Festsetzungen des Bebauungsplans und den Vollzug dieser Verpflichtungserklärung tätigt, ist ausgeschlossen.

gws-Wohnen Dortmund -Süd eG

ppa.

Dortmund, den 26.05.2011