Begründung

zum Bebauungsplan Hu 117 – verlängerte Arminiusstraße –, Änderung Nr. 5

Stadt Dortmund
Stadtplanungsamt

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

1. Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation 2

2. Bestehendes Planungsrecht 3

2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung 3

2.2 Darstellung des Flächennutzungsplanes 3

2.3 Landschaftsplan Dortmund- Mitte 3

2.4 Bauplanungsrecht 3

3. Ziel und Zweck der Planung 3

4. Städtebauliches Konzept 4

5. Art der baulichen Nutzung 5

6. Maß der baulichen Nutzung 6

7. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen 6

8. Gestalterische Festsetzungen 6

9. Grünordnerische Festsetzungen 7

10. Verkehrliche Erschließung und ruhender Verkehr 7

11. Umweltbelange 7

11.1 Umweltprüfung / Umweltbericht 7

11.2 Artenschutzrechtliche Prüfung 8

11.3 Lärmschutz 9

11.4 Luftschadstoffimmissionen 10

11.5 Altlasten, Abfallwirtschaft, Bodenaushub 10

11.6 Methanausgasungen 11

11.7 Baumschutzsatzung 12

12. Niederschlagswasser 12

13. Energiekonzept 12

14. Kampfmittel 13

15. Denkmalschutz 13

16. Bergbau 13

17. Flächenbilanzierung 14

18. Städtebaulicher Vertrag 14

19. Kosten 14

1. Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung Nr. 5 des Bebauungsplanes Hu 117 umfasst im Stadtbezirk Dortmund-Huckarde das Grundstück Arminiusstraße 80 und grenzt westlich an die Arminiusstraße, südlich an die Straße „Huckarder Heide“, östlich an das Flurstück 1533 und nördlich an das Grundstück Arminiusstraße 82. Die genauen Abgrenzungen sind dem Übersichtsplan zu entnehmen.

Bei dem Grundstück handelt es sich um ein unbebautes, eingezäuntes Grundstück der DEW 21. Das Grundstück ist mit Rasen, Sträuchern und einem Baum bewachsen. Längs der Arminiusstraße gibt es eine Baumreihe, welche von der geplanten Baumaßnahme nicht betroffen ist.

Der bisherige Grundstückseigentümer DEW 21 benötigt die geplante Art der Nutzung des Bebauungsplanes Hu 117 („Fläche für Versorgungsanlagen“) nicht mehr. Die Festsetzung ist daher überholt.

Das Grundstück befindet sich in einem allgemeinen Wohngebiet, nördlich des Roßbaches am Ortseingang zu dem Stadtteil Huckarde. Der Umgebungsbereich des Bebauungsplanes ist durch Ein- und Mehrfamilienhäuser geprägt.

In direkter Nachbarschaft auf der Westseite befindet sich ein Wohnkomplex des sozialen Wohnungsbaus. Der Wohnkomplex besteht aus acht 4-geschossigen Mehrfamilienhäusern mit einer Einzellänge zwischen 25 und 60 m sowie einer Breite von je 11 m.

Weiter nördlich, ca. 250 m entfernt in Richtung Ortsmitte liegt an der Rahmer Straße das Caritas Altenzentrum St. Antonius.

Im Norden grenzt das Flurstück 1251 mit dem privaten Wohnhaus Arminiusstraße 82 an. Des Weiteren befindet sich an der nördlichen Spitze des Planbereiches eine Transformatorenstation der DEW 21. Diese soll erhalten bleiben und wird in die Planung mit einbezogen.

An der gesamten westlichen Grundstücksgrenze liegt ein nicht öffentlicher Parkplatz, der durch eine Schrankenanlage die Zuwegung eingrenzt. Dieser Parkplatz gehört zu dem westlich gelegenen Wohnkomplex.

2. Bestehendes Planungsrecht

2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der Regionalplan Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – westlicher Teil – Dortmund – Kreis Unna – Hamm (wirksam seit 18.08.2004), stellt den Änderungsbereich als „Allgemeine Siedlungsfläche“ dar.

2.2 Darstellung des Flächennutzungsplanes

Der seit dem 31.12.2004 rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund stellt den Änderungsbereich als Wohnbaufläche dar.

2.3 Landschaftsplan Dortmund- Mitte

Der seit dem 19.01.1996 rechtsverbindliche Landschaftsplan Dortmund-Mitte enthält für den Änderungsbereich keine Festsetzungen.

2.4 Bauplanungsrecht

Die seit dem 27.09.1996 rechtskräftige Änderung Nr. 3 des Bebauungsplanes Hu 117 – verlängerte Arminiusstraße – setzt in dem Änderungsbereich eine Versorgungsfläche – Trafostation – zugunsten der DEW 21 fest.

3. Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Änderung des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung einer Wohnanlage mit 24 altengerechten und mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnungen, einem Gemeinschaftsraum und 4 frei finanzierten Wohnungen.

Dieses Ziel der Schaffung von Wohnraum im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus, steht in Übereinstimmung mit den stadtentwicklungspolitischen Zielen.

Die Grundsätze der Siedlungsentwicklung für den Wohnungsbau leiten sich aus dem Flächennutzungsplan und dem Kommunalen Wohnkonzept Dortmund ab. Die Ausweisung von Bauland für den Wohnungsneubau bleibt auch unter Beachtung geänderter Rahmenbedingungen wie der demografische Wandel weiterhin ein wichtiges Instrument der Stadtentwicklungsplanung. Ein bedarfsgerechtes Baulandangebot leistet einen beständigen Beitrag zur notwendigen Erneuerung und Anpassung des Wohnungsbestandes und zur Attraktivi-

tätssteigerung der Stadt. Damit werden die Voraussetzungen für eine bessere Einwohnerbindung und eine erhöhte Zuwanderungsbereitschaft geschaffen. Die Umsetzung der wohnungspolitischen Ziele erfolgt jeweils sehr eng abgestimmt auf den kleinräumigen Kontext, das konkrete Vorhaben und die unterschiedlichen Zielgruppen. Ein besonderes Augenmerk gilt dabei den Familien, den Senioren und den Menschen mit Behinderungen.

Als zentrales Steuerungsinstrument zur marktgerechten Anpassung des Baulandangebots hat die Verwaltung in den letzten Jahren ein Baulandmonitoringsystem aufgebaut. Dies ermöglicht eine zeitnahe qualitative Analyse des Dortmunder Wohnbauflächenpotenzials. Auf dieser Grundlage kann ein kontinuierlicher Abgleich zwischen Angebot und Nachfrage erfolgen, um Handlungsempfehlungen abzuleiten. Dieses geschieht im Rahmen der fachämterübergreifenden Arbeitsgruppe Wohnen. Die Ergebnisse werden im jährlich erscheinenden Wohnungsmarktbericht der Bürgerschaft und den politischen Gremien vorgelegt.

Der Innenentwicklung ist auch aus Gründen des Freiraumschutzes eine vorrangige Bedeutung beizumessen. Dieses schließt auch die Umnutzung brachliegender oder untergenutzter Flächen zu Gunsten einer wohnbaulichen Nutzung ein. Neben dem Aspekt der quantitativen Stabilisierung des Wohnraumangebotes wird durch Neubaumaßnahmen insbesondere auch eine qualitative Verbesserung des Wohnungsangebotes erreicht. Dies gilt sowohl für die Bereitstellung barrierefreier als auch energetisch optimierter Wohnungen.

Vor diesem Hintergrund stehen die Investitionsabsichten eines Privatinvestors, im Bereich Arminiusstraße 80 / Huckarder Heide 28 Wohneinheiten und einen Gemeinschaftsraum neu zu schaffen, mit den stadtentwicklungs- und wohnungsbaupolitischen Zielen der Stadt Dortmund in völliger Übereinstimmung. Das Vorhaben dient der Schaffung altengerechten, sozialen Wohnraums in einem Quartier, das aufgrund seiner Nähe unter anderem zu den zentralen Versorgungsbereichen und dem Caritas Altenzentrum St. Antonius an der Rahmer Straße über eine sehr gute Ausstattung im Bereich der Nah- und Altenversorgung sowie eine gute Anbindung an das öffentliche Personennahverkehrsnetz verfügt.

4. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept der geplanten Wohnbebauung sieht eine Ergänzung des sozialen Wohnkomplexes an der Huckarder Heide vor. Die dort vorhandenen viergeschossigen Gebäudeeinheiten dienen in ihrer Architektur und Geometrie als Vorlage für die geplante Wohnbebauung zur Arrondierung des Areals in östlicher Richtung.

Unter Beachtung der vorhandenen Höhensituation zwischen der Arminiusstraße und der „Huckarder Heide“ entsteht eine Straßenrandbebauung mit 3 Vollgeschossen und einem zusätzlichen, auf den Längsseiten gestaffelten 3. Obergeschoss, welches mit einem Pultdach ausgebildet wird. Der Dachfirst befindet sich auf der Westseite, die Traufe auf der Ostseite und verläuft parallel zur Arminiusstraße.

Der Stellplatzbedarf der geplanten Wohnbebauung mit 28 Wohneinheiten ist auf der Westseite des Grundstückes vorgesehen, in Richtung der vorhandenen Stellplätze des Wohnkomplexes „Huckarder Heide“. Um die befestigten Flächen und den Ausblick von den Wohnungen auf die parkenden Autos zu minimieren, sollte entsprechend der vorliegenden Entwurfsplanung die östliche Stellplatzreihe unter die Balkone des Erdgeschosses gezogen werden.

An der westlichen Grundstücksgrenze sind Grünflächen mit der entsprechenden Bepflanzung als Eingrünung der Stellplatzanlage vorgesehen. Die an der östlichen Grundstücksgrenze vorhandene Baumreihe wird im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt.

5. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und der geplanten wohnbaulichen Folgenutzung erfolgt die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO.

Eine klarstellende Akzentuierung erfolgt im Sinne des Zieles, Wohnraum zu schaffen, durch den Ausschluss der im Allgemeinen Wohngebiet laut § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungskategorien:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Davon ausgenommen sind Solarenergieanlagen / Photovoltaikanlagen / Blockheizkraftwerke als nicht störendes Gewerbe, wenn die Anlagen dem Gebäude baulich untergeordnet sind und auf bzw. in dem Gebäude errichtet werden (Garagendächer, Dachflächen, Keller). Damit soll die Möglichkeit geschaffen werden, Strom, der über eine derartige Anlage erzeugt wurde, an den örtlichen Stromerzeuger abzugeben.

6. Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO festgesetzt:

- Die Grundflächenzahl,
- die Geschossflächenzahl sowie
- die Zahl der Vollgeschosse.

Es wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass eine flächensparende Bebauung realisiert werden kann, die sich in das Umfeld einfügt und gleichzeitig eine ausreichende Durchgrünung sichert, die gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet.

Die Mehrfamilienhäuser können entsprechend der Nachbarbebauung mit maximal vier Vollgeschossen errichtet werden. Die maximal zulässige Geschossflächenzahl beträgt 1,2.

7. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Als Bauweise wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO die offene Bauweise mit der Abweichung festgesetzt, dass Gebäude über 50 m Länge zulässig sind. Hierdurch soll die Möglichkeit eröffnet werden, eine längere geschlossene Gebäudeseite zur Arminiusstraße auszubilden, um so eine schallabschirmende Wirkung zu erzielen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung einer Baugrenze bestimmt. Diese ermöglicht eine ca. 16,20 m tiefe Straßenrandbebauung an der Arminiusstraße.

8. Gestalterische Festsetzungen

Um die Abstellplätze für Müllbehälter zum öffentlichen Raum hin optisch abzugrenzen sind diese dauerhaft einzugrünen, z. B. durch eine Rankkonstruktion unter Verwendung von Rank- und / oder Kletterpflanzen oder andere Eingrünungsmaßnahmen wie Hecken.

9. Grünordnerische Festsetzungen

An der östlichen Grundstücksgrenze befindet sich eine Reihe von Linden. Diese sind in ihrer wichtigen ökologischen Funktion sowie als „Grünkulisse“ zum Straßenraum der Arminiusstraße inklusive eines ausreichend breiten Beetes nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu erhalten.

Hierdurch sind Einschränkungen bei den Baumaßnahmen im Bereich der Bäume unter Beachtung der Baumschutzsatzung und der Vorschriften nach DIN 18920 sowie der RAS LP 4 verbunden.

10. Verkehrliche Erschließung und ruhender Verkehr

Die straßenseitige Erschließung erfolgt über die „Huckarder Heide“ mit Zufahrt zu den Stellplätzen. Der zu erwartende geringe Ziel- und Quellverkehr aus dem Plangebiet kann über das vorhandene Straßennetz leistungsfähig abgewickelt werden.

Der ruhende Verkehr des Planvorhabens wird insgesamt auf den vorgesehenen 28 Stellplätzen auf der westlichen Grundstückshälfte untergebracht. Hierbei wird jeder Wohneinheit ein Stellplatz zugeordnet. Angesichts der guten Anbindung des Gebietes und der Nähe zum Ortskern mit der Anbindung an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs ist dieser Stellplatzschlüssel situationsgerecht.

11. Umweltbelange

11.1 Umweltprüfung / Umweltbericht

Der bisherige Grundstückseigentümer DEW 21 kann und will die Festsetzung der Art der Nutzung des Bebauungsplanes Hu 117 („Fläche für Versorgungsanlagen“) für das Flurstück 1532 (Flur 5, Gemarkung Huckarde) nicht mehr ausnutzen. Die Festsetzung ist daher überholt. Da zudem die Fläche der Änderung Nr. 5 des Bebauungsplanes Hu 117 bezogen auf dessen Gesamtfläche deutlich untergeordnet ist und keine weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes (wie z. B. Verkehrs- oder Grünflächen) betroffen sind, werden die Grundzüge der Planung durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt. Die Änderung Nr. 5 des Bebauungsplanes Hu 117 erfolgt somit im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB.

Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Unabhängig von der nicht erforderlichen Erstellung eines Umweltberichtes sind die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sachgerecht bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Auf Grund der Lage des Baugebietes in verdichteter innerstädtischer Lage sind primär die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit zu beachten und zu bewerten. Hierzu wurden fachgutachterliche Untersuchungen zu den verkehrsbedingten Lärmimmissionen vorgenommen. Es liegt außerdem eine Untersuchung zu Bodenbelastungen vor.

11.2 Artenschutzrechtliche Prüfung

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 24 des Gesetzes vom 6. Juni 2013 (BGBl. I S. 1482), sind bei geplanten Bauvorhaben die Auswirkungen auf geschützte Arten zu betrachten. Grundsätzlich zu beachten sind dabei die Verbotsregelungen der §§ 42 und 43 BNatSchG (Verletzungs- und Tötungsverbote, Verbot erheblicher Störung, Zerstörungsverbot von Lebensstätten; Ausnahmen).

Im räumlichen Geltungsbereich der Änderung Nr. 5 des Bebauungsplanes Hu 117 – verlängerte Arminiusstraße - kommen keine seltenen oder gefährdeten bzw. planungsrelevanten Tier- und Pflanzenarten vor. Einzelne Brutstandorte von häufigen und nicht planungsrelevanten Vogelarten (z. B. Mauersegler, Amsel, Elster etc.) sind nicht auszuschließen.

Bezüglich der im Planbereich potentiellen Lebensstätten von nicht planungsrelevanten Vogelarten werden die Verbote von § 44 (1) BNatSchG nicht verletzt, da im verbleibenden Umfeld noch Nistmöglichkeiten vorhanden sein werden. Zudem befinden sich die betreffenden Vogelarten in NRW in einem günstigen Erhaltungszustand und sind im Regelfall nicht von populationsrelevanten Beeinträchtigungen bedroht (MUNLV 2008).

Es kann davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten von potentiell betroffenen Tierarten in der näheren Umgebung weiterhin gewährleistet sein wird. Damit sind die Ausnahmevoraussetzungen nach § 44 (5) BNatSchG erfüllt, so dass die Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG nicht zum Tragen kommen.

Allerdings sind die gemäß § 39 Bundesnaturschutzgesetz vorgegebenen Bauzeitenbeschränkungen in Bezug auf die Gehölzbeseitigung zu beachten, die im Rahmen der einzelnen Baugenehmigungen als Auflagen erteilt werden.

11.3 Lärmschutz

Zur genauen Beurteilung schallrelevanter Einwirkungen auf das Plangebiet und den Umgebungsbereich, auch unter Berücksichtigung des planbedingten Zusatzverkehrsaufkommens, wurde eine Geräuschimmissions-Untersuchung durchgeführt.[1]

Auf Grund der Lage des Plangebietes sind die Schallimmissionen, verursacht durch den Straßenverkehr auf der Arminiusstraße, für das Plangebiet maßgebend.

Die Berechnung zum Verkehrslärm erfolgte auf der Grundlage der durch die Stadt Dortmund zur Verfügung gestellten Verkehrszahlen (Analyseverkehrsbelastung). Für die Prognoseverkehrsbelastung ist gemäß Aussage der Stadt Dortmund nur eine geringfügige Zunahme des Verkehrsaufkommens von ca. 5 % zu erwarten.

Die Berechnungsergebnisse zum Straßenverkehrslärm zeigen, dass sich auf der Grundlage der Prognoseverkehrsbelastung auf der Arminusstraße für die zur Straße hin orientierte Ostfassade die Lärmpegelbereiche III und IV gemäß DIN 4109 ergeben. An der rückwärtigen Westfassade des geplanten Wohnhauses ergeben sich die Lärmpegelbereiche I bis II.

Für das Erdgeschoss bis zum 2. Obergeschoss der geplanten Bebauung sind daher passive Schallschutzmaßnahmen durch eine Schallschutz – Grundrisslösung vorgesehen. In dieser Planung werden die Aufenthaltsräume (Wohn- und Schlafräume) nach Westen von der Arminiusstraße abgewandten Fassade ausgerichtet (Lärmpegel I und II). Für das Staffelgeschoss ist keine Schallschutz- Grundrisslösung geplant.

Der Bebauungsplan setzt zusätzlich fest, dass schallschützende Außenbauteile wie z.B. Schallschutzfenster (entsprechend der VDI-Richtlinie 2719), Außentüren, Dachflächen, Wände etc. zu verwenden sind, falls die erforderlichen Innenschallpegel nicht schon durch die Grundrissgestaltung eingehalten werden können.

Die schalltechnischen Auswirkungen durch den geplanten Neubau auf die Bestandsbebauung an der Arminiusstraße bzw. an der Straße „Huckarder Heide“ wurden ebenfalls untersucht (Analysefall und Prognosefall). Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass sich durch die geplante Bebauung im Plangebiet und den dadurch entstehenden Zusatzverkehr einschließlich der zu erwartenden Steigerung des Verkehrsaufkommens von ca. 5 % (Prognosefall) Erhöhungen des Beurteilungspegels von bis zu 0,8 dB(A) am Tag und in der Nacht an der Bestandbebauung ergeben.

Für die Situation einer rein für Wohnzwecke genutzte Stellplatzanlage gibt es keine rechtsverbindlichen Grundlagen zur Bewertung der Schallimmissionen. Daher wurde im

[1] Peutz Consult GmbH, Schalltechnische - Untersuchung zur B-Plan Änderung Hu 117 – verlängerte Arminiusstraße – in Dortmund, Ortsteil Huckarde, 28. Oktober 2013

vorliegenden Fall die TA- Lärm als Beurteilungsgrundlage hilfsweise herangezogen, um eine Bewertung der Schallimmissionen an der Nachbarbebauung durchführen zu können.

Die zum Wohnhaus gehörige Pkw Stellplatzanlage mit 28 oberirdischen Stellplätzen soll westlich des geplanten Wohnhauses bzw. östlich der bestehenden Stellplatzanlage (ca. 58 Stellplätze) an der „Huckarder Heide“ errichtet werden und dient im Wesentlichen der Aufnahme des ruhenden Verkehrs für die Wohnnutzungen.

Im Rahmen der Immissionsberechnung wurden im ersten Schritt die Beurteilungspegel an der umliegenden Bestandbebauung bei Nutzung der geplanten Stellplatzanlage ermittelt.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die Immissionsrichtwerte an allen Immissionsorten an der Bestandsbebauung im Umfeld am Tage um mindestens 12 dB(A) und in der Nacht um mindestens 3 dB(A) unterschritten werden,

In einem weiteren Schritt wurde die Schallimmission bei der Nutzung der im Bestand vorhandenen Stellplatzanlage auf die geplante Wohnbebauung (altengerechtes Wohnhaus) untersucht. Hier zeigen die Berechnungsergebnisse, dass die Immissionsrichtwerte an allen Immissionsorten an der geplanten Bebauung am Tage um mindestens 8 dB(A) unterschritten werden. Im Nachtzeitraum ergeben sich geringfügige Immissionsrichtwertüberschreitungen von maximal 1 dB(A). Die erforderlichen Innenpegel werden jedoch eingehalten.

Bei Berechnungen unter Berücksichtigung des Betriebes beider Stellplatzanlagen zeigen, dass die Immissionsrichtwerte an der umliegenden, nicht zu den Stellplatzanlagen zugeordneten, Wohnbebauung am Tag um mindestens 9 dB(A) unterschritten werden. In der Nacht wird der Immissionsrichtwert eingehalten.

11.4 Luftschadstoffimmissionen

Direkte verkehrsbedingte Luftschadstoffimmissionen wirken auf das Plangebiet nicht ein. Es liegen keine Erkenntnisse vor, dass die Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV (Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionsgrenzen) überschritten sind. Die zu erwartende Verkehrsfrequenz wird nicht dazu führen, dass es zu längeren Standzeiten von Pkw im öffentlichen Straßenraum oder dem Zufahrtsbereich kommt.

11.5 Altlasten, Abfallwirtschaft, Bodenaushub

Das Kataster 1 : 5.000 der Stadt Dortmund über Altstandorte, Altablagerungen und Verdachtsflächen enthält für das Plangebiet keine Kennzeichnungen. Auch von Untersu-

chungen im weiteren Umfeld sind keine Hinweise auf Kontaminationen des Bodens bekannt, so dass seitens der Unteren Bodenschutzbehörde im Vorfeld keine Untersuchung der Fläche gefordert wird.

Unabhängig von der nicht erforderlichen Bodenuntersuchung wurde im Februar 2004 durch die Ingenieurgesellschaft Koster & Kremke[2] ein Baugrundgutachten erstellt.

Bei den durchgeführten Rammkernsondierungen wurde folgender Bodenaufbau angetroffen:

Bis 0,5 m – 0,85 m Tiefe: **Auffüllung** aus humosen Oberböden, feinsandig, schwach toniger, humoser bis stark humoser Schluff mit generell wenig Beimengungen an Kohle, Koks Ziegelbruch/ Bauschutt oder Bergematerial.

Bis ca. 2,30 m / 3,30 m Tiefe: **Auelehm / Auesand**: in den Tiefen bis 1,9 m feinsandiger bis stark feinsandiger, in den oberen Zonen schwach toniger Schluff mit einer steif bis weich/breiige Konsistenz. Von 2,30 m bis 3,30 m Tiefe folgen stark feinsandiger Schluff und stark schluffiger Feinsand . Hierbei handelt es sich um einen Schichthorizont aus Auelehm und Auesand.

Bis 5 m Tiefe: Niederterassenablagerungen: bis 4,20 m / 4,70 m wurden schwach bis stark schluffige Fein- bis mittelsande angetroffen, die bisweilen Schlufflagen oder –linsen bzw. reine Sandlinsen enthielten. Bis zur Endtiefe der Sondierungen wurden Fein- bis Grobsande mit bereichsweise wenig Feinkies angetroffen.

Eine chemische Untersuchung ist aus gutachterlicher Sicht nicht erforderlich. Der humose Oberboden kann für die Gestaltung von Grünanlagen auf dem Grundstück, der Auelehm zur Geländemodellierung verwendet werden.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass im Rahmen einer früheren Grundstücksübertragung Aussagen zu möglichen Beeinträchtigungen der Bodenbeschaffenheit und Stand sicherheit erfolgten. Diese möglichen Beeinträchtigungen sind bei zukünftigen Baumaßnahmen zu beachten.

11.6 Methanausgasungen

Die Karte der potentiellen Methangasaustritte im Stadtgebiet Dortmund (Stand: Oktober 2002) unterteilt das Stadtgebiet in mehrere Bereiche hinsichtlich der Austrittswahrscheinlichkeit. Das Plangebiet liegt in Zone 2 dieser Karte. Danach sind Methangasaustritte „hinreichend wahrscheinlich“, konkrete Austritte aber nicht bekannt. Im bauordnungsrechtlichen Prüfverfahren ist darauf hinzuweisen, dass vom Umweltamt unter ge-

[2] Koster & Kremke, Ingenieurgesellschaft für Umwelttechnik, Wasser- und Abfallwirtschaft, Baugrundgutachten für den Neubau einer 110 KV- Station vom 12.02.2004

planten Gebäuden eine passive Gasflächendrainage oder ein vergleichbares Sicherungssystem empfohlen wird. In den Bebauungsplan wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

11.7 Baumschutzsatzung

Soweit keine anderen Regelungen getroffen werden, gelten für den vorhandenen Baumbestand die Bestimmungen der "Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Dortmund" in der jeweils gültigen Fassung.

12. Niederschlagswasser

Hinsichtlich des Niederschlagswassers ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens von Bauvorhaben in jedem Fall unter Hinzuziehung der "Satzung über die Entwässerung der Grundstücke in der Stadt Dortmund" in ihrer jeweils aktuellen Fassung (letzter Stand 30.04.2008) zu prüfen, ob der Abfluss des Niederschlagswassers von Hofflächen durch geeignete Maßnahmen, wie zum Beispiel versickerungsfähiges Pflaster, auf dem Grundstück erfolgen kann. Soweit die Möglichkeit besteht, sollte hiervon Gebrauch gemacht werden. Die wasserrechtlichen Vorschriften sind hierbei zu beachten. In den Bebauungsplan wurde ein entsprechender Hinweis zur Beseitigung von Niederschlagswasser aufgenommen.

Der vorliegende Nachweis zur Überflutungssicherheit vom 08.04.2014 ist im Baugenehmigungsverfahren vorzulegen.

13. Energiekonzept

Die energetischen Anforderungen an das Gebäude ergeben sich aus den Bestimmungen der novellierten Energieeinsparverordnung (EnEV 2014), welche am 01.05.2014 in Kraft getreten ist. Zu berücksichtigen ist, dass aufgrund der örtlichen Gegebenheiten eine Ausrichtung des Gebäudes nach den Anforderungen einer optimierten Solarnutzung nicht sinnvoll ist.

Der Beschluss des Rates über „Energieeffizienz im Neubau“ vom 08.07.2010, welcher die Erstellung von Energiekonzepten im Rahmen der Bauleitplanung fordert, ist nicht anzuwenden, da Planungsrecht für deutlich weniger als 50 Wohneinheiten geschaffen wird.

14. Kampfmittel

Die durch die Bezirksregierung Arnsberg vorgenommene Auswertung der Luftbilder lässt im Änderungsbereich des Bebauungsplanes keine Bombardierung und keinen Artelleriebeschuss erkennen.

Vorsorglich ist hinsichtlich des geplanten Bauvorhabens folgendes zu beachten:

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 der Stadt Dortmund- Allgemeine Gefahrenabwehr- bzw. über die Polizei einzuschalten.

Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

15. Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes und dem näheren Umgebungsbereich befinden sich keine in die Denkmalliste eingetragenen Baudenkmale.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodenfunde, das heißt Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und / oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Dortmund als Unterer Denkmalbehörde (Tel 0231 – 50-24292, Fax 0231 – 50-26730) und / oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe (LWL) - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel. 02761 / 9375-0, Fax 02761 / 937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und § 16 Denkmalschutzgesetz NRW, DSchG NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für die wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).

16. Bergbau

Nach Aussagen der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie sowie der betroffenen Bergfeldeigentümer ist nach den vorliegenden Unterlagen im Änderungsbereich kein einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Nachwirkungen auf das Plangebiet ist daher nicht zu rechnen.

17. Flächenbilanzierung

Allgemeines Wohngebiet (WA) 2.167 m^2

18. Städtebaulicher Vertrag

Gemäß dem Ratsbeschluss vom 01.09.1994 sollen vorrangig solche Flächen planungsrechtlich gesichert werden, deren Eigentümer mindestens 25 % der Planungsfläche der Stadt zum Ausgangspreis zur Verfügung stellen. Es ist alternativ ausreichend, wenn die jeweiligen Eigentümer sich durch Vertrag verbindlich verpflichten, Bauland in angemessenem Umfang für den sozialen Wohnungsbau bereitzustellen.

Zwischen dem Vorhabenträger und dem Liegenschaftsamt der Stadt Dortmund ist hierzu am 14.10.2014 eine entsprechende Vereinbarung getroffen worden, mit der der Vorhabenträger sich verpflichtet, 24 Wohneinheiten mir einer gesamten Nettogeschossfläche von ca. 1.300 qm zu errichten und dem geförderten Mietwohnungsbau zur Verfügung zu stellen.

19. Kosten

Sämtliche mit dem Vorhaben in Verbindung stehenden Kosten werden vom Vorhabenträger übernommen.

Dortmund, 29.10.2014

W i l d e
Ltd. Städt. Baudirektor