1. Ausfertigung

1. Ausfertigung

Begründung

zum Bebauungsplan In N 106, Änderung Nr. 2
-Uniongelände/Kalte Seite-

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und
Bauordnungsamt

Inhalt

1. Räumlicher Geltungsbereich 3
2. Gegenwärtige Situation im Änderungsbereich 3
3. Umfeld des Plangebiets 3
4. Anlass, Ziel und Zweck der Änderung 4
5. Übergeordnete Planungen 5
6. Städtebauliches Konzept 5
7. Art und Maß der baulichen Nutzung 6
   - 7.1 Art der baulichen Nutzung 6
   - 7.2 Maß der baulichen Nutzung 6
   - 7.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise 7
   - 7.4 Öffentliche Grünfläche 7
8. Erschließung 8
   - 8.1 Verkehrliche Erschließung - Individualverkehr - 8
   - 8.2 Ruhender Verkehr 8
   - 8.3 Fußgänger und Radverkehr 8
   - 8.4 Öffentlicher Personennahverkehr 9
9. Umweltbelange 9
   - 9.1 Umweltprüfung 9
   - 9.2 Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft 10
   - 9.3 Artenschutz 10
10. Maßnahmen zur Energieeinsparung 11
11. Ver- und Entsorgung 11
12. Belastungsfläche / Gehrecht 11
13. Niederschlagswasserbeseitigung 12
14. Immissionsschutz 13
15. Luftschadstoffimmissionen 17
16. Altlasten 17
17. Methanausgasungen 18
18. Bergbauliche Einwirkungen 19
19. Baumschutz 19

20. Kampfmittelbeseitigung 20
21. Denkmalschutz und Denkmalpflege 20
22. Städtebauliche Zahlenwerte 21
23. Entschädigung und Kosten 21

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes In N 106 umfasst im Stadtbezirk Innenstadt-Nord die Fläche östlich der Straße Sunderweg, nördlich der Fichtestraße, westlich der Yorkstraße und südlich vom Spielplatz an der Clemens-Veltum-Straße. Die Fläche umfasst einen Bereich von ca. 9.100 qm.

Die genauen Abgrenzungen des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung sind dem Bebauungsplan zu entnehmen

2. Gegenwärtige Situation im Änderungsbereich

Der ca. 0,9 ha große Änderungsbereich des Bebauungsplanes In N 106 liegt etwa 1.000 m nordwestlich der Dortmunder City und ca. 400 m südlich des Dortmunder Stadthafens. Derzeit wird das gesamte Plangebiet als öffentliche Grünfläche genutzt. Durch die befestigte Wegestruktur, dem Baumbestand und durch die vorhandenen Sitzmöglichkeiten hat sich der östliche Teil dieser Fläche zu einem Treffpunkt der Anlieger entwickelt.

3. Umfeld des Plangebiets

Das Plangebiet wird an drei Seiten von Straßen begrenzt. Im Westen befindet sich der vierspurige Sunderweg, der eine Zäsur zum westlich gelegenen Gewerbegebiet „Westfalia" bildet. Auf der Straße Sunderweg finden sich unmittelbar an die Fläche angrenzend zwei Bushaltestellen, die von den Linien 455, 460 und 475 bedient werden und somit eine optimale Anbindung der Fläche an den ÖPNV gewährleisten. Auf beiden Seiten der Fahrbahn befinden sich durch Straßenbegleitgrün baulich abgetrennte Fuß- und Radwege.

Der Standort für die geplante Tageseinrichtung für Kinder befindet sich östlich bzw. südlich des Wohnsiedlungsbereiches „Sunderweg" und steht im direkten Kontext zu den benachbarten Schulstandorten Lessing-Grundschule (ca. 200 m Entfernung) sowie der Hauptschule „In-der-Landwehr" (ca. 150 m Entfernung).

Im Norden wird die Planfläche durch einen Spielplatz begrenzt, auf dem sich neben verschiedenen Spielgeräten und einem Sandkasten auch ein Bolzplatz befindet. Die beiden Flächen sind durch einen Fußweg und einen Zaun optisch und funktional voneinander getrennt.

Die Begrenzung des Planbereiches im Osten erfolgt durch die Yorkstraße und im Westen durch die Speestraße, an die sich nordwestlich ein großzügiger Park&Ride Parkplatz anschließt.

Im Osten wird die Planfläche durch die Yorkstraße begrenzt. Bei dieser Straße handelt es sich um eine Sackgasse mit Wendeanlage. Auf der anderen Straßenseite befinden sich Mehrfamilienhäuser in Form einer 3- bis 4-geschossigen Blockrandbebauung.

Im Süden wird das Plangebiet in der östlichen Hälfte von den Hinterhöfen der in der Fichtestraße verorteten Mehrfamilienhäuser begrenzt, die andere Hälfte durch den anbaufreien Teil der Fichtestraße selbst.

4. Anlass, Ziel und Zweck der Änderung

Der Rat der Stadt Dortmund hat am 10.11.2005 beschlossen, eine Versorgungsquote mit Kindertagespflegeplätzen von 20% für Kinder unter 3 Jahren bis 2010 anzustreben. Die Ganztagsplätze für Kinder von 3 Jahren bis zur Schulpflicht sollen entsprechend der örtlichen Nachfrage bedarfsgerecht ausgebaut werden. Da neue Ganztagsplätze nur geschaffen werden können, indem neue Einrichtungen gebaut werden, hat der Rat der Stadt am 10.05.2007 die Verwaltung mit der Umsetzung der weiteren Planungen beauftragt.

Unter Berücksichtigung der o. g. Planungsziele besteht vor allem ein Fehlbedarf an Ganztagsplätzen in den Tageseinrichtungen für Kinder im Bereich des Stadtbezirks Innenstadt-Nord. Hier finden sich derzeit nur 90 Plätze für die Betreuung von unter dreijährigen Kindern, was einer Versorgungsquote von 4,4% entspricht. Die Pläne der Stadt werden zusätzlich durch die Pläne der Bundesregierung bestärkt. Diese strebt eine gesetzlich garantierte Versorgungsquote mit Ganztagsbetreuungsplätzen von 35% für Kinder ab dem Jahr 2013 an. Nach der aktuellen Bevölkerungsprognose ist mit einer Zunahme der Zielgruppe (0-6 jährige Kinder) im Bereich der Dortmunder Nordstadt von 2008 bis 2015 von 10 v.H. auszugehen (2008= 3.788 Kinder, 2015= 4.142 Kinder). Unter Zugrundelegung der wahrscheinlichen Zielvorgaben der anstehenden Bundesgesetzgebung und unter Berücksichtigung der durch das KiBiz festgelegten Gruppenstrukturen in Kindertageseinrichtungen in NRW ergibt sich der ermittelte Bedarf an Betreuungsplätzen.

Um diesem Bedarf gerecht zu werden, sollen innerhalb des Stadtbezirkes Innenstadt-Nord fünf neue Tageseinrichtungen mit insgesamt 26 Gruppen entstehen. Im Rahmen der Haushaltskonsolidierung hat der Rat der Stadt im Mai 2011 beschlossen, städtische Grundstücke zu veräußern und von privaten Investoren Tageseinrichtungen für Kinder (TEK) errichten zu lassen. Diese werden dann von anerkannten (privaten) Trägern der freien Jugendhilfe betrieben. Eine 6-gruppige Tageseinrichtung für Kinder soll dabei im Geltungsbereich des Bebauungsplanes In N 106 realisiert werden.

Durch den seit dem 20.10.1988 rechtsverbindlichen Bebauungsplan In N 106 wurde die im Änderungsbereich befindliche Grünfläche als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt.

Mit dieser Festsetzung und der ergänzenden Zweckbestimmung „sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" und der Ausweisung eines Baufeldes für eine Turnhalle sollte der Forderung Rechnung getragen werden, für den östlich gelegenen Hauptschulstandort „In der Landwehr" den erforderlichen Platz, resultierend aus der damaligen Schulentwicklungsplanung, zu sichern.

Zur Realisierung des Projekts -Tageseinrichtung für Kinder, Sunderweg- hat die Schulverwaltung nun die Flächenreservierung für eine Schulsportanlage aufgegeben und die Fläche für die Nutzung als TEK -Standort freigegeben.

Die geplanten Änderungen widersprechen den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes In N 106. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Realisierung der Tageseinrichtung für Kinder ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB geändert.

5. Übergeordnete Planungen

Regionalplan

Der seit dem 18.08.2004 genehmigte Regionalplan Regierungsbezirk Arnsberg Teilabschnitt Oberbereich Dortmund -westlicher Teil- (Dortmund/ Kreis Unna/ Hamm) stellt den Änderungsbereich als „Allgemeinen Siedlungsbereich" (ASB) dar.

Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund vom 31.12.2004 stellt den Änderungsbereich des Bebauungsplanes In N 106 Änderung Nr. 2 als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage" da. Die geplante Tageseinrichtung für Kinder wird im Bebauungsplan als „Fläche für den Gemeinbedarf" gem. § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren. Der FNP wird daher gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Landschaftsplan

Der Änderungsbereich liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes.

6. Städtebauliches Konzept

Die geplante Tageseinrichtung für Kinder soll westlich der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Yorckstraße errichtet werden. Die fußläufige und verkehrliche Erschließung der Einrichtung soll über die angrenzende Yorckstraße erfolgen.

Zur baulichen Fassung der Yorckstraße und zur Minimierung notwendiger Erschließungs- bzw. Versiegelungsflächen soll das Gebäude in Nord-Süd-Richtung angeordnet werden. Die

Gebäudegliederung erfolgt durch eine Kombination von Flachdächern mit einer maximalen II – geschossigen Bebauung. Die Gruppenmodule, die sich nach Westen hin zur Spielfläche öffnen, werden durch gestaffelte Gebäudehöhen von außen ablesbar. Die Personal- und Funktionsräume werden im Osten zur Yorckstraße angeordnet. Zwei vorhandene Bäume können nicht in die Planung integriert werden und müssen gefällt werden.

Die insgesamt 1.500 qm große Außenspielfläche befindet sich westlich des Gebäudes und grenzt direkt an die öffentliche Grünfläche und den nördlich vorhandenen Kinderspielplatz.

Da die Planung der Tageseinrichtung für Kinder mit seiner Außenanlage Teile der vorhandenen Grünfläche in Anspruch nimmt, muss die vorhandene Wegeführung verlegt und um das Gelände der Tageseinrichtung geführt werden. Bei der Planung der Wegeführung soll insbesondere eine fußläufige Verbindung nördlich der geplanten Kindertageseinrichtung zwischen der Yorckstraße und der Speestraße berücksichtigt werden, um die nahegelegene P&R-Anlage westlich der Speestraße erreichen zu können. Westlich der geplanten Tageseinrichtung ist nunmehr die Erhaltung der öffentlichen Grünfläche als Abstandsgrün entlang von Verkehrswegen ohne Aufenthalts- und Erholungsfunktion vorgesehen.

7. Art und Maß der baulichen Nutzung

7.1 Art der baulichen Nutzung

Angesichts der gewünschten städtebaulichen Nutzung wird das vom Planbereich erfasste Baugebiet als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung

-sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen- / -Tageseinrichtung für Kinder-

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung liegt eine durch die Städtische Immobilienwirtschaft erstellte Entwurfsplanung für eine 5-gruppige Tageseinrichtung für Kinder (TEK) als zu Grunde. Dabei wurde bereits eine flächenmäßige Ausbaureserve berücksichtigt.

Im Rahmen des durchgeführten öffentlichen Ausschreibungsverfahrens zur Veräußerung der Fläche und dem Bau der Tageseinrichtung für Kinder wurde den Bietern das festgesetzte Baufeld zur Errichtung einer 6-gruppigen TEK zur Verfügung gestellt. Die überbaubare Grundstücksfläche hat eine Größe von ca. 1.305 qm zuzüglich 1.500 qm Außenspielfläche.

Nach erfolgter Abstimmung mit dem Jugendamt kann sichergestellt werden, dass das definierte Baufeld auch eine 6-gruppige Tageseinrichtung für Kinder aufnehmen kann.

Gemäß Mietverordnung des Landes werden 3 Gruppen (1x Typ I und 2x Typ II) a´ 185 qm = 555 qm und 3 Gruppen (Typ III) a´160 qm = 480 qm mit einer Gesamt Geschossfläche von 1.035 qm realisiert.

Für die geplante Tageseinrichtung wird eine 2-geschossige Bauweise favorisiert, die einen ausgewogenen Kompromiss zwischen dem Erfordernis zur Minimierung der Flächenversiegelung durch die Grundfläche des Gebäudes und der typischen mehrgeschossigen Bauweise der Nordstadt bildet.

Um die Flexibilität im Zuge der Planung nicht unangemessen einzuschränken, wurde das zulässige Maß mit einer Flächenreserve festgesetzt.

Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,32 festgesetzt. Die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf 0,65 festgesetzt.

Die Festsetzung von II-Vollgeschossen als Höchstmaß der baulichen Einrichtung entspricht der Intention der Entwurfsplanung.

7.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche wurde – unter der Zubilligung von Planungstoleranzen im weiteren Planungsprozess – aus der vorliegenden Entwurfskonzeption Dortmünder Gesellschaft für Wohnen mbH (DOGEWO). Die Lage des im Bebauungsplan festgesetzten Baufeldes gewährleistet einen sich nach Westen zum Freibereich öffnenden Baukörper sowie die fußläufige Anbindung der Yorckstraße an die Speestraße bzw. den Sunderweg im Süden des Planbereiches.

Die Definition der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt im Bebauungsplan durch Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO.

Festsetzungen zur Bauweise wurden nicht getroffen, um die Planungsfreiheit beim Gebäudeentwurf auf der Grundlage der angestrebten pädagogischen Konzepte und deren baulicher Umsetzung nicht einzuschränken.

7.4 Öffentliche Grünfläche

Eingefasst von der westlich des Plangebietes verlaufenden Straße Sunderweg, der Fichtestraße und der Fläche für den Gemeinbedarf wird die Aufenthaltsfläche als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung -sonstige Grünfläche / Abschirmung entlang von Verkehrswegen- festgesetzt und somit planungsrechtlich gesichert. Die Festsetzung dient dazu, das stark verdichtete östlich angrenzende Wohngebiet im Sinne des Trennungsgrundsatzes (Verkehr und Wohnnutzung) dauerhaft aufzulockern. Die vorhandene Wegeführung innerhalb der Grünfläche muss den geänderten Grundstücksabgrenzungen angepasst werden.

8. Erschließung

8.1 Verkehrliche Erschließung - Individualverkehr -

Das Plangebiet liegt direkt an der Straße Sunderweg bzw. der Yorckstraße und ist dadurch sehr gut an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

8.2 Ruhender Verkehr

Gemäß den Anforderungen des §51 der Landesbauordnung (BauO NRW) sind die bauordnungsrechtlich notwendigen KFZ- und Fahrradstellplätze für die Errichtung von baulichen Anlagen, -also auch für Kindertagesstätten, auf dem eigenen Grundstück oder in der näheren Umgebung herzustellen. Die für die Nutzung der Tageseinrichtung für Kinder notwendigen Stellplätze können gemäß der vorliegenden Entwurfskonzeption im Süd-Osten des Planbereiches, zwischen der geplanten Tageseinrichtung für Kinder und dem Wohngebäude Yorckstraße 4 angelegt werden. Die Erschließung soll über die Yorckstraße in Höhe des Wohngebäudes Hs. Nr. 3 erfolgen. Im Bebauungsplan wird für die Stellplatzanlage eine Fläche für Nebenanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB festgesetzt (vgl. Punkt 12 der Begründung). Die festgesetzte Größe der Stellplatzanlage erlaubt, über das bauordnungsrechtliche Maß hinaus, die Realisierung weiterer Stellplätze für den Bring- und Holverkehr sowie für Fahrradstellplätze. Eine Inanspruchnahme der öffentlichen Stellplätze kann somit soweit wie möglich vermieden werden. Dadurch wird das Maß der Versiegelung für die Zufahrt minimiert und eine funktionell und gestalterisch störende Anordnung in der Tiefe des Grundstücks verhindert. Um die Transparenz des Grundstücks nicht zu beeinträchtigen werden die Stellplätze nicht durch bauliche Hüllen eingehaust.

8.3 Fußgänger und Radverkehr

Die fußläufige Anbindung des Planbereiches ist auf Grund seiner direkten Lage zu den nördlich, südlich und östlich angrenzenden Wohngebieten hervorragend über die Anliegerstraßen erschlossen. Die Haupterschließung erfolgt sowohl über die vorhandenen öffentlichen Gehwege innerhalb der Yorckstraße als auch von der nördlich gelegenen Park&Ride Anlage an der Speestraße. Die sichere Überquerung der Speestraße ist mittels einer Fußgängerampel bereits jetzt möglich.

Die fußläufige Erschließung aus Richtung Süden erfolgt über öffentliche Wege innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche. Gemäß des städtebaulichen Entwurfskonzeptes soll an der südlichen Planbereichsgrenze ein in Ost-West-Richtung verlaufender Fußweg realisiert werden. Neben seiner Funktion als öffentliche Wegeverbindung wird er gleichzeitig als Rettungsweg für die Tageseinrichtung für Kinder genutzt.

Es besteht eine gute Anbindung des Planbereichs an das Radwegenetz. Der Sunderweg ist beidseitig mit Bordsteinradwegen ausgestattet. Die Erreichbarkeit der Kindertagesstätte mit dem Fahrrad aus den umliegenden Wohngebieten ist problemlos möglich, da es sich hierbei überwiegend um Tempo 30 Zonen / verkehrsberuhigte Bereiche handelt. Die Westerbleichstraße, Feldherrenstraße, Fichtestraße, Yorckstraße und Spreestraße sind vom ADFC (All-

gemeiner Deutscher Fahrrad Club) empfohlene Ausweichstrecken für Radfahrer, da hier eine besonders komfortable Befahrung des Quartiers möglich ist.

Über die Lagerhausstraße und die Bülowstraße ist die Schützenstraße und im weiteren Verlauf über die Erwinstraße die Uhlandstraße gut per Rad zu erreichen.

8.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Anbindung der Fläche an den ÖPNV ist mit den beiden Bushaltestellen „Hafen" und „Kesselstraße", an denen die drei Buslinien 455, 460 und 475 verkehren, als sehr gut zu bezeichnen. In der Zeit von 4.00 Uhr bis 8.30 Uhr verkehrt zweimal stündlich ein Bus. Den Rest des Tages, bis 22.00 Uhr, fahren zwischen 4 und 6 Busse in der Stunde. Mit diesen Bussen gelangt man sowohl bis zum Hbf Dortmund als auch bis in die Innenstadt zur Haltestelle Reinoldikirche.

Auch die Stadtteile Kirchlinde und Mengede, sowie die U-Bahn Haltestelle „Hafen", an der die Stadtbahnlinien U47 und U49 verkehren, sind von diesen Haltestellen aus zu erreichen.

9. Umweltbelange

9.1 Umweltprüfung

Mit dem 01.01.2007 ist das „Gesetz zu Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte" vom 21.12.2006 in Kraft getreten. Die vorliegende Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes In N 106 wird in dem beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung - durchgeführt.

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB können Bebauungspläne aufgestellt oder 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. Zur Einschätzung der durch die Bebauungsplanänderung ausgelösten Umweltauswirkungen wurde eine allgemeine Vorprüfung gem. UVPG durchgeführt.[1] Im Ergebnis wird festgestellt, dass die zu erwartenden Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter keine hohe Empfindlichkeit bzw. hohe Wertigkeit aufweisen. Es wird die Gesamteinschätzung getroffen, dass keine UVP-Pflicht besteht, so dass die Voraussetzungen zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens im vereinfachten Verfahren gem. § 13a BauGB gegeben sind.

Weiterhin darf der Prüfschwellenwert in Höhe von 20.000 m² zulässiger Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO nicht überschritten werden.

---

[1] StA 60/61: Stadt Dortmund, Bebauungsplan In N 106, Änderungsverfahren nach § 13a BauGB - Allgemeine Vorprüfung lt. UVPG,

Die zulässige Grundfläche beträgt im vorliegenden Fall ca. 9.100 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; 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 und zu bewerten; es sind die Vorschriften zum § 1 a BauGB anzuwenden und in die Abwägung einzustellen.

9.2 Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft

Für die 2. Änderung des Bebauungsplanes In N 106 -TEK Sunderweg- entfällt die Erfordernis eines Ausgleichs für Eingriffe in Natur und Landschaft. Da der Bebauungsplan den gesetzlich festgelegten Schwellenwert von 20.000 qm Grundfläche bzw. versiegelte Fläche nicht überschreitet gilt das Vorhaben per gesetzlicher Definition nach § 13a Abs.2 Nr. 4 BauGB nicht als Eingriff im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 5 BauGB mit der Folge, dass Ausgleichsmaßnahmen nicht festzusetzen sind.

9.3 Artenschutz

Im Änderungsbereich des Bebauungsplanes In N 106 -Uniongelände/Kalte Seite- (Änd. Nr. 2) kommen keine seltenen oder gefährdeten bzw. Planungsrelevante 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.

10. Maßnahmen zur Energieeinsparung

Der Rat der Stadt Dortmund hat am 08.07.2010 beschlossen, dass bei der Veräußerung von städtischen Grundstücken für gewerbliche Neubauten und Nichtwohngebäude der maximal zulässige Primärenergiebedarf der Energieeinsparverordnung ($EnEV_{2009}$) um mindestens 10 % unterschritten werden soll. Der Vorhabenträger, die Dortmunder Gesellschaft für Wohnen mbH (DOGEWO), hat der Planungsverwaltung schriftlich bestätigt, dass der gemäß Ratsbeschluss geforderte Energiestandard bei der Realisierung eingehalten wird.

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 städtebaulichen Grundstückssituation und der Lärmimmissionen der Außenspielfläche auf die südlich angrenzende Wohnbebauung ist eine reine Südorientierung des Gebäudekörpers, die für einen solarenergetischen Gewinn optimal wäre, nicht umsetzbar.

11. Ver- und Entsorgung

Gas, Wasser Strom

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser und elektrischer Energie wird durch die zuständigen Versorgungsträger, die Entsorgung durch die zuständigen Entsorgungsträger sichergestellt. Entsprechende Ver- und Entsorgungsleitungen sind in den angrenzenden Straßen ausreichend dimensioniert vorhanden.

12. Belastungsfläche / Gehrecht

Für die Realisierung der geplanten Bebauung muss die heutige Grünfläche nördlich der vorhandenen Wohnbebauung Yorckstraße 4 umgestaltet werden. Innerhalb der geplanten Gemeinbedarfsfläche befindet sich eine ausgewiesene Fläche für die notwendige Stellplatzanlage, die von der Yorckstraße aus angefahren werden soll. Diese nicht überbaubare Fläche wird gleichzeitig für Pflegefahrzeuge der Außenspielfläche der Tageseinrichtung für Kinder als auch für die öffentliche Grünfläche benötigt. Damit auch weiterhin die öffentliche Grünfläche für Fußgänger und Radfahrer von der Yorckstraße aus erschlossen ist, enthält der Bebauungsplan in dem mit dem Buchstaben (A) gekennzeichneten Bereich nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit.

13. Niederschlagswasserbeseitigung

Hinsichtlich des Niederschlagswassers ist bei Bauvorhaben in jedem Fall unter Hinzuziehung der „Satzung über die Entwässerung der Grundstücke der Stadt Dortmund" vom 30.04.2008 zu prüfen, ob der Abfluss des Niederschlagswassers von Dach- und Hofflächen durch geeignete Maßnahmen, wie z.B. Versickerung oder Rückhaltung, zu verhindern, zu vermindern oder merklich zu verlangsamen ist. Soweit die Möglichkeit besteht, sollte hiervon Gebrauch gemacht werden. Die wasserrechtlichen Vorschriften sind hierbei zu beachten. In § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.08.2009 (Bundesgesetzblatt 2009 Teil I Nr. 51) in Verbindung mit § 51a des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) vom 26.03.2010 ist der Umgang mit Niederschlagswasser von Grundstücken neu geregelt.

Aufgrund der lokalen Verhältnisse (flächendeckend Auffüllungen mit anthropogenen Fremdbestandteilen) und der zu erwartenden potentiellen Methanausgasungen ist nach Aussage der Unteren Bodenschutzbehörde eine Versickerung des Oberflächenwassers gemäß §51a LWG nicht vorzusehen. Eine Einleitung des Niederschlagswassers in ein nahe gelegenes Gewässer ist nicht gegeben. Das Niederschlagswassers des Bauvorhabens darf nur zeitverzögert über eine Regenrückhaltungsanlage der bestehenden Mischwasserkanalisation in der Yorckstraße zugeführt werden. Die in den bestehenden Mischwasserkanal in der Fichtestraße einleitbare Wassermenge wurde mit dem Tiefbauamt der Stadt Dortmund, Abteilung Stadtentwässerung, angestimmt.

Zur Beurteilung der geplanten Maßnahme im Fall von extremen Niederschlagssituationen hat das Stadtplanungs- und Bauordnungsamt einen rechnerischen Nachweis des für den Überflutungsschutz evtl. erforderlichen Rückhaltevolumens[2] in Auftrag gegeben.

Da die äußere Kanalerschließung fast vollständig ausgelastet ist wird vorgegeben, dass für die Einleitung des Oberflächenwassers des Privatgrundstücks in die städtische Kanalisation eine Einleitungsbeschränkung von maximal 5 l/s einzuhalten ist. Das Überschußwasser des Privatgrundstücks ist auf dem Grundstück durch geeignete Rückhalteeinrichtungen zurückzuhalten und kann zeitversetzt der Kanalisation zugeführt werden. Das beauftragte Gutachterbüro hat zur Regenwasserrückhaltung /-ableitung verschiedene Varianten untersucht. Im Ergebnis wurde festgestellt dass, um den Anforderungen der Stadtentwässerung gerecht zu werden, je nach Ausführungsvariante ein Regenrückhaltevolumen 65 cbm bei einer unterirdischen Rückhaltung bis 70 cbm bei einer offenen Rückhaltung bereit zu stellen ist. Aufgrund der sensiblen Nutzung als Außenspielbereich für die Tageseinrichtung für Kinder bzw. als öffentliche Grünfläche wird eine offene Rückhaltung seitens der Planungsverwaltung abgelehnt. Die Rückhaltung muss im weiteren Verfahren durch eine unterirdische Lösung innerhalb der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf berücksichtigt werden. Die Untersuchung kann im Stadtplanungs- und Bauordnungsamt eingesehen werden.

Zusätzlich zur Berechung des benötigten Regenrückhaltevolumens wurde der rechnerische Nachweis für den Überflutungsschutz gemäß DIN EN 1986-100 für ein 30-jähriges Regenereignis erbracht. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass für die geplante Maßnahme, sofern für das geplante Gebäude eine OKFE von mindestens + 72,70 müNN, welche ca. der Höhenlage des westlichen Gehweges der Yorckstraße entspricht eingehalten wird, keine

---

2 Überflutungsnachweis vom 25.10.2011, Büro Koster & Kremke

erkennbare Hochwassergefahr besteht und das Plangebiet hochwassersicher bebaut werden kann. Lediglich aus nord-westlicher Richtung besteht unter sehr konservativer Betrachtung die Möglichkeit, dass sich Regenwasser aus einer Geländemulde rund um die Kreuzung Speestraße/Sunderweg den Freianlagenbereich der geplanten Tageseinrichtung für Kinder erreicht.
In den Bebauungsplan wird entsprechend ein allgemeiner Hinweis zu extremen Niederschlagsereignissen
(Jeder Grundstückseigentümer hat sein Grundstück so zu profilieren, dass er bei extremen Niederschlagsereignissen vor einer Überflutung geschützt ist)
und eine Hinweis zum Überflutungsschutz
(Für das geplante Bauvorhaben hat das Ingenieurbüro Koster & Kremke, Dortmund einen Überflutungsnachweis geführt. Diesem zufolge ist für die vorgesehene Bebauung ein Regenrückhaltesystem in ausreichender Größe vorzuhalten. Die Retention erfolgt innerhalb der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf. Aufgrund der sensiblen Nutzung und der vorherrschenden Bodenbelastung wird eine offene Retention ausgeschlossen. Die Retention kann in jeder möglichen, zugelassenen Form unterirdisch vorgenommen werden und auch eine Kombi nation aus mehreren Maßnahmen sein. Die zum Überflutungsschutz erforderlichen technischen Maßnahmen (u.a. Rückstauraum) sind vom Vorhabenträger frühzeitig mit dem Tiefbauamt (66/3 - Stadtentwässerung) abzustimmen und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen)
aufgenommen.

14. Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen u.a. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Die Prognose-Verkehrsbelastung beinhaltet für den nördlichen Abschnitt der Straße Sunderweg ca. 17.200 KFZ pro Tag, für den südlichen Teil der Straße Sunderweg ca. 15.700 KFZ pro Tag und für die Speestraße ca. 3.100 KFZ pro Tag. Vom Stadtplanungs- und Bauordnungsamt Dortmund wurde eine schalltechnische Untersuchung[3] für den Bereich der Tageseinrichtung für Kinder (TEK) mit seinen Außenbereichen durchgeführt. Ziel dieser Untersuchung war die Bewertung der von den Kindern auf den Spielflächen ausgehenden Immissionen in der Nachbarschaft und die Ermittlung der auf die TEK einwirkenden Immissionen durch den Straßenverkehr sowie durch den Bring- und Holverkehr auf die Nachbarschaft.

14.1 Außenspielfläche

Die Planung für die Tageseinrichtung für Kinder (TEK) beinhaltet eine Außenspielfläche von ca. 1.500 qm. Dabei wurde berücksichtigt, dass sich die Spielfläche nach Westen, also zur Wohnbebauung der York- bzw. Fichtestraße abgewandten Seite, orientiert.

Bei der Beurteilung der Immissionen von Kinderspielplätzen kann nicht auf eine der bestehenden untergesetzlichen Normen zurückgegriffen werden, da Kinderspielplätze jeweils nicht in deren Anwendungsbereich fallen. Als Orientierungshilfe wurden jedoch die 18. BImSchV - Sportanlagenlärmschutzverordnung und die Freizeitlärmrichtlinie NRW herangezogen. Beide Regelwerke sehen für den Tagzeitraum außerhalb der Ruhezeiten, also von 8:00 Uhr bis

[3] Stadt Dortmund, StA 61/2-3 schalltechnische Untersuchung zur Einrichtung einer Tageseinrichtung für Kinder am Sunderweg, Oktober 2011

20:00 Uhr, einen Immissionsrichtwert von 55 dB(A) für ein Allgemeines Wohngebiet vor. Der Literatur wurde ferner ein flächenbezogener Schallleistungspegel für Kinderspielplätze von 60 dB(A) entnommen.

Aufgrund der Impulshaltigkeit und Informationshaltigkeit der Geräusche werden Zuschläge von 6 bzw. 3 dB(A) vergeben. Die von den Kindern auf der Spielfläche ausgehenden Emissionen wurden in der vorliegenden Untersuchung mit einem äußerst konservativen Ansatz berücksichtigt. Auf der Außenspielfläche wird eine maximale Nutzung bei entsprechender Witterung werktags in der Zeit von 9:00 Uhr bis 12:00 Uhr und von 13:30 Uhr und 16:00 Uhr ausgegangen. Dabei wird unterstellt, dass sich alle 100 Kinder 5 ½ Stunden auf der Außenfläche aufhalten.

Die Untersuchung kommt bei der Betrachtung der von der Spielfläche ausgehenden Emissionen auf die benachbarte Wohnbebauung zu dem Ergebnis, dass an den Immissionsorten IO 12, IO 13 und IO 14 an der Fichtestraße maximale Pegel von 51 dB(A) erreicht werden. Bezogen auf den Beurteilungszeitraum tags außerhalb der Ruhezeiten werden die Richtwerte der 18. BImSchV bzw. der Freizeitlärm-Richtlinie NRW von jeweils 55 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete damit deutlich unterschritten. Insofern sind keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

14.2 Bring- und Holverkehr

Durch die Realisierung der geplanten Tageseinrichtung für Kinder (TEK) entsteht durch den Bring- und Holverkehr und durch die Mitarbeiter-Stellplatzanlage zusätzlicher Verkehr auf der Yorckstraße. In der schalltechnischen Untersuchung wurde begutachtet, ob durch die Zusatzverkehre auf der Yorkstraße relevante Erhöhungen des Verkehrslärms ausgelöst werden.
Bei der Beurteilung der Immissionen, die die angrenzende vorhandene Wohnbebauung zusätzlich belasten, wurde der „worst-case", also eine sehr konservative Betrachtungsweise angenommen. Dabei wurde zugrunde gelegt, dass alle Bring- und Holfahrten über die Yorckstraße abgewickelt werden. Die Einrichtung dient der Deckung des Bedarfs an Ganztagsbetreuungsplätzen des Wohnsiedlungsbereiches „Sunderweg". In der Prognose wird daher unterstellt, dass bei 115 Kindern maximal 30% der Kinder (= 35) mit dem Pkw zur Tageseinrichtung gebracht und geholt werden. Dadurch werden ca. 164 zusätzliche Kfz-Fahrten pro Tag für die Yorckstraße berechnet. Es ist jedoch zu erwarten, dass dieser Anteil aufgrund der Bewohnerstruktur und der geringeren Pkw-Verfügbarkeit nicht erreicht wird. Der Stadtbezirk Innenstadt-Nord weist den geringsten Anteil an täglichen Fahrten mit dem Pkw auf (vgl. Haushaltsbefragung zur Mobilität aus dem Jahre 2005). Darüber hinaus liegt die Motorisierung im Quartier westl. der Gneisenaustraße bei 212 Pkw pro 1000 EW. Dies ist deutlich unter der durchschnittlichen Motorisierung in Dortmund von 430 Pkw/1000 EW. Aufgrund der geringen Motorisierung und den kurzen Wegen ist zu erwarten, dass der überwiegende Anteil der Kinder zu Fuß zur Tageseinrichtung gebracht wird.

Es ist darüber hinaus davon auszugehen, dass nicht alle 35 Pkw morgens und mittags in die Yorkstraße einfahren, sondern auch einige Eltern in der Speestraße halten werden und die Kinder über die Fußwegeverbindung zur Tageseinrichtung bringen. Außerdem entzerrt sich

das Verkehrsaufkommen, da in der Regel eine Bringzeit von 7-9 Uhr möglich ist und auch das Abholen zu unterschiedlichen Zeitpunkten stattfindet.

Die Untersuchung berücksichtigt neben der Verkehrszunahme von ca. 164 zusätzlichen Fahrten gleichzeitig die Prognosebelastung 2015 der Straßen Sunderweg und Speestraße. Der Betrachtungszeitraum beschränkt sich in Abhängigkeit zu den Nutzungszeiten der geplanten Einrichtung auf den Tagzeitraum. Der Vergleich der Prognosebelastung 2015 ohne und mit dem Zusatzverkehr zeigt eine durch das Vorhaben bedingte Erhöhung der Pegelwerte um $\leq$ 1,9 dB (A) am nächstgelegenen Immissionspunkt IO 11, Yorckstraße Nr. 1, auf 52,9 dB (A). Die Untersuchung kommt bei der Betrachtung der von dem Verkehr ausgehenden Emissionen auf die benachbarte Wohnbebauung der Yorck- und Fichtestraße zu dem Ergebnis, dass die angrenzende Wohnbebauung zusätzlich belastet wird, gleichzeitig aber ein Teilbereich der bestehenden Bebauung durch das Gebäude der Tageseinrichtung für Kinder (TEK) gegenüber dem Verkehrslärm der Straße Sunderweg abgeschirmt wird.

Insgesamt liegen die Pegel an den der Yorckstraße zugewandten Fassaden jedoch unterhalb des Orientierungswertes der DIN 18005 von 55 dB(A) tags und sind somit, auch wenn es an einigen Immissionsorten zu Erhöhungen von maximal + 1,9 dB(A) kommt, als zumutbar anzusehen. An den übrigen Fassaden ändert sich die Situation durch die Realisierung der TEK nicht.

14.3. Verkehrslärm

Das Plangebiet ist von den Straßen Sunderweg, Speestraße und Yorckstraße umgeben. Die Auswirkungen der Lärmquelle Straßenverkehr und die ggf. dazu zu treffenden Regelungen wurden in einer vom Planungsamt durchgeführten schalltechnischen Untersuchung (04/2010) ermittelt.

Nach § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen, einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Die vorgegebene und geplante städtebauliche Struktur erlaubt eine Planung, die den Grundsätzen des § 50 BImSchG - Trennung von störenden und störempfindlichen Nutzungen - gerecht wird. Im Bereich östlich der Straße Sunderweg sieht die städtebauliche Planung zwischen der schutzbedürftigen Kindertagesstätte und den Hauptverkehrsstraßen eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung -sonstige Grünfläche (Abschirmung entlang von Verkehrswegen)- vor.

Die flächenhafte Schallausbreitung des Straßenverkehrslärms zeigt, dass im westlichen Bereich Pegel bis zu 70 dB(A) auftreten.

Zum Schutz der Grünfläche kämen nur aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzwällen oder -wänden in Frage. Die Betrachtung einer ca. 2 m hohen und ca. 130 m langen Schallschutzwand im westlichen Bereich der Grünanlage hat ergeben, dass sich auch durch diese Maßnahme weiterhin Überschreitungen von bis zu 8 dB(A) des für eine -Parkanlage- nach der DIN 18005 geltenden Orientierungswertes von 55 dB(A) ergeben. Die Kosten für die Errichtung einer aktiven Schallschutzmaßnahme in Höhe von ca. 300€/m² stehen im keinem Verhältnis zur Nutzungsmöglichkeit und Erholungsfunktion der Fläche. Darüber hinaus wäre eine Lärmschutzwand aus städtebaulichen Gründen nicht wünschenswert, da hierdurch die die Straße prägende Struktur einer durchgängigen straßenbegleitenden Grünfläche östlich der Straße Sunderweg nicht mehr gegeben ist. Vom Freiraumtyp her handelt es sich bei dieser Fläche zwar um eine wohnungsnahe Grünanlage, die aber aufgrund ihrer geringen Flächengröße von ca. 0,5 ha und einem polygonalen Grundstückszuschnitt mit einer maximalen Tiefe von ca. 45 m, jedoch den Anforderungen der Kurzzeit- und Feierabenderholung nicht gerecht werden kann. Von daher hat diese Fläche einen Abschirmungscharakter entlang der Hauptverkehrswege, in dem zwar der Grünbestand erhalten bleibt, die Erholungsfunktion aber nicht erfüllt werden soll.

Aus diesen Gründen wurde auf die Festsetzung von aktiven Schallschutzmaßnahmen und einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung -Parkanlage- verzichtet.

Bezüglich der Einwirkungen der Verkehrsgeräusche auf den Kindergarten sind diese nach der DIN 18005 zu bewerten. Die DIN 18005 enthält allerdings keinen Orientierungswert für Gemeinbedarfsflächen im Allgemeinen oder Kindergärten im Besonderen. Da Kindergärten in dieser Größenordnung vornehmlich in Mischgebieten untergebracht werden und diese Nutzung in Mischgebieten allgemein zulässig sind, soll hier der Orientierungswert für Mischgebiete von 60 dB(A) am Tage angenommen werden. Die schalltechnischen Auswirkungen des Verkehrs auf die geplante Einrichtung sind nur für den Tageszeitraum ermittelt worden, da in der Nacht von 22.00 bis 06.00 Uhr kein Betrieb stattfindet.

Die schalltechnische Untersuchung ergab, dass der Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) tags im Bereich der Außenspielfläche IO 3 und IO 4) im westlichen Randbereich um maximal 0,1 dB(A) überschritten wird. Im Bereich der Immissionsorte IO 1 und IO 2 am geplanten TEK-Gebäude werden maximal Pegel von 57,4 dB(A) erreicht. Der Orientierungswert der DIN 18005 für ein Mischgebiet von 60 dB(A) wird deutlich unterschritten. Der Orientierungswert für ein Allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) wird nur um 2,4 dB(A) überschritten. Insofern sind keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Die schalltechnische Untersuchung kann im Stadtplanungs- und Bauordnungsamt eingesehen werden.

14.4. Gewerbelärm

Westlich des Planbereiches bzw. der Straße Sunderweg befindet sich ein durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan In N 106 -Uniongelände/Kalte Seite festgesetztes „Industriegebiet". Gemäß der textlichen Festsetzung § 2 sind in diesem Gebiet nur Betriebe der Abstandsklasse VIII der damals gültigen Abstandsliste 1982 mit einem Abstand von 100m zulässig. Ausnahmsweise sind laut der textlichen Festsetzung § 3 Betriebe des Schwerma-

schinenbaus zulässig, wenn sie in ihrem Emissionsverhalten den Betrieben der Abstandsklasse VIII entsprechen. Durch diese Festsetzungen ist der Nähe der vorhandenen Wohnbebauung östlich der Straße Sunderweg, die als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt wurde, Rechnung getragen worden. Bei der Genehmigung der heutigen Nutzung der Industriefläche durch ein Verwaltungsgebäude und einen Betriebshof waren diese Festsetzungen und die Nähe der Wohnbebauung zu berücksichtigen.

Da die vorhandene Wohnbebauung näher an der industriellen Nutzung liegt als die geplante Tageseinrichtung für Kinder, sind Einschränkungen der gewerblichen Nutzung bzw. relevante Immissionen im Bereich der TEK nicht zu erwarten.

15. Luftschadstoffimmissionen

Zum Schutz der menschlichen Gesundheit wurden in der 39. BImSchV Grenzwerte für verkehrsbedingte Schadstoffe festgelegt, die einzuhalten sind. Die Luftschadstoffgehalte sollen innerhalb des Plangebietes deutlich unter den jeweiligen Grenzwerten von 5,00 µg/m^3 Benzol, 40,00 µg/m^3 Partikel und 40 µg/m^3 NO_2, die in der 39. BImSchV definiert sind, liegen. Für den Schutz der menschlichen Gesundheit gelten die über ein Kalenderjahr gemittelten Immissionsgrenzwerte für Partikel PM_{10} ab 01.01.2005, für Benzol und für Stickstoffdioxid ab dem 01.01.2010 verbindlich.

Der Planbereich wird vom Sunderweg, der Yorckstraße und der Speestraße umschlossen. Aus diesem Grund hat die Umweltverwaltung eine Untersuchung mit dem IMMIS-Luft-Programm (19.05.2010) durchgeführt und die verkehrsbedingten Schadstoffimmissionen sowohl im Analyse Zeitraum (2004) als auch im Prognosezeitraum (2015) berücksichtigt. Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass die Luftschadstoffkonzentration selbst bei äußerst konservativer Betrachtung unterhalb der Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV liegt. Eine gesundheitliche Beeinträchtigung kann daher für die Menschen (insbesondere für die Kinder) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes In N 106 Änderung Nr. 2 ausgeschlossen werden.

16. Altlasten

Bezugnehmend auf die Karte „Altstandorte und Altablagerungen" der Stadt Dortmund (Stand: September 2004) sind im Bereich des Plangebietes keine Altlasten zu erwarten. Im Rahmen der hochbaulichen Vorplanung zur geplanten Kindertagesstätte wurde durch die Immobilienwirtschaft eine Baugrunduntersuchung[4] in beauftragt (BGI vom 02.11.2009). Diese Untersuchung hat allerdings ergeben, dass sich im Bereich der geplanten Kindertagesstätte flächendeckend Auffüllungen befinden. Aus diesem Grund wurde eine weitere Untersuchung[5] (BGI vom 25.05.2010) durch die städtische Immobilienwirtschaft in Abstimmung mit dem Umweltamt, Untere Umweltschutzbehörde, beauftragt. Dieses Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass sich im oberflächennahen Bereich der geplanten Kindertagesstätte Bodenverunreinigungen mit lokal deutlich erhöhten Schlackenanteilen und damit verbunden

[4] Baugrundingenieure BGI, Gründungsbewertung und Gefährdungsabschätzung, Arnsberg, November 2009
[5] Baugrundingenieure BGI, Untersuchung zur Gefährdungsabschätzung, Arnsberg, Mai 2010

auch Schadstoffgehalten über dem Prüfwerten der Bodenschutzverordnung (BBodSchV) für Kinderspielflächen befinden. Vor dem Hintergrund der geplanten sensiblen Nutzung sind daher Vorsorgemaßnahmen zur Vermeidung eines dauerhaften Direktkontaktes mit dem verunreinigten Untergrund erforderlich.

Entsprechend den Vorgaben der Unteren Bodenschutzbehörde ist der Planbereich gemäß §9 Abs. 5 BauGB als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet worden. Darüber hinaus wurde der Hinweis aufgenommen, dass im Baugenehmigungsverfahren in Form von Nebenbestimmungen mit folgenden Auflagen zu rechnen ist:

„Auf dem Grundstück der geplanten Yorckstraße sind Auffüllungen vorhanden, die lokal erhöhte Schadstoffgehalte aufweisen. Aus Vorsorgegründen ist zur Unterbindung des Direktkontaktes mit diesem Material daher im Bereich der künftig nicht versiegelten Freiflächen für den Horizont bis 0,35 m unter Flur ein Bodenaustausch bzw. eine entsprechend mächtige Bodenabdeckung vorzunehmen. Für den Bodenaustausch bzw. –auftrag ist natürliches kulturfähiges Bodenmaterial zu verwenden, das frei von Fremdbestandteilen ist und die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutzverordnung einhält. Bei Sandspielflächen oder Matschbereichen ist zusätzlich eine Grabesperre einzubauen. Im Bereich erhaltenswerter Bäume ist ein Direktkontakt von mit dem Bodenmaterial durch die Anpflanzung von Bodendeckern oder andere geeignete Maßnamen zu unterbinden. Durch diese Maßnahmen wird eine Gefährdung über den Pfad Boden-Mensch dauerhaft ausgeschlossen. Weitere Einzelheiten werden im Baugenehmigungsverfahren festgelegt."

Darüber hinaus ist die Gestaltung des Außengeländes (evtl. Geländemodellierungen o. ä.) ist im Zuge der Realisierung mit dem Umweltamt -Untere Bodenschutzbehörde- abzustimmen.

Vergleichbare Sicherungsmaßnahmen können auch bei eventuellen zukünftigen gestalterischen Maßnahmen innerhalb der öffentlichen Grünfläche erforderlich werden. Daher sind alle Eingriffe in den Untergrund im Vorfeld mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Nach Umsetzung der behördlich auferlegten Sanierungs-/Sicherungsmaßnahmen sind auch unter Berücksichtigung von Aspekten der Gesundheits- und Umweltvorsorge gesunde Nutzungsverhältnisse der Fläche der Kindertagesstätte gegeben.

17. Methanausgasungen

Seit 1991 kam es an mehreren Stellen im Stadtgebiet zu Austritten von Methangas an der Tagesoberfläche. Nähere Überprüfungen ergaben, dass es sich in diesen Fällen um natürliche Gasvorkommen aus dem Steinkohlegebirge handelt. Solche Austritte können durch natürliche (z.B. geologische Verwerfungen, Brüche etc.) und anthropogene (z.B. Bohrungen, Geländeeinschnitte etc.) Wegsamkeiten begünstigt werden.

Die Karte der potentiellen Methangasaustritte im Stadtgebiet Dortmund (Stand Januar 1999) unterteilt das Stadtgebiet in mehrere Bereiche hinsichtlich der Austrittswahrscheinlichkeit. Der Änderungsbereich liegt in der Zone 3 dieser Karte. Danach sind Methangasaustritte sehr

wahrscheinlich, jedoch keine konkreten freien Gasaustritte bisher bekannt. Wegen der hohen Wahrscheinlichkeit sind vor Baumaßnahmen (z.B. im Rahmen der Baugrunderkundung) Untergrunduntersuchungen und -messungen zur Feststellung des möglichen Methangaspotentials durch einen Sachverständigen vorzunehmen. In dem nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren wird dem Bauherrn über eine Bedingung die vorsorgliche Installation einer Gasflächendrainage oder eines vergleichbaren Systems unterhalb von Gebäuden aufgegeben.In den Bebauungsplan wird aus Vorsorgegründen ein entsprechender Hinweis aufgenommen. „Für das geplante Bauvorhaben hat das Ingenieurbüro Koster & Kremke, Dortmund einen Überflutungsnachweis geführt. Diesem zufolge ist für die vorgesehene Bebauung ein Regenrückhaltesystem in ausreichender Größe vorzuhalten. Die Retention erfolgt innerhalb der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf. Aufgrund der sensiblen Nutzung und der vorherrschenden Bodenbelastung wird eine offene Retention ausgeschlossen. Die Retention kann in jeder möglichen, zugelassenen Form unterirdisch vorgenommen werden und auch eine Kombination aus mehreren Maßnahmen sein. Die zum Überflutungsschutz erforderlichen technischen Maßnahmen (u.a. Rückstauraum) sind vom Vorhabenträger frühzeitig mit dem Tiefbauamt (66/3 - Stadtentwässerung) abzustimmen und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen."

18. Bergbauliche Einwirkungen

Nach den Unterlagen der Bezirksregierung Arnsberg, Abtlg. 6 Bergbau und Energie ist kein einwirkungsrelevanter tages- und oberflächennaher Bergbau im Bereich des Plangebiets dokumentiert. Das Plangebiet befindet sich über den auf Steinkohle verliehenen inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Vereinigte Westphalia I", sowie über auf Kohlenwasserstoff erteilten Erlaubnis- und Bewilligungsfeldern „Westphalia Gas". Die ThyssenKrupp Real Estate als Inhaberin des Bergwerksfeldes „Vereinigte Westphalia I" und des auf Kohlenstoff erteilten Bewilligungsfeldes „Westphalia Gas" sieht keine Konfliktpunkte zwischen der Bauleitplanung der Stadt Dortmund und den bergrechtlichen Belangen der Eigentümerin. Vor Errichtung von neuen Bauvorhaben ist allerdings eine Sicherungsanfrage an die Eigentümerin ThyssenKrupp Real Estate GmbH, Postfach 10 21 65, 45021 Essen zu richten. Der Bebauungsplan enthält dazu einen entsprechenden Hinweis.

19. Baumschutz

Wesentlicher Bestandteil der Planung ist die Erhaltung des Baumbestandes innerhalb der öffentlichen Grünfläche und innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf. Bei der Realisierung der Tageseinrichtung für Kinder soll der vorhandene Baumbestand innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf soweit wie möglich erhalten bleiben. Durch die geplante bauliche Anlage im Osten des Planbereiches kommt es zu einem Verlust von 2 Eichen, die nach der Dortmunder Baumschutzsatzung geschützt sind. Diese Bäume weisen einen Stammumfang 1,50 m bzw. 2,00 m auf. Als Ersatz sind vier heimische Laubbäume I. Ordnung mit dem Baumschulmaß 20-25 cm Stammumfang in Abstimmung mit dem Umweltamt anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der übrige Baumbestand innerhalb der Gemeinbedarfsfläche wird in

das Freiflächenkonzept integriert und aus diesem Grund nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt.

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. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

20. Kampfmittelbeseitigung

Da das Plangebiet in einem Bombenabwurfgebiet liegt, ist eine Luftbildauswertung beim Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg vorgenommen worden. Die Luftbildauswertung lässt im Bereich des Bebauungsplanes einen Blindgängerverdachtspunkt erkennen.

Ein Blindgängerverdachtspunkt liegt im nördlichen Randbereich dieses Bebauungsplanes innerhalb der überbaubaren Fläche der geplanten Gemeinbedarfsfläche. Der benannte Blindgängerverdachtspunkt ist einschließlich eines Schutzradius von 20 m hinweislich in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Im Rahmen der Erdarbeiten müssen daher diese vermuteten Einschlagstellen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst konkret untersucht und der ggf. vorgefundene Blindgänger entschärft und beseitigt werden.

Unabhängig von dem vorgenannten konkreten Kampfmittelverdacht, gelten folgende Hinweise: Ramm- und Bohrarbeiten auf den bislang nicht untersuchten Teilflächen sind als besonders gefährdet anzusehen und sind rechtzeitig im Planungsstadium zur Sicherheitsüberprüfung anzumelden. Die Durchführung aller sonstigen bodeneingreifenden Baumaßnahmen hat mit der gebotenen Vorsicht zu erfolgen, da ein weiteres Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann.

Weist bei Durchführung von Erdarbeiten der Bodenaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch das Ordnungsamt der Stadt Dortmund oder die Polizei zu verständigen. Der Bebauungsplan enthält einen Hinweis für den gesamten Planbereich.

21. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im bisher unbebauten Planbereich sind keine Baudenkmäler vorhanden. Denkmalpflegerische Belange werden im Änderungsbereich insofern nicht berührt. Das Plangebiet liegt nicht im Bereich der Verdachtsflächen für Bodendenkmäler.

Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler entdeckt werden. Für diesen Fall wird im Bebauungsplan über einen entsprechenden Hinweis auf die Melde- und Sicherungspflicht hingewiesen

„Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale entdeckt werden. Bodeneingriffe sind alle Arten von Erdarbeiten (Abgrabungen, Ausschachtungen, Bohrungen, Ramm- und Spundarbeiten o.ä.). Bodendenkmale können sein: Gegenstände und Bruchstücke von Gegenständen, Reste baulicher Anlagen, Hohlräume, Knochen und Knochensplitter, Veränderungen und Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit sowie Abdrücke tierischen oder pflanzlichen Lebens. Die Entdeckung von Bodendenkmalen oder von mutmaßlichen Hinweisen darauf ist gem. §15 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Dortmund (Tel. 0231/5024292, Fax 0231-5026730) oder dem Amt für Bodendenkmalpflege in Olpe (Tel 02761/93750, Fax 02761-2466) unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. Eine Bebauung darf erst nach der fachgerechten Ausgrabung der Bodendenkmale erfolgen. Die Ausgrabung kann zu erheblichen Verzögerungen einer einmal begonnen Baumaßnahme führen.

Um zu vermeiden, dass Bauarbeiten verschoben oder unterbrochen werden müssen, ist es erforderlich, vor Stellen des Bauantrages, d.h. zum Zeitpunkt, da die Bauabsicht feststeht, diese der Denkmalbehörde der Stadt Dortmund (Tel. 0231/50-24292, Fax 0231/50-26730) mitzuteilen. Ausgrabungen dürfen nur in Absprache mit der Denkmalbehörde der Stadt Dortmund vorgenommen werden. Die Kosten hat der Verursacher zu tragen."

22. Städtebauliche Zahlenwerte

Fläche für Gemeinbedarf	4.251 m²	46,76%
(davon Baufeld 1.305 qm)		
Öffentliche Grünfläche	5.245 m²	53,24%
Gesamtfläche	**9.496 m²**	**100%**

23. Entschädigung und Kosten

Die festgesetzte öffentliche Grünfläche befindet sich im Eigentum der Stadt Dortmund. Die Fläche für den Gemeinbedarf wurde am 21.10.2011 durch das Liegenschaftsamt zum Zweck der Realisierung einer Tageseinrichtung für Kinder an einen privaten Investor veräußert. Entschädigungsansprüche nach § 40 BauGB gegenüber der Stadt Dortmund entstehen aus diesem Grunde nicht.

<u>Fläche für den Gemeinbedarf</u>
Die in diesem Bebauungsplan festgesetzte ca. 4.250 qm große Fläche für den Gemeinbedarf ist ein Teilbereich einer ca. 9.500 qm großen bestehenden öffentlichen Grünfläche. Diese Grünfläche wurde im Jahr 2004 mit Förderzuwendungen in Höhe von ca. 44.500,-- € hergerichtet. Die Zweckbindungsfrist der Zuwendungen des Landes, im Rahmen -Stadtteil mit besonderem Erneuerungsbedarf „nördliche Innenstadt"-, Förderbescheid 02/121/99 vom 08.10.1999, endet im Jahr 2024.

Rückzahlung Förderzuwendungen *1 maximal ca. 39.000,-- €

*1 Die Höhe der Rückzahlung von Förderzuwendungen steht in Angängigkeit von der zukünftigen Ausgestaltung der öffentlichen Grünfläche und Gesprächen mit dem Fördergeber. Die Mittel für die Rückstellung der Förderzuwendungen werden vom Liegenschaftsamt bereitgestellt. Die konkrete Höhe der Rückzahlungsmittel kann allerdings erst nach Ausvermessung der zukünftigen Grundstücksparzelle für die private Gemeinbedarfsfläche ermittelt werden.

Öffentliche Grünfläche

Die in diesem Bebauungsplan festgesetzte ca. 5.250 qm große öffentliche Grünfläche ist ein Teilbereich einer ca. 9.500 qm großen bestehenden öffentlichen Grünfläche mit Wegeverbindungen und Möblierungen. Die Realisierung einer Tageseinrichtung für Kinder innerhalb der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf erfordert eine Umgestaltung bzw. Anpassung der verbleibenden öffentlichen Grünfläche.

Realisierungskosten (Umbau/Anpassung) für die ca. 5.250 qm große öffentliche Grünfläche innerhalb des Bebauungsplanes In N 106.

Insgesamt ca.	121.500,-- €
davon	
Kosten zur Umgestaltung der öffentlichen Grünfläche *1 ca.	115.500,-- €
Einbau vorhandener Ausstattung *2 ca.	6.000,-- €
(jährliche Unterhaltungskosten ca. 5.000,-- €)	

*1 Die Kosten für die Herstellung der öffentlichen Grünfläche ist eine Kostenschätzung. Qualifizierte Angaben zu der Höhe der Kosten können erst nach Vorlage einer Ausbauplanung gemacht werden und werden Gegenstand späterer separater Vorlagen.

*2 Die Kosten für den Einbau der vorhandenen Ausstattung (Parkbank, Abfallbehälter, Wegesperren und Natursteine) ist eine Kostenschätzung. Qualifizierte Angaben zu der Höhe der Kosten können erst nach Vorlage einer Ausbauplanung gemacht werden und werden Gegenstand späterer separater Vorlagen.

Neubau einer Tageseinrichtung für Kinder

Das Liegenschaftsamt der Stadt hat am 21.10.2011 das Grundstück für eine Tageseinrichtung für Kinder mit einer festgeschriebenen Bauverpflichtung im Rahmen einer öffentlichen Ausschreibung an die Dortmunder Gesellschaft für Wohnen mbH (DOGEWO) veräußert. Kosten für die Realisierung der Hochbaumaßnahmen für die Tageseinrichtung für Kinder entstehen dadurch für die Stadt Dortmund nicht. Unter Berücksichtigung der Flächenveräußerung entstehen durch die geplante Umwandlung der bisher öffentlich genutzten Flächen zu einer privaten Gemeinbedarfsfläche Einsparungen durch den Wegfall der Unterhaltungs- und Pflegemaßnahmen seitens der Stadt Dortmund.

Dortmund, 23.04.2012

Wilde
Ltd. Städt. Baudirektor