B E G R Ü N D U N G

zur

1. Änderung

des Bebauungsplanes In N 207 - Eberstraße -

. . .

Inhaltsverzeichnis:

1. Räumlicher Geltungsbereich der Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes In N 207
2. Bestehendes Planungsrecht
2.1 Darstellung im Flächennutzungsplan
2.2 Festsetzungen im Bebauungsplan
2.3 Landschaftsplan Dortmund-Nord
3. Anlass, Ziele und Zwecke der Bebauungsplan-Änderung
3.1 Projektziele
3.2 Standort und Aufteilung der Nutzung
3.3 Konzept und Wohnungsgemenge
3.4 Umsetzung
4. Inhalt der Bebauungsplan-Änderung
4.1 Allgemeines Wohngebiet, Art und Maß der baulichen Nutzung
4.2 Private Grünfläche
5. Erschließung und ruhender Verkehr
6. Umweltbelange
6.1 Umweltverträglichkeit
6.2 Eingriffsregelung
6.3 Lärmschutz
6.3.1 Gewerbelärm- und Schadstoffimmissionen
6.3.2 Straßenverkehrslärm
7. Altlasten
8. Methangas
9. Blindgängereinschlagstellen
10. Denkmalschutz und Denkmalpflege
11. Grünordnerische Maßnahmen
12. Ver- und Entsorgung
13. Niederschlagswasser
14. Städtebauliche Zahlenwerte
15. Kosten
16. Entschädigung

1. Räumlicher Geltungsbereich der Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes In N 207

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes In N 207 - Eberstraße - umfasst im Stadtbezirk Innenstadt-Nord eine Fläche westlich der Gut-Heil-Straße, südlich der bestehenden Bebauung auf dem ehemaligen CEAG-Gelände, nördlich des Markus-Kirchengrundstückes und östlich der Münsterstraße in einem Abstand von ca. 64 m zu dieser Straße.

2. Bestehendes Planungsrecht

2.1 Darstellungen im Flächennutzungsplan

Der seit dem 31.12.2004 rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund enthält für den Änderungsbereich die Darstellung: „Wohnbaufläche“. Die geplanten Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes In N 207 sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

2.2 Festsetzungen im Bebauungsplan

Der seit dem 09.12.1994 rechtsverbindliche Bebauungsplan In N 207 - Eberstraße - trifft im Änderungsbereich folgende Festsetzungen:

- Fläche für den Gemeinbedarf: Bürgerzentrum – Servicestation
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Haushalt (A)
- Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie Leitungsrecht zugunsten der VEW (jetzt DEW)
- Versorgungsfläche (Trafostation)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern, Gewässern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und b BauGB)

2.3 Landschaftsplan Dortmund-Nord

Der Änderungsbereich liegt außerhalb des seit dem 20.01.1996 rechtsverbindlichen Landschaftsplanes Dortmund-Mitte.

3. Anlass, Ziele und Zwecke der Bebauungsplan-Änderung

3.1 Projektziele

Auf Einladung der Vereinigten Kirchenkreise Dortmund und der FOPA (Feministische Organisation der Planerinnen und Architekten, Dortmund) haben sich Frauen in einer Seminarreihe zusammengefunden, die ein gemeinschaftliches Wohnprojekt in Dortmund realisieren wollen.

Als wesentliche Ziele des Projektes können u.a. genannt werden:

1. Es wird ein ganzheitlicher Ansatz von Wohnen, Leben und Arbeiten verfolgt. Neben den bedarfsgerechten Wohnungen sollen Büros- und Praxisräume sowie Gemeinschaftsräume in dem neuen Gebäude möglich sein.
2. Die Planung und die Verwaltung der Gebäude, die Pflege der Hausgemeinschaft und der Gärten sowie die Arbeit im Rahmen des Vereins sollen gemeinschaftlich organisiert und durchgeführt werden.
3. Es wird ein generationsübergreifender Ansatz verfolgt, der dem Ziel verpflichtet ist, einkommensübergreifend zu wohnen und zu leben. Außerdem sollen alle Schichten der Bevölkerung die Möglichkeit haben, an dem Wohnprojekt teilzunehmen.
4. Prinzipien des ökologischen Wohnens und Arbeitens sollen in dem Projekt nachhaltig umgesetzt werden,

Folgende Zielgruppen sollen durch das Projekt angesprochen werden:

- Frauen mit Kindern, die eine verlässliche Nachbarschaft suchen, damit gegenseitige kleine Hilfen im Alltag die jeweilige Unabhängigkeit stärken.
- Frauen in jedem Alter, die neben baulichen Qualitäten auch ein inneres und inhaltliches Band suchen, um sich zuhause zu fühlen.
- Ältere Frauen, die sich früh genug um ihr „Wohnen im Alter“ Gedanken machen, das Leben genießen, kreativ sind und sicher vor Einsamkeit sein wollen.

3.2 Standort und Aufteilung der Nutzung

In Zusammenarbeit mit den Vereinigten Kirchenkreisen Dortmund konnte die Option auf ein Grundstück westlich der nördlichen Gut-Heil-Straße gesichert werden. Das Grundstück umfasst insgesamt eine Größe von ca. 5000 m^2.
Direkt angrenzend südlich an die „CEAG-Bebauung“ wird die Fläche von den Jugendlichen sporadisch für Freizeitaktivitäten genutzt, allerdings wird sie auch regelmäßig vermüllt.

Anhand eines erarbeiteten Anforderungsprofils wurde die Architektin Hiltrud Enders aus Düsseldorf von der Beginengruppe beauftragt, eine erste räumliche Projektskizze für das optionierte Grundstück zu erarbeiten. Nachdem die Baugemeinschaft S. Bals und B.u. K. Sommereisen GbR das Grundstück von der Ev. Kirche gepachtet hatte, wurde die Planung durch den Architekten Ralf Müschenborn aus Schwerte erneut überarbeitet und konkretisiert. Auf der Grundlage dieser Planung soll nunmehr der Bebauungsplan In N 207 - Eberstraße - geändert werden.

Da eine wirtschaftliche Bebauung des gesamten Grundstücks die Projektgröße wesentlich über die Zielzahl von 20-25 Einheiten hätte wachsen lassen, wurde das Grundstück in zwei Teile aufgeteilt. Der östliche Teil - ca. 2800 m^2 -, der direkt von der nördlichen Gut-Heil-Straße erschlossen ist, ist Standort für das Wohngebäude und soll als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Der westliche Teil wird der Beginengarten und soll dementsprechend die Festsetzung private Grünfläche erhalten. Er soll vom Verein gepachtet und von den Vereinsmitgliedern sowie der Nachbarschaft genutzt werden.

3.3 Konzept und Wohnungsgemenge

Das Wohngebäude soll an drei Seiten einen Innenhof umschließen, der sich nach Norden zur „CEAG-Bebauung“ öffnet, so dass der Süd- und Westflügel mit nutzbaren Freisitzen/Balkonen geschützte private Bereiche bietet und außerdem so die notwendigen Abstandsflächen zur „CEAG-Wohnbebauung“ am wirtschaftlichsten einhält. Insgesamt werden ca. 1700 m^2 Wohnfläche neu zur Verfügung gestellt.

Ein Aufzug wird zusammen mit einer Laubengangerschließung die barrierefreie Erreichbarkeit jeder Wohnung gewährleisten und auch in den Innenräumen ist die Barrierefreiheit Standard.

Gemeinschaftsräume sollen das Angebot für regelmäßiges Treffen, Feiern und zur Unterbringung von Gästen erweitern.

Da es sich bei den Beginen in der Mehrzahl um alleinlebende Frauen handelt, sind die Wohnungen entsprechend klein. Im Rahmen der Planungsbeteiligung können die Frauen ihre Wohnungen und die direkte Nachbarschaft gemeinsam aussuchen und die Grundrissgestaltung in einem vorher klar definierten Rahmen selbst bestimmen. Ebenso werden die zukünftigen Bewohnerinnen bei der Auswahl von Standards einbezogen und können so verhältnismäßig umfänglich das spätere Aussehen ihrer Wohnung mitbestimmen. Mit diesen Beteiligungsmöglichkeiten wird eine hohe Identifikation der Mieterinnen mit dem Projekt und Gebäude erreicht, die sich in ähnlichen Projekten in einer sehr geringen Fluktuation ausdrückt.

Westlich der Bebauung soll der Beginengarten entstehen. Der Garten soll konzipiert werden als Garten für eine feststehende Nutzerinnen-Gruppe (Mitglieder des Beginenvereins). Der Verein beabsichtigt diesen Garten zu mieten und mit seinen Mitgliedern herzurichten, zu pflegen und dann auch zu nutzen. Als Vorbilder dienen z.B. der Diakonissengarten in Witten oder die Quartierparks in England. Die Nutzung soll nach Möglichkeit und Interesse auch mit der Nachbarschaft, d.h. Kirchengemeinde, Kindergarten wie auch der „CEAG-Nachbarschaft“ im Konsens betrieben werden.

3.4 Umsetzung

Die inhaltliche Konzeption und der städtebauliche Entwurf haben das Interesse der o.g. Investorin geweckt, die sich bereit erklärt hat, dass bauliche Konzept umzusetzen und ein entsprechendes Erbbaurecht von den Vereinigten Kirchenkreisen zu erwerben. Die Beginen gründeten einen Verein, der im Rahmen einer Kooperationsvereinbarung auch für die Zukunft das inhaltliche Konzept sichert und u.a. Vereinbarungen zur Belegung der Wohnungen unter Berücksichtigung der rechtlichen Vorgaben des geförderten Wohnungsbaus treffen.

Der Änderungsbereich liegt im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes In N 207 - Eberstraße -. Der Bebauungsplan setzt heute Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Fläche für

. . .

den Gemeinbedarf Bürgerzentrum - Servicestation - fest. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft war als Ausgleichsfläche für den Eingriff in den Naturhaushalt vorgesehen, der durch die Baumaßnahmen auf der ehemaligen Parkanlage im nordöstlichen Planbereich verursacht wurde. Dies galt allerdings nur für den Fall, dass kein genossenschaftlicher oder Mietwohnungsbau realisiert wird. Außerdem sollte ein Bürgerzentrum mit bürgernahen Serviceeinrichtungen für hilfs- und pflegebedürftige Menschen errichtet werden. Die Realisierung der damals gewünschten Planung scheiterte, weil kein entsprechender Träger für die Maßnahme an dieser Stelle zur Betreuung von hilfs- und pflegebedürftigen Menschen gewonnen werden konnte.

Die beabsichtigten Nutzungen widersprechen den Festsetzungen des Bebauungsplanes In N 207. Aus diesem Grunde ist eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes erforderlich. Nunmehr ist vorgesehen, die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft durch eine private Grünfläche und teilweise WA-Gebiet (allgemeines Wohngebiet) und die Gemeinbedarfsfläche gänzlich durch ein WA-Gebiet zu ersetzen.

4. Inhalt der Bebauungsplan-Änderung

4.1. Allgemeines Wohngebiet, Art und Maß der baulichen Nutzung

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan In N 207 festgesetzte Fläche für den Gemeinbedarf, die Versorgungsfläche und ein geringer Teil der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird nicht mehr benötigt. Dieser Bereich wird als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ festgesetzt, um die Hauptnutzung „Wohnen“ gemäß § 4 Abs. 2. Nr.1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) für die Neubebauung zu gewährleisten. Die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO genannten Nutzungen

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

sind ebenso zulässig, um dem Gebiet weitere Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen.

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3 4, und 5 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

werden durch die textliche Festsetzung mit der Ziff. 1 ausgeschlossen.
Diese Nutzungen sind nämlich an diesem Standort – der hauptsächlich zum Wohnen vorgesehen ist – nicht geeignet. Hinzu kommt das mit diesen Nutzungen verbundene Verkehrsaufkommen, das mit der geplanten Hauptnutzung wenig verträglich ist.

. . .

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 Abs. 3 Nr.2 BauNVO sollen allerdings ausnahmsweise zulässig bleiben, weil damit den besonderen Entwicklungsmöglichkeiten des Projektes Rechnung getragen werden soll. Dazu zählen insbesondere die angesprochenen Physiotherapiepraxen sowie 2 kleine Büroräume für Frauen, die ihre selbstständige Tätigkeit außerhalb ihrer eigenen Wohnung nachgehen werden.

Für das Maß der baulichen Nutzung wird bezüglich der Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 die Obergrenze nach § 17 Abs. 1 BauNVO und für die Geschossflächenzahl (GFZ) entsprechend der II bzw. III-geschossigen Bebauung 0,9 festgesetzt.

Die Anzahl der Vollgeschosse orientiert sich an der umgebenden Bebauung und wird nach dem beabsichtigten Baukonzept für den Beginenhof im westlichen Bereich auf II und im sonstigen Bereich auf max. III Geschosse festgelegt. Die Baugrenzen sind so festgesetzt, dass eine Hofbebauung (Beginenhof) mit einem sehr privaten Innenhof entstehen kann.

4.2 Private Grünfläche

Im westlichen Änderungsbereich soll die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zum überwiegenden Teil in eine private Grünfläche als „Garten der Begegnung“ geändert werden. Es ist beabsichtigt, hier einen Beginengarten zu errichten. Der Beginengarten wird als Grünfläche vom Verein der Beginen gepachtet und hergerichtet. Er ist in erster Linie zur Nutzung für alle Vereinsfrauen, nicht nur für die Projektfrauen, gedacht. Da das Beginenprojekt sehr an einem guten Zusammenleben mit der Nachbarschaft interessiert ist, kann der Garten hier ein Ort der Begegnung werden. Der Garten soll seine eigenständige Lage behalten. Zugang wird eine „definierte“ Allgemeinheit (etwa Kirche, Kinderarten, Mietergemeinschaft der benachbarten Wohnsiedlung) erhalten.

5. Erschließung und ruhender Verkehr

Die Erschließung des Wohnprojektes ist über die nördliche Gut-Heil-Straße sichergestellt. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan In N 207 vorgesehene Fußgängerverbindung zwischen dem Kindergarten und der bestehenden Wohnbebauung nördlich des Beginengartens bleibt planungsrechtlich gesichert.

Der Änderungsplan setzt für das neue Wohngebiet einen Stellplatzschlüssel von 0,8 Stellplätzen fest. Dieser Stellplatzschlüssel entspricht auch dem Stellplatzschlüssel des Ursprungsplans In N 207.

Vergleichszahlen aus Schwerte- Beginenhof am Elsebad und auch bei den schon vergebenen Wohnungen im Beginenhof Dortmund belegen, dass dies realistisch ist. 24 von 27 Wohnungen sind aufgrund der Größe für die Belegung mit einer Person konzipiert. Kleine Haushalte haben aber immer nur max. eine Person, die ein Auto fahren und finanzieren muss. Von den Alleinlebenden haben in der Bundesrepublik 24 % keinen Pkw, während die Haushalte insgesamt 19 % keinen PKW besitzen (vgl. Mobilität in Deutschland (MID), Basisstichprobe Tabellenband Juli 2003 Seite 93).

. . .

Neben der Belegung mit Einpersonenhaushalten und Haushalten mit Alleinerziehenden handelt es sich hier um ein generationsübergreifendes Projekt. Von den jetzt 16 fest belegten Wohnen sind 6 Frauen über 60 Jahre und 5 Frauen über 50 Jahre alt. In dieser Altersgruppe von alleinstehenden Frauen ist eine geringere Pkw-Nutzung als sonst üblich anzunehmen. Dies wird belegt durch eine Befragung zum Mobilitätsverhalten in Deutschland aus dem Jahr 2003. Danach besitzen 62 % aller alleinstehenden Rentner keinen Pkw (vgl. Mobilität in Deutschland (MID).

Für den Beginenhof war der Standort an der Gut-Heil-Straße ein wichtiges Auswahlkriterium. Viele der Bewohnerinnen suchen eine Wohnung an diesem Standort aus, weil sie aus vielfältigen Gründen (Finanzen, Alter, ökologisches Bewusstsein) kein Auto besitzen oder benötigen und damit auf die Nähe zum Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angewiesen sind. Mit der Stadtbahnhaltestelle Immermannstraße/Klinikzentrum Nord ist das neue Wohngebiet sehr gut an den schienengebundenen ÖPNV in die City angebunden. Hier fahren zwei Linien (U 45 und U 49) in einem 10-Minuten-Takt bis spät in die Nacht. Fußläufig kann dieser Haltepunkt in fünf Minuten erreicht werden. Außerdem hält in unmittelbarer Nähe zum Beginenhof der Nachtbus, so dass auch eine Erreichbarkeit während der Nachtstunden gewährleistet ist.

Nach Auskunft der Projektleitung des Beginenhofes bemühen sich die Bewohnerinnen des Beginenhofes um einen Standort des Dortmunder Car-sharing-Anbieters Shell-drive. Dies würde zu den o. g. Pkw-Reduzierungen noch einmal ein Einsparpotenzial über die 0,8 Stellplätze pro WE ergeben.

Auf Grund der Alterszusammensetzung, des Haushaltseinkommens, der Haushaltsstruktur und der Lage im Stadtgebiet ist ein Stellplatzschlüssel von 0,8 Pkw pro Wohneinheit völlig ausreichend für die neue zusätzliche Wohnanlage.

Zur Organisation der Stellplätze setzt der Bebauungsplan fest, dass die Stellplätze nur in der im Bebauungsplan gekennzeichneten Gemeinschaftsstellplatzanlage zulässig sind. Mit dieser Festsetzung soll sichergestellt werden, dass die übrigen Flächen im WA-Gebiet auch tatsächlich frei vom Autoverkehr bleiben. Zur städtebaulichen Aufwertung wird die Stellplatzanlage stark mit Bäumen und einer Hecke eingegrünt.

6. Umweltbelange

6.1 Umweltverträglichkeit

Mit der Novellierung des BauGB durch Artikel 1 des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien vom 24. Juni. 2004, ist nach § 2 Abs. 4 BauGB für jeden Bebauungsplan bzw. seine Änderung eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Von dieser allgemeinen Verpflichtung kann abgewichen werden, wenn Bebauungsplanverfahren in der Zeit vom 14. März 1999 bis zum 20 Juli 2004 förmlich eingeleitet worden sind und vor dem 20 Juli 2006 abgeschlossen werden. In diesem Fall finden die Vorschriften des Baugesetzbuches in der vor dem 20 Juli 2006 geltenden Fassung weiterhin Anwendung. In dem vorliegenden Planverfahren wurde der Aufstellungsbeschluss am

. . .

07.07.2004 gefasst und das Verfahren wird vor dem 20. 07. 2006 beendet sein, so dass die Vorschriften des Baugesetzbuchs in der vor dem 20. 07. 2004 geltenden Fassung zur Anwendung kommen. Danach bestand die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach den Vorschriften des Umweltverträglichkeitsgesetzes (UVPG). Unter Berücksichtigung des Gesetzes zur Umnutzung der UVP-Richtlinie, der IVU –Richtlinie und weiterer EG Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950) war es erforderlich, anhand der Merkmale des Vorhabens, des Standortes und der Merkmale der möglichen Auswirkungen die UVP-Pflicht eines bauplanungs-rechtlichen Vorhabens festzustellen.

Die hier beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes ist nach der Anlage 1 zum UVPG innerhalb der dort unter Nr. 18 genannten bauplanungsrechtlichen Vorhaben als Städtebauprojekt in sonstigen Gebieten nach Nr. 18.8 einzustufen.
Für solche Städtebauprojekte ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, wenn das Vorhaben 100.000 qm zulässige Grundfläche überschreitet. Unterhalb dieses Schwellenwertes ist ab einer Grundfläche von 20.000 qm eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles vorzunehmen, mittels derer festzustellen ist, ob eine UVP-Pflicht gegeben ist oder nicht.

Die Änderung des Bebauungsplanes überplant eine ca. 5.000 qm große Grundfläche. Da der Prüfwert von 20.000 qm zulässiger Grundfläche nicht erreicht wird, besteht kein Erfordernis zur Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls für eine Umweltverträglichkeitsprüfung. Das Vorhaben ist somit auch nicht UVP-pflichtig nach UVPG.

6.2 Eingriffsregelung

Nach § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB bestimmt, dass bei Aufstellung der Bauleitpläne und deren Änderung die Belange des Umweltschutzes, auch durch die Nutzung erneuerbarer Energien, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen sowie das Klima zu berücksichtigen sind. § 1 a Abs. 1 BauGB beinhaltet die Vorgabe, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und dabei Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind.

Konkretere Regelungen zu Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege treffen die entsprechenden Fachgesetze wie das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Landschaftsgesetz von Nordrhein-Westfalen (LG NW). Nach § 18 Abs. 1 BNatSchG und § 4 Abs. 1 LG NRW gelten Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können, als Eingriff in Natur und Landschaft.

Der Verursacher des Eingriffes ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen (Vermeidungsgebot) sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu

kompensieren (Ersatzmaßnahmen - § 19 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG bzw. § 4 und § 5 LG NRW).

Durch § 21 BNatSchG wird das Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht geregelt. Nach § 21 Abs. 1 BNatSchG ist bei der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen, aufgrund dessen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Die konkreten Regelungsmöglichkeiten ergeben sich aus § 1 a Abs. 3 BauGB.

Nunmehr ist vorgesehen die Fläche für den Gemeinbedarf und einen geringen Teil der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in eine Wohnbaufläche und den restlichen Teil der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in eine private Grünfläche umzuwandeln.

Hinsichtlich der Umwandlung der Fläche für den Gemeinbedarf ist ein Ausgleich nach § 1a Abs. 3 letzter Satz BauGB nicht erforderlich, weil der Eingriff bereits nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes In N 207 - Eberstraße - zulässig war.

In Bezug auf die Umwandlung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in private Grünfläche und zum geringen Teil auch in WA-Gebiet ist folgendes anzumerken:

Für den Bebauungsplan In N 207 - Eberstraße - wurde der Aufstellungsbeschluss am 30.06.1988 gefasst. Die Bürgeranhörung für den Bebauungsplan wurde vom 10.04 bis zum 05.05.1989 durchgeführt. Die Offenlegung fand vom 06.06.-20.06.1994 statt. Am 01.09.1994 wurde der Satzungsbeschluss gefasst, der Plan wurde am 09.12.1994 rechtsverbindlich.
Rechtsgrundlage für die Eingriffsregelung war für die Verfahrensschritte Aufstellung, Offenlegung, Vorbereitung und Versand der Vorlage zum Satzungsbeschluss das Gesetz zur Änderung des Landschaftsgesetzes (LG NW) vom 29.10.1993. Hier im Besonderen der Artikel II mit der Maßgabe, die Regelung des § 4 Abs. 4 LG hinsichtlich Ausgleich und Ersatz für die Errichtung von Familienheimen, die mit Mitteln der öffentlichen Wohnungsbauförderung gefördert worden sind, sowie von Miet- und Genossenschaftswohnungen bis zum 30. April 1998 nicht gelten zu lassen.

Da im Bebauungsplan zwar die Nutzung Wohnen festgesetzt wurde, nicht aber ob Miet- oder Eigentumswohnungen bzw. die Fördertatbestände für Familienheime zu realisieren sind, bestand formell der Regelungsbedarf hinsichtlich Ausgleich und Ersatz. Dies ist dann auch innerhalb des Bebauungsplanes mit einer Ausgleichsflächenfestsetzung nach § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB geschehen, jedoch mit dem Zusatz bzw. mit der Einschränkung in der Begründung des Bebauungsplanes vom 12. 07. 94 auf Seite 15: "*... ist davon auszugehen, dass im Eingriffsbereich Sozialwohnungen realisiert werden. Da der Bebauungsplan keine Festsetzung zur Art der Wohnungen trifft, ist in der Bearbeitungsphase... zunächst die Ausgleichsregelung zu integrieren. Für den Fall, dass bei der späteren Realisierung der Wohnbebauung Miet –oder Genossenschaftswohnungen errichtet werden, kommt die vorgenommene Eingriffsregelung nicht zur Anwendung"* Der Bebauungsplan wurde so am 01.09.1994 beschlossen und erlangte am 09.12.1994 Rechtskraft.

Nach Fertigstellung des Satzungsplanes und nach Unterschrift der Vorlage zum Satzungsbeschluss durch den Oberstadtdirektor bzw. seine Vertretung (19.07.1994) ist am 20. 07. 1994 ein erneutes Gesetz zur Änderung des Landschaftsgesetzes (LG NW) in Kraft getreten. Darin wird im Artikel V der og. Artikel II aus der Gesetzesänderung vom 29.10.1993 wieder aufgehoben. Aus Gründen der Rechtssicherheit wurde das Bauleitplanverfahren aber auf der Grundlage des Gesetzes abgeschlossen, welches während des überwiegenden Teils des Verfahrens Gültigkeit hatte und als verlässlicher Rechtskorridor angesehen wurde.

Da der Ausgleich für den Eingriff durch Mietwohnungen verursacht wurde ist er gemäß Begründung zum Bebauungsplan In N 207- Eberstraße - nicht ausgleichspflichtig. Darüber hinaus erfährt die in Anspruch genommene Fläche durch die beabsichtigte Bebauung und Begrünung eine ökologische Aufwertung, da das Grundstück jetzt völlig versiegelt ist.

Unabhängig davon sind für evtl. Fällung von Bäumen, die unter die Baumschutzsatzung der Stadt Dortmund fallen, die notwendigen Fällgenehmigungen beim Umweltamt zu beantragen.

6.3 Lärmschutz

6.3.1 Gewerbelärm- und Schadstoffimmissionen

Auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplan In N 207 – Eberstraße ist auf dem ehemaligen CEAG-Gelände Wohnbebauung in ein- bis viergeschossiger Bauweise entstanden. Unmittelbar südlich dieser Wohnbebauung grenzen die Firmengelände der Spedition Bäckerling und der Spedition Lingenauber. Die Stadt Dortmund hat im Jahre 1998 Gutachten in Auftrag gegeben, die sowohl die Geräuschimmissionen als auch Schadstoffimmissionen untersucht haben (Gewerbliche Geräuschimmissionen im Bereich des ehemaligen CEAG-Geländes, Ingenieurbüro Schwetzke & Partner vom 20.05. 1998 und 26.08.1998 sowie die gutachterliche Stellungnahme zu den Kfz-bedingten Schadstoffimmissionen im Bereich des ehemaligen CEAG-Geländes, Dortmund, durch Fahrzeugbewegungen benachbarter Gewerbebetriebe, GfA Consult GmbH vom 8.05.1998).

In Bezug auf die Geräuschimmissionen stellt das Gutachten fest, dass der Geräuschimmissions-Richtwert von IRW = 55 dB(A) im Tageszeitraum in allen untersuchten Immissions-Aufpunkten eingehalten wird. Allerdings wird der Richtwert von 40 dB(A) im Beurteilungszeitraum „ungünstigste Nachtstunde“ überschritten. Im Bereich der geplanten Stellplatzanlage werden 45 bis 55 dB(A) und im Bereich der geplanten Wohnbebauung 40-45 dB(A) erreicht.

Durch die U-förmige Bebauung wird sichergestellt, dass sowohl der wohnungsnahe Freiraum im Innenbereich der Bebauung als auch die weiter westlich geplante private Grünfläche von Geräuschimmissionen durch die Gewerbebetriebe weitgehend verschont bleibt. Im Bereich der Gemeinschaftsstellplatzanlage kann die Überschreitung hingenommen werden. Allein die geringfügige Überschreitung der Richtwerte im Bereich der Ostfassade der zukünftigen Bebauung ist nach der Untersuchung des Büros Schwetzke und Partner zu schützen. Eine Schallschutzwand zwischen der geplanten Gemeinschaftsstellplatzanlage und der Gut-Heil-Straße ist

. . .

aufgrund der unerwünschten städtebaulichen Wirkung (Abschottung des Baugebietes von der Gut-Heil-Straße) bzw. aus ökonomischen Gründen nicht zu vertreten und wäre wegen der notwendigen Öffnungen zur Stellplatzanlage auch nicht funktional. Als einzige Möglichkeit verbleiben zum Schutz vor dem Gewerbelärm passive Schallschutzmaßnahmen.

In den Fällen, in denen ein angemessener Schallschutz nur durch passive Maßnahmen an den betroffenen Gebäuen erreicht werden kann, sind die in der Tabelle 6 der VDI-Richtlinie 2719 genannten oberen Anhaltswerte für Innenschallpegel für die Lärmdämmung von Fenstern, Balkonen und Wintergärten zugrunde zu legen. Die Glasflächen sind nämlich als die Außenbauteile anzusehen, welche die geringste Lärmimmission aufweisen.

Durch die textliche Festsetzung wird im Bebauungsplan vorgegeben, dass die Gebäude in dem WA-Gebiet bei allen Neu- Um- und Erweiterungsbauten mit schallschützenden Außenbauteilen zu versehen sind, die die Einhaltung der Tag- und Nachtwerte der Innenschallpegel gewährleisten. Die Festsetzung eines konkreten, resultierenden Schalldämmmaßes der gesamten Außenfläche eines Raumes kann nicht getroffen werden, weil vor Realisierung von Bauvorhaben, nämlich im Rahmen des Planverfahrens, wesentliche Parameter auch zur Abschätzung dieses Schalldämmmaßes gerade für Neu-, Um- und Erweiterungsbauten nicht bekannt sind. Dazu gehören vor allen die nach DIN 2719, Punkt 6.4 genannten Parameter
- vom Raum aus gesehene Gesamtaußenfläche in qm und
- äquivalente Absorptionsfläche des Raumes in qm (in der Regel ca. 0,8 x Grundfläche).
Diese beiden Parameter hängen somit von den konkreten Bauabsichten ab und sind erst bei Konkretisierung der jeweiligen Bauvorhaben erkennbar. Es könnte für spätere Bauvorhaben ansonsten ein Übermaß entstehen, wenn z.B. Schallschutzfenster der Klasse III festgesetzt würden, obwohl die o.g. Parameter bei dem konkreten Bauvorhaben eine geringere Schallschutzfensterklasse zuließen.

Ebenso berücksichtigt die textliche Festsetzung den Tatbestand, dass das Schalldämmmaß der Außenhaut eines Gebäudes von der zukünftigen Grundrissgestaltung und Baukörperanordnung abhängig ist. Von daher werden nur schallschützende Außenbauteile gefordert, wenn bei dem konkreten Bauvorhaben die Grundrissgestaltung und Baukörperanordnung so ausgerichtet ist, dass der geforderte Schallschutz nicht erreicht wird, d.h. der zulässige Innenschallpegel überschritten wird.

In den Änderungs-Bebauungsplan wird daher folgende textliche Festsetzung aufgenommen, die den passiven Lärmschutz regelt:
"In dem mit der Ziffer 2 gekennzeichneten Baugebiet sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Lärmbelastung des Gewerbelärms für die Gebäude bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen."

Dabei dürfen die Innenschallpegel, wie in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt, nicht überschritten werden. Die Tabelle ist nur soweit anwendbar, als das die dort genannten Raumarten nach den Festsetzungen über die bauliche Nutzung zulässig sind.

Raumart	Mittelungspegel
1. Schlafräume nachts	
1.1in reinen und allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten	30 dB(A)
1.2in allen übrigen Gebieten	35 dB(A)
2. Wohnräume tagsüber	
2.1 in reinen und allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- u. Kurgebieten	35 dB(A)
2.2 in allen übrigen Gebieten	40 dB(A)
3. Kommunikations- und Arbeitsräume tagsüber	
3.1 Unterrichtsräume, ruhebedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz- und Vortragsräume, Arztpraxen, Operationsräume, Kirchen, Aulen	40 dB(A)
3.2 Büros für mehrere Personen	45 dB(A)
3.3 Großraumbüros, Gaststätten, Schalterräume, Läden	50 dB(A)

Sofern diese Werte nicht schon durch die Grundrissgestaltung und Baukörperanordnung eingehalten werden können, sind schallschützende Außenbauteile, wie z.B. Schallschutzfenster (entsprechend der VDI-Richtlinie 2719), Außentüren, Dachflächen, Wände, etc. zu verwenden.

Nach dem Runderlass des nordrhein-westfälischen Ministers für Bauen und Wohnen betreffend DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – vom 24.09.1990 (MBI NW S. 1448) ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Prüfverfahrens als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn/Antragssteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnehmen zu erbringen.

Bezüglich der Kosten für Schallschutzfenster ist jedoch darauf hinzuweisen, dass bereits moderne Doppelscheibenfenster, welche die Anforderung der Wärmeschutzverordnung erfüllen (dicht schließende Rahmen und Isolierverglasung) ein Schalldämmmaß von 30-34 dB gewährleisten und damit Fenstern der Schallschutzklasse 2 entsprechen, deren Einbau bei Neubauten und Modernisierungen bereits im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren aus wärmetechnischen Gründen gefordert wird.“

Hinsichtlich der Schadstoffimmissionen kommt der Gutachter zu folgendem Ergebnis: „Der Beitrag der Fahrzeugbewegungen auf den Firmengeländen zur Immissionsbelastung im Bereich der Wohnbebauung des ehemaligen CEAG-Geländes liegt unterhalb von 1 % der jeweiligen Konzentrationswerte der 23. BImSchV. Die Gesamtbelastung in diesem Bereich liegt damit nur minimal über der allgemeinen Hintergrundbelastung und ist ...praktisch nicht darstellbar. Selbst im

Falle häufigerer Fahrzeugbewegungen auf den Firmengeländen als im Gutachten angenommen, sind keine Benzol-, Ruß- oder NO 2- Immissionskonzentrationen in relevanten Größenordnungen zu erwarten.“ Die in dem Gutachten berücksichtigte 23. BimSchV ist inzwischen außer Kraft. Sie ist ersetzt durch die 22. BImSchV, die allerdings andere Beurteilungsmaßstäbe nennt. Bei der damaligen Einschätzung des Gutachters ist jedoch auch unter veränderten rechtlichen Rahmenbedingungen nicht mit einer Überschreitung der Grenzwerte zu rechnen.

6.3.2 Straßenverkehrslärm

In Bezug auf den Straßenverkehrslärm wurde für den rechtskräftigen Bebauungsplan In N 207 Eberstraße eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan InN 207 - Eberstraße - ehem. CEAG-Gelände - Anlage 2 der Begründung zum Bebauungsplan In N 207). Als Ergebnis stellte sich heraus, dass fast der gesamte Bebauungsplan-Bereich von über den Orientierungswerten der DIN 18005 liegenden Lärmbelastungen betroffen war. Allerdings wurden bezüglich der Eberstraße und Gut-Heil-Straße für die Lärmsituation die Isophonenabstände **ohne** den Einfluss lärmmindernder Faktoren erfasst. Da nunmehr der gesamte Bereich des ehemaligen CEAG-Geländes bebaut ist, kann mit Sicherheit davon ausgegangen werden, dass eine Überschreitung der Orientierungswerte im Änderungsbereich durch die Lärmbelastung der Eberstraße nicht erfolgt. Hinsichtlich der Lärmbelastung der Gut-Heil-Straße erstellte das Stadtplanungsamt auf der Grundlage von erhöhten Prognosezahlen eine erneute schalltechnische Berechnung. Dabei wurde ermittelt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 bezogen auf den Änderungsbereich ebenfalls nicht überschritten werden.

7. Altlasten

In der Übersichtskarte der Stadt Dortmund über bekannte und vermutete Altstandorte und Altablagerungen (Stand: September 2004) sind für den Änderungsbereich keine Kennzeichnungen vorhanden.
In unmittelbarer Nähe sind Altstandorte / Altablagerungen - Verdachtsflächen, Tankstelle - und Verdachtsflächen - Altstandorte / Industrie - gekennzeichnet. Für diesen Bereich wurde die Altlastengebietsnummer 157 (Gutachten liegt vor) vergeben.

8. Methangas

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 vorliegende Karte der potentiellen Gasaustrittsbereiche unterteilt das Stadtgebiet in mehrere Bereiche hinsichtlich der Austrittswahrscheinlichkeit von Methangas. Der Änderungsbereich liegt in der Zone 2. Danach sind Methangasaustritte hinreichend wahrscheinlich. Konkrete Austritte sind nicht bekannt. In den Änderungsplan wird ein Hinweis aufgenommen, der die vorsorgliche Empfehlung enthält, unter geplanten Gebäuden eine passive Gasflächendränage oder ein vergleichbares Sicherungssystem zu planen und zu installieren.

. . .

9. Blindgängereinschlagstellen

Der Änderungsbereich liegt in einem Bombenabwurfgebiet. Insofern sind bei anstehenden Erdbewegungsarbeiten im Rahmen von Bautätigkeiten rechtzeitig vor Baubeginn entsprechende Anträge auf Luftbildauswertung beim Ordnungsamt der Stadt Dortmund, Hoher Wall 15 vom Bauherrn zu stellen. Außerdem ist vor Beginn der Bodenarbeiten das Gelände fachgerecht zu untersuchen. Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan In N 207 zur Änderung Nr. 1 aufgenommen worden.

10. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Denkmalpflegerische Belange werden nach heutigem Kenntnisstand durch die Planung nicht berührt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler entdeckt werden. Für diesen Fall wird durch einen entsprechenden Hinweis im Änderungsplan auf die Melde- und Sicherungspflicht hingewiesen.

11. Grünordnerische Maßnahmen

Zur städtebaulichen Einbindung und Anreicherung des innerstädtischen Grüninventars sind grünordnerische Maßnahmen in dem Baugebiet und in der privaten Grünfläche vorgesehen. Aus stadtökologischen Gründen (Verminderung von Belastungen des Kleinklimas vor Ort) sowie aus gestalterischer Notwendigkeit ist die Stellplatzanlage mit Laubbäumen zu überstellen und mit einer Hecke einzufassen, so dass die störende optische Wirkung von parkenden PKW’s gemildert wird. Bei der Einfriedung wird aus Verkehrssicherheitsgründen eine Höhe von ca. 80 cm vorgeschlagen. Die Verwendung von heimischen Gehölzen dient der ökologischen Harmonisierung mit der heimischen Flora und Fauna. Die rückwärtigen und seitlichen Einfriedungen des Grundstücks dienen einerseits der Ergänzung des vorhandenen schützens- und erhaltenswerten Gehölzbestandes als auch der städtebaulichen Einbindung und Einrahmung des Beginenhofes. Die Festsetzung zur Bepflanzung der privaten Grünfläche soll eine Mindestausstattung an Gehölzstrukturen in dem Gartenhof garantieren.

12. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Änderungsbereiches mit Gas, Wasser und elektrische Energie soll durch die zuständigen Versorgungsträger, die Entsorgung durch die zuständigen Entsorgungsträger sichergestellt werden. Der Änderungsbereich enthält im Ursprungsplan eine Versorgungsfläche für eine Trafostation direkt westlich der Gut-Heil-Straße sowie ein Leitungsrecht zugunsten der VEW westlich der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft. Das Leitungsrecht wird nach Auskunft der zuständigen Dortmunder Energie- und Wasserversorgung GmbH (DEW) nicht mehr benötigt. Ebenfalls wird die Versorgungsfläche für die Trafostation aufgegeben, da sie nach Auskunft des Vorhabenträgers auch nicht mehr erforderlich ist.

. . .

13. 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" vom 17.12.1996 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 und beispielsweise in die Gestaltung der privaten Grünfläche integriert werden. Die wasserrechtlichen Vorschriften sind hierbei zu beachten.

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

Von der Verpflichtung zur Versickerung, Verrieselung oder Einleitung ausgenommen ist gem. § 51 a Abs. 4 LWG NW Niederschlagswasser, das

a) ohne Vermischung mit Schmutzwasser in eine dafür vorhandene Kanalisation (Trennsystem) abgeleitet wird oder

b) aufgrund einer nach bisherigem Recht genehmigten Kanalisationsnetzplanung gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt wird oder werden soll, wenn der technische oder wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig ist.

Das Plangebiet war vor dem 01.01.1996 befestigt und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Von daher sind Regelungen des § 51 a LWG im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben nicht zu beachten. Aus dem vorgenannten Grund wird auf eine ortnahe Versickerung im Änderungsgebiet verzichtet. Das anfallende Niederschlagswasser ist daher in die städtische Kanalisation einzuleiten.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird das Tiefbauamt der Stadt Dortmund mögliche Rückhaltemaßnahmen zur verzögerten Einleitung prüfen. Dazu ist im Bebauungsplan ein Hinweis aufgenommen worden.

14. Städtebauliche Zahlenwerte

Wohnbaufläche (WA)	ca. 3 000 qm
Grünfläche (privat)	ca. 2 000 qm.

15. Kosten

Der Stadt Dortmund entstehen durch die Festsetzungen der Bebauungsplan-Änderung keine Kosten.

16. Entschädigung

Durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes werden keine Entschädigungsansprüche ausgelöst.

Dortmund, den 28. 09. 2005

O s t h o l t
Ltd. Städt. Verwaltungsdirektor