STADT
PLANUNGSAMT
DORTMUND

# Begründung

zur
Änderung Nr. 1
des Bebauungsplanes
In 0 207
- Körne Südwest -

# Begründung

## zur Änderung Nr. 1

## des Bebauungsplanes In O 207
## -Körne Südwest-

**09.November 2004**

**Inhaltsverzeichnis:**


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

2. Bestehendes Planungsrecht

2.1 Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP)
2.2 Bauplanungsrecht
2.3 Festsetzungen des Landschaftsplanes Dortmund-Mitte

3. Anlass, Ziele, Zwecke und Inhalte der Änderung

4. Umweltbelange

4.1 Umweltverträglichkeitsprüfung
4.2 Eingriffsregelung
4.3 Altlasten
4.4 Methanausgasungen

5. Ver- und Entsorgung
5.1 Gas, Wasser, Strom
5.2 Niederschlagswasser

6. Denkmalschutz/Denkmalpflege
7. Kampfmittel
8. Entschädigung
9. Flächenbilanzierung
10. Kosten

## 1. Räumlicher Geltungsbereich der Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes In O 207

Der Geltungsbereich der Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes In O 207 umfasst den Bereich westlich der Straße ‚Am Bertholdshof' bzw. der ‚Berliner Straße', sowie östlich des RW-TÜV Geländes bzw. der Grünanlage an der ‚Semerteichstraße'/'Lange Reihe'. Die südliche Begrenzung des Änderungsbereiches bildet der Einmündungsbereich ‚Lange Reihe'/'Am Bertholdshof' und die nördliche der Kindergarten an der ‚Berliner Straße'.

## 2. Bestehendes Planungsrecht

### 2.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Der seit dem 27.06.1985 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund stellt die Änderungsbereiche als

| | | |
|---|---|---|
| Sondergebiet | SO –BV- | Büro- und Verwaltung |
| Sondergebiet | SO –AZ- | Ausbildungszentrum Handwerk |
| Wohnbaufläche | WA | |
| Gemischte Baufläche | MI | |

dar.

Der vom Rat der Stadt Dortmund am 23.09.2004 beschlossene neue Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund enthält ebenfalls die Darstellungen

| | | |
|---|---|---|
| Sondergebiet | SO –AZ- | Ausbildungszentrum Handwerk |
| Wohnbaufläche | WA | |
| Gemischte Baufläche | MI | |

Daher ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.

### 2.2 Bauplanungsrecht

Der seit dem 15.11.1996 rechtsverbindliche Bebauungsplan In O 207 trifft im Änderungsbereich folgende Festsetzungen:

| | | |
|---|---|---|
| Allgemeine Wohngebiete | WA | |
| Mischgebiet | MI | |
| Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung | | -Mischverkehrsfläche- |
| Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung | | -Öffentliche Parkfläche- |
| Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung | | -Mehrzweckplatz- |
| Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung | | -F&R / Fuß- und Radweg- |
| Öffentliche Grünfläche | | -Parkanlage- |
| Straßenverkehrsfläche | | |

**2.3 Festsetzungen des Landschaftsplanes Dortmund-Mitte**

Der Änderungsbereich liegt außerhalb des rechtsverbindlichen Landschaftsplans DO-Mitte.

**3. Anlass, Ziele, Zwecke und Inhalte der Änderung**

Durch den seit dem 15.11.1996 rechtsverbindlichen Bebauungsplan In O 207 wurde die damals vorhandene Verkehrssituation im Bereich der ‚Berliner Straße' und der Straße ‚Am Bertholdshof', in Verbindung mit der Schaffung eines Mehrzweckplatzes neu geordnet. Auf dem Mehrzweckplatz mit seinem östlich angegliederten öffentlichen Parkplatz, sollen Stadtteilfeste, Märkte, Kirmes und ähnliche Veranstaltungen stattfinden. Bei der nun vorliegenden Ausbau- und Gestaltungsplanung für den Mehrzweckplatz und den Mischverkehrsflächen hat sich heraus gestellt, dass die im Bebauungsplan vorgesehenen Einmündungsbereiche für eine ordnungsgemäße und problemlose Anfahrt der Entsorgungs- und Rettungsfahrzeuge nicht ausreicht. Aus diesem Grund wurden die Einmündungsbereiche im Umfeld des Mehrzweckplatzes mit Ausrundungsradien zwischen 5,00m und 8,00m festgesetzt.

Auf dem nördlich des Handwerksausbildungszentrums gelegenen Grundstück 801 hat sich zwischenzeitlich ein nichtstörender Gewerbebetrieb angesiedelt, der sich sowohl funktional als auch logistisch als eine Erweiterung des Handwerksausbildungszentrums darstellt.
Derzeit erfolgt über eine Rampe, mittels einer Baulast über das Flurstück 778, die rückwärtige Erschließung. Eine weitere Erschließung über die im Bebauungsplan festgesetzte Mischverkehrsfläche ist nicht mehr erforderlich.

Die Erschließung kann weiterhin über das Grundstück des Handwerksausbildungszentrum erfolgen, wodurch eine zusätzliche verkehrliche Entlastung für die Wohnbebauung entlang der Straße ‚Am Bertholdshof' gegenüber der zur Zeit rechtskräftigen Festsetzung der Mischverkehrsfläche erreicht wird.

Die nicht mehr benötigte Mischverkehrsfläche wird den Baugebieten zugeschlagen und als „Sondergebiet SO -Handwerksausbildungszentrum-„ bzw. „Mischgebiet" festgesetzt.
Die städtebauliche Zielsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes In O 207, auf der nördlichen Seite der aufzugebenden Mischverkehrsfläche eine Blockrandbebauung zu entwickeln, soll weiterverfolgt werden. Als Steuerungsinstrument zur Realisierbarkeit einer Bebauung bis an die Grundstücksgrenze eignet sich hier die Festsetzung einer Baulinie verbunden mit einer zwingenden Höhenfestsetzung.
Durch die zwingende Festsetzung der Geschosszahl, die sich an den Bestand orientiert, in Kombination mit der Festsetzung einer Baulinie, wird in diesem Bereich eine unerwünschte Terrassenbebauung und ein zurückspringen einzelner Gebäude vermieden. Daraus ergibt sich gemäß §6 Abs.17 BauO NW eine geringere Tiefe der Abstandsfläche, wobei aber auch hier die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet bleiben.

Im Zusammenhang mit den geänderten Rahmenbedingungen wird die südlich des Mehrzweckplatzes gelegene Mischverkehrsfläche als Sackgasse ausgebildet und mit einer Wendeanlage für Entsorgungsfahrzeuge versehen.

Die geplanten Änderungen widersprechen den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes In O 207. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der bedarfsgerech-

ten verkehrlichen Erschließung sowie der Umwidmung der Verkehrsflächen in Baugebiete ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

## 4. Umweltbelange

### 4.1 Umweltverträglichkeitsprüfung

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches 2001 muss jeder Bebauungsplan bzw. seine Änderung auf die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach den Vorschriften des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes (UVPG) untersucht werden. Unter Berücksichtigung des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Richtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950) ist es erforderlich, anhand der Merkmale des Vorhabens, des Standortes und der Merkmale der möglichen Auswirkungen, die UVP-Pflicht eines bauplanungsrechtlichen Vorhabens festzustellen.

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes In O 207 beinhaltet nach der Anlage 1 zum UVPG keines der unter der Nr. 18 genannten bauplanungsrechtlichen Vorhaben, für das eine Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles durchzuführen ist.

### 4.2 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 NRW). 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.

Die im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung geplante Mischverkehrsfläche südlich des Mehrzweckplatzes sowie die geplante Umlegung des Fuß- und Radweges beanspruchen einen ca. 130 qm großen Teil eines heckenartigen Gehölzstreifens mit überwiegend standorttypischen Laubgehölzen und stellt somit einen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes und des Landschaftsgesetzes NRW dar.

Eine Unterlassung dieses Eingriffes, d. h. ein Verzicht auf die geplante Wendeanlage in der Mischverkehrsfläche kann nicht erfolgen, da diese Baumaßnahme Inhalt des bedarfsorientierten Verkehrskonzeptes im Umfeld des geplanten Mehrzweckplatzes und der zukünftigen Art der baulichen Nutzung ist.

Bei der Gewichtung der entgegenstehenden Belange von Natur und Landschaft zu den städtebaulichen Zielen wird als Ergebnis der Abwägung entschieden und für gerechtfertigt gehalten, dem Belang der städtebaulichen Ziele Vorrang einzuräumen, zumal die ökologischen Beeinträchtigungen als gering einzustufen sind. Somit sind die zu erwartenden ökologischen Beeinträchtigungen unvermeidbar und daher gemäß § 19 Abs. 2 BNatSchG bzw. § 4 und § 5 LG NRW auszugleichen.

Wegen des geringen Umfanges des Eingriffs wird in diesem Fall der Ersatz in Geld festgesetzt. Diese Ersatzzahlung wird herangezogen zur Umsetzung von ökologischen Ausgleichsmaßnahmen des Umweltamtes der Stadt Dortmund.

Die Berechnung des Umfangs des Ausgleichs bzw. der Höhe der Ersatzzahlung erfolgt nach der anerkannten und auch vom Rat der Stadt Dortmund genehmigten Methode zur ökologischen Bewertung der Biotopfunktionen von Biotoptypen von Dankwart Ludwig mit Beiträgen von Holger Meinig (Bochum 1991, Froelich und Sporbeck).
Grundlage der verwendeten Bewertungsmethode ist die Zuordnung der Biotoptypen zum Biotoptypenschlüssel der Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten NRW (LÖBF) und des Programmes zur Erfassung von Pflanzenarten in Niedersachsen (Haeupler und Garve, 1983).
Zur Bewertung werden ökologisch bedeutsame Kriterien herangezogen, die die ökologischen Verhältnisse eines Lebensraumes wiedergeben. Es sind dies:

- Natürlichkeit (N)
- Wiederherstellbarkeit (W)
- Gefährdungsgrad (G)
- Maturität (Reife) (M)
- Struktur- und Artenvielfalt (SAV)
- Häufigkeit (H)

Den Bewertungskriterien werden Wertzahlen von 0 - 5 zugeordnet und additiv zu einer jeweiligen ökologischen Wertigkeit (ÖW), die max. 30 Punkte betragen kann, verknüpft.
Diese ökologische Wertigkeit wird mit dem Flächenmaß der beanspruchten oder geplanten Biotoptypen multipliziert und ergibt so den jeweiligen ökologischen Gesamtwert.

Durch eine Gegenüberstellung der jeweiligen ökologischen Gesamtwerte von Bestand und Planung kann somit überprüft werden, inwieweit sich die ökologische Gesamtsituation innerhalb des Geltungsbereiches positiv oder negativ verändert.

Beim Nachweis eines ökologischen Defizites ist zu überprüfen, wie dieses in Fläche und Maßnahme zu kompensieren ist. In Ausnahmefällen (z.B. geringer Eingriffsumfang, keine ausreichenden Ausgleichsflächen vorhanden) kann die Kompensation als Ersatzzahlung (§ 19 Abs. 4 Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG - in Verbindung mit § 5 Abs. 3 Landschaftsgesetz – LG NRW -) erfolgen.

In dem Änderungsbereich Nr. 1 des Bebauungsplanes In O 207 ist mit einer zusätzlichen Versiegelung von ca. 130 qm durch die Wendeanlage in der Mischverkehrsfläche sowie die Umlegung des geplanten Fuß- und Radweges zu rechnen. Dabei wird der Biotoptyp Öffentliche Grünfläche (HM 52) mit einer ökologischen Wertigkeit von 9 Punkten/qm in Anspruch genommen. Daraus ergibt sich ein ökologischer Gesamtwert von 1.170 ÖW (130qm x 9 ÖW/qm).

Der nachfolgend festgesetzte Betrag der Ersatzzahlung basiert auf einem Kostenfaktor von 1 € pro ermitteltem Ausgleichsdefizitpunkt. Dieser Faktor wurde ermittelt, indem die Kosten für unterschiedliche Ausgleichsmaßnahmen berechnet und auf die Defizitpunkte umgelegt worden sind. Berücksichtigt sind dabei die Kosten für Grunderwerb, Planung, Herstellung sowie Fertigstellungs- und Entwicklungspflege.

Im Fall der Umsetzung des geplanten Vorhabens sind vom Tiefbauamt (StA 66) an das Umweltamt (StA 60) 1.170 € Ersatzzahlung zum Ausgleich des verursachten Eingriffs zu leisten.
Unabhängig davon sind für die 4 zu fällenden geschützten Bestandsbäume (3 überwiegend mehrstämmige Erlen sowie 1 Trompetenbaum) nach der Baumschutzsatzung der Stadt Dortmund vom Tiefbauamt (StA 66) beim Umweltamt (StA 60) Fällgenehmigungen zu beantragen sowie Ersatzpflanzungen und/oder Ausgleichszahlungen zu leisten.

### 4.3 Altlasten

Die Übersichtskarte „Altstandorte und Altablagerungen“ der Stadt Dortmund
(Stand:September 2000) enthält für den Änderungsbereich keine Kennzeichnung.

### 4.4 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 vorliegende Karte der potentiellen Gasaustrittsbereiche unterteilt das Stadtgebiet in mehrere Bereiche hinsichtlich der Austrittswahrscheinlichkeit. Der Änderungsbereich liegt in der Zone 2 der Karte der potentiellen Methanausgasungen im Stadtgebiet Dortmund. Danach sind Methangasaustritte hinreichend wahrscheinlich aber keine konkreten Austritte bekannt. Hinsichtlich der Zone 2 wurde für den Änderungsbereich daher folgender Hinweis aufgenommen:

„ Das Vorhaben liegt in der Zone 2 der Karte der potentiellen Methangasaustritte im Stadtgebiet Dortmund. Danach sind Methangasaustritte hinreichend wahrscheinlich aber keine konkreten Austritte bekannt. Aus Vorsorgegründen wird empfohlen, unter den geplanten Gebäuden eine Gasflächendrainage oder ein vergleichbares Sicherungssystem planen und installieren zu lassen.

Ggf. empfiehlt es sich, im Vorfeld eine gutachterliche Bewertung der grundstücksbezogenen Gasaustrittswahrscheinlichkeit vornehmen zu lassen. Die Ausführungsempfehlungen des Umweltamtes sind zu beachten. Ist ein entsprechendes Sicherungssystem vorgesehen, sollte sich der Antragsteller mit dem Umweltamt –Sachgruppe Altlasten- in Verbindung setzen.“.

## 5. Ver- und Entsorgung

### 5.1 Gas, Wasser, Strom

Die Versorgung des Änderungsbereiches mit Gas, Wasser und elektrischer Energie wird durch die zuständigen Versorgungsträger, die Entsorgung durch die zuständigen Entsorgungsträger sichergestellt.

### 5.2 Niederschlagswasser

Niederschlagwassers von Dach- und Hofflächen sind durch geeignete Maßnahmen, wie z.B. Versickerung oder Rückhaltung, zu verhindern, zu mindern oder merklich zu verlangsamen ist. Soweit die Möglichkeit besteht sollte hiervon Gebrauch gemacht 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 abgeschlossen werden, ist gem. § 51a 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 Wohles 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 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.

b) 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 werden.

Die neuen Straßen bzw. Zufahrten werden an bereits genehmigte und bestehende Kanalisationen angeschlossen. Von daher wäre eine Versickerung oder Verrieselung bzw. die Anlage eines zusätzlichen Trennsystems technisch und wirtschaftlich unverhältnismäßig.

**6. Denkmalschutz/Denkmalpflege**

Baudenkmalpflegerische 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.

**7. Kampfmittel**

Der Bebauungsplan-Änderungsbereich liegt in einem Bombenabwurfgebiet. Insofern sind bei anstehenden Erdbewegungsmaßnahmen im Rahmen von Bautätigkeiten rechtzeitig vor Baubeginn entsprechende Anträge auf Luftbildauswertung bei dem Ordnungsamt der Stadt Dortmund vom Bauherrn zu stellen. Sich aus dem Ergebnis der Auswertung evtl. ergebende Erfordernisse zur Kampfmittelräumung werden dabei vorgegeben und vor Baubeginn umgesetzt.

**8. Entschädigung**

Die festgesetzten Verkehrsflächen befinden sich im Eigentum der Stadt Dortmund.
Entschädigungsansprüche entstehen daher nicht.

**9. Flächenbilanzierung**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Sondergebiet | SO | -Handwerksausbildungszentrum- | ca.04.060 qm |
| Allgemeine Wohngebiete | WA | | ca.05.300 qm |
| Mischgebiet | MI | | ca.05.930 qm |
| Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung | | -Mischverkehrsfläche- | ca.01.460 qm |
| Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung | | -Öffentliche Parkfläche- | ca.00.680 qm |
| Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung | | -Mehrzweckplatz- | ca.02.160 qm |
| Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung | | -F & R- Fuß - Radweg | ca.00.070 qm |
| Gesamtfläche des Änderungsbereiches | | | ca.19.660 qm |
| Anzahl der Neuen Wohneinheiten WE | | | 48 |

**10. Kosten**

Kosten für die Stadt Dortmund entstehen für folgende Maßnahmen :

| | |
|---|---|
| Straßenbaukosten<br>(öfftl. Platz, Mischverkehrsfläche, öfftl. Stellplätze, F&R) | ca. 827.000 € |
| Grunderwerbskosten für Verkehrsflächen<br>(westl. Platzfläche, östl. der v.g. Platzfläche) | ca. 65.000 € |
| GESAMTKOSTEN | ca. 892.000 € |

Dortmund, 09.11.2004

Ostholt
Ltd. Städt. Verw.-Direktor