Begründung

zum Bebauungsplan In W 103

– Tremonia –

Änderung Nr. 4

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und
Bauordnungsamt

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

1. Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation 1

1.1 Räumlicher Geltungsbereich 1

1.2 Gegenwärtige Situation im Plangebiet und seiner Umgebung 1

2. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung 3

3. Bestehendes Planungsrecht 4

3.1 Regionalplan 4

3.2 Flächennutzungsplan 4

3.3 Landschaftsplan 5

3.4 Bebauungsplan 5

4. Bebauungskonzept 5

5. Art und Maß der baulichen Nutzung 5

5.1 Art der baulichen Nutzung 5

5.2 Maß der baulichen Nutzung 6

6. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche 6

7. Stellplätze und Müllbehälter 7

8. Grünordnung 7

9. Gestalterische Festsetzungen 8

10. Erschließung und ruhender Verkehr 9

11. Lärmimmissionen 9

12. Umweltbelange 13

12.1 Gesetzliche Grundlagen 13

12.2 Umweltmedien / Abwägungsmaterial 13

12.3 Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung 16

12.4 Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen, Grünplanung, Baumersatz 16

12.5 Anwendung der Bodenschutzklausel 17

12.6 Klimaschutz 17

13. Ver- und Entsorgung 18

14. Sonstige Belange 18

14.1 Bodeneingriffe und Bodendenkmäler 18

14.2 Kampfmittel 18

14.3 Bergbau 19

14.4 Altlasten 19

14.5 Methanausgasungen 19

15. Kosten **20**

16. Städtebauliche Zahlenwerte **20**

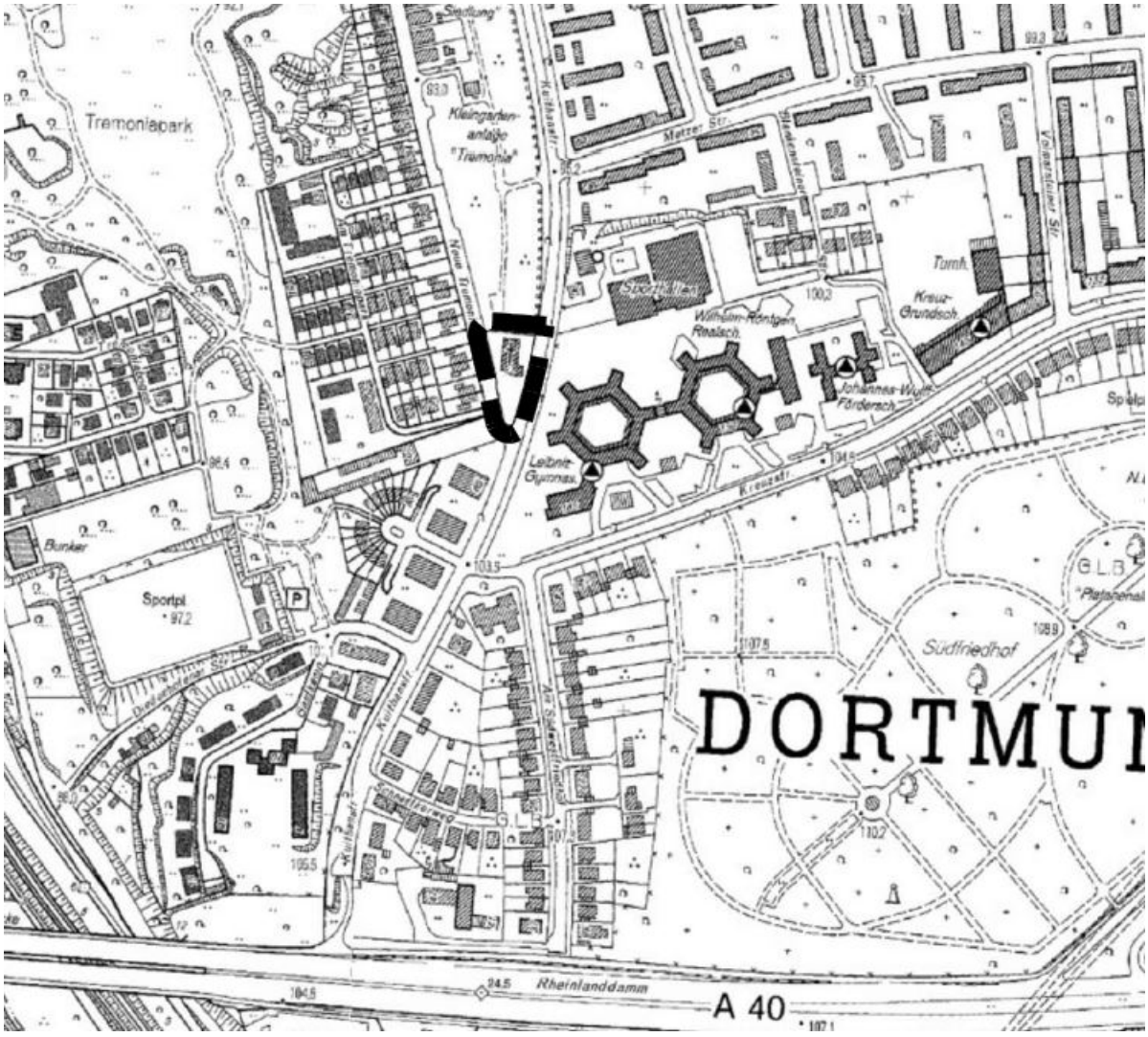
17. Übersicht der Gutachten **20**

18. Anlage: Pflanzenauswahlliste **21**

1. Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans In W 103 - Änderung Nr. 4 liegt im Stadtbezirk Innenstadt West und umfasst den Bereich südlich der Kleingartenanlage „Tremonia“, westlich der „Kuithanstraße“ und östlich der „Neue Tremoniastraße“. Der Änderungsbereich hat eine Größe von 1.617 m² und umfasst das Flurstück 485 der Flur 19, Gemarkung Dortmund.



1.2 Gegenwärtige Situation im Plangebiet und seiner Umgebung

Bei der Fläche handelt es sich um ein ehemaliges Kirchengrundstück der Neuapostolische Kirche Nordrhein-Westfalen. Die Nutzung für das Kirchengebäude wurde aufgegeben und die Entweihung der Kirche wurde bereits durchgeführt.



Das Kirchengebäude ist im nördlichen Grundstücksbereich angeordnet. Südlich der Kirche befindet sich der asphaltierte Parkplatz mit Zufahrt von Westen über die Neue Tremoniastraße. Im Plangebiet sind drei Bäume vorhanden, wovon eine Birke unter die Baumschutzsatzung der Stadt Dortmund fällt.

Nördlich an die Fläche grenzt die Tremonia-Kleingartenanlage an, während sich westlich Wohnbebauung in Form von Mehrfamilienhäusern anschließt. Im Osten befinden sich an der Kreuzstraße das Leibnitz-Gymnasium, die Wilhelm-Röntgen-Realschule, die Johannes-Wulff-Förderschule und die städtische Grundschule Kreuzstraße. In 500 m Entfernung ist ein Lebensmittel-Discounter an der Haldenstraße fußläufig erreichbar. Weitere Geschäfte befinden sich an der Lindemannstraße / Möllerbrücke in ca. 1 km Entfernung.

Über die Bushaltestelle Kuithanstraße sind die Buslinien 452 Körne – Hauptbahnhof und 453 Schüren – Hauptbahnhof erreichbar. An der ca. 1 km entfernten Stadtbahnhaltestelle Kreuzstraße ist die Stadtbahnlinie U 42 Grevel – Hombruch erreichbar.

Die Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz ist als gut zu bezeichnen. Die Anschlussstelle Dortmund-Mitte an die A 40 befindet sich in 1,5 km Entfernung südöstlich des Plangebiets.

2. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Die Neuapostolische Kirche Nordrhein-Westfalen hat die Nutzung für das im Änderungsbereich stehende Kirchengebäude aufgegeben. Der Investor plant nun auf dem Grundstück die Errichtung eines Wohngebäudes als Geschosswohnungsbau. Durch die Änderung Nr. 4 des Bebauungsplanes In W 103 – Tremonia - sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung dieser Maßnahme geschaffen werden.

Im März 2009 hat der Rat der Stadt das Kommunale Wohnkonzept Dortmund verabschiedet. Dort werden die Anforderungen an die zukünftige Wohnungs- und Siedlungsentwicklung formuliert. An zentraler Stelle wird deutlich gemacht, dass trotz geänderter Rahmenbedingungen (demografischer Wandel) die Schaffung von Planungsrecht für den Wohnungsneubau weiterhin notwendig ist. Als Zielgröße wird empfohlen, eine Anhebung des Einfamilienhausbaus auf 650 Häuser und des Geschosswohnungsbaus auf 500 Wohnungen jährlich anzustreben.

Die Baulandausweisung bleibt somit ein wichtiges Instrument der Stadtentwicklungspolitik. Ihre Aufgabe ist es, einen beständigen Beitrag zur Angebotsanpassung auf dem Wohnungsmarkt und Attraktivitätssteigerung der Stadt zu leisten. Damit werden die Voraussetzungen geschaffen für eine bessere Einwohnerbindung und eine erhöhte Zuwanderungsbereitschaft. Die Wohnbauflächenentwicklung der Zukunft ist keine Politik der breit angelegten Programme, der großen Projekte und standardisierten Lösungen. Vielmehr wird empfohlen, wohnungspolitische Ziele jeweils sehr eng abgestimmt auf den kleinräumigen Kontext, das Vorhaben und die Zielgruppen zu konkretisieren. Ein besonderes Augenmerk gilt dabei den Familien, den Senioren und den Menschen mit Behinderungen.

Der Änderungsbereich liegt im Innenbereich und wird von der Kuithanstraße und der „Neue Tremoniastraße“ erschlossen. Die bauliche Entwicklung des Plangebietes entspricht den Anforderungen des Gesetzgebers, wonach gemäß § 1a Baugesetzbuch (BauGB) vor Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen vorrangig Innenbereiche zu entwickeln sind. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt. Bebauungspläne der Innenentwicklung können ohne Vorprüfung des Einzelfalls im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden, wenn eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger

als 2,0 ha festgesetzt wird. Es kann von der frühzeitigen Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange abgesehen werden. Zudem darf durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht begründet werden und es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen. Dieses trifft auf die vorliegende Bebauungsplanänderung zu.

3. Bestehendes Planungsrecht

3.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg - Teilabschnitt Oberbereich Dortmund - westlicher Teil - (Dortmund, Kreis Unna, Hamm) stellt den Planbereich als "Allgemeinen Siedlungsbereich" (ASB) dar.

3.2 Flächennutzungsplan

Der seit dem 31.12.2004 rechtswirksame Flächennutzungsplan enthält für den Änderungsbereich, dem Kirchengrundstück, die Darstellungen „Grünfläche – Dauerkleingartenanlage“ und „Fläche für den Gemeinbedarf“. Die Dauerkleingartenanlage schließt sich nördlich an das Kirchengrundstück an, so dass faktisch für den Änderungsbereich die Darstellung „Fläche für den Gemeinbedarf“ zutrifft. Als vorbereitender Bauleitplan stellt der Flächennutzungsplan die Flächen nicht parzellenscharf dar. Insofern ist die Darstellung "Grünfläche - Dauerkleingartenanlage" aus der Unschärfe des Flächennutzungsplans heraus ableitbar.

Die geplanten Festsetzungen sind nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Es ist daher erforderlich, die vorhandenen Darstellungen in „Wohnbaufläche“ zu ändern. Es ist jedoch nicht geplant, Flächen der Dauerkleingartenanlage in Wohnbaufläche umzuwandeln. Die Flächennutzungsplanänderung bezieht sich ausschließlich auf das ehemals von der Kirche genutzte Grundstück. Nach § 13a Abs. 2 BauGB besteht die Möglichkeit, den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen. Von dieser Möglichkeit soll hier Gebrauch gemacht werden. Dabei handelt es sich um einen redaktionellen Vorgang, auf den die Vorschriften des BauGB über die Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen keine Anwendung finden. Die Berichtigung des Flächennutzungsplans erhält die Bezeichnung „Änderung Nr. 63 (B)“.

3.3 Landschaftsplan

Der Änderungsbereich liegt außerhalb des Geltungsbereiches des seit dem 24.01.1996 rechtsverbindlichen Landschaftsplanes Dortmund-Mitte.

3.4 Bebauungsplan

Der Änderungsbereich liegt im Geltungsbereich des seit dem 27.04.2001 rechtskräftigen Bebauungsplanes In W 103 – Tremonia – und setzt für diesen Bereich „Fläche für den Gemeinbedarf“ fest. Mit der Rechtskraft der Änderung Nr. 4 des Bebauungsplanes In W 103 – Tremonia – werden die bisherigen Festsetzungen für den Änderungsbereich ersetzt.

4. Bebauungskonzept

Auf dem Grundstück ist ein unterkellertes Wohngebäude mit vier Geschossen für 14 bis 15 Geschosswohnungen geplant. Das oberste vierte Geschoss ist als Staffelgeschoss vorgesehen. Das Gebäude soll ein Flachdach mit extensiver Dachbegrünung erhalten. Die privaten Stellplätze werden nördlich des Gebäudes mit Anschluss an die Kuithanstraße untergebracht. Innerhalb der Gartenflächen südlich des Wohnhauses soll ein Kleinkinderspielplatz entstehen. Das Konzept wurde in zwei Sitzungen dem Gestaltungsbeirat der Stadt Dortmund vorgestellt und erhielt in der nun geplanten Form seine Zustimmung.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung

5.1 Art der baulichen Nutzung

Für den Änderungsbereich wird als Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemein zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Damit bleiben quartiersbezogene Möglichkeiten zu kleinteiligen funktionalen Mischungen zulässig.

Eine klarstellende Akzentuierung bei der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung erfolgt im Sinne des Zieles, Wohnraum zu schaffen, gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO durch den Ausschluss der im Allgemeinen Wohngebiet laut § 4 ausnahmsweise zulässigen Nutzungskategorien:

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

Diese Nutzungen weisen in den meisten Fällen einen größeren Flächenbedarf auf und erzeugen zusätzlichen Verkehr und Immissionen. Dieses ist im Änderungsbereich nicht erwünscht.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

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

- die Grundflächenzahl,
- die Geschossflächenzahl,
- die Zahl der Vollgeschosse und
- die Höhe baulicher Anlagen.

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt. Dies entspricht den in § 17 Abs. 1 BauNVO genannten Obergrenzen der GRZ / GFZ für WA-Gebiete. Damit wird sichergestellt, dass eine flächensparende Bebauung realisiert werden kann, die eine ausreichende Durchgrünung zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse gewährleistet.

Es werden drei Vollgeschosse als zulässiges Höchstmaß festgesetzt. Die konkrete Höhenentwicklung des geplanten Wohngebäudes wird über die Festsetzung der Gebäudeoberkante (114,70 m ü. NHN) geregelt. Damit wird die Errichtung eines zusätzlichen Geschosses als Nichtvollgeschoss in Form eines Staffelgeschosses ermöglicht. Staffelgeschosse als oberstes Geschoss müssen gegenüber den Außenwänden der darunter liegenden Geschossen allseitig um mindestens 1,00 m zurücktreten. Eine Ausnahme von dieser Festsetzung ist ausschließlich zur Erstellung von Treppenhäusern zulässig.

6. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im Änderungsbereich wird die überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Es wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgelegt. In der offenen Bauweise werden die Gebäude

mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Dabei darf die Länge der Gebäude höchstens 50 m betragen.

7. Stellplätze und Müllbehälter

Stellplätze und Müllbehälter sind gemäß § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen und der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB gesondert hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig. Diese Festsetzung dient der Herstellung einer städtebaulichen Ordnung innerhalb des Wohnquartiers. Circa zehn Fahrradstellplätze sind östlich des Gebäudes an der Kuithanstraße geplant. Weitere Fahrradstellplätze werden im Keller des Gebäudes angeboten.

Die genauen Standorte der Müllbehälter und der Fahrradstellplätze werden im Baugenehmigungsverfahren festgelegt.

8. Grünordnung

Grünordnerische Festsetzungen dienen der Durchgrünung des Baugebietes und der Minderung des Eingriffes durch die Neubebauung. Folgende Festsetzungen erfolgen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a und b BauGB:

Zur ergänzenden Begrünung des Plangebietes, als Abfederungsmaßnahme zu den Klimafolgen und zur Drosselung von Abflussspitzen durch Retention ist das Flachdach mittels extensiver Dachbegrünung unter Berücksichtigung der Hinweise der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie 2008 (www.fll-ev.de) zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Aus Gründen einer gesicherten Funktionserfüllung ist eine mindestens 8 cm starke Magersubstratauflage, die einen Abflussbeiwert < 0,5 psi erzielt, unter Verwendung von Sedum-Arten (Sedum-Sprossenansaat) und mindestens 20 % Flächenanteil an heimischen Wildkräutern (Topfballen-Pflanzung) vorzusehen. Im Zuge der fachgerechten Pflege ist ggf. entstehender Gehölzaufwuchs zu beseitigen.

Stellplatzanlagen sind je angefangene 2 Längsparkplätze oder je angefangene 5 Senkrechtparkplätze mit einem breitkronigen Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammmindestumfang von 18-20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bei 15 geplanten Stellplätzen sind dementsprechend drei Bäume anzupflanzen. Die Festsetzung dient vornehmlich der Stellplatzbegrünung. Aufgrund der beengten Verhältnisse auf dem Grundstück ist es jedoch zulässig, die Bäume auf dem Baugrundstück verteilt, jedoch in direkter Nähe zur Stellplatz-

anlage anzupflanzen. In der Pflanzenauswahlliste (siehe Anlage) werden verschiedene, überwiegend heimische Arten empfohlen.

Als Ersatzbaum für die eventuell nicht zu erhaltende Birke ist innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche in der vorderen Spitze ein standortgerechter, heimischer Laubbaum I. Ordnung als Hochstamm mit einem Anpflanzstammumfang von 20 - 25 cm gemessen in 1 m Höhe anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

Im nordöstlichen Planbereich ragt die Baumkrone einer Birke in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinein. Die Fläche ist zu erhalten und vollständig mit bodendeckender Vegetation aus heimischen, standortgerechten Stauden oder Gehölzen anzulegen. Die Bepflanzung ist fachgerecht durchzuführen und dauerhaft zu erhalten.

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. Geschützte Bäume dürfen durch Bauarbeiten oder Baustellenverkehr im Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich nicht beschädigt werden. Die Bauleitung hat sicherzustellen, dass vor Beginn der Baumaßnahmen geeignete Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 und den Richtlinien für die Anlage von Straßen, Abschnitt 4, Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen (RAS-LP 4) vorzunehmen sind.

Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades sind private Stellplätze im Wohngebiet mit Splittfugen- oder Rasenpflaster, Rasengittersteinen, offenfugiger Pflasterung (Fugenbreite ca. 20 mm) oder mit vergleichbaren wasserdurchlässigen Materialien auf einem herzustellenden versickerungsfähigen Unterbau zu befestigen.

9. Gestalterische Festsetzungen

Wesentliche städtebauliche Gestaltungselemente sind bereits durch die oben dargelegten Festsetzungen zur Geschossigkeit, zur Bauweise und zu den überbaubaren Flächen bestimmt. Weitere gestalterische Regelungen werden gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 86 BauO NRW getroffen und beziehen sich auf Festsetzungen zur Gestaltung der Standplätze von Abfallbehältern und zu Einfriedungen.

Sämtliche außerhalb des Gebäudes aufgestellten Abfallbehälter bzw. Gemeinschaftsmüllanlagen sind durch Heckenpflanzungen oder eine Rankkonstruktion unter Verwendung von Rank- und Kletterpflanzen dauerhaft einzugrünen.

Im Wohngebiet sind zur Einfriedung des Grundstückes an Erschließungsflächen und zur Eingrünung der Stellplatzanlage Hecken mit einer Mindesthöhe von 0,80 m bis ma-

ximal 1,20 m Höhe zu pflanzen. Im Bereich der Gehwegüberfahrten sind Sichtdreiecke (ca. 3 x 3 m) von sichtbehindernden Einbauten und Einfriedungen freizuhalten. Hecken sind in diesem Bereich nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Die Schnitthecken sind zweireihig mit mindestens 0,5 m Breite zu pflanzen. Die Hecken dürfen auch als dichte, freiwachsende Laubholzhecke gepflanzt werden. Es sollen heimische, standortgerechte Arten verwendet werden, wie z.B. Hainbuche, Buche oder Liguster. Der Pflanzabstand zur Grundstücksgrenze muss mindestens 0,50 m betragen. Es sind nur innenliegende Zäune zulässig, die die Höhe der Hecke nicht überragen. Die Hecken sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

Die gestalterischen Festsetzungen dienen dazu, ein ansprechend gestaltetes Wohnquartier zu entwickeln. Die Festsetzungen dienen der Herstellung einer städtebaulichen Ordnung und lassen den Bauherren genügend Spielraum zur Verwirklichung eigener gestalterischer Wünsche.

10. Erschließung und ruhender Verkehr

Die Unterbringung der benötigten Stellplätze erfolgt auf privaten Flächen, die den jeweiligen Wohneinheiten zugeordnet werden. Im Wohngebäude sind zurzeit 14 bis 15 Wohneinheiten geplant. Die Stellplatzanlage sieht dementsprechend 14 bis 15 Pkw-Stellplätze vor. Ca. zehn Fahrradstellplätze sind östlich des Gebäudes an der Kuithanstraße geplant. Weitere Fahrradstellplätze werden im Keller des Gebäudes angeboten.

Die Erschließung der Stellplatzanlage erfolgt von der Kuithanstraße. Das Baugrundstück ist für Fußgänger und Fahrradfahrer zusätzlich auch über die „Neue Tremoniastraße“ erschlossen. Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Besucherparkplätze vorhanden.

11. Lärmimmissionen

Zur Beurteilung der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen und sich hieraus abzuleitender Schallschutzmaßnahmen wurde eine schalltechnische Untersuchung durch ein Gutachterbüro (Ingenieurbüro G. Hoppe, Februar 2016) durchgeführt. Hierin wurden auch die sich aus dem planbedingten Zusatzverkehrsaufkommen ergebenden Auswirkungen auf den Umgebungsbereich beurteilt.

Für das geplante Wohngebäude wurden die Geräuschimmissionen durch Straßenverkehrslärm der nächstgelegenen innerstädtischen Straßen „Kuithanstraße“ und „Kreuzstraße“ rechnerisch ermittelt. Die Geräuschimmissionen des Straßenverkehrs sind nach den Berechnungsvorschriften RLS 90 „Richtlinien für den Lärmschutz an Stra-

ßen“ zu ermitteln und nach den Beurteilungskriterien der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ zu beurteilen. Hierbei wird der Beurteilungszeitraum Tag (6 Uhr bis 22 Uhr) sowie Nacht (22 Uhr bis 6 Uhr) berücksichtigt.

Für die Berechnung der Geräuschimmissionen durch Straßenverkehrslärm auf der Kuithanstraße und Kreuzstraße wurden Verkehrsdaten nach Angabe des Stadtplanungs- und Bauordnungsamtes Dortmund zugrunde gelegt. Es wurden Analysedaten aus dem Jahre 2010 zur Verfügung gestellt. Für eine Prognoseerhebung besteht nach Angabe des Stadtplanungs- und Bauordnungsamtes keine Notwendigkeit, da das Verkehrsaufkommen in diesem Bereich rückläufig ist und die Analysedaten den „worst-case-Fall“ darstellen.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass der schalltechnische Orientierungswert nach DIN 18005 von 55 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete (WA) im Tageszeitraum an den Fassaden des geplanten Wohngebäudes, die der Kuithanstraße am nächsten liegen um bis zu 7 dB überschritten wird. Tagsüber ergeben sich im Gesamtergebnis an den Gebäudefassaden Beurteilungspegel zwischen 39 dB(A) und 62 dB(A).

Im Nachtzeitraum wird der schalltechnische Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete (WA) von 45 dB(A) an den Fassaden, die der Kuithanstraße am nächsten liegen um bis zu 8 dB überschritten. Nachts ergeben sich im Gesamtergebnis an den Gebäudefassaden Beurteilungspegel zwischen 30 dB(A) und 53 dB(A).

Für die Balkone, Loggien und Terrassen gilt der Tageszeitraum. Auf den nach Süden orientierten Terrassen und Balkonen wird der schalltechnische Orientierungswert nach DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) um 3 dB überschritten. An allen übrigen Terrassen und Balkonen/Loggien wird der schalltechnische Orientierungswert unterschritten und damit eingehalten.

Das Änderungsgebiet ist also durch Verkehrslärm belastet. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden nur teilweise eingehalten. Bei den Orientierungswerten der DIN 18005 handelt es sich um Orientierungswerte, die wünschenswerter Weise bei einer Neuplanung einzuhalten sind. Aufgrund des bestehenden Wohnungsbedarfs, des Vorrangs der Innenentwicklung, der innenstadtnahen Lage und der Tatsache, dass die Fläche bereits bebaut war, soll diese Fläche trotz der oben beschriebenen Überschreitungen einer Wohnnutzung zugeführt werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass an der West- und teilweise auch an der Nordfassade die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete eingehalten werden. Eine Bebauung, die so weit von der Kuithanstraße abrückt, dass die Immissionspegel an der Ostfassade deutlich sinken, kann aufgrund des dreieckigen Grundstückes nicht realisiert werden. Aktive Hindernisse (Lärmschutzwand/Lärmschutzwall) zum Schutz der Gebäude entlang der Kuithanstraße scheiden mangels Platz und städtebaulicher Unverträglichkeit aus. Eine Schallschutzwand entlang der Kuithanstraße würde einerseits das Straßenbild stören und anderer-

seits die Belichtung der geplanten Erdgeschosswohnungen stark beeinträchtigen. Ein Ausschluss von Aufenthaltsräumen zur Kuithanstraße kann aufgrund der Absicht, mehrere Wohnungen pro Etage zu errichten nicht umgesetzt werden. Insofern können nur passive Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden. Dabei soll durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen an der nachts stark belasteten Ostfassade eine ausreichende Belüftung der Räume im Nachtzeitraum sichergestellt werden, ohne dass die Fenster geöffnet werden müssen.

Der Bebauungsplan enthält folgende passive Schallschutzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB:

Im WA-Gebiet sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Straßenverkehrslärmbelastung der Kuithanstraße für die Gebäude bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen. Dabei dürfen die Innenschallpegel, wie in der im Bebauungsplan abgedruckten Tabelle aufgeführt, nicht überschritten werden.

Sofern diese Werte nicht schon durch Grundrissgestaltung und Baukörperanordnung eingehalten werden können, sind schallschützende Außenbauteile, wie z.B. Schallschutzfenster, Schallschutzfenster mit integrierter schallgedämmter Lüftungseinrichtung, vorgesetzte Glaserker, Außentüren, Dachflächen, Wände etc. entsprechend der VDI-Richtlinie 2719 zu verwenden.

Die vorgenannten Schallschutzanforderungen sind im Rahmen der nach landesrechtlichen Vorschriften vorgeschriebenen schallschutztechnischen Nachweisführung zu berücksichtigen. Maßgebend ist die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in ihrer zum Zeitpunkt der Errichtung der baulichen Anlage gültigen Fassung.

An der Ostfassade des Gebäudes sind Schlaf- und Kinderzimmer mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszurüsten.

Durch diese passiven Schallschutzmaßnahmen werden die Räume innerhalb des geplanten Wohngebäudes vor Verkehrslärm geschützt. Die nach Süden ausgerichteten Terrassen und Balkone indes müssen auf andere Art und Weise vor dem Verkehrslärm der Kuithanstraße geschützt werden. Hier bietet sich als aktive Schallschutzmaßnahme die bauliche Schließung der zur Kuithanstraße ausgerichteten Seiten der Terrassen/Balkone/Loggien mittels einer Lärmschutzwand an.

Der Bebauungsplan enthält folgende aktive Schallschutzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB:

Im WA-Gebiet sind zum Schutz vor Verkehrslärm der Kuithanstraße an der Ostfassade der Gebäude Terrassen und Balkone ausgeschlossen. Terrassen und Balkone an der

Nord- und Südfassade sind an ihrer östlichen Seite mit einer Lärmschutzwand (Höhe: jeweils 2 m über Terrassen-/ Balkonfußboden; Tiefe: 3 m; erf. R`w = 24 dB) abzuschirmen.

Mit diesen Schallschutzfestsetzungen ist das geplante Baugebiet in ausreichendem Maß vor Verkehrslärm geschützt.

Weiterhin wurde überprüft, ob sich aus dem planbedingten Zusatzverkehrsaufkommen Auswirkungen auf den Umgebungsbereich ergeben. Hierzu ist zu sagen, dass die Geräuschimmissionen, die durch den Quellverkehr aus dem Plangebiet verursacht werden, bei der vorhandenen, hohen Verkehrsbelastung als irrelevant einzustufen sind. Vorkehrungen zum Schutz der Nachbarschaft vor Verkehrslärm, verursacht durch die geplante Wohnnutzung, sind dementsprechend nicht zu treffen.

Schalltechnisch untersucht wurden darüber hinaus Geräuschimmissionen, die von dem zuzuordnenden PKW-Parkverkehr der Bewohner des geplanten Wohngebäudes an der nächstbenachbarten Wohnnachbarschaft und am eigenen, geplanten Wohngebäude verursacht werden. Die Geräuschimmissionen sind durch eine Schallausbreitungsrechnung an den nächstgelegenen Wohnhäusern zu berechnen und nach den Beurteilungskriterien der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm vom 26.08.1998) zu beurteilen. Hierbei wird der Beurteilungszeitraum Tag (6 Uhr bis 22 Uhr) sowie die „lauteste“ Nachtstunde (z.B. 22 Uhr bis 23 Uhr) berücksichtigt.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass der Geräuschimmissions-Richtwert IRW nach TA-Lärm von 55 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete (WA) im Tageszeitraum an den Fassaden des geplanten MFH um mindestens 6 dB unterschritten (Beurteilungspegel: 49 dB(A)) wird. Nur im Nachtzeitraum, d.h. der lautesten Nachtstunde nach TA-Lärm, wird der Richtwert von 40 dB(A) an der Nord- und Ostfassade jedoch um bis zu 5 dB überschritten (Beurteilungspegel: 45 dB(A)). Verursacht wird dies durch drei Fahrzeugbewegungen in dieser Stunde.

An der nächstbenachbarten Wohnnachbarschaft (im Westen) werden aufgrund der größeren Entfernung des geplanten Parkplatzes die Geräuschimmissions-Richtwerte für Allgemeine Wohngebiete sowohl im Tages- als auch im Nachtzeitraum unterschritten und damit eingehalten.

Die Bayerische Parkplatzlärmstudie (Ausgabe 2007, Abschnitt 10.2.3) führt zu Parkplätzen in Wohnanlagen aus: „Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Stellplatzimmissionen auch in Wohnbereichen gewissermaßen zu den üblichen Alltagserscheinungen gehören und dass Garagen und Stellplätze, deren Zahl dem durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf entspricht, auch in einem von Wohnnutzung geprägten Bereich keine erheblichen, billigerweise unzumutbaren Störungen hervorrufen. (…)“ Davon ist auch hier trotz der Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte in

der lautesten Nachtstunde auszugehen, zumal die Immissionen von den Nutzern des Gebäudes selbst verursacht werden. Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

12. Umweltbelange

12.1 Gesetzliche Grundlagen

Mit dem 01.01.2007 ist das „Gesetz zu Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ vom 21.12.2006 in Kraft getreten. Der vorliegende Bebauungsplan In W 103 – Tremonia – Änderung Nr. 4 wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a 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.

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht den in § 13a BauGB genannten Voraussetzungen (festgesetzte Grundfläche von weniger als 20.000 m², keine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung, keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Flora-Fauna-Habitat- und Vogelschutzgebieten).

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; sprich 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 des § 1a BauGB anzuwenden und in die Abwägung einzustellen.

12.2 Umweltmedien / Abwägungsmaterial

Zur Beschreibung der Umweltmedien wurden örtliche Erhebungen durchgeführt und u.a. der Umweltplan der Stadt Dortmund sowie vorliegende Fachgutachten ausgewertet.

Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb der westlichen Innenstadt und wird räumlich begrenzt durch die Kuithanstraße, die „Neue Tremoniastraße“ und die Kleingartenanlage „Tremonia“. Das Plangebiet wurde als Kirchengrundstück genutzt und ist derzeit noch bebaut (Kirche mit vorgelagertem Parkplatz). Ein Abbruchantrag wurde bereits gestellt.

Tiere/Pflanzen: Es ist ein gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Dortmund geschützter Baum auf dem Plangrundstück vorhanden (Birke, Stammumfang 1,5 m). Eine Bedeutung des Plangebiets für die Tierwelt ist laut Angabe des Umweltamtes nicht gegeben, so dass auf die Erarbeitung einer artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung verzichtet wurde.

Boden: Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist auf Grund der Vornutzung als Kirchengrundstück stark versiegelt. Die Fläche ist nicht im Altlastenkataster verzeichnet. Im Zuge der Begutachtung des Baugrundes (GeoExperts, Juni 2015) wurden unter einer 0,1 m dicken Oberbodenschicht aus Mutterboden in 0,45 bis 0,5 m unter Geländeoberkante Auffüllungen als Bauschutt-Sand-Schluff Gemisch erbohrt. Unterhalb der Auffüllung wurden bis in Tiefen von 2,8 m unter Geländeoberkante quartäre Lößablagerungen erbohrt, die als bindige Ablagerungen stark wasserempfindlich sind. Unterhalb der Lößablagerungen wurde in Teilen des Plangebietes eine mächtige Grünsandschicht erbohrt, in anderen Teilen steht verwitterter Tonmergelstein an. Unterhalb des Grünsandes steht ebenfalls verwitterter Tonmergelstein an. Der Umweltplan gibt für die Fläche einen Versiegelungsgrad von 60 - 80%, als Bodentyp wird dort Parabraunerde, Pseudogley- und Gley-Parabraunerde, tiefgründig aus Löß angegeben. Die ökologische Bewertung des Bodens enthält die Aussage „naturfremder Boden mit sehr stark eingeschränkter Bodenfunktionen“.

Wasser: Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Zum Grundwasserstand gibt es keine Angaben im Umweltplan. Die Durchlässigkeit des Untergrundes wird in die Klasse 2 = mittlere Durchlässigkeit eingeordnet. Im Zuge der hydrogeologischen Untersuchungsarbeiten (GeoExperts, Juni 2015) konnte kein Grundwasser festgestellt werden.

Klima / Luft: Das Plangebiet wird im Umweltplan als Fläche mit Stadtrandklima dargestellt. Die Klimafunktionskarte des RVR ordnet das Plangebiet und den Umgebungsbereich in die Kategorie Stadtrandklima - dicht bebaute Wohn- und Mischgebiete ein. Die Flechtenkartierung gibt Hinweise zur Luftqualität. Sie weist das Plangebiet als Bereich mit ziemlich hoher Belastung (1,1 – 1,2) aus. Neue Karten des LANUV zeigen, dass keine Überschreitung der Grenzwerte der Lufthygiene gegeben ist.

Mensch: Das Plangebiet und sein Umfeld werden dem Siedlungsraum zugeordnet – Wohnnutzung verbunden mit Erholungsdruck. Das Plangebiet wurde bisher als Kirchengrundstück genutzt. Beeinträchtigungen der Erholungsfunktion ergeben sich durch

die Lärmbelastung der Hauptverkehrsstraßen. Der Umweltplan stellt Verkehrs- und Schienenlärmbänder in der Umgebung des Plangebietes dar. Für das Plangebiet ist tagsüber eine Verkehrslärmbelastung von 50 - 55 dB(A) und nachts von 45 - 50 dB(A) dargestellt. Die Bahnlinie ist mit einer Belastung von tags und nachts 50 - 55 dB(A) ausgewiesen. Die Karte „Fluglärm“ weist keine Belastung für das Plangebiet aus.

Zur Prognose der durch die Planung ausgelösten Verkehrslärmbelastung für die umliegenden Nutzungen sowie zur Beurteilung der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen wurde eine schalltechnische Untersuchung (Ingenieurbüro G. Hoppe, Februar 2016) durchgeführt.

Das Änderungsgebiet ist durch Verkehrslärm belastet. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden nur teilweise eingehalten:

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass der schalltechnische Orientierungswert nach DIN 18005 von 55 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete (WA) im Tageszeitraum an den Fassaden des geplanten Wohngebäudes, die der Kuithanstraße am nächsten liegen um bis zu 7 dB überschritten wird. Tagsüber ergeben sich im Gesamtergebnis an den Gebäudefassaden Beurteilungspegel zwischen 39 dB(A) und 62 dB(A).

Im Nachtzeitraum wird der schalltechnische Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete (WA) von 45 dB(A) an den Fassaden, die der Kuithanstraße am nächsten liegen um bis zu 8 dB überschritten. Nachts ergeben sich im Gesamtergebnis an den Gebäudefassaden Beurteilungspegel zwischen 30 dB(A) und 53 dB(A).

Für die Balkone, Loggien und Terrassen gilt der Tageszeitraum. Auf den nach Süden orientierten Terrassen und Balkonen wird der schalltechnische Orientierungswert nach DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) um 3 dB überschritten. An allen übrigen Terrassen und Balkonen/Loggien wird der schalltechnische Orientierungswert unterschritten und damit eingehalten.

Der Bebauungsplan enthält dementsprechende Schallschutzfestsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB. Dadurch ist das geplante Baugebiet in ausreichendem Maß vor Verkehrslärm geschützt.

Vorkehrungen zum Schutz der Nachbarschaft vor Verkehrslärm, verursacht durch die geplante Wohnnutzung, sind laut Gutachten nicht zu treffen.

Schalltechnisch untersucht wurden darüber hinaus Geräuschimmissionen, die von dem zuzuordnenden PKW-Parkverkehr der Bewohner des geplanten Wohngebäudes an der nächstbenachbarten Wohnbebauung und am eigenen geplanten Wohngebäude verursacht werden (Ingenieurbüro G. Hoppe, Februar 2016).

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass der Geräuschimmissions-Richtwert IRW nach TA-Lärm von 55 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete (WA) im Tageszeitraum an den Fassaden des geplanten MFH um mindestens 6 dB unterschritten (Beurteilungspegel: 49 dB(A)) wird. Im Nachtzeitraum wird der Richtwert von 40 dB(A) an der Nord- und Ostfassade jedoch um bis zu 5 dB überschritten (Beurteilungspegel: 45 dB(A)). Stellplatzimmissionen in Wohnbereichen gehören zu den üblichen Alltagserscheinungen. Stellplätze, deren Zahl dem durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf entspricht, und zudem - wie im vorliegenden Fall - dem eigenen Bedarf dienen, rufen keine erheblichen, unzumutbaren Störungen hervor. Hier sind dementsprechend keine speziellen Vorkehrungen zum Schutz von Lärmimmissionen zu treffen.

An der nächstbenachbarten Wohnbebauung (im Westen) werden aufgrund der größeren Entfernung des geplanten Parkplatzes die Geräuschimmissions-Richtwerte für Allgemeine Wohngebiete sowohl im Tages- als auch im Nachtzeitraum unterschritten und damit eingehalten.

12.3 Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung

Die Notwendigkeit zur Durchführung einer Artenschutzprüfung (ASP) im Rahmen der Bauleitplanung wird bei der Aufstellung des Bebauungsplanes In W 103 – Tremonia – Änderung Nr. 4 als nicht gegeben angesehen. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens für den Abbruch der Kirche wird eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt.

12.4 Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen, Grünplanung, Baumersatz

Vermeidung:
Vermeidungsmaßnahmen sieht der Bebauungsplan nicht vor. Die im Plangebiet vorhandene Birke kann eventuell nicht erhalten werden. In diesem Fall erfolgt eine Ersatzanpflanzung in der südlichen Grundstücksspitze.

Minderung:
Zum Schutz des Mutterbodens wird ein entsprechender Hinweis in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen. Um den Aspekten des Klimaschutzes nachzukommen, erfolgt die Festsetzung einer Dachbegrünung. Pro fünf Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum anzupflanzen. Private Parkplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag zu befestigen.

Grünplanung:
Im WA-Gebiet sind Flachdächer extensiv mit einer Sedum-Moos-Kraut-Vegetation zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Aus Gründen einer gesicherten Funktionserfüllung ist ein mehrschichtiger Begrünungsaufbau einschließlich einer mindestens 8 cm mächtigen Vegetationstragschicht vorzusehen, der in allen Funk-

tionsschichten den Qualitätskriterien und Anforderungen der FLL- Dachbegrünungsrichtlinie 2008 entspricht. Im Zuge der fachgerechten Pflege ist entstehender Gehölzaufwuchs zu beseitigen.

Pro fünf Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum, Stammumfang 18-20 cm gemessen in 1 m Höhe, in offenen Baumscheiben zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die mindestens 6 m² großen Baumscheiben sind mit Bodendeckern zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die genauen Standorte sind in der Ausbauplanung festzulegen. Der Bebauungsplan stellt mögliche Baumstandorte nachrichtlich dar. Es sind Arten der Pflanzenauswahlliste zu verwenden (siehe Anlage).

12.5 Anwendung der Bodenschutzklausel

Die Entwicklung eines Wohnbaugrundstücks stellt in Bezug auf den Boden- und Grundwasserschutz keine wesentliche Verschlechterung dar. Das Plangebiet ist bereits heute stark versiegelt. Vom Grundsatz her erscheint eine Nachverdichtung des Wohnstandortes jedoch deutlich sinnvoller, als diese kleine Fläche zu entsiegeln. Infrastrukturangebote vor Ort im Kreuzviertel als auch in der Dortmunder Innenstadt werden genutzt. Eine Bebauung innerhalb bestehender städtebaulicher Strukturen ist einer Inanspruchnahme von „freier“ Landschaft vorzuziehen. Somit trägt das Vorhaben dem Ziel der Nachverdichtung der Bodenschutzklausel gemäß § 1a BauGB Rechnung.

12.6 Klimaschutz

Bauleitpläne sollen seit der Novelle des BauGB 2011 dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern. Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll gemäß § 1a Abs. 5 BauGB sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Einen wesentlichen Beitrag zur Reduzierung der Treibhausgas-Emissionen sowie zur Klimaanpassung leisten auf der Ebene der Stadtentwicklung kompakte Siedlungsstrukturen, die Vermeidung von Verkehrsemissionen, die Freihaltung der Frischluftschneisen, die Schaffung von Freiflächen und die Reduzierung der Bodenversiegelung; auf Gebäudeebene sind ein geringer Energieverbrauch, die energieeffiziente Wärme- und Kälteerzeugung, die Nutzung regenerativer Energien sowie Dach- und Fassadenbegrünungen zu nennen.

Der aufzustellende Bebauungsplan leistet als Bebauungsplan der Innenentwicklung insbesondere durch eine maßvolle Nachverdichtung innerstädtischer Flächen einen Beitrag zum Klimaschutz. Frischluftschneisen und wertvolle Freiflächen werden nicht in Anspruch genommen. Brachliegende Flächen werden einer neuen Nutzung zugeführt,

wodurch die vorhandene Infrastruktur der Stadt Dortmund genutzt und gestärkt wird. Damit wird eine nachhaltige Siedlungsentwicklung betrieben. Der Bebauungsplan enthält grünordnerische Festsetzungen zur Stellplatz- und Dachbegrünung.

13. Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung soll auf dem Grundstück mittels Übergabeschacht in das Mischsystem erfolgen. Geplant ist der Anschluss an den vorhandenen Kanal in der „Neue Tremoniastraße“. Eine Rückhaltung von Niederschlagswasser ist nicht erforderlich.

Es wurde ein konzeptioneller Überflutungsnachweis für das Grundstück erbracht (KaiserIngenieure, März 2016). Eine Gefährdung des Bebauungsplangebietes von außen ist auszuschließen und die Vorsorge für den Schutz innerhalb des Gebietes sowie der Schutz der Umgebung ist durch den rechnerischen Nachweis gemäß DIN 1986-100 und DWA-A-118 gegeben.

Für das geplante Objekt ist nach heutigem Kenntnisstand eine Löschwasserversorgung von mindestens 1.600 l/min über einen Zeitraum von zwei Stunden erforderlich. Diese ist nach Auskunft der Dortmunder Netz GmbH gewährleistet.

14. Sonstige Belange

14.1 Bodeneingriffe und Bodendenkmäler

Denkmalpflegerische Belange werden im Plangebiet nicht berührt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler entdeckt werden. Für diesen Fall wird im Bebauungsplan über einen entsprechenden Hinweis vorsorglich auf die Melde- und Sicherungspflicht nach dem Denkmalschutzgesetz NW hingewiesen.

14.2 Kampfmittel

Die durch die Bezirksregierung Arnsberg im Jahr 2016 vorgenommene Auswertung der Luftbilder lassen im Planbereich ein Bombenabwurfgebiet erkennen. Ein Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben ist erforderlich. Für Untergrunderkundungen und Spezialtiefbauarbeiten ist die Anwendung der Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung (TVV KpfMiBesNRW) für Baugrundeingriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr erforderlich. Die TVV KpfMiBesNRW ist im Internet unter http://www.im.nrw.de/sch/725.htm zu finden.

Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

14.3 Bergbau

Laut Gutachten zur Baugrunderkundung (GeoExperts, Juni 2015) wurde bis 1931 am nahegelegenen Bergwerk Tremonia Steinkohle aus den Flöz führenden Wittener und Bochumer Schichten abgebaut. Unterlagen zu Auswirkungen aus tiefem Bergbau liegen dem Gutachter nicht vor. Im Hinblick auf das ca. 50 - 70 m dicke kreidezeitliche Deckgebirge (Oberkreide) sind tagesnahe Bergbaustrukturen unwahrscheinlich. Eine Anfrage zu Auswirkungen aus tiefem Bergbau bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 (Bergbau und Energie) bzw. zu ggf. notwendigen Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen bei den jetzigen Eigentümern wird empfohlen, da im gesamten Ruhrgebietsraum der Abbau von abbauwürdigen Kohleflözen zu Bergsenkungen führte.

Der Planbereich liegt über dem auf Steinkohle und Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „ Tremonia 1“ sowie über den auf Schwefelerz verliehenen Bergwerksfeldern „Tremonia I“ und „Tremonia II“ sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld „CBM – RWTH“ (zu wissenschaftlichen Zwecken). Nach den der Bezirksregierung Arnsberg derzeit vorliegenden Unterlagen ist kein einwirkungsrelevanter Bergbau innerhalb des Plangebietes dokumentiert. Vor Beginn von Baumaßnahmen ist aus Vorsorgegründen eine Sicherungsanfrage an die Eigentümer der Bergwerksfelder zu richten. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Tremonia 1“ ist die Deutsche Montan Technologie Verwaltungs GmbH, Am Technologiepark 1 in 45307 Essen. Eigentümerin der Bergwerksfelder „Tremonia I“ bzw. „Tremonia II“ ist die E.ON SE, Brüsselner Platz 1, 45131 Essen. Inhaberin der Erlaubnis ist die RWTH Aachen, Templergraben 55, 52062 Aachen.

Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

14.4 Altlasten

Der Änderungsbereich ist in der Karte der Altstandorte und Altablagerungen der Stadt Dortmund (Stand: September 2004) nicht gekennzeichnet.

14.5 Methanausgasungen

Die Karte der potentiellen Methangasaustritte im Stadtgebiet Dortmund (Stand: Oktober 2002) unterteilt das Stadtgebiet in mehrere Bereiche hinsichtlich der Austrittswahrscheinlichkeit. Der Änderungsbereich liegt in der Zone 2 dieser Karte. Danach sind Me-

thangasaustritte „hinreichend wahrscheinlich“, konkrete Austritte aber nicht bekannt. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

15. Kosten

Durch die Änderung Nr. 4 des Bebauungsplanes In W 103 entstehen der Stadt keine Kosten.

16. Städtebauliche Zahlenwerte

Allgemeines Wohngebiet (WA)	1.617 m²	100 %
Plangebiet insgesamt	1.617 m²	100 %

17. Übersicht der Gutachten

Dem Bebauungsplan liegen folgende Gutachten zugrunde:

- GEOEXPERTS Beratende Geowissenschaftler und Ingenieure: Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses an der Kuithanstraße 3 – Gutachten zur Baugrunderkundung und Gründungsberatung, Dortmund, Juni 2015;
- INGENIEURBÜRO HOPPE für Akustik und Bauphysik: Neubau Mehrfamilienhaus Kuithanstraße / Neue Tremoniastraße – Geräuschimmissionsprognose Straße / Parkplatz, Essen, 25.02.2016;
- KaiserIngenieure: Bearbeitung der städtischen Checkliste zur Überflutungsschutzprüfung und konzeptioneller Überflutungsnachweis, Dortmund, März 2016.

Dortmund, 02.11.2016

N i c k i s c h

18. Anlage: Pflanzenauswahlliste

Pflanzenauswahlliste mit Arten der potentiellen natürlichen Vegetation in Dortmund

- Sträucher		
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	pnV
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen	pnV
Frangula alnus	Faulbaum	pnV
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	pnV
Prunus spinosa	Schlehe	pnV
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn	pnV
Rosa arvensis	Feld-Rose	pnV
Rosa canina	Hunds-Rose	pnV
Rubus caesius	Kratz-Beere	pnV
Rubus fruticosus agg.	Wilde Brombeere	pnV
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	pnV
Sambucus racemosa	Roter Holunder	pnV
Sarothamnus scoparius	Besen-Ginster	pnV
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball	pnV
- Großsträucher und Bäume II. Ordnung		
Acer campestre	Feld-Ahorn	pnV
Corylus avellana	Hasel	pnV
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn	pnV
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn	pnV
Ilex aquifolium	Stechpalme	pnV
Mespilus germanica	Echte Mispel	K
Populus tremula	Zitter-Pappel	pnV
Prunus padus	Trauben-Kirsche	pnV
Pyrus pyraster	Holz-Birne	pnV
Salix cinera	Grau-Weide	pnV
Salix pentandra	Lorbeer-Weide	pnV
Salix triandra	Mandel-Weide	pnV
Sorbus aucuparia	Eberesche	pnV
- Bäume I. Ordnung		
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	E, pnV
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	pnV / K
Betula pendula	Sand-Birke	pnV
Carpinus betulus	Hainbuche	pnV
Fagus sylvatica	Rot-Buche	pnV
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche	pnV
Populus nigra	Schwarz-Pappel	pnV
Prunus avium V	ogel-Kirsche pnV	
Quercus petraea	Trauben-Eiche	pnV
Quercus robur	Stiel-Eiche	pnV
Salix alba	Silber-Weide	pnV
- Heckenpflanzen für Schnitthecken		
Acer campestre	Feld-Ahorn	pnV / K
Carpinus betulus	Hainbuche	pnV
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn	pnV
Fagus sylvatica	Rot-Buche	pnV
Ilex aquifolium	Stechpalme	pnV
Ligustrum vulgare	Liguster	pnV / K
- Rank- und Kletterpflanzen		
Bryonia dioica	Rote Zaunrübe	pnV
Clematis vitalba	Wald-Rebe	pnV
Hedera helix	Efeu	pnV
Humulus lupulus	Hopfen	pnV
Lonicera perclymenum	Wald-Geißblatt	pnV
- Bodendecker / Stauden / Gräser u.a., z.B. für Baumscheiben		
Ajuga reptans	Günsel	pnV
Calluna vulgaris	Sommerheide	pnV
Carex sylvatica	Wald-Segge	pnV
Deschampsia caespitosa	Waldschmiele	pnV
Erica tetralix	Echte Glockenheide	pnV
Galium odorata	Waldmeister	pnV
Genista anglica, - pilosa	Englischer-/ Behaarter Ginster	pnV

Genista tinctoria	Färber-Ginster	pnV
Geranium pratense	Wiesen-Storchschnabel	pnV
Hedera helix	Efeu	pnV
Lamiastrum galeobdolon	Gold-Nessel	pnV
Luzula multiflora	Vielblütige Waldsimse	pnV
Luzula pilosa, - sylvatica	Breitblättrige Waldsimse / Marbel	pnV
Lysimachia nummularia	Pfennigkraut	pnV
Sedum acre, - sexangulare	Mauer- / Milderpfeffer	pnV
Vinca minor	Kleinblättriges Immergrün	K

pnV = Art der potentiellen natürlichen Vegetation; K = Kulturflüchtling (bislang noch nicht fest eingebürgert); E = in der Neuzeit eingebürgerte Art (Neophyt)..

Quellen: Dr. Blana (1984) – Bioökologischer Grundlagen- und Bewertungskatalog für die Stadt Dortmund, Teil 1;

Stadtplanungsamt Dortmund, 61/5-Freiraumplanung; Runge (1990) – Die Flora Westfalens, Münster