Begründung

zur Änderung Nr. 4 des
Bebauungsplanes Lü 101

1. Ausfertigung

Stadt Dortmund
Stadtplanungsamt

Inhalt

1. Räumlicher Geltungsbereich 3
2. Gegenwärtige Situation im Änderungsbereich 3
3. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung 3
4. Städtebauliches Konzept 3
5. Art und Maß der baulichen Nutzung
5.1 Art der baulichen Nutzung 5
5.2 Maß der baulichen Nutzung 5
5.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen 6
6. Gestaltungsfestsetzungen 7
6.1 Dachform 7
6.2 Einfriedungen 7
6.3 Müllbehälter 7
7. Erschließung 7
7.1 Verkehrliche Erschließung 8
7.2 Öffentlicher Personennahverkehr 7
8. Infrastruktur 8
9. Umweltbelange 11
9.1 Grundlage 8
9.2 Baumschutz / Begrünungsmaßnahmen 8
9.3 Reduzierung des Versiegelungsgrades 9
9.4 Bodenschutz 10
10. Maßnahmen zur Energieeinsparung 11
11. Immissionsschutz 11
12. Lufthygiene 11
13. Altlasten / Methanausgasungen / Bergbauliche Einwirkungen 12
14. Kampfmittel 12
15. Ver- und Entsorgung 11
16. Denkmalschutz und Denkmalpflege 11
17. Städtebauliche Zahlenwerte 13
18. Kosten 13

Verfasser: Planquadrat Dortmund

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Planbereich der Änderung Nr. 4 des Bebauungsplanes Lü 101 befindet sich im Stadtteil Kley des Stadtbezirks Lütgendortmund. Das Plangebiet umfasst einen unbebauten Teil des Grundstücks der evangelischen Elias-Kirchengemeinde Echeloh 74. Das gesamte Kirchengrundstück befindet sich südlich der Straße Am Zitter und westlich der Straße Echeloh.

Das Plangebiet setzt sich aus dem Flurstück 716 sowie aus dem südlichen Teilstück des Flurstücks 726 (Gemarkung Kley, Flur 5) zusammen. Im Süden reicht das Plangebiet bis an den in der Örtlichkeit vorhandenen Fußweg, im Westen bis an das bebaute Flurstück 1189, im Norden führt der Geltungsbereich südlich des Pfarrhauses und des Gemeindezentrums vorbei. Im Osten bildet die Straße Echeloh die Grenze.

2. Gegenwärtige Situation im Änderungsbereich

Der Änderungsbereich umfasst eine unbebaute Fläche von ca. 1.780 qm. Das Gelände steigt geringfügig von Nordwest nach Südost an.

Zur Straße Echeloh hin befindet sich eine Stellplatzanlage des Gemeindezentrums mit 14 Stellplätzen, die bislang durch das Christliche Jugenddorf (CJD) genutzt wurde und die nunmehr in den Bereich des Gemeindezentrums zu verlagern ist. Diese Fläche ist mit Rasengittersteinen befestigt.
Der überwiegende Teil des Grundstücks im Änderungsbereich weist Rasen auf. Während im östlichen Bereich des Grundstücks im Randbereich der Stellplatzanlage lediglich ein schützenswerter Baum steht, ist die westliche Fläche mit zahlreichen, z. T. schützenswerten Bäumen bestanden.

Begrenzt wird der Änderungsbereich im Süden und Westen von einem Wohngebiet mit Geschosswohnungsbau (festgesetzt als Reines Wohngebiet). Nördlich des Geltungsbereichs liegt das Gemeindezentrum sowie nordwestlich das dazugehörige Pfarrhaus. Südwestlich befindet sich der zu den Einrichtungen gehörende Kindergarten. Im Osten, östlich der Straße Echeloh, befinden sich unterschiedliche, kleinteilig strukturierte Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen.

Der südlich an den Geltungsbereich angrenzende Fußweg ist Bestandteil des innerhalb der Straßen Echeloh und Am Zitter gelegenen Fußwegesystems.

3. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Die Bodelschwinghsche Anstalten Bethel, Stiftung Vor Ort, planen die Errichtung eines Wohnheimes für 20 Menschen mit Behinderungen, insbesondere für Menschen mit wesentlichen psychischen Beeinträchtigungen. Ärztliche und medizinische (Behandlungs-) Maßnahmen werden nicht Teil des direkten Leistungsangebotes der Einrichtung sein. Diese Einrichtung soll gemeinsam mit den Wohnheimen in Lütgendortmund und Huckarde die ‚Vollversorgung' für den Dortmunder Westen (300.000 Einwohner) übernehmen. In allen drei Wohnheimen werden Menschen betreut, die nicht, nicht mehr oder noch nicht in ihrer eigenen Wohnung leben können.

Die Bodelschwinghsche Anstalten beschreiben die Einrichtung wie folgt:
Auf Basis der bisherigen Erfahrungen wird es sich wohl eher um mobile Menschen handeln, die gleichwohl aufgrund ihrer psychiatrischen Diagnose eingeschränkt sind und besonderer Hilfe bedürfen. Das Haus selbst wird ‚Studentenwohnheim-Charakter' haben. Den zukünftigen Nutzerinnen und Nutzern stehen einerseits das möglichst normale Wohnen im eigenen Zimmer mit Bad und Pantry-Küche und andererseits die sehr individuellen und intensiven Hilfen durch Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zur Teilhabe am Leben in der Gesellschaft zur Verfügung. Begegnung im Haus wird durch einen Gemeinschaftsraum ermöglicht. Viele der Nutzerinnen und Nutzer werden voraussichtlich einer externen Beschäftigung oder (geschützten) Arbeit nachgehen.

Das besondere Profil der Einrichtung wird darin bestehen, dass dort auch Menschen einen Platz zum Wohnen finden werden, die in betreuten Wohnformen mit eigenen Mietverträgen oder in ‚normalen' Wohnheimen zumindest aktuell, aber auch langfristig überfordert sind. Manche von ihnen wollen eher zurückgezogen leben, sie haben ein sehr geringes eigenes ‚Aktivitätspotenzial', andere wiederum sind sehr aktiv und umtriebig. Sie haben daher einen besonderen, individuell abgestimmten und z. T. sehr intensiven Unterstützungsbedarf, um ihnen ein Minimum an Teilhabe am Leben in der Gesellschaft zu ermöglichen.

Die primäre Form der Unterstützung wird für die in der geplanten Einrichtung lebenden Menschen darin bestehen, diejenigen Personen, die aktuell einen besonderen Hilfebedarf haben, auf Basis eines individuellen Hilfeplans durch intensiven Personaleinsatz zu betreuen.
Diese individuelle Unterstützung erfolgt in enger Abstimmung mit behandelnden Ärzten.

Es ist nicht völlig auszuschließen, dass einzelne Bewohnerinnen und Bewohner durch Schrei- oder andere Geräusche dann zu einer Lärmbelästigung führen, wenn keine Gegenmaßnahmen ergriffen würden. Gleiches gilt für anderweitiges ‚auffälliges' Verhalten. Bewährt hat sich in unseren beiden bereits bestehenden Dortmunder Einrichtungen ein individuelles Eingehen mit verstärkten personellen Ressourcen, eine verstärkte medikamentöse Behandlung oder im Einzelfall eine befristete Aufnahme in einer Akutklinik.
Die Einrichtung ist auch nachts mit einer Nachtbereitschaft besetzt, so dass auf Krisen rasch und effektiv reagiert werden kann.

Auf Basis der bisherigen langjährigen Erfahrungen der von Bodelschwinghschen Anstalten Bethel, Stiftungsbereich Vor Ort, kann davon ausgegangen werden, dass es sich bei möglichen „Belastungen" für das Umfeld um Einzelfälle handeln wird. Im Grundsatz können diese durch kleinere bauliche Maßnahmen, aktive Nachbarschaftsarbeit mit entsprechender Informationspolitik und nachhaltigen Personaleinsatz für das umgebende Wohngebiet in engen Grenzen gehalten werden können.

4. Städtebauliches Konzept

Gemäß dem zur Verfügung stehenden Grundstückszuschnitt wird ein ost-west-ausgerichteter Gebäuderiegel mit einem nach Norden „abzweigenden" Gebäudeteil entstehen.
Das geplante Vorhaben soll einen ‚Studentenwohnheim-Charakter' erhalten mit ca. 20 einzelnen Zimmern und gemeinschaftlich zu nutzenden Räumen. Das Gebäude ist so konzipiert, dass im zentralen Gebäuderiegel alle Zimmer nach Süden orientiert sind und über einen zur Nordseite gelegenen Flur erschlossen werden. Dieser Gebäudeteil ist mit einem Satteldach geplant.
Der abzweigende mit einem Flachdach geplante Gebäudeteil erhält beidseitig nach Osten und nach Westen ausgerichtete Zimmer.

Der geplante Baukörper ergänzt die vorhandene Baustruktur des nördlich gelegenen Gemeindezentrums und des im Nordwesten dazugehörigen Pfarrhauses. Es schließt die bislang noch nach Süden offene Raumkante durch den geplanten Gebäudekomplex. Die geplante zweigeschossige Höhe des Vorhabens staffelt sich in Richtung Norden und Westen zu den vorhandenen eingeschossigen Walm- und Satteldach-Gebäuden durch das geplante Flachdach sowie durch den eingeschossig vorgesehenen Teil des Gebäuderiegels.
Der Baumbestand kann in den Freibereichen, d.h. insbesondere im westlichen und nordwestlichen Plangebiet erhalten werden.

Südlich der Straße Am Zitter und beidseitig des Echelohs prägen mehrgeschossige Wohnanlagen, umgeben von größeren Freiflächen und Baumbeständen, das Wohngebiet. Wegebeziehungen sichern funktionale und räumliche Verbindungen.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das geplante Vorhaben im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung soll dem Wohnen dienen. Als Art der baulichen Nutzung wird für die zu überplanende Fläche „Allgemeines Wohngebiet (WA)" festgesetzt.

Konkret soll auf dieser Fläche ein Wohnheim für Menschen mit psychischen Behinderungen errichtet werden. Unter einem Wohnheim ist die Wohnmöglichkeit von Personen in einer gemeinschaftlich mit anderen Personen benutzten Anlage zu verstehen. Dem einzelnen Benutzer steht ein bestimmter Raum nur für sich – oder auch mit anderen gemeinsam - zur Verfügung. Bestimmte, für die Wohnbedürfnisse erforderliche Räume und Einrichtungen wie Aufenthaltsräume werden von allen Personen gemeinschaftlich genutzt. Derartige Wohnheime können den Wohngebäuden zugerechnet werden, die zum dauernden Wohnen geeignet und im Allgemeinen Wohngebiet zulässig sind (vgl. dazu Fickert / Fieseler, Kommentar zur Baunutzungsverordnung, 10. Auflage § 3 Rdnr. 12).

Ergänzend wird auf die Art der baulichen Nutzung mit einer textlichen Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB hingewiesen (Fläche für Personen mit besonderem Wohnbedarf – hier Wohnheim für Menschen mit psychischen Behinderungen), um

die geplante besondere Nutzung auch für die Öffentlichkeit transparent zu machen.

Die Festsetzung bezieht ihre städtebauliche Begründung zunächst aus § 1 Abs. 5 BauGB, wonach die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten sollen. Dabei sind besonders die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen und die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung zu berücksichtigen. Zu letzterem gehören insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen und alten Menschen und der Behinderten. Dieser Standort eignet sich gut für die Unterbringung von Personen mit besonderem Wohnbedarf, da es sich um eine im Ortsteil integrierte Lage handelt und das Grundstück darüber hinaus funktional-räumlich in sich abgegrenzt ist.

Der begünstigte Personenkreis (Menschen mit psychischen Behinderungen) ist mit den vorstehenden Aussagen genau bezeichnet worden. Dies gilt auch für die baulichen Besonderheiten der geplanten Einrichtung. Ferner ist die Einrichtung in das Allgemeine Wohngebiet und damit in einen größeren Bebauungszusammenhang eingebunden.

Da im Bebauungsplan auch potenzielle Nachfolgenutzungen ermöglicht werden sollen, sind ebenfalls folgende Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet zulässig:
Um Beeinträchtigungen der im Umfeld vorhandenen Wohnnutzung auszuschließen, sind neben dem Wohnen nur Einrichtungen für soziale und gesundheitliche Zwecke sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig. Die der Versorgung des Gebietes dienende Läden (Einzelhandel), Schank- und Speisewirtschaften sind unzulässig, da der erforderliche Stellplatznachweis schwierig wird und es durch die Erschließungsverkehre zu Beeinträchtigungen des Wohnens kommen könnte. Des Weiteren liegt das Grundstück gemäß dem aktuellen Einzelhandelskonzept der Stadt Dortmund nicht im Zusammenhang mit einem Nahversorgungszentrum.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden ebenfalls aus o. g. Gründen ausgeschlossen.

Davon ausgenommen sind Solarenergieanlagen / Photovoltaikanlagen als nicht störendes Gewerbe, wenn die Anlagen dem Gebäude baulich untergeordnet sind und auf dem Gebäude errichtet werden (Garagendächer, Dachflächen). Die Förderung der Nutzung der Solarenergie ist politisch und planerisch gewollt. Die Festsetzung schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen und eine entsprechende Planungssicherheit.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt eine Grundflächenzahl von 0,4 und bei zwei zulässigen Vollgeschossen eine Geschossflächenzahl von 0,8 fest. Lediglich mit der festgesetzten Grundflächenzahl ist damit die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung für Allgemeine Wohngebiete (§ 17 BauNVO) erreicht. Diese Festsetzungen orientieren sich weitgehend an dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan, der drei Geschosse, eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,7 festsetzt.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen

Die überbaubare Fläche orientiert sich neben dem Baumbestand an dem geplanten Bauvorhaben und wird für das zu errichtende Gebäude entsprechend festgesetzt. Es ist beabsichtigt, einen Gebäuderiegel in Ost-West-Richtung zu errichten und Richtung Norden, südlich des Gemeindezentrums, einen etwas kleineren Gebäudeteil vorzulagern. Durch die Größe der überbaubaren Fläche bleibt eine Integration in das städtebauliche Gefüge gewahrt.

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Dies erfolgt u. a., um attraktive Außenräume zu sichern und ebenfalls dem Baumschutz Rechnung zu tragen.

6. Gestaltungsfestsetzungen

6.1 Dachform

Das geplante Wohnheim soll ein Satteldach sowie auf zwei Gebäudeteilen ein Flachdach erhalten. Da die Umgebung sowohl von Wohngebäuden mit Flachdächern als auch vom Gemeindezentrum mit einem Pultdach und dem Pfarrhaus mit einem Walmdach geprägt ist, passt sich diese Dachform in das städtebauliche Umfeld ein. Auf Gebäudeteilen mit Flachdächern ist eine extensive Dachbegrünung vorgesehen.

6.2 Einfriedungen

Sollten zur Einfriedung des Allgemeinen Wohngebietes Zäune verwendet werden, dürfen diese nur maximal 1,00 m hoch sein; diese sind zum jeweils angrenzenden Grundstück hin aus städtebaulichen Gründen zu begrünen.

6.3 Müllbehälter

Sämtliche außerhalb des Gebäudes aufzustellenden Abfallbehälter bzw. Gemeinschaftsmüllanlagen sind z.B. durch eine Rankkonstruktion unter Verwendung von Rank- und / oder Kletterpflanzen oder andere Eingrünungsmaßnahmen (Hecken) dauerhaft einzugrünen, um eine gestalterisch angemessene Integration zu gewährleisten.

7. Erschließung

7.1 Verkehrliche Erschließung – Individualverkehr -

Nicht weit entfernt liegt die A 40 mit dem Anschluss Dortmund-Kley. Die Anbindung des Plangebietes an das überörtliche Straßennetz ist somit gewährleistet.
Die direkte Erschließung erfolgt über die Straße Echeloh, die wiederum über die Anschlüsse an die Straßen Am Zitter, Kleybredde und Kleyer Weg in das örtliche Straßensystem eingebunden ist. Die direkte Zufahrt zu der Stellplatzanlage mit den insgesamt 6 erforderlichen Stellplätzen ist im östlichen Grundstücksbereich von der Straße Echeloh aus vorgesehen.

7.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Für das Bauvorhaben ist die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr besonders wichtig.
Die Buslinie 470 mit den Haltestellen „Kleyer Feld" und „Echeloh", in einer Entfernung von ca. 100 m, verbindet das Plangebiet mit den Ortsteilen Lütgendortmund und Oespel.
Die S-Bahnlinie der S1, die zwischen Duisburg/ Essen/ Bochum und der Dortmunder City im 20-Minuten-Takt verkehrt, liegt mit der Haltestelle Dortmund-Kley in einer Entfernung von ca. 250 m.

8. Infrastruktur

Infrastruktureinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs befinden sich im Bereich des Quartierversorgungszentrums an der Kleybredde in einer Entfernung von ca. 350 m sowie im Siedlungsschwerpunkt Oespels in einer Entfernung von ca. 1 km.

9. Umweltbelange

9.1 Grundlage

Mit dem 01.01.2007 ist das „Gesetz zu Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte" vom 21.12.2006 in Kraft getreten. Die vorliegende Bebauungsplanänderung Lü 101(Nr. 4) wird in dem beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung - durchgeführt.
Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a 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 § 13 a 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. Somit darf vorhabenbezogen der Prüfschwellenwert in Höhe von 20.000 m² zulässiger Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO nicht überschritten werden. Die Plangebietsgröße beträgt im vorliegenden Fall 1.780 m²; der Prüfschwellenwert wird somit deutlich unterschritten.
Beschleunigte Verfahren werden gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt. Weiterhin unterliegen sie gemäß § 13 a 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 zum § 1 a BauGB anzuwenden und in die Abwägung einzustellen.

Die Bebauungsplanänderung Nr. 4 liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Lü 101. Dieser setzt hier Baugrundstück für Gemeinbedarf (ev.

Kirche Gemeindehaus, Jugendheim, Pfarrhaus) sowie überbaubare Fläche mit maximal drei Geschossen, einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,7 fest. Ausgenommen davon ist die südlich gelegene dreieckige Flurstücksfläche 716, die zu dem wiederum südlich anschließenden WR-Gebiet mit einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,7 gehört. Die betroffene Fläche weist jedoch keine Baugrenzen auf; es handelt sich nach gegenwärtigem Planungsrecht um eine nicht überbaubare Fläche.
Der Umfang der vorgesehenen Überbauung bleibt nahezu gleich, sodass sich insgesamt die Eingriffsintensität nicht erhöhen wird.

9.2 Baumschutz / Begrünungsmaßnahmen

Auf dem Grundstück ist insbesondere auf der westlichen Grundstückshälfte, südlich des Pfarrhauses, schützenswerter Baumbestand vorhanden. Um dem Vermeidungsprinzip Rechnung zu tragen, soll der Baumbestand soweit wie möglich erhalten werden.
Auf dem südlich angrenzenden Grundstück befindet sich ein geschützter Ahorn (Nr. 23), dessen Krone in den Geltungsbereich der Änderung Nr. 4 hineinragt. Der Kronenbereich wird mit einer Bindung für Bepflanzung im Bebauungsplan festgesetzt und die Baugrenze angepasst.
Der im Plangebiet vorhandene und gemäß Baumschutzsatzung geschützte Baumbestand ist in der folgenden Baumtabelle entsprechend des Einmaßes (Vermessungsbüro Wiegen, 27.11.2007) unter Ergänzung der Artenangabe (Grünkonzept, Coesfeld, Januar 2008) dargestellt.

Baum-Nr.	Kronen-durchmesser	Stamm-umfang	Baumart		Anmerkung	Ersatz gem. Satzung
1	11,00	1,70	Walnuß	Juglan regia	festgesetzt	
2	4,00	2,3	Buche	Fagus sylvatica	dargestellt	
3	10,00	2,8	Spitzahorn	Acer platanoides	außerhalb Plangebiet	
4	4,00	1,7	Erle	Alnus glutinosa	außerhalb Plangebiet	
5	7,00	1,2+1,1+1,2	Spitzahorn	Acer platanoides	dargestellt	
6	3,00	1,1	Spitzahorn	Acer platanoides		1 Ersatzbaum
7	5,00	1,3	Erle	Alnus glutinosa		1 Ersatzbaum
8	6,00	1,5	Erle	Alnus glutinosa		2 Ersatzbäume
9	4,00	1,4	Erle	Alnus glutinosa		1 Ersatzbaum
10	4,00	1,3	Erle	Alnus glutinosa		1 Ersatzbaum
11	7,00	2,3	Spitzahorn	Acer platanoides		2 Ersatzbäume
12	5,00	3,15	Kirsche	Prunus avium		3 Ersatzbäume
13	2,00	1,50	Kirsche	Prunus avium		2 Ersatzbäume
14	5,00	1,80	Robinie	Robinia pseudoacacia		2 Ersatzbäume
15	4,00	1,0+1,0	Spitzahorn	Acer platanoides		2 Ersatzbäume
16	4,00	1,40	Spitzahorn	Acer platanoides		1 Ersatzbaum
17	8,00	1,50	Spitzahorn	Acer platanoides	dargestellt	
18	7,00	2,00	Roteiche	Quercus rubra	dargestellt	
19	7,00	2,00	Roteiche	Quercus rubra	dargestellt	
20	6,00	1,90	Esche	Fraxinus excelsior	dargestellt	
21	4,00	1,25	Hainbuche	Carpinus betulus	dargestellt	
22	5,00	1,30	Hainbuche	Carpinus betulus	dargestellt	
23	24,00	3,40	Ahorn	Acer saccharinum	außerhalb Plangebiet	

Der geschützte Baumbestand kann aufgrund der Lage des Gebäudes und dem Grundstückszuschnitt zur Hälfte erhalten werden. Während der Bauzeit ist mit Hilfe geeigneter Mittel (z.B. Schutzzäune, Handschachtung, Reduzierung des Arbeitsraumes etc.) ein Lagern von Baustoffen und Fahren im Traufbereich zu vermeiden. Auf flächige Versiegelung unterhalb des Traufbereichs ist zu verzichten. In der Bebauungsplanänderung ist ein entsprechender Hinweis aufgenommen worden.

Vier Erlen (Nrn. 7 bis 10), vier Ahornbäume (Nrn. 6, 11, 15 und 16) sowie zwei weitere Kirschbäume (Nrn. 12, 13) und eine Robinie (Nr. 14) müssen dem Bauvorhaben weichen. Da kaum Spielraum zur Positionierung des geplanten Wohnheimgebäudes besteht, ist ein Verlust der o. a. Bäume durch die Neuplanung nicht vermeidbar.

Die Bäume besitzen mit Ausnahme der Walnuss (Nr. 1) und des außerhalb des Plangebietes befindlichen Ahorns (Nr. 23) keine natürliche Krone mehr. Durch Schnittmaßnahmen in den vergangenen Jahren sind wesentliche Teile der Baumkronen der Bäume mit den Nrn. 2 bis 22 (siehe Liste) eingekürzt worden. Vor diesem Hintergrund sollen diese Bäume nicht festgesetzt werden. Sie werden in der Bebauungsplanänderung nachrichtlich dargestellt und sind nach Baumschutzsatzung geschützt. Der nicht zurückgeschnittene Walnuss im östlichen Plangebiet wird in der Bebauungsplanänderung festgesetzt.

Für den Verlust der Bäume ist eine Ersatzpflanzung von 6 Bäumen (3 Bäume I. Ordnung, 3 Bäume II. Ordnung) im Plangebiet festgesetzt. Als Ersatz wären gem. der Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Dortmund 5 heimische Laubbäume II. Ordnung sowie 13 heimische Laubbäume I. Ordnung anzupflanzen (siehe Pflanzenauswahlliste im Anhang zur Begründung).
Da damit der nach Baumschutzsatzung erforderliche Baumersatz von 18 Bäumen nicht vollständig auf dem Grundstück nachgewiesen werden kann, ist für 12 nicht zu realisierende Ersatzpflanzungen (10 Bäume I. Ordnung, 2 Bäume II. Ordnung) eine entsprechende Ausgleichszahlung an die Stadt Dortmund zu entrichten. Dies wird im Rahmen des Fällantrages im Baugenehmigungsverfahren mit dem Vorhabenträger geregelt.

Zur Eingrünung des Baugrundstückes ist entlang des Fußweges im Süden, im Westen und Norden eine geschnittene Hecke (siehe Pflanzenauswahlliste) zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Umsetzung dieser Maßnahme wird im städtebaulichen Vertrag geregelt.

9.3 Reduzierung des Versiegelungsgrades

Sämtliche geplanten privaten Verkehrsflächen auf dem Baugrundstück wie Stellplätze, Zu- und Ausfahrten und Eingangsbereiche sind aus Gründen des Bodenschutzes und zur Sicherung des Grundwasserdargebotes mit Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder mit offenporiger Pflasterung mit einer Fugenbreite von ca. 20 mm zu befestigen.

9.4 Bodenschutz

Es ist darauf zu achten, dass Bodenaushub nicht als Abfall anfällt. Der notwendige Bodenaushub sollte auf dem jeweiligen Gelände verbleiben. Notwendige Verfüllmaßnahmen und Geländemodellierungen sollten nur mit unbelastetem Material erfolgen.

Mutterboden im Sinne der DIN 18 300, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Der Mutterboden ist vordringlich im Bebauungsplangebiet wieder einzubauen. Im Zuge des Wiedereinbaus von Mutterboden zugunsten von „Wiederandeckungsmaßnahmen" sind Verdichtungen zu vermeiden.

10. Maßnahmen zur Energieeinsparung

Das Vorhaben ist als Kfw-60-Energiesparhaus geplant. Das heißt, dass der Jahres-Primärenergiebedarf nach der EnEV nicht mehr als 60 Kwh pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche betragen darf. Der auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche des Gebäudes bezogene spezifische Transmissionswärmeverlust unterschreitet den in der EnEV angegebenen Höchstwert um mindestens 30 %.
Im Weiteren wird das Gebäude eine Solarthermie-Anlage zur Brauchwassererwärmung und Heizungsunterstützung erhalten.

Diese Maßnahmen zur Energieeinsparung werden in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger geregelt.

11. Ver- und Entsorgung/ Niederschlagswasserbeseitigung

Entsprechende Versorgungsleitungen sind in den angrenzenden Straßen vorhanden.

Das Plangebiet war bislang unbebaut, so dass die Versickerungsfähigkeit gemäß § 51a Landeswassergesetz zu prüfen ist. Das vorliegende Baugrundgutachten hat ergänzend die Versickerungsfähigkeit auf dem Gelände untersucht. Eine oberflächennahe Regenwasserversickerung ist auf dem Baugrundstück aufgrund der nur geringen Durchlässigkeit der anstehenden Böden nicht möglich.
Daher sollen sowohl das Schmutzwasser als auch das Niederschlagswasser in den vorhandenen Mischkanal in der Straße Echeloh eingeleitet werden. Da das Niederschlagswasser der städtischen Mischwasserkanalisation nur zeitverzögert zugeführt werden darf, ist einerseits eine Dachbegrünung der geplanten Flachdächer zur Rückhaltung des Niederschlagswassers vorgesehen sowie ergänzend eine weitere Regenrückhaltungsanlage. Dabei sind folgende Werte anzusetzen: Drosselabfluss maximal 15 l/s, Regenspende 226 l (s x ha) sowie Regendauer 15 Minuten.

12. Immissionsschutz

Nördlich des geplanten Vorhabens befinden sich die S-Bahnlinie S1 und in einem größeren Abstand die Autobahn A 40. Da das geplante Wohnheim durch mehrere Bestandsgebäude von den Schallquellen abgeschirmt wird, wirken keine störenden Belastungen auf diesen Bereich ein.

13. Lufthygiene

Die vom Umweltamt durchgeführte Prüfung der möglichen Luftschadstoffe im Bereich des Plangebietes hat ergeben, dass aufgrund des relativ geringen Verkehrsaufkommens keine Überschreitungen der Grenzwerte der 22. BImSchV zu erwarten sind

14. Altlasten / Methanausgasungen / Bergbauliche Einwirkungen

In der Karte über Altablagerungen, Altstandorte und sonstige Bodenbelastungsflächen ist das Plangebiet nicht gekennzeichnet. Das vorliegende Baugrundgutachten[1] hat Bodenproben organoleptisch beurteilt mit dem Ergebnis, dass bei keiner der entnommenen Proben ein organoleptisch positiver, d.h. geruchlich oder optisch feststellbarer Befund ermittelt wurde, der auf eine Schadstoffbelastung hinweisen würde.

In der Karte der potenziellen Methanausgasungen der Stadt Dortmund ist das Plangebiet der Zone 3 zugeordnet. Dies bedeutet, dass Methangasaustritte sehr wahrscheinlich sind, sodass unter dem Gebäude eine Gasflächendrainage zu installieren ist. Die Flächendrainage muss fester Bestandteil der Ausführungsplanung sein. Im Änderungsplan ist ein entsprechender Hinweis enthalten.

Darüber hinaus werden zur sicheren Ableitung ggf. anfallender Gasaustritte begleitende Maßnahmen[2] berücksichtigt. Damit wird ein möglicher Aufstau ggf. anfallender Methanausgasungen unterhalb des geplanten Bauwerks unterbunden und deren dauerhafte Ableitung an die Oberfläche sicher gewährleistet.

Das Plangebiet liegt über dem auf dem auf Steinkohle und Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Borussia" sowie über dem auf Kohlenwasserstoff erteilten Bewilligungsfeld „Germania Gas". Gemäß den Grubenbildern hat im Bereich des Plangebietes Gewinnung von Steinkohle im oberflächennahen und tiefen Bereich stattgefunden.
Im Weiteren hat die Auswertung ergeben, dass die Flöze „Präsident" und „Helene" unter einer geringen Lockermassenüberdeckung ausstreichen. Daher kann nicht ausgeschlossen werden, dass innerhalb des Plangebietes auch widerrechtlicher Bergbau durch Dritte oder sogenannter „Uraltbergbau" im tagesnahen Bereich umgegangen sind.

Daher ist die Durchführung entsprechender Erkundungsmaßnahmen (z.B. Bohrungen, geophysikalische Untersuchungen) erforderlich.
Das Plangebiet wird entsprechend gekennzeichnet und ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

15. Kampfmittel

Das Plangebiet liegt nicht in einem Bombenabwurfgebiet. Weitergehende Maßnahmen sind somit nicht erforderlich.

---

[1] Baugrundgutachten, Errichtung eines Wohnheimes Echeloh in 44149 Dortmund-Kley, OWS Ingenieurgeologen, GmbH & Co. KG, Zum Wasserwerk 15, 48268 Greven, 18.12.2007, S.19

[2] Vgl. Baugrundgutachten S. 20, 21

Es kann aber nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass sich Kampfmittel im Erdreich befinden. Weist bei Durchführung des Bauvorhabens der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst über bzw. die Polizei einzuschalten.

16. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Denkmalpflegerische Belange werden im Bebauungsplanbereich 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.

17. Städtebauliche Zahlenwerte

Allgemeines Wohngebiet	0,18 ha

18. Kosten

Sämtliche anfallende Kosten werden vom Vorhabenträger übernommen.

Dortmund, den 22. Juli 2008

Nickisch

Anhang
Pflanzenauswahlliste

Pflanzenauswahlliste

Bäume I. Ordnung (Endhöhe über 25 m)

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Rosskastanie	Aesculus hippocastanum
Esskastanie	Castanea sativa
Rotbuche	Fagus sylvatica
Esche	Fraxinus excelsior
Walnuss	Juglans regia
Silberpappel	Populus alba 'Nívea'
Berliner Lorbeerpappel	Populus berolinensis
Graupappel	Populus canescens
Schwarzpappel	Populus nigra
Zitterpappel	Populus tremula
Vogelkirsche	Prunus avium
Traubeneiche	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Silberlinde	Tilia tomentosa
Feldulme	Ulmus carpinifolia
Bergulme	Ulmus glabra
Flatterulme	Ulmus laevis

Bäume II. Ordnung (Endhöhe 10 – 25 m)

Burgenahorn	Acer monspessulanum
Feldahorn	Acer campestre
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Grauerle	Alnus incana
Schwarzbirke	Betula nigra
Sandbirke	Betula pendula
Moorbirke	Betula pubescens
Hainbuche	Carpinus betulus
Kornelkirsche	Cornus mas
Rotdorn	Crataegus laevigiata 'Paul´s Scarlett'
Weißdorn	Crataegus monogyna
Blumenesche	Fraxinus ornus
Schwarznuss	Juglans nigra
Wildapfel	Malus pumila
Wildbirne	Pyrus communis
Felsenkirsche	Prunus mahaleb
Traubenkirsche	Prunus padus
Silberweide	Salix alba
Mehlbeere	Sorbus aria
Eberesche	Sorbus aucuparia
Speierling	Sorbus domestica
Elsbeere	Sorbus torminalis

Heckenpflanzen (freiwachsend oder Schnitthecken)

Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Rot-Buche	Fagus sylvatica
Stechpalme	Ilex aquifolium
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare

Der Rat der Stadt hat am 11.09.2008 beschlossen, diese Begründung der Änderung Nr. 4 des Bebauungsplanes Lü 101 nach § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414, BGBl. III/FNA 213-1) i.V.m. den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666; SGV NRW 2023) beizufügen.

Dortmund, den 30.03.2009

Nickisch
Bereichsleiter