Begründung

zum Bebauungsplan 25, Änderung Nr. 10
- Prinz-Friedrich-Karl-Straße -

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und
Bauordnungsamt

Inhalt

1. Räumlicher Geltungsbereich 2
2. Gegenwärtige Situation im Änderungsbereich 2
3. Anlass, Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung 2
4. Städtebauliches Konzept 3
5. Art und Maß der baulichen Nutzung 4
   - 5.1 Art der baulichen Nutzung 4
   - 5.2 Maß der baulichen Nutzung 4
   - 5.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Nebenanlagen 5
   - 5.4 Örtliche Bauvorschriften 6
6. Erschließung 7
   - 6.1 Verkehrliche Erschließung - Individualverkehr - 7
   - 6.2 Ruhender Verkehr 7
   - 6.3 Öffentlicher Personennahverkehr 7
7. Umweltbelange 8
   - 7.1 Umweltprüfung 8
   - 7.2 Eingriffsregelung 8
   - 8.3 Artenschutz 9
   - 8.4 Bodenschutz 9
8. Maßnahmen zur Energieeinsparung 9
9. Ver- und Entsorgung 10
10. Niederschlagswasserbeseitigung 10
11. Immissionsschutz 11
12. Lufthygiene 14
13. Altlasten 15
14. Methanausgasungen 15
15. Bergbauliche Einwirkungen 15
16. Baumschutz 16
17. Kampfmittelbeseitigung 16
18. Denkmalschutz und Denkmalpflege 17
19. Städtebauliche Zahlenwerte 18
20. Entschädigung und Kosten 18

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Planbereich der 10. Änderung des Bebauungsplanes 25 befindet sich im Stadtbezirk Innenstadt Ost und umfasst dabei die Flurstücke 363 und 364 der Flur 31 Gemarkung Dortmund.

Begrenzt wird das Plangebiet von der Prinz-Friedrich-Karl-Straße im Norden, dem Grundstück Prinz-Friedrich-Karl-Straße 15 im Westen, der Bebauung Prinz-Friedrich-Karl-Straße 19 im Osten sowie der nördlichen Grenze der Flurstücke 377 und 378 im Süden. Die Fläche umfasst den ehemaligen Kinderspielplatz mit einer Größe von 977 qm zwischen der Bebauung Prinz-Friedrich-Karl-Straße 15 und 19.

2. Gegenwärtige Situation im Änderungsbereich

Die Nutzung der Fläche als Kinderspielplatz wurde bereits aufgegeben. Auf den Flächen befinden sich verschiedener Baumbestand und Buschwerk.

3. Anlass, Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

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 (u.a. demografischer Wandel) die Schaffung von Planrecht für den Wohnungsneubau weiterhin notwendig ist. Als Ziel wird empfohlen, eine Bautätigkeit von 650 Einfamilienhäusern und 500 Wohnungen im Geschosswohnungsbau jährlich anzustreben. Die vorliegenden Nachfragen nach städtischem Wohnbauland bestätigen diesen Zielgröße.

Die Baulandausweisung bleibt somit weiterhin ein wichtiges Instrument der Stadtentwicklungsplanung. Ein ausreichendes Baulandangebot leistet einen beständigen Beitrag zur Angebotsanpassung auf dem Wohnungsmarkt und zur Attraktivitätssteigerung der Stadt. Damit werden die Voraussetzungen geschaffen, für eine bessere Einwohnerbindung und eine erhöhte Zuwanderungsbereitschaft. Die Umsetzung der wohnungspolitischen Ziele erfolgt jeweils sehr eng abgestimmt auf den kleinräumigen Kontext, das konkrete Vorhaben und die Zielgruppen. Ein besonderes Augenmerk gilt dabei den Familien, den Senioren und den Menschen mit Behinderung.

Im Sinne der vorgenannten Zielsetzung bietet sich im Planbereich die städtebauliche Chance durch Ausweisung einer Wohnbaufläche die vorhandene Siedlungsstruktur baulich zu ergänzen und den derzeit minder genutzten öffentlichen Raum sinnvoll zu entwickeln. Im Planbereich ist die Errichtung einer Wohnbebauung in Geschosswohnungsbauweise mit 8 Wohneinheiten vorgesehen, die sich in den gewachsenen und infrastrukturell gut ausgestatteten Siedlungsbereich einfügt. Hier ist beabsichtigt, die Vorzüge des innenstadtnahen Wohnens mit den Qualitäten des Wohnens in zentraler Lage zu verbinden. Zur Entwicklung des Grundstücks hat das Liegenschaftsamt der

Stadt im Jahr 2010 ein Interessenbekundungsverfahren durchgeführt. Der Zuschlag für das Grundstück wurde am 23.09.2010 durch den Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen und Liegenschaften an die Baugemeinschaft „Kaiserviertel“ erteilt. Die Bauherrengemeinschaft beabsichtigt an diesem Standort ein sogenanntes W.I.R.-Projekt für eine gemeinschaftliche Wohnform zu realisieren.

Der seit dem 03.05.1963 rechtskräftige Bebauungsplan 25 setzt in dem Änderungsbereich „Fläche für öffentliche Nutzung“ mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz fest.

Anlass der Änderung Nr. 10 des Bebauungsplanes 25 ist die bereits erfolgte Aufgabe des öffentlichen Kinderspielplatzes. Die Stadt Dortmund beabsichtigt, dieses Grundstück zu veräußern. Der Rat der Stadt Dortmund hat unter Beteiligung des Kinder- und Jugendausschusses bereits im Dezember 2001 die Aufgabe dieses Kinderspielplatzes beschlossen. Eine anderweitige öffentliche Nutzung dieser Flächen ist nicht erkennbar. Ohne dieses Änderungsverfahren müssten die Flächen seitens der Stadt dauerhaft unterhalten und gepflegt werden. Die hierdurch entstehenden städtischen Kosten stehen in keinem Verhältnis zur öffentlichen Nutzbarkeit dieser Flächen. Im Änderungsbereich ist die Realisierung einer Wohnbebauung geplant.

Mit der 10. Änderung des Bebauungsplanes 25 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der Planung geschaffen werden. Da die beabsichtigten Nutzungen aus dem Flächennutzungsplan vom 31.12.2004 entwickelt sind, entspricht die angestrebte bauliche Entwicklung den stadtentwicklungsplanerischen Zielsetzungen. Durch die Nachverdichtung werden Flächen innerhalb bestehender Infrastruktur einer baulichen Nutzung zugeführt. Dies unterstützt das aus städtebaulicher Sicht gewünschte Ziel der Schaffung kompakter Siedlungsstrukturen und verringert die Notwendigkeit der Ausweisung neuer Flächen im Außenbereich.

Die zurzeit städtebaulich mindergenutzten Flächen sollen im Sinne der Innenentwicklung als Wohngebiet neu in Wert gesetzt werden. Da sich der Änderungsbereich in bevorzugter Wohnlage befindet, bietet sich hier eine die bestehende Wohnnutzung ergänzende Festsetzung als Wohnbaufläche an. Damit erfolgt unter städtebaulichen Gesichtpunkten eine sinnvolle Innenentwicklung.

Die geplante Änderung widerspricht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes 25. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umwidmung der „Fläche für öffentliche Nutzung“ mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz in ein allgemeines Wohngebiet (WA) ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

4. Städtebauliches Konzept

Im Sinne einer familienfreundlichen Baulandausweisung in innenstadtnaher Lage und zur Schaffung eines baulichen Abschlusses der Häuserzeile Prinz-Friedrich-Karl-Straße 19 bis 25 sieht das Konzept eine Bebauung durch ein Mehrfamilienhaus vor.

Das städtebauliche Konzept für das neue Baugebiet orientiert sich mit seiner gewählten Dachform eines Flach- bzw. Pultdaches bewusst nicht an der vorhandenen Umgebungsbebauung, sondern sieht eine Baustruktur vor die einen architektonischen und städtebaulichen Akzent setzt. Mit der zwingenden Ausbildung von drei Vollgeschossen orientiert sich die geplante Gebäudehöhe an der überwiegend dreigeschossigen Bestandsbebauung (Satteldach) im direkten Umfeld. Durch die Möglichkeit, ein zusätzliches viertes Staffelgeschosses zu realisieren, soll ein maßvoller Übergang von einer geschlossenen Bauweise im Osten zu einer offenen Bauweise im Westen entstehen. Die Durchgrünung des Planbereiches wird durch einen großen Gartenbereich gewährleistet, der sich in den vorgeprägten Innenblock einfügt. Dabei wird unterstellt, dass die stadtbildprägenden Bäume auf den westlich angrenzenden Fremdgrundstücken erhalten bleiben. Aus diesem Grund wird der Kronen- und Wurzelbereich dieser Bäume weitestgehendst von einer Bebauung freigehalten und in das Freiflächenkonzept der inneren privaten Grünfläche integriert.

Erschlossen wird das Plangebiet von der Prinz-Friedrich-Karl-Straße aus.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll entsprechend dem städtebaulichen Ziel überwiegend für Wohnzwecke genutzt werden. Die Art der baulichen Nutzung für die Baufläche wird daher als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Allgemein zulässig sind innerhalb des Plangebietes Wohngebäude, der Gebietsversorgung dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden ausgeschlossen, da sie in das kleinteilig strukturierte Gebiet gestalterisch und funktional nicht zu integrieren sind und auch aus verkehrlichen Gründen nicht zum angestrebten Gebietscharakter passen.

Davon ausgenommen sind Photovoltaikanlagen auf dem Baukörper bzw. innerhalb der Baugrenzen als nicht störendes Gewerbe, wenn die Anlagen dem Gebäude baulich untergeordnet sind und auf dem Gebäude errichtet werden. Die Förderung der Nutzung der Solarenergie ist politisch gewollt. Die Festsetzung schafft dazu die planungsrechtlichen Voraussetzungen und eine entsprechende Planungssicherheit.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grund- und Geschossflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und der maximalen Höhe der bauli-

chen Anlage der geplanten Gebäude bestimmt. Für das im Plangebiet vorgesehene Baugrundstück wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Zum einen wird dadurch der westlich des Planbereiches befindliche Baumbestand gesichert, zum anderen wird dadurch sichergestellt, dass – trotz Nachverdichtung eines bestehenden Wohngebietes – auch in Zukunft eine der Wohnlage und dem Umfeld entsprechende Durchgrünung gewährleistet wird.

Über die textliche Festsetzung ◇1◇ wird gemäß §19 Abs.4 BauNVO die Möglichkeit er-öffnet, dass in dem Allgemeinen Wohngebiet -WA- für die Grundfläche von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche die festgesetzte Grundflächenzahl für das Allgemeine Wohngebiet um bis zu 0,28 überschritten werden darf.

Entsprechend der zwingenden Anzahl von drei Vollgeschossen wird die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ), bezogen auf die Grundstücksfläche auf 1,2 festgesetzt. Das gem. § 17 Abs. 1 BauNVO für WA-Gebiete höchstzulässige Maß wird somit ausgeschöpft. Die festgesetzte bauliche Dichte entspricht damit in angemessener Weise der überbaubaren Grundstücksflächen des Umfeldes und der städtebaulichen Zielsetzung einer Wohnanlage mit Durchgrünung.

Gemäß der städtebaulichen Vorprägung einer straßenbegleitenden Bebauung soll durch eine einheitliche dreigeschossige Bebauung der Straßenraum gefasst werden. Dazu wird in dem Baufeld eine zwingend dreigeschossige Bauweise mit einer absoluten maximalen Höhe der baulichen Anlage von +105,50 m über NN festgesetzt. Bezogen auf das vorhandene Straßenniveau der Prinz-Friedrich-Karl-Straße entspricht das einer Traufhöhe von 12 m. Allgemeiner Bezugspunkt für die Bemessung der Gebäudehöhe ist die Gradientenhöhe der Prinz-Friedrich-Karl-Straße in der jeweiligen mittleren Gebäudeachse an seiner Längsseite. Über die textliche Festsetzung ◇2◇ wird die Möglichkeit eröffnet, ein zusätzliches viertes Geschoss (kein Vollgeschoss) zu realisieren, wenn das vierte Geschoss eine Grundfläche von nicht mehr als 2/3 des darunter liegenden Geschosses aufweist, das vierte Geschoss an den straßenzugewandten Seiten mindestens 1,50 m von der aufstehenden Wand des darunter liegenden Geschosses zurückbleibt und bei Pultdächer die Firsthöhe bzw. bei Flachdächer die festgesetzte maximale Höhe der baulichen Anlage um maximal 4,00 m überschritten wird.

Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren werden zudem nicht auf die maximal zulässige Gesamthöhe der Gebäude mitangerechnet.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Nebenanlagen

Die überbaubaren Grundstücksgrenzen orientieren sich an den Bautiefen der heute bereits bebauten Grundstücke östlich des Planbereiches und an dem vorhandenen Baumbestand (Freihaltung von baulichen Anlagen im Kronenbereich) auf den westlich des Planbereiches befindlichen Grundstücken. Die festgesetzten Abstände der Baugrenze zu den öffentlichen Verkehrsflächen und zu den westlich angrenzenden Grundstücken führen zu einer eindeutigen, am öffentlichen Raum orientierten, stadträumlichen Situation.

In Anlehnung an die bestehende Bauweise im direkten Umfeld des Planbereiches wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Mit der Festsetzung einer abweichenden Bauweise gilt gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass bei der Errichtung eines Gebäudes an die östliche Grundstücksgrenze in geschlossener Bauweise anzubauen ist und zu allen anderen Grundstücksgrenzen die für eine offene Bauweise erforderlichen Grenzabstände (Abstandsflächen im Sinne des § 6 BauO NRW) einzuhalten sind. Hierdurch wird sichergestellt, dass das geplante Gebäude sich in das städtebauliche Gefüge der Bebauung Prinz-Friedrich-Karl-Straße 19 bis 25 integriert und ein Gesamtensemble bildet. Gleichzeitig wird damit in angemessener Art auf die offene Bauweise des Gebäudes Prinz-Friedrich-Karl-Straße Nr. 17 reagiert. Die überbaubare Fläche wird durch ein 18,00 m x 17,30 m großes Baufenster definiert. Die südliche Baugrenze darf für die unterirdische Erweiterung einer Tiefgarage um bis zu 12,0 m und die westliche um 4,00 m in ihrem festgesetzten Ausmaß überschritten werden.

Als städtebaulicher Grundsatz bei der Anordnung der privaten Gartenbereiche gilt, dass in den hinteren Grundstücksbereichen großzügige, zusammenhängende und ruhige Gartenbereiche entstehen sollen, die von der zugeordneten Erschließung nach Möglichkeit nicht einsehbar sind. Zum Schutz der privaten Gartenbereiche sind die Nebenanlagen gemäß § 14 Abs.1 BauNVO lediglich innerhalb des Baufensters zulässig.

5.4 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherung der Gestaltungsqualität werden örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NW festgesetzt. Bei der Formulierung der Gestaltungsfestsetzungen wurde berücksichtigt, dass den privaten Bauwilligen ein möglichst großer Spielraum für persönliche Gestaltungswünsche bleibt.

Dachform

Im Plangebiet soll zur Abrundung der östlich gelegenen Bebauungsstruktur ein Gebäude entstehen, dass sich sowohl in die städtebauliche Raumkantenbildung einfügt als auch aufgrund seiner Lage zwischen einer geschlossenen und einer offene Bauweise diesen Bereich architektonisch akzentuiert. Daher wird im Plangebiet als Dachform ein „Flachdach“ und/oder ein „Pultdach“ festgesetzt. Als Flachdach gelten im bauordnungsrechtlichen Sinn Dächer mit einer Dachneigung von 0 Grad bis zu 10 Grad. Bei einer Pultdachausführung wird eine Dachneigung von 10° bis 20° festgesetzt.

Photovoltaik, Glasflächen im Dach

Im Geltungsbereich der 10. Änderung des Bebauungsplans 25 ist zur Förderung der regenerativen Energien die Verwendung von Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren zulässig. Der städtebauliche Grundsatz bei der Zulässigkeit von Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren ist, dass diese in die Ausbildung der Dachflächen gestalterisch zu integrieren sind. Damit keine störende Wirkung von den Photovoltaikan-

lagen und Sonnenkollektoren ausgehen, wird über die texliche Festsetzung ◇3◇ definiert, dass diese Aufbauten an den nördlichen und westlichen Dachrändern einen Mindestabstand von 1,50 m einhalten müssen.

6. Erschließung

6.1 Verkehrliche Erschließung - Individualverkehr -

Das Plangebiet liegt direkt an der „Prinz-Friedrich-Karl-Straße“ und in ca. 250 m Entfernung zur Straße „Heiliger Weg“ und ist dadurch sehr gut an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

6.2 Ruhender Verkehr

Bezüglich der angestrebten städtebaulichen Qualität erfolgt die Unterbringung des ruhenden Verkehrs nach den Regelungen des § 51 der Landesbauordnung (BauO NW) auf den privaten Grundstücken, nur innerhalb und/oder unterhalb des Gebäudes bzw. innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) und den festgesetzten Flächen für Nebenanlagen.

Gemäß der Verwaltungsvorschrift zu § 51 der Landesbauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (BauO NW) ist pro Wohneinheit ein Stellplatz nachzuweisen. Aufgrund der Lage des Planbereiches innerhalb eines Gebietes mit hohem Parkdruck im öffentlichen Raum wird bei der Konzeption des Gebiets ein Stellplatzschlüssel von 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit zugrundegelegt. Mit einem Hinweis wird daher vorgegeben, dass in Abweichung von der Stellplatzverordnung im Baugenehmigungsverfahren von den Grundstückseigentümern bzw. Erbbauberechtigten je Wohneinheit 1,5 Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück bzw. der zugehörigen Fläche für Nebenanlagen (GTGa) nachgewiesen werden sollen. Hierdurch wird dem ansonsten zu erwartenden Parkdruck im öffentlichen Straßenraum entgegengewirkt. Im Bebauungsplan werden keine Einfahrtsbereiche festgesetzt, da der Grundriss des Gebäudes noch nicht bekannt ist.

6.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist gut an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angeschlossen. In etwa 50 m Entfernung befindet sich die Haltestelle „Moltkestraße“ der Buslinie 452 („Im Spähenfelde“ – „Hauptbahnhof“).

Über die genannte Linie ist das Plangebiet in das örtliche sowie überörtliche Nahverkehrsnetz eingebunden.

7. Umweltbelange

7.1 Umweltprüfung

Mit dem 01.01.2007 ist das „Gesetz zu Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ vom 21.12.2006 in Kraft getreten. Die vorliegende Änderung Nr. 10 des Bebauungsplanes 25 wird in dem beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung - durchgeführt.

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB können Bebauungspläne aufgestellt oder geändert werden, die die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung vorbereiten. Voraussetzung für die Anwendung ist gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB, dass der Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (Anlage 1 zum UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen. Zur Einschätzung der durch die Bebauungsplanänderung ausgelösten Umweltauswirkungen wurde eine allgemeine Vorprüfung gem. UVPG durchgeführt.[1] Im Ergebnis wird festgestellt, dass die zu erwartenden Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter keine hohe Empfindlichkeit bzw. hohe Wertigkeit aufweisen. Es wird die Gesamteinschätzung getroffen, dass keine UVP-Pflicht besteht, so dass die Voraussetzungen zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens im vereinfachten Verfahren gem. § 13a BauGB gegeben sind.

Weiterhin darf der Prüfschwellenwert in Höhe von 20.000 m² zulässiger Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO nicht überschritten werden. Die zulässige Grundfläche beträgt im vorliegenden Fall 977 m²; der Prüfschwellenwert wird somit deutlich unterschritten.

Beschleunigte Verfahren werden gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt. Weiterhin unterliegen sie gemäß § 13a Abs. 2 BauGB nicht der Anwendung der Eingriffsregelung; die zu erwartenden Eingriffe gelten als bereits erfolgt oder sind zulässig. Somit entfällt die Verpflichtung zum ökologischen Ausgleich.

Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu beschreiben und zu bewerten; es sind die Vorschriften zum § 1 a BauGB anzuwenden und in die Abwägung einzustellen.

7.2 Eingriffsregelung

Für den Bebauungsplan 25 Änderung Nr. 10 -Prinz-Friedrich-Karl-Straße- entfällt die Erfordernis eines Ausgleichs für Eingriffe in Natur und Landschaft. Da der Bebauungsplan den gesetzlich festgelegten Schwellenwert von 20.000 qm Grundfläche

[1] StA 60/61: Stadt Dortmund, Bebauungsplan 25, Änderungsverfahren nach § 13a BauGB - Allgemeine Vorprüfung lt. UVPG,

bzw. versiegelte Fläche nicht überschreitet, gilt das Vorhaben per gesetzlicher Definition nach § 13a Abs.2 Nr. 4 BauGB nicht als Eingriff im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 5 BauGB mit der Folge, dass Ausgleichsmaßnahmen nicht festzusetzen sind.

8.3 Artenschutz

Im Änderungsbereich des Bebauungsplanes 25 – Änd. Nr. 10 – Prinz-Friedrich-Karl-Straße – kommen keine seltenen oder gefährdeten bzw. planungsrelevante Tier- und Pflanzenarten vor. Einzelne Brutstandorte von häufigen und nicht planungsrelevanten Vogelarten (z.B. Mauersegler, Amsel, Elster etc.) sind nicht auszuschließen.

Bezüglich der im Planbereich potentiellen Lebensstätten von nicht planungsrelevanten Vogelarten werden die Verbote von § 44 (1) BNatSchG nicht verletzt, da im verbleibenden Umfeld noch Nistmöglichkeiten vorhanden sein werden. Zudem befinden sich die betreffenden Vogelarten in NRW in einem günstigen Erhaltungszustand und sind im Regelfall nicht von populationsrelevanten Beeinträchtigungen bedroht (MUNLV 2008).

Es kann davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten von potentiell betroffenen Tierarten in der näheren Umgebung weiterhin gewährleistet sein wird. Damit sind die Ausnahmevoraussetzungen nach § 44 (5) BNatSchG erfüllt, so dass die Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG nicht zum Tragen kommen.

8.4 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.

8. Maßnahmen zur Energieeinsparung

Der Rat der Stadt Dortmund hat am 08.07.2010 beschlossen, dass auf städtischen Grundstücken für kompaktere Wohngebäude, wie Mehrfamilienhäuser, der Standard eines sog. KfW-Effizienzhauses 70 Standard nach der Energieeinsparverordnung ($EnEV_{2009}$) gelten soll. Darüber hinaus wurde die Kampagne „100 Energie-Plus-Häuser“ der Stadt und der DEW21 beschlossen, mit der Zielsetzung im gesamten Stadtgebiet über 100 geeignete städtische Grundstücke für Bauherren zu reservieren die ein Energie-Plus-Haus bauen wollen.

Die Baugemeinschaft „Kaiserviertel“ hat sich dazu entschieden, auf den Grundstücken ein Energie-Plus-Haus zu entwickeln und zu realisieren. Bei der Realisierung des Objektes wird es sich um das erste dieser Art in Dortmund handeln und somit Modellcharakter erlangen. Mit dem Abschluss des Grundstückskaufvertrages verpflichtet sich der Vorhabenträger, diese Bedingung einzuhalten.

9. Ver- und Entsorgung

Gas, Wasser, Strom

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser und elektrischer Energie wird durch die zuständigen Versorgungsträger, die Entsorgung durch die zuständigen Entsorgungsträger sichergestellt. Entsprechende Versorgungsleitungen sind in der angrenzenden Prinz-Friedrich-Karl-Straße vorhanden.

10. Niederschlagswasserbeseitigung

Hinsichtlich des Niederschlagwassers ist bei Bauvorhaben in jedem Fall unter Hinzuziehung der „Satzung über die Entwässerung der Grundstücke der Stadt Dortmund“ vom 30.04.2008 zu prüfen, ob der Abfluss des Niederschlagwassers von Dach und Hofflächen durch geeignete Maßnahmen, wie z.B. Versickerung oder Rückhaltung zu verhindern, zu vermindern oder merklich zu verlangsamen ist. Soweit die Möglichkeit besteht, sollte hiervon Gebrauch gemacht werden. Die wasserrechtlichen Vorschriften sind hierbei zu beachten. In § 51a des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV. NRW. S. 926), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 16. März 2010 (GV. NRW 2010 S. 185, SGV NRW 77), ist der Umgang mit Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die Kanalisation angeschlossen werden, neu geregelt.

In den Bebauungsplan wird entsprechend ein allgemeiner Hinweis zur Beseitigung von Niederschlagswasser aufgenommen.

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

Da die äußere Kanalerschließung fast vollständig ausgelastet ist, wird vorgegeben, dass für die Einleitung des Oberflächenwassers des Privatgrundstücks in die städtische Kanalisation eine Einleitungsbeschränkung von maximal 2 l/s einzuhalten ist. Das Überschusswasser des Privatgrundstücks ist auf dem Grundstück durch geeignete Rückhalteeinrichtungen zurückzuhalten und kann zeitversetzt der Kanalisation zugeführt werden. Das beauftragte Gutachterbüro hat zur Regenwasserrückhaltung /-ableitung verschiedene Varianten untersucht. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass, um den Anforderungen der Stadtentwässerung gerecht zu werden, je nach Ausführungsvariante ein Regenrückhaltevolumen von 15,6 cbm bis 17,4 cbm bereit zu stellen ist. Die Untersuchung kann im Stadtplanungs- und Bauordnungsamt eingesehen werden.

Zusätzlich zur Berechung des benötigten Regenrückhaltevolumens wurde der rechnerische Nachweis für den Überflutungsschutz erbracht. Da die geplante Maßnahme

[2] Überflutungsnachweis vom 24.10.2011, Büro Koster & Kremke

die Realisierung einer Tiefgarage erlaubt wurde nicht der Überflutungsnachweis gem. DIN EN 1986-100 für ein 30-jähriges Regenereignis geführt, sondern begründet auf ein größeres Maß an Sicherheit, für ein 50-jähriges Regenereignis. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass für die geplante Maßnahme, sofern die heute bestehenden Höhenverhältnisse nicht verändert werden, keine erkennbare Hochwassergefahr besteht und das Plangebiet hochwassersicher bebaut werden kann. Lediglich aus südlicher Richtung besteht unter sehr konservativer Betrachtung die Möglichkeit, dass Regenwasser über die Grundstücke der Gebäude Kronprinzenstraße 46 und 48 einfließt. Zuvor ist allerdings dabei zu berücksichtigen, dass die in den dortigen Gebäuden vorhandenen sieben Tiefgaragenplätze bis auf das Niveau der Kronprinzenstraße angestaut sind. Das Grundstück sollte aus Vorsorgegründen so gestaltet werden, dass Zuflüsse von Norden nach Süden abgeleitet werden können.

In den Bebauungsplan wird entsprechend ein allgemeiner Hinweis zu extremen Niederschlagsereignissen und ein Hinweis zum Überflutungsschutz aufgenommen.

11. Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirken die Verkehrslärmimmissionen der Prinz-Friedrich-Karl-Straße ein. Zur Beurteilung der Lärmimmissionssituation wurde eine schalltechnische Untersuchung[3] erstellt.

Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung zeigen folgende Situation auf:

- Die vorhandene, als auch die geplante Straßenrandbebauung an der Prinz-Friedrich-Karl-Straße ist hohen Lärmbelastungen ausgesetzt. Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für WA-Gebiete von 55/45 dB (A) tags/nachts ergeben sich im nördlichen und westlichen Bereich des WA-Gebietes.

  An der Nordfassade wurden Schallpegel tags 62-63 dB (A) und nachts 54-55 dB (A) errechnet und damit Überschreitungen von bis zu 7,6 dB (A) tags und bis zu 10 dB (A) nachts erreicht. An der Westfassade wurden Immissionspegel von 55,3-56,7 dB (A) tags und 47,6-49 dB (A) nachts ermittelt. Damit wurden auch hier die Orientierungswerte um bis zu 4 dB (A) überschritten. An der Südfassade werden die Orientierungswerte eingehalten.

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

Die vorgegebene städtebauliche Struktur erlaubt keine Planung, die den Grundsätzen des § 50 BImSchG - Trennung von störenden und störempfindlichen Nutzungen - gerecht wird. Ein maßgebliches Abrücken des Baufeldes von der Straßenbegrenzungslinie führt lediglich zu einer geringfügigen Verbesserung der Lärmimmissionssituation.

[3] Schalltechnische Untersuchung vom 30.06.2010, StA 61/2-3

Dem steht allerdings die städtebauliche Zielsetzung entgegen, einen baulichen Abschluss der Häuserzeile Prinz-Friedrich-Karl-Straße 19 - 25 zu erreichen und den südlich vorhandenen Grünbereich vor einer zusätzlichen Bebauung zu schützen. Vielmehr werden durch den zu erwartenden Reflexionsschall die Aufenthaltsbereiche der westlich angrenzenden Wohngebäude zusätzlich belastet. Durch die geplante Gebäudestellung wird allerdings der südlich angrenzende begrünte Innenbereich des Wohnblocks entlastet. Zum Schutz der geplanten Wohnbaufläche kämen also nur aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzwällen oder -wänden infrage.

Auf Grund der innerstädtischen Lage und der vorhandenen Situation einer Baulücke kann entlang der Prinz-Friedrich-Karl-Straße keine aktive Schallschutzmaßnahme (Wand / Wall) zum Schutz der geplanten WA-Nutzung ergriffen werden. Die Notwendigkeit einer erforderlichen Grundstückszufahrt und die nicht umsetzbaren Überstandslängen für einen aktiven Lärmschutz lassen eine Realisierung nicht zu. Eine Schallschutzanlage, die zum Schutz aller Geschosse mindestens 10,00 m Höhe erreichen muss, ist unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht vertretbar. Darüber hinaus wäre eine Lärmschutzwand aus städtebaulichen Gründen nicht wünschenswert, da hierdurch die Straßen prägende Struktur einer durchgängigen straßenbegleitenden Bebauung nicht mehr gegeben ist.

Aus diesen Gründen wurde auf die Festsetzung von aktiven Schallschutzmaßnahmen verzichtet.

Der Schallschutz kann daher in der gegebenen städtebaulichen Situation nur über passive Maßnahmen erwirkt werden.

In den Fällen, in denen ein angemessener Schallschutz nur durch passive Maßnahmen an den betroffenen Gebäuden erreicht werden kann, sind die in der Tabelle 6 der VDI-Richtlinie 2719 genannten oberen Anhaltswerte für Innenschallpegel für die Lärmdämmung von Fenstern zugrunde zu legen. Denn das Fenster ist als das Außenbauteil anzusehen, welches die geringste Dämmwirkung gegen Lärmimmissionen aufweist.

Durch eine textliche Festsetzung wird im Bebauungsplan vorgegeben, dass die Baugebiete bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten mit schallschützenden Außenbauteilen zu versehen sind, die die Einhaltung der Tag- und Nachtwerte gewährleisten. Die Festsetzung eines konkreten, resultierenden Schalldämmmaßes der gesamten Außenfläche eines Raumes kann nicht getroffen werden, weil vor Realisierung von Bauvorhaben, im Rahmen des Planverfahrens, wesentliche Parameter auch zur Abschätzung dieses Schalldämmmaßes gerade für Neu-, Um- und Erweiterungsbauten nicht bekannt sind.

Dazu gehören vor allem die nach der DIN 2719, Punkt 6.4 genannten Parameter

- vom Raum aus gesehene Gesamtaußenfläche in m² und
- äquivalente Absorptionsfläche des Raumes in m²
  (in der Regel ist die Absorptionsfläche ca. 0,8 x Grundfläche).

Diese beiden Parameter hängen somit von den konkreten Bauabsichten ab und sind erst bei Konkretisierung der jeweiligen Bauvorhaben erkennbar. Es könnte für spätere Bauvorhaben ansonsten ein Übermaß entstehen, wenn z.B. Schallschutzfenster der Klasse III festgesetzt würden, obwohl die o. g. Parameter bei dem konkreten Bauvorhaben eine geringere Schallschutzfensterklasse zuließen.

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

Wie bereits erwähnt, kann - um eine zu hohe oder zu niedrige Dimensionierung der Schallschutzmaßnahmen zu vermeiden - die letztendliche Feststellung der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen im Einzelfall nur im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn / Antragsteller erbracht werden. Die Nachweispflicht ergibt sich aus dem Runderlass vom 24.09.1990 (MBl. NW S. 1448).

In den Bebauungsplan wird daher folgende textliche Festsetzung zu Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) aufgenommen:

„In dem gesamten Baugebiet sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Lärmbelastung durch den Kfz-Verkehr der Hamburger Straße und Klönnestraße für die Gebäude bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen. Dabei dürfen die Innenschallpegel, wie in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt, nicht überschritten werden.

Diese Tabelle ist nur insoweit anwendbar, als die dort genannten Raumarten nach den Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung zulässig sind:

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

Sofern diese Werte nicht schon durch Grundrissgestaltung und Baukörperanordnung eingehalten werden, sind schallschützende Außenbauteile, wie z.B. Schallschutzfenster entsprechend der VDI-Richtlinie 2719, Außentüren, Dachflächen, Wände etc. zu verwenden. Sofern Schlafräume betroffen sind, ist der Einbau integrierter schallgedämmter Lüftungen erforderlich, um die notwendige Durchlüftung sicherzustellen.“

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.

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

Der durch das geplante Vorhaben ausgelöste zusätzliche Verkehr ist kleiner als 1% der derzeitigen Belastung der Prinz-Friedrich-Karl-Straße. Die damit verbundene Pegelerhöhung an den Gebäuden liegt damit deutlich unterhalb von 0,1 dB(A) und kann als nicht wahrnehmbar angesehen werden.

12. Lufthygiene

Zum Schutz der menschlichen Gesundheit wurden in der 39. BImSchV Grenzwerte für verkehrsbedingte Schadstoffe festgelegt, die einzuhalten sind. Aufgrund der Er-

fahrungen mit den sehr hohen Belastungen an der Brackeler Straße hat das Umweltamt für alle stark befahrenen Straßen Dortmunds im Rahmen eines „Grobscreenings“ die zu erwartenden Schadstoffbelastungen für die Schadstoffe Benzol, Feinstaub (PM10) und Stickstoffdioxid (NO2) berechnet. (Vorlage DS-Nr. : 04922-06). In diese Berechnung einbezogen wurden alle Straßen, die einen durchschnittlichen täglichen Verkehr > 15.000 KFZ/Tag aufweisen und zusätzlich mit Wohngebäuden bebaut sind. Bei Verkehrsmengen < 15.000 KFZ/Tag (Prinz-Friedrich-Karl-Straße) werden im Normalfall die Grenzwerte der 39. BImSchV eingehalten. Aus Sicht der verkehrsbedingten Schadstoffe bestehen daher keine Bedenken.

13. Altlasten

Der Änderungsbereich enthält in der Übersichtskarte „Altstandorte und Altablagerungen“ der Stadt Dortmund (Stand: September 2004) keine Kennzeichnung.

14. 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.“.

15. Bergbauliche Einwirkungen

Nach den Unterlagen der Bezirksregierung Arnsberg, Abtlg. 6 Bergbau und Energie ist derzeit kein einwirkungsrelevanter tages- und oberflächennaher Bergbau im Be-

reich des Plangebiets dokumentiert. Das Plangebiet befindet sich über dem auf Steinkohle und Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Körne“ sowie über den auf Kohlenwasserstoff erteilten Erlaubnisfeldern „CBM-RWTH“ und „Loba“. Die RAG AG, Herne, als Inhaberin des Bergwerksfeldes „Körne“ sowie die RWTH Aachen, Aachen, als Inhaberin des auf Kohlenwasserstoff erteilten Erlaubnisfeld „CBM-RWTH“ sehen keine Konfliktpunkte zwischen der Bauleitplanung der Stadt Dortmund und den bergrechtlichen Belangen der Eigentümerinnen. Sofern in dem Plangebiet Tiefenbohrungen durchgeführt werden, sind die bergrechtlichen Belange der Inhaberin des auf Kohlenwasserstoff erteilten Erlaubnisfeld „Loba“, die A-TEC Anlagentechnik GmbH, Alpen, berührt. Vor Beginn von Tiefenbohrungen >100 m ist eine Anzeige gem. § 127 BBergB bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abtlg. 6 Bergbau und Energie erforderlich. Der Bebauungsplan enthält dazu einen entsprechenden Hinweis.

16. Baumschutz

Durch das Bauvorhaben werden zwei durch die Baumschutzsatzung der Stadt Dortmund geschützte Laubbäume (mit 1,0 bzw. 3,0 m Stammumfang) überplant. Als Ersatz sind vier heimische Laubbäume I. Ordnung mit dem Baumschulmaß 20-25 cm Stammumfang in Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Dortmund anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Sollte eine Ersatzpflanzung aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht möglich sein, wird eine Ausgleichszahlung vom Umweltamt festgesetzt.

Soweit keine anderen Regelungen getroffen werden, gelten für den vorhandenen Baumbestand die Bestimmungen der „Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Dortmund“ in der jeweils gültigen Fassung. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

17. Kampfmittelbeseitigung

Da sich das Plangebiet in einem stark belasteten Bombenabwurfgebiet befindet, ist eine Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg vorgenommen worden. Die Luftbildauswertung konnte allerdings nur bedingt durchgeführt werden, da teilweise Schatten und Bewuchs keine Aussagen über mögliche Blindgängereinschlagstellen zugelassen haben. Da aber eindeutige Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung festgestellt wurden, ist eine unmittelbare Gefährdung innerhalb der geplanten Wohnbaufläche nicht auszuschließen. Daher ist es erforderlich, die zu bebauenden Flächen und Baugruben durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst absuchen zu lassen. Vor Durchführung von Arbeiten des Spezialtiefbaus (Ramm- oder Bohrarbeiten) mit schwerem Gerät sind Sondierbohrungen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe erforderlich.

Da sich der Bebauungsplanbereich in einem Bombenabwurfgebiet befindet wird vorsorglich folgender Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen:

„Nach dem Ergebnis der Luftbildauswertung ist vor Beginn der Bauarbeiten eine Überprüfung der zu bebauenden Flächen und Baugruben durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durchzuführen. Vor Durchführung von Arbeiten des Spezialtiefbaus (Ramm- oder Bohrarbeiten) mit schwerem Gerät sind zu dem Sondierbohrungen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durchzuführen. Der Antrag zur Untersuchung von Flächen sollte durch das Ordnungsamt der Stadt Dortmund unter Tel.: (0231)50-22978 oder (0231)50-25955 mindestens 10 Werktage vor dem gewünschten Termin bei der Bezirksregierung Arnsberg erfolge. Bei weiteren Fragen nehmen Sie bitte Kontakt zu den Mitarbeiter/innen des Ordnungsamtes unter Tel.: (0231)50-22978 oder (0231)50-25955 auf. Es kann nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass sich Kampfmittel im Erdreich befinden. Weist bei Durchführung des Bauvorhabens der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch das Ordnungsamt oder die Polizei zu verständigen.“

18. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im bisher unbebauten Planbereich sind keine Baudenkmäler vorhanden. Denkmalpflegerische Belange werden im Änderungsbereich insofern nicht berührt. Das Plangebiet liegt nicht im Bereich der Verdachtsflächen für Bodendenkmäler. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler entdeckt werden. Für diesen Fall wird im Bebauungsplan über einen entsprechenden Hinweis auf die Melde- und Sicherungspflicht hingewiesen

„Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale entdeckt werden. Bodeneingriffe sind alle Arten von Erdarbeiten (Abgrabungen, Ausschachtungen, Bohrungen, Ramm- und Spundarbeiten o.ä.). Bodendenkmale könne sein: Gegenstände und Bruchstücke von Gegenständen, Reste baulicher Anlagen, Hohlräume, Knochen und Knochensplitter, Veränderungen und Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit sowie Abdrücke tierischen oder pflanzlichen Lebens. Die Entdeckung von Bodendenkmalen oder von mutmaßlichen Hinweisen darauf ist gem. §15 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Dortmund (Tel. 0231/5024292, Fax 0231-5026730) oder dem Amt für Bodendenkmalpflege in Olpe (Tel 02761/93750, Fax 02761-2466) unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. Eine Bebauung darf erst nach der fachgerechten Ausgrabung der Bodendenkmale erfolgen. Die Ausgrabung kann zu erheblichen Verzögerungen einer einmal begonnen Baumaßnahme führen. Um zu vermeiden, dass Bauarbeiten verschoben oder unterbrochen werden müssen, ist es erforderlich, vor Stellen des Bauantrages, d.h. zum Zeitpunkt, da die Bauabsicht feststeht, diese der Denkmalbehörde der Stadt Dortmund (Tel. 0231/50-24292, Fax 0231/50-26730) mitzuteilen. Ausgrabungen dürfen nur in Absprache mit der Denkmalbehörde der Stadt Dortmund vorgenommen werden. Die Kosten hat der Verursacher zu tragen.“

19. Städtebauliche Zahlenwerte

Allgemeines Wohngebiet	-WA-	977 m²
davon überbaubare Grundstücksfläche		311,5 m²
Anzahl der neuen Wohneinheiten		**max. 8 WE**

20. Entschädigung und Kosten

Durch die geplante Änderung Nr. 10 des Bebauungsplanes 25 werden keine Entschädigungsansprüche ausgelöst.

Die geplante Umwandlung der bisher öffentlich genutzten Flächen zu privaten Flächen bewirkt Einsparungen durch den Wegfall der Unterhaltungs- und Pflegemaßnahmen seitens der Stadt Dortmund.

Dortmund, 04.04.2012

W i l d e
Ltd. Städt. Baudirektor