Begründung

zum Bebauungsplan 36, Änderung Nr. 1
- Märkische Straße / Tewaagstraße -

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und
Bauordnungsamt

Inhalt
Teil A : STÄDTEBAU

1. Räumlicher Geltungsbereich der Änderung Nr. 1 ... 1
2. Gegenwärtige Situation im Änderungsbereich ... 1
3. Anlass, Ziel und Zweck der Änderung des Durchführungsplanes ... 1
4. Übergeordnete Planungen ... 3
5. Städtebauliches Konzept ... 3
6. Art und Maß der baulichen Nutzung ... 4
   6.1 Art der baulichen Nutzung ... 4
   6.2 Maß der baulichen Nutzung ... 5
   6.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Nebenanlagen ... 6
   6.4 Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude ... 6
   6.5 private Grünfläche -Dauerkleingartenanlage- ... 7
   6.6 Örtliche Bauvorschriften ... 7
7. Erschließung ... 8
   7.1 Verkehrliche Erschließung - Individualverkehr - ... 8
   7.2 Ruhender Verkehr ... 8
   7.3 Öffentlicher Personennahverkehr ... 9
8. Umweltbelange ... 9
   8.1 Allgemein verständliche Zusammenfassung der Ergebnisse des Umweltberichtes 9
   8.2 Artenschutz ... 10
   8.3 Erhalt einer Laubholzhecke ... 10
   8.4 Baumschutz ... 11
   8.5 Bodenschutz ... 11
9. Maßnahmen zur Energieeinsparung ... 11
10. Ver- und Entsorgung ... 11
11. Leitungsrechte/Belastungsfläche ... 12
12. Niederschlagswasserbeseitigung ... 12
13. Immissionsschutz ... 12
14. Lufthygiene ... 17
15. Altlasten ... 18
16. Methanausgasungen ... 20

17. Bergbauliche Einwirkungen 20
18. Kampfmittelbeseitigung 21
19. Denkmalschutz und Denkmalpflege 22
20. Städtebauliche Zahlenwerte 22
21. Entschädigung und Kosten 22

Teil B : UMWELTBERICHT

1. Räumlicher Geltungsbereich der Änderung Nr. 1

Der Planbereich der Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes (Durchführungsplanes) 36 -Märkische Straße / Tewaagstraße- befindet sich im Stadtbezirk Innenstadt-Ost und umfasst dabei einen Teilbereich der Flurstücke 737 und 738 sowie das Flurstück 736 der Flur 26 Gemarkung Dortmund.

Begrenzt wird das Plangebiet im Norden und Nord-Westen von der Karl-Liebknecht-Straße, der Fläche des Dortmunder Schrebergartenvereins 1906 e.V. im Osten sowie der östlichen Grenze der Flurstücke 424 und 138 im Süden. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1.680 qm.

Die genauen Abgrenzungen des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung Nr. 1 sind dem Bebauungsplan zu entnehmen.

2. Gegenwärtige Situation im Änderungsbereich

Der Änderungsbereich ist derzeit geprägt durch eine Wendeanlage und eine ca. 570 qm große Rasenfläche. Im Norden der Rasenfläche befindet sich ein Stellplatz für fünf Recycling-Container (3x Altpapier, 2x Altglas), im Westen sind sieben öffentliche Stellplätze angeordnet und im Osten wird diese Fläche durch eine ca. 2 m hohe Hecke begrenzt die sich auf der Grundstücksgrenze zum Schrebergartenverein 1906 e.V. befindet. Baumbestand ist in diesem Teilbereich nicht vorhanden.

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan (Durchführungsplan) 36 als „Verkehrsfläche“ festgesetzte Wegeverbindung zwischen der Karl-Liebknecht-Straße im Norden und der Märkischen Straße im Süden ist in der Örtlichkeit nicht erkennbar. Der Schrebergartenverein 1906 e.V. hat diese Fläche arrondiert. Ein Zugang von der Karl-Liebknecht-Straße ist nicht möglich, da sich hier eine Lagerfläche des Gartenvereines befindet. Im weiteren Verlauf bildet ein Grünsaum mit Strauch- und Baumbestand den westlichen Abschluss des Gartenvereins zur bestehenden Bebauung an der Märkischen Straße sowie als Stellplatzbegrünung der vorhandenen Parkplatzanlage des Kleingartenvereins.

Das Umfeld des Änderungsbereiches ist vornehmlich wohnbaulich geprägt. Westlich entlang der Karl-Liebknecht-Straße befinden sich zwei- bis dreigeschossige Wohngebäude. Das Gebiet süd-westlich des Änderungsbereiches hingegen weist eine Mischnutzung auf. Neben wohnbaulicher Nutzung im Geschosswohnungsbau befinden sich hier auch Handwerks- und Gewerbebetriebe. Im Osten befindet sich der Dortmunder Schrebergartenverein 1906 e.V..

3. Anlass, Ziel und Zweck der Änderung des Durchführungsplanes

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 diese 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 klein-räumigen 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 mindergenutzten öffentlichen Raum sinnvoll zu entwickeln. Im Planbereich ist die Errichtung einer kleinteiligen Wohnbebauung zwei Einfamilieneigenheimen vorgesehen. Je Wohngebäude ist eine Einliegerwohnung zulässig. Hier ist beabsichtigt, die Vorzüge des innenstadtnahen Wohnens mit den Qualitäten des Wohnens im grünen Stadtrand zu verbinden.

Der seit dem 12.06.1959 rechtskräftige Bebauungsplan (Durchführungsplan) 36 setzt in dem Änderungsbereich „Verkehrsfläche“ fest.

Die Stadt Dortmund als Grundstückseigentümer beabsichtigt diese Grundstücke zu veräußern, da eine weitere Nutzung als Verkehrsfläche nicht erforderlich ist. 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 Nutzbarkeit dieser Flächen. Im Änderungsbereich ist die Realisierung einer Eigenheimbebauung geplant.

Mit der Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes (Durchführungsplanes) 36 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.

Im südlichen Bereich des Plangebietes befand sich ein planungsrechtlich gesicherter öffentlicher Fußweg, der in der Vergangenheit nur im geringen Maße durch die Öffentlichkeit genutzt wurde. Daher wurde zwischenzeitlich dieser Weg durch den bestehenden Dortmunder Schrebergartenverein 1906 e.V. zum Zwecke eines Schredderplatzes arrondiert. Der ca. 5 m breite Grundstücksstreifen soll nun planungsrechtlich dem Gartenverein zugeordnet werden, um den in diesem Bereich befindlichen Baum- und Strauchbestand dauerhaft zu erhalten. Eine attraktivere Fußwegeverbindung besteht weiterhin durch die vorhandene Kleingartenanlage.

Die geplanten Änderungen widersprechen den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes (Durchführungsplanes) 36. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umwidmung der Verkehrsflächen in Baugebiete bzw. öffentliche Grünflächen ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

4. Übergeordnete Planungen

Regionalplan

Der Regionalplan Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – westlicher Teil – stellt das Plangebiet als „Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)“ dar. Das mit der Änderung Nr. 1 angestrebte Ziel entspricht dieser Darstellung.

Flächennutzungsplan

Der seit dem 31.12.2004 rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt den Bereich als Wohnbaufläche gem. § 1 Abs.1 Nr. 1 BauNVO, als Gemischte Baufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO sowie als Grünfläche -Dauerkleingartenanlage- dar.

Das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB wird erfüllt. Mit dieser Darstellung sind die Inhalte des Bebauungsplanes aus den Zielen des Flächennutzungsplanes abgeleitet.

Landschaftsplan

Der Änderungsbereich liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes.

5. Städtebauliches Konzept

Im Sinne einer familienfreundlichen Baulandausweisung in innenstadtnaher Lage und zur Schaffung eines baulichen Abschlusses der Karl-Liebknecht-Straße sieht das Konzept eine Bebauung durch Einzelhäuser vor. Erschlossen wird das Plangebiet

von der Karl-Liebknecht-Straße aus über eine ca. 50 m lange vorhandene öffentliche Stichstraße, die auch weiterhin die bestehende, über ein Schiebetor gesicherte Bedarfszufahrt zu den bestehenden Gewerbebetrieben auf den Grundstücken Märkische Straße 212-218 berücksichtigt. Diese Zufahrt hat aus verkehrstechnischer Sicht nur eine untergeordnete Bedeutung zur Erschließung der Gewerbebetriebe, da hierüber lediglich der Anlieferungsverkehr von ca. 4 LKW/pro Tag abgewickelt wird. Die Haupterschließung für den PKW und Transporterverkehr erfolgt über die Zufahrt an der Märkischen Straße 218.

Das städtebauliche Konzept für das neue ca. 900 qm große Baugebiet orientiert sich bewusst nicht an der vorhandenen Umgebungsbebauung, sondern sieht kleine Baustrukturen in Form von Einfamilienhäusern auf den beiden ca. 450 qm großen Grundstücken vor. Je Gebäude ist die Errichtung einer zweiten Wohneinheit in Form einer Einliegerwohnung zulässig. Mit zwei bis drei Vollgeschossen bleibt die geplante Bebauung hinter der überwiegend dreigeschossigen Bestandsbebauung westlich der Karl-Liebknecht-Straße zurück. Als Dachform sind Flachdächer oder Pultdächer mit einer Neigung von 10° bis 20° zulässig.

Die Durchgrünung des Geländes wird durch die großen Gartenbereiche gewährleistet, die einen städtebaulich maßvollen Übergang zur östlich anschließenden Dauerkleingartenanlage schaffen. Durch einheitliche Einfriedungen der Baugrundstücke mit Laubholzhecken soll ein harmonisches Erscheinungsbild zum öffentlichen Raum geschaffen werden.

Der im südlichen Bereich des Plangebietes verlaufende ca. 5 m breite Grundstücksstreifen wird vom Gartenverein genutzt und soll nun planungsrechtlich dem Gartenverein zugeordnet werden, um den in diesem Bereich befindlichen Baum- und Strauchbestand dauerhaft zu erhalten.

6. Art und Maß der baulichen Nutzung

6.1 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 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tank-

stellen) 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 energetisch sinnvoll. Die Festsetzung schafft dazu die planungsrechtlichen Voraussetzungen und eine entsprechende Planungssicherheit.

6.2 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 geplanten Gebäude bestimmt. Für die im Plangebiet vorgesehenen Baugrundstücke wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,28 festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass – trotz Nachverdichtung eines bestehenden Wohngebietes – auch in Zukunft eine der Wohnlage entsprechende Durchgrünung gewährleistet wird.

Entsprechend der differenziert festgesetzten Anzahl möglicher Vollgeschosse, wird die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ), bezogen auf die Grundstücksfläche auf 0,8 für das nördliche Grundstück und 0,55 für das südliche Grundstück festgesetzt. Das gem. § 17 Abs. 1 BauNVO für allgemeine Wohngebiete (WA-Gebiete) höchstzulässige Maß von 1,2 wird somit nicht ausgeschöpft. Die festgesetzte bauliche Dichte entspricht damit in angemessener Weise der Randlage und der städtebaulichen Zielsetzung einer Wohnanlage mit Durchgrünung.

Im städtebaulich wichtigen Wendebereich der Karl-Liebknecht-Straße soll durch eine gestaffelte zwei- bis dreigeschossige Bebauung der Straßenraum gefasst werden. Dazu wird in den Baufeldern im nördlichen Bereich eine maximal zweigeschossige und im weiteren Verlauf eine zwei- bis dreigeschossige Bauweise mit einer maximalen Höhe der baulichen Anlage von +116,00 m über NN festgesetzt. Bezogen auf das vorhandene Straßenniveau im östlichen Abschnitt der Salzwedeler Straße entspricht das einer Traufhöhe von ca. 9,50 m. Analog zum nördlichen Baufeld wird auch im südlichen Baufeld eine maximal zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Im südlichen Abschnitt wird zur Schaffung eines maßvollen Überganges eine zwingend zweigeschossige Bauweise mit einer maximalen Höhe der baulichen Anlage von +112,30 m über NN vorgesehen. Bezogen auf das vorhandene Straßenniveau im südlichen Abschnitt der Karl-Liebknecht-Straße entspricht das einer Traufhöhe von ca. 7,50 m. Allgemeiner Bezugspunkt für die Bemessung der Gebäudehöhe ist die Gradientenhöhe der Karl-Liebknecht-Straße in der jeweiligen mittleren Gebäudeachse an seiner Längsseite.

6.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Nebenanlagen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden sowohl unter dem Gesichtspunkt des städtebaulichen Ziels der Raumbildung im Straßenbereich als auch unter Berücksichtigung von Nachbarn schützender Belange (im Hinblick auf Vermeidung möglicher gegenseitiger Beeinträchtigung bei der Nutzung von Freiflächen) durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

Die Definition der überbaubaren Flächen erfolgt zur Bestimmung der stadträumlich besonders wichtigen Raumkanten durch Festsetzung von Baulinien. Von besonderer städtebaulicher Bedeutung ist die Ausbildung einer Raumkante entlang der öffentlichen Verkehrsflächen der Karl-Liebknecht-Straße und damit die Bildung eines stadträumlichen Abschlusses im Süden. Dementsprechend werden die städtebaulich markanten Baukanten der geplanten Gebäude mit einer Baulinie definiert.

In den rückwärtigen östlichen und südlichen Grundstücksbereichen erfolgt die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen. In Verbindung mit dem relativ großzügigen Baufenster von 7 m x 18 m wird den Grundstückseigentümern ein weitgehender Gestaltungsspielraum hinsichtlich der Position des Gebäudes auf dem Grundstück ermöglicht.

In dem allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO Garagen und Stellplätze nur innerhalb der Baugrenzen und der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Die notwendigen Stellplätze werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB als Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Stellplätze“ (St) festgesetzt. Durch diese Festsetzung wird gewährleistet, dass auf den Grundstücken ausreichend Stellplätze zur Verfügung gestellt werden können. Auf diese Weise soll eine Belastung des Umfeldes verhindert werden.

Zum Schutz der privaten Gartenbereiche sind die Nebenanlagen gemäß § 14 Abs.1 BauNVO lediglich innerhalb der Baufenster zulässig. Außerhalb des festgesetzten Baufensters ist ein Gartenhaus mit einer Größe von maximal 7,50 qm zulässig. Dies entspricht auch dem Terminus der Landesbauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (LBO NRW).

6.4 Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude

Die zulässige Anzahl der Wohnungen pro Haus wird im Bebauungsplangebiet auf zwei Wohneinheiten begrenzt. Diese Regelung ermöglicht einerseits generationsübergreifendes Wohnen und beschränkt andererseits indirekt die durch die geplante Siedlung hervorgerufenen Verkehrsbewegungen und damit die Belastung des äußeren Erschließungsnetzes sowie den Bedarf an Besucherstellplätzen, der sich aus der Anzahl der Wohneinheiten ergibt. Darüber hinaus soll durch die Beschränkung der Wohneinheiten je Gebäude erreicht werden, dass einzelne Gebäude die Typologie der im Einfamilienhausgebiet üblichen Gebäudevolumina nicht durchbrechen. Für die zweite Wohneinheit ist ein separat anfahrbarer Stellplatz auf dem zugeordneten Grundstück nachzuweisen.

6.5 private Grünfläche -Dauerkleingartenanlage-

Der im südlichen Bereich des Plangebietes verlaufende ca. 5 m breite Grundstücksstreifen soll dauerhaft dem Gartenverein zugeordnet werden, um den in diesem Bereich befindlichen Baum- und Strauchbestand dauerhaft zu erhalten. Der Grünsaum, der sich im Eigentum der Stadt Dortmund befindet, wird als "private Grünfläche -Dauerkleingartenanlage -" festgesetzt.

Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine ca. ca. 2 m hohe Laubholzhecke (überwiegend Hainbuche) auf der Grundstücksgrenze des geplanten Wohngebietes zur privaten Grünfläche des Dortmunder Schrebergartenverein 1906 e.V.. Diese Hecke wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt. Diese Festsetzung garantiert deren Erhalt und gewährleistet, dass die bestehenden Gärten östlich des Planbereiches einen Pufferbereich erhalten und die privaten Freiflächen untereinander vor Einsicht geschützt werden. Die in diesem Bereich festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung -Dauerkleingartenanlage- dient der Verdeutlichung der Zuständigkeit zum Erhalt und Pflege der vorhandenen Hecke sowohl durch die Nutzer der Dauerkleingartenanlage als auch der zukünftigen Wohngebiete.

6.6 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 sollen klare Gebäudekubaturen entstehen, die sich gestaffelt in das Umfeld einpassen. Gleichzeitig soll ein einheitliches städtebaulich homogenes Erscheinungsbild geschaffen werden. Daher wird im Plangebiet als Dachform „Flachdach“ oder „Pultdach“ mit einer Dachneigung von 10° bis 20° festgesetzt. Als Flachdach gelten im bauordnungsrechtlichen Sinn Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis zu 10°.

Photovoltaik, Glasflächen im Dach
Im Geltungsbereich der Änderung Nr.1 des Bebauungsplans 36 ist zur Förderung der regenerativen Energien die Verwendung von Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren zulässig. Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren werden zudem nicht auf die maximal zulässige Gesamthöhe der Gebäude mit angerechnet. Der städtebauliche Grundsatz bei der Zulässigkeit von Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren ist, dass diese in die Ausbildung der Dachflächen gestalterisch zu integrieren sind.

Vorgärten
Ansprechend geplante und begrünte Vorgärten sind ein wesentliches gestalterisches Element in kleinteilig strukturierten Wohngebieten. Bis auf die für die Erschließung des Grundstücks notwendigen Wege, Zufahrten und Stellplätze sind daher die Vorgartenflächen zu begrünen und dauerhaft als Gartenflächen zu erhalten. Der Anteil

der für die Anlage der Wege, Zufahrten und Stellplätze befestigten Vorgartenflächen darf maximal 50 % der gesamten Vorgartenfläche betragen.

Einfriedungen
Im Übergang zu öffentlichen Verkehrsflächen und den sonstigen öffentlichen Grünflächen sind zwecks Steigerung der gestalterischen und ökologischen Qualität Einfriedungen als Laubhecken aus heimischen und standortgerechten Arten und Zäune im Zusammenhang mit Heckenpflanzungen sowie Mauern zulässig. Die Einfriedung mit Zäunen, z.B. Stahlmattenzäune, ist im Übergang zu öffentlichen Flächen nur in Verbindung mit Hecken (Zaun innenliegend) zulässig. Zaun und Hecke müssen mindestens einen Abstand von 0,50 m zu den öffentlichen Flächen einhalten. Einfriedungen mit Mauern sind aus gestalterischen Gründen nur in Form von Naturstein- oder Trockenmauern oder Gabionen zulässig. Stützmauern, die von Laubholzhecken verdeckt werden, dürfen ausnahmsweise aus Beton erstellt werden. Von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbare Mauern sind nur bis zu einer Höhe von 1 m zulässig. Sollten Stützmauern an die Straße angrenzen, so ist ein Abstand von 1 m zur Straßenverkehrsfläche einzuhalten. Innerhalb dieser Fläche sind geschnittene Laubholzhecken aus heimischen und standortgerechten Arten anzupflanzen.

Da die Gebäude von der vorhandenen Stichstraße her erschlossen werden, sind Zufahrten und Eingangsbereiche von dieser Festsetzung ausgenommen.

Müllbehälter
Sämtliche außerhalb des Gebäudes aufzustellenden Abfallbehälter 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 -

Das Plangebiet liegt direkt an der Karl-Liebknecht-Straße und ist über die Märkische Straße sehr gut an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

7.2 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr ist entsprechend den Regelungen der Landesbauordnung auf den privaten Grundstücken unterzubringen. Garagen/Carports und Stellplätze sind ausschließlich auf der überbaubaren Fläche oder in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Hierdurch wird sichergestellt, dass Garagen/Carports und Stellplätze nicht direkt an den Straßenraum angrenzen und die rückwärtigen Grundstücksbereiche als Gartenzone von Überbauung freigehalten werden.

Der Stellplatzschlüssel beträgt 2 Stellplätze pro Wohneinheit. Bei Einfamilienhäusern ist die Entwicklung in den letzten Jahren dahin gegangen, dass die Nutzer durchschnittlich zwei PKW pro Wohneinheit besitzen. Dabei darf die Zufahrt zur Garage bzw. dem Carport als Stellplatz mitgerechnet werden. Falls eine Einliegerwohnung als zweite Wohneinheit realisiert werden soll, ist hierfür ein weiterer separater Stellplatz nachzuweisen.

Mit einem Hinweis wird daher vorgegeben, dass in Abweichung von der Stellplatzverordnung im Baugenehmigungsverfahren von den Grundstückseigentümern bzw. Erbbauberechtigten je Wohneinheit zwei Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück bzw. der zugehörigen Fläche für Nebenanlagen (St) nachgewiesen werden sollen. Hierdurch wird dem ansonsten zu erwartenden Parkdruck im öffentlichen Straßenraum entgegengewirkt.

7.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist gut an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angeschlossen. In etwa 100 m Entfernung befindet sich die Haltestelle „Salzwedeler Straße“ der Buslinie 453 („Schüren“ – „Anne-Frank-Gesamtschule“) sowie der Nachtexpresslinien NE5 („Reinoldikirche“ – „Holzen“) und NE6 („Reinoldikirche“ – „Reichsmarck“). Die Haltestelle der Stadtbahnlinie U-41 („DO-Hörde“ – „Braumbauer“) befindet sich in ca. 70 m Entfernung.

Über die genannten Linien ist das Plangebiet in das örtliche sowie überörtliche Nahverkehrsnetz eingebunden.

8. Umweltbelange

8.1 Allgemein verständliche Zusammenfassung der Ergebnisse des Umweltberichtes

Der Planbereich des Bebauungsplanes 36, Änderung Nr. 1 – Märkische Straße / Tewaagstraße – befindet sich im Stadtbezirk Innenstadt Ost und umfasst dabei einen Teilbereich der Flurstücke 737 und 738 sowie das Flurstück 736 der Flur 26 Gemarkung Dortmund. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1.678 qm. Das Umfeld des Änderungsbereiches (Untersuchungsraum) ist vornehmlich wohnbaulich geprägt. Westlich entlang der Karl-Liebknecht-Straße befinden sich zwei- bis dreigeschossige Wohngebäude. Das Gebiet süd-westlich des Änderungsbereiches hingegen weist eine Mischnutzung auf. Neben wohnbaulicher Nutzung im Geschosswohnungsbau befinden sich hier auch Handwerks- und Gewerbebetriebe. Im Osten befindet sich der Dortmunder Schrebergartenverein 1906 e.V..

Das städtebauliche Konzept für das neue Baugebiet orientiert sich nicht an der vorhandenen Umgebungsbebauung, sondern sieht kleine Baustrukturen in Form von zwei Einfamilienhäusern auf ca. 450 qm großen Grundstücken vor. Die Durchgrünung des Geländes wird durch die Gartenbereiche gewährleistet.

Aus der Darstellung des Umweltplanes abzuleitende Konflikte bzw. Empfindlichkeiten ergeben sich aufgrund der Luftgüte, der Lärmbelastungen und der Altablagerungen bzw. Aufschüttungen. Die Vorbelastungen im Untersuchungsraum ergeben sich durch die Verkehre der Märkischen Straße, der Salzwedeler Straße, der Karl-Liebknecht-Straße sowie der Bundesstraße 1 ein. Es liegen Grundbelastungen im Untersuchungsraum hinsichtlich der Luftgüte im gesamten Dortmunder Süden vor. Der Änderungsbereich ist im Kataster 1: 5000 der Stadt Dortmund über Altstandorte, Altablagerungen und Verdachtsflächen gekennzeichnet (Aufschüttung).

Falls die Bebauung nicht realisiert wird, bleiben die derzeitigen Nutzungen bestehen. Es werden sich hinsichtlich der Schutzgüter keine Veränderungen zum Status quo ergeben.

Bei Realisierung der Planung ergeben sich Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch. Die geplante Wohnbebauung ist hinsichtlich der Lärmsituation (Verkehr / Gewerbe) vereinbar mit den bestehenden Nutzungen. Die Grünstrukturen im B-Plangebiet können erhalten werden. Klima und Luftqualität werden sich nicht verschlechtern. Insgesamt bestehen für das im Plangebiet vorgesehene Vorhaben aus lufthygienischer Sicht keine Bedenken. Das Landschafts- / Ortsbild wird nicht beeinträchtigt.

Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiraum sollen die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung haben. Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Wiedernutzbarmachung bzw. eine bauliche Nachverdichtung einer ehemaligen Verkehrsfläche.

Der vollständige Umweltbericht ist Teil B dieser Begründung.

8.2 Artenschutz

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.

8.3 Erhalt einer Laubholzhecke

Die vorhandene ca. 2 m hohe Laubholzhecke (überwiegend Hainbuche) nordöstlich der geplanten Bebauung wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt (siehe auch Punkt 6.5). Diese Festsetzung gewährleistet die Erhaltung der vorhandenen Hecke und dient der Sicherung des vorhandenen Stadtbildes sowie dem Erhalt einer Übergangszone zu dem östlich des Plangebietes angrenzenden Kleingartenverein. Die Hecke erfüllt sowohl gestalterische wie auch ökologische bedeutende Funktionen und ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Sie bildet eine lebendige, rahmende und puffernde Kulisse zwischen der bestehenden Kleingartenanlage und der zukünftigen Wohnbebauung und gewährt zusätzlichen Sichtschutz. Sie dient Kleinsäugern als Korridor, bietet vielen heimischen Vögeln geeignete Nistmöglichkeiten und erhöht die

biologische Vielfalt. Zudem verkörpert sie den qualitativen Leitgedanken für die festgesetzten Heckenneupflanzungen als Einfriedungen entlang der privaten Grundstücksgrenzen.

Die Hecke befindet sich auf der Grundstücksgrenze des geplanten Wohngebietes zur privaten Grünfläche des Dortmunder Schrebergartenverein 1906 e.V.. Östlich der Erhaltungsfestsetzung wurde zur eindeutigen Zuordnung der Zuständigkeit zum Erhalt und Pflege dieser Laubholzhecke die Fläche als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung -Dauerkleingartenanlage- festgesetzt. Demnach liegt die Zuständigkeit bei den jeweiligen Anliegern auf ihrer Grundstücksseite.

8.4 Baumschutz

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.

8.5 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 dürfen nur mit unbelastetem Material ausgeführt werden.

9. Maßnahmen zur Energieeinsparung

Der Rat der Stadt Dortmund hat am 08.07.2010 beschlossen, dass auf städtischen Grundstücken für kompaktere Wohngebäude der sog. KfW-Effizienzhauses 70 gelten soll. Mit dem Abschluss von Grundstückskaufverträgen werden zukünftige Eigentümer verpflichtet, diese Bedingung einzuhalten.

10. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser und elektrischer Energie wird durch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt. Das Telekommunikationsnetz ist ebenfalls entsprechend ausgebaut. Entsprechende Versorgungsleitungen sind in der angrenzenden „Karl-Liebknecht-Straße“ sowie in der „Salzwedeler Straße“ ausreichend vorhanden.

Die Müllentsorgung erfolgt durch die EDG, Entsorgung Dortmund GmbH. Die Müllbehälter der geplanten Wohnbebauung sowie der Grundstücke, die an dem für Müllfahrzeuge nicht erreichbaren südlichen Stichende der „Karl-Liebknecht-Straße“ liegen, Hausnummer 51, sind nur an den Entleerungsterminen an die im Bebauungsplan mit Gmü gekennzeichneten Fläche zu stellen und nach der Entleerung wieder

auf die privaten Grundstücke zurückzubringen. Einen entsprechenden Hinweis enthält der Bebauungsplan. Der mit Gmü gekennzeichnete Gemeinschaftsstellplatz ist entsprechend den Bestimmungen des § 20 der gültigen Abfall- und Abfallgebührensatzung der Stadt Dortmund herzurichten.

11. Leitungsrechte/Belastungsfläche

Für die Realisierung der geplanten Bebauung muss die heutige Verkehrsfläche der Karl-Liebknecht-Straße südlich der Einmündung in die Salzwedeler Straße in Teilbereichen aufgegeben werden. In der Verkehrsfläche verläuft ein Mischwasserkanal der Stadt Dortmund, der weiterhin benötigt wird. Da sich dieser Kanal außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche befindet und eine wirtschaftliche Verlegung des Kanals in die verbleibende öffentliche Verkehrsfläche westlich des Planbereiches nicht möglich ist, enthält der Bebauungsplan daher zu Gunsten der Stadt Dortmund die mit dem Buchstaben Ⓐ gekennzeichnete 3 m breite unterirdische Belastungsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB.

12. Niederschlagswasserbeseitigung

Hinsichtlich des Niederschlagwassers ist bei Bauvorhaben in jedem Fall unter Hinzuziehung der „Satzung über die Entwässerung der Grundstücke der Stadt Dortmund“ vom 17.12.1996 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 §51 des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV BW 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.

13. Immissionsschutz

Um die Lärmimmissionen, die von dem geplanten Vorhaben auf die bestehende Wohnnutzung im Plangebiet und auf die umgebenden Bereiche einwirken, bewerten zu können und ggf. erforderliche Schallschutzmaßnahmen festsetzen zu können, ist ein Schallschutzgutachten beauftragt worden.[1]

[1] Stadtplanungs- und Bauordnungsamt StA *61/2-3, 09.07.2010*, StA 61/2-3, April 2012

Verkehrslärm

Auf das Plangebiet wirken die Verkehrslärmimmissionen der Märkische Straße, der Salzwedeler Straße, der Karl-Liebknecht-Straße sowie der Bundesstraße 1 ein.

Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung zeigen folgende Situation auf:

- An allen Immissionspunkten werden die Orientierungswerte der DIN-18005 für WA-Gebiete von 55 dB(A) für den Tagzeitraum eingehalten. Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für WA-Gebiete von 45 dB (A) nachts ergeben sich im nördlichen und östlichen Bereich des WA-Gebietes.

  An der Nordfassade des nördlichen Baufensters wurden Schallpegel nachts 47,4-47,6 dB (A) errechnet und damit Überschreitungen von bis zu 2,6 dB (A) nachts erreicht. An der Ostfassade des Baufeldes wurden Immissionspegel von 45,4 dB (A) nachts ermittelt. Damit wurden auch hier die Orientierungswerte um bis zu 0,4 dB (A) überschritten.

  An der Nordfassade des südlichen Baufensters wurden Schallpegel nachts 46,1-46,8 dB (A) errechnet und damit Überschreitungen von bis zu 1,8 dB (A) nachts erreicht.

  An allen anderen Fassaden der beiden Baufenster wurden die Orientierungswerte der DIN 18005 für WA-Gebiete von 45 dB (A) nachts eingehalten.

Auf Grund der innerstädtischen Lage und der vorhandenen Situation kann entlang der Karl-Liebknecht-Straße und der Grenze zur privaten Grünfläche des Dortmunder Schrebergartenverein 1906 e.V. keine aktive Schallschutzmaßnahme (Wand / Wall) zum Schutz der geplanten WA-Nutzung ergriffen werden. Die nicht umsetzbaren Überstandslängen für einen aktiven Lärmschutz lassen eine Realisierung nicht zu. Eine Schallschutzanlage die zum Schutz aller Geschosse mindestens 9 m Höhe erreichen muss ist sowohl unter wirtschaftlichen als auch städtebaulichen Gesichtspunkten nicht vertretbar.

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 oben genannten 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 Plangebiet sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Lärmbelastung durch den Kfz-Verkehr der Märkischen Straße, Salzwedeler Straße, Karl-Liebknecht-Straße und der Bundesstraße 1 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 beträgt maximal 20 Fahrten pro Tag. Die damit verbundene Pegelerhöhung an oberen Geschossen der Gebäude im südwestlichen Teil der Karl-Liebknecht-Straße und der Salzwedeler Straße liegt bei maximal 0,1 dB(A). Gleichzeitig ergeben durch die abschirmende Wirkung der geplanten Gebäude Pegelreduzierungen für die unteren Geschosse. Im Bereich der Märkischen Straße wurden Pegelerhöhungen von weniger als 0,01 dB(A) berechnet und diese können als nicht wahrnehmbar angesehen werden. Der Gutach-

ter kommt zu dem Ergebnis, dass diese Veränderungen so geringfügig sind und daher für die Anwohner als zumutbar betrachten werden.

Gewerbelärm

Süd-westlich des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes 36 Änderung Nr. 1 befinden sich verschiedene Gewerbetriebe. Neben einem Bürogebäude für eine Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (Märkische Straße 212-218, Flurstück 844) befinden sich auf den Flurstücken 138 und 424 noch ein Einzelhandelsbetrieb für Küchen und Groß- und Kleingeräte sowie ein Betrieb mit Lager zum Handel mit Werkzeugen, Maschinen und Industriebedarf.

Diese Betriebe befinden sich in einem Gebiet das planungsrechtlich durch den seit dem 12.06.1959 rechtsverbindlichen Bebauungsplan (Durchführungsplan) 36 -Märkische Straße/Tewaagstraße- durch die Festsetzung **C** (gemischtes Wohngebiet) nach der Baustufenverordnung aus dem Jahr 1953 definiert ist. Bei dem Bebauungsplan 36 handelt es sich um einen Bebauungsplan auf der Grundlage der Polizeiverordnung über die Abstufung und Regelung der Bebauung für die Stadt Dortmund (Baustufenverordnung) aus dem Jahre 1953. Der Bebauungsplan (Durchführungsplan) 36 aus den 50-er Jahren gilt nach § 173 Abs. 3 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.06.1960 und weiterer Überleitungsvorschriften des BBauG und BauGB als übergeleiteter Bebauungsplan. Bauordnungs- und planungsrechtlich ist die Festsetzung C (gemischtes Wohngebiet) heute als Mischgebiet (MI) nach §6 BauNVO einzustufen. Nördlich angrenzend zu dem Mischgebiet befindet sich entlang der Märkischen Straße, der Salzwedeler Straße und der Karl-Liebknecht-Straße eine Wohnbebauung die gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes 36 als B Gebiet (reines Wohngebiet) definiert ist. Ein solches Gebiet ist heute als (WR) reines oder (WA) allgemeines Wohngebiet nach § 3 bzw. § 4 BauNVO einzustufen. Unter Berücksichtigung der Gemengelagesituation und der tatsächlich ausgeübten Nutzungen innerhalb der Wohngebäude wird dieser Bereich heute bauordnungs- und planungsrechtlich als allgemeines Wohngebiet (WA**)** gemäß § 4 BauNVO eingestuft.

Für das Büro- und Geschäftshaus Märkische Straße 212-218 liegt eine Baugenehmigung aus dem Jahr 1994 vor. Die ehemals als Lagerfläche genutzte Halle auf dem Flurstück 844 wurde im Jahr 2004 als Mittelgarage mit acht PKW-Einstellplätzen durch eine Nutzungsänderung genehmigt. Für beide Einrichtungen wurden im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens Immissionsschutzrechtliche Auflagen erteilt, die die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes 36 berücksichtigen.

Der Einzelhandelsbetrieb zum Verkauf und Lagerung von Küchen sowie Groß- und Kleingeräten befindet sich in bestehenden Hallenkomplexen, die zu Gunsten einer Verkaufs- und Lagerfläche für Elektrowerkzeuge genutzt wurde. Die gegenwärtige Nutzung wird gem. einer Nutzungsänderungsanfrage vom 25.11.1997 ausgeübt.

Der Einzelhandelsbetrieb zum Vertrieb und Lagerung von Werkzeugen, Maschinen und Industriebedarf befindet sich in vorhandenen Gebäudekomplexen, die 1988 im Rahmen eines Nutzungsänderungsantrages zu Gunsten eines Sanitär- und

Heizungs-Fachgroßhandel genehmigt wurden. Die gegenwärtig ausgeübte Nutzungsart, Einzelhandelsbetrieb zum Vertrieb und Lagerung von Werkzeugen, Maschinen und Industriebedarf, wird von den Genehmigungen aus dem Jahr 1988 nicht abgedeckt. Von daher musste ein neues bauordnungsrechtliches Genehmigungsverfahren zur Nutzungsänderung der bestehenden Gebäude eingeleitet werden.

Durch den Objektverwalter der Liegenschaft (projecta GmbH) wurde daher im Rahmen des notwendigen Nutzungsänderungsverfahrens eine schalltechnische Untersuchung zum Gewerbelärm eingereicht. Das vorliegende Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass durch zumutbare aktive Schallschutzmaßnahmen und organisatorische Veränderungen innerhalb der Betriebsabläufe auf dem gewerblich genutzten Grundstück die Geräuschimmisssions-Richtwerte für allgemeine Wohngebiete (WA) sowohl für die bestehenden Wohngebäude westlich der Stichstraße der Karl-Liebknecht-Straße als auch für die geplanten Gebäude im Geltungsbereich des B-Planes 36 Änderung Nr. 1 um mindenstens 3 dB(A) unterschritten und somit eingehalten werden. Zu den vom Gutachter vorgeschlagenen Schallschutz-Maßnahmen gehören die Einhausung der Anlieferungszone (Rolltor) des Gewerbebetriebes zum Vertrieb und Lagerung von Werkzeugen, Maschinen und Industriebedarf im direkten Anschluss zum Gebäude Karl-Liebknecht-Straße 51 und die Verlagerung des nördlich des Ein- und Ausfahrtsbereiches zum Gewerbegrundstück angeordneten Holz-Container des Betriebes zum Verkauf und Lagerung von Küchen sowie Groß- und Kleingeräten.

Nach Auskunft der Gemeinsamen Unteren Umweltschutzbehörde der Städte Bochum, Dortmund und Hagen ist davon auszugehen, dass bereits heute durch die umliegenden Gewerbebetriebe am Immissionsort Karl-Liebknecht-Straße 51 ein Immissionsrichtwert für WA-Gebiete von 55 dB (A) tags und 40 dB (A) nachts einzuhalten ist.

Im Rahmen von weiteren Genehmigungsverfahren u.a. die Genehmigung zur Legalisierung des Einzelhandelsbetriebs zum Vertrieb und Lagerung von Werkzeugen, Maschinen und Industriebedarf ist dieser Tatbestand zu berücksichtigen.

Da sich das vorhandene Wohngebäude Karl-Liebknecht-Straße Nr. 51 näher an den Gewerbebetrieben befindet als die geplante Wohnbebauung innerhalb des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes 36 wird sichergestellt, dass auch hier die Grenzwerte der TA-Lärm für allgemeine Wohngebiete eingehalten werden.

Einschränkungen für Gewerbebetriebe bzw. relevante Immissionen im Bereich des WA-Gebietes sind daher nicht zu erwarten.

14. Lufthygiene

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

Erfahrungen 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 (Märkische Straße) aufweisen und zusätzlich mit Wohngebäuden bebaut sind. Die Berechnung ergab in diesem Abschnitt der Märkischen Straße eine Grenzwertüberschreitung der 39. BImSchV beim Parameter Stickstoffdioxid. Die Feinstaubkonzentration dagegen lag unterhalb des Grenzwertes. Bei Verkehrsmengen < 15.000 KFZ/Tag (Karl-Liebknecht-Straße) werden im Normalfall die Grenzwerte der 39. BImSchV eingehalten. Die lockere Bebauung und die relativ große Entfernung des geplanten Neubaus zur Märkischen Straße ermöglichen die Einhaltung der Grenzwerte (auch für Stickstoffdioxid). Aus Sicht der verkehrsbedingten Schadstoffe bestehen daher keine Bedenken.

15. Altlasten

Der für eine wohnbauliche Nutzung ausgewiesene Teil des Änderungsbereiches sowie der nordwestliche Teil der künftigen privaten Grünfläche ist nach im Kataster 1:5.000 der Stadt Dortmund über Altstandorte, Altablagerungen und Verdachtsflächen als Verdachtsfläche mit der Kennzeichnung "sonstige Schüttung" sowie randlich als Ziegelei dargestellt.

Da Boden- oder Untergrundverunreinigungen allerdings nicht ausgeschlossen werden können, ist vor Beginn von Neubaumaßnahmen innerhalb der erforderlichen Baugenehmigungsverfahren eine mit dem Umweltamt der Stadt Dortmund -Untere Bodenschutzbehörde- abzustimmende Altlastenuntersuchung durchzuführen.

Aufgrund der Erfahrungen der Stadt Dortmund mit Altlastensituation auf Ziegeleien, Ziegelgruben, sonstigen Schüttungen kann davon ausgegangen werden, dass allerdings mit geringem Sanierungsaufwand gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse geschaffen werden können.

Nach geltender Rechtssprechung ist, innerhalb eines Bebauungsplanverfahrens, ein möglicher Altlastenstatus und die hieraus abzuleitenden Konsequenzen bis zur Rechtskraft des Bebauungsplanes eindeutig zu klären. Da sich der Bebauungsplanbereich in einem Bombenabwurfgebiet befindet, ist zur gefahrlosen Durchführung von Bodensondierungsarbeiten im Rahmen der erforderlichen Altlastenuntersuchung vor Beginn von Maßnahmen die Fläche vom Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg untersuchen und freigeben zu lassen. Eine Kampfmitteluntersuchung kann allerdings nur auf einer entsiegelten Fläche durchgeführt werden. Im vorliegenden Fall müsste eine ca. 350 qm große öffentliche Verkehrsfläche ohne vorliegen eines konkreten Blindgängerverdachtspunktes entsiegelt werden. Die hierfür anfallenden Kosten sind im Bezug der zur Größe der für eine Wohnnutzung vorgesehenen Teilfläche als nicht verhältnismäßig anzusehen.

Da keine eindeutigen Hinweise auf schwerwiegende Schadstoffanreicherungen im Untergrund vorhanden sind, kann daher im vorliegenden Fall die altlastentechnische Untersuchung im Zusammenhang mit der noch durchzuführenden Untersuchung auf Kampfmittel gekoppelt und verfahrenstechnisch nachgeschaltet werden.

Entsprechend den Vorgaben der Unteren Bodenschutzbehörde ist der Planbereich gemäß §9 Abs. 5 BauGB als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet worden. Darüber hinaus wurde der Hinweis aufgenommen, dass im Baugenehmigungsverfahren in Form von Nebenbestimmungen mit folgenden Auflagen zu rechnen ist:

„Der im Planbereich mit der Signatur xxxxx gekennzeichnete Bereich ist im Kataster 1:5.000 der Stadt Dortmund über Altstandorte, Altablagerungen und Verdachtsflächen als sonstige Schüttung und in Teilen als Ziegelei gekennzeichnet.

Da Boden- oder Untergrundverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden können, ist hier im Zuge nachfolgender baurechtlicher Genehmigungsverfahren vor einer Neubebauung der Fläche eine planungs- und nutzungsspezifische Gefährdungsabschätzung des Untergrundes durchzuführen. In Abhängigkeit von dem Ergebnis der Untersuchung behält sich das Umweltamt -Untere Bodenschutzbhörde- vor, gegebenenfalls erforderliche Sicherungsmaßnahmen einzufordern, die die erforderlichen gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherstellen.

Das Plangebiet befindet sich in einem Bombenabwurfgebiet. Die Luftbildauswertung durch die Bezirksregierung Arnsberg lässt im Bereich der Altlastenkennzeichnung eine vereinzelte Bombardierung ohne einen konkreten Blindgängerverdachtspunkt erkennen. Da eine unmittelbare Kampfmittelgefährdung innerhalb der gekennzeichneten Altlastenverdachtsfläche nicht auszuschließen ist, wird das Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst vor Beginn von Erdarbeiten zur Altlastenuntersuchung erforderlich. Weitere Einzelheiten werden im Baugenehmigungsverfahren festgelegt.

Anfallender Erdaushub ist gemäß den abfallrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu beseitigen. Für den Rückbau von belastetem Aushubboden im Plangebiet kann ein bodenschutzrechtliches Genehmigungsverfahren gemäß §13 BBodschG erforderlich werden. Hierzu bedarf es der rechtzeitigen Abstimmung mit dem Umweltamt -Untere Bodenschutzbehörde-. Die Verwendung von RC-Material und industriellen Nebenprodukten für die Herstellung eines tragfähigen Untergrundes etc. ist bei einem Gesamtvolumen > 800 cbm je Maßnahmen beim Umweltamt -Untere Abfallwirtschaftsbehörde- anzuzeigen. Der Einbau darf erst nach Zustimmung des Umweltamtes erfolgen. Die Verwendung von Baurest-stoffen/RC-Materialien oder Bodenaushub mit Schadstoffgehalten > Z 1.1 (Dortmunder Einbauwerte) setzt grundsätzlich in jedem Einzelfall eine formale Zustimmung des Umweltamtes (wasser-/abfallrechtliche Erlaubnis gemäß Wasserhaushaltsgesetz (WHG) - und KrW-/AbfG (Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz) voraus.

Für notwendige Verfüllmaßnahmen und Geländemodellierungen im Bereich künftiger unversiegelter Freiflächen darf nur natürliches, kulturfähiges Bodenmaterial verwen-

det werden, das frei von anthropogenen Anteilen ist und die Kategorie Z0 Dortmunder Einbauwerte bzw. die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutzverordnung einhält. Vor Einbau ist für das angelieferte Material je 500 m³ / 1.000 t eine entsprechende Herkunftsbescheinigung inkl. chemischer Analyse vorzulegen. der Einbau ist durch einen unabhängigen Altlastensachverständigen gutachterlich begleiten und dokumentieren zu lassen.“

16. 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 1 der Karte der potentiellen Methanausgasungen im Stadtgebiet Dortmund. Danach sind Methangasaustritte wenig wahrscheinlich.

In den Bebauungsplan wurde aus diesem Grund ein Hinweis zum Umgang mit Methangas aufgenommen.

17. Bergbauliche Einwirkungen

Das Plangebiet befindet sich über den auf Steinkohle und Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Am Schwaben“, sowie über dem auf Erdwärme erteilten Erlaubnisfeld „Erdwärme Phönix“ und über dem auf Kohlenwasserstoff erteilten Erlaubnisfeld „Phönix“. Ebenso liegt der Planbereich über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld „CBM – RWTH“. Eigentümerin des Bergwerkfeldes „Am Schwaben“ ist die RAG AG, Herne. Inhaberin der Erlaubnis „Erdwärme Phönix“ bzw. „Phönix“ ist die RWE Power AG, Köln. Inhaberin der Erlaubnis „CBM – RWTH“ ist die RWTH Aachen, Aachen.

Nach den Unterlagen der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie hat im Änderungsbereich des Bebauungsplanes Gewinnung von Steinkohle im tiefen- und oberflächennahen Bereich stattgefunden. Nach der allgemeinen Lehrmeinung sind Bodenbewegungen aufgrund von Gewinnung, die im tiefen Bereich durchgeführt wurde, spätestens fünf Jahre nach Einstellung der Gewinnungstätigkeiten abgeklungen. Daher ist mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche aus diesen Gewinnungstätigkeiten nicht mehr zu rechnen. Innerhalb des Plangebietes befinden sich im oberflächennahen Bereich Hohlräume und/oder Verbruchzonen die zu einer Setzung der Tagesoberfläche führen kann. Die Stadt Dortmund hat zur Einschätzung der Einwirkungsrelevanz eine Gefährdungseinschätzung in Auftrag ge-

geben. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass unterhalb der Tagesoberfläche im Änderungsbereich flächenhafter Kohleabbau in Flöz No. 6 stattgefunden hat. Dieser Abbau liegt jedoch deutlich unterhalb der einwirkungsrelevanten Tiefe von 14 m bis 16 m unterhalb der Festgesteinoberfläche. Die Standsicherheit der Tagesoberfläche ist somit dauerhaft gegeben. Weitere Untersuchungen hinsichtlich der bergbaulichen Situation im tagesnahen Tiefenbereich sind nach Aussage des Gutachterbüros nicht erforderlich.

18. Kampfmittelbeseitigung

Da das Plangebiet in einem Bombenabwurfgebiet liegt, ist eine Luftbildauswertung beim Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg vorgenommen worden. Die Luftbildauswertung lässt im Bereich des Bebauungsplanes eine vereinzelte Bombardierung ohne einen konkreten Blindgängerverdachtspunkt erkennen. Da eine unmittelbare Gefährdung innerhalb der geplanten Wohnbaufläche nicht auszuschließen ist wird das Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst erforderlich. Eine Kampfmitteluntersuchung kann erst nach Entsiegelung der im Änderungsbereich befindlichen Verkehrsflächen erfolgen. Im Rahmen der Erdarbeiten müssen daher diese Kampfmittelverdachtsflächen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst konkret untersucht und der gegebenenfalls vorgefundene Blindgänger entschärft und beseitigt werden.

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

„Die Luftbildauswertung hat keine unmittelbare Gefährdung durch Kampfmittel ergeben. Wegen erkennbarer Kriegsbeeinflussung kann eine - derzeit nicht erkennbare - Kampfmittelbelastung der Fläche aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Deshalb wird die Anwendung der Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung (TVV KpfMiBesNRW) - Baugrundeingriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr - empfohlen. Die TVV KpfMiBesNRW ist im Internet unter http://www.im.nrw.de/sch/725.htm zu finden. 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.“

19. 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 können 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 begonnenen 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.“

20. Städtebauliche Zahlenwerte

Allgemeines Wohngebiet -WA-	900 m²
davon überbaubare Grundstücksfläche	252 m²
private Grünfläche -Dauerkleingartenanlage-	778 m²
Gesamtfläche des Geltungsbereiches	ca. 1678 m²
Anzahl der neuen Wohneinheiten	2 Gebäude mit max. 4 WE

21. Entschädigung und Kosten

Die festgesetzte private Grünfläche -Dauerkleingartenanlage- befindet sich im Eigentum der Stadt Dortmund. Entschädigungsansprüche nach § 40 BauGB gegenüber der Stadt Dortmund entstehen aus diesem Grunde nicht.

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

Die bauliche Entwicklung in den allgemeinen Wohngebieten erfordert Rückbau- und Anpassungsmaßnahmen im öffentlichen Verkehrsraum der verbleibenden „Karl-Liebknecht-Straße“ südwestlich der geplanten Bebauung. Nach überschlägiger Ermittlung durch das Tiefbauamt der Stadt Dortmund belaufen sich die reinen Straßenbaukosten für die Straßenerneuerung /-anpassung auf ca. 30.000,-€. Mit Abschluss der Grundstückskaufverträge werden die Erwerber verpflichtet, die Umbauerfordernisse innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche gemäß der Bebauungsplanfestsetzung im eigenen Namen und auf eigene Kosten nach einem mit dem Tiefbauamt abzustimmenden und von dort zu genehmigenden Lageplan durchzuführen. Die Abstimmung muss vor Erteilung der Baugenehmigung erfolgen.

Dortmund, 21.02.2014

W i l d e
Ltd. Städt. Baudirektor