

Begründung

zum

Bebauungsplan Ap 217
- Am Rosenplätzchen -

Inhalt

1.	Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation im Plangebiet	1
1.1	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes	1
1.2	Gegenwärtige Situation im Plangebiet	1
2.	Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes	1
3.	Bestehendes Planungsrecht und übergeordnete Planung	
4.	Städtebauliches Konzept / Grünkonzept	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	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	5
5.4	Gestaltungsfestsetzungen	5
6.	Infrastruktur	7
6.1	Nahversorgung	7
6.2	Kindertageseinrichtungen	7
6.3	Spielflächen	7
6.4	Schulräumliche Versorgung	7
7.	Erschließung und ruhender Verkehr	8
7.1	Äußere Erschließung des Plangebietes	8
7.2	Innere Erschließung und ruhender Verkehr	9
7.3	Öffentlicher Personennahverkehr	10
8.	Grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen	10
8.1	Geschützter Baumbestand und Waldbelang	10
8.2	Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen	14
9.	Umweltbelange	16
9.1	Umweltverträglichkeitsprüfung	16
9.2	Altlasten	17

9.3 Methanausgasungen	18
9.4 Immissionen	18
10. Ver- und Entsorgung	19
10.1 Gas, Wasser, Strom	19
10.2 Schmutzwasser	19
10.3 Niederschlagswasserableitung	19
11. Denkmalschutz und Denkmalpflege	20
12. Bergbauliche Einwirkungen	20
13. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes	23
14. Städtebauliche Zahlenwerte	23
15. Kosten	23

1. Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation im Plangebiet

1.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet befindet sich im Stadtbezirk Dortmund-Aplerbeck, Ortsteil Schüren. Der räumliche Geltungsbereich wird im Norden von der Grenze zwischen den Flurstücken (Gemarkung Schüren/Flur 1) 44 und 62 bestimmt. Die Ostseite der Straße „Am Rosenplätzchen“ bildet die westliche Grenze. Sie wird von der Straße „Am Büter“ in südwestliche Richtung fortgeführt und verläuft im Südosten entlang der Grenze zwischen den Flurstücken 120 und 122 bzw. deren Verlängerung parallel zum Fuß- und Radweg und der ehemaligen Bahntrasse. Der Geltungsbereich reicht im Osten auf einer kurzen Strecke bis zur Straße „Am Büter“ und grenzt im weiteren an die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Wohnbebauung „Am Büter“.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 60, 62, 122, 123, 125, 630, 631, 632, 719, 720, 721 und teilweise 121 der Gemarkung Schüren, Flur 1 mit einer Gesamtgröße von ca. 5,1 ha.

1.2 Gegenwärtige Situation im Plangebiet

Das Plangebiet umfasst im wesentlichen das ehemalige Fabrikareal der Firma Gustav Schade. Die Maschinenfabrik Gustav Schade produzierte über viele Jahrzehnte Fördererichtungen und Anlagenteile für den Bergbau. Die Produktion wurde 2001 endgültig eingestellt. Seit diesem Zeitpunkt stehen die Fabrikhallen leer; lediglich Teilflächen sind für gewerbliche Interimsnutzungen vermietet. Der Gebäudebestand ist insgesamt als überaltert einzustufen, so dass eine tragfähige Folgenutzung im Bestand nicht gegeben ist.

Das ehemalige Werksareal ist fast vollständig mit Fabrikhallen überbaut. In den Randbereichen befinden sich teilweise mit Bäumen und Gehölzen bestandene Freiflächen. Es handelt sich dabei um großkronige Baumbestände sowie gehölzbestandene Ruderalflächen, die im nordöstlichen Bereich als Wald i. S. des Bundeswaldgesetzes eingestuft wurden.

2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Es ist Ziel der Planung, das brachgefallene Industrieareal einer wohnbaulichen Folgenutzung zuzuführen. Da für den vorhandenen Gebäudebestand - mit Ausnahme des Bürogebäudes an der Straße „Am Rosenplätzchen“ - keine weitere Nutzungsabsicht besteht, soll das Gelände vollständig freigelegt und für die wohnbauliche Folgenutzung aufbereitet werden. Das geplante Wohngebiet liegt insgesamt auf bislang industriell genutzten Flächen; zusätzliche Freiraumflächen werden nicht beansprucht.

Die Fläche soll als Einfamilienhausgebiet mit insgesamt ca. 60 - 70 Einzel- und Doppelhäusern entwickelt werden. Das vorhandene, teilweise noch genutzte Bürogebäude soll für weiterhin Büros und/oder wohnverträgliche Dienstleistungen genutzt werden. Zur Einbindung des Planbereichs in den Landschaftsraum sollen vorhandene Gehölzstrukturen am West- und Nordrand des Gebiets erhalten und ergänzt werden.

Die Stadtkrone-Ost Entwicklungsgesellschaft als Entwicklungsträgerin hat bereits das direkt nordwestlich angrenzende Einfamilienhausgebiet der Stadtkrone Ost entwickelt. Mittlerweile sind dort fast alle Grundstücke bebaut. Mit dem neuen Baugebiet am Rosenplätzchen wird ein zusätzliches Wohnungsangebot in attraktiver Lage geschaffen. Eine Lage, für die, wie das Beispiel des benachbarten Neubaugebietes zeigt, eine große Nachfrage besteht.

3. Bestehendes Planungsrecht und übergeordnete Planung

Für den Planbereich besteht kein Bebauungsplan. Der Bereich wurde gemäß § 34 BauGB als im Zusammenhang bebauter Ortsteil beurteilt.

Der seit dem 09.08.2004 gültige **Gebietsentwicklungsplan (GEP)** Dortmund-Unna-Hamm (jetzt: Regionalplan Teilabschnitt Oberbereich Dortmund-westlicher Teil-) trifft für das Bebauungsplangebiet die Darstellung „allgemeine Siedlungsbereiche“. Die angestrebten Planungsziele entsprechen den Darstellungen des Gebietsentwicklungsplanes.

Der neue **Flächennutzungsplan (FNP)** vom 31.12.2004 stellt den zentralen und südlichen Teil des Bebauungsplan Ap 217 -Am Rosenplätzchen- als Wohnbaufläche dar. Der nördliche Bereich ist im Flächennutzungsplan als eine Grünfläche für die naturnahe Entwicklung dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

Der seit dem 19.04.2002 rechtsverbindliche **Landschaftsplan Dortmund-Süd (LP)** sieht für das bereits bebaute Plangebiet keine Festsetzungen vor. Für den südlich angrenzenden Freiraumkorridor der ehemaligen Zechenbahn sieht der Landschaftsplan das Entwicklungsziel 7.1 - Erhaltung von Freiflächen - vor. Die Festsetzungskarte zum Landschaftsplan setzt bezogen auf die Zechenbahnfläche die Zweckbestimmung „Natürliche Entwicklung“ für eine Brachfläche gemäß § 24 LG NW fest. Eine dreieckartige Fläche im südöstlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes überschneidet sich mit dieser baumbestandenen Fläche. Da der Bebauungsplan diese baumbestandene Böschung planungsrechtlich mittels Erhaltungsgebot gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB sichert, ergeben sich keine Widersprüche zur Festsetzung des Landschaftsplanes. Bei dem nördlich angrenzenden Freiraum außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes handelt es sich um Flächen des Landschaftsschutzgebietes Nr. 32 – Schürerer Feld -. Entlang der Grenze ist die Anpflanzung eines teilweise unterbrochenen Gehölzstreifens/einer Feldhecke in der Festsetzungskarte aufgeführt.

4. Städtebauliches Konzept / Grünkonzept

Im Plangebiet sind in erster Linie Einzel-, aber auch einige Doppelhäuser vorgesehen. Die vorgeschlagenen Grundstücksgrößen variieren überwiegend zwischen 430 und 550 m². In Einzelfällen sind aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (Leistungsrechte, Böschungen, „Restflächen“ u.ä.) größere Grundstücke vorgesehen. Die für Doppelhaushälften vorgeschlagenen Grundstücke sind durchschnittlich etwa 290 m² groß. Insgesamt wird so eine nachfragegerechte Streuung erreicht.

Gemäß den Zielsetzungen des integrierten Stadtbezirkentwicklungskonzeptes und den Darstellungen des Flächennutzungsplans soll das neu entstehende Wohngebiet gegenüber dem Schürener Feld mit einem `grünen Band` eingerahmt werden. Innerhalb eines ca. 40 m breiten Streifens sollen Flächen zur Herstellung einer Wildobst- und Nussbaumwiese und einer Waldfläche gesichert werden. Hierdurch wird im Norden des Planbereichs der Übergang zur freien Landschaft hergestellt und es werden gleichzeitig Minimalanforderungen an den Biotopverbund erfüllt.

Die äußere Anbindung erfolgt über die Straße „Am Rosenplätzchen“, südlich des Bestandsgebäudes. Im Inneren wird das Wohngebiet über Wohnstraßen erschlossen. Für Fußgänger und Radfahrer wird im Osten zudem eine Wegeverbindung zur Straße „Am Büter“ und somit eine direkte Anbindung nach Schüren hergestellt. Insgesamt entsteht so ein ruhiges Wohngebiet mit hoher Wohnumfeldqualität.

Abb.: Städtebauliches Konzept zum Bebauungsplan AP 217 - Am Rosenplätzchen



5. Art und Maß der baulichen Nutzung

5.1 Art der baulichen Nutzung

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes überwiegend dem Wohnen dienen soll, wird als Art der baulichen Nutzung „**Allgemeines Wohngebiet (WA)**“ festgesetzt.

Durch die WA-Festsetzung wird vorwiegend Wohnraum geschaffen. Dennoch bleiben - stärker als dieses in einem reinen Wohngebiet möglich wäre - quartiersbezogene Möglichkeiten zu kleinteiligen funktionalen Mischungen zulässig.

Eine klarstellende Akzentuierung erfolgt im Sinne des Zieles, Wohnraum zu schaffen, durch den Ausschluss der im Allgemeinen Wohngebiet laut § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungskategorien:

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

Aufgrund der Randlage im Siedlungsraum und der begrenzten Erschließungskapazität der Straße „Am Rosenplätzchen“ sind für diese Nutzungen hier nicht die entsprechenden Standortvoraussetzungen gegeben.

Eine Ausnahme bildet der nordwestliche Baugebietsteil. Das bisherige Bürogebäude soll auch künftig für eine Büro- oder Dienstleistungsnutzung zur Verfügung stehen. Entsprechend dieser Zielsetzung wird gem. § 1 Abs. 6 Nr. BauNVO bestimmt, dass sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO in diesem Baugebietsteil allgemein zulässig sind.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 (zwei Vollgeschosse) die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung für allgemeine Wohngebiete (§ 17 BauNVO) fest.

Um eine gute Ausnutzung der Grundstücke bei einem gleichzeitig ansprechenden Gestaltungsbild zu ermöglichen, können max. zwei Vollgeschosse errichtet werden. Die Traufhöhe wird dementsprechend auf max. 6,25 m, bezogen auf die Planstraßen (Oberkante Fahrbahndecke), festgesetzt. Die Firsthöhe wird auf 10,75 m beschränkt, um eine ausreichende Besonnung, insbesondere der jeweils nördlich gelegenen Grundstücke bzw. Gebäude zu gewährleisten und die Option zur sinnvollen Nutzung der Son-

nenenergie zu wahren. Darüber hinaus soll durch die Festsetzung einer Höchstgrenze für die Gebäudehöhen die Maßstäblichkeit der Wohnsiedlung gesichert werden.

Aus Gründen des Brandschutzes wird die maximale Firsthöhe im südwestlichen Grundstücksbereich sowie im Bereich des Bestandsgebäudes auf 10,0 m begrenzt, um Schwierigkeiten bei der Erstellung des 2. Rettungsweges über die Kraftfahrdrehleiter zu vermeiden, da diese Gebäudeteile zu weit von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind. Diese Einschränkung betrifft voraussichtlich nur ein Gebäude.

Je Einzelhaus sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohneinheit zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Diese Begrenzung ist erfolgt, um den Charakter des Einfamilienhausgebietes zu sichern. Zweifamilienhäuser sind zulässig, um insbesondere der Nachfrage nach generationsübergreifenden Wohnformen zu entsprechen.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Der Bebauungsplan setzt ausschließlich Einzel- oder Doppelhäuser fest, um den angestrebten Charakter als großzügiges, individuelles Wohngebiet zu sichern. Für das Bestandsgebäude im nordwestlichen Baugebietsteil wird entsprechend der Bestandssituation die offene Bauweise festgesetzt.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen ermöglicht den Grundstückseigentümern einen weitgehenden Gestaltungsspielraum hinsichtlich der Position des Gebäudes auf dem Grundstück. Die Bautiefe südlich einer Erschließung ist auf 13 m beschränkt, da hier traufständige Gebäude mit den Gärten auf der straßenabgewandten Seite vorgesehen sind. In den Baufeldern nördlich der Erschließung beträgt die Bautiefe max. 15 m, da hier giebelständige Gebäude vorgesehen sind, die nicht die ganze Front zur Straße in Anspruch nehmen, so dass deren Garten auch auf der attraktiven Westseite des Grundstückes liegen kann.

Die festgesetzten Abstände der Baugrenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen, in Verbindung mit den überbaubaren Grundstückstiefen, führen zu einer eindeutigen, am öffentlichen Straßenraum orientierten, stadträumlichen Situation.

5.4 Gestaltungsfestsetzungen

Die baugestalterischen Festsetzungen beschränken sich auf wenige Eckpunkte.

Dachneigung

Mit der Festsetzung der Trauf- und Firsthöhe ist bereits ein verbindlicher Rahmen für die Höhenentwicklung im Baugebiet vorgegeben. Ergänzend hierzu wird eine Spannweite für die Dachneigung von 15° bis 40° festgelegt, so dass insgesamt im Baugebiet

das geneigte Dach die städtebaulich bedeutsame Dachlandschaft prägen wird. Auf die Festsetzung einer bestimmten Dachform wird zugunsten der individuellen Baufreiheit verzichtet. Neben dem traditionellen Satteldach sind somit auch alternative Formen des geneigten Daches, wie z.B. das Pult- und Zeltdach, zulässig.

Firstrichtung

Die Firstrichtung wird in Abhängigkeit von dem Zuschnitt und der Lage der Grundstücke an der Erschließungsstraße bestimmt, so dass individuell die Sonneneinstrahlung genutzt werden kann, ein einheitliches Erscheinungsbild aber nicht gefährdet ist.

Eine traufständige Stellung der Gebäude zur Straße wurde dann festgesetzt, wenn sich hierdurch eine bessere Orientierung der Gärten nach Süden oder Westen ergibt. Bei Grundstücken mit südlicher Erschließungssituation wurde die giebelständige Ausrichtung zur Straße festgesetzt, um somit eine Orientierung der Wohn-/Gartenseite nach Westen zu ermöglichen.

Sonstige Gestaltungsfestsetzungen

Doppelhäuser sind je Haus in der gleichen First- und Traufhöhe sowie Dachneigung auszuführen. Des weiteren sind die Fassaden sowie die Dachdeckungen der Doppelhäuser je Haus in gleichem Material und gleicher Farbe zu gestalten.

Mit dieser Festsetzung wird eine das Ortsbild stark beeinträchtigende Material- und Farbenvielfalt bei der Ausführung zweier Doppelhaushälften vermieden.

Um das Erscheinungsbild der Dachlandschaft zu beruhigen, wird die Breite von Dachgauben und Dachaufbauten auf maximal ein Drittel der darunterliegenden Gebäudewand beschränkt.

Herstellung, Art und Gestaltung von Einfriedungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 und Abs. 4 BauO NRW

Entlang der geplanten Gartenflächen, die an öffentliche Erschließungsflächen grenzen und mit der Festsetzungsziffer 13 gekennzeichnet sind, sind zur optischen Eingrünung und Schaffung eines einheitlichen Gesamtbildes der Gartenflächen - mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten und Zugänge - Laubholz-Schmithecken mit mindestens 1 m Höhe zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Ergänzend zur Heckenpflanzung dürfen lediglich Drahtzäune mit einer Höhe von maximal 1 m innerhalb der Hecke zur Verwendung kommen. Der innerhalb der Hecke liegende Drahtzaun muss einen Abstand von mindestens 50 cm von der Straßenbegrenzungslinie aufweisen.

Entlang der geplanten Gartenflächen zur Straße „Am Rosenplätzchen“ (Festsetzungsziffer 14) sind zur Abschirmung und optischen Eingrünung Laubholz-Schmithecken mit mindestens 1,50 m Höhe zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Ergänzend zur Heckenpflanzung dürfen lediglich Drahtzäune mit einer Höhe

von maximal 1,50 m innerhalb der Hecke zur Verwendung kommen. Auch hier gilt ein Abstand eines Zaunes innerhalb einer Hecke von mindestens 50 cm zur Straßenbegrenzungslinie.

Einheitlich auf die Festsetzungsziffern 13 und 14 bezogen liegt als Anlage zur Begründung eine Pflanzenauswahlliste vor, die verbindlich geeignete, heimische und standortgerechte Laubholz-Heckenarten in Art einer Auswahlliste vorgibt.

6. Infrastruktur

6.1 Nahversorgung

Der Planbereich befindet sich in etwa 0,5 km Entfernung zum Quartiersversorgungszentrum Schüren/Gevelsbergstraße. Dieses deckt mit nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben sowie haushaltsorientierten Dienstleistungen den täglichen Bedarf. Über die Grundversorgung hinaus gehende Angebote finden sich im ca. 2 km entfernten Stadtbezirkszentrum Aplerbeck. Die Dortmunder Innenstadt ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln in ca. 20 min zu erreichen.

6.2 Kindertageseinrichtungen

Im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplanes Ap 192 - Stadtkrone Ost - wurde an der Straße „Am Rosenplätzchen“ ein Kindergarten errichtet, der sich in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet befindet. Weitere Kindertageseinrichtungen sind in Schüren vorhanden, so dass der Bedarf insgesamt gedeckt ist.

6.3 Spielflächen

Zwei Kinderspielplätze der Kategorie B befinden sich im Plangebiet des benachbarten Bebauungsplanes Ap 192 - Stadtkrone Ost. Sie sind fußläufig über die Straße „Am Rosenplätzchen“, die zukünftig für Durchgangsverkehr gesperrt werden soll, erreichbar und decken den aus diesem Vorhaben zusätzlich entstehenden Bedarf mit ab. Es besteht somit kein Erfordernis, einen öffentlichen Spielplatz im Planungsgebiet anzulegen.

6.4 Schulräumliche Versorgung

Die Kinder im Grundschulalter sind dem Einzugsbereich der Friedrich-Ebert-Grundschule und der Gerhart-Hauptmann-Grundschule zugeordnet und können dort schulräumlich versorgt werden. Die gute fußläufige Erreichbarkeit der Grundschule für Kinder aus dem geplanten Neubaugebiet wird über die Fuß- und Radweg zwischen der Planstraße A und der Straße 'Am Büter' gesichert.

7. Erschließung und ruhender Verkehr

7.1 Äußere Erschließung des Plangebietes

Das Plangebiet wird ausschließlich über die vorhandene Straße „Am Rosenplätzchen“ im Westen des Plangebietes an das örtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Über die Straßen „Am Büter“ und „Gevelsbergstraße“ ist eine schnelle Erreichbarkeit des Quartiersversorgungszentrums Schüren gegeben. Durch die geringe Entfernung von etwa 1 km zur B 236n, mit einer Auffahrt Richtung Norden, ist zudem ein guter Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz vorhanden. Um die Durchlässigkeit des Wohngebietes zu erhöhen und kurze Wege zu schaffen, wird für Fußgänger und Radfahrer im Osten eine zusätzliche Verbindung zur Straße „Am Büter“ hergestellt. Dieser Weg kann auch als Notzufahrt in das Gebiet genutzt werden, falls die einzige Zufahrt von der Straße „Am Rosenplätzchen“ blockiert ist.

Im Süden des Plangebietes wird ebenfalls ein Fuß- und Radweg festgesetzt. Dieser Anbindungsstich dient als Vorhaltefläche für den Fall, dass die im Flächennutzungsplan dargestellte Stadtbahntrasse nicht realisiert wird. In diesem Fall wäre eine direkte Fuß- und Radwegeverbindung über die ehemalige Bahntrasse bis zum südlich gelegenen Rad-Wanderweg möglich.

Die Straßenverkehrsfläche der Straße „Am Rosenplätzchen“ wird im benachbarten Bebauungsplan Ap 192 - Stadtkrone Ost - als Mischverkehrsfläche festgesetzt. Das Rosenplätzchen dient der Erschließung des neuen Wohngebietes auf dem ehemaligen Schade-Areal und darüber hinaus der verkehrlichen Anbindung der Kindertagesstätte des Stadtkrone-Ost-Gebietes im nördlichen Abschnitt des Rosenplätzchens. Eine Durchfahrt bis zur Stockholmer Allee wird in Höhe der Kindertagesstätte gleichwohl durch die abschnittsweise Festsetzung eines Fuß-/Radweges unterbunden, so dass die Straße „Am Rosenplätzchen“ künftig ausschließlich die Anliegerverkehre dieses Wohngebietes und der Kindertagesstätte aufnimmt.

Eine Verkehrserzeugungsrechnung durch die Abteilung für Verkehrsplanung (61/3-1) des Stadtplanungsamtes hat ergeben, dass maximal bis zu ca. 360 Kfz-Fahrten am Tag entstehen (180 Quell- und 180 Zielfahrten). Dieser Verkehr wird sich vermutlich zu 2/3 nach Süden bzw. Westen über die Schürener Straße / Am Remberg und zu 1/3 nach Osten über die Gevelsbergstraße / Am Büter verteilen. Die gezählte Verkehrsbelastung von ca. 10.000 Kfz auf der Schürener Straße nördlich des Knotens mit der Straße „Am Remberg“ würde somit um nur ca. 2-3% erhöht.

Zur Verbesserung der Zugänglichkeit des Plangebietes werden die beiden ehemaligen Eisenbahnbrücken im Süden des Gebietes abgebrochen. Der vorhandene Rad-Wanderweg, der über die südliche Brücke führt, soll nach den derzeitigen Planungen des Tiefbauamtes künftig über lange Rampen mit dem Rosenplätzchen verbunden, wodurch die Attraktivität der Wegeverbindung (Straßenquerung, Anstieg, Eingrünung) beeinträchtigt wird.

Das nördliche Brückenbauwerk könnte für eine mögliche Stadtbahntrasse nicht genutzt werden, so dass dieses Bauwerk ebenfalls beseitigt wird. Im Fall der Realisierung der Stadtbahnlinie müsste das alte Brückenbauwerk sowieso durch eine neue Brücke ersetzt werden.

Mit dem Abbruch der beiden Brückenbauwerke und der Beseitigung der Widerlager zu Gunsten einer Böschungsbildung kann gleichzeitig das in diesem Bereich fehlende Teilstück des einseitigen Gehweges entlang der Straße „Am Rosenplätzchen“ vom Neubaugebiet bis zur Straße „Am Büter“ hergestellt werden.

7.2 Innere Erschließung und ruhender Verkehr

Die innere Erschließung des Plangebiets vollzieht sich in Form einer Ringstraße. In ca. 30 m Entfernung zur Straße „Am Rosenplätzchen“ teilt sich die Straße in einen äußeren Ring (nördlicher Abschnitt: Planstraße A, südlicher Abschnitt: Planstraße C) sowie eine innere Querverbindung (Planstraße B). In der Mitte des Plangebietes ist am Kreuzungspunkt der Planstraßen A, B und C ein kleiner Platz ausgebildet. Der gesamte Straßenraum wird als Mischverkehrsfläche festgesetzt. Die Straßenbreite beträgt (mit Ausnahme des Platzes) durchgängig 5,50 m und ermöglicht so angesichts der mit der Zahl der Wohneinheiten verbundenen geringen Verkehrsbelastung ein sicheres Nebeneinander der unterschiedlichen Verkehrsteilnehmer.

Um dem zu erwartenden Stellplatzbedarf Rechnung zu tragen, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sicherzustellen, dass von den Grundstückseigentümern je Wohneinheit zwei Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück angelegt werden. Die Zufahrt zur Garage bzw. zum Carport darf dabei als Stellplatz mitgerechnet werden. Aus diesem Grund sind Garagen/Carports in den festgesetzten Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Garage/Carport und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur mit einem Abstand von mindestens 5 m zur vorderen Straßbegrenzungslinie zulässig.

Auf öffentlichen Flächen sind je Wohneinheit mindestens 0,2 Stellplätze anzulegen. Bei 60 Einfamilienhäusern und unter der Annahme, dass maximal in 10 % der EFH eine zweite Wohnung entsteht, sind insgesamt 13 Besucherstellplätze im öffentlichen Straßenraum nachzuweisen. Am Quartierseingang und im Bereich des Platzes werden jeweils zwei Stellplatzanlagen für jeweils 7 Autos innerhalb des Straßenraums dargestellt, die den Bedarf vollständig abdecken. Im Rahmen der Ausbauplanung können im Straßenraum vereinzelt zusätzliche Standorte für Stellplätze markiert werden.

7.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist durch die Buslinien 453 und 456 an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angeschlossen.

Der Haltepunkt beider Linien „Am Büter“ befindet sich an der gleichnamigen Straße/Ecke „Gevelsbergstraße“ und liegt in einer Entfernung von ca. 300 m sowohl zum westlichen als auch zum östlichen Eingang des Wohngebiets. Dort verkehrt die Linie 453 zwischen Schüren und der Innenstadt Nord/Anne-Frank-Gesamtschule im 30-Minuten-Takt und die Linie 456 zwischen Schüren und dem Hauptbahnhof ebenfalls im 30-Minuten-Takt. Die Innenstadt ist innerhalb kurzer Zeit erreichbar (Stadtgarten 20 min., Hauptbahnhof 23 min, jeweils mit Umsteigen an der Willem-van-Floten-Straße).

8. Grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen

Das Plangebiet wird bauordnungsrechtlich als im Zusammenhang bebauter Ortsteil gemäß § 34 BauGB (Innenbereich) beurteilt. Dementsprechend stellt die geplante wohnbauliche Folgenutzung keinen Eingriff im Sinne des § 21 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetzes dar. Dem entsprechend findet die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung keine Anwendung. Somit ist die Erstellung eines Landschaftspflegerischen Fachbeitrages samt eingehender Bestandsbeschreibung und -bewertung, einer Eingriffsbeschreibung und -bewertung sowie einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz nicht erforderlich. Kompensationsmaßnahmen nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung werden somit ebenfalls nicht erforderlich.

Allerdings ist ein Ausgleich für die Inanspruchnahme von Wald gemäß Landesforstgesetz und Einzelbäumen gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Dortmund zu leisten. Zudem sind die Zielsetzungen u.a. des Integrierten Stadtbezirkentwicklungsconzeptes Aplerbeck, des Flächennutzungsplanes, des Umweltplanes und des Landschaftsplanes hinsichtlich der Ausgestaltung des nördlichen Siedlungsrandes zu beachten.

8.1 Geschützter Baumbestand und Waldbelang

In den Randbereichen des Werksareals sind verschiedenartige Gehölzstrukturen vorhanden.

Geschützter Baumbestand, Baumfällungen und Baumersatz

- Baumbestandene Gartenbrache nördlich des Verwaltungsgebäudes

Hier existiert ein gestufter Baumbestand oberhalb einer Böschung, bestehend aus überwiegend heimischen Laubgehölzarten wie Ahorn, Linde, Baumweide, Vogel-Kirsche, Birke, Hasel sowie Roßkastanie, einigen Säulen-Pappeln, teils ausgebrochen oder halb umgestürzt, sowie wenigen überalterten Obstbäumen.

Dieser Baumbestand inkl. der Vogel-Kirschen – Baumgruppe wird erhalten. Lediglich die italienischen Säulen-Pappeln sollten aus Sicht der Verkehrssicherungspflicht gefällt werden, wofür der Grundeigentümer in der Verantwortung steht.

- Baumbestand im Umfeld des Verwaltungsgebäudes

Im Umfeld des Verwaltungsgebäudes finden sich markante Einzelbäume, wie eine große Platane an der Straße Am Rosenplätzchen, eine mächtige Rotbuche und ein Bergahorn im Hof. Diese Bäume sind, mit Ausnahme einer weiteren, abgestorbenen Buche, vital und entwicklungsfähig, so dass sie erhalten werden sollen.

Entlang des Grenzzauns zum Rosenplätzchen steht eine straßenbegleitende Baumreihe aus 7 Ahornbäumen. Deren Vitalität ist durch die angrenzenden versiegelten Flächen eingeschränkt. Während die vier nördlichen Bäume erhalten werden können, sieht die Planung vor, die drei südlich angrenzenden Exemplare zugunsten der verkehrlichen Erschließung sowie der Besonnung der Gärten zu fällen. Der Kronenbereich dieser Bäume ist wegen einer Überlandleitung parallel zum Rosenplätzchen bereits stark beschnitten und deformiert.

- Baumweidengruppe im nördlichen Planbereich

Nördlich der Maschinenhalle steht eine Gruppe hoher, großkroniger Baumweiden (Silber-Weide), von denen drei durch Windbruch geschädigt sind. Die Weiden haben sich am Rande eines heute in der Örtlichkeit nicht mehr vorhandenen Feuerlöschteiches entwickelt. Hierbei handelt es sich um eine Großbaumgruppe, die in Richtung Schürener Feld und Stadtkrone-Ost prägend auf das Landschaftsbild wirkt. Die Schaffung von Wohnbauflächen im Bereich und im Umfeld dieser Baumgruppe zwingt zur Fällung dieser Bäume. Aufgrund ihrer Höhe und Kronenbreite wären großflächige Sicherheitsabstände einzuhalten, die das Vorhaben zur Unwirtschaftlichkeit führen würden.

- Ahorn Baumreihe

An der östlichen Plangebietsgrenze steht eine Ahorn-Baumreihe direkt am Rande einer ehemalige „Gewerbekippe“. Der gesamte Bereich muss altlastenbezogen saniert werden. Da die Bäume auf der Böschungskrone stehen, sind sie unmittelbar von der Sanierungsmaßnahme betroffen und können nicht erhalten werden. Da die Baumreihe innerhalb einer als „Wald“ eingestuft Fläche stehen, liegt diesbezüglich keine Ersatzverpflichtung gemäß Baumschutzsatzung vor.

Außerhalb der Waldfläche südlich angrenzend finden sich Einzelbäume (z.B. Birke, Sal-Weiden, Vogel-Kirschen), die infolge des städtebaulichen Konzeptes nicht haltbar sind.

- Baumhecke

Im östlichen Plangebiet ist eine Baumhecke als Flächenbestandteil der gehölzreichen ehemaligen Zechenbahn anzusehen. Südlich des geplanten Fuß- und Radweges soll diese Baumhecke erhalten werden.

- Südlicher Randbereich zur Bahntrasse

Im südlichen Plangebiet sollen die Wohnbau- und Gartenflächen bis zur geplanten Trasse der Stadtbahn hin entwickelt werden. Der hier vorhandene Birkenaufwuchs wird somit entfernt.

- Südlicher Böschungsbereich

Im südwestlichen Plangebiet befindet sich innerhalb der Straßenböschung eine Baumhecke aus Feld-Ahorn, eingestreut auch Esche und Hainbuche. Die Bäume sind gut entwickelt und überwiegend vital. Die Böschung soll zusammen mit den Bäumen gesichert werden.

Nordwestlich angrenzend finden sich ebenfalls Bäume (u. a. Ahorn, Robinie, Hainbuche). Mit Ausnahme eines straßenbegleitenden Ahorns und einer Rosskastanie müssen die übrigen, jüngeren Bäume zugunsten der geplanten Gartenflächen entfallen.

Diese Übersicht verdeutlicht, dass insbesondere die geschützten Bäume entlang der Peripherie des geplanten Wohngebietes planungsrechtlich gesichert werden. Die baumbestandene Fläche nördlich des Verwaltungsgebäudes wird dabei als private Grünfläche und die baumbestandene Böschungsfläche im südöstlichen Planbereich als Verkehrsgrün, jeweils in Verbindung mit Erhaltungsgeboten, gesichert. Die übrigen geschützten Bäume im Plangebiet werden ebenfalls mittels Erhaltungsgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt.

Die Vorhabenträgerin beauftragte das Büro Menke, Dortmund, mit der Dokumentation der zu fällenden Bäume. Auf Grundlage des Vermesserplanes (Büro Tiemann, Dortmund) wurden die zu fällenden Bäume in einem „Lageplan - erhalten bleibender / entfallender Baumbestand gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Dortmund“ (April 2005, überarbeitet März 2006) samt Baumliste zu einem Fällantrag erfasst. Ergänzend hierzu wurde vom Planungsamt im März 2006 eine Gesamtbaumliste auf Grundlage des Vermesserplanes hinzugefügt.

Im Ergebnis entfallen 27 geschützte Bäume, für die Ersatz zu leisten ist. Die Bäume müssen zugunsten der Planungsabsicht gefällt werden, um die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens zu gewährleisten. Sie entfallen zugunsten von Wohnbau- oder Verkehrsfläche.

Aus den 27 zu fällenden Bäumen ergibt sich in Abhängigkeit von deren Stammumfängen eine Summe von 39 Ersatzbäumen. Hiervon können 5 Ersatzbäume abgezogen werden, da im Bebauungsplan 5 Ersatzbäume (1 Stiel-Eiche, 4 Feld-Ahorn) mittels Pflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzt sind. Der zu regelnde Baumersatz wird vom Umweltamt im Zuge der Abbruchgenehmigung durch Ermittlung eines Ersatzgeldes vereinbart.

Weiterhin ist Ziel, mit dem Ersatzgeld im nordwestlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf derzeitiger Ackerfläche eine Wildobst- und Nussbaumwiese von ca. 40 m Breite und 100 m Länge (ca. 4.000 qm) anzulegen. Diese Maßnahme deckt sich mit den Zielen u.a. des „Integrierten Stadtbezirkentwicklungs Konzeptes“ sowie des Umweltplanes, um die Biotopverbundfunktion zwischen dem Schürener Feld und dem westlich angrenzenden Freiraum zu stärken. Ebenso stellt der Flächennutzungsplan den nördlich an das Wohngebiet angrenzenden Freiraum als Grünfläche für die naturnahe Entwicklung dar. Der geplante Biotoptyp knüpft an die ökologische Ausgleichs-

fläche westlich „Am Rosenplätzchen“ an. Sie ist im Bebauungsplan Ap 192 - Stadtkrone-Ost - als Wiese mit Baumgruppen festgesetzt, bislang allerdings nicht realisiert worden.

Unter Einbehaltung der nötigen Grenzabstände zur Ackerflur hin sind ergänzende Strauchpflanzungen zur Fixierung der Fläche vorgesehen. Des weiteren soll eine zusätzliche Strauchhecke die neu entstehenden Gartenflächen begrenzen, um künftig Einwirkungen, wie die Ablagerung von Gartenabfällen vorzubeugen. Nach Ablauf der Entwicklungspflege wird die Fläche kosten- und lastenfrei dem Umweltamt übereignet, das wiederum die Pflege sicherstellt.

Waldbelang

Auf einzelnen Ruderalflächen entwickelte sich „Wald“ im Sinne des Landesforstgesetzes. Die u. g. Flächen wurden durch das Forstamt Schwerte im Rahmen einer Begehung am 18.11.2004 als „Wald“ im Sinne des Landesforstgesetzes definiert.

Im Nordosten des Werksareals stockt ein mittelalter Birkenaufwuchs von 2.765 m² Fläche, der von Baumweide, Ahorn, Sal-Weide, Trauben-Kirsche, Acker-Rose, Holunder u.a. begleitet wird. Auf Grund erforderlicher Bodensanierungsmaßnahmen muss die Waldfläche jedoch gerodet werden. Der Wald wird auf der selben Fläche im Verhältnis 1 : 1 neu aufgeforstet.

Östlich davon findet sich eine artenreichere Waldfläche, in der Birke und Ahorn dominieren, vor Sal-Weide, Trauben-Kirsche, Weißdorn, Eberesche u. a. In diesem Bereich befand sich die Betriebskippe. Schrott- und Bodenablagerungen sind sichtbar. Die Ergebnisse der Altlastenuntersuchungen besagen, dass die Gesamtfläche saniert werden muss. Die Waldfläche schließt im Osten durch eine Ahorn-Baumreihe ab, die parallel zur Flurstücksgrenze verläuft. Südlich davon schließt eine Pflaumen-Baumreihe mit Gehölzunterwuchs an, die wiederum von einer Birke und einer Douglasie begrenzt wird. Infolge der Rodung dieser ca. 1.910 m² großen Waldfläche wird gemäß Vorgabe des Forstamtes (1 : 1,5) eine Neuaufforstung auf einer Fläche von insgesamt ca. 2.865 m² im nordöstlichen Planbereich vorgenommen.

Die Altlastensanierung hat zur Folge, dass ca. 4.675 m² Ruderalwald gerodet wird. Nur eine Teilfläche kann bestehen bleiben. Nach Abschluss der Sanierung wird Waldersatz in Höhe von 5.630 m² im nördlichen Planbereich durch Aufforstung hergestellt. Der Waldersatz wird somit zu 100 % im Plangebiet hergestellt. Die hierfür notwendige Fläche wird gemäß § 9 Abs.1 Nr.18 BauGB festgesetzt. Ein Teil der Aufforstung wird auf Acker- und ehemaliger Gartenfläche realisiert. Somit entsteht künftig auf rechteckiger Fläche eine geschlossene Wald- und Aufforstungsfläche von ca. 6.220 m² zwischen den neuen Wohngebiet und dem Schürener Feld.

8.2 Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen

Im Einzelnen werden folgende grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt:

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB als Fläche für Wald

Auf der mit der Ziffer 5a festgesetzten Fläche ist der vorhandene Waldbestand zu erhalten. Lediglich gegenüber den Garten- und Ackerflächen sind die Waldflächen zur Herstellung eines Waldmantels in einem ca. 5 m breiten Streifen ausschließlich mit Sträuchern der Waldränder zu bepflanzen.

Die mit der Ziffer 5b festgesetzten Flächen für den Waldersatz sind mit Waldgehölzarten flächig zu bepflanzen. Die neu zu schaffenden Waldflächen sind gegenüber den Garten- und Ackerflächen in einem ca. 5 m breiten Streifen ausschließlich mit Sträuchern der Waldränder zu bepflanzen. Es sind bodenständige und standortgerechte Baumarten nach Maßgabe des Forstamtes aufzuforsten, wobei keine großkronigen Baumarten in Anbetracht der Nähe zum Wohngebiet zu pflanzen sind. Es ist ausschließlich Forstware mit EWG-Norm und aus den geeigneten Herkunftsgebieten nach dem Gesetz über forstliches Saat- und Pflanzgut zu verwenden.

Für die im Bebauungsplan festgesetzten Waldflächen gilt grundsätzlich, dass zum vorsorglichen Schutz vor Ablagerungen (Müll, Gartenabfall) ein dauerhafter Zaun (z.B. Stahlgitter) mit einer Höhe von 1,80 m gegenüber der vorhandenen und der geplanten Gartenflächen herzustellen ist. Gegenüber der freien Landschaft sind die Flächen zum Schutz vor Wildverbiss mit einem forstwirtschaftlich üblichen Zaun einzufrieden.

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Fläche zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft

Grundsätzlich gilt: Hinsichtlich der Pflanzqualitäten, der Maßnahmendurchführung sowie der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege gelten die Bestimmungen der Kostenerstattungssatzung der Stadt Dortmund. Hinsichtlich der Gehölzverwendung sind Arten der Pflanzenauswahlliste als Anlage zur Bebauungsplanbegründung auszuwählen.

In allen Wohngebieten sind sämtliche privaten Verkehrsflächen auf den Baugrundstücken wie z.B. Stellplätze und Garageneinfahrten zur Reduzierung des Versiegelungsgrades mit Rasenpflaster, Rasengittersteinen, offenfugiger Pflasterung (Fugenbreite ca. 20 mm) oder mit vergleichbaren wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen. Im Bereich vorhandener und zu erhaltender Einzelbäume (Gebiet WA 2) dürfen die Flächen im Kronenbereich nicht als Stellplätze genutzt werden.

Die privaten Gartenflächen sind zum Schutz der nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen (u.a. vor der Ablagerung von Gartenabfällen) durch einen Zaun (z.B. Stahlgitter) mit einer Höhe von 1,80 m abzugrenzen.

Auf der mit der Ziffer 7 festgesetzten Fläche ist eine Wildobst- und Nussbaumwiese anzulegen. Die Fläche ist hierzu mit einer standortgerechten Saatgutmischung (Landschaftsrasen) einzusäen. Entlang der geplanten Privatgärten ist eine dreireihige Strauchpflanzung aus Schlehe und Feld-Rose zu pflanzen. Mit einem Abstand von 2 m gegenüber der Ackerfläche sind zwei fünfreihige Strauchpflanzungen anzulegen. Auf der übrigen Fläche ist je 100 m² ein Wildobstbaum zu pflanzen, wobei grundsätzlich 4 m Grenzabstand einzuhalten sind. Die Stämme sind mit einem Kaninchendrahtgewebe als Schutz vor Verbiss und Rindenschäden zu versehen. Die Wiesenfläche ist mittels zweischüriger Mahd (frühestens ab Juni und nochmals im Oktober) zu unterhalten. Die Mahd ist zur Aushagerung abzufahren. Zum vorsorglichen Schutz vor Ablagerungen (Müll, Gartenabfall) ist im Bereich gegenüber den geplanten Gartenflächen ein dauerhafter Zaun (z.B. Stahlgitter) mit einer Höhe von 1,80 m in Verlängerung zum östlich vorgesehenen Zaun herzustellen.

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB Pflanz- und Erhaltungsgebote

Die im Plangebiet mit einem Erhaltungsgebot gekennzeichneten, geschützten Bäume und Gehölzflächen sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

Straßenbegeleitende Bäume:

Als Pflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a ist am westlichen Ende des geplanten Fuß- und Radweges zur Straße „Am Büter“ eine hochstämmige Stiel-Eiche (*Quercus robur*, StU 20/25 cm) als Ersatzbaum zu pflanzen. Dieser Baum soll der Betonung der Wegeverbindung dienen. Der östlich davon vorhandene Baumbestand ist zu erhalten.

Nach dem Rückbau der Zechenbahnbrücke sind auf der entstehenden, mit der Ziffer 10 festgesetzten Böschungfläche vier Ersatzbäume (Feld-Ahorn, *Acer campestre*) mit Stammumfang 20/25 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Die Böschung ist flächig mit heimischen Laubsträuchern zu bepflanzen, um den Aufwuchs von Baumschösslingen zu minimieren. Aufschüttungen, Abgrabungen und Böschungsbauwerke (z.B. Winkelstützelemente) innerhalb der Böschung sind unzulässig.

Im Südwesten des Plangebietes fällt das Gelände zum Rosenplätzchen hin mit einer baum- und strauchbestandenen Böschung ab. Durch den geplanten Abbruch der Eisenbahnbrücke einschließlich der Widerlager wird diese Böschungfläche erweitert. Auf der mit der Ziffer 9 festgesetzten Böschungfläche innerhalb der künftigen Gartenflächen ist der geschützte Baumbestand gemäß „Lageplan Bäume“ dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Die Böschung ist flächig mit heimischen Laubsträuchern zu bepflanzen, um den Aufwuchs von Baumschösslingen zu minimieren. Aufschüttungen, Abgrabungen und Böschungsbauwerke (z.B. Winkelstützelemente) innerhalb der Böschung sind unzulässig.

Auf der mit der Ziffer 8 festgesetzten privaten Grünfläche sind die bestehenden und geschützten Großbäume gemäß „Lageplan Bäume“ dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

Festsetzungen gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW Herstellung, Art und Gestaltung von Einfriedungen

Entlang der geplanten Gartenflächen, die mit der Festsetzungsziffer 13 gekennzeichnet sind, sind mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten und Zugänge Laubholz-Schnitthecken mit mindestens 1 m Höhe zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Ergänzend zur Heckenpflanzung dürfen lediglich Drahtzäune mit einer Höhe von maximal 1 m innerhalb der Hecke zur Verwendung kommen. Der Zaun muss einen Abstand von mind. 0,50 m von der Straßenbegrenzungslinie aufweisen. Die Hecke muss soweit von der Straßenbegrenzungslinie gepflanzt werden, dass sie im geschnittenen Zustand nicht in den Straßenraum hineinragt.

Entlang der mit der Ziffer 14 gekennzeichneten Flächen sind im Übergang der privaten Gärten zu den öffentlichen Erschließungsflächen Laubholz-Schnitthecken mit mindestens 1,50 m Höhe zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Ergänzend zur Heckenpflanzung dürfen lediglich Drahtzäune mit einer Höhe von maximal 1,50 m innerhalb der Hecke zur Verwendung kommen. Der Zaun muss einen Abstand von mind. 0,50 m von der Straßenbegrenzungslinie aufweisen. Die Hecke muss soweit von der Straßenbegrenzungslinie gepflanzt werden, dass sie im geschnittenen Zustand nicht in den Straßenraum hineinragt.

9. Umweltbelange

9.1 Umweltverträglichkeitsprüfung

Mit der Novelle des BauGB vom 23.09.2004 ist für jeden Bebauungsplan bzw. seine Änderung oder Ergänzung eine Umweltprüfung durchzuführen. Auf Bebauungsplanverfahren, die in der Zeit vom 14.03.1999 bis zum 20.07.2004 förmlich eingeleitet worden sind und die vor dem 20.07.2006 abgeschlossen werden, finden die Vorschriften des BauGB in der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung weiterhin Anwendung. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde am 28.04.2002 gefasst. Es ist beabsichtigt, das Bauleitplanverfahren vor dem 20.07.2006 abzuschließen; ein Umweltbericht ist deshalb nicht erforderlich. Nach § 17 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) wird die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen im Bauleitplanverfahren nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchgeführt.

Das UVPG enthält eine Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben und definiert Schwellenwerte und Kriterien, die eine eindeutige Beurteilung der UVP-Pflichtigkeit ermögli-

chen. In diesem Fall richtet sich die UVP-Pflichtigkeit nach der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder einer festgesetzten Größe der Grundfläche. Danach ist ab einer Größenordnung von 20.000 m² im Einzelfall die UVP-Pflichtigkeit des Städtebauprojektes zu prüfen. Ab einer Größe von 100.000 m² ist ein Vorhaben UVP-pflichtig. Der Bebauungsplan Ap 217 liegt mit ca. 13.000 m² deutlich unterhalb des Schwellenwertes, so dass keine Pflicht zur Durchführung einer UVP besteht.

9.2 Altlasten

In der Karte über Altablagerungen und Altstandorte und sonstige Bodenbelastungsflächen ist das Plangebiet als Verdachtsfläche „industrieller Altstandort/ Altablagerungsfläche“ gekennzeichnet. Es liegen bereits Erkenntnisse über Altlasten vor.

Ein Gutachten zur orientierenden Altlastenuntersuchung auf dem Gelände (2002) kommt zu dem Ergebnis, dass Schadstoffbelastungen aufgrund des Umgangs mit Ölen, Lösungsmitteln und Farben im Untergrund vorhanden sind. Die Belastungen (Schwermetalle und organische Schadstoffe) beschränken sich jedoch insgesamt auf oberflächennahe Auffüllungsbereiche. Der gewachsene Boden kann generell als unbelastet angesehen werden, so dass auch eine Gefährdung des Grundwassers nicht zu besorgen ist. Eine Ausnahme von dieser Feststellung bildet ein im Nordosten des Werksareals vorhandener Ablagerungsbereich (Betriebskippe), bei dem auch in einer Tiefe von bis zu 1,8 m Schadstoffbelastungen nachgewiesen wurden.

Im Hinblick auf die Folgenutzung eines Wohngebietes liegt dem Umweltamt der Stadt Dortmund ein „Vereinfachter Sanierungsplan zur Herrichtung der Wohngrundstücke B-Plan Ap127 – Am Rosenplätzchen“ des Erdbaulaboratorium Ahlenberg vom März 2006 vor. Der vereinfachte Sanierungsplan wird Bestandteil der Abbruchgenehmigung für das ehem. Betriebsgelände. Eine separate Verbindlichkeitserklärung nach § 13 BBodSchG durch die Untere Bodenschutzbehörde ist aufgrund der Überschaubarkeit der Aushub- und Rückbaumaßnahme entbehrlich. Notwendige Nebenbestimmungen werden vom Umweltamt im Abbruchverfahren definiert.

Ziel der Abbruch- und Herrichtungsmaßnahme ist die vollständige Beräumung des Areals. Neben dem Abbruch aller Gebäude und Anlagen einschließlich Bodenplatten, Fundamenten und evtl. Unterkellerungen werden auch die vorhandenen – überwiegend gering mächtigen, teilweise belasteten – Auffüllungen aufgenommen und ordnungsgemäß entsorgt. Ein auch unter Berücksichtigung der Vorsorgeaspekte tolerables Schadstoffniveau wird im Sanierungsplan festgelegt. Nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme ist das Wohnbaugebiet frei von Altlasten.

Das im Zuge der Sanierung herzustellende Erdplanum (sog. Übergabeebene) liegt rd. 0,7 m unterhalb der späteren Nutzungsebene. Je nach Mächtigkeit der Auffüllungen und Niveau des vorhandenen, unbelasteten Bodens kann der Abstand zum Nutzungs-

niveau auch geringer sein. Dies bedeutet, dass der zukünftige Erwerber und/oder Grundstückentwickler in allen zukünftigen Freiflächenbereichen (Gärten, öffentliche Grünflächen) dafür verantwortlich ist, die „Auffüllung“ dieser Bereiche bis zum Endniveau (Nutzungsebene) mit nachweislich unbelastetem Material vorzunehmen. Als unbelastet gilt Material, das die Vorsorgewerte nach BBodSchV oder die Zuordnungswerte Z0* der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall einhält.

9.3 Methanausgasungen

Die Arbeitskarte der potentiellen Methangasaustritte (natürliche Gasvorkommen aus dem Steinkohlegebirge) im Stadtgebiet Dortmund (Stand 1999) unterteilt das Stadtgebiet in mehrere Bereiche hinsichtlich der Austrittswahrscheinlichkeit. Das Plangebiet liegt in der Zone 1. Danach sind Methangasaustritte wenig wahrscheinlich. Aus diesem Grund werden keine Empfehlungen für Sicherungsmaßnahmen gegeben.

9.4 Immissionen

Auf das Plangebiet wirken keine erkennbaren Luftschadstoffimmissionen von Verkehrswegen ein. Die Bundesstraßen B 1 und B 236 als verkehrliche Hauptemittenten befinden sich in ausreichender Entfernung und wirken nicht mehr auf das Plangebiet ein.

Das Bebauungsplangebiet liegt in Nähe zum Flughafen Dortmund. Die Lärmauswirkungen durch den Luftverkehr sind nach den von der Bezirksregierung Münster anzuwendenden Kriterien zumutbar. Der Bebauungsplanbereich liegt außerhalb der Lärmzone C und außerhalb des äquivalenten Dauerschallpegels von 62 dB (A). Es kann jedoch zu kurzzeitigen Beeinträchtigungen durch Einzelschallereignisse (Maximalpegel) kommen.

Am südlichen Rand des Plangebietes ist ein entsprechender Freihaltestreifen (außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes) für die projektierte Stadtbahnlinie berücksichtigt worden. Käme es zu einem Planfeststellungsverfahren für diese Stadtbahnlinie sind die evtl. erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu bestimmen. Die Breite des Freihaltestreifens erlaubt die Anlage einer Lärmschutzwand oder einer Wall-/Wandkombination zur Sicherstellung des Lärmschutzes dieses Wohngebietes.

Das Plangebiet wird weder durch Verkehrslärm, noch durch Schienenlärm oder Gewerbelärm beeinträchtigt. Es ist daher festzustellen, dass die Richtwerte der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau- eingehalten werden.

10. Ver- und Entsorgung

10.1 Gas, Wasser, Strom

Die Wasser-, Strom- und Gasversorgung des Gebietes kann durch die bestehenden Anschlüsse der ehemaligen Maschinenfabrik an die entsprechenden Netze bzw. deren Erweiterung auch weiterhin sichergestellt werden.

Für die Versorgung des Planbereiches mit Strom und ggf. Gas ist die Errichtung einer kombinierten 10/0,4 KV-Station und ggf. Gasdruckregleranlage im westlichen Bereich des Plangebietes erforderlich. Hierzu wird im Eckbereich der Planstraßen A und B eine entsprechende Fläche für Versorgungsanlagen, die unmittelbar an der öffentlichen Verkehrsfläche liegt, festgesetzt.

Derzeit laufen Verhandlungen zur Versorgung des Neubaugebietes mit Nahwärme. Das direkt an das Plangebiet angrenzende Heizwerk, das Teile von Schüren mit Wärme versorgt, soll dazu durch ein Blockheizkraftwerk (BHKW) erweitert werden. Geplant ist der Betrieb mit Biodiesel. Voraussetzung für den wirtschaftlichen Betrieb ist Vereinbarung einer Nutzungspflicht in den Grundstückskaufverträgen. Der Primärenergiebedarf der zukünftigen Wohnhäuser würde aufgrund der Kraft-Wärme-Kopplung des BHKW und der Nutzung von Biodiesel als Energieträger im Vergleich zu üblichen Niedertemperaturkesseln erheblich sinken und damit auch die CO₂-Emissionen vermindern. Die Verlegung eines Gasnetzes wäre im Fall einer Nahwärmeversorgung nicht mehr erforderlich.

10.2 Schmutzwasser

Zur Entwässerung (Schmutzwasser) wird das Plangebiet an den vorhandenen Mischkanal in der Straße „Am Büter“ angeschlossen.

10.3 Niederschlagswasserableitung

Das ehemalige Werksgelände „Gustav Schade“ entwässert im Mischsystem in das städtische Kanalnetz in der Straße „Am Büter“. Da es sich nicht um eine erstmalige Bebauung handelt und die Abflussmenge der geplanten Neubebauung geringer ist als die aktuelle Abflussmenge des überwiegend versiegelten Fabrikgeländes, gibt es keine gesetzliche Verpflichtung, das Regenwasser des geplanten Neubaugebietes entsprechend § 51 a Landeswassergesetz zu behandeln wie z.B. zu versickern. Unter der Berücksichtigung, dass im Vergleich zu den heute ca. 30.000 m² versiegelter Flächen zukünftig deutlich weniger versiegelte Flächen abflusswirksam werden, erfolgt die Entwässerung des geplanten Baugebiets weiterhin im Mischsystem in die vorhandene Vorflut des städtischen Mischwasserkanals in der Straße „Am Büter“.

11. Denkmalschutz und Denkmalpflege

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

12. Bergbauliche Einwirkungen

Das Untersuchungsgebiet liegt über den auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Freie Vogel und Unverhofft“ und „Vereinigte Schürbank und Charlottenburg“. In dem Bereich ist im vorletzten Jahrhundert Tiefenbergbau sowie oberflächen- und tagenaher Bergbau durch die Steinkohlenzechen „Freie Vogel und Unverhofft“, „Hellenbank“ und „Vereinigte Schürbank und Charlottenburg“ betrieben worden. Die Markscheide zwischen den beiden Bergwerksfeldern verläuft dabei im westlichen Abschnitt des Plangebietes („Freie Vogel und Unverhofft“ westlich der Markscheide, „Vereinigte Schürbank und Charlottenburg“ östlich der Markscheide). Zur Erkundung der bergbaulichen Verhältnisse wurde eine orientierende Untersuchung auf tagesnahen Bergbau durchgeführt.¹

Innerhalb des Plangebietes sowie in unmittelbarer Nähe befinden sich insgesamt drei Tagesöffnungen. Nördlich der geplanten Wildobstwiese und somit außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt der Standort des „Luftschachtes“; ein weiterer namenloser Schacht befindet sich nördlich des Bürogebäudes Am Rosenplätzchen 120, innerhalb der mit Bäumen bestandenen privaten Grünfläche.

Im Bereich der geplanten Wohnbebauung befindet sich somit nur der im südlichen Plangebietsbereich gelegene Schacht „Hoffnung“ mit einer Tiefe von 24 m und einem Durchmesser von 3 m. Im Umfeld der Schachtstandorte besteht ein kreisförmiger einsturz- und senkungsgefährdeter Bereich, der sich aus der Mächtigkeit der Lockergesteinsüberlagerung und der angenommenen Lageungenauigkeit zusammensetzt. Im Rahmen der anstehenden Abbruch- und Geländeaufbereitungsmaßnahmen ist der Schacht „Hoffnung“ genau zu lokalisieren und sackungsfrei zu verfüllen.

Die unterhalb des Planungsgebietes durchgeführte Kohlegewinnung im Tiefbau ist nach dem derzeitigen wissenschaftlichen Kenntnisstand heute nicht mehr einwirkungsrelevant. Für die Flöze „Finefrau“ und „Girondelle 1“ ist tagessnaher bzw. oberflächennaher Abbau dokumentiert. Mit den durchgeführten Erkundungsbohrungen sind die Lagerungsverhältnisse überprüft und die Ausdehnung der bergbaulichen Tätigkeiten stichprobenartig erkundet worden. Flöz „Finefrau“ wurde in einer Bohrung punktuell aufgeschlossen. Hinweise auf einen Kohleabbau im Ausbissbereich ergaben sich bei der Bohrung nicht. Bei einer Überlagerungsmächtigkeit der Deckschichten von bis 28 m beträgt die Breite des einsturz- und senkungsgefährdeten Bereichs ca. 45 m. Da

¹ Erdbaulaboratorium Ahlenberg, Herdecke: Orientierende Untersuchung auf tagesnahen Bergbau, Bearb.-Nr. A2/13235B vom 14. April 2005

der Mindestabstand der geplanten Neubebauung zur Ausbisslinie des Flözes ca. 55 m beträgt, liegen die Gebäudestandorte außerhalb eines potentiellen Gefährdungsbereichs. Auf Grund der Lagerungsverhältnisse ergibt sich für die Flöze „Girondelle 1 und 2“ ein senkungsgefährdeter Bereich durch möglichen tagesnahen Bergbau, der einen Geländestreifen in einer Breite von ca. 40 m bis 90 m entlang der südlichen Grenze umfasst. In den aufgeführten Bohrungen wurden Störungen festgestellt, die auf bergbauliche Aktivitäten auf Flöz „Girondelle 1“ hinweisen..

Nach den Untersuchungsergebnissen ist zu schließen, dass im Bereich des westlich angrenzenden Grubenfeldes „Freie Vogel und Unverhofft“ Abbau auf Flöz „Girondelle 1“ bis in den Bereich der Markscheide durchgeführt wurde. Für das östlich angrenzende Grubenfeld „Vereinigte Schürbank und Charlottenburg“ liegen dagegen auf der Grundlage der stichprobenartigen Untersuchungsergebnisse, abgesehen vom Schacht „Hoffnung“ und den angrenzenden Strecken derzeit keine Hinweise auf tagesnahen Bergbau für das Baugebiet vor. Für den Bereich westlich der Markscheide ist somit von einer Gefährdung durch Bodenabsenkungen auszugehen. Bei einem Einsturz oder einer starken Auflockerung der Hangendschichten über einem Abbauhohlraum kann auf Grund des Wasserstandes in den Deckschichten und der Zusammensetzung der Böden ein kontinuierlicher Eintrag der fließgefährdeten Böden in die Abbauhohlräume erfolgen. In Abhängigkeit von der Geschwindigkeit dieser Umlagerungsprozesse ist eine schnelle oder auch eine kontinuierliche, schleichende Absenkung der Geländeoberfläche möglich.

Im Hinblick auf die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen sind folgende Feststellungen zu treffen:

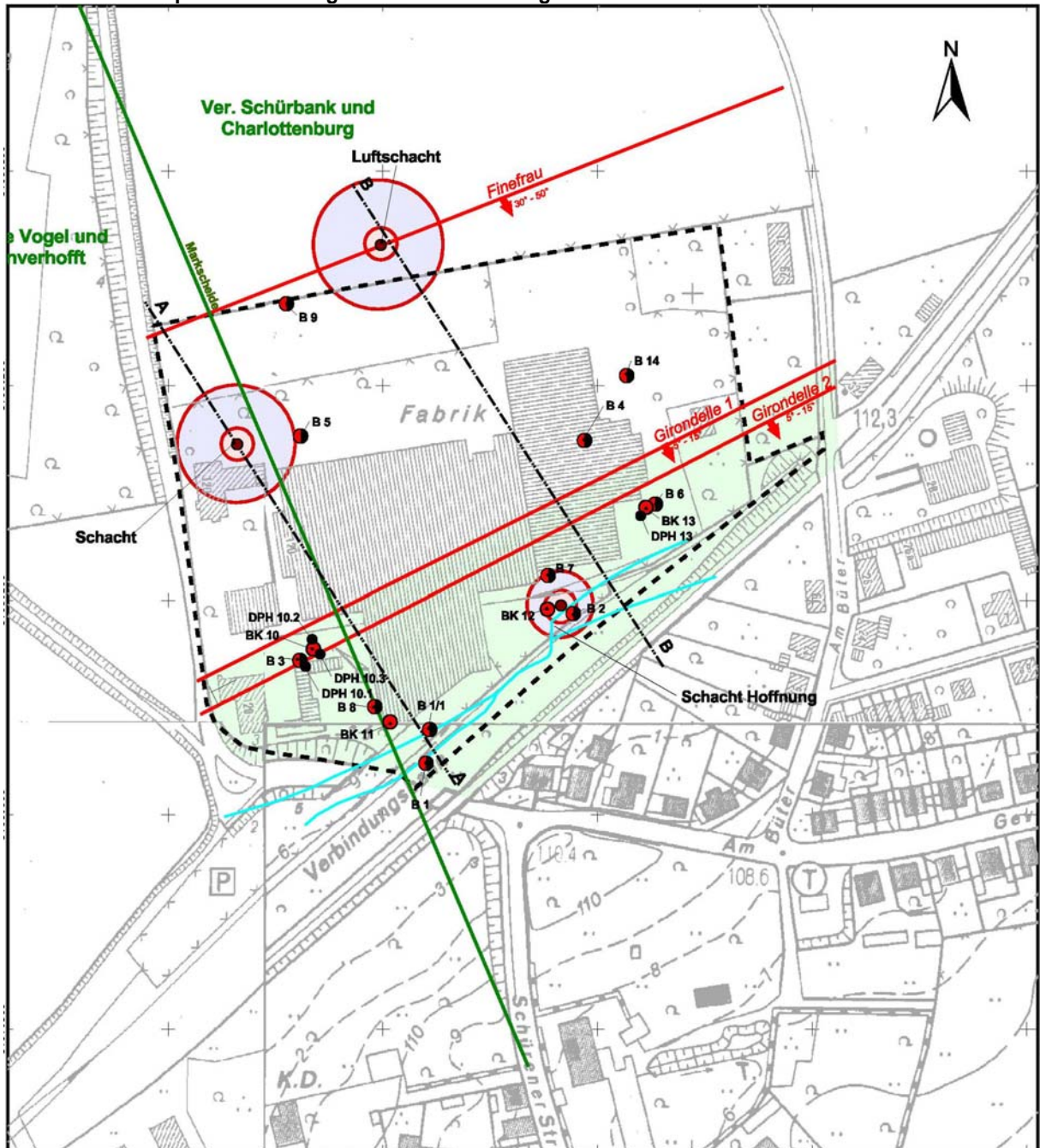
Nach den vorliegenden Untersuchungen ist neben der punktuellen Sicherung am Schacht „Hoffnung“ und einigen ergänzenden Aufschlüssen für den Bereich des östlichen Grubenfeldes „Vereinigte Schürbank und Charlottenburg“ ein dichtes Aufschlussraster mit partieller Sicherung der vorgefundenen Hohlräume und Lockerzonen im südwestlichen Teilbereich auf dem Grubenfeld „Freie Vogel und Unverhofft“ erforderlich.

In einem ersten Schritt sind zunächst die Bohrungen östlich der Markscheide abzuteufen. Es sind 6 bis 8 Vollkronenbohrungen vorgesehen. Sofern auch weiterhin keine Hinweise auf Kohleabbau gefunden werden, können die Untersuchungen in diesem Bereich beendet werden. In dem anschließenden 2. Untersuchungsschritt sind die Untergrundverhältnisse in dem Gefährdungsbereich auf Flöz „Girondelle 1“ westlich der Markscheide (Bergwerksfeld „Freie Vogel und Unverhofft“) in einem regelmäßigen 10 m-Raster bis in das Liegende des Flözes abzubohren. Im Bereich angetroffener Hohlräume und Verbruchzonen sind diese Bohrlöcher anschließend drucklos mit einer hydraulisch abbindenden Suspension zu verfüllen. Das Raster muss ggf. insgesamt bzw. im Teilbereich verdichtet werden. In einer weiteren Phase sind abschließend in den betroffenen Bereichen Bohrungen in einem 5 m-Raster zur Verpressung mit Zement- bzw. Dämmersuspension abzuteufen.

Auf Grund des dargelegten Sachverhaltes werden die vom Gutachter festgestellten senkungsgefährdenden Bereiche im südlichen Bereich des Plangebietes gem. § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB als Flächen gekennzeichnet, unter denen der Bergbau umgegangen ist. Gesondert gekennzeichnet werden die senkungs- und einsturzgefährdeten Bereiche des Schachtes „Hoffnung“ und des Schachtes nördlich des Bürogebäudes.

Die Stadtkrone-Ost Entwicklungsgesellschaft beabsichtigt die Standsicherheit durch die oben beschriebenen Maßnahmen für das gesamte Gelände herzustellen

Abb.: Übersichtsplan zu den bergbaulichen Einwirkungen



13. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Die Flächen im Plangebiet wurden von der Stadtkrone Ost Entwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG erworben. Diese wird das Baugebiet als Erschließungsträgerin für die im Bebauungsplan vorgesehene Nutzung vorbereiten und anschließend vermarkten. Bodenordnende Maßnahmen nach Teil 4 des Baugesetzbuches werden daher nicht erforderlich.

14. Städtebauliche Zahlenwerte

Allgemeines Wohngebiet (Nettobaufläche)	33.000 m ²
<i>davon: Bestand</i>	<i>2.390 m²</i>
Öffentliche Verkehrsfläche (einschl. Verkehrsgrün)	6.090 m ²
Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	4.000 m ²
Waldfläche	6.220 m ²
Private Grünfläche	2.130 m ²
Plangebiet insgesamt ca.	51.440 m²

15. Kosten

Die Kosten für die Realisierung des Bebauungsplanes werden insgesamt von der Stadtkrone Ost Entwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG, Barcelonaweg 14 in 44269 Dortmund, getragen. Die Übernahmeverpflichtung für die öffentliche Erschließung wird in einem Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Dortmund und der Stadtkrone Ost Entwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG geregelt.

Der Straßenbau wird überschlägig geschätzt etwa 640.000 €kosten. Hierhin sind die Kosten für den Grunderwerb, die Bodenmassenbewegungen, Kanalbau, Versorgungsleitungen, Anpassungsmaßnahmen auf privaten Grund sowie Planungs- und Ingenieursleistungen etc. nicht enthalten. Für die Anlage der geplanten Waldflächen müssen ca. 6.500 € veranschlagt werden, für die Pflege jährlich etwa 650 €. Die Kosten für den Baumersatz gemäß Baumschutzsatzung belaufen sich auf rund 31.000 € (s. Anlage Baumliste Rosenplätzchen)

Dortmund, 03. April 2006

O s t h o l t
Ltd. städt. Verwaltungsdirektor

Liste der Gutachten und Anlagen

- Gutachten zur orientierenden Altlastenuntersuchung auf dem Gelände der Gustav Schade Maschinenfabrik GmbH in Dortmund, HOCHTIEF Umwelt GmbH, Bottrop, Mai 2002
- Umnutzung der Fläche entlang der ehemaligen Werksbahn in Do-Schüren – Gefährdungsabschätzung-, Geotechnik-Institut – Dr. Höfer, Sept. 2003
- Bodenuntersuchung nordöstliche Teilfläche (Waldfläche), Erdbaulaboratorium Ahlenberg, Herdecke, Dezember 2004
- Bodenuntersuchung nordöstliche Teilfläche (Waldfläche), Ergänzende Untersuchung für die oberste Bodenschicht, Erdbaulaboratorium Ahlenberg, Januar 2005
- Orientierende Untersuchung auf tagesnahen Bergbau, Erdbaulaboratorium Ahlenberg, Herdecke, April 2005
- Baumeinmaß Rosenplätzchen (Fa. Schade), Vermessungsbüro Tiemann, Dortmund, Stand 2004
- Lageplan - erhalten bleibender / entfallender Baumbestand gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Dortmund“, Büro Menke, Dortmund, April 2005, überarbeitet März 2006
- Gesamt-Baumliste auf Grundlage des Vermesserplanes Tiemann, Stadtplanungsamt, März 2006
- Pflanzenauswahlliste, Stadtplanungsamt, März 2006