BEGRÜNDUNG

zur

Änderung Nr. 1

des Bebauungsplanes Ap 160

- Selzerstraße -

Inhalt

1. Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation 3

1.1 Räumlicher Geltungsbereich der Änderung 3

1.2 Gegenwärtige Situation im Änderungsbereich 3

2. Bestehendes Planungsrecht 4

2.1 Flächennutzungsplan, Bebauungsplan 4

2.2 Festsetzungen des Landschaftsplanes 4

3. Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes 4

4. Ziel und Zweck der Planung 5

5. Städtebauliches Konzept 6

6. Art und Maß der baulichen Nutzung 8

6.1 Art der baulichen Nutzung 8

6.2 Maß der baulichen Nutzung 8

7. Überbaubare Grundstücksflächen, baugestalterische Festsetzungen 8

8. Erschließung, ruhender Verkehr 9

8.1 Erschließung 9

8.2 Ruhender Verkehr / Fahrradstellplätze 10

8.3 Öffentlicher Personennahverkehr 10

9. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte 10

10. Öffentliche Grünflächen 11

11. Grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen 11

10.1 Baumschutz 11

11.2 Grünordnerische Maßnahmen 12

11.3 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz 12

12. Umweltbelange 13

12.1 Emissionen 13

12.2 Altlasten 13

12.3 Methanausgasungen 14

12.4 Gewässer 14

12.5 Umweltverträglichkeitsprüfung 14

13. Ver- und Entsorgung 15

13.1 Gas, Wasser, Strom, Abfall 15

13.2 Schmutzwasser 15

13.3 Niederschlagswasser/Versickerung 15

14. Denkmalschutz und Denkmalpflege 16

15. Bergbauliche Einwirkungen 16

16. Städtebauliche Zahlenwerte 17

17. Kosten 17

1. Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation

1.1 Räumlicher Geltungsbereich der Änderung

Der Geltungsbereich der Änderung besteht aus zwei Teilbereichen.

a) Änderungsbereich für das geplante Seniorenpflegeheim
Der Änderungsbereich liegt mittig im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Ap 160. Die nördliche

Grenze des Plangebietes verläuft auf der Südseite der Grundstücke Quarzweg 2 bis 12 sowie noch ca. 19 m weiter in westlicher Richtung, danach nach Süden ver-schwenkend in gerader Verlängerung bis ungefähr zum Einmündungsbereich der Rei-serstraße und weiter in Richtung Osten entlang der Nord- bzw. Westseite der Sel-zerstraße.

b) Änderungsbereich für die Erweiterung des Allgemeinen Wohngebietes
Der Änderungsbereich liegt am östlichen Rand im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Ap 160. Der Änderungsbereich umfasst die Flurstücke 921, 922 und 302, Gemarkung Berg-hofen, Flur 10 südlich der Straße Iltisweg.

1.2 **Gegenwärtige Situation im Änderungsbereich**

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Rande des Lohbachtales. Es handelt sich um ein unbebautes Grundstück, dass sich im Kernbereich als eine gehölzfreie Wiesenfläche darstellt. Diese Wiesenfläche ist im Süden und Westen von insgesamt ca. 22 Grabe-landflächen umgeben. Diese Flächen sind mit unterschiedlichen Zier- und Nadelgehöl-zen bewachsen; nur wenige Bäume fallen unter die Baumschutzsatzung. Darüber hinaus sind unterschiedliche Aufbauten – meist Holzhütten mit Bitumendächern – vorhanden. Die Einfriedung ist meist mit Hecken erfolgt; besonders markant ist eine Ligusterhecke als Abgrenzung zur Selzerstraße. Nördlich des Grundstücks verläuft eine öffentliche Grünfläche mit einer Wegeverbindung in Ost-West-Richtung. Markante Einzelbäume wie Weiden, Pappeln u.a. säumen diesen gut frequentierten Weg. Im Anschluss an die Grabelandflächen setzt sich dieser Grünzug auch nach Süden fort und bindet somit die südlich angrenzenden Wohngebiete an das Naherholungsgebiet an.

Entlang der Selzerstraße steigt das Gelände um ca. 5 m in südlicher Richtung an. Vom höchsten Punkt an der Selzerstraße weist das Gelände insgesamt ein Gefälle in nord-westlicher Richtung auf und fällt von ca. 137 m ü NN auf ungefähr 129 m ü NN.

Die Grundstücke am Iltisweg sind straßenseitig mit zweigeschossigen Wohnhäusern bebaut. Südlich Iltisweg Nr. 12 und 14 befinden sich zwei ungenutzte Gartengrundstü-cke ohne bedeutsamen Gehölzbestand.

2. Bestehendes Planungsrecht

2.1 **Flächennutzungsplan, Bebauungsplan**

Der gültige Flächennutzungsplan vom 31.Dezember 2004 stellt den Änderungsbereich als Wohnbaufläche dar.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Ap 160 ist der Änderungsbereich als „Öffentli-che Grünfläche“ mit weitestgehend natürlicher Entwicklung festgesetzt. Des weiteren sind zwei Spielfelder für sportliche Zwecke abgegrenzt. Der Bebauungsplan ist seit Mai 1989 rechtsverbindlich. Eine Realisierung dieser Sportflächen ist nicht mehr vorgese-hen, da hierfür nach Mitteilung der Städt. Sport- und Freizeitbetriebe kein Bedarf be-steht.

Die Grundstücke südlich Iltisweg sind als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser in zweigeschossiger Bauweise zulässig. Die südliche Hälfte des Grundstücks Iltisweg 12 ist als „Private Grünfläche – Hausgärten – festgesetzt.

2.2 **Festsetzungen des Landschaftsplanes**

Der Landschaftsplan Dortmund-Süd formuliert für den Änderungsbereich a) das Entwicklungsziel 7.9: Erhaltung der Freifläche an der Selzerstraße, östlich des Lohbaches. In den westlichen Grenzen kommt es zu marginalen Überschneidungen mit dem fest-gesetzten Landschaftsschutzgebiet Nr. 38 „Bachtäler der nördlichen Ardey-Abdach-ung (Lohbachtal)“, da der Änderungsbereich sich an der Flurstücksbegrenzung orien-tiert. Hier erfolgt allerdings kein Eingriff, sondern lediglich eine Sicherung der Flächen im Bestand. Die Überplanung erfordert eine Anpassung des Landschaftsplanes. Mit der Rechtsverbindlichkeit der Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Ap 160
-Selzerstraße- treten diesem widersprechende Darstellungen des Landschaftsplanes für das Änderungsgebiet a) außer Kraft (§ 29 Abs. 4 Landschaftsgesetz NW). Das Einver-nehmen mit dem Träger der Landschaftsplanung wurde herbeigeführt. Der Änderungs-bereich b) liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Dortmund-Süd.

3. Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes

Die Ortsteile Berghofen, Wellinghofen und Benninghofen verfügen über keine stationä-re Pflegeeinrichtung. In den zurückliegenden Pflegebedarfsplänen der Stadt Dortmund ist daher auch mit Blick auf die demographische Situation und Entwicklung auf Seiten der hochbetagten Einwohner (über 80) ein Versorgungsdefizit bestätigt worden. Dabei geht die Sozialverwaltung von einer möglichst wohnortnahen, also kleinräumigen Ver-sorgungsstruktur aus.
Das Stadtplanungsamt hat im Rahmen einer Standortuntersuchung mehrere mögliche Standorte überprüft. Der Standort an der Selzerstraße erfüllt alle wesentlichen Lagekri-terien, die für die Errichtung einer Pflegeeinrichtung von Bedeutung sind. Er liegt zent-ral in der Nähe des Ortskerns mit Versorgungseinrichtungen aller Art sowie einer An-bindung an den öffentlichen Personennahverkehr. Gleichzeitig befindet sich das Grund-stück in einer ruhigen Siedlungsrandlage mit der Möglichkeit, kleinere Spaziergänge ggf. in Begleitung in den umgebenden Grünanlagen zu unternehmen. Die Planungsüber-legungen für diesen Standort wurden am 22.01.2002 in der Bezirksvertretung Aplerbeck vorgestellt und einstimmig zur Kenntnis genommen. Der künftige Pflegeheimbetreiber wird die Caritas Dortmund sein.

Darüber hinaus hat der Eigentümer des Grundstücks Iltisweg 12 angeregt, im hinteren Gartenbereich auf dem insgesamt ca. 1.600 m² großen Grundstück eine weitere Bebau-ung zu ermöglichen. In diesem Zusammenhang soll das bereits festgesetzte Baufenster südlich Iltisweg 14 um 7,50 m nach Norden geschoben werden.

4. Ziel und Zweck der Planung

Ein deutlicher Trend in der Bevölkerungsentwicklung ist die zunehmende Überalterung der Gesellschaft. Zur Deckung der künftigen Nachfragesituation an Pflegeplätzen soll westlich der Selzerstraße in Dortmund-Berghofen der Bebauungsplan Ap 160 geändert werden (Änderung Nr. 1). Der Änderungsbereich hat eine Größe von rund 24.000 m² und ist somit größer als das eigentliche Baugrundstück gewählt, um ggf. erforderliche Integrations- und Ausgleichsmaßnahmen zur Einfügung des Vorhabens in das Umfeld sowie eine leistungsfähige Entwässerung regeln zu können. Nach derzeitigen Überle-gungen soll ein städtisches Grundstück in einer Größe von ca. 13.000 m² im Rahmen eines Grundstückstauschgeschäftes an das

Erzbischöfliche Generalvikariat Paderborn gehen.
Ziel ist es, qualifiziertes Planungsrecht für den Bau einer stationären (Senioren-) Pfle-geeinrichtung, ausgelegt für ca. 80 bis 90 Plätze, kleinere Altenwohnungen sowie ggf. Wohnungen für Ordensschwestern zu schaffen. Des weiteren sind eine Kapelle sowie die für ein Pflegeheim erforderlichen Infrastruktureinrichtungen, die sich in den zentra-len Dienstleistungsbereichen des Gebäudes konzentrieren, vorgesehen. Eine Großküche ist nicht vorgesehen, so dass warme Mahlzeiten angeliefert werden.

Der angrenzende Freiraum soll gesichert und aufgewertet werden. Um eine Integration der Maßnahme in die Freiraumsituation zu verbessern, sollen die vorhandenen Grabe-landflächen in ein Gesamtgestaltungskonzept einbezogen sowie gestalterisch und öko-logisch aufgewertet werden. Ein dauerhafter Nutzungserhalt der randlich gelegenen Grabelandflächen ist deshalb nicht vorgesehen. Das entspricht auch dem heute gültigen Planungsrecht.
Des weiteren ist beabsichtigt, südlich des Grundstücks Iltisweg 12 eine weitere Wohn-bebauung für ein Einzelhaus zu ermöglichen. Es handelt sich hierbei um eine Komplet-tierung des Siedlungsrandes unter Berücksichtigung der städtebaulichen Vorprägung. Der Freiraumverbund „Lohbachtal“ bliebt hierdurch unbeeinträchtigt. Durch diese Er-weiterung des Allgemeinen Wohngebietes kann dem Aspekt „Mehrgenerationenwoh-nen“ in kleinem Rahmen Rechnung getragen werden. Es wird eine Möglichkeit ge-schaffen, weiteren Wohnraum in unmittelbarer Nähe zum Elternhaus zu ermöglichen. In diesem Zusammenhang wird das bereits festgesetzte Baufenster südlich Iltisweg 14 um 7,50 m nach Norden geschoben, um eine bessere Ausnutzung des Grundstücks sowie einen größeren Südgarten realisieren zu können.

5. Städtebauliches Konzept

Der Standort am Rande des Grünzuges entlang des Lohbachtales sowie die natürliche Geländemodulation stellen besondere Anforderungen an die Einfügung des Vorhabens dar. Der Eingriff in den Freiraum soll auf das notwendige Maß beschränkt bleiben. Die vorhandenen Fußwegeverbindungen bleiben erhalten.

Wesentliche Kriterien für die Positionierung des Gebäudes sind:
- Berücksichtigung der vorhandenen Topographie
- Freihalten der Landschaftsbezüge
- Städtebauliche Arrondierung zur vorhandenen Bebauung
- ausreichende Abstände zur angrenzenden Bebauung an der Selzerstraße
- Berücksichtigung des Baumbestandes

Durch eine vielfältige Gliederung des Baukörpers und eine ansprechende Fassadenges-taltung soll auf die Lage am Rande der Grünanlage eingegangen werden. Darüber hin-aus wird die Höhenentwicklung der vorhandenen Gebäude an der Selzerstraße bzw. am Iltisweg als Maßstab für das Erscheinungsbild zur Selzerstraße zugrunde gelegt.

Der eher langgestreckte Gebäudekomplex ist in einem ausreichenden Abstand parallel zum nördlich verlaufenden Grünzug positioniert. Hierdurch werden die höchsten Berei-che des Geländes von einer Bebauung freigehalten. Der Baukörper kann sich besser in den Landschaftsraum mit seiner spezifischen Topographie integrieren. Er besteht aus zwei Segmenten. In einem geschlossenen Baukörper mit einem begrünten Innenhof an der Selzerstraße

befinden sich jeweils 40 Bewohnerplätze, die je in zwei Gruppen unter-teilt sind. Durch die Hofbildung ist eine Rundlaufmöglichkeit für gerontopsychatrisch erkrankte Bewohner gegeben. Das westliche Baukörperelement öffnet sich zum Frei-raum hin nach Süden. In diesem Bereich sind unter anderem die geplanten Wohnungen untergebracht. In den beiden Obergeschossen des geschlossenen Baukörpers weist der Baukörper zur Selzerstraße eine Zweigeschossigkeit auf, die sich unter Ausnutzung der Topografie nach Westen hin bis zu einer Viergeschossigkeit entwickelt.

Die moderate Dachlandschaft soll ebenfalls zu einer städtebaulichen Einfügung beitra-gen. Die Dächer über den Bewohnerzimmern sind als flachgeneigte Pult- bzw. Satteldä-cher mit einer Dachneigung von max. 15 ° geplant; für die übrigen Bereiche sind Flach-dächer vorgesehen. Für die Erweiterung des Allgemeinen Wohngebietes am Iltisweg ist vorgesehen, eine Bebauungsmöglichkeit analog zum westlich angrenzenden und um 7,50 m nach Norden geschobenen Baufenster zu ermöglichen. Die Erschließung wird über eine private Zuwegung vom Iltisweg aus bzw. vom Nerzweg direkt aus erfolgen.

6. Art und Maß der baulichen Nutzung

6.1 **Art der baulichen Nutzung**

Das Konzept sieht die Errichtung einer Pflegeeinrichtung vor. Entsprechend dieses Nut-zungskonzepts wird das künftige Wohngebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) ge-mäß § 4 BauNVO festgesetzt. Gleiches gilt für das neue Baufenster am Iltisweg.
Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Be-triebe des Beherbergungsgewerbes sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden durch textliche Festsetzung ausgeschlossen. Hierdurch wird gewährleistet, dass das Gebiet als Wohnstandort entwi-ckelt werden kann und die mit den o. g. Nutzungen verbundenen gebietsfremden Ver-kehre, Emissionen und Nutzungskonflikte unterbleiben.

6.2 **Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Ge-schossflächenzahl (GFZ) bestimmt. Mit diesen Festsetzungen ist eine hinreichend ge-naue Bestimmung der baulichen Dichte entsprechend der städtebaulichen Konzeption gesichert.
Für den Änderungsbereich wird die gemäß § 17 BauNVO zulässige Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Das Gebäude wird eine unterschiedliche Geschossigkeit aufweisen. Durchschnittlich ist jedoch von einer 3-geschossigen Bebauung auszugehen, dement-sprechend wird die Geschossflächenzahl auf 1,2 begrenzt.

Mit der Festsetzung einer maximal zulässigen Traufhöhe von max. 143,5 m ü NN wird gewährleistet, dass sich der Gebäudekörper durch eine Zweigeschossigkeit an der Sel-zerstraße an die Höhenentwicklung der angrenzenden Wohnbebauung anpasst und in das bestehende Siedlungsbild integriert.

Für das zusätzliche Baufenster südlich Iltisweg gelten die Festsetzungen des westlich angrenzenden Baugrundstücks. Demnach ist hier ein eingeschossiges Einzelhaus als Abrundung des Siedlungsrandes zulässig. Die GRZ wird mit 0,3 festgelegt.

7. Überbaubare Grundstücksflächen, baugestalterische Festsetzungen

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen entsprechend § 23 BauNVO defi-niert. Die überbaubaren Flächen wurden vorhabenbezogen festgesetzt und orientieren sich somit an der künftigen Bebauung. Die Bauweise wird entsprechend des architekto-nischen Entwurfs – ca. 73 m langer Solitärbaukörper - als offene Bauweise mit der Ab-weichung, dass Gebäude über 50 m zulässig sind, festgesetzt. Als Dachform werden Pult, Sattel- und Flachdach festgesetzt, da der Baukörper durch differenzierte Dachfor-men strukturiert werden soll. Die zulässige Dachneigung liegt entwurfsorientiert bei max 15°.

Zur einheitlichen Gestaltung und Fassung des öffentlichen Raumes werden im Über-gang der privaten Grundstücksfläche zum Freiraum (Ausgleichsflächen) und zur Straße hin Festsetzungen zur Einfriedung getroffen. Demnach sind nur Hecken bzw. Strauch-unterpflanzungen als Einfriedung zulässig. Zäune dürfen aus landschaftsgestalterischen Gründen nur als grüne, max. 1,80 m hohe Stabmattengitterzäune und in eine Hecken- bzw. Gehölzpflanzung integriert verwendet werden. Zäune in den nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Ausgleichsflächen sind unzulässig. Künftige Müllbehälter-standorte in den Freianlagen sind ebenfalls einzugrünen.

Für das zusätzliche Baufenster südlich Iltisweg gelten auch in diesem Punkt die Festset-zungen des westlich angrenzenden Baugrundstücks. Demnach ist hier ein 15 m breites und 11 m tiefes Gebäudes zulässig. Aufgrund der unterschiedlichen Vorprägung im baulichen Bestand sind weitere Gestaltungsvorgaben nicht vorgesehen.

8. Erschließung, ruhender Verkehr

8.1 **Erschließung**

Der Planbereich ist über die Selzerstraße als Wohnsammelstraße mit Anschluss an die Berghofer Straße (B 236) an das örtliche und überörtliche Straßennetz angeschlossen.
Die Zufahrt erfolgt direkt von der Selzerstraße über eine Privatstraße, die als Mischver-kehrsfläche ausgebaut werden soll. Diese endet im Bereich der Anlieferung in einer kleineren Wendeanlage mit einem Radius von 6 m. Die Breite der Straße beträgt im Be-reich der Stellplätze 6,0 m, um das Ein- und Ausparken zu gewährleisten; sie reduziert sich nach Westen auf 3,50 m, um den Versiegelungsgrad zu reduzieren. Die fußläufige Erschließung soll separiert vom Fahrverkehr ermöglicht werden. Hierzu wird ein paral-lel zur Fahrbahn südlich verlaufender Fußweg, der durch einen Grünstreifen abge-schirmt wird, verlaufen. Die Abteilung für Verkehrsplanung (Mai 2004) hat die durch das geplante Alten- und Pflegeheim zu erwartende Verkehrserzeugung prognostiziert (seihe auch Pkt 12.1 der Begründung). Die Neuverkehre werden als gering eingeschätzt; demnach ist die zusätzliche Belastung des umliegenden Straßennetzes und der Knoten-punkte als unkritisch zu bewerten. Der Planbereich ist gut an das Radwegenetz ange-schlossen. Selzerstraße und Fasanenweg sind Nebenrouten des städtischen Radwege-netzes. Die Verbindung zwischen Selzerstraße und Fasanenweg ist als Freizeitroute ausgewiesen.
Das neue Baufenster südlich Iltisweg wird über eine ca. 3,50 m breite private Zuwe-gung erfolgen. Wenn man eine Einigung mit dem Eigentümer des westlich angrenzen-den Flurstücks 921 herstellen kann, ist alternativ auch eine Erschließung über eine west-liche Zufahrt vom Nerzweg aus denkbar. Diese Zufahrtsmöglichkeit bedarf dann einer privatrechtlichen Vereinbarung.

8.2 **Ruhender Verkehr / Fahrradstellplätze**

Der ruhende Verkehr ist entsprechend den Regelungen der Landesbauordnung auf den privaten Grundstücken unterzubringen. Dementsprechend soll auf der Nordseite eine Stellplatzanlage mit insgesamt 19 Stellplätzen davon 3 Stellplätze für mobilitätseinge-schränkte Personen angeordnet werden. Drei weitere Stellplätze für Personal befinden sich südlich des Gebäudes am östlichen Ende der Feuerwehrzufahrt an der Selzerstraße.

Fahrradstellplätze für die Besucher sind unmittelbar im Eingangsbereich in einer Größenordnung von ca. zwei PKW-Stellplätzen vorgesehen. Die Fahrradstellplätze vorran-gig für Personal können in Kelleräumen untergebracht werden. Der Stellplatznachweis für das private Einzelhaus am Iltisweg hat ebenfalls auf dem privaten Grundstück zu er-folgen. Für eine Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen.

8.3 **Öffentlicher Personennahverkehr**

Der Änderungsbereich liegt unmittelbar in der Nähe des Ortszentrums Berghofen. Über die in 200m Entfernung liegende Haltestelle Berghofen Post verkehren die Buslinien 430 (Hörde-Schwerte), 438 (Hacheney–Aplerbeck-Lichtendorf) und die 439 (Husen - Aplerbeck-Hörde-Stadtkrone-Ost).Über die in rd.300m entfernte Haltestelle Selzerstra-ße ist das Gebiet zudem mit der Buslinie 434 (Schwerter Wald – Hörde) angebunden. Die Buslinien fahren im 30-Minuten-Takt. In Hörde bestehen Umsteigemöglichkeiten in die U41 als direkte Verbindung zur Innenstadt sowie zu den Regionalbahnen RB53 (Dortmund – Schwerte – Iserlohn) und RB59 (Dortmund–Unna–Soest), wie auch eine Durchfahrtsmöglichkeit mit der Buslinie 430/427 in Richtung Scharnhorst.

9. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im Änderungsplan sind folgende Leistungsrechte festgesetzt, die vorrangig im Bereich der öffentlichen Grün- und Ausgleichsflächen liegen:

A Die Dortmunder Energie und Wasser (DEW) hat das Recht, diese Flächen mit einem Leitungsrecht (unterirdisch) zu belasten. Die Fläche ist von tiefwurzeln-den Gehölzen frei zu halten.

B Die Stadt Dortmund hat das Recht, diese Flächen mit einem Leitungsrecht (un-terirdisch) zu belasten. Die Fläche ist von tiefwurzelnden Gehölzen frei zu hal-ten.

C Die EON Ruhrgas AG hat das Recht, diese Flächen mit einem Leitungsrecht (unterirdisch) zu belasten. Die Fläche ist von tiefwurzelnden Gehölzen frei zu halten.

D Der Eigentümer der Pflegeeinrichtung an der Selzerstraße hat das Recht, diese Flächen mit einem Leitungsrecht (unterirdisch) zu belasten. Die Fläche ist von tiefwurzelnden Gehölzen frei zu halten. Die Leitung ist in ausreichendem Ab-stand zu den Leitungen der DEW zu verlegen.

Darüber hinaus besteht ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zur Erschließung der zusätz-lichen Wohnbaufläche südlich Iltisweg Haus-Nr. 12.

E Der südlich angrenzende Eigentümer bzw. Erbbauberechtigte hat das Recht, die-se Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten.

10. Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen, die das künftige Baugebiet umgeben, stellen wichtige Grünverbindungen für wohnungsnahe Erholung dar. Dementsprechend werden diese Flächen wie im rechtskräftigen Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ gesichert.

11. Grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen

11.1 **Baumschutz**

Im Änderungsteilbereich a) sind in den Randbereichen des Grundstückes Bäume vor-handen, die unter die Baumschutzsatzung fallen und dementsprechend nach Möglich-keit zu erhalten sind. In Abwägung aller Belange (siehe Punkt 5) können nicht alle Ein-zelbäume erhalten werden. Nach derzeitigem Kenntnisstand werden 2 Birken und eine Weide in Anspruch genommen. Die zu erhaltenen Bäume werden im Bebauungsplan festgesetzt.

Ein fachlich ausreichender Schutz des Wurzelbereiches vor Überbauung, Aufschüttung oder Abgrabung, i.d.R. mit Kronenumfang plus 1,50 m als Sicherheitsabstand ist mög-lichst einzuhalten. Der beschriebene Grenzabstand zu einer Weidengruppe nordwestlich des geplanten Gebäudekörpers kann nicht eingehalten werden Im Rahmen der Realisie-rung der Stellplatzanlage ist zu prüfen, ob durch geeignete Maßnahmen im Wurzelbe-reich ein Erhalt gewährleistet werden kann.

Im Änderungsbereich b) sind keine schützenswerten Bäume vorhanden.

11.2 **Grünordnerische Maßnahmen**

Wichtiges Leitziel ist es, die geplante Maßnahme in die Freiraumsituation vor Ort zu in-tegrieren. Unter Berücksichtigung der Belange des Baumschutzes wird deshalb zur nördlich verlaufenden Grünverbindung ein ausreichender Abstand eingehalten. Zur Ab-schirmung und Optimierung der vorhandenen Bestände sind auf dem Baugrundstück Ergänzungspflanzungen, auch auf der östlichen Seite vorgesehen. Im Plan sind entspre-chende Pflanz- und Erhaltungsgebote festgesetzt.

11.3 **Eingriffs-/Ausgleichsbilanz**

Im Bebauungsplanentwurf sind die Ausgleichsflächen auf den Grabelandflächen west-lich und südlich angrenzend an das Baugebiet geplant. Durch gezielte Entsiegelung (Rückbau der Holzhütten, Wege und Sitzplätze), die Entfernung von Nadelgehölzen sowie die Durchführung von ergänzenden Pflanzungen sind die Flächen ökologisch zu optimieren. Diese Bereiche stellen einen Übergang zu den angrenzenden Grünflächen dar, sollen aber in den Besitz des Erzbischöflichen Generalvikariats Paderborn gehen. Die Flächen werden durch verschiedene Biotoptypen gegliedert, es sind Hecken in un-terschiedlicher Höhe und Streuobstwiesen anzulegen. Die restlichen Gartenflächen sind mit heimischen Sträuchern und Bäumen zu ergänzen. Im westlichen Bereich wird eine Regenrückhaltefläche mit einem Sumpfbeet angelegt. Diese soll sich zu einer extensi-ven Feuchtwiese entwickeln. Die konkrete Flächenaufteilung sowie die Beschreibung der Maßnahmen sind dem Gutachten zu Eingriff und Ausgleich (U-Plan GmbH, Febru-ar 2005) zu entnehmen.

Durch die Erweiterung der Wohnbebauung am Iltisweg entsteht auch ein Eingriff in Na-tur und Landschaft:

Bestand				**Planung**			
Code	Wert	Fläche qm	BP-B	Code	Wert	Fläche qm	BP-P
HJ5	7	800	5.600	**HN0**	0	240	0
Ziergarten mit geringem Gehölzbestand				Siedlungsflächen, hoch versiegelt			
				HJ5	7	560	3920
				Ziergarten mit geringem Gehölzbestand			
SUMME		**800**	**5600**	SUMME		**800**	**3920**

GRZ 0,3 = 30 % Versiegelung sowie 70 % Grün und Gärten

Im Bereich der Eingriffsfläche ergibt sich ein Defizit von 1.680 Punkten (Bestand 5.600 minus Planung 3.920). Das Defizit in Höhe von 1.680 Punkten wird durch Baum- oder Strauchpflanzungen in der öffentlichen Grünfläche am Lohbach, westlich des Änderungsbereiches a) kompensiert (Gemarkung Berghofen, Flur 9, Flurstück 940).
Da der erforderliche Ausgleich für das Baufenster am „Iltisweg 12“ relativ gering ist, erfolgt keine Festsetzung einer „planexternen Ausgleichsfläche“. Die Kompensations-maßnahme wird durch den Eingriffsverursacher finanziert; die Zahlungsmodalitäten werden konkret in einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Eigentümer und der Stadt Dortmund geregelt.
Das Grundstück südlich Iltisweg 12 ist nicht ausgleichspflichtig, da hier bereist ein Baurecht besteht.
Durch die vorgesehenen ökologischen Ausgleichsmaßnahmen sind die durch die Pla-nung verursachten Eingriffe in den beiden Änderungsbereichen vollständig ausgleich-bar. Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in der folgenden Pflanzperiode nach Beginn der Baumaßnahmen durchzuführen.

12. Umweltbelange

12.1 **Emissionen**

Aktuelle Belastungswerte für die Selzerstraße liegen nicht vor. Aus diesem Grunde wurde die Selzerstraße mit ähnlich gelagerten Straßenzügen in Dortmund verglichen. Der Vergleich hat gezeigt, dass für die Selzerstraße eine durchschnittliche tägliche Ver-kehrsmenge von ca. 3.500 Kraftfahrzeugen innerhalb 24 Stunden angenommen werden kann. Dieses entspricht einer Lärmbelastung von ca. 54 dB(A) tags. Nach der DIN

18005 „Schallschutz im Städtebau“ liegen die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete bei 55 / 45 dB(A) tags / nachts. Der heute vorhandene Lärmwert unter-schreitet somit den Tagwert der DIN 18005. Der heute vorhandene Nachtwert liegt mit ca. 47 dB(A) um ca. 2 dB(A) über dem Orientierungswert der DIN 18005 jedoch noch im Toleranzbereich. Infolge der geplanten Ansiedlung einer Pflegeeinrichtung sowie des weiteren Wohngebäudes am Iltisweg erhöht sich der KfZ-Verkehr in 24 Stunden um ca. 188 KfZ auf dann ca. 3.688 Fahrzeugbewegungen in 24 Stunden. Dieses ent-spricht einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens um ca. 5,1 %. Diese Zunahme des Verkehrs ist kaum wahrnehmbar. Erst eine Verdoppelung der Verkehrsmenge von 3.500 KfZ auf 7.000 KfZ würde eine Erhöhung von 3 dB(A) nach sich ziehen, die vom menschlichen Ohr wahrnehmbar ist. Im Falle der Selzerstraße liegen die zu erwartenden Lärmwerte wie bereits ausgeführt erheblich darunter. Die durch den Betrieb des Pflege-heimes selbst als auch durch die damit verbundenen Besucher- und Anlieferungsverkeh-re und des geplanten Wohngebäudes am Iltisweg hervorgerufene zusätzliche Lärmbe-lastung ist sehr gering und wird in dem Allgemeinen Wohngebiet nicht zu unzumutba-ren Belastungen bzw. Erhöhung der Lärmwerte führen.

12.2 **Altlasten**

Der Änderungsbereich ist im Übersichtsplan der Stadt Dortmund über Altstandorte, Alt-ablagerung nicht als belasteter Bereich gekennzeichnet.

12.3 **Methanausgasungen**

Die Arbeitskarte der potentiellen Methangasaustritte im Stadtgebiet Dortmund (Stand: Februar 2000) unterteilt das Stadtgebiet in mehrere Bereiche hinsichtlich der Austritts-wahrscheinlichkeit. Das Plangebiet liegt in der Zone 0. Danach sind Methangasaustritte unwahrscheinlich. Hinweise zu Methanausgasungen können beim Umweltamt eingese-hen werden.

12.4 **Gewässer**

Im Bereich der Baumaßnahme befinden sich keine Gewässer II. Ordnung. Südlich des Plangebietes verläuft der Lohbach. Im südwestlichen Rand des Plangebietes verläuft ein verrohrtes Bach-Teilstück. Dieses ist im Plan als Fläche für die Wasserwirtschaft ge-kennzeichnet. Nach Aussage der Unteren Wasserbehörde sind Hochwasserbelange bei dem geplanten Bauvorhaben nicht berührt.

12.5 **Umweltverträglichkeitsprüfung**

Mit der Novelle des BauGB (Baugesetzbuch vom 17.08.1997 – BGBl.IS.2141 – in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.04 – BGBl.IS.2414 BGBl. III FNA 213-1) ist für jeden Bebauungsplan bzw. seine Änderung oder Ergänzung eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Gemäß § 244 Abs. 2 BauGB finden auf Bebauungsplanverfahren, die in der Zeit vom 14. März 1999 bis zum 20. Juli 2004 förmlich eingeleitet worden sind und die vor dem 20. Juli 2006 abgeschlossen werden, die Vorschriften des Baugesetzbuches in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung weiterhin Anwendung. Dies trifft auf den vorlie-genden Fall zu. Das Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Ap 160 - Selzerstraße - wurde am 02.04.2003

eingeleitet und wird vor dem 20.07.2006 abgeschlossen. Gemäß des Baugesetzbuches alter Fassung bleibt zu prüfen, ob eine Verpflichtung zur Durch-führung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) besteht.

Eine UVP wird gesetzlich zwingend, soweit im Bebauungsplanverfahren die planungs-rechtliche Zulässigkeit von bestimmten Vorhaben begründet werden soll, für die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. vom 27.07.2001 i.V.m. der Richtlinie 2001/42/EG vom 27.06.2001 (UVP-RL) eine Verpflichtung zur Durchführung einer UVP besteht. Gemäß der §§ 3 Abs. 1 und 17 UVPG ist das UVPG für Vorhaben, die in der Anlage 1 zum UVPG aufgeführt sind, anzuwenden. Die Auf-stellung des Bebauungsplanes Ap 160- Selzerstraße - ist gemäß Anlage 1 zum UVPG, Nr. 18.7 als „Städtebauprojekt“ zu definieren. Bezogen auf Vorhaben im Außenbereich wäre demnach ab 2 ha Grundfläche im Sinne des § 19 Abs.2 BauNVO die Vorprüf-pflicht des Einzelfalles sowie ab 10 ha Grundfläche der Schwellenwert für die UVP-Pflichtigkeit gegeben. Der Änderungsbereich umfasst ein Areal von rd. 24.000 m², wo-von nur ca. 10.000 m² als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Eine Ver-pflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist somit nicht gege-ben.

13. Ver- und Entsorgung

13.1 **Gas, Wasser, Strom, Abfall**

Die Wasser-, Strom- und Gasversorgung des Gebietes kann durch Anschluss an die vor-handenen Netze sichergestellt werden. Im südwestlichen Teil des Änderungsbereichs durchquert eine Versorgungsleitung der Dortmunder Stadtwerke das Gelände. Diese wird wie bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Ap 160 über eine Belastungs-fläche gesichert. Innerhalb der nördlichen Grünfläche im Bereich des Weges beabsich-tigt die Stadt Dortmund, ebenfalls einen Kanal (Mischwasser) zu verlegen. Diese Maß-nahme soll ebenfalls über eine Belastungsfläche gesichert werden. Die erforderlichen Müllcontainer sollen innerhalb der Pflanzflächen im nördlichen Zufahrtsbereich integ-riert und somit eingegrünt werden.

13.2 **Schmutzwasser**

Das Schmutzwasser soll in die vorhandene Kanalisation in der Selzerstraße eingeleitet werden.

13.3 **Niederschlagswasser/Versickerung**

Für die Ableitung des Regenwassers werden die Regelungen des § 51a Landeswasser-gesetz zugrundegelegt. Danach ist das Niederschlagswasser bei Neubebauung vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Das Tiefbauamt hat im angrenzenden Bereich Bohrungen zur Untergrundsituation durchgeführt und festgestellt, dass der Bereich völlig undurchlässig und tonig ist. In diesem Bereich kommt folglich keine Versickerung, sondern nur eine Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers auf dem Grundstück mit einer gedrosselten Ableitung in den Lohbach zum Tragen. Hierzu ist ein spezifisches Entwässerungskonzept (U-Plan GmbH, Januar 2005) erstellt worden. Demnach wird das anfallende Oberflächenwasser auf eigenem Grundstück in einem Regenrückhaltebecken (RRB) mit einer Einstautiefe von ca. 30 cm zurückgehalten. Das RRB lässt sich so anlegen, dass keine hohen stoffli-chen Belastungen im Regenwasser verbleiben, z.B. über ein Grobsandbeet

mit Schilf im Einlaufbereich des Beckens. Die Mulde soll sich zu einer extensiven Feuchtwiese ent-wickeln. Bei Überlauf erfolgt mittels eines Regenwasserkanals eine Einleitung in den verrohrten Teil des Lohbach, nördlich der Selzerstraße.

Des weiteren ist auch mit einem hohen GW-Stand (0,5m unter Flur) zu rechnen. Dies ist durch geeignete Baumaßnahmen („weiße Wanne“) oder Verzicht auf eine Unterkelle-rung zu berücksichtigen. Beim Einbau einer weißen Wanne darf keine Absenkung des Grundwassers über die Bauzeit hinaus erfolgen. Die Möglichkeit der Niederschlagswas-serversickerung- oder rückhaltung für die Baugrundstücke am Iltisweg (Änderungsbe-reich b), ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen und festzulegen.

14. Denkmalschutz und Denkmalpflege

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

15. Bergbauliche Einwirkungen

Der Änderungsbereich befindet sich über den auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfel-dern „Elisabeth“ und „Ver. Bickefeld Tiefbau“. Eigentümerin dieser beiden Bergwerks-felder ist die Alte Haase Bergwerksverwaltungs GmbH in 44139 Dortmund, Rheinland-damm 24. Am östlichen Rand der Änderungsfläche wurde 1889 Steinkohle in tiefen Be-reichen durch das 1920 geschlossene Bergwerk „Ver. Bickefeld Tiefbau“ gewonnen.

Nach Einschätzung der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 8 Bergbau und Energie in NRW ist mit bergbaulichen Einwirkungen auf das Plangebiet nicht zu rechnen. Auf-grund der Lagerstättenverhältnisse kann jedoch nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlos-sen werden, dass unter der Planfläche, auch widerrechtlicher Bergbau durch Dritte oder Bergbau im tages-/oder oberflächennahen Bereich statt gefunden hat. Sollten im tages-/oder oberflächennahen Bereich unter dem Plangebiet weitere Hohlräume oder Verb-ruchzonen infolge widerrechtlichen Abbaus Dritter oder aber „Uraltbergbau“ vorhanden sein, so kann über diesem Teil eine Absenkung oder ein Einsturz der Tagesoberflächen nicht ausgeschlossen werden. Vor diesem Hintergrund wird für das Planänderungsge-biet eine Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB vorgenommen. Es empfiehlt sich, vor Baubeginn eine gutachterliche Einschätzung der bergbaulichen Verhältnisse vor-nehmen zu lassen. Diese Einschätzung kann im Rahmen einer Baugrunduntersuchung erfolgen.

16. Städtebauliche Zahlenwerte

Wohnbaufläche: Pflegeplätze / Altenwohnungen	0,69 ha
Allgemeines Wohngebiet	0,32 ha
Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Bo-den, Natur und Landschaft	0,61 ha
Öffentliche Grünfläche	0,98 ha
Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft (Lohbach)	0,09 ha
Änderungsbereiche insgesamt	**2,69 ha**

17. Kosten

Für die Stadt Dortmund werden keine Kosten anfallen, da es sich ausschließlich um pri-vate Investitionsmaßnahmen handelt.

Dortmund, den 01. August 2005

O s t h o l t
Ltd. Städt. Verw.-Dir.