B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan

Ap 198
- Schöner Pfad -

...

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

1.	**Plangebiet**	4
1.1	Räumlicher Geltungsbereich	4
1.2	Situation im Plangebiet	4
2.	**Bestehendes Planungsrecht**	4
3.	**Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes**	4
4.	**Voruntersuchungen**	5
5.	**Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes**	7
6.	**Erläuterungen zum Bebauungsplan**	8
6.1	Städtebauliche Konzeption	8
6.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	8
6.3	Gestaltungsfestsetzungen	8
7.	**Verkehrliche Belange**	9
7.1	Äußere Erschließung	9
7.2	Innere Erschließung	10
7.3	Ruhender Verkehr	10
7.4	Öffentlicher Personennahverkehr	11
7.5	Fuß- und Radwege	11
8.	**Grünflächen**	11
8.1	Private Grünflächen	11
8.2	Öffentliche Grünflächen	11
9.	**Grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen**	11
9.1	Gesetzliche Grundlagen	11
9.2	Bestandsanalyse und Bewertung des Eingriffs	12
9.3	Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen	13
9.4	Sammel-Kompensationsmaßnahmen	16
9.5	Eingriffs-/Ausgleichsbilanz	17
9.6	Realisierung der Sammel-Kompensationsmaßnahmen	17

. . .

10. Umweltbelange 18
10.1 Altlasten/Bodenverunreinigungen/Methanausgasungen 18
10.2 Lärmschutz 18

11. Ver- und Entsorgung 19
11.1 Generelles 19
11.2 Schmutzwasser 19
11.3 Niederschlagswasser 19

12. Denkmalschutz und Denkmalpflege 21

13. Bergbauliche Einwirkungen 21

14. Bodenordnende Maßnahmen 21

15. Städtebauliche Zahlenwerte 22

16. Kosten 23

1. Plangebiet

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich verläuft entlang der Ostseite der Straße Schöner Pfad vom Grundstück Schöner Pfad 34 bis Schöner Pfad 92; weiter auf der Südseite der Hüllbergstraße bis zum Einmündungsbereich in den Maulwurfsweg; weiter auf der östlichen Grenze des Grundstückes Hüllbergstraße 15 sowie entlang der südlichen Grundstücksgrenze der Grundstücke Hüllbergstraße 15 bis 1. Von hier aus entlang der Ostseite der Obermarkstraße einschließlich des Einmündungsbereiches in den Schönen Pfad.

1.2 Situation im Plangebiet

Der zu überplanende Bereich liegt in der Berghofer Mark im Stadtbezirk Aplerbeck. Das Plangebiet ist umschlossen von einem vorhandenen Straßensystem mit einer lockeren Straßenrandbebauung entlang der Ostseite des Schönen Pfades, beidseitig der Obermarkstraße, auf der Südseite der Hüllbergstraße sowie lückenhaft an deren Nordseite. Die übrigen Straßenränder sowie der gesamte Innenbereich zwischen den genannten Straßen sind derzeit unbebaut und wird vorrangig landwirtschaftlich genutzt. Das Gelände weist mittig bei 173 m ü. NN. einen leichten Kuppenbereich auf. Von hier aus fällt das Gelände sanft nach Nordosten auf 170 m ü. NN. ab. Nach Süden hin fällt es zum Hüllbergsiepen ab, um dann zur Hüllbergstraße in einem ausgeprägteren Gefälle wieder auf 173 m ü. NN. anzusteigen.

Die im direkten Umfeld vorhandene Bebauung ist ein- bis zweigeschossig. Charakteristisch ist ein Nebeneinander von älteren Siedlungshäusern und Kotten mit hochwertigen Neubaumaßnahmen. Als Dachform dominiert das Satteldach; die Firstrichtungen verlaufen nicht einheitlich, so dass sich Traufen- und Giebelständigkeit unregelmäßig abwechseln.

2. Bestehendes Planungsrecht

Für den unter Punkt 1 der Begründung beschriebenen Bereich besteht kein Bebauungsplan. Lediglich eine vom Rat der Stadt beschlossene Satzung nach § 34 Abs. 4 Bundesbaugesetz legt derzeit im Plangebiet die Straßenrandbebauung und Baulückenschließungen fest. Ansonsten jedoch ist das Plangebiet als Außenbereich und damit nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Der Flächennutzungsplan vom 27.06.1985 stellt den Bereich als landwirtschaftliche Nutzfläche dar. Die nun geplante Wohnnutzung macht daher eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich (105. Änderung).

3. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

In seiner Sitzung am 18.06.1998 hat der Rat der Stadt Dortmund ein Programm zur Förderung des Eigenheimbaus beschlossen. In seiner Sitzung am 12.04.2000 hat der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen dieses Programm im Grundsatz bestätigt und festgelegt, dass pro Jahr für ca. 2000 Wohneinheiten Planrecht entwickelt werden soll.

. . .

Ein wesentlicher Hintergrund dieser stadtentwicklungspolitischen Zielsetzungen ist die hohe Abwanderungsrate der Dortmunder Bevölkerung in die Umlandgemeinden. Eine im Juli 1997 vom Amt für Statistik und Wahlen durchgeführte Umfrage hat als eine Ursache für die Abwanderung die zu geringe Grundstücksverfügbarkeit bzw. das geringe Angebot benannt. Mit dem Bevölkerungsrückgang ist zudem ein erheblicher Einnahmeverlust für den städtischen Haushalt verbunden.

Wohnungsbaupolitische Priorität hat deshalb die Förderung des Eigentums für die Dortmunder Bevölkerung durch Entwicklung und Vermarktung städtischer bzw. disponibler privater Grundstücksflächen. Die Eigentumsquote in Dortmund ist derzeit sehr gering und soll durch die Schaffung von entsprechenden Planrecht deutlich gesteigert werden.

Es besteht nach wie vor die Intention, in der Berghofer Mark die Voraussetzungen für einen Eigenheimbau in guter Wohnlage zu schaffen, für den - wie ausgeführt - ein entsprechender Bedarf besteht. Darüber hinaus besteht seitens der Grundstückseigentümer ein konkretes Interesse an einer kurzfristigen Realisierung einer Wohnbebauung in dem vorliegenden Bereich.

In der Vergangenheit gab es zahlreiche Begehrlichkeiten nach weiterer Wohnbebauung in der Berghofer Mark über das Volumen der Klarstellungssatzung nach § 34 BauGB hinaus. Diese Satzung bezieht lediglich in wenigen Bereichen Außengrundstücke zum Zwecke der Abrundung in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile mit ein. Den Wünschen nach weiterer Bebauung konnte unter Hinweis auf die rechtsverbindliche Satzung nicht entsprochen werden, was z. T. zu Verwaltungsstreitverfahren vor dem Verwaltungsgericht in Gelsenkirchen führte.

Erst die jetzt vorgesehene, qualifizierte Bauleitplanung für einen Teilbereich der Berghofer Mark ermöglicht eine weitere bauliche Entwicklung.

4. Voruntersuchungen

Nach § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen u. a. die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen, sowie das Klima zu berücksichtigen.

Im Vorfeld zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes sind insgesamt sechs Teilflächen innerhalb der Berghofer Mark im Hinblick auf eine künftige städtebauliche Verdichtung untersucht worden. Hierzu wurde eine interne Beteiligung mit allen zuständigen Fachämtern durchgeführt. Zielsetzung war es zu prüfen, inwieweit auch in diesem landschaftlich wertvollen und attraktiven Gebiet eine Erweiterung des Bauflächenangebotes für den Eigenheimbedarf möglich ist.

- Städtebau / Verkehr

Der Bereich der Berghofer Mark ist von einer bandartigen baulichen Entwicklung entlang der vorhandenen Straßen in einem vorrangig landwirtschaftlich genutzten und topographisch

bewegten Umfeld geprägt. Die Nahversorgungs- und Infrastruktureinrichtungen sind im Ortskern Dortmund-Höchsten an der Wittbräucker Straße vorhanden und hinsichtlich der Erreichbarkeit nicht für jeden Teilbereich innerhalb der Berghofer Mark als günstig zu bezeichnen. Die Buslinie 441 verkehrt auf der Höchstener Straße und Wittbräucker Straße.

Aufgrund der Randlage zum ökologisch wertvollen Kernbereich der Berghofer Mark, der relativ günstigen Erschließungsmöglichkeit und in einem Fall der Nähe zur vorhandenen Infrastruktur eignen sich vorrangig zwei Bereiche für eine bauliche Verdichtung. Die Untersuchung hat ergeben, dass zunächst der Innenbereich zwischen Obermarkstraße und Höchstener Straße als bauliche Abrundung in der Nähe zu vorhandenen Infrastruktureinrichtungen und im Randbereich der zentralen Berghofer Mark zu entwickeln ist. Dementsprechend wurde das Bebauungsplan-Verfahren Hö 242 -Höchstener Straße - durchgeführt und im Dezember 1997 zur Rechtskraft gebracht.

Der zweite Bereich für eine bauliche Entwicklung ist das Areal zwischen Obermarkstraße, Hüllbergstraße und der Straße Schöner Pfad. Eine Anbindung an das übergeordnete Straßennetz ist durch die Nähe zur Wittbräucker Straße (B 234) gewährleistet. Es muß überprüft werden, inwieweit das Straßensystem im Vergleich zum laufenden Verfahren nach § 125 Abs. 2 BauGB (vgl. Pkt. 7) bezogen auf eine weitere bauliche Verdichtung ausgebaut werden muß. Das vorhandene Kanalnetz kann die anfallenden Abwässer noch aufnehmen. Das anfallende Oberflächenwasser ist jedoch auf den Grundstücken zu belassen bzw. im Trennsystem dem Hüllbergsiepen zuzuführen.

- <u>Umweltverträglichkeit</u>

Im Rahmen der verwaltungsinternen Voruntersuchung zu Teilflächen innerhalb der Berghofer Mark hat das Umweltamt auf die ökologische Bedeutung des gesamten Bereiches hingewiesen und erhebliche Bedenken gegen eine künftige Bebauung - unabhängig von den verschiedenen Teilbereichen - formuliert. Es wurde empfohlen, auf eine weitere bauliche Verdichtung zu verzichten. Im Zusammenhang mit der städtebaulichen Voruntersuchung zur Berghofer Mark hat das Stadtplanungsamt die wesentlichen ökologischen Grunddaten für den gesamten Bereich zusammengetragen und ausgewertet, um eine differenzierte Gesamtübersicht über ökologische Wertigkeiten und Restriktionsflächen zu erhalten. Die Kernaussagen der Analyse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Der *Kernbereich der Berghofer Mark* wird durch sein ausgeprägtes Siepensystem bestimmt. Dieses Areal hat herausragende Funktionen für den Arten- und Biotopschutz, das Landschaftsbild, die Erholung sowie das Klima und den Wasserhaushalt. Es handelt sich um eine für das Dortmunder Stadtgebiet einmalige Freiraumsituation und ist als absolutes Tabu-Gebiet für weitere bauliche Entwicklungen außerhalb des heutigen Planungsrechts zu bewerten.

Am nordöstlichen Rand grenzt ein ökologisch sehr bedeutsamer Waldkomplex (Berghofer-Schwerter-Aplerbecker Wald) an. Beide wertvollen und ökologisch hochsensiblen Bereiche -Siepen und Wald- sind in einem Funktionsverbund zu sehen. In den *Übergangszonen* ergeben sich punktuell einzelne Bereiche von geringerer ökologischer Wertigkeit. Zusätzliche bauliche Barrieren können das ökologisch relativ intakte Gleichgewicht des Raumes gravierend beeinträchtigen. Als Konsequenz muß auch die Inanspruchnahme von ökologisch anscheinend weniger restriktiven Flächen in den Übergangsbereichen sehr sorgfältig geprüft und geplant werden.

. . .

Einen solchen Übergangsbereich stellt der Bereich Schöner Pfad/Hermelinweg dar. Bei der Realisierung einer künftigen Wohnbebauung ist der Vernetzung zum angrenzenden Waldbereich in ausreichendem Maße Rechnung zu tragen.

5. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Entsprechend dem Ziel allgemeinen Wohnraumbedarf zu decken, soll zwischen der Straße Schöner Pfad und der Obermarkstraße ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Im Bereich Schöner Pfad soll eine bauliche Entwicklung im Innenbereich der an drei Straßenseiten (Obermarkstraße, Hüllbergstraße sowie Ostseite Schöner Pfad) vorhandenen Wohnbebauung entstehen.

Die Erschließung des neuen Wohngebietes erfolgt von der Straße Schöner Pfad über zwei, ca. 130 m voneinander gelegene Erschließungsstiche, die durch einen Fuß- und Radweg miteinander verbunden sind.

Insgesamt soll durch den Bebauungsplan Ap 198 Planungsrecht für ca. 31 Wohneinheiten in Einzelhäusern und Doppelhaushälften mit einem Vollgeschoß im Kernbereich westlich der Straße Schöner Pfad geschaffen werden. Des weiteren wird eine Straßenrandbebauung im östlichen Abschnitt der Hüllbergstraße mit zwei Vollgeschossen für ca. 6 Wohneinheiten (bei Realisierung von Einfamilien- und Doppelhäusern) ermöglicht.

Im westlich angrenzenden Bereich an der Obermarkstraße 30 liegt eine landwirtschaftliche Nebenerwerbsstelle mit Viehhaltung. Diese Nutzung soll Bestandsschutz erhalten. Zu dem Nebengebäude (Stall) und der Dungstätte sind deshalb Abstände zu berücksichtigen, um Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnbebauung auszuschließen. In dem Stallgebäude werden derzeit zu Nebenerwerbszwecken 6 Kühe, 6 Kälber, 6 Schweine und - unter Einbeziehung angrenzender Weideflächen - 10 Schafe gehalten. Um Lärm- und Geruchsbeeinträchtigungen zu vermeiden, wird in Absprache mit dem Staatlichen Umweltamt Hagen ein Abstand von 50 m von dem Nebenerwerbsbetrieb zu der geplanten und vorhandenen Wohnbebauung festgesetzt.

Der Bereich der landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstelle wird als WA-Gebiet festgesetzt, da das Wohnen Vorrang hat und auch städtebauliche Zielsetzung ist. Aufgrund der Baugrenzenfestsetzung sowie dem Verlust angrenzender landwirtschaftlicher Flächen ist eine Expansion des Betriebes nicht möglich. Aus diesen Gründen ist von einem verträglichen Nebeneinander beider Nutzungen auszugehen.

6. Erläuterungen zum Bebauungsplan

6.1 Städtebauliche Konzeption

Für das geplante Wohngebiet ist entsprechend der städtebaulichen Vorprägung eine klar strukturierte Straßenrandbebauung entlang der Straße Schöner Pfad vorgesehen. Entlang der

. . .

beiden Erschließungsstiche wird die Randbebauung nach innen hin fortgesetzt, so dass zwei separate Wohnhöfe entstehen werden. Südlich des Fuß- und Radweges setzt sich diese Bebauung parallel zur Straßenrandbebauung am Schönen Pfad fort.

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Gebäudebestand entlang der vorhandenen Straßen Obermarkstraße und Hüllbergstraße wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Da sowohl eingeschossige als auch zweigeschossige Gebäude existieren, die sich vom Erscheinungsbild in der Höhe jedoch faktisch kaum unterscheiden, wird als maximale Ausnutzung eine Zweigeschossigkeit festgesetzt. Für die bereits bebauten Grundstücke werden in Anpassung an den Bestand unterschiedlich tiefe Baufenster ausgewiesen. Die Grundflächenzahl wird aufgrund der hohen Freiflächenanteile mit 0,3 festgesetzt. Diese lockere Bebauung soll auch künftig gewährleistet werden.

Die geplanten Baugrundstücke werden ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Es sind Einzel- und Doppelhäuser mit einer Eingeschossigkeit vorgesehen. Diese Festsetzungen orientieren sich im wesentlichen an der vorhandenen Bebauung am Schönen Pfad, die von eingeschossigen Baukörpern dominiert wird. Die Bautiefen werden generell mit 14,0 m festgesetzt, um eine individuelle Ausnutzung der Baufelder zu ermöglichen. Die Vorgartenzonen betragen durchschnittlich 5,0 m.

Die Grundflächenzahl sowie die Geschoßflächenzahl liegen entsprechend den Möglichkeiten der Baunutzungsverordnung bei 0,2. Durch eine Unterschreitung der Höchstgrenzen (0,4) soll dem Charakter des Gebietes mit einer lockeren Bebauung Rechnung getragen werden.

Um die künftige Ausnutzung der geplanten Wohnbebauung den Bestandsstrukturen anzupassen und die aufkommenden Verkehre zu begrenzen, wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB eine Beschränkung der Wohneinheiten auf max. zwei Wohnungen pro Gebäude festgesetzt.

Des weiteren sind Garagen nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Durch diese Festsetzung ist gewährleistet, dass Grenzabstände wie z.B. Abstände zu Gartenbereichen eingehalten werden und ein verträgliches Nebeneinander von Freibereichen und bebauten Bereichen entsteht.

6.3 Gestaltungsfestsetzungen

6.3.1 Dachform/Dachneigung

Für alle Wohngebiete wird die Dachform "Satteldach" festgesetzt. Um ein einheitliches Erscheinungsbild zu gewährleisten, ist ausschließlich die Dachform "Satteldach" mit einer Dachneigung von 35° bis 45° möglich. Mit dieser Festsetzung ist eine individuelle Gestaltung des Daches gewährleistet, die auch die Nutzung des Dachraumes zuläßt. Die Firstrichtungen sollen nicht vorgegeben werden, da sich diese städtebaulich nicht ableiten lassen.

6.3.2 First- und Traufhöhen

Um eine einheitliche Höhenentwicklung auch für die Zukunft zu gewährleisten, werden für die vorhandene Straßenrandbebauung, also den Bereich der Satzung nach § 34 BauGB),

. . .

maximale Firsthöhen, bezogen auf die natürliche Geländeoberfläche, angegeben. Sie entsprechen der derzeitigen Vorprägung des Bestandes. Entlang der Obermarkstraße wird somit eine Firsthöhe von 11,0 m festgesetzt. Die Firsthöhe an der Hüllbergstraße wird auf 9,5 m beschränkt. Die geminderte Höhenfestsetzung entspricht dem Bestand und ist aufgrund des engeren Straßenraumes als städtebaulich verträglicher zu werten.

Durch eine Beschränkung der Traufhöhe bei der geplanten Bebauung auf max. 3,50 m soll einer unerwünschten Höhenentwicklung entgegengewirkt und die Integration in das städtebauliche Umfeld gewährleistet werden.

Als Bezugsgrößen für die festgesetzten First- und Traufhöhen gilt für die Bestandssituation die Straßenhöhe der jeweiligen Straße, für das Neubaugebiet die natürliche Geländeoberfläche. Diese beiden Grundlagen sind für das jeweilige Gebäude auf die Mitte der straßenzugewandten Seite zu beziehen.

6.3.3 Dachaufbauten, -einschnitte

In dem gesamten Änderungsbereich sind für die geplante Wohnbebauung bei der festgesetzten Dachform "Satteldach" Dachaufbauten (Dachgauben) und Dacheinschnitte allgemein zulässig.
Die Breite von Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitten darf das Maß der Hälfte der darunter liegenden Gebäudewand eines Einzelhauses bzw. einer Doppelhaushälfte oder eines Hauses einer Hausgruppe nicht überschreiten.

Diese Festsetzung wird getroffen, um die festgesetzte Eingeschossigkeit auch optisch zu wahren und ein homogenes Erscheinungsbild zu gewährleisten.

7. Verkehrliche Belange

7.1 Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist durch die Haupterschließungsstraßen Schöner Pfad (Nord) / Obermarkstraße im Norden über die Wittbräucker Straße (B 234) und im Süden über die Höchstener Straße an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden.

Die IGU Ingenieurgesellschaft Umweltplanung mbH Bochum hat im August 1998 ein Verkehrsgutachten zu der geplanten Bebauung erstellt. Aufgabe dieses Gutachtens war es, die verkehrstechnische Verträglichkeit des Vorhabens zu prüfen und mögliche Planungsansätze zu entwickeln. Im einzelnen wurden die Auswirkungen des Vorhabens auf das künftige Verkehrsaufkommen ermittelt und die Leistungsfähigkeit des Anschlußknotens an das übergeordnete Netz sowie die Querschnittsgestaltung des Schönen Pfades überprüft.
Grundlage für den Leistungsfähigkeitsnachweis waren ca. 90 neue Wohneinheiten. Die Leistungsfähigkeitsermittlung hat ergeben, dass durch die geplante Erweiterung der Wohnbauflächen keine nennenswerte Veränderung der Verkehrsqualität am Knotenpunkt Wittbräucker Straße / Schöner Pfad zu erwarten ist. Für den Knotenpunkt wird eine Zunahme der Gesamtverkehrsbelastung während der Spitzenstunde in einer Größenordnung von ca. 4 % prognostiziert, die prozentual gesehen innerhalb des üblichen Einflusses von Zu-

. . .

fallsschwankungen in der täglichen Verkehrszusammensetzung liegt. Ausbaumaßnahmen auf der Wittbräucker Straße sind demnach nicht erforderlich.

Mit einer Reduzierung der Wohneinheiten um mehr als die Hälfte ist die verkehrliche Erschließung uneingeschränkt gewährleistet. Die neue Bebauung löst - mit Ausnahme der unmittelbaren Erschließungsstraßen - grundsätzlich keinen baulichen Regelungsbedarf im Straßennetz aus.

7.2 Innere Erschließung

Im gesamten Bereich der Berghofer Mark soll für die Haupterschließungsstraßen ein Straßenausbau nach den aktuellen Richtlinien der Stadt Dortmund vorgenommen werden. Dementsprechend wurde zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für den endgültigen Straßenausbau ein Verfahren gemäß § 125 Abs. 2 BauGB initiiert. In diesem Zusammenhang sind durch die Liegenschaftsverwaltung Rückauflassungen von Grundstücken, die nicht mehr für den Straßenbau benötigt werden, veranlasst worden.

Die Straßen, die Erschließungsfunktion für die neuen Wohnbauflächen übernehmen werden in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen. Es handelt sich hierbei um den Teilabschnitt Schöner Pfad von der Obermarkstraße bis zur Hüllbergstraße sowie die gesamte Hüllbergstraße. Diese sollen entsprechend des Verkehrsgutachtens als Mischverkehrsflächen mit einer durchschnittlichen Breite von 5,50 m ausgebaut werden. Bei den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen werden die o.g. Rückauflassungen, die zum Teil bereits abgeschlossen sind, berücksichtigt.

Die neu geplanten Wohnbereiche werden ebenfalls über 5,50 m breite Mischverkehrsflächen erschlossen. Im zentralen Bereich am Schönen Pfad sind zwei Erschließungsstiche vom Schönen Pfad aus mit Wendeanlagen vorgesehen, die zum zentralen Bereich um ca. 30 bis 40 m lange Straßenstiche verlängert werden.

Das Grundstück Obermarkstraße 30 wird über eine mit C gekennzeichnete Belastungsfläche zugunsten der Eigentümer bzw. Anwohner in Verbindung mit öffentlichen Leitungs- und Versorgungsrecht erschlossen.

7.3 Ruhender Verkehr

Die privaten Stellplätze sind auf den Baugrundstücken selbst nachzuweisen. Erfahrungsgemäß ist dabei ein Stellplatzschlüssel von 1:2 zugrundezulegen. Dies ist über Garagen auf den Grundstücken und Nutzung der jeweiligen Zufahrten gewährleistet. Ein entsprechender Hinweis ist in den Plan aufgenommen worden.

Darüber hinaus ist ungefähr je 5 Wohneinheiten ein öffentlicher Stellplatz vorgesehen. Die Anordnung erfolgt im nördlichen Bereich in regelmäßiger Verteilung entlang der geplanten Erschließung, und zwar auf der Westseite des Schönen Pfades sowie in den Einmündungsbereichen. Durch gliedernde Baumpflanzungen soll eine Integration in das städtebauliche Umfeld erfolgen. Entlang des Schönen Pfades sind aufgrund der vorhandenen Ruhrgasleitung nur flachwurzelnde Solitärsträucher zur Eingrünung zulässig.

. . .

7.4 Öffentlicher Personennahverkehr

An der Wittbräucker Straße/Schöner Pfad und an der Höchstener Straße/Waldstraße befindet sich ein Haltepunkt der Buslinie 441 als Verbindung zum Bahnhof Do-Hörde. Diese Linie verkehrt im 30-Minuten-Takt. Nach einem einmaligen Umsteigen an der Haltestelle Schwerter Wald ist auch eine Verbindung mit dem Stadtbezirk Aplerbeck gewährleistet.

7.5 Fuß- und Radwege

Die beiden nach Westen ausgerichteten Erschließungsstiche vom Schönen Pfad aus werden durch einen 3 m breiten Fuß- und Radweg miteinander verbunden, um ein für den nichtmotorisierten Verkehr durchgängiges Schleifensystem zu gewährleisten.

Des weiteren wird zwischen der Obermarkstraße Haus-Nr. 14 und Nr. 16 das Flurstück als öffentlicher Fußweg festgesetzt, um auch eine fußläufige Anbindung an die Obermarkstarße zu gewährleisten. Es handelt sich bei diesem Grundstück bereits um eine öffentliche Wegefläche.

8. Grünflächen

8.1 Private Grünflächen

Charakteristisch für den Bereich der Berghofer Mark sind die großen Einzelgrundstücke mit großzügigen Freibereichen. Insbesondere an der östlichen Seite der Obermarkstraße sollen diese markanten Freibereiche als private Grünflächen im Bebauungsplan zur inneren Grünvernetzung gesichert werden. Entsprechend ihrer heutigen Nutzung bzw. der ausgewiesenen Größe wird die Zweckbestimmung "Hausgarten" oder "Weideland" gewählt.

8.2 Öffentliche Grünflächen

Im zentralen Bereich des neuen Wohnquartiers im Bereich Schöner Pfad wird aufgrund der aktuellen Spielflächenbedarfsplanes ein öffentlicher Kinderspielplatz (Kategorie Typ B) mit einer Flächengröße von ca. 600 m² Fläche festgesetzt.

9. Grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen

9.1 Gesetzliche Grundlagen

Nach § 8 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. § 4 Abs. 1 Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NW) gelten Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können, als Eingriff in Natur und Landschaft.

Der Verursacher eines Eingriffs ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen (Vermeidungsgebot) sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und

. . .

der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichspflicht) - § 8 Abs. 2 BNatSchG bzw. § 4 Abs. 4 LG NW.

Die Bebauung Schöner Pfad, für die der Bebauungsplan Ap 198 die planungsrechtliche Grundlage schafft, gilt als Eingriff im Sinne der Gesetzgebung. Eine völlige Unterlassung des Eingriffs kann aufgrund des aktuellen Wohnraumbedarfs im Einfamilienhaussektor und der Flächenverfügbarkeit (vgl. Punkt 3) nicht zwingend abgeleitet werden. Die unter Punkt 4 dargestellte Voruntersuchung hat zudem ergeben, dass der Geltungsbereich innerhalb der Berghofer Mark aus städtebaulicher, verkehrlicher und ökologischer Sicht für eine bauliche Entwicklung geeignet ist.

Nach § 8 a BNatSchG ist über Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bauleitplanes zu erwarten sind, nach den Vorschriften des Baugesetzbuches. Gemäß § 1 a BauGB sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 die Vermeidung sowie der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen.

Zum Bebauungsplan ist dementsprechend ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit einer dezidierten Eingriffs-/Ausgleichsbilanz von einem externen Gutachterbüro erstellt worden (IGU Ingenieurgesellschaft Umweltplanung mbH, März 2000). Die aus der ökologisch sensiblen Gesamtsituation heraus entwickelten Maßnahmen sind in einem Grünordnungsplan dargestellt und werden weitestgehend als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen..

9.2 Bestandsanalyse und Bewertung des Eingriffs

In dem o.g. landschaftspflegerischen Begleitplan wird eine ausführliche Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltbereiche Biotop- und Artenschutz, Boden, Wasserhaushalt, Klima sowie Erholungsnutzung und Landschaftsbild durchgeführt. Auf der Grundlage dieser Analyse werden die Auswirkungen des Vorhabens auf Natur und Landschaft ermittelt. Das Gutachten kann im Stadtplanungsamt eingesehen werden.
Die wesentlichen Ergebnisse sollen jedoch an dieser Stelle genannt werden.

Mit dem Bebauungsplan Ap 198 ist die Inanspruchnahme von ca. 2,6 ha unversiegelter Fläche und damit der Verlust aller Biotoptypen auf diesen Flächen verbunden. Bei den in Anspruch genommenen Flächen handelt es sich in erster Linie um Acker- und Grünlandflächen ohne nennenswerte Gehölzstrukturen.

Gravierender als der Verlust der vergleichsweise geringwertigen Biotoptypen ist die Beeinträchtigung des Freiflächen- und Biotopverbundsystems zu sehen. Bauliche Barrieren können das ökologisch relativ intakte Gleichgewicht des Raumes gravierend stören. Bei einer Realisierung der Wohnbebauung ist daher dem Biotopverbund und der Vernetzung zum landschaftlichen Umfeld, insbesondere zu den westlich angrenzenden Siepenstrukturen und dem östlich benachbarten Waldbereich in ausreichendem Maße Rechnung zu tragen.
Als weiterer ökologisch sensibler Bereich ist das im Plangebiet vorhandene Fließgewässer - Hüllbergsiepen - zu benennen. Es durchfließt das Plangebiet in West-Ost-Richtung und ist über weite Strecken als Graben angelegt, teilweise aber auch verrohrt. Das Gewässer hat seinen Quellbereich auf einer Weide auf dem Flurstück 422 an der Obermarkstraße. Nach § 62 LG NW sind alle natürlichen oder naturnahen Quellbereiche sowie ihre quellwasserbe-

. . .

einflussten Randzonen geschützt. Diesem Aspekt ist durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan Rechnung zu tragen.

Im Umweltbereich Boden kommt es durch Straßenausbau und neue Wohnbebauung zu einer zusätzlichen Versiegelung von ca. 7.300 m² Fläche. Das entspricht einem Viertel der ausgewiesenen Wohnbaufläche und 8 % des gesamten Plangebietes.

Eine klimatische Beeinträchtigung im Plangebiet ist als gering einzustufen. Aufgrund der neuen Bebauung gehen Freiflächen zwar als Austauschflächen verloren, aber durch die hohen Grünanteile im Plangebiet läßt sich die Beeinträchtigung des klimatischen Regenerationspotentials ausgleichen. Größere vollflächig versiegelte Flächen sind ohnehin nicht vorgesehen.

Grundsätzlich werden die Erholungsmöglichkeiten durch das Vorhaben nicht eingeschränkt. Das Orts- und Landschaftsbild wird durch eine künftige Bebauung in der Fläche eine Veränderung erfahren. Durch eine Integration und Realisierung typischer Landschaftselemente ist einer Verfremdung entgegenzuwirken.

9.3 Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

9.3.1 Vermeidungsmaßnahmen

Im Planbereich sind aufgrund vorhandener ökologischer Wertigkeiten zunächst zwei Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen, um den Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren.

- Hüllbergsiepen

Eine entscheidende Vermeidungsmaßnahme ist die Freihaltung des Siepenbereiches von jeglicher Bebauung. Zum Schutz dieses Gewässers wird nach Vorgabe des Umweltamtes festgesetzt, dass die vorgesehenen Wohnbauflächen hiervon einen Abstand von mind. 30 m beidseitig des Gewässers "Hüllbergsiepen" berücksichtigen. Gleichzeitig kann an dieser Stelle die Vernetzung zum östlich angrenzenden Waldbereich gewährleistet werden. Der Siepen einschließlich der angrenzenden Schutzzonen wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festsetzt.

Die Ausdehnung des wirksamen Einzugsgebietes des oberirdisch vorhandenen Hüllbergsiepens und der daraus resultierenden Abflüsse sind bei der Unteren Wasserbehörde nicht bekannt. Ein mögliches Hochwasserereignis im Bereich des Bebauungsplanes ist nicht zu erwarten. Für die vorgesehene Bebauung ist § 32 Wasserhaushaltsgesetz (Überschwemmungsgebiete) nicht relevant.

- Quellbereich

Auf dem Flurstück 422 an der Obermarkstraße sind im Rahmen der Bestandserhebung, insbesondere auf der südlichen Hälfte flächige Quellaustritte festgestellt worden. Dieser Quellbereich ist zu schützen. Im Rahmen eines Bauantrages ist die Bebaubarkeit des Flurstückes durch die Untere Wasserbehörde auf der Grundlage eines spezifischen hydrogeologischen Gutachtens geprüft worden. Demnach ist

. . .

- ein 5,5 m breiter Streifen auf der Südseite des Grundstücks von jeglicher Bebauung freizuhalten.

- Im Bereich dieses Schutzstreifens darf keine Bodenverdichtung erfolgen. Die Befahrung mit schwerem Gerät hat zu unterbleiben, anfallender Erdaushub oder sonstige Materialien dürfen dort nicht gelagert werden

.

- Der Schutzstreifen ist als Wiese zu gestalten und zu pflegen, darf aber zur Niederschlagswasserbewirtschaftung genutzt werden.

- Der rückwärtige, nach Osten orientierte Grundstücksbereich ist als Feuchtwiese zu belassen. Jegliche Geländeveränderungen sowie die Errichtung von Gartenhäus-chen o.ä. sind untersagt.

- Eine Dränage zur Ableitung von Grundwasser ist auf dem Grundstück nicht zulässig.

Darüber hinaus fordert die Untere Wasserbehörde die Sicherung der Uferflächen des Hüllbergsiepens in einer Breite von je 15,0 m beidseitig der Gewässerachse sowie die Festschreibung von extensiven Nutzungen. Es erfolgt eine entsprechende Sicherung des Quellbereiches sowie des Siepens innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b (Erhaltung eines Gewässers) im Bebauungsplan. Im weiteren Verlauf befindet sich das Gewässer innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ausgewiesenen Ausgleichsfläche. Diese Festsetzung impliziert bereits einen Gewässerschutz, so dass darüberhinausgehende Festsetzungen nicht erforderlich werden.

9.3.2 Grundstücksbezogene Maßnahmen

Für den Bereich des neu geplanten Allgemeinen Wohngebietes werden grundstücksbezogene landschaftspflegerische Festsetzungen getroffen, die dazu dienen, die Eingriffsfolgen zu minimieren und einen Ausgleichsbeitrag zu leisten.

a) <u>Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Pflanzungen</u>

Die im Bebauungsplan unter § 7 getroffenen textlichen Festsetzungen finden ihre gesetzliche Grundlage in § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b Baugesetzbuch.

Neben ihrer städtebaulichen bzw. stadtgestalterischen Bedeutung dienen sie auch der Beachtung der übrigen Grundsätze der Bauleitplanung, wie Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und Schutz der natürlichen Lebensgrundlage. Durch diese textlichen Festsetzungen wird eine gleichmäßige Durchgrünung des Wohngebietes gesichert und das Kleinklima durch Minimierung von Lufttemperaturschwankungen positiv, insbesondere im Bereich versiegelter Flächen, beeinflußt werden. Dies wiederum trägt zur Schaffung eines gesunden Wohnumfeldes bei und erfüllt damit die Ansprüche des § 1 Abs. 5 BauGB an gesunde Wohnverhältnisse.

Im neu geschaffenen Allgemeinen Wohngebiet werden demnach zwei Festsetzungen für die Anpflanzung von Gehölzen oder sonstigen Bepflanzungen getroffen. Art und Umfang ergeben sich aus der Intensität des Eingriffes, dem Maß für die erforderliche ökologische Funktionserfüllung sowie der Intention einer möglichst geringen Einschränkung der einzelnen Grundstückseigentümer.

- Einfriedung der Grundstücke mit Heckenpflanzungen bzw. freiwachsenden Gehölzstreifen. In Ausnahmefällen sind auch begrünte Holzzäune (Höhe 1,0 m) zulässig.
- Pflanzung von Einzelbäumen bzw. alternativ Obstgehölzen anteilig zur Grundstücksgröße.

Es wird empfohlen, die Artenauswahl in Anlehnung an die heutige potentiell natürliche Vegetation (eine entsprechende Vorschlagsliste ist im Anhang beigefügt) zu treffen. Heimische, standortgerechte Gehölze sind im Vergleich zu fremdländischen Ziergehölzen meist resistenter gegen Frost und tierische Schädlinge. Weiterhin benötigen sie einen geringeren Pflegeaufwand (z. B. Verzicht auf Düngemittel- und Pestizideinsatz), wovon sowohl Eigentümer als auch Naturhaushalt profitieren. Zudem bieten diese Gehölzarten der heimischen Tierwelt durch Blüten- und Fruchtbildung eine wichtige Nahrungsquelle. Die Auswahl landschaftsgerechter Gehölze wirkt einer anthropogenen Überformung entgegen und ergänzt die vorhandenen Bestände entsprechend ihrem Charakter.

Darüber hinaus gelten bei den o. g. Pflanzmaßnahmen die Ausführungsgrundsätze der "Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen" der Stadt Dortmund.

b) Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die im Bebauungsplan unter § 5 getroffene textliche Festsetzung findet ihre gesetzliche Grundlage in § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB bzw. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 51 a Landeswassergesetz.

- Reduzierung des Versiegelungsgrades durch die Festsetzung von wasserdurchlässigen Materialien.

Eine Beschränkung des Versiegelungsgrades durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien bei der Gestaltung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen soll den Oberflächenwasserabfluß im Baugebiet reduzieren. Diese Maßnahme trägt dazu bei, das Wasser nicht dem natürlichen Kreislauf zu entziehen. Sie unterstützt somit die Ziele von § 51 a Landeswassergesetz NW, wonach anfallendes Oberflächenwasser vorrangig auf den Baugrundstücken selbst zu belassen ist.

9.3.3 Begrünung im öffentlichen Raum

Die Begrünung der geplanten Verkehrsflächen zur inneren Erschließung des Baugebietes erfolgt in Verbindung mit den öffentlichen Stellplätzen. Die beiden Erschließungsstiche z.B. werden im Einmündungsbereich Schöner Pfad mit Baumtoren markiert. Die Bäume sind im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt. Diese Maßnahme ist vorrangig aufgrund gestalteri-

. . .

scher Aspekte vorgesehen, und zwar zur Einbindung des Bauvorhabens in das Orts- und Landschaftsbild. Eine Festsetzung im Plan erfolgt nicht. Die Maßnahme wird somit nicht als Kompensationsmaßnahme angerechnet.

Die öffentlichen Stellplätze auf der Westseite der Straße Schöner Pfad sollen aufgrund der vorhandenen Ruhrgasleitung nur mit Solitärsträuchern eingegrünt werden.

9.4 Sammel-Kompensationsmaßnahmen

Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und mit A gekennzeichneten fungieren als Ausgleichsflächen für die mit Realisierung des Bauvorhabens verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft. Es handelt sich um 3 Teilflächen mit aufeinander abgestimmten landschaftspflegerischen Maßnahmen.

Die Flächen insgesamt sind nach dem Vermeidungsgebot abgeleitet sowie in das Gesamtkonzept integriert worden und sollen ökologisch optimiert werden. Die Maßnahmen sind detailliert im Grünordnungsplan dargestellt; im Bebauungsplan erfolgt unter Hinweis auf den Fachplan neben der Flächenfestsetzung nur eine Festschreibung der Grundkonzeption.

Die integrierten Flächen zur Versickerung des anfallenden Straßenoberflächenwasserswerden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 festgesetzt, um die wasserwirtschaftliche Funktion eindeutig herauszustellen. Nähere Ausführungen hierzu sind dem Punkt 11.3 dieser Begründung zu entnehmen.

- <u>Grünflächen um die nördliche Versickerungsanlage</u>

Dieser Teilbereich wird sehr differenziert gestaltet. Die Versickerungsfläche wird als flache Mulde innerhalb einer extensiven Wiesenfläche ausgeformt. Im östlichen Bereich ist die Pflanzung eines Feldgehölzes vorgesehen. Im westlichen Bereich ist in Verbindung mit einer Sukzessionsfläche die Pflanzung einer Strauchhecke im Anschluß an ein vorhandenes Heckenelement geplant. Als Wegeoption zur Obermarkstraße soll westlich der Versickerungsmulde ein Fußweg aus wassergebundener Wegedecke geführt werden. Als Wegebegleitgrün ist die Pflanzung von 9 Ebereschen beabsichtigt.

- <u>Heckenpflanzung und Streuobstwiese westlich der zentralen Bauflächen am Schönen Pfad</u>

Zur Abgrenzung des neuen Baugebietes nach Westen ist die Pflanzung einer durchschnittlich 10 m breiten freiwachsenden Baumhecke geplant. Um Durchblicke zur freien Landschaft zu gewährleisten, sind abschnittsweise Öffnungen der Abpflanzung vorgesehen. Im Bereich des vorhandenen landwirtschaftlichen Gebäudes (Obermarkstraße 30) ist zur optischen und räumlichen Abgrenzung eine dichte Strauchhecke geplant.

Im Umfeld des geplanten Kinderspielplatzes soll eine extensive Streuobstwiese angelegt werden, die ein typisches Landschaftselement der bäuerlichen Kulturlandschaft darstellt. Auf der Westseite des Fuß- und Radweges ist die Pflanzung einer Walnußbaumreihe vorgesehen.

- Grünflächen beidseitig des Hüllbergsiepens

Zentraler Bestandteil der Ausgleichsplanung ist das Areal um den Hüllbergsiepen. Der Siepenbereich soll innerhalb der breiten Pufferzonen aufgewertet und vor Beeinträchtigungen durch die angrenzende Wohnbebauung geschützt werden. In den Randbereichen wird die Fläche mit einem unterschiedlich breiten Gehölzstreifen abgepflanzt. Am Gewässer selbst sollen vereinzelt kleine Gebüschgruppen mit Arten der Bachaue (Weiden, Erlen) gepflanzt werden. Im Kernbereich ist eine extensive Wiesenfläche vorgesehen.

9.5 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Nach Aussage des Gutachters können durch eine vergleichsweise "schondende" Planung mit der Offenhaltung eines Ost-West-Korridors im Bereich des Hüllbergsiepens und der erheblichen Aufwertung der Flächen um den Siepen sowie eine umfangreiche Durchgrünung des Plangebietes die negativen Auswirkungen durch die Bebauung kompensiert werden.

Fazit des landschaftspflegerischen Fachbeitrags ist, dass aufgrund der Ausgleichsmaßnahmen auf insgesamt ca. 1,4 ha Fläche nicht von erheblichen und nachhaltigen Auswirkungen auf den Natur- und Landschaftshaushalt auszugehen und der entstehende Eingriff somit funktional und rechnerisch vollständig ausgeglichen ist.

9.6 Realisierung der Sammel-Kompensationsmaßnahme

Im Bebauungsplan sind die Grundstücksflächen, auf denen bei planmäßiger Realisierung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, mit E gekennzeichnet. Ausgenommen hiervon sind entsprechend § 8 a Abs. 2 BNatSchG die Bereiche nach § 34 BauGB. Mit dem Zusatzsymbol A sind die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gekennzeichnet, auf der die Eingriffe ausgeglichen werden sollen.

Über die v. g. ergänzenden Festsetzungen E - Eingriff und A - Ausgleich wird nach § 9 Abs. 1a BauGB die Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen zu den Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe aufgrund sonstiger Festsetzungen zu erwarten sind, vorgenommen.

Im landschaftspflegerischen Fachbeitrag ist darüber hinaus noch eine Differenzierung der Eingriffs- und Ausgleichsbereiche nach Eigentumsverhältnissen bzw. nach möglichen Entwicklergemeinschaften getroffen worden. Hierauf kann ggf. bei der Refinanzierung zurückgegriffen werden. Im Bebauungsplan wird auf diese Unterteilung verzichtet, da nur der Nachweis der Gesamtkompensation verfahrensrelevant ist und sich Eigentumsverhältnisse z.B. durch eine Umlegung ändern können.

Soweit sich für die Realisierung der Baumaßnahmen kein Bau- und Erschließungsträger findet, wird die Stadt Dortmund die festgesetzten und mit A gekennzeichneten Maßnahmen an Stelle und auf Kosten der Vorhabenträger oder der Grundstückseigentümer durchführen. Die Modalitäten der Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen werden durch eine entsprechende kommunale Satzung geregelt. Die Abrechnung der Ausgleichsmaßnahmen für das geplante Wohngebiet erfolgt nach dieser Satzung.

Die für die Erschließungsanlage anfallenden Kosten für Ausgleichsmaßnahmen werden hingegen nach Erschließungsbeitragsrecht abgerechnet.

. . .

Als Indikatoren für die Kostenverteilung werden die jeweilige Grundflächenzahl zuzüglich ausgewiesener Stellplatzflächen sowie die versiegelte Fläche z. B. bei Erschließungsanlagen herangezogen werden. Demnach ergibt sich bei Abrechnung durch die Kostenerstattungssatzung folgende Kostenverteilung für den Planbereich:

Eingriffsbereich	**Fläche in m²**	**GRZ /** versiegelte Fläche in m²	**Anteil an der Gesamtkompensation**
Allgemeines Wohngebiet am Schönen Pfad / Hülbergstraße	23.000	4.600	63 %
Mischverkehrsfläche	2.590	2.590	35 %
Fuß- und Radweg	110	110,00	2 %
Eingriffsbereich (Gesamt)	25.700	7.300	100 %

10. Umweltbelange

10.1 Altlasten/Bodenverunreinigungen/Methanausgasungen

Im Planbereich sind in der Detailkarte der Altstandorte und Altablagerungen (im Maßstab 1 : 5000) keine Verdachtsflächen gekennzeichnet.

Laut Arbeitskarte der potentiellen Methangasaustritte im Stadtgebiet von Dortmund ist der Planbereich der Zone 0 zuzuordnen. Demnach sind Austritte nicht zu erwarten.

10.2 Lärmschutz

Für die geplante Wohnbauflächenerweiterung ist seitens der IGU Ingenieurgesellschaft Umweltplanung mbH Bochum (August 1998) eine überschlägige Lärmuntersuchung auf der Basis der "Richtlinien für Lärmschutz an Straßen 90" durchgeführt worden. Zur vereinfachten Berechnung wurden der Abstand zur Wittbräucker Straße und die Geländetopographie berücksichtigt. Als Datenbasis fungierten die vorliegenden Verkehrszählungen der Stadt Dortmund. Zur Bewertung der Ergebnisse wurden die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete nach DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - herangezogen. Der Vergleich der zu erwartenden Immissionspegel mit den Grenzwerten der DIN 18005 zeigt, dass die zu erwartenden Immissionen durch Verkehrslärm am Tag und in der Nacht jeweils deutlich unter den Orientierungswerten für Allgemeine Wohngebiete liegen.

Insofern besteht keine Veranlassung, Lärmschutzmaßnahmen für die geplante Neubebauung zu treffen.

11. Ver- und Entsorgung

11.1 Generelles

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser und elektrischer Energie wird durch die zuständigen Versorgungsträger, die Entsorgung durch die zuständigen Entsorgungsträger sichergestellt. Entlang der Straße Schöner Pfad ist ein Leitungsrecht zugunsten der Ruhrgas AG Essen als mit A gekennzeichnete Belastungsfläche festgesetzt. In den mit dem Symbol B gekennzeichneten Bereichen haben die Stadt Dortmund sowie die Dortmunder Energie- und Wasserversorgung (DEW) das Recht, die Fläche mit einem Geh-, Fahr und Leitungsrecht zu belasten.

Um den Planungsbereich mit Erdgas, Wasser und Strom versorgen zu können, werden umfangreiche Verlegemaßnahmen von Rohrleitungen und Kabel innerhalb der öffentlichen Wegeflächen erforderlich. Für die Verlegung der erforderlichen Versorgungsleitungen und Kabel werden Trassenbreiten von ca. 1,20 m benötigt. Der erforderliche Abstand zum Kanal sollte mindestens 1,00 m, zu den Kanalschächten 0,50 m und zu den Senkkästen 0,20 m betragen. Zum Bordstein oder zu den Grundstücksgrenzen ist ein Abstand von 0,20 m ausreichend. Baumpflanzungen innerhalb der Versorgungstrasse dürfen nicht vorgenommen werden. Bereits im Planungsstadium sollten die erforderlichen Versorgungstrassen zwischen dem Tiefbauamt der Stadt Dortmund, der Telekom, der DEW und einem eventuell vorhandenen Erschließungsträger abgestimmt werden.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind im Planbereich so konzipiert, dass sie von Fahrzeugen der EDG befahren werden können. Im Bereich der in den Wendeanlagen verlängerten Erschließungsstiche ist jeweils eine Gemeinschaftsmüllanlage (GMÜ) vorgesehen.

11.2 Schmutzwasser

Im Bereich Schöner Pfad und Hüllbergstraße ist eine Mischkanalisation vorhanden. Das anfallende Schmutzwasser des Erschließungsgebietes soll über neue Kanäle (DN 300) dem vorhandenen Kanal in der Straße "Schöner Pfad" zugeleitet werden. Das Plangebiet liegt im Bereich des aktuell erstellten Zentralen Abwasserplanes "Marksbach - Lohbach". Dieser weist nach, dass im betrachteten Gebiet lediglich noch die Schmutzwässer und die Straßenwässer an das Mischkanalnetz angeschlossen werden können.

11.3 Niederschlagswasser

Im August 1998 ist ein sogenanntes geohydrologisches Gutachten von der IGU Ingenieurgesellschaft Umweltplanung mbH, Bochum erstellt worden, welches um einen entwässerungstechnischen Fachbeitrag (Februar 2000) ergänzt wurde.

Diese Gutachten sollen als Entscheidungshilfe für das künftige Entwässerungskonzept fungieren. Als zwingende Vorgabe - wie im Zentralen Abwasserplan formuliert - ist zu beachten, dass eine unmittelbare Einleitung von anfallendem Oberflächenwasser in das Kanalnetz für die privaten Grundstücke ausscheidet.

Die Voruntersuchungen haben gezeigt, dass sich die natürlichen Voraussetzungen für eine Versickerung sehr heterogen darstellen. Nach Einschätzung des Umweltamtes sind Verdichtungserscheinungen im Untergrund zu erwarten; deshalb ist bei der Bemessung von Versickerungsanlagen ein kf-Wert von max. $1*10^{-6}$ anzusetzen; zusätzliche Notüberläufe sind zu sichern.

. . .

Auch der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass die gefundenen kf-Werte sowie die anstehenden Böden eine langfristige Versickerung als alleinige Möglichkeit der Niederschlagswasserableitung für das gesamte Plangebiet nicht zulassen. Die gutachterliche Empfehlung lautet, im vorliegenden Fall für das Entwässerungskonzept eine Kombination aus Rückhaltung und Versickerung mit Notüberlauf entweder an die öffentliche Versickerungsanlagen, den Hüllbergsiepen oder die Kanalisation zu wählen.

Die konzipierten Grundstücksgrößen und die lockere Bebauung mit einer GRZ von 0,2 erlauben im Prinzip den Bau grundstücksbezogener Versickerungsanlagen unter Berücksichtigung der einzuhaltenden Vorgaben und Mindestmaße. Demnach sollen die Privatgrundstücke mit ihrer Oberflächenwasserableitung (Dächer, Wege u.a.) nicht unmittelbar an das Kanalnetz angeschlossen werden; der Errichtung von Versickerungsanlagen auf den Privatgrundstücken ist in jedem Fall Vorrang zu gewähren.

In den Bereichen, in denen sich eine vollständige Versickerung schwierig darstellen wird, ist ein Notüberlauf zur öffentlichen Versickerungsanlage, zum Hüllbergsiepen oder zur öffentlichen Kanalisation einzuplanen. Ist eine Versickerung in Gänze auszuschließen, sind Speicher- und Rückhaltemöglichkeiten (z.B. Speicher-Rigolen) wiederum mit entsprechenden Notüberläufen vorzusehen. Die Priorisierung dieser Maßnahmen wird auch innerhalb einer entsprechenden textlichen Festsetzung formuliert.

Eine genaue Parzellierung der Grundstücke liegt noch nicht vor. Weiterhin stellen die Voruntersuchungen eine erste Einschätzung für das entwässerungstechnische Konzept dar. Dementsprechend bedarf es im Rahmen der Realisierung immer noch einer genauen, grundstücksbezogenen Bodenuntersuchung, die die grundstücksbezogenen Maßnahmen nachweist bzw. konkretisiert und im Detail definiert.

Das anfallende Straßenoberflächenwasser im nördlichen Teilbereich soll in einer zentralen Sammelmulde am tiefsten Geländepunkt versickert werden. Das Oberflächenwasser der südlichen Straßenabschnitte mit Gefälleneigung zum Siepen soll über eine Mulde dem Hüllbergsiepen zugeführt werden. Die Einleitungsmenge darf 5 - 10 l/s/ha nicht überschreiten.

Die zwei geplanten Versickerungsmulden sind in die Ausgleichsflächen integriert und werden sich harmonisch in das Landschaftsbild einfügen. Sie werden als entwässerungstechnische Anlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB als Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser in Verbindung mit den Vorgaben des Landeswassergesetzes festgesetzt. Die Gewässernutzung sowie die Anlage der Versickerungsmulden bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 7 WHG bei der Unteren Wasserbehörde. Durch eine entsprechende textliche Festsetzung im Bebauungsplan wird die wasserwirtschaftliche Funktion nach § 51 a LWG NW eindeutig bestimmt.

Fazit des entwässerungstechnischen Fachbeitrags ist, dass die geplante Wohnbebauung entwässerungstechnisch unter den Aspekten des ökologischen Umgangs mit Niederschlagswasser und der gesicherten Schmutzwasserleitung problemlos erschlossen werden kann. Der technische Aufwand für die Privateigentümer bewegt sich im stadtüblichen Rahmen.

. . .

12. Denkmalschutz und Denkmalpflege

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

13. Bergbauliche Einwirkungen

Nach Aussage der Bergwerks-Verwaltungs-Gesellschaft mbH Alte Haase hat der unter dem Plangebiet stattgefundene Tiefenbergbau der im Jahre 1904 stillgelegten Zeche Bickefeld keine Auswirkungen mehr auf die Tagesoberfläche. Aufgrund geologischer Begebenheiten ist Abbau vor 1900 im Bereich der Wittbräucker Straße / Untermarkstraße / Schöner Pfad nicht auszuschließen. Dieser Bereich ist im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 5 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei der besondere Vorkehrungen oder Sicherungsmaßnahmen erforderlich werden können.

14. Bodenordnende Maßnahmen

Nach § 46 BauGB ist eine Umlegung anzuordnen, wenn und sobald sie zur Verwirklichung eines Bebauungsplanes erforderlich ist. Der ungünstige Zuschnitt der einzelnen Grundstücke im Bebauungsplan AP198 sowie die Eigentumsverhältnissse lassen eine den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechende Bebauung nicht zu. Darüber hinaus liegt ein Großteil der Grundstücke nicht an einer öffentlichen Verkehrsfläche und kann somit nicht sinnvoll genutzt werden.

Die innerhalb des Umlegungbereichs liegenden Grundstücke sollen aus den o.g. Gründen und zur Sicherung der öffentlichen Erschließung im Rahmen einer Umlegung in der Weise neu geordnet werden, dass nach Lage, Form und Größe für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen.

Um eine zügige Realisierung des Bebauungsplanes zu gewährleisten, wurde bereits mit dem Offenlegungsbeschluss das Umlegungsverfahren angeordnet. Durch das Umlegungsverfahren entstehen der Stadt Dortmund keine Kosten, vielmehr wird ein Umlegungsvorteil abgeschöpt.

Der Umlegungsbereich wird begrenzt von den Straßen Schöner Pfad der Hüllberg Straße und der Obermarkstraße, ausgenommen sind die bebauten Grundstücke an der Hüllbergstraße und an der Obermarkstraße.

15. Städtebauliche Zahlenwerte

Verkehrsfläche		**0,68 ha**
Mischverkehrsfläche im Straßenbestand	0,43 ha	
Mischverkehrsfläche (Neubaumaßnahme, innere Erschließung)	0,23 ha	
Fuß- und Radweg	0,02 ha	
Allgemeines Wohngebiet		**5,24 ha**
Bestand	2,90 ha	
Neuplanung	2,34 ha	
Private Grünfläche		**1,50 ha**
Hausgärten	1,08 ha	
Weideland	0,42 ha	
Öffentliche Grünfläche		**0,06 ha**
Kinderspielplatz	0,06 ha	
Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		**1,46 ha**
Flächen für die Regenwasserversickerung	0,06 ha	
Ausgleichsflächen	1,40 ha	
Gesamter Planbereich	8,94 ha	**8,94 ha**

geplante Wohnungseinheiten ca. 37 WE

16. **<u>Kosten</u>**

	Kosten in DM	**Zuschüsse, Erschließungsbeiträge in DM**	**Kostenanteil der Stadt Dortmund in DM**
Grunderwerb für Straßen *	310.000,--	279.000,--	31.000,--
Straßenbaukosten *	1.980.000,--	1.782.000,--	198.000,--
Kanalbaukosten**	1.300.000,--	---	1.300.000,--
Grunderwerb für den Kinderspielplatz	75.000,--	---	75.000,--
Herstellungskosten für den Kinderspielplatz	80.000,--	---	80.000,--
Grunderwerb für die Versickerungsanlagen	72.000,--	64.800,--	7.200,--
Grunderwerb für die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen)***	210.000,--	---	---
Realisierung der Ausgleichsflächen ***	210.000,--	---	---
Gesamtkosten	**4.237.000**	**2.125.800,--**	**1.691.200,--**

* Bei Abschluss eines Erschließungsvertrages entfällt der kommunale Anteil von 10%
** Refinanzierung erfolgt über die Kanalgebühren
*** Refinanzierung erfolgt durch Vorhabenträger bzw. künftige Grundstückseigentümer

Dortmund, den 02.05.2001

W i l d e
Stlv.Leiter des Stadtplanungsamtes