Anlage 2

Begründung

zum Bebauungsplan
Ap 219 - Verseweg -

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und
Bauordnungsamt

INHALTSVERZEICHNIS

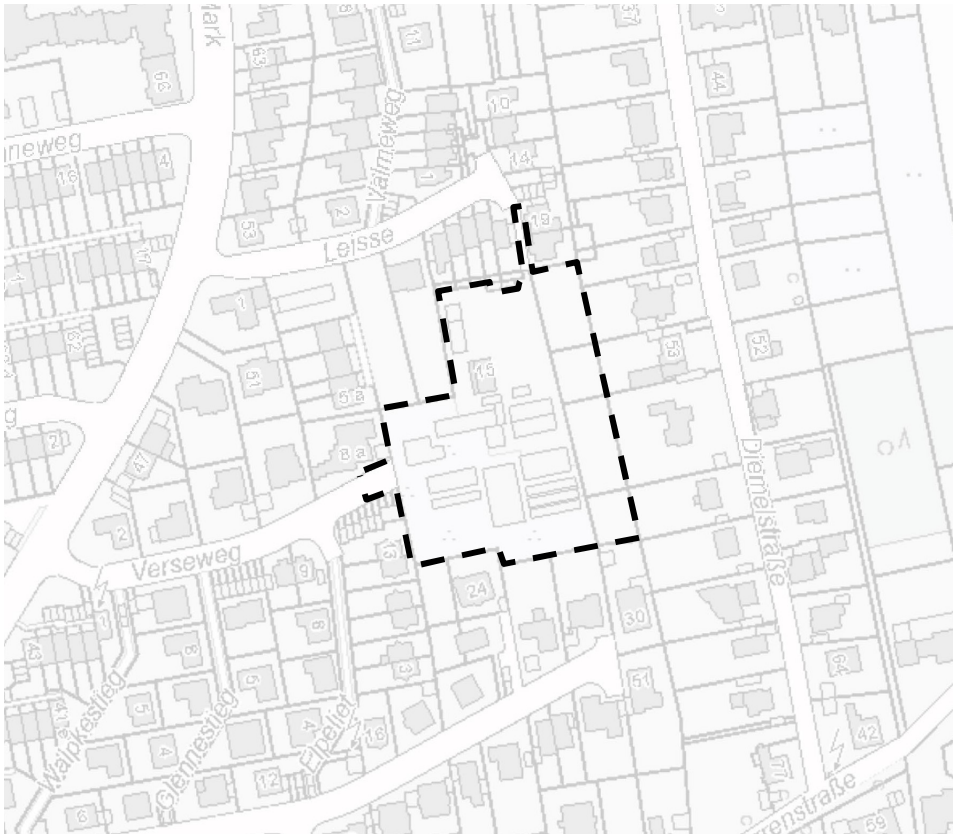
1 Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation 1
2 Anlass und Ziel des Bebauungsplans 2
3 Übergeordnete Planungen 3
4 Planverfahren 4
5 Städtebauliches Konzept 5
6 Inhalte des Bebauungsplans 6
6.1 Art der baulichen Nutzung 6
6.2 Maß der baulichen Nutzung 7
6.3 Festsetzung von Höhenlagen (Aufschüttungen/ Abgrabungen der Baugrundstücke) 9
6.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche 9
6.5 Erschließung und ruhender Verkehr 10
6.6 Nebenanlagen 11
6.7 Ver- und Entsorgung 12
6.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte 12
6.9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 12
6.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur- und Landschaft 13
6.11 Gestalterische Festsetzungen 14
7 Umweltbelange 16
8 Verkehr 18
9 Lärmimmissionen 19
10 Entwässerung 20
11 Boden / Altlasten 22
12 Energieeffizienz / Klimaschutz 23
13 Sonstige Belange 24
14 Städtebauliche Zahlenwerte 26

1 Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation

Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes liegt im Stadtbezirk Aplerbeck, Ortsteil Aplerbecker Mark und umfasst eine Fläche von ca. 0,9 ha. Das Plangebiet befindet sich östlich der Straße Tiefe Mark und westlich der Diemelstraße, verkehrlich erschlossen über die beiden Sackgassen Verseweg und Leisse. Insgesamt zeichnet sich das Plangebiet durch eine rückwärtige Lage aus, es wird im Wesentlichen von Grundstücksgrenzen umliegender wohnbaulich genutzter Grundstücke begrenzt.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 827, 2141 und 1480 – 1483 der Flur 13, Gemarkung Aplerbeck.



(Abb.1: Räumlicher Geltungsbereich Bebauungsplan Ap 219 -Verseweg-)

Gegenwärtige Situation

Das Plangebiet umfasst Flächen einer ehemaligen Gärtnerei. Ein großer Teil des Grundstücks ist mit Gewächshäusern und sonstigen Gebäuden der Gärtnerei bestanden und entsprechend versiegelt. Teilweise bestehen zusammenhängende Freiflächen mit einer Reihe von Bäumen und Gehölzen, insbesondere in den Randbereichen. Das Gärtnereigrundstück hat eine Größe von ca. 0,68 ha.

Die östlich angrenzenden Gartenflächen der bestehenden Wohnbebauung an der Diemelstraße sollen auf Wunsch der Eigentümer in das städtebauliche Konzept einbezogen und mit überplant werden. Diese werden bislang zu einem großen Teil als Rasenflächen

genutzt. Aufgrund der großen Grundstückstiefen kann hier eine klassische Nachverdichtung des Wohngebietes erfolgen. Die zu überplanenden Gartenflächen umfassen ca. 0,2 ha.

Die Umgebung des Plangebietes ist durch Wohnnutzungen geprägt. Die Bebauung entlang der Diemelstraße zeichnet sich durch freistehende 1-2 geschossige Einfamilienhäuser mit großzügigen Gartengrundstücken aus. Nördlich des Plangebietes befinden sich Reihenhausstrukturen in zweigeschossiger Bauweise sowie eingeschossige Bungalows an den Straßen Leisse und Tiefe Mark. Südlich des Plangebietes setzen sich die beschriebenen Bauformen weiter fort.

Das Gelände fällt von Süd nach Nord stark ab. Von der südlichen bis zur nördlichen Plangebietsgrenze ergeben sich ein Höhenunterschied von ca. 14,0 m und damit ein Gefälle von etwa 13 %.

Infrastruktureinrichtungen sind in der näheren Umgebung zum Plangebiet vorhanden. Die nächsten Möglichkeiten zur Versorgung mit Waren des täglichen und mittelfristigen Bedarfs sind in ca. 1,0 km an der Schwerter Straße sowie in 1,5 km an der Berghofer Straße (Nahversorgungszentrum Berghofen) zu erreichen (vgl. Junker + Kruse: Masterplan Einzelhandel. Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Dortmund. Dortmund, März 2013).

In einer Entfernung zwischen 1,0 und 1,5 km befinden sich zwei städtische Grundschulen (Aplerbecker Mark Grundschule und Busenberg Grundschule). Weitere schulische Einrichtungen befinden sich im Aplerbecker Zentrum in ca. 2,3 km Entfernung (Albrecht-Dürer-Realschule, Gymnasium Schweizer Allee, Adolf-Schulte Förderschule).

In einer Entfernung von weniger als 1,0 km befinden sich zwei Tageseinrichtungen für Kinder (beide vom städtischen Eigenbetrieb FABIDO (Familienergänzende Bildungseinrichtungen für Kinder in Dortmund)).

Es besteht ein Anschluss an das öffentliche Personennahverkehrsnetz der Stadt Dortmund. Die Haltestelle „Volmehang" liegt westlich des Plangebietes in fußläufiger Entfernung von rd. 250 m und wird von der Buslinie 439 (Hörde - Aplerbeck -Asseln - Kurl) im 30-Minuten-Takt sowie von der Nachtbuslinie NE24 bedient. Eine weitere Haltestelle „Nathe" kann noch in ca. 800 m Entfernung erreicht werden und bietet zusätzliche Fahrmöglichkeiten mit der Linie 430 (Hörde - Schwerte Bf.) und der Nachtbuslinie NE25.

Die Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz ist ebenfalls als gut zu bezeichnen. Das Plangebiet liegt etwa 1,5 km südlich der Bundesstraße 1 und ist über die Hörder Straße (Bundesstraße 236) an diese angebunden.

2 Anlass und Ziel des Bebauungsplans

Im Ortsteil Aplerbeck soll eine etwa 0,9 ha große Fläche einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden. Das maßgebliche Areal befindet sich im Eigentum des Bauträgers Rubikon Projekt Dortmund GmbH & Co. KG und soll nach Abschluss der Planung durch diesen erschlossen und bebaut werden. Ergänzend werden angrenzende Flurstücke, die bislang als private Hausgärten genutzt wurden, im Sinne der Nachverdichtung in die Planung einbezogen.

Geplant ist die Entwicklung eines Wohnquartiers mit einem Angebot an acht Doppelhäusern im freifinanzierten Wohnungsbau, einem Mehrfamilienhaus im geförderten Woh-

nungsbau sowie einzelnen Einfamilienhäusern im Randbereich, ebenfalls im freifinanzierten Wohnungsbau. Insgesamt können im Plangebiet somit etwa 27 Wohneinheiten entstehen. In Ergänzung der umgebenden Einfamilienhausstrukturen bilden die geplanten Eigenheime eine Nachbarschaft, welche insbesondere Familien mit Kindern eine neue Heimat bieten soll. Das Mehrfamilienhaus soll fünf 2,5-Raum-Wohnungen umfassen, sodass Senioren, die bisher eine (zu) große Wohnung im Quartier bewohnen, ein Verbleib in ihrer gewohnten Umgebung und Nachbarschaft ermöglicht wird.

Mit dem Kommunalen Wohnkonzept Dortmund 2021 liegt ein abgestimmter Orientierungs-rahmen mit den Zielen und Aufgaben des zukünftigen wohnungspolitischen Handelns sowie Empfehlungen für ein wohnungspolitisches Arbeitsprogramm vor (siehe Ratsbeschluss 17.02.2022 Drucksache Nr.: 21690-21). Das primäre Ziel ist die „ausreichende und bezahlbare Wohnraumversorgung für alle“, wozu insbesondere eine festgelegte Quote für den geförderten Wohnungsbau bei Neubaumaßnahmen beitragen soll. Weiterhin sind ausdrücklich Versorgungsaufgaben für Familien, Senior*innen, Menschen mit Behinderung und Haushalte mit Marktzugangsproblemen zu beachten.

Der Dortmunder Wohnungsmarkt ist aktuell als angespannt zu klassifizieren (siehe Dortmunder Wohnungsmarktbericht). In dieser Situation hat die planungsrechtliche Sicherung und Ausweitung von Wohnbauland zentrale Bedeutung, um die Neubautätigkeit zu befördern und das Wohnungsangebot zu vergrößern. Gestützt wird dieses Planungserfordernis auch durch das Wohnungsmarktgutachten des Landes über den quantitativen und qualitativen Wohnungsneubaubedarf in Nordrhein-Westfalen bis 2040 (GEWOS 2020) und die Aussagen des städtischen Wohnbauflächenmonitorings.

Ein vielfältiges Wohnungsangebot und ein qualitätsvolles städtebauliches Erscheinungsbild sollen zur Attraktivitätssteigerung der Stadt beitragen. Konkrete Handlungsstrategien zur Baulandausweisung finden sich zusätzlich in den „Handlungsempfehlungen für die zukünftige Wohnbauflächenentwicklung“ und dem zugehörigen „Entwicklungsbericht zur zukünftigen Wohnbauflächenentwicklung in Dortmund“ (Ratsbeschluss 29.09.2016, Drucksache Nr.: 04710-16).

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes, der die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung von ca. 27 Wohneinheiten schafft, wird somit ein Beitrag zur Wohnungsmarktentwicklung geleistet.

Die Fläche eignet sich in besonderem Maße für eine Wohnbebauung, da das Umfeld des Standortes vom klassischen Einfamilienhausbau am Siedlungsrand geprägt wird. Notwendige Infrastrukturen (wie ÖPNV-Anschluss, Nahversorgung, soziale Infrastruktur) sind ebenso vorhanden wie direkt angrenzender Freiraum (Berghofer Mark, Schwerter Heide).

3 Übergeordnete Planungen

Regionalplan

Das Plangebiet liegt innerhalb des im Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg - Teilabschnitt Oberbereich Dortmund - westlicher Teil - festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB). Der Entwurf des Regionalplans Ruhr (Stand 06/2021) behält diese Darstellung bei.

Flächennutzungsplan

In dem seit dem 31.12.2004 gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan kann demnach aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden.

Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Dortmund, der seit dem 06.11.2020 rechtskräftig ist.

Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Ap 129, Änderungen 1 – 15 aus dem Jahr 1976. Mit der Änderung Nr. 22 wurde der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans Ap 129 außerdem auf die BauNVO 1990 umgestellt. Der Bebauungsplan setzt das Grundstück der ehemaligen Gärtnerei als Fläche für eine Erwerbsgärtnerei fest. Nähere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wurden für das Grundstück nicht getroffen. Der südliche Teil des Plangebietes ist als Reines Wohngebiet (WR) mit einer maximalen GRZ von 0,4 und einer maximalen GFZ von 0,5 festgesetzt. Zulässig ist eine maximal eingeschossige, offene Bauweise. Für die privaten Hausgärten im östlichen Bereich des Plangebietes setzt der Bebauungsplan ebenfalls ein Reines Wohngebiet (WR) fest. Zulässig sind hier maximal zweigeschossige Gebäude mit Satteldach in offener Bauweise und mit einer GRZ von 0,4 sowie einer GFZ von 0,8. Allerdings sind die überbaubaren Grundstücksflächen zur Diemelstraße hin orientiert, sodass eine Bebauung der hinteren Gartenbereiche nach geltendem Planungsrecht nicht zulässig ist. Auch der an das Plangebiet angrenzende nord-östliche Bereich ist ausschließlich als Reines Wohngebiet (WR) mit einer maximalen GRZ von 0,4 und einer maximalen GFZ von 0,8 sowie einer zweigeschossigen, offene Bauweise festgesetzt.

Da die Nutzung der Gärtnerei aufgegeben wurde und die beschriebene Planung auf der Grundlage des o.g. rechtsverbindlichen Bebauungsplanes nicht umsetzbar ist, wird ein neuer Bebauungsplan aufgestellt, welcher den vorigen Bebauungsplan in diesem Bereich ersetzt und die Umsetzung des Vorhabens planungsrechtlich ermöglicht.

4 Planverfahren

Aufgrund der Wiedernutzbarmachung einer Fläche einer ehemaligen Gärtnerei mit zugehörigem Wohnhaus sowie der Einbeziehung von privaten Gartenflächen, handelt es sich bei der Planung um eine klassische Nachverdichtung im Siedlungsbereich. Daher wird die Planung als Maßnahme der Innenentwicklung eingestuft.

Die überbaubare Grundstücksfläche im Plangebiet unterschreitet die gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB höchstzulässige Grundfläche von 20.000 m² deutlich. Ferner wird von der Planänderung auch kein Vorhaben begründet, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Flora-Fauna-Habitat- und Vogelschutzgebieten.

Damit sind alle Anwendungsvoraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren im Sinne des § 13a BauGB gegeben.

Bei diesem beschleunigten Verfahren bedarf es gem. § 13a BauGB keiner förmlichen Umweltprüfung und somit auch keiner Erstellung eines Umweltberichts. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung kommt ebenfalls nicht zur Anwendung. Außerdem kann von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange abgesehen werden.

5 Städtebauliches Konzept

Im Plangebiet soll ein Wohnquartier mit rd. 27 Wohneinheiten entstehen. Geplant sind 16 Doppelhaushälften mit jeweils einer Wohneinheit sowie ein, der kleinteiligen Baustruktur angepasstes, Mehrfamilienhaus mit insgesamt fünf Wohneinheiten. Auf den angrenzenden Grundstücken benachbarter Anwohner können ergänzend bis zu sechs weitere Einfamilienhäuser entstehen.

Die Bebauungsstruktur wird weitestgehend durch den L-förmigen Zuschnitt des Plangebietes bestimmt. Vom Verseweg aus führt eine Erschließungsstraße von West nach Ost ins Plangebiet und knickt dann nach Norden ab. Über zwei kurze Stiche sind auch die Wohngebäude im Nordwesten und Südosten an die neue Erschließungsstraße angebunden.

Alle Gebäude gruppieren sich um die neue Erschließung und weisen eine Nord-Süd-Ausrichtung auf, was bei der gegebenen Hanglage zum einen die Herstellung von Südgärten begünstigt und zum anderen bei Nordgärten einen attraktiven Ausblick talseitig nach Norden gewährleistet.

Die Gebäude sind mit insgesamt drei Geschossebenen geplant, wobei es sich bei der untersten Geschossebene nicht um ein Vollgeschoss handelt. Baurechtlich werden somit maximal zwei Vollgeschosse zugelassen. Um die sich talseitig optisch ausbildende Dreigeschossigkeit der Gebäude in ihrer visuellen Höhenwirkung zu reduzieren, werden gestalterische Maßnahmen in der Form umgesetzt, dass das unterste Geschoss als Klinkerbau und die beiden oberen Geschosse verputzt herzustellen sind. Dadurch setzen sich die oberen Geschosse ab und bilden gestalterisch eine Einheit (vgl. auch Kapitel 6.11).

Als Dachform sollen ausschließlich Pultdächer errichtet werden. Diese fügen sich mit ihrer leichten Dachneigung von max. 15 ° in die umliegende klassische Eigenheimbebauung mit geneigten Dächern ein und haben den Vorteil, dass die Dächer großflächig begrünt werden können und damit einen positiven Effekt auf das Stadtklima ausüben (vgl. auch Kapitel 6.11) Durch die Speichermöglichkeiten wird auch die Niederschlagswasserbewirtschaftung verbessert. Außerdem sollen die Pultdächer dazu beitragen, das städtebauliche Erscheinungsbild des Baugebietes zu verbessern, da die oberhalb liegenden Wohngebäude auf grüne Dächer schauen.

Hinsichtlich der Höhenentwicklung orientiert sich das städtebauliche Konzept an den topografischen Gegebenheiten des Plangebietes und der Besonderheit der Hangsituation. Den vorhandenen Höhenlinien weitestgehend folgend, werden die Grundstücke terrassenförmig angelegt, um möglichst auch ebene Flächen in den rückwärtigen Gartenbereichen zu schaffen. Ebenso wird angestrebt, notwendige Geländeabfangungen durch Böschungen und Stützmauern möglichst gering zu halten.

Gestalterisch wird zwischen der Eigenheimbebauung und dem Geschosswohnungsbau kaum ein Unterschied zu erkennen sein. Sowohl in seiner Höhe als auch der architektonischen Gestaltung wird das Mehrfamilienhaus an die umliegende Eigenheimbebauung angepasst.

Mittels der Bezugnahme der Bebauungsstruktur auf die vorhandene Geländesituation fügt sich die Planung in den durch die umgebende Bestandsbebauung vorgegebenen Rahmen ein und gewährleistet eine entsprechende Verträglichkeit in der hiesigen Ortslage.

Jeder Hauseinheit wird auf dem Privatgrundstück eine Garage zugeordnet, die zur Straße einen entsprechenden Abstand aufweist, sodass auch in der Garagenzufahrt ein Pkw abgestellt werden kann. Das Grundstück des geplanten Mehrfamilienhauses sowie die Baugrundstücke auf den angrenzenden Gartenflächen sind ausreichend groß, um den privaten ruhenden Verkehr hier entsprechend unterzubringen.

Die öffentliche Erschließungsstraße soll als Mischverkehrsfläche ausgeführt werden. Baumscheiben in der Straße sorgen für eine angemessene Verkehrsberuhigung. Zu diesem Zweck werden zwei Straßenbäume verbindlich festgesetzt. Die übrigen drei Straßenbäume sollen im Rahmen der Ausbauplanung flexibel errichtet werden können und sind daher im Bebauungsplan nur nachrichtlich dargestellt. Zentral in der Quartiersmitte sind fünf Besucherstellplätze angeordnet.

Insgesamt soll durch die Anordnung und Gestaltung der Bebauung eine ablesbare städtebauliche Einheit geschaffen werden, die den gemeinschaftlichen Charakter des Wohngebietes unterstreicht.

Das im nördlichen Bereich des Plangebietes vorgesehene Mehrfamilienhaus wird als öffentlich geförderter Mietwohnungsbau geplant und leistet somit einen wichtigen Beitrag zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. Dabei sind barrierefreie 2,5-Raum-Wohnungen geplant, sodass diese seniorengerechten Wohnungen für Senioren, die derzeit eine (zu) große Wohnung im Quartier bewohnen und den Wunsch haben, sich wohnflächenmäßig zu verkleinern, ein Verbleib in ihrer gewohnten Umgebung und Nachbarschaft ermöglichen und damit große (familiengerechte) Wohnungen frei gezogen werden.

6 Inhalte des Bebauungsplans

6.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Zielsetzung des städtebaulichen Konzeptes hier ein Wohnquartier zu errichten sowie in Anlehnung an die festgesetzte Art der baulichen Nutzung des umliegenden Bestandes, wird das Plangebiet als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Aufgrund von differenzierten Festsetzungen zur Bauweise, zu Gebäudehöhen oder zu der höchstzulässigen Zahl an Wohnungen in Wohngebäuden wird das Reine Wohngebiet in vier Bereiche gegliedert (WR 1-4).

In den Reinen Wohngebieten sind Wohngebäude sowie die weitere unter § 3 Abs. 2 BauNVO aufgeführte Nutzung (Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen) allgemein zulässig.

Außerdem sind die gemäß § 3 Abs. 4 BauNVO zulässigen Wohngebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen, in den festgesetzten Reinen Wohngebieten allgemein zulässig. Somit kann im Bedarfsfall auch ein Wohnungsangebot für Pflegebedürftige geschaffen werden.

Die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Mit den in § 3 Abs. 3 BauNVO benannten Nutzungen ist in der Regel ein erhöhtes Verkehrsaufkommen verbunden, was zu unerwünschten Fremdverkehren mit den daraus resultierenden Belastungen für die Wohnruhe führen würde. Insbesondere in dieser rückwärtigen und abgeschlossenen Lage würden übermäßige Parksuchverkehre zu Konflikten führen und die Nutzungsverträglichkeit mit dem bestehenden Wohnumfeld beeinträchtigen.

Durch eine Beschränkung der Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird im Plangebiet sichergestellt, dass eine übermäßige Verdichtung mit einer höheren Anzahl von Wohneinheiten ausgeschlossen wird. Letzteres würde zu höheren Flächenanforderungen an die Unterbringung des ruhenden Verkehrs führen, was im Plangebiet nicht gewünscht ist. In den Reinen Wohngebieten WR 1 bis WR 3 wird für Einzelhäuser die zulässige Anzahl daher auf zwei Wohnungen je Wohngebäude beschränkt. In Doppelhäusern sind ebenfalls zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig, d.h. eine Wohnung je Gebäudehälfte.

In dem Reinen Wohngebiet WR 4 sind zur Herstellung eines öffentlich geförderten Mehrfamilienhauses max. fünf Wohnungen in einem Einzelhaus zulässig.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das städtebauliche Konzept sieht die Entwicklung von Doppel- und Einfamilienhäusern sowie einem kleinen Mehrfamilienhaus vor. Dem beschriebenen städtebaulichen Konzept entsprechend, werden als Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO

- die Grundflächenzahl (GRZ),
- die Geschossflächenzahl (GFZ),
- die Zahl der Vollgeschosse sowie
- die maximale Oberkante der baulichen Anlagen (OK max.) festgesetzt.

Für die Reinen Wohngebiete wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Eine GRZ von 0,4 stellt die standardmäßige Obergrenze gem. § 17 BauNVO dar und erzeugt eine städtebauliche Dichte, bei der eine Verträglichkeit zwischen Grundstücksausnutzbarkeit und den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sowie an das Ortsbild gewährleistet wird. Diese Ausnutzung wird daher üblicherweise bei Maßnahmen der Innenentwicklung angewandt und trägt auch einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden und den Zielen einer flächensparenden Grundstücksentwicklung Rechnung.

Entsprechend der festgesetzten maximalen Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen ist die max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO auf 0,8 festgesetzt.

Die Festsetzung liegt innerhalb der durch die BauNVO geregelten Werte. Mit dieser Festsetzung wird eine, dem städtebaulichen Zielkonzept einer zweigeschossigen Bebauung entsprechende, angemessene Ausnutzung ermöglicht und eine städtebaulich verträgliche Dichte im Sinne der BauNVO sichergestellt.

Für die geplanten Wohnnutzungen werden dem städtebaulichen Konzept folgend einheitlich maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Bedingt durch die Topographie werden sich die Gebäude zum Teil optisch dreigeschossig darstellen, wobei die unterste Geschossebene kein Vollgeschoss sein wird. Um die sich talseitig optisch ausbildende Dreigeschossigkeit der Gebäude in ihrer visuellen Höhenwirkung zu reduzieren, setzt der Bebauungsplan ergänzende gestalterische Maßnahmen fest (vgl. auch Kap. 6.11).

Die Festsetzung der Geschossigkeit allein reicht nicht aus, um das gewünschte Stadtbild hinreichend zu bestimmen. Im Plangebiet werden daher auch Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe getroffen, um sowohl die Möglichkeit zu eröffnen, die städtebaulich wünschenswerten Gebäudetypologien zu erstellen als auch die Verträglichkeit der Bebauung mit den angrenzenden Siedlungsstrukturen innerhalb des Quartiers zu gewährleisten.

Die Höhenfestsetzungen berücksichtigen grundsätzlich eine Entwicklung von zwei Vollgeschossen und einem zuzüglichen Nicht-Vollgeschoss in der Kellerebene sowie die Entwicklung moderner und großzügiger Geschosshöhen von jeweils etwa 3,0 m Höhe. Gemäß der städtebaulichen Planung sind im Plangebiet westlich der neuen Erschließungsstraße Gebäudehöhen von rd. 9,60 m vorgesehen. Dies entspricht in etwa den Gebäudehöhen der benachbarten Bebauung Möhneweg 24 und 28 und der Reihenhausbebauung an der Straße Leisse. Die geplanten Gebäude fügen sich somit in die vorherrschende Höhenstruktur der Umgebungsbebauung ein und ergänzen diese entsprechend der Hanglage in stetig abfallender Weise. Auch die auf den angrenzenden Nachbargrundstücken im östlichen und südlichen Bereich des Plangebietes zu errichtenden Gebäude sollen sich an dieser Höhenstruktur orientieren. Für das am nordwestlichen Plangebietsrand geplante Mehrfamilienhaus gelten die gleichen Kennwerte zum Maß der baulichen Nutzung wie für die zulässige Eigenheimbebauung. Damit fügt sich das Mehrfamilienhaus entsprechend in die umgebende Bebauungsstruktur ein.

Aufgrund des vorhandenen stark abfallenden Geländeniveaus treten talseitige, von Norden erschlossene Gebäude um bis zu 3,0 m niedriger in Erscheinung als bergseitig, von Süden erschlossene Gebäude.

Um dem starken Gefälle des Geländes in Richtung Norden Rechnung zu tragen, gewährleisten die Höhenfestsetzungen für alle Gebäude einen entsprechenden Spielraum von knapp 0,5 m und lassen somit eine maximale relative Höhe von rd. 10,0 m zu.

Als oberer Bezugspunkt für die max. Gebäudehöhe gilt in allen Baugebieten der höchste Punkt der Dachkonstruktion.

Für die Reinen Wohngebiete WR 1 und WR 4, für die bereits eine konkrete Höhenplanung vorliegt, ist die max. Höhe der Gebäude im Bebauungsplan in Meter über NHN festgesetzt.

Auch für das Reine Wohngebiet WR 3 setzt der Bebauungsplan die maximalen Gebäudehöhen in Meter über NHN fest. Da die hier möglichen Gebäude in ihrer Anordnung der Struktur im Reinen Wohngebiet WR 1 entsprechen, folgt die hier festgesetzte maximale Gebäudehöhe der geplanten nördlichen Höhenstruktur. Dabei wird eine Eingangshöhe in etwa auf dem Niveau der im Norden angrenzenden Gartenflächen berücksichtigt.

Der untere Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen in den Reinen Wohngebieten WR 1, WR 3 und WR 4 ist die festgesetzte Straßenhöhe, welche ebenfalls als Höhe über NHN angegeben wird. Maßgeblicher Bezugspunkt ist jeweils der nächstgelegene Punkt der erschließenden Verkehrsfläche. Diese sind im Bebauungsplan gekennzeichnet und in Höhe der straßenseitigen Gebäudemitte zu messen.

Untergeordnete Bauteile (technisch notwendige Dachaufbauten wie Aufzugsschächte, Lüftungsanlagen, Solaranlagen, etc.) dürfen die maximal zulässige Gebäudehöhe um maximal 1,5 m überschreiten, wenn diese um ihre Höhe vom Gebäuderand zurücktreten.

Die Festsetzungen zur Geschossigkeit und zur Gebäudehöhe gewährleisten, dass sich die Planung bei in den Höhenmaßstab der Umgebungsbebauung einfügt und Beeinträchtigungen der Planung auf die Nachbarschaft weitestgehend vermieden werden.

Die, mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ausführbaren, baulichen Entwicklungsmöglichkeiten folgen der städtebaulichen Zielsetzung und gewährleisten eine Integration der geplanten Baukörper in den Bestand. Das neue Wohnquartier fügt sich gut in die Umgebung ein und ist verträglich gestaltet. Trotz der Hanglage kann eine Bebauung entstehen, die der städtebaulichen Zielsetzung einer maßvollen Verdichtung und Höhenentwicklung Rechnung trägt.

6.3 Festsetzung von Höhenlagen (Aufschüttungen/ Abgrabungen der Baugrundstücke)

Mit der Umsetzung der städtebaulichen Konzeption ist eine Höhenmodellierung des Plangebietes verbunden. Das Plangebiet fällt stark von Süden nach Norden ab, sodass in Teilbereichen eine Angleichung des Geländes erforderlich ist.

Aufgrund der topografischen Gegebenheiten im Plangebiet kann ein Angleichen der Geländeoberfläche an die Höhe der erschließenden Verkehrsfläche notwendig sein. Zur Gewährleistung, dass Geländeunterschiede nur unwesentlich in Erscheinung treten, sind in allen Baugebieten unselbstständige Aufschüttungen und Abgrabungen nur bis zu maximal 80 cm zulässig. Die Festsetzung gewährleistet einen attraktiven Eindruck für das Siedlungsbild in der Höhenabwicklung des Geländes. Um diesen Eindruck weiter zu forcieren und in der Höhenabwicklung durch z.B. L-Stützmauerelemente abgefangene Vorsprünge zu vermeiden, ist vorgesehen, dass Geländeunterschiede an Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen als Naturstein-, Trockenmauer oder Gabionen auszuführen sind (vgl. auch Kapitel 6.11). Die Festsetzung bezieht sich dabei nur auf den zur Verkehrsfläche orientierten Grundstücksbereich. Für alle weiteren Grundstücksbereiche gelten die Vorgaben der Landesbauordnung NRW.

6.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Damit werden für die Neubebauung Vorgaben für die Errichtung der baulichen Anlagen gemäß dem städtebaulichen Konzept getroffen. Die Baugrenzen folgen im Wesentlichen dem Straßenverlauf der geplanten Erschließung. Der Abstand zur Straße variiert je nach Grundstücksausrichtung und Höhensituation. Die geplanten Gebäude lassen sich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen planungskonform herstellen, wobei erforderliche Spielräume im Sinne der gebotenen Flexibilität sichergestellt sind.

Eine ergänzende textliche Festsetzung (§ 4) ermöglicht im Sinne der Flexibilität über die festgesetzten rückwärtigen Baugrenzen hinaus Terrassen, Terrassenüberdachungen, Balkone und Trennwände anbauen zu können. Diese untergeordneten Gebäudeteile dürfen die festgesetzten Baugrenzen rückwärtig um bis zu 2,0 m überschreiten.

Für das Reine Wohngebiet WR 1 wird im Sinne der städtebaulichen Zielsetzung eines Wohngebietes mit Eigenheimen festgesetzt, dass nur eine offene Bauweise in Form von Einzel- und Doppelhäusern zulässig ist. Für die Reinen Wohngebiete WR 2 und WR 3 am östlichen und südlichen Randbereich ist in Ergänzung ausschließlich eine offene Bauweise in Form von Einzelhäusern zulässig. Auch für das Reine Wohngebiet WR 4 am nordwestlichen Randbereich ist, zur Herstellung des geplanten Mehrfamilienhauses, ausschließlich eine offene Bauweise in Form von Einzelhäusern zulässig.

In Verbindung mit der Beschränkung der Anzahl an Wohneinheiten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB auf max. zwei Wohnungen je Einzelhaus wird in den Reinen Wohngebieten WR 1 bis WR 3 einer Errichtung von weiteren Mehrfamilienhäusern entgegengewirkt.

6.5 Erschließung und ruhender Verkehr

Innerhalb des Plangebietes wird eine neue öffentliche Erschließungsstraße hergestellt. Die Verkehrsanbindung des Plangebietes an das vorhandene Straßennetz erfolgt über einen Anschluss an die Straße Verseweg.

Gemäß der erarbeiteten Erschließungsplanung wird die neue öffentliche Straße als Mischverkehrsfläche mit einer Straßenbreite von 5,5 m hergestellt. In den Straßenraum werden Baumscheiben als verkehrsberuhigende Maßnahmen integriert, davon werden zwei von fünf Straßenbäume verbindlich verortet und in ihrer Lage festgesetzt. Die übrigen drei Straßenbäume können flexibel im Straßenraum untergebracht werden, um möglichen Konflikten mit den zu verlegenden Leitungen vorzubeugen. In der Planzeichnung sind beispielhaft Baumstandorte dargestellt. Zentral gelegen befindet sich eine Aufreihung von fünf öffentlichen Besucherstellplätzen. Diese setzt der Bebauungsplan als öffentliche Mischverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkfläche“ fest. Die Anzahl entspricht einem Anteil von knapp 20 % der geplanten Wohneinheiten. Für die rd. 27 Wohneinheiten ist somit eine hinreichende Ausstattung mit öffentlichen Besucherstellplätzen sichergestellt.

Die neue Erschließungsstraße wird inklusive Pflanzbeete zur Straßenbegrünung als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Mischverkehrsfläche“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Im Norden grenzt die Erschließungsparzelle Nr. 827 an das Plangebiet und gewährleistet einen Anschluss an die Straße Leisse. Es handelt sich um einen privaten Erschließungsweg, in dem auch private Ver- und Entsorgungsleitungen verlaufen. Mit Umsetzung der Planung sind in der Erschließungsparzelle auch öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen herzustellen. Die privaten Leitungen verbleiben privat und es ist ein Gestattungsvertrag zwischen den Eigentümern der Leitungen und dem Tiefbauamt abzuschließen. Da die Mindestbreite einer Mischverkehrsfläche nicht flächendeckend erreicht wird, wird dieser Bereich als öffentliche Verkehrsfläche - ohne besondere Zweckbestimmung - festgesetzt.

Das Plangebiet ist über die Erschließungsparzelle Nr. 827 nicht anfahrbar, gewährleistet wird ausschließlich eine Durchlässigkeit des Plangebietes für Fußgänger und Radfahrer.

Ggf. ist durch Verkehrssicherungsmaßnahmen, wie zum Beispiel durch das Aufstellen eines Pollers am Ende der Stichstraße, die Durchfahrt für Pkw zu unterbinden.

Aufgrund des hängigen Geländes sind entlang der Erschließungsstraße überwiegend Böschungen anzulegen. Diese befinden sich grundsätzlich auf den privaten Grundstücksflächen und sind nicht Bestandteil der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen. Erforderliche Böschungen im Bereich der Flurstücke 1481 und 1482 werden auf der Grundstücksfläche des ehemaligen Gärtnereibetriebs hergestellt. Der Investor hat bereits mit den Grundstückseigentümern der Flurstücke 1481 und 1482 Kaufverträge für die betreffenden Flächen abgeschlossen, mit denen die Nachbarn diese Flächen nach Rechtskraft des Bebauungsplanes übernehmen.

Der private Bedarf an Garagen, Stellplätzen und Carports ist im Hinblick auf die begrenzte Aufnahmefähigkeit öffentlicher Straßenräume grundsätzlich auf den privaten Grundstücken selbst zu decken. Garagen, Carports und Stellplätze sollen dabei nicht wahllos und damit ungeordnet auf den Grundstücken verteilt werden.

Insbesondere bei der Eigenheimbebauung sollen die rückwärtigen Grundstücksteile von Garagen, Carports und Stellplätzen freigehalten werden. Lange Zufahrten können die Wohnruhe beeinträchtigen und sind oftmals mit unnötigen Flächenversiegelungen verbunden. Ein hausnaher Standort an der seitlichen Grundstücksgrenze wird hier favorisiert. Auch die für das straßenseitige Erscheinungsbild der Baugebiete wichtigen Vorgartenbereiche stehen nur bedingt zur Verfügung, da sie das infolge kleiner werdender Straßenräume meist fehlende Straßenbegleitgrün ersetzen und daher möglichst nicht überbaut werden sollen. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass Garagenbaukörper/ Carports im Plangebiet im Sinne der gewünschten Gestaltqualität der Freiflächen auf Grundlage der städtebaulichen Konzeption nur innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der zeichnerisch gesondert dafür festgesetzten Flächen mit den Zweckbestimmungen „Ca/Ga“ zulässig sind.

Durch Garagen und Carports, die auf der vorderen Flucht des Hauptbaukörpers oder entlang der öffentlichen Verkehrsfläche stehen, kann der Eindruck einer nahezu geschlossenen Bebauung entstehen. Insbesondere bei minimierten Straßenquerschnitten kann dies zu einem unbefriedigenden Gesamteindruck führen. Durch die Festsetzung eines Abstandes von mindestens 5,0 m zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garage bzw. Carport wird dies ausgeschlossen.

Garagen und Carports dürfen inklusive angegliederter Nebenanlagen eine Gesamtlänge von 9,0 m nicht überschreiten, um nicht übermäßig baulich in Erscheinung zu treten.

6.6 Nebenanlagen

Innerhalb des Vorgartens sind Nebenanlagen mit Ausnahme von Anlagen zur Unterbringung von Müllbehältern unzulässig.

Die Festsetzung dient einer harmonischen Gestaltung der Vorgartenzonen. Es wird sichergestellt, dass die Vorgartenflächen dauerhaft frei von Überbauungen durch Gartenhäuser oder Geräteschuppen, etc. bleiben und somit für eine attraktive Gestaltung zur Verfügung stehen.

Als Vorgärten gelten die Grundstücksflächen zwischen der Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie), von der eine Erschließung erfolgt, und der im

Bebauungsplan für das jeweilige Grundstück festgesetzte Baugrenze und ihre Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen.

6.7 Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungsleitungen sind grundsätzlich unterirdisch auszuführen, um eine Integration in das städtebauliche und landschaftliche Umfeld zu gewährleisten.

6.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im Verseweg liegt eine Niederspannungskabeltrasse der Dortmunder Netz GmbH. Diese trifft im westlichen Randbereich des Plangebietes über das Straßengrundstück des Versewegs (Flurstück 796) auf das Plangebiet (Flurstück 2141) und verläuft hier über eine Länge von rd. 4,0 m von Süd nach Nord, um dann wieder nach Westen abzuknicken. Das städtebauliche Konzept sieht oberhalb der Leitungstrasse eine Garagenzufahrt vor. Somit steht die Leitungstrasse einer Umsetzung der Planung nicht entgegen. Gemäß den Anforderungen der Dortmunder Netz GmbH, die mit Schreiben vom 16.04.2021 mitgeteilt wurden, setzt der Bebauungsplan für den betroffenen Bereich ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für den zuständigen Ver- und Entsorgungsträger in einer Breite von 2,0 m fest. Eine Bebauung des entsprechenden Bereiches ist entsprechend ausgeschlossen.

6.9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Dachbegrünung

Um die stadtklimatischen, entwässerungstechnischen und ökologischen Auswirkungen einer baulichen Inanspruchnahme des Plangebietes ggf. zu minimieren, trifft der Bebauungsplan eine textliche Festsetzung zur extensiven Begrünung der Pultdächer der Hauptbaukörper und der Flachdächer von Garagen und Carports.

Die Teilverdunstung auf den dachbegrünten Flächen bewirkt Kühlungseffekte der Umgebungsluft im Sommer, was sich im bebauten Umfeld positiv auf das Mikroklima auswirken kann. Ebenso reduzieren Gründächer die Wärmeabstrahlung im Sommer, was die Aufheizung in bebauten und versiegelten Bereichen wirksam minimiert. In heißen, wie auch in kühlen Jahreszeiten, leisten Gründächer einen zusätzlichen Dämmeffekt, was sich kostenreduzierend auf Energieaufwendungen zum Heizen oder Kühlen auswirkt. Mit Gründächern kann in Teilen den Aspekten der Klimaanpassung Rechnung getragen werden.

Gründächer leisten gleichzeitig einen Beitrag zur Rückhaltung bzw. Abflussverlangsamung des anfallenden Niederschlagswassers, was der Entlastung des Kanalnetzes zugutekommt. Dadurch dämpfen sie die Auswirkungen von Überflutungsgefahren.

Gründächer ermöglichen die Pflanzung von Blühstauden. Damit steigern sie das Nahrungsangebot für Insekten- und Vogelarten und können somit ansatzweise den funktionalen Verlust an Freiraum minimieren.

Über die mikroklimatischen Vorteile hinaus, entwickeln begrünte Dachflächen eine optische Wohlfahrtswirkung für den Menschen, sobald diese Dachflächen einsehbar sind.

Mit der Umsetzung einer Dachbegrünung entstehen zusätzliche Kosten für ggf. eine angepasste Statik sowie für den Begrünungsaufbau. Ebenso entstehen Kosten für grün-

dachspezifische Pflegemaßnahmen. Fachgerecht realisierte extensive Dachbegrünung verursacht allerdings relativ geringe Pflegeaufwendungen.

Des Weiteren rechtfertigt die Dachbegrünung gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt Dortmund derzeit eine Halbierung der Abwassergebühr. Kostenreduzierend sind ebenso die Aspekte des Bautenschutzes (Schutzfunktion für den Dachaufbau und Langlebigkeit der Dachabdeckung) zu bewerten.

Anlagen zur Photovoltaik (PV) und Dachbegrünung lassen sich kombinieren. Soweit die PV-Anlage aufgeständert wird, ist eine flächige, extensive Dachbegrünung technisch möglich. Zudem wirkt sich der lokale Kühleffekt der Bepflanzung positiv auf die Produktivität der PV-Anlage aus.

Begrünung von Garagen, Carports und privaten Stellplätzen

Aus den oben genannten Gründen sind auch die Dächer von Garagen extensiv zu begrünen, wobei untergeordnete technische Anlagen dennoch zulässig sind.

Neuanpflanzung von Bäumen

Zur Begrünung der öffentlichen Erschließungsstraße ist die Mischverkehrsfläche mit insgesamt fünf standortgerechten großkronigen Laubbäumen als Hochstamm zu bepflanzen.

Zwei Bäume sind hinsichtlich ihrer Lage im Straßenraum fest verortet und daher zeichnerisch festgesetzt, die übrigen drei können flexibel innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche angeordnet werden. In der Planzeichnung sind beispielhafte Standorte dargestellt.

Pro Baum ist ein durchwurzelbarer Raum von mind. 12 m³ mit Substrat gem. der Festlegungen der FLL (Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V.) herzustellen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

Um Stammschäden zu vermeiden, sind die Pflanzflächen mit einem Hochbord einzufassen. Je Baum ist eine offene Bodenfläche mit einer Mindestgröße von acht m² mit bodenbedeckender Vegetation aus standortgerechten Stauden oder Gehölzen oder mit Einsaat von Gräsern und Kräutern flächig und dauerhaft zu begrünen.

Pflanzenauswahlliste

Pflanzenarten für die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen sind der „Pflanzenauswahlliste“ im Anhang dieser Begründung zu entnehmen.

6.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur- und Landschaft

Reduzierung des Versiegelungsgrades

Private Stellplätze sind aus Gründen des Bodenschutzes und zur Sicherung des Grundwasserdargebots in wasserdurchlässiger Bauweise (Rasengittersteine, Rasenwabenpflaster oder sonstiges wasserdurchlässiges Pflaster, Pflasterung mit Rasenfugen) auszuführen.

6.11 Gestalterische Festsetzungen

Wesentliche städtebauliche Gestaltungselemente sind bereits durch die oben dargelegten Festsetzungen zur Geschossigkeit, zur maximalen Gebäudehöhe und zu den überbaubaren Flächen bestimmt. Darüber hinaus werden gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW gestalterische Regelungen getroffen. Im Interesse eines städtebaulichen und architektonischen Gesamtbildes des Plangebietes und im Hinblick auf ein harmonisches Einfügen in die Umgebung sind Ordnungsprinzipien in gestalterischer Sicht einzuhalten, ohne die individuelle Gestaltungsfreiheit des Einzelnen übermäßig einzuschränken.

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Zur Gewährleistung eines harmonischen städtebaulichen Erscheinungsbildes des Baugebietes trifft der Bebauungsplan eine Festsetzung zur Fassadengestaltung, nach derer die Fassaden der Gebäude in der untersten Geschossebene in Klinker und in den darüberliegenden Geschossebenen in Putz auszuführen sind.

Mit dieser Fassadengestaltung setzt sich die unterste Geschossebene deutlich von den darüberliegenden ab, während die beiden oberen Ebenen gestalterisch eine Einheit bilden. Damit einher geht eine vermeintliche Reduzierung der Gebäudehöhe in der visuellen Wahrnehmung.

Stellung baulicher Anlagen

Zur Gewährleistung eines harmonischen äußeren Erscheinungsbildes der mit Pultdächern herzustellenden Bebauung, trifft der Bebauungsplan eine Festsetzung hinsichtlich der Ausrichtung der Gebäude und der Umsetzung der in der Höhe gegeneinander versetzten Dachflächen. Im gesamten Plangebiet sind Gebäude so zu errichten, dass ihre Längsachsen jeweils parallel zur Achse der das Baugrundstück erschließenden Straßenverkehrsfläche ausgerichtet sind. Die Achse der Verkehrsfläche ergibt sich für jedes Baugrundstück durch geradlinige Verbindung zwischen den äußeren straßenseitigen Grundstücksecken des jeweiligen Grundstückes.

Der höhere Dachabschluss ist bei den Pultdächern der Reinen Wohngebiete WR 1, WR 3 und WR 4 nur jeweils auf der Südseite des Gebäudes zulässig.

Dachform

Gemäß der städtebaulichen Planung sind die Gebäude im Plangebiet mit Pultdächern mit einem Neigungswinkel bis zu 15° herzustellen. Mit der Vorgabe schafft der Bebauungsplan einen eindeutigen Gestaltungsrahmen für eine einheitliche städtebauliche und hochbauliche Gestaltung des neuen Wohnquartiers. Pultdächer fügen sich mit ihrer leichten Dachneigung in die umliegende klassische Eigenheimbebauung mit geneigten Dächern ein. Sie stellen zugleich sicher, dass die Festsetzungen der klimatisch wirksamen Dachbegrünungen nicht dem Umsetzungswillen der Bauherren unterliegen, sondern zwingend umgesetzt werden und damit einen positiven Effekt auf das Stadtklima ausüben. Außerdem sollen die Pultdächer dazu beitragen, das städtebauliche Erscheinungsbild des Baugebietes zu verbessern, da die oberhalb liegenden Wohngebäude auf grüne Dächer schauen.

Einfriedungen

Einfriedungen im städtischen Raum weisen ein zunehmend heterogenes Erscheinungsbild hinsichtlich Material, Farbe, Höhe, Massivität u.a. Faktoren auf. Je stärker sich Hete-

rogenität freisetzen darf, desto unruhiger bis störender wirken diese Faktoren auf das Stadtbild. Da die Art der Einfriedung somit ganz entscheidenden Einfluss auf das Straßenbild hat und den Charakter einer Siedlung maßgeblich mitbestimmen wird, soll im Baugebiet ein Mindestmaß an Einheitlichkeit und Zurückhaltung entlang öffentlicher Flächen (hier: öffentliche Straße) sichergestellt werden. Sollen Einfriedungen der Gärten zum öffentlichen Straßenraum erfolgen, sind zur einheitlichen und effektiven Durchgrünung des Straßenraumes diese nur als Laubholzhecken mit einer maximalen Höhe von 2,0 m, in Vorgärten von maximal 1,0 m zulässig. Als Arten sind z. B. Hainbuche (Carpinus betulus), Buche (Fagus sylvatica) oder Liguster (Ligustrum vulgare) geeignet. Ein Setzen der Pflanzen in Hangsteine, Pflanzringe/-steine, Tröge oder dergleichen ist unzulässig.

Zäune dürfen innenliegend, von der öffentlichen Fläche nicht sichtbar, hergestellt werden. Dabei darf die Höhe des Zauns die Hecke nicht überschreiten.

Mit den Festsetzungen wird eine optisch ansprechende Grüngestaltung im Plangebiet gesichert; die gewünschte Offenheit und Einsehbarkeit der Grundstücke im Vorgartenbereich wird gewahrt. Gleichzeitig wird dem Wunsch nach Abgrenzung der Grundstücke unter Sicherheitsaspekten hinreichend Rechnung getragen.

Zu einer adäquaten Nutzung der Wohngärten gehört auch die Errichtung von Sitzplätzen, die i.d.R. vor fremder Einsichtnahme geschützt angelegt werden. Trennwände auf der gemeinsamen Grenze von Baueinheiten dienen der Schaffung vor fremder Einsichtnahme geschützter hausverbundener Terrassenbereiche. Um für den städtebaulichen Gesamteindruck verträgliche Lösungen sicherzustellen und zur Vermeidung von Belichtungsproblemen auf den Nachbargrundstücken wird für Abschirmwände eine Höhenbegrenzung auf 2,0 m und eine Begrenzung der Tiefe auf 4,0 m festgesetzt.

Stützmauern

Geländeunterschiede werden bei der Umsetzung der Planung nicht unwesentlich in Erscheinung treten. Um einen attraktiven Eindruck für das Siedlungsbild zu gewährleisten und in der Höhenabwicklung durch z.B. L-Stützmauerelemente abgefangene Vorsprünge zu vermeiden, wird festgesetzt, dass Geländeunterschiede an Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen nur als Naturstein-, Trockenmauer oder Gabionen auszuführen sind.

Vorgartenbegrünung

Vorgarten im Sinne dieser Satzung ist die Grundstücksfläche zwischen der Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie), von der eine Erschließung erfolgt und der im Bebauungsplan für das jeweilige Grundstück festgesetzten Baugrenze bzw. ihre Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen. Da die Vorgartengestaltung maßgeblichen Einfluss auf das Straßenbild und den Charakter einer Wohnsiedlung hat, soll im Plangebiet eine begrünte Gestaltung zur Erzielung eines möglichst einheitlichen Erscheinungsbildes entlang der öffentlichen Straße sichergestellt werden.

Neben der stadtgestalterischen Funktion trägt ein mit Vegetation begrünter Vorgarten außerdem zu Verbesserung des Lokalklimas (z.B. Staubbindung, Ausgleich von Temperatur und Luftfeuchtigkeit), des Boden- und Wasserhaushalts (z.B. Speicherung und Verdunstung von Niederschlagswasser, Erhalt der Bodenfunktionen) und des ökologischen Potenzials (z.B. Lebensraum für Pflanzen und Tiere) bei. Durch die Reduzierung der Versiegelung auf das notwendige Maß besonders im Vorgartenbereich wird zusätzliche Retentions- und Versickerungsfläche geschaffen und gleichzeitig die abflusswirksa-

me Fläche reduziert. Dies wirkt sich vor allem bei Starkregenereignissen positiv auf den Regenwasserabfluss aus.

Aus den vorgenannten Gründen wird für die Vorgärten in den Reinen Wohngebieten die Festsetzung getroffen, dass diese vollflächig mit Vegetation zu begrünen und damit Versiegelungen und stadtklimatische Belastungsflächen auf das notwendige Maß zu beschränken sind.

Die Regelung einer Vollflächigkeit der Bepflanzung wird getroffen, da aufgrund der Grundstücks- bzw. Vorgartengrößen und abzüglich der notwendigen Erschließungen in Vorgartenbereichen per se die für eine gärtnerische Gestaltung zur Verfügung stehende Fläche sehr begrenzt ist, um die gewünschten stadtökologischen und straßenbildgestaltenden Wirkungen zu erzielen.

Von der Vorgabe zur Vorgartenbegrünung ausgenommen sind die notwendige Erschließung des Grundstücks (Zufahrten/erforderliche Stellplätze, Zuwegungen zu Eingängen) und die Standplätze für Müllbehälter. Für die Anlage von Zuwegungen und Zufahrten setzt der Bebauungsplan keine Höchstbreiten fest. Im Hinblick auf eine sparsame Versiegelung der Vorgärten sollen nach Möglichkeit die Zufahrten eine maximale Breite von 3 m und die Zuwegungen eine maximale Breite von 2 m möglichst noch unterschreiten.

Müllbehälter

Im Sinne einer attraktiven Vorgartengestaltung ist ebenfalls festgesetzt, dass Standplätze für Abfallbehälter baulich einzufassen oder dauerhaft zu begrünen sind. Die Abfallbehälter haben einen Abstand von mindestens 0,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Die Abfallbehälter und (Gemeinschafts-)müllanlagen sind durch Heckenpflanzungen oder durch eine Rankkonstruktion unter Verwendung von Rank- und/oder Kletterpflanzen dauerhaft einzugrünen.

7 Umweltbelange

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im sogenannten beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Beschleunigte Verfahren werden gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt. Ein formaler Umweltbericht ist somit nicht erforderlich. Weiterhin unterliegen sie gemäß § 13a Abs. 2 BauGB nicht der Anwendung der Eingriffsregelung. Die zu erwartenden Eingriffe gelten als bereits erfolgt oder sind zulässig. Somit entfällt die Verpflichtung zum ökologischen Ausgleich. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu beschreiben und zu bewerten; es sind die Vorschriften zum § 1a BauGB anzuwenden und in die Abwägung einzustellen.

Eine ausführliche Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange erfolgte durch das Büro Heller + Kalka Landschaftsarchitekten. Es erfolgte eine Bestandsaufnahme und Bewertung der planungsrelevanten Schutzgüter. Des Weiteren wurde eine Einschätzung der Auswirkungen durch das Vorhaben vorgenommen. Der Fachbeitrag zu den Umweltauswirkungen zum Bebauungsplan Ap 219 bildet einen gesonderten Teil dieser Begründung (Ermittlung/Darstellung der Umweltauswirkungen zum Bebauungsplan Ap 219 'Verseweg' Dortmund-Aplerbeck, Heller + Kalka Landschaftsarchitekten, Herne, Mai 2022).

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls für den Bau einer Straße nach Landesrecht

Zur Erschließung des Plangebietes wird der aktuell an der westlichen Grenze des Geltungsbereiches endende Verseweg zukünftig in das Plangebiet hineingeführt. Durch die Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche soll der Ausbau des Versewegs planungsrechtlich ermöglicht werden. Zum Verfahrensbeginn in 2017 wurde somit ein Vorhaben im Sinne der Nr. 8 der Anlage 1 des UVPG NW begründet (Bau einer sonstigen Straße nach Landesrecht). Daher wurde im Rahmen einer Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls ermittelt, ob die geplante Straßenerweiterung der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegt, wodurch eine Anwendung des angestrebten beschleunigten Bebauungsplanverfahrens auszuschließen wäre. Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls wurde dabei anhand des Kriterienkataloges der Anlage 2 zum UVPG NW durchgeführt und dient in erster Linie der Darstellung und Beurteilung der umweltrelevanten Auswirkungen des Vorhabens auf die zu betrachtenden Schutzgüter (Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls für den Bau einer Straße nach Landesrecht im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Ap 219 'Verseweg' Dortmund-Aplerbeck, Heller + Kalka Landschaftsarchitekten, Herne, März 2021).

Die Bewertung der geplanten Straßenbaumaßnahme hat ergeben, dass vorhabenbedingt keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Das Vorhaben bedarf somit keiner Umweltverträglichkeitsprüfung nach den Vorschriften des UVPG NW. Durch die Aufstellung des Bebauungsplan Ap 219 - Verseweg - wird demnach nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Nähere Aussagen sind dem Fachbeitrag zu entnehmen.

Nach der Änderung des UVPG NRW zum 29.12.2021 ist für die geplante Straße aktuell keine UVP-Vorprüfung mehr erforderlich.

Artenschutz

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde durch das Büro biopace - Büro für Planung, Ökologie & Umwelt eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt (Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan Ap 219 - Verseweg - in Dortmund-Aplerbeck, Münster, 10.08.2021).

Diese erfolgte zunächst mit Verfahrensbeginn 2017 und wurde dann aufgrund der zwischenzeitlichen Erweiterung der Liste der sog. planungsrelevanten Brutvogelarten durch das LANUV NRW im Jahr 2021 um eine Nachkartierung der Brutvögel, insbesondere zur Klärung der Frage, ob sich Brutreviere von Star, Bluthänfling oder Girlitz innerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes befinden, ergänzt.

Da zwischen der Erstbegehung des Untersuchungsraums im Jahr 2017 rd. 4 Jahre lagen, erfolgte zusätzlich auch eine Überprüfung der Quartiersituation von Gebäude bewohnenden Fledermäusen.

In Bezug auf das Requisitenangebot des Untersuchungsraumes ergaben sich keine Änderungen gegenüber der Ausprägung des Plangebietes im Jahr 2017: So können hier nach wie vor Funktionsräume von planungsrelevanten Reptilien- und Amphibienarten sicher ausgeschlossen werden. Auch in Bezug auf Fledermäuse werden im Falle der Projektrealisierung die Zugriffsverbote des § 44 Abs. BNatSchG nicht ausgelöst.

In Bezug auf die Brutvögel ergab die Bestandserfassung ein Brutrevier des Bluthänflings südlich angrenzend an den Untersuchungsraum. Darüber hinaus konnten mit dem Star,

dem Turmfalken und dem Mäusebussard 3 planungsrelevanten Arten als Nahrungsgäste bzw. als Durchzügler nachgewiesen werden.

Unter Einbeziehung der im Gutachten dargestellten Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung werden die Zugriffsverbote des §44 Abs. 1 BNatSchG nicht ausgelöst.

Hinsichtlich umzusetzender Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung wurde ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Baumschutz

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans kommt es zu einer Beseitigung u.a. von Bäumen und Sträuchern. Gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Dortmund (Fassung vom 02.06.2006) sind bestimmte Baumarten – insbesondere Laubbäume ab einem Stammumfang ab 80 cm gemessen in 1 m Höhe – geschützt. Für die im Plangebiet mit Umsetzung der Planung zu beseitigenden, geschützten Bäume wurde in Abstimmung mit der Stadt Dortmund eine Kompensationsermittlung durchgeführt.

Demnach sind mit Umsetzung der Planung im Plangebiet insgesamt 7 Bäume zu beseitigen, die unter die Baumschutzsatzung der Stadt Dortmund fallen.

Nach § 9 Absatz 2 der Baumschutzsatzung der Stadt Dortmund ist als Ersatz ein Baum derselben oder zumindest gleichwertigen Art mit dem Baumschulmaß 20-25 cm Stammumfang zu pflanzen. Beträgt der gemäß § 3 Absatz 1 ermittelte Stammumfang 150 cm oder mehr, so ist für je weitere angefangene 100 cm ein zusätzlicher Baum der in Satz 1 genannten Art zu pflanzen.

Demnach sind für die Bäume Nr. 1 – 5 jeweils 2 neue Bäume (insgesamt 10 Bäume) und für Bäume Nr. 6 – 7 jeweils 1 neuer Baum zu pflanzen (insgesamt 2 Bäume). Die entsprechenden Baumnummern sind in der Planzeichnung dargestellt.

Sofern für den Verlust der Bäume keine Ausgleichszahlungen geleistet werden, sind somit insgesamt 12 Bäume mit dem Baumschulmaß 20-25 cm Stammumfang neu zu pflanzen. Die Ersatzpflanzung ist im Falle des Nichtanwachsens zu wiederholen.

Ersatzpflanzungen werden im Rahmen der Bauantragsverfahren geregelt.

8 Verkehr

Um die verkehrlichen Auswirkungen überprüfen zu können, wurde eine Verkehrsuntersuchung durch das Planungsbüro „Planersocietät“ mit Stand von März 2022 durchgeführt. Im Rahmen des Gutachtens werden die Lage und Erreichbarkeit des Plangebietes, die derzeitigen Verkehrsbelastungen auf dem umliegenden Straßennetz und das durch das Vorhaben zu erwartende Verkehrsaufkommen abgeschätzt sowie auf das umliegende Straßennetz verteilt. Außerdem werden die verkehrlichen Kennwerte für die schalltechnische Untersuchung herausgearbeitet.

Das Verkehrsgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass mit dem Vorhaben 203 Kfz-Fahrten als Neuverkehr an einem Werktag (Quell- und Zielverkehr) entstehen werden. Die umliegenden Straßen Verseweg und Tiefe Mark werden nicht über ein der Straßenfunktion entsprechendes, zumutbares Maß hinausgehend belastet. Das Verkehrsaufkommen liegt einschließlich der Zunahmen deutlich in den für die jeweiligen Straßentypen empfohlenen Belastungsrahmen.

Die Straße Tiefe Mark bleibt auch im Betrachtungsfall mit der Neubebauung (ca. 500 Kfz/h) im unteren Bereich der für den Straßentyp „Sammelstraße“ definierten Belastbarkeit von 400-800 Kfz in der Spitzenstunde. Die Neubebauung hat lediglich eine marginale Erhöhung der heutigen Verkehrsbelastung zur Folge.

Der Verseweg bleibt selbst im Betrachtungsfall mit Neubebauung mit 44 Kfz/h weit unter der für den Straßentyp „Wohnstraße“ definierten Belastbarkeitsgrenze von bis zu 400 Kfz in der Spitzenstunde.

9 Lärmimmissionen

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurde überprüft, welche Immissionen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Ap 219 einwirken und ob Festsetzungen zum Schallschutz erforderlich sind. Außerdem wurde überprüft, welche Emissionen von der geplanten Nutzung ausgehen und in welchem Maß das zusätzliche Verkehrsaufkommen eine Veränderung der Verkehrsgeräusche auf den angrenzenden Verkehrswegen bewirkt. Die Verkehrsmengen für die Berechnung der Schallimmissionen wurden der Verkehrsuntersuchung des Büros Planersocietät entnommen.

Die Berechnungen erfolgen mit den Verkehrsbelastungen für den Prognose-Nullfall 2025 mit der allgemeinen Verkehrsentwicklung und für einen Prognose-Planfall mit einer vollständigen Umsetzung des Vorhabens.

Beurteilung Verkehrslärm im Plangebiet

Bei der Berechnung der Geräuschbelastung innerhalb des Geltungsbereiches wurden ausschließlich Straßen berücksichtigt. Weitere Verkehrswege, wie Gleise, mit Einfluss auf das Plangebiet sind nicht vorhanden. Bewertet wurde die Geräuschbelastung nach DIN 18005.

Im Geltungsbereich kann davon ausgegangen werden, dass der Orientierungswert für WR-Gebiete von 50 dB(A) im Tageszeitraum eingehalten wird. Im Nachtzeitraum kann der Orientierungswert von 40 dB(A) um bis zu 4 dB(A) überschritten werden. Allerdings liegen die Beurteilungspegel dann noch unter der Grenze für WA-Gebiete.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 sind als Planungsziel für die Bauleitplanung gedacht, dass im Idealfall erreicht werden soll. Gerade in verdichteten Bereichen mit ihren gewachsenen Strukturen sind diese Werte oft nicht einzuhalten. Von diesen Werten kann im Rahmen der Bauleitplanung abgewichen werden, solange die Grenze zur Gesundheitsgefährdung (70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht) nicht überschritten wird. Die Grenze zur Gesundheitsgefährdung wird im Plangebiet keinesfalls erreicht.

Auch wenn die Orientierungswerte der DIN 18005 für Reine Wohngebiete überschritten werden, liegen im Plangebiet Werte vor, in dem Wohnen allgemein möglich ist. Besondere Festsetzungen zum baulichen Schallschutz sind nicht erforderlich. Moderne Bauweisen, die den Standards der Gebäudeenergiegesetzes (GEG) entsprechen, erfüllen automatisch diese Mindestanforderungen an den Schallschutz.

Neubau der Planstraße

Da innerhalb des Plangebietes eine neue öffentliche Erschließungsstraße vorgesehen ist, war die Einhaltung der Grenzwerte für Lärmvorsorge der 16. BImSchV für reine Wohngebiete (59 dB(A) tags / 49 dB(A) nachts) zu prüfen. Diese werden im Plangebiet

deutlich unterschritten, so dass kein Anspruch auf Lärmschutz im Sinne der 16. BImSchV besteht.

Fluglärm

Das Gutachten stellt fest, dass die Lärmbelastung durch An- und Abflug des Dortmunder Flughafens im Bereich des Versewegs so gering ist, dass Maßnahmen zum Schutz der Anwohner nicht erforderlich sind.

Veränderung der Verkehrs-Lärmimmissionen durch die Planung außerhalb des Plangebietes

An insgesamt 6 Gebäuden im Bereich der Straßen Tiefe Mark und Verseweg wurden Immissionsorte modelliert, die repräsentativ sind für die Lärmbelastung an den Straßen.

Im Verlauf der Straße Tiefe Mark beträgt die Veränderung der Lärmbelastung durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen deutlich weniger als 1 dB(A) und ist damit nicht wahrnehmbar. Die Beurteilungspegel liegen im Nullfall und Planfall über dem Orientierungswert für WR-Gebiete von 50/40 dB(A). Mit maximal 58/50 dB(A) im Planfall werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete, die im Falle von Straßenbaumaßnahmen anzuwenden wären (59/49 dB(A)), im Tageszeitraum eingehalten und im Nachtzeitraum nur im Einzelfall knapp überschritten.

Im Verlauf des Verseweges liegt die Veränderung der Lärmbelastung aufgrund der geringeren Vorbelastung mit bis zu 2,8/2,9 dB(A) tags/nachts im Bereich der Wahrnehmbarkeitsschwelle. Mit maximal 53/49 dB(A) liegen die Beurteilungspegel ebenfalls über dem Orientierungswert für WR-Gebiet. Der hilfsweise zur Bewertung herangezogene Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV wird jedoch zum Tages- und Nachtzeitraum eingehalten.

Insgesamt liegen die Beurteilungspegel im Planfall auf dem Niveau der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete, die der Gesetzgeber im Falle von Straßenbaumaßnahmen für Wohngebiete für zumutbar hält, und weit unter der Grenze von 70/60 dB(A), ab der eine potenzielle Gesundheitsgefährdung zu erwarten wäre. Insofern ist die zu erwartende Veränderung der Verkehrslärmbelastung insgesamt als unkritisch anzusehen.

Im Ergebnis zeigt das Gutachten, dass der Bebauungsplan Ap 219 - Verseweg - aus schalltechnischer Sicht realisierbar ist.

10 Entwässerung

Auf der Grundlage des städtebaulichen Konzepts wurde von dem Ingenieurbüro Geoplan eine Entwässerungsplanung für das Plangebiet erarbeitet (Stadt Dortmund, Entwässerung BV Verseweg, Hydraulische Berechnungen, Erläuterungsbericht, GEOPLAN, Wuppertal, Februar 2022).

In den angrenzenden Straßen Leisse und Verseweg ist eine Trennkanalisation bereits vorhanden, daher ist auch das Plangebiet im Trennverfahren zu entwässern.

Da das Gelände ein starkes Gefälle nach Norden aufweist, ist eine Entwässerung im Freigefälle nur durch die Trennung der Entwässerung möglich. Der nördliche Teil der Erschließung kann dabei im Freigefälle an die öffentliche Kanalisation in der Straße Leisse

angeschlossen werden, der südliche Teil kann im Freigefälle an die Trennkanalisation im Verseweg angeschlossen werden.

Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser kann jeweils ungedrosselt in die vorhandene Kanalisation eingeleitet werden.

Der nördliche Teil der Erschließung kann an den öffentlichen Schmutzwasserkanal in der Straße Leisse angeschlossen werden. Hier ist auf dem Grundstück Gemarkung Aplerbeck, Flur 13, Flurstück 827 für beide Kanäle (Regen- und Schmutzwasserkanal) ein Schutzstreifen in gesamter Flurstücksbreite von jeder Bebauung frei zu halten. Dies wird im Bebauungsplan entsprechend gesichert. Das Lichtraumprofil in dieser Zufahrt muss dauerhaft freigehalten werden, um eine Beschädigung der Großfahrzeuge des Kanalbetriebes und der Bepflanzung zu vermeiden.

Der südliche Teil der Erschließung kann an den Schmutzwasserkanal im Verseweg angeschlossen werden.

Die Schmutzwasserentsorgung des Plangebietes ist grundsätzlich gesichert.

Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser kann wie das Schmutzwasser auch nach Norden an den öffentlichen Regenwasserkanal in der Straße Leisse und nach Süden an den Regenwasserkanal im Verseweg angeschlossen werden.

Um das unterhalb liegende Regenwassernetz nicht zu überlasten, werden die gesammelten Regenwasserabflüsse in zwei Regenrückhaltekanälen (RRK) zwischen gespeichert und gedrosselt weitergeleitet. Das Niederschlagswasser ist an beiden Einleitungsstellen auf 15 1/s zu drosseln. Das Niederschlagswasser soll im weiteren Verlauf über die vorhandene Niederschlagswasserkanalisation in den Nathebach eingeleitet werden. Hierfür ist im weiteren Verlauf eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen. Die zur Einleitung erforderlichen Voraussetzungen werden deshalb parallel zum Bebauungsplanverfahren durch die Stadt Dortmund geprüft und - sofern erforderlich - geschaffen.

Überflutungsschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde mit der Starkregengefahrenkarte abgeglichen. Aus der Überlagerung stellt sich keine erhöhte Überflutungsgefahr heraus.

Da das Gelände jedoch ein starkes Süd-Nordgefälle (Höhenunterschied von ca. 14,0 m und damit ein Gefälle von etwa 13 %) aufweist, sind hohe Fließgeschwindigkeiten von Oberflächenabfluss sowie die Ableitung auf unterhalb liegende Flächen zu berücksichtigen. Ebenfalls sind Vorkehrungen zu treffen, die ein Abfließen von Niederschlagswasser auf Fremdgrundstücke verhindern.

Oberflächenabflüsse werden erstmal im Gebiet durch Bordsteine zurückgehalten. Bei Überstau der geplanten Schächte werden die Abflüsse oberflächig über einen Notwasserweg schadlos zur Straße Leisse abgeleitet, sodass die anliegende Bebauung nicht gefährdet wird. Die hydrodynamische Berechnung hat für das geplante Entwässerungssystem jedoch keine Überstauschächte ausgewiesen. Der Regenwasserkanal ist ausreichend dimensioniert.

Zum vorsorglichen Schutz vor Schäden durch Oberflächenwasser infolge von Starkregenereignissen werden folgende Maßnahmen zum eigenverantwortlichen Objektschutz am Grundstück und Gebäude empfohlen:

Alle Öffnungen der Baukörper, wie z.B. Hauseingänge, Kellerlichtschächte, Treppen zum Keller, Terrassenzugang etc. sind über der Höhe der im Bereich des Gebäudes angrenzenden öffentlichen / privaten Verkehrs- und Wegeflächen anzuordnen. Es wird ein Höhenunterschied von mind. 15 cm empfohlen. Sollte dies nicht möglich sein, sind andere bauliche Maßnahmen, wie z.B. Bodenschwellen, Aufkantungen / Aufmauerungen, fest installierte Abdichtungen an Fenster- und Türöffnungen und Lichtschächten sowie abflusssensible Geländegestaltungen für Fließwege (Notwasserweg) etc. vorzusehen.

Ebenso wird empfohlen die Zuwegungen zu Haus und Garage gegenüber der im Bereich des Gebäudes angrenzenden öffentlichen / privaten Verkehrs- und Wegeflächen ausreichend zu erhöhen.

Zum Schutz gegen Rückstau aus dem öffentlichen Kanal ist bei der privaten Entwässerungsplanung unbedingt darauf zu achten, dass die Rückstauebene gemäß Entwässerungssatzung der Stadt Dortmund eingehalten wird. Entwässerungsgegenstände für Schmutzwasser sowie Flächen, die unterhalb dieser Ebene mit Niederschlagswasser beaufschlagt werden, sind über geeignete Rückstausicherungen gegen Rückstau aus der öffentlichen Abwasseranlage gern. DIN 1986-100 zu sichern.

In den Bebauungsplan wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

11 Boden / Altlasten

Im Plangebiet befand sich ehemals eine Gärtnerei mit mehreren alten Gartenlauben und Gewächshäusern. Daher erfolgte im Rahmen des Planverfahrens eine Überprüfung des Bodens auf Herbizide und Pestizide (Neubaugebiet Verseweg, Dortmund-Aplerbeck, Auswertebericht zur Bodenanalytik, Ingenieurbüro Düffel, Dortmund, 23.09.2021). Geprüft wurde die Belastung des Oberbodens hinsichtlich der gängigsten Pflanzenschutzmittel. Im Rahmen der Untersuchung wurden aus fünf Teilbereichen jeweils 20 Einzelproben entnommen und zu fünf Mischproben vereinigt.

Zusammenfassend kommt das Gutachten zu folgenden Ergebnissen:

Alle Mischproben halten die Prüfwerte der Bundesboden-Schutzverordnung (BBodSchV) für den Wirkungspfad Boden-Mensch für die untersuchten Pestizide ein.

Die Pestizidgehalte der untersuchten Proben liegen weitestgehend unterhalb der Bestimmungsgrenze. In drei Mischproben wurde eine geringe Menge an AMPA (Aminomethylphosphonsäure) im Eluat nachgewiesen. Die festgestellten Mengen halten aber auch den Zuordnungswert Z 0 des Gleisschottermerkblattes ein.

Die untersuchten Proben weisen keine erhöhten Gehalte an Pflanzenschutzmittel auf.

Eine Gefährdung des Wirkungspfads Boden-Mensch ist aus Sicht des Gutachters nicht zu besorgen. Gesundheitliche Beeinträchtigungen durch den Oberboden sind auszuschließen.

Für den Fall, dass Böden abgetragen oder entsorgt werden sollen, ist i.d.R. das Merkblatt M20 der LAGA heranzuziehen, das bei den meisten Entsorgungsstellen die Aus-

nahmekriterien vorgibt. Hier ist eine vollständige Analyse auf die Parameter der LAGA vorzunehmen.

Der Bebauungsplan enthält zum Umgang mit Bodenaushub einen entsprechenden Hinweis.

12 Energieeffizienz / Klimaschutz

Passive Solarnutzung

Energieeffiziente Bauleitplanung ist ein durchgängiger, unter Berücksichtigung von städtebaulichen und energetischen Aspekten, integrierender Optimierungsprozess.

Die Nutzung der passiven Sonnenenergie ist ein wichtiger Baustein zum energieeffizienten Bauen. Die Wärme der Sonneneinstrahlung durch die Fenster senkt den Heizenergiebedarf. Die verfügbare Sonneneinstrahlung wird zu 100 % genutzt, wenn die Hauptwohnseite zum Garten mit dem größten Fensteranteil genau nach Süden orientiert und unverschattet ist.

Um abschätzen zu können, inwieweit sich die Ausrichtung und Verschattung der Gebäude auf die Möglichkeiten der Sonnenenergienutzung auswirkt, wurde der städtebauliche Entwurf im Rahmen des Planverfahrens dahingehend überprüft und bewertet.

Aufgrund des Grundstückszuschnitts und der gegebenen Hanglage in Richtung Norden ist im Plangebiet eine Erschließung erforderlich, die bedingt, dass sich Gebäude entweder nach Süden oder nach Norden ausrichten. Somit ist im Plangebiet bei einigen Gebäuden eine Nordausrichtung zu erwarten, da entsprechende Gartenflächen in dieser Richtung liegen. Dies führt zu ausrichtungsbedingten Einstrahlungsverlusten an Fassaden.

Des Weiteren sind Einstrahlungsverluste durch Verschattung zu erwarten. Gründe für die hohen Verschattungsverluste sind eine entsprechende Bebauungsdichte und vor allem die Lage an einem nach Norden abfallenden Gebiet. Diese bedingt auch einen längeren Schattenwurf südlich gelegener Gebäude.

Insgesamt ist festzustellen, dass die Gebäude durch die Lage am Nordhang trotz lockerer Bebauung hohe Intensitätsverluste aufweisen. Die Lage verursacht einen längeren Schattenwurf, insbesondere in den Wintermonaten, was den Effekt maßgeblich beeinflusst.

Die geplanten Gebäudestrukturen schränken die Nutzung von passiver Solarenergie somit ein. Aufgrund der Hanglage und dem Ziel, kosten- und flächensparend zu bauen, bestehen jedoch kaum Optimierungsspielräume. Würden die Gebäudehöhen verringert oder die Gebäudeabstände vergrößert, um die gegenseitige Verschattung zu reduzieren, würde dies zwar zu einer geringeren Dichte führen, die Planung ließe sich aber nicht mehr wirtschaftlich umsetzen. Unabhängig von der passiven Solarnutzung ist die aktive Solarnutzung auf den Dächern uneingeschränkt möglich.

Energieversorgung

Eine Versorgung des Plangebietes mit Fernwärme wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens geprüft, kann jedoch aufgrund mangelnder Verfügbarkeit nicht zur Anwendung kommen.

Für die Integration eines Nahwärmenetzes weist das Plangebiet eine zu geringe Größe auf und es würde zu Verlust an Wohnraum führen.

Durch erhöhte Anforderungen an die Energieeffizienz jedes einzelnen Gebäudes kann der Heizwärmebedarf und damit der CO2-Ausstoß - zumindest im Betrieb - deutlich gesenkt werden. Im städtebaulichen Vertrag wird vereinbart, dass alle Gebäude mindestens entsprechend den Anforderungen des Energiestandards Klimafreundlicher Neubau gebaut werden, die aktuell auch nach der Bundesförderung effiziente Gebäude gefördert werden.

Solardachpflicht

Der Rat der Stadt Dortmund hat 2021 das Handlungsprogramm Klima/Luft 2030 beschlossen. Das Handlungsprogramm beschreibt das Arbeitspensum, um bis 2050 klimaneutral zu werden. Der Rat hat darüber hinaus beschlossen, dass die Stadt Dortmund schon bis 2035 klimaneutral sein soll. Um dieses Klimaschutzziel zu erreichen, muss in Zukunft u. a. deutlich mehr regenerativer Strom und regenerative Wärme erzeugt werden. Um das ambitionierte Ziel zu erreichen, muss der Gebäudesektor, der heute zu einem großen Anteil an den gesamten CO2-Emissionen beteiligt ist, einen wesentlichen Beitrag leisten.

Eine Regelung zur Installation von PV-Anlagen wird in den städtebaulichen Vertrag mit dem Investor aufgenommen und über diesen vorgegeben.

13 Sonstige Belange

Kampfmittel

Gemäß Auskunft des Kampfmittelbeseitigungsdienstes vom 20.10.2017 liegt das Plangebiet nicht in einem Bombenabwurfgebiet. Weitergehende Maßnahmen sind demnach nicht erforderlich.

Es kann jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass sich Kampfmittel im Erdreich befinden.

Weist bei Durchführung des Bauvorhabens der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst bzw. die Polizei einzuschalten. Der Bebauungsplan Ap 219 enthält einen entsprechenden Hinweis zum Umgang mit möglichen Kampfmitteln.

Bodeneingriffe und Meldepflicht von Bodenfunden

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden.

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 - 93750; Fax: 02761 - 937520), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige un-

verändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

Baumschutzsatzung

Soweit keine anderen Regelungen getroffen werden, gelten für den vorhandenen Baumbestand die Bestimmungen der "Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Dortmund" in der jeweils gültigen Fassung.

Begrünungsmaßnahmen nach anerkanntem Stand der Technik

Hinsichtlich der Dachbegrünung wird auf die FLL-Richtlinie zur Dachbegrünung in der jeweils gültigen Fassung verwiesen. Hinsichtlich der Pflanzung von Bäumen wird auf die FLL-Richtlinien „Empfehlungen für Baumpflanzungen“, Teile 1 und 2, in der jeweils gültigen Fassung sowie auf die DIN-Normen 18915 und 18916 verwiesen.

Bei der Stellplatz- und Straßenbegrünung ist ein geeignetes Pflanzsubstrat gem. der Festlegungen der FLL (Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V.) einzubauen. Die Dachbegrünung ist nach den Qualitätskriterien der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie 2018 (www.fll.de) durchzuführen. Die festgesetzte mindestens 8 cm starke Magersubstratauflage muss den Abflussbeiwert C von 0,5 gemäß der FLL-Richtlinie erzielen.

Dachbegrünung und Photovoltaik

Anlagen zur Photovoltaik auf flach geneigten Dächern und Flachdächer sind zusätzlich zu der festgesetzten Dachbegrünung zulässig. Um eine flächige, extensive Dachbegrünung technisch-rechtlich zu ermöglichen, ist die Photovoltaik-Anlage aufzuständern. Zudem wirkt sich der lokale Kühleffekt der Bepflanzung positiv auf die Produktivität der Photovoltaik-Anlage aus.

Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB

Mutterboden im Sinne der DIN 18 300, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Der Mutterboden ist vordringlich im Gebiet der Bebauungsplanänderung wieder einzubauen. Zugunsten von „Wiederandeckungsmaßnahmen“ ist eine Bodenverdichtung zugunsten der Vegetationsentwicklung und Flächenversickerung zu vermeiden.

Bodenaushub

Es ist darauf zu achten, dass Bodenaushub nicht als Abfall anfällt. Der notwendige Bodenaushub sollte auf dem jeweiligen Gelände verbleiben. Notwendige Verfüllmaßnahmen und Geländemodellierungen sollten nur mit unbelastetem Material erfolgen. Der Einsatz von Recyclingbaustoffen oder belastetem Bodenaushub ist vorher mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen.

Gasaustritte (Methan)

Nach der Karte der potentiellen Methangasaustritte der Stadt Dortmund liegt das Plangebiet in der Zone 0. Gemäß der Bezirksregierung Arnsberg - Abt. 6 Bergbau und Energie - sind Methanaustritte nicht zu erwarten.

Rückbau Tankanlage

Die sich im Plangebiet befindende Tankanlage ist vollständig zurückzubauen. Der Rückbau ist fachgutachterlich zu begleiten. Die Dokumentation des Rückbaus ist der Unteren Bodenschutzbehörde zu übergeben.

Einsichtnahme von DIN-Normen

Soweit in diesem Planverfahren auf DIN-Vorschriften oder sonstige außerstaatliche Regelwerke Bezug genommen worden ist, können diese bei Bedarf im Stadtplanungs- und Bauordnungsamt der Stadt Dortmund eingesehen werden.

Außerkrafttreten von Vorschriften

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Ap 129 „Aplerbecker Mark-Ost". Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Ap 219 - Verseweg - werden die bisherigen Festsetzungen durch die neuen Festsetzungen vollständig ersetzt.

14 Städtebauliche Zahlenwerte

Gesamter Planbereich	**9.240 m²**	**100 %**
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	**1.435 m²**	**16,0 %**
Reines Wohngebiet	**7.805 m²**	**84,0 %**
Geplante Wohneinheiten	**27**	

Anhänge

- Pflanzenauswahlliste

Dortmund, den 14.03.2023

Niedergethmann

Stellv. Fachbereichsleiterin

Pflanzenauswahlliste mit Arten der potentiellen natürlichen Vegetation in Dortmund

Heckenpflanzen (freiwachsend oder für Schnitthecken)

Acer campestre	Feldahorn
Berberis vulgaris	Sauerdorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Ilex aquifolium	Stechpalme, Stechhülse
Ligustrum ovalifolium	Breitblättriger Liguster
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster

Rank- und Kletterpflanzen z.B. Begrünung Müllplätze

Clematis vitalba	Waldrebe
Hedera helix	Gewöhnlicher Efeu
Humulus lupulus	Echter Hopfen
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Lonicera perclymenum	Waldgeißblatt
Clematis montana	Anemonen Waldrebe

Bodendecker / Stauden / Gräser u.a., z.B. für Baumscheiben

Ajuga reptans	Kriechender Günsel
Briza media	Zittergras
Calluna vulgaris	Besenheide, Sommerheide
Carex sylvatica	Waldsegge
Deschampsia caespitosa	Rasenschmiele, Waldschmiele
Erica tetralix	Glockenheide
Galium odorata	Waldmeister
Genista anglica	Englischer Ginster
Genista pilosa	Behaarter Ginster
Genista tinctoria	Färber-Ginster
Geranium pratense	Wiesen-Storchschnabel
Hedera helix	Gewöhnlicher Efeu
Lamiastrum galeobdolon	Goldnessel
Luzula multiflora	Vielblütige Waldsimse
Luzula pilosa	Behaarte Waldsimse
Luzula sylvatica	Waldhainsimse
Lysimachia nummularia	Pfennigkraut
Pachysander terminalis	Dickmännchen
Potentilla fruticosa in Sorten	Fingerstrauch in Sorten
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer

Sedum sexangulare	Milder Pfeffer
Vinca minor	Kleines Immergrün
Waldsteinia ternata	Waldsteinie, Dreiblättrige Golderdbeere

Extensive Dachbegrünung Sedum-Sprossensaat (20% der Fläche mit heimischen Wildkräutern als Topfballen)

Allium schoenoprasum	Schnittlauch
Dianthus carthusianorum	Kartäuser Nelke
Hieracium pilosella	Kleines Habichtskraut
Origanum vulgare	Echter Dost
Prunella vulgaris	Gewöhnliche Braunelle
Sanguisorba minor	Kleiner Wiesenknopf (auch Pimpinelle)
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer
Sedum album	Weiße Fetthenne
Sedum reflexum	Felsenfetthenne
Sempervivum tectorum	Dachhauswurz
Thymus pulegioides	Breitblättriger Thymian
Trifolium arvense	Hasenklee

Intensive Dachbegrünung Stauden

Achillea tomentosa	Filzige Schafgarbe
Allium spec.	Zierlauch
Aster dumosus	Kissenaster
Campanula spec.	Glockenblume (Arten)
Carlina spec.	Golddistel, Eberwurz (Arten)
Dianthus carthusianorum	Kartäusernelke
Echium vulgare	Gewöhnlicher Natternkopf
Fragaria viridis	Hügelerdbeere
Geranium sanguineum	Blutstorchschnabel
Sedum spec.	Fetthenne, Mauerpfeffer
Sempervivum spec.	Hauswurz (Arten)
Thymus praecox	Frühblühender Thymian

Intensive Dachbegrünung Gräser

Briza media	Zittergras
Carex digitata	Fingersegge
Carex flacca	Blaugrüne Segge
Carex montana	Berg Segge
Carex ornithopada	Vogelfußsegge
Festuca ovina	Echter Schafschwingel
Festuca rupicaprina glauca	Schwingel
Koeleria glauca	Blaues Schillergras
Melica ciliata	Wimper-Perlgras

Rechtsgrundlagen

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV. NRW, S. 666), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 29. September 2020 (GV. NRW. S. 916)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBI. I, S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV. NRW., S. 421), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 218b)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBI. I, S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBI. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 04.05.2017 (BGBI. I, S. 1057)

Gutachten

Artenschutzprüfung, biopace - Büro für Planung, Ökologie & Umwelt, Münster, 10.08.2021

Stellungnahme zur Betroffenheit von Bäumen, biopace - Büro für Planung, Ökologie & Umwelt, Münster, 19.08.2021

Auswertebericht zur Bodenanalytik, Ingenieurbüro Düffel, Dortmund, 23.09.2021

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls für den Bau einer Straße, Heller + Kalka Landschaftsarchitekten, Herne, März 2021

Ermittlung/Darstellung der Umweltauswirkungen, Heller + Kalka Landschaftsarchitekten, Herne, Mai 2022

Schalltechnische Untersuchung, Brilon Bondzio Weiser, Bochum, 30.03.2022

Entwässerung, Erläuterungsbericht, GEOPLAN, Wuppertal, Februar 2022

Verkehrsuntersuchung, Planersocietät, Dortmund, März 2022