# BEGRÜNDUNG

## ZUM BEBAUUNGSPLAN BR 198 AN DEN RÜHLEN

## 1. AUSFERTIGUNG

Planungsamt
Stadt Dortmund

# BEGRÜNDUNG

**zum**

**Bebauungsplan Br 198 - An den Rühlen -**

**Inhaltsverzeichnis**


1. Räumlicher Geltungsbereich

2. Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes

3. Derzeitige Situation im Planbereich

4. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

5. Erläuterungen zum Bebauungsplan
5.1 Topographie
5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

6. Verkehrliche Erschließung
6.1 Äußere Erschließung
6.2 Innere Erschließung
6.3 Öffentlicher Personennahverkehr
6.3 Ruhender Verkehr

7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen nach § 9 BauGB Abs. 1 Nr. 25 a) und b)

8. Gestaltungsfestsetzungen nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) in der Verbindung mit § 81 Abs. 1 in Verbindung mit § 81 Abs. 4 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW)
8.1 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen
8.2 Dachform - Dachneigung -

9. Ver- und Entsorgung

10. Bodenbelastung

11. Immissionen
11.1 Fluglärm
11.2 Verkehrslärm

12. Ausgleichs- und eingriffsminimierende Maßnahmen
12.1 Gesetzliche Grundlagen
12.2 Beeinträchtigung des Naturhaushaltes
12.3 Eingriffsminimierende Maßnahmen
12.3.1 Begrünung von Garagenflachdächern
12.3.2 Fassadenbegrünung
12.3.3 Erhalt vorhandener Gehölze
12.3.4 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen
12.3.5 Pflanzung von Hecken als Einfriedung / Pflanzung von Einzelbäumen
12.3.6 Begrünung der Vorgärten entlang der Erschließungsstraße
12.3.7 Artenauswahl
12.4 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

13. Denkmalschutz und Denkmalpflege

14. Bodenordnende Maßnahmen und sonstige Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

15. Städtebauliche Zahlenwerte

16. Kosten

## 1. Räumlicher Geltungsbereich

Planbereich zwischen der Nordseite des Erlemannsweges im Süden, der östlichen Grenze der Flurstücke, Gemarkung Brackel, Flur 5, Nr. 604 bis 606, 551 bis 55 und 406 im Osten, der Westseite der Flurstücke bis 222, 237 bis 239, 269, 284, 285 und 415 im Westen, der Nordwestseite der Flurstücke 414, 415, 571 bis 576, 549 und 604 im Nordwesten und der Südseite der Flurstücke 222, 401, 408, 407 und 406 im Süden in Dortmund-Brackel.

## 2. Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Um dem dringenden Bedarf an Wohnbaugrundstücken in Dortmund kurzfristig Rechnung zu tragen, soll der unverplante Innenbereich zwischen der Straße Borgmannsweg und der Straße "An den Rühlen" einer Wohnbebauung zugeführt werden. Der Flächennutzungsplan stellt diesen Bereich als Wohnbaufläche dar. Geplant sind Einzel- und Doppelhäuser, die sich nach der Art und dem Maß der baulichen Nutzung an der vorhandenen Bebauung orientieren.

## 3. Derzeitige Situation im Plangebiet

Auf den Flächen im Innenbereich, auf denen eine Wohnbebauung realisiert werden soll, befinden sich Mietergärten und Rasenflächen sowie zum Teil umfangreiche Nadelgehölze. Ringsherum grenzt die Wohnbebauung mit ihren Grundstücken an. Eine Ausnahme bildet lediglich die Parzelle 555, die im Osten an die Straße "An den Rühlen" angrenzt. Dieser Teil wird derzeit als Gemüsegarten bzw. Wiese genutzt.

## 4. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Br 198 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von etwa 32 Wohnungseinheiten geschaffen werden. Durch diese Planung soll dem dringenden Bedarf an Wohnbaugrundstücken Rechnung getragen werden.

Es ist eine eingeschossige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen, die sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung an dem im Bebauungsplan-Bereich vorhandenen Baubestand sowie an der Siedlungsstruktur der Umgebung orientiert. Es sollen ausschließlich Reine Wohngebiete festgesetzt werden.

Die Erschließung der geplanten Wohnbereiche erfolgt über eine Mischverkehrsfläche, die von der Straße "An den Rühlen" nach Westen in den Bereich hineingeführt wird und im Bereich ihres südlichen Teiles in einer Wendeanlage endet.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund stellt den Bebauungsplan-Bereich als Wohnbaufläche dar, so daß der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

## 5. Erläuterungen zum Bebauungsplan

### 5.1 Topographie

Bei dem überplanten Gebiet handelt es sich um ein Gelände, das von Süden nach Norden im gesamten Bereich abfällt.

### 5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Reines Wohngebiet

Die vorhandene Straßenrandbebauung südlich des Erlemannsweges einschließlich Haus-Nr. 14, die Straßenrandbebauung sowie nordwestlich der Buddinkstraße mit dem Haus-Nr. 8 sollen entsprechend ihrer derzeitigen Nutzung als Reines Wohngebiet festgesetzt werden. Die gewählte Festsetzung der Einzel- und Doppelhausbebauung sind ebenso wie die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse (1-geschossig) aus dem Bestand abgeleitet. Durch die "Einzel- und Doppelhäuser"-Festsetzung wird den Eigentümern die Möglichkeit eröffnet, zu einem späteren Zeitpunkt die Grundstücke mit Doppelhäusern zu bebauen.

Die geplante Wohnbebauung im Innenbereich zwischen den Straßen "An den Rühlen", Borgmannsweg, Erlemannsweg und der Buddinkstraße orientiert sich an der bereits vorhandenen angrenzenden Bebauung. Entsprechend ist ein Reines Wohngebiet mit einer 1-geschossigen Bebauung mit Einzel- und/oder Doppelhäusern geplant.

Das gewählte Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl von 0,4 orientiert sich an dem in diesem Siedlungsgebiet vorherrschenden Bestand.

## 6. Verkehrliche Erschließung

### 6.1 Äußere Erschließung

Über die Straße "An den Rühlen" im Osten und den Briefsweg im Nordosten in Verlängerung Donnerstraße ist eine direkte Anbindung des Planbereiches an das Ortszentrum Asseln sowie an den Asselner Hellweg gewährleistet.

Der durch die hinzukommende Bebauung anfallende Ziel- und Quellverkehr (ca. 32 Wohnungseinheiten) kann von der Verkehrsfläche der Straße "An den Rühlen" problemlos aufgenommen werden.

## 6.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung der geplanten Wohnbebauung erfolgt über eine Mischverkehrsfläche von 5,5 m Breite, ausgehend von der Straße "An den Rühlen" nach Westen.

Ziel des Bebauungsplanes ist im weiteren die Schaffung einer Wegeverbindung von der geplanten Mischverkehrsfläche nach Norden zur Buddinkstraße.

## 6.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes erfolgt in ca. 600 m Entfernung eine tangentiale Erschließung durch die Straßenbahnlinie 408 mit der Haltestelle "Am Hagedorn". Bis zur Haltestelle "S 4 Unna - Stadthaus - Lütgendortmund - "sind es ebenfalls ca. 600 m.

## 6.4 Ruhender Verkehr

Die erforderlichen öffentlichen Stellplätze sollen südlich der Wendeanlage der geplanten Mischverkehrsfläche und nördlich im Eingangsbereich der geplanten Erschließungsstraße untergebracht werden. Den jeweiligen Stellplätzen werden Baumscheiben zugeordnet, die mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen - Sträuchern oder Stauden - bepflanzt werden sollen.

## 7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB

Die im Bebauungsplan unter § 1 enthaltenen textlichen Festsetzungen finden ihre gesetzliche Grundlage im § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB.

Neben ihrer städtebaulichen bzw. stadtgestalterischen Bedeutung dienen diese Festsetzungen auch der Beachtung der übrigen Grundsätze der Bauleitplanung wie Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und Schutz der natürlichen Lebensgrundlage. Des weiteren übernehmen sie wichtige eingriffsminimierende Funktionen zur Reduzierung der mit Realisierung des Planungsvorhabens verbundenen Beeinträchtigen. Durch sie soll erreicht werden, daß der Anteil der versiegelten Grundstücksflächen so gering wie möglich gehalten wird und das Kleinklima durch Minimierung von Lufttemperaturschwankungen positiv beeinflußt wird. Dies wiederum trägt zur Schaffung eines gesunden Wohnumfeldes bei und erfüllt die Ansprüche des § 1 Abs. 5 BauGB an gesunde Wohnverhältnisse. Zur Realisierung dieser Zielsetzung werden nachfolgende Begrünungsmaßnahmen festgesetzt. Ergänzende Erläuterungen zu den Festsetzungen erfolgen unter Punkt 11.3 "Eingriffsminimierende Maßnahmen":

- Pflanzung von Hecken/Grundstücksbegrünung
- Begrünung von Garagenflachdächern
- Fassadenbegrünung
- Begrünung der Vorgärten entlang der Erschließungsstraße.

Die vorgeschriebenen Bepflanzungen sind in einer Pflanzenliste beispielhaft aufgeführt, die der Begründung als Anlage beigefügt ist.

## 8. Gestaltungsfestsetzungen nach § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 81 Abs. 1 und Abs. 4 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW)

§ 81 BauO NW bietet die spezielle rechtliche Grundlage, um erforderliche Gestaltungsregelungen zu treffen und diese gemäß § 9 Abs. 4 BauGB als Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen.

### 8.1 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die textliche Festsetzung unter § 3 über die bei der Herstellung von privaten Verkehrsflächen auf den Baugrundstücken - wie Garagenzufahrten und Stellplätzen für Kfz - zu verwendenden Materialien soll nicht nur den städtebaulichen Ansprüchen gerecht werden, sondern auch ermöglichen, die nicht bebauten Grundstücksflächen attraktiv zu gestalten, ohne dabei die ökologischen Anforderungen nach möglichst geringer Flächenversiegelung zu vernachlässigen. Neben der positiven optischen Gestaltungswirkung hat die Ausbildung mit wasserdurchlässigen Materialien den Vorteil, daß Niederschlagswasser dem Grundwasser unmittelbar zugeführt werden kann.

Auch leisten diese unversiegelten Flächen für den Grundstückseigentümer den Beitrag, laufende Folgekosten wie z. b. Grundbesitzabgaben zu senken, da sie nicht in die Berechnung der Abwassergebühren einbezogen werden.

Die Befestigung der Stellplätze und Transportwege für Müllbehälter ist bereits durch die - hier speziellere - "Satzung über die Abfallentsorgung in der Stadt Dortmund" geregelt, so daß es keiner weiteren Ausgestaltung durch den Bebauungsplan mehr bedarf.

### 8.2 Dachform - Dachneigung -

Die gewählten Dachform "Satteldach" sowie die Dachneigungen in dem neu überplanten Innenbereich orientieren sich an der bereits vorhandenen Bebauung nördlich des Erlemannsweges, östlich des Borgmannsweges und westlich der Straße "An den Rühlen".

## 9. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Bebauungsplan-Bereiches ist durch bestehende Einrichtungen gewährleistet. Allerdings erfordert die Realisierung der geplanten Bebauung im Innenbereich den Bau eines zusätzlichen Kanals, der an die vorhandene Kanalisation der Straße "An den Rühlen" angeschlossen werden kann.

Es wird nicht nur aus ökologischer Sicht, sondern auch zur Entlastung des städtischen Entwässerungssystems (Kanäle und andere Einrichtungen) notwendig, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens in jedem Einzelfall unter Hinzuziehung der gültigen Fassung der Satzung der Stadt Dortmund über die Entwässerung der Grundstücke zu überprüfen, ob das Niederschlagswasser, statt es in die Kanalisation einzuleiten, über geeignete Maßnahmen dem Grundwasser zugeführt werden kann.

Soweit diese Möglichkeit besteht, ist hiervon Gebrauch zu machen. Die wasserrechtlichen Vorschriften sind dabei zu beachten. Bei dem Niederschlagswasser handelt es sich vornehmlich um Wasser der Dachentwässerung von Gebäuden sowie der Flächenentwässerung von Grundstücksteilen.

Die künftige Abfallsammlung im Bebauungsplan-Gebiet wird durch die Entsorgung Dortmund GmbH (EDG) sichergestellt.

## 10. Bodenbelastungen

Im Planbereich existieren keine Flächen, die im Übersichtsplan der Altstandorte und Altablagerungen gekennzeichnet sind. Auch sonstige Erkenntnisse über Altlasten liegen nicht vor.

## 11. Immissionen

### 11.1 Fluglärm

Das Gebiet des Bebauungsplanes Br 198 liegt ca. 1,5 km nordwestlich des Flughafenbezugpunktes. Der Umfang des Lärmschutzbereiches von Verkehrsflughäfen, die dem Fluglinienverkehr angeschlossen sind, wird entsprechend § 2 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm in zwei Schutzzonen gegliedert. Die Schutzzone 1 umfaßt das Gebiet, in dem der vom Fluglärm hervorgerufene äquivalente Dauerschallpegel 75 dB(A) übersteigt, die Schutzzone 2 das Gebiet, indem der äquivalente Dauerschallpegel 67 dB(A) übersteigt. Das Land Nordrhein-Westfalen hat darüber hinaus im Landesentwicklungsplan (LEP) IV ein Lärmschutzgebiet mit den Schutzzonen A, B und C definiert, die die Gebiete mit den von Fluglärm hervorgerufenen äquivalenten Dauerschallpegeln von > 75 dB(A), > 67 dB(A) und > 62 dB(A) umfassen. Das Lärmschutzgebiet entsprechend LEP IV kann sich von dem Lärmschutzbereich gem. Fluglärmgesetz dahingehend unterscheiden, daß in die Ermittlung der äquivalenten Dauerschallpegel auch längerfristige Prognosen (mehr als die im Fluglärmgesetz vorgesehenen 10 Jahre) eingehen können.

Das Bebauungsplangebiet Br 198 liegt ca. 700 m außerhalb der Schutzzone C (62 dB(A)-Linie). Außerdem ist anzumerken, daß die geplante Bebauung ca. 1 km nördlich der gedachten Verlängerung der Start- und Landebahn liegt und nicht von Flugzeugen überflogen wird.

Die im Zuge der Genehmigung für den Verkehrslandeplatz Dortmund-Wickede 1985 durchgeführten Ermittlungen der Lärmbelastungen durch Fluglärm hat für den unmittelbar angrenzenden Bereich Ertmarweg/In den Ostgärten einen äquivalten Dauerschallpegel von 50,7 dB(A) ergeben. Da eine wesentliche Änderung zwischenzeitlich nicht eingetreten ist, kann davon ausgegangen werden, daß die durch den Fluglärm verursachte Lärmbelastung in dem Bebauungsplanbereich in gleicher Größenordnung liegt.

Darüber hinaus ist anzumerken, daß entsprechend der Betriebsgenehmigung auf dem Flughafen Dortmund-Wickede keine Nachtflüge durchgeführt werden, d. h. in der Zeit von 22.00 - 06.00 Uhr finden dort keine Flüge statt.

Zusammenfassend ist festzustellen, daß sich die vom Luftverkehrslandeplatz ausgehenden Immissionen unterhalb der zulässigen Richtwerte der DIN 18005 für den Tag von 55 dB (A) und für die Nacht von 45 dB (A) bewegen. Somit werden keine besonderen Maßnahmen zum Schallschutz für den Bereich des Bebauungsplanes Br 198 erforderlich.

### 11.2 Verkehrslärm

Die an die geplante Wohnbebauung angrenzenden Straßen Buddinkstraße im Norden, Bergmannsweg im Westen, Erlemannsweg im Süden und die Straße "An den Rühlen" im Osten sind ausschließlich Erschließungsstraßen die teilweise in Wendeanlagen enden. Wegen der geringen Anzahl der zu erschließenden Wohnungseinheiten erreichen diese Erschließungsstraßen einen DTV-Wert, der unter 500 Kfz/24 h liegt. Die hiervon ausgehenden Lärmimmissionen sind geringfügig und überschreiten die Richtwerte der DIN 18005 für den Tag (55 dB (A) und für die Nacht (45 dB (A) nicht.

Somit macht die Verkehrsbelastung keine besonderen Schallschutzvorkehrungen erforderlich.

## 12. Ausgleichs- und eingriffsminimierende Maßnahmen

### 12.1 Gesetzliche Grundlagen

Nach § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB sind innerhalb der Bauleitplanung die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen sowie das Klima zu berücksichtigen.

Das Bundesnaturschutzgesetz - zuletzt geändert durch Art. 5 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 - gibt den weiteren gesetzlichen Rahmen zur Definition dieser Belange.

Demnach ist ein Eingriff die Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt (§ 8 BNatSchG).

Nach § 8 BNatSchG ist über Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung eines Bauleitplanes zu erwarten sind, unter entsprechender Anwendung des § 8 Abs. 2 (Ausgleichspflicht des Verursachers) und der Vorschriften über Ersatzmaßnahmen im Sinne des § 8 Abs. 9 BNatSchG nach den Vorschriften des Baugesetzbuches und des Maßnahmengesetzes zum BauGB in der Abwägung nach § 1 BauGB zu entscheiden.

## 12.2 Beeinträchtigung des Naturhaushaltes

Die im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplanes vorgesehenen Bauprojekte stellen aus folgenden Gründen eine Beeinträchtigung des Naturhaushaltes dar:

- Veränderung des Wasserhaushaltes durch Versiegelung und Verdichtung des Bodens;

- Veränderung bzw. Zerstörung gewachsener Bodenstrukturen;

- Inanspruchnahme von Gärten in einem unbebauten Innenbereich, die primär von Nadelgehölzen geprägt werden. Weiterhin ist überalterter Obstbestand und stellenweise Weidenaufwuchs vorhanden. Eine besondere Bedeutung innerhalb eines Biotopverbundsystems ist nicht gegeben.

Nach § 8 Abs. 2 BNatSchG und § 4 Abs. 4 des Landschaftsgesetzes Nordrhein-Westfalen sind vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landespflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landespflege erforderlich ist. Eine völlige Unterlassung des Eingriffes, d. h. ein genereller Verzicht auf die beabsichtigte Wohnbebauung scheidet hier aus, da

1. bereits der Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund als Instrument der generellen Planung eine Nutzung dieser Flächen zu Wohnzwecken darstellt,

2. das innerhalb des Stadtbezirkes bestehende Defizit an Wohnbauflächen durch diese Nutzung minimiert werden kann.

Deshalb ist den Belangen der Eingriffsminimierung und des Ausgleiches besonderes Gewicht beizumessen.

## 12.3 Eingriffsminimierende Maßnahmen

### 12.3.1 Begrünung von Garagenflachdächern

Die geforderte Dachbegrünung gemäß § 2 der textlichen Festsetzungen stellt neben den zuvor genannten Gründen eine notwendige Eingriffsminimierung im Sinne des Landschaftsgesetzes dar:

- Die Dachbegrünung senkt und drosselt den Oberflächenabfluß von Niederschlägen.
- Sie erhöht durch die natürliche Verdunstung die Luftfeuchtigkeit und trägt damit zur erhöhten Staubbindung über dem Dachbereich bei.
- Ferner bietet sie Lebensraum für Pflanzen und Kleinlebewesen.

### 12.3.2 Fassadenbegrünung

Die Vorschrift der Fassadenbegrünung trägt gleichfalls in besonderem Maße zur Eingriffsminimierung der erfolgten Flächenversiegelung bei. Weiterhin führt die Fassadenbegrünung durch die Verdunstungsfähigkeit der Vegetationsdecke zu einer positiven Beeinflussung des Kleinklimas und trägt dadurch gleichzeitig zur Verbesserung des Lufttemperaturverlaufes, zur Erhöhung der Luftfeuchtigkeit, zur Bindung von Staub bzw. zur Staubsedimentation durch eine Windverlangsamung bei.

Darüber hinaus bieten Fassadenbegrünungen Lebensraum für zahlreiche im ökologischen Kreislauf unentbehrliche Tiere.

Zur Erreichung dieser ökologischen Ziele ist es erforderlich, daß die zu begrünenden Fassadenflächen eine geschlossene Mindestlänge von 3 m aufweisen. Der Ausschluß von Pflanzenbehältern für Kletterpflanzen ergibt sich aus der Natur der Sache, da eine artengerechte Anpflanzung auf Dauer hierdurch nicht zu erreichen ist.

Nicht zuletzt haben die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen weitergehende Funktionen und Vorteile. So mindern sie ganz wesentlich die Temperaturextreme auf der empfindlichen Außenhaut eines Gebäudes und in seinen Räumen. Sie bewirken einen Kühleffekt im Sommer und schützen das Gebäude vor unnötiger Auskühlung im Winter durch Verbesserung der Wärmedämmung bis zu 10 %. Fassadenbegrünungen schützen somit die Außenhaut des Gebäudes vor möglichen Schäden wie z. B. Spannungsrissen, halten Schlagregen durch die Belaubung von den Gebäudeaußenflächen ab und erhöhen den Schutz der Grundmauern durch Wasseraufnahme des Wurzelsystems.

### 12.3.3 Erhalt vorhandener Gehölze

Vorhandene prägnante und wertvolle Laubbäume werden erhalten und sind im Bebauungsplan als erhaltenswerte Einzelgehölze dargestellt. Es handelt sich um eine zweistämmige Traubenkirsche, ein Weißdorn, eine Weide sowie zwei Birken.

### 12.3.4 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Durch textliche Festsetzung ist vorgegeben, daß die privaten Verkehrsflächen auf den Baugrundstücken wie Stellplätze, Garageneinfahrten und Eingangsbereiche mit Rasenpflaster, Rasengittersteinen, offenfugiger Pflasterung (Fugenbreite mindestens 20 mm) oder vergleichbaren wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen sind.

Diese Gestaltungsfestsetzung wird den städtebaulichen Ansprüchen gerecht, auch die nicht überbaubaren Grundstücksflächen attraktiv zu gestalten, ohne die ökologischen Anforderung nach möglichst geringer Flächenversiegelung zu vernachlässigen. Neben der positiven optischen Gestaltungswirkung hat die Befestigung mit wasserdurchlässigen Materialien den Vorteil, daß Niederschlagswasser dem Grundwasser unmittelbar zugeführt werden kann.

Darüber hinaus leisten diese unversiegelten Flächen für den Grundstückseigentümer ihren Beitrag, laufende Folgekosten, wie z. B. Grundbesitzabgaben zu senken, da sie nicht in die Berechnung der Abwassergebühren einbezogen werden.

### 12.3.5 Pflanzung von Hecken als Einfriedung/Pflanzung von Einzelbäumen

Mit diesen textlichen Pflanzgeboten sollen einheitliche Grünstrukturen für ein ansprechendes städtebauliches Gesamtensemble gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 4 BauGB geschaffen werden. Die Maßnahmen in ihrer Gesamtheit fördern zudem die Identifikation mit dem Wohnumfeld.

Des weiteren werden durch diese Begrünungsmaßnahmen ökologische Vernetzungsstrukturen im Siedlungsbereich ausgebildet und eine gleichmäßige Durchgrünung erzielt. Insgesamt bleibt eine möglichst geringe Einschränkung der Grundstückseigentümer und die Möglichkeiten einer individuellen Gartengestaltung gewährleistet.

### 12.3.6 Begrünung der Vorgärten entlang der Erschließungsstraße

Entlang der Mischverkehrsfläche ist im Vorgartenbereich als Leitpflanzung und zur Eingrünung der Erschließungsstraße nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB die Pflanzung von Solitärbäumen vorgesehen.

Um auch hier ein einheitliches Bild zu erzielen, soll für jeden Straßenabschnitt nur eine Gehölzart als Leitbaum verwendet werden. Bei der Auswahl der aufgeführten Gehölzarten war entscheidendes Kriterium, eine Baumart zu benennen, deren Endhöhe nicht mehr als 10 - 15 m beträgt und die durch Blüte und Frucht einen visuell ästhetischen und ökologischen Wert mit sich bringt.

### 12.3.7 Artenauswahl

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.

Aus diesen Gründen sind vorrangig Gehölzarten in Anlehnung an die potentiell natürliche Vegetation zu verwenden.

## 12.4 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Das Planungskonzept sieht eine Erweiterung des reinen Wohngebietes um ca. 12.630 qm vor. Bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 beträgt die überbaubare Grundstücksfläche ca. 4.737 qm.

Zuzüglich der geplanten Mischverkehrsfläche von ca. 1.435 qm werden ungefähr 6.172 qm zusätzlich überbaut.

Der Bebauungsplan enthält grundstücksbezogene Festsetzungen zur Eingriffsminimierung (vgl. Punkt 11.3), die zu einer regelmäßigen Durchgrünung des Wohngebietes sowie zu einer Reduzierung des Versiegelungsgrades beitragen.

Die Ausweisung von zusätzlichen Ausgleichs- und Ersatzflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist aufgrund der Lage des Vorhabens in einem dicht besiedelten Raum nicht möglich.

Da die Beeinträchtigung des Vorhabens aufgrund der vorhandenen Biotopwertigkeit sowie der verinselten Lage im Raum nicht sehr erheblich ist, kann die erforderliche Kompensation dementsprechend ausschließlich über die getroffenen Festsetzungen auf den Baugrundstücken - also anhand von Eingriffsminimierung - erfolgen.

## 13. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Planbereich befinden sich keine baulichen Anlagen, die unter Denkmalschutz stehen. Immerhin besteht die Möglichkeit, daß bei Bodeneingriffen Baudenkmäler und somit kulturgeschichtliche Bodenfunde entdeckt werden. Zur weiteren Verfahrensweise in diesen möglichen konkreten Einzelfällen wird auf den textlichen Hinweis im Bebauungsplan verwiesen (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen).

## 14. Bodenordnende Maßnahmen und sonstige Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Für die Realisierung des Bebauungsplanes müssen noch Grundstücke von der Gemeinde erworben werden. Diese Grundstücke sollen möglichst auf freiwilliger Basis der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung zugeführt werden.

15. **Städtebauliche Zahlenwerte**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Reines Wohngebiet | = | 11.193,00 qm | 88,6 % |
| Verkehrsflächen | | | |
| Mischverkehrsfläche | = | 1.331,00 qm | 10,5 % |
| Fuß- und Radweg | = | 104,00 qm | 0,8 % |
| **gesamt:** | | 12.628,00 qm | 100,0 % |

neue Wohneinheiten ca. 32

16. **Kosten**

Überschlägig ermittelt: Stand 1994

| Maßnahmen | Gesamtkosten DM | Erschließungsbeiträge (Zuschüsse) DM | Kostenanteil der Stadt Dortmund DM |
|---|---|---|---|
| Grunderwerb für Straßen und Wege | 52.000,-- | 46.800,-- | 5.200,-- |
| Straßenausbau | 350.000,-- | 315.000,-- | 35.000,-- |
| Kanalausbau | 350.000,-- | - | 350.000,-- |
| **Summe** | **752.000,--** | **361.800,--** | **390.200,--** |

Dortmund, den 07.11.1994

Glaser
Ltd. Städt. Vermessungsdirektor

**Pflanzenlisten**

**Pflanzenliste 1: Großbäume und mittelgroße Bäume**

Großbäume (Endhöhe über 20 m)

| | |
|---|---|
| Acer platanoides | - Spitzahorn |
| Alnus glutinosa | - Schwarzerle |
| Betula pendula | - Sandbirke |
| Fagus sylvatica | - Rotbuche |
| Fraxinus excelsior | - Gemeine Esche |
| Quercus robur | - Stieleiche |
| Tilia cordata | - Winterlinde |
| Ulmus carpinifolia | - Feldulme |

Mittelgroße Bäume (Endhöhe unter 20 m)

| | |
|---|---|
| Acer campestre | - Feldahorn |
| Carpinus betulus | - Hainbuche |
| Crataegus laevigata "Pauls Scarlet" | - Rotdorn * |
| Prunus avium | - Vogelkirsche |
| Pyrus calleryana "Chanticleer" | - Chinesische Wildbirne * |
| Sorbus aria | - Mehlbeere * |
| Sorbus aucuparia | - Eberesche / Vogelbeere |
| Sorbus intermedia | - Schwedische Mehlbeere * |

* *Diese Pflanzenarten sind nur im Straßenraum bzw. im bebautem Umfeld und nicht in der freien Landschaft zu verwenden.*

**Pflanzenliste 2: Obstgehölze**

Apfel

Berlepsch
Bohnapfel
Boskoop
Dülmener Rosenapfel
Gravensteiner
Jakob Lebel
Kaiser Wilhelm
Klarapfel
Roter Sternrenette
Westfälischer Gülderling
Winterrambur

Birnen

Alexander Lucas
Gellerts Butterbirne
Gute Luise
Köstliche von Charneux
Williams Christ
Westfälische Speckbirne

Kirsche

Große schwarze Knorpelkirsche
Schneiders späte Knorpelkirsche
Hedelfinger Riesenkirsche

Pflaume/Zwetschen

Czar
Große grüne Reneklode
Hauszwetsche
Wangenheims Frühzwetsche

Nüsse

| | |
|---|---|
| Juglans regia | - Walnuß |
| Corylus avellana | - Strauchhasel |

**Pflanzenliste 3:** **Gehölze für freiwachsende Hecken mit Gehölzen der potentiell natürlichen Vegetation**

Bäume:

| | |
|---|---|
| Acer campestre | - Feld-Ahorn |
| Carpinus betulus | - Hainbuche |
| Prunus avium | - Vogel-Kirsche |
| Quercus robur | - Stiel-Eiche |
| Sorbus aucuparia | - Vogelbeere, Eberesche |

Sträucher:

| | |
|---|---|
| Cornus sanguinea | - Roter Hartriegel |
| Corylus avellana | - Hasel |
| Crataegus monogyna | - Zweigriffiger Weißdorn |
| Crataegus oxycantha | - Eingriffiger Weißdorn |
| Euonymus europaeus | - Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare | - Liguster |
| Lonicera xylosteum | - Gemeine Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | - Schlehe |
| Rhamnus frangula | - Faulbaum |
| Rosa canina | - Hundsrose |
| Salix caprea | - Salweide |
| Sambucus nigra | - Schwarzer Holunder |
| Rubus fruticosus | - Echte Brombeere |
| Viburnum opulus | - Gemeiner Schneeball |

**Pflanzenliste 4: (Rahmen-)Pflanzungen innerhalb der Wohnbebauung**

| | |
|---|---|
| Amelanchier lamarckii | - Felsenbirne |
| Buddleia davidii | - Sommerflieder |
| Cornus mas | - Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | - Hartriegel |
| Deutzia (Arten und Sorten) | - Deutzie |
| Euonymus europaeus | - Pfaffenhütchen |
| Prunus spinosa | - Schlehe |
| Pyracantha coccinea | - Feuerdorn |
| Spirea (Arten und Sorten) | - Spierstrauch |
| Syringa reflexa und vulgare (ungefüllt blühende Sorten) | - Flieder |
| Weigela (Arten und Sorten) | - Weigelie |

*Anmerkung: Die beispielhaft aufgeführten Arten sind wertvolle Bienennährgehölze.*

**Pflanzenliste 5: Schnitthecken**

| | |
|---|---|
| Carpinus betulus | - Hainbuche |
| Crataegus monogyna | - Weißdorn |
| Ligustrum vulgare "Atrovirens" | - Wintergrüner Liguster |
| Fagus sylvatica | - Rotbuche |

**Pflanzenliste 6: Kletterpflanzen**

Für sonnige Standorte:

| | |
|---|---|
| Campsis radicans | - Trompetenblume |
| Jasminum nudiflorum | - Winter-Jasmin |
| Kletterrosen | |
| Spalierobst | |
| Vitis vinifera | - Echter Wein |
| Wisteria sinensis | - Blauregen |

Für sonnige bis halbschattige Standorte:

| | |
|---|---|
| Aristolochia macrophylla | - Pfeifenwinde |
| Celastrus orbiculatus | - Baumwürger |
| Clematis vitalba u.a. spec. | - Waldrebe |
| Humulus lupulus | - Hopfen |
| Hydrangea petiolaris | - Kletterhortensie |
| Lonicera caprifolium | - Echtes Geißblatt |
| Lonicera periclymenum | - Geißblatt |
| Parthenocissus quinquefolia "Engelmannii" | - Wilder Wein |
| Parthenocissus tricuspidata "Veithii" | - Selbstklimmender Wilder Wein |
| Polygonum aubertii | - Schlingknöterich |

Für schattige Standorte:

| | |
|---|---|
| Hedera helix | - Efeu |

Der Bebauungsplan-Entwurf und diese Begründung haben nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253) in Verbindung mit Artikel 2 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993, BGBl. I, S. 622, BGBl. III 213 - 15) sowie in Verbindung mit den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666) auf die Dauer von zwei Wochen in der Zeit vom 09.01.1995 - 23.01.1995 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Dortmund, 24.01.95

Hänsel

Der Rat der Stadt hat am 04.05.1995 beschlossen, diese Begründung dem Bebauungsplan Br 198 nach § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253, BGBl. III 213 - 1) beizufügen.

Dortmund, 23.05.95

Nickisch