1. Ausfertigung

Begründung

Bebauungsplan Br 207 - Auf dem Hohwart - Änderung Nr. 1

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und
Bauordnungsamt

Inhalt

1.	**Räumlicher Geltungsbereich der Änderung**	**1**
2.	**Gegenwärtige Situation im Änderungsbereich**	**1**
3.	**Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung**	**2**
4.	**Vorgaben und Bindungen**	**2**
4.1	*Regionalplan*	*2*
4.2	*Flächennutzungsplan*	*3*
4.3	*Landschaftsplan*	*3*
4.4	*Bebauungsplan*	*3*
5.	**Städtebauliches Konzept**	**3**
6.	**Art und Maß der baulichen Nutzung**	**4**
7.	**Bauweise und Überbaubare Grundstücksflächen, Stellplätze / Nebenanlagen**	**5**
8.	**Gestaltungsfestsetzungen**	**6**
8.1	*Dachform*	*6*
8.2	*Gestaltung der Doppel- und Reihenhäuser*	*6*
8.3	*Einfriedungen / Pflanzgebote*	*6*
8.4	*Müllbehälter*	*6*
9.	**Erschließung**	**7**
9.1	*Verkehrliche Erschließung – Individualverkehr -*	*7*
9.2	*Öffentlicher Personennahverkehr*	*7*
9.3	*Zu- und Ausfahrtsverbot*	*7*
10.	**Infrastruktur**	**8**
10.1	*Kindergärten*	*8*
10.2	*Spielflächen*	*8*
10.3	*Schulräumliche Versorgung*	*8*
10.4	*Nahversorgung*	*8*
11.	**Umweltbelange**	**8**
11.1	*Gesetzliche Grundlagen*	*8*
11.2	*Abwägungsmaterial und Abwägung*	*9*
11.3	*Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung*	*11*
11.4	*Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen, Grünplanung, Baumersatz*	*12*
11.5	*Anwendung der Bodenschutzklausel*	*16*

12. Ver- und Entsorgung/ Niederschlagswasserbeseitigung/ Überflutungsnachweis **17**

13. Immissionsschutz **18**

13.1 Sportanlagen / Tageseinrichtung für Kinder *18*

13.2 Straßenverkehrslärm *19*

13.3 Gewerbelärmimmissionen *22*

13.4 Luftschadstoffe *22*

13.5 Geruchsimmissionen *22*

14. Energetische Standards / GOSOL **23**

15. Altlasten / Methanausgasungen / Bergbauliche Einwirkungen **24**

16. Kampfmittel **24**

17. Denkmalschutz und Denkmalpflege **24**

18. Städtebauliche Zahlenwerte **25**

19. Kosten **25**

1. Räumlicher Geltungsbereich der Änderung

Der Bereich der Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Br 207 unterteilt sich in zwei Teilbereiche. Beide Teilbereiche befinden sich im Stadtteil Wambel des Stadtbezirks Brackel.

Das nördliche Änderungsgebiet (**Teilbereich A**) besteht aus einem bisher unbebauten Grundstück an der Straße Rennweg und umfasst das Flurstück 484 der Flur 4, Gemarkung Wambel. Die Plangebietsgrenze wird im Norden gebildet durch die Straßenbegrenzungslinie der Straße „Rennweg", im Westen durch die Straßenbegrenzungslinie der Straße „Französischer Weg". Im Süden wird das Plangebiet durch die Grundstücksgrenzen der südlichen Bestandsbebauung begrenzt sowie durch die Flurstücksgrenze des Flurstücks 428. Im Osten verläuft die Plangebietsgrenze entlang der westlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 430 (Gemeinbedarfsfläche Schule).

Das südliche Änderungsgebiet (**Teilbereich B**) umfasst ein bisher unbebautes Grundstück an der Straße „Auf dem Hohwart". Es besteht aus dem Flurstück 518 der Flur 4, Gemarkung Wambel. Begrenzt wird der Änderungsbereich der Teilfläche B im Norden durch die südliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 430, im Westen durch die östlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 516 und 517 und im Osten durch die westliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 949. Im Süden bildet die Straßenbegrenzungslinie der Straße „Auf dem Hohwart" die Plangebietsgrenze.

2. Gegenwärtige Situation im Änderungsbereich

Die Änderungsbereiche umfassen eine insgesamt unbebaute Fläche von ca. 8.450 m². Der **Teilbereich A** hat dabei eine Größe von ca. 2.720 m², der **Teilbereich B** umfasst eine Fläche von etwa 5.730 m². Beide Teilflächen sind unbebaut.

Die **Teilfläche A** hat sich als Wiesenbrache entwickelt. An diese Teilfläche grenzen im Westen und Süden Wohngebiete an. Hierbei handelt es sich um Doppel- und Reihenhausbebauung mit zwei Geschossen, welche auf der Grundlage des Bebauungsplanes Br 207 entstanden ist. Im Osten schließt sich eine größere Freifläche an, die zur Europaschule gehört und als Rasenfläche der Schulsportnutzung dient. Nördlich der Straße „Rennweg" befinden sich mehrere Nutzgebäude, die zu den Anlagen der Rennbahn Dortmund gehören, die sich ebenfalls nördlich des Rennwegs befindet.

Auf der **Teilfläche B** hat sich ruderaler Gehölzaufwuchs entwickelt. Zwei Einzelbäume sind noch erhalten. Die Teilfläche B wird im Westen ebenfalls durch ein im Bebauungsplan Br 207 festgesetztes Allgemeines Wohngebiet begrenzt. Im Norden schließen sich baumbestandene Flächen der Europaschule an. Im Osten grenzt die Fläche an das Gewerbegrundstück eines Steinmetzbetriebes (nur Ausstellung und Verkauf) sowie eine Stellplatzanlage für Friedhofsbesucher an. Im rechtskräftigen Bebauungsplan Br 207 ist diese Fläche als Mischgebiet festgesetzt. Im Süden grenzt die Teilfläche B an die Straße „Auf dem Hohwart" mit ih-

rer Lindenallee als geschützten Landschaftsbestandteil an. Südlich der Straße schließt sich ein weiteres Wohngebiet mit Doppel- und Reihenhäusern mit zwei Geschossen an.

3. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Die **Teilfläche A** ist im bestehenden Bebauungsplan Br 207 als sonstiges Sondergebiet festgesetzt. Zulässig sind hier Läden, Büros, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für Verwaltungen, kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die zulässigen Läden dürfen nur der Nahversorgung für den kurz- und mittelfristigen Bedarf dienen und eine Verkaufsfläche von 800 m² nicht überschreiten.
Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Aufgabe dieser Sondergebietsnutzung zugunsten einer Festsetzung dieses Änderungsbereichs als Allgemeines Wohngebiet. Es handelt sich somit um eine Arrondierung des vorhandenen Wohngebietes beidseits des "Französischen Wegs". Für die beabsichtigte Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes an dieser Stelle steht kein Betreiber zur Verfügung, so dass eine Planänderung städtebaulich geboten ist. Für die Nahversorgung des Wohngebiets steht im Bereich Nußbaumweg/Geßlerstraße ein angemessenes Angebot mit einem Lebensmittel-Vollsortimenter und einem Discountmarkt in noch fußläufiger Entfernung zur Verfügung.
Die seinerzeitige Festsetzung dieser Teilfläche als sonstiges Sondergebiet für das genannte Nutzungsspektrum erfolgte auch unter Immissionsschutzaspekten. Auf Grund der benachbarten Stallungen des Dortmunder Rennvereins war infolge zu erwartender Geruchsbelästigungen eine wohnbauliche Nutzung in diesem Plangebietsbereich nicht möglich. Weitergehende gutachterliche Untersuchungen durch den TÜV Nord im Juni 2007 zeigten, dass gegen eine Wohnbebauung in diesem Plangebietsbereich keine Bedenken mehr bestehen.

Die **Teilfläche B** ist im Bebauungsplan Br 207 als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule" festgesetzt. Diese Teilfläche wird für die Entwicklung der Europaschule nicht mehr benötigt. Hier soll die Festsetzung „Gemeinbedarfsfläche – Schule" teilweise zugunsten eines Allgemeinen Wohngebietes aufgehoben werden und so eine Erweiterung der westlichen Bestandsbebauung, die im Bebauungsplan Br 207 als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist, fortgeführt werden. Der ca. 2000 m² große östliche Teil der Fläche B erhält die Festsetzung „Gemeinbedarfsfläche – TEK" (Tageseinrichtung für Kinder). Im Rahmen der Erfüllung des Rechtsanspruchs auf einen Betreuungsplatz für Kinder ab drei Jahren und ab 2013 für Kinder ab einem Jahr besteht im Planbereich der Bedarf für eine viergruppige Tageseinrichtung für Kinder mit diesem Flächenbedarf. Ein Bebauungskonzept hierfür liegt derzeit noch nicht vor.

4. Vorgaben und Bindungen

4.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg - Teilabschnitt Oberbereich Dortmund - westlicher Teil – stellt das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

4.2 Flächennutzungsplan

Der seit 2004 gültige Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund weist die **Teilfläche A** als Wohnbaufläche aus. Die **Teilfläche B** wird im Flächennutzungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf und in einem ca. 20 m breiten Streifen axial der Straße „Auf dem Hohwart" als Grünfläche - Parkanlage - dargestellt.
Die beabsichtigte Festsetzung kann aufgrund des geringen Flächenumfangs als aus dem FNP entwickelt angesehen werden. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung ist daher entbehrlich.

4.3 Landschaftsplan

Die Plangebiete der **Teilflächen A** und **B** liegen außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes (LP) Dortmund-Mitte.
Südlich der Teilfläche B trifft der Landschaftsplan für die Baumallee Festsetzungen. Die Festsetzungskarte zum LP führt im Mittelstreifen der Straße „Auf dem Hohwart" ab der Einmündung in die Straße Am Gottesacker die ca. 300 m lange Baumallee aus 38 Winter-Linden (Nachpflanzungen) und ca. 10 Krim-Linden (ursprünglicher Bestand) als geschützten Landschaftsbestandteil (LB, Nr. 88) auf.
Das östliche Ende der Lindenallee mündet in die Straße Am Gottesacker. Beidseitig dieser Einmündung wurden wiederum axial geplante Querflächen geschaffen. Beide sind als geschützte Landschaftsbestandteile (LB, Nr. 89) festgesetzt. Das südliche Baumkarree ist komplett mit Linden bestockt. Das nördliche Karree dagegen nur mehr fragmentarisch, da es gewerblich genutzt wird. Insgesamt listet der LP innerhalb der Baumkarrees 37 Winter-Linden auf. Die Bäume sind zwischen 85 und 105 Jahre alt. (Weitere Ausführungen siehe Kapitel 11.4 Grünplanung).

4.4 Bebauungsplan

Die beiden Teilflächen A und B liegen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Br 207. Dieser setzt für die Teilfläche A die Nutzung als sonstiges Sondergebiet fest. Für die Teilfläche B trifft der Bebauungsplan die Festsetzung „Fläche für den Gemeinbedarf - Schule".

5. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept für den **Teilbereich A** sieht eine Bebauung mit Doppel- und Reihenhäusern vor. Erschlossen wird das Plangebiet über eine private Erschließung, die vom Französischen Weg in das Gebiet geführt wird. Geplant ist die Errichtung von zwei Doppelhäusern und einer Reihenhausgruppe mit drei Einheiten mit zwei Geschossen. Die Gebäude werden analog der vorhandenen Nachbarbebauung parallel zum „Rennweg" mit Südorientierung der Gärten ausgerichtet, so dass eine gute passive Solarnutzung gegeben ist. Die Bebauung rückt vom Rennweg ab und nimmt zunächst die Bauflucht der westlich anschließenden Bebauung auf und verspringt dann um ca. 2 m nach Norden, um tiefere Gärten zu erhalten. Der ruhende Verkehr kann daher auf dem Grundstücksstreifen zwischen Rennweg und geplanter privater Erschließungsstraße untergebracht werden. Auch hier wird das Prinzip der westlich anschließenden Gebäudereihe mit den zum Rennweg hin ausgerichte-

ten Stellplätzen und Carports aufgegriffen. Entlang des Rennwegs wird ein 2 m breiter Grünstreifen angeordnet, der eine Heckenpflanzung zur Eingrünung der Stellplätze, Garagen oder Carports ermöglicht und gleichzeitig Platz für eine Regenwasserrückhaltung (Mulde) bietet.

Das Bebauungskonzept für die **Teilfläche B** sieht eine zweigeschossige Einzel- und Doppelhausbebauung mit insgesamt max. fünf Doppelhäusern vor, die direkt über Einzelzufahrten an die Straße „Auf dem Hohwart" angebunden werden. Die Gebäude werden straßenbegleitend im nördlichen Grundstücksbereich angeordnet, so dass sich ausreichend tiefe Südgärten ergeben. Auch hier ist eine gute passive Solarnutzung durch Ausrichtung der Hauptwohnseite in südliche Richtung gegeben.
Die Stellplätze/Carports werden jeweils am Südrand der Grundstücke platziert. Auf Grund der Tiefe der Grundstücke von fast 40 m ergeben sich hierdurch keine Einschränkungen für die Gartennutzung.
Im Osten der Teilfläche soll auf einer ca. 2000 m^2 großen Fläche eine zweigeschossige, viergruppige Tageseinrichtung für Kinder realisiert werden. Eine konkrete Planung hierfür liegt noch nicht vor.

6. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die **Teilfläche A** stellt eine Arrondierung des vorhandenen Wohngebietes „Auf dem Hohwart" dar. Dementsprechend wird auch für diesen Änderungsbereich Allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 BauNVO als Art der baulichen Nutzung festgesetzt.

Der bestehende Bebauungsplan Br 207 setzt für die **Teilfläche A** eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und bei drei zulässigen Vollgeschossen eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 fest. In Anpassung an die Festsetzungen zu den bereits realisierten Wohngebieten und unter Berücksichtigung der Größe der geplanten Grundstücke wird das Maß der baulichen Nutzung im Änderungsbereich mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und mit einer Geschossflächenzahl von 0,8 bei zwei Vollgeschossen festgesetzt. Darüber hinaus wird die maximale Firsthöhe mit 11,00 m über der Gradiente der Erschließungsstraße festgesetzt, um unangemessene Gebäudehöhen zu unterbinden.

Auch die **Teilfläche B** stellt im westlichen Bereich eine Arrondierung des vorhandenen Wohngebietes „Auf dem Hohwart" dar. Dementsprechend wird auch hier Allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 BauNVO als Art der baulichen Nutzung festgesetzt. Im östlichen Bereich wird die Festsetzung „Fläche für Gemeinbedarf" beibehalten, aber die Zweckbestimmung geändert. Entsprechend des erforderlichen Bedarfs ist anstatt „Schule" nun eine „Tageseinrichtung für Kinder" (TEK) an dieser Stelle vorgesehen.

Für die bislang als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzte **Teilfläche B** setzt der Bebauungsplan Br 207 drei Vollgeschosse und keine GRZ fest. In Anlehnung an die Festsetzungen des westlich und südlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebietes und unter Berücksichtigung der Tiefe der Grundstücke werden für den Änderungsbereich die Festsetzungen einer Grundflächenzahl von 0,3 sowie bei zwei zulässigen Vollgeschossen eine Geschossflächen-

zahl von 0,6 getroffen. Darüber hinaus wird die maximal zulässige Firsthöhe auf 11,00 m begrenzt.

Durch diese Festsetzungen wird gewährleistet, dass sich die neue Bebauung in den Zusammenhang der bestehenden Bebauung einfügt und so eine städtebaulich homogene Bebauungssituation geschaffen wird.

Der ca. 2000 m^2 große Bereich der **Teilfläche B**, der als Gemeinbedarf „Tageseinrichtung für Kinder" festgesetzt wird, erhält in Orientierung an die vorhandene und geplante umgebende Bebauung die Festsetzung einer zweigeschossigen Bebauung mit einer maximalen Gebäudehöhe von 9 m.

7. Bauweise und Überbaubare Grundstücksflächen, Stellplätze / Nebenanlagen

Die überbaubare Fläche wird auf den **Teilflächen A und B** durch Baugrenzen festgesetzt. Sie orientiert sich dabei an dem städtebaulichen Entwurfskonzept für die beiden Teilflächen. Zur planungsrechtlichen Sicherung dieses Konzepts werden Einzelbaufelder für die geplante Reihenhausgruppe auf der Teilfläche A sowie für die Doppelhäuser in beiden Plangebietsteilen festgesetzt. Die Größe der überbaubaren Fläche passt sich dabei an die bestehende, im Bebauungsplan Br 207 festgesetzte Bebauung an, so dass eine Integration in das städtebauliche Gefüge gewahrt bleibt.

Entsprechend dem städtebaulichen Konzept wird für die Bauweise bestimmt, dass in der **Teilfläche A** nur Doppel- und Reihenhäuser und in der **Teilfläche B** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

Pro Wohneinheit sind grundsätzlich zwei private Stellplätze nachzuweisen. In den Änderungsplan ist ein entsprechender Hinweis aufgenommen worden. Die Zufahrt zum Carport kann als Stellplatz mitgerechnet werden, wenn diese mindestens 5,0 m lang ist.

Auf der **Teilfläche A** erfolgt die Unterbringung der Stellplätze analog der Bestandssituation westlich des Französischen Wegs nördlich entlang der privaten Erschließungsstraße. In diesem Bereich A sind Stellplätze und Nebenanlagen aber auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, da diese aufgrund der städtebaulichen Konzeption keine nachteiligen Auswirkungen auf das öffentlich wahrnehmbare Erscheinungsbild haben.

Auf der **Teilfläche B** werden jeweils in direkter Zuordnung zu einem Doppelhaus die Stellplatzflächen entlang der Straße „Auf dem Hohwart" angeordnet.
In diesem Bereich sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO Stellplätze und Carports nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Dies erfolgt u. a., um attraktive Außenräume zu sichern und eine geordnete städtebauliche Entwicklung der den Gebäuden zugeordneten Freiflächen zu gewährleisten. Die generelle Zulässigkeit von Stellplätzen und Carports auf den Grundstücken würde bei den nach Süden zur Straße "Auf dem Hohwart" ausgerichteten Flächen zu einer ungeordneten und gegenseitig störenden Situation führen, die im Widerspruch zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung stünde.

Nebenanlagen im Teilbereich B sind deshalb außerhalb der überbaubaren Flächen nur im Zusammenhang mit dem Carport in 5,0 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche realisierbar. Diese Einschränkung im Teilbereich B sichert, dass die Sichtbeziehung auf den Hauptzugangsbereich des Hauptfriedhofs nicht durch eine Vielzahl von Nebengebäuden in den Vorgartenbereichen gestört wird.

8. Gestaltungsfestsetzungen

8.1 Dachform

Bezugnehmend auf die bereits realisierte Wohnbebauung wird die Dachform für die Teilflächen A und B mit Satteldach (SD) und einer zulässigen Dachneigung von 37 – 42 ° festgesetzt. Hiermit soll gewährleistet werden, dass sich die neuen Wohngebiete harmonisch in den Bestand einfügen und eine städtebaulich geordnete Dachlandschaft entsteht.

8.2 Gestaltung der Doppel- und Reihenhäuser

Doppel- und Reihenhäuser sollen einheitlich gestaltet werden. Zu diesem Zweck wird festgesetzt, dass jedes Doppelhaus und jedes Reihenhaus mit der gleichen First- und Traufhöhe, Dachform und -neigung sowie mit dem gleichen Dachüberstand auszuführen sind. Die Fassaden und Dacheindeckungen der Doppel- und Reihenhäuser sind in gleichem Material und gleicher Farbe zu gestalten. Doppelhaushälften sind je Doppelhaus auf einer gemeinsamen vorderen Bauflucht zu errichten. Gleiches gilt für die Errichtung von Reihenhäusern.

8.3 Einfriedungen / Pflanzgebote

Zur einheitlichen Gestaltung der Gartengrenzen im Übergang zu öffentlichen Flächen (Verkehrsfläche) sind Einfriedungen nur als Heckenanpflanzungen auszuführen. In den mit einem Pflanzgebot gekennzeichneten Flächen sind Hecken i. d. R. mit einer maximalen Höhe von 2,00 m (Mindesthöhe 1,50 m) zu pflanzen. Lediglich entlang der Straße „Auf dem Hohwart" gelten in Nähe der Carports maximale Höhen von 1,50 m (Mindesthöhe 1,20 m). Die Schnitthecken sind zweireihig im sog. Dreieckverband mit insgesamt mindestens 0,5 m Breite zu pflanzen. Der Pflanzabstand zur Grundstücksgrenze muss mindestens 0,50 m betragen. Zur Sicherheit sind innenliegende, nicht sichtbare Zäune zulässig, die die Höhe der Hecke nicht überragen dürfen. Die Hecken sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Mit dieser Festsetzung soll vermieden werden, dass heterogen gestaltete Gartengrenzen (u. a. Mauer, Lamellenzaun, Gartenhäuser) zu einem disharmonischen Stadtbild im Baugebiet führen.

8.4 Müllbehälter

Sämtliche außerhalb des Gebäudes aufzustellenden Abfallbehälter bzw. Gemeinschaftsmüllanlagen sind z.B. durch eine Rankkonstruktion unter Verwendung von Rank- und / oder Kletterpflanzen oder andere Eingrünungsmaßnahmen (Hecken) dauerhaft einzugrünen, um eine gestalterisch angemessene Integration zu gewährleisten.

9. Erschließung

9.1 Verkehrliche Erschließung – Individualverkehr -

Die Erschließung der beiden Teilflächen erfolgt unmittelbar durch Anschluss an das vorhandene innerörtliche Straßennetz. Auf Grund des geringen Flächenumfangs der Teilfläche A und der überschaubaren Zahl von 7 Wohneinheiten genügt hier zur internen Erschließung eine private Erschließungsstraße, die an den Französischen Weg anbindet. Die private Erschließungsstraße weist eine Länge von ca. 50 m und eine Breite von 5,50 m, bzw. 3 m auf, so dass die Anforderungen von Feuerwehr und Rettungsdiensten erfüllt sind. Die Grundstücke der Teilfläche B werden direkt über Einzelzufahrten entsprechend der Lage der festgesetzten Flächen für Carports und Stellplätze an die Straße „Auf dem Hohwart" angebunden.

Das Gesamtgebiet ist über den Knotenpunkt B 1/Gottesacker direkt an das örtliche und überörtliche Hauptstraßennetz angebunden.

9.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Buslinie 427 verläuft über den Rennweg –Trakehner Weg – Auf dem Hohwart und fährt dort die Haltestellen „Auf dem Hohwart" und „Europaschule" an, wobei die Haltestelle „Europaschule" in direkter Nähe zur **Teilfläche B** liegt. Die **Teilfläche A** ist von der Haltestelle „Auf dem Hohwart" ca. 500 m fußläufig entfernt.
Eine Anbindung im Abendverkehr ab ca. 21.00 Uhr und Nachtverkehr durch die Linie NE4 täglich ab 0.45 Uhr sind für die Teilfläche A mit der Haltestelle „Spanischer Weg" und Teilfläche B mit der Haltestelle „Europaschule" sichergestellt.

Über die Haltestelle „Hauptfriedhof" sind die Flächen mit der Stadtbahnlinie U 47 Aplerbeck/Westerfilde an das innerstädtische Stadtbahnnetz angebunden. Von der **Teilfläche A** beträgt die Entfernung zur Haltestelle etwa 900 m, von der Teilfläche B etwa 500 m.
Südlich der beiden Flächen verläuft die S-Bahnlinie S4 (Dortmund-Lütgendortmund – Unna). Der S-Bahnhaltepunkt „Knappschaftskrankenhaus" befindet sich etwa 950 m von Teilfläche A und ca. 1200 m von **Teilfläche B** entfernt.

9.3 Zu- und Ausfahrtsverbot

Die geplante private Verkehrsfläche soll ausschließlich zur Erschließung der geplanten Wohnbebauung dienen. Um zu verhindern, dass die geplante Bebauung auch vom Rennweg erschlossen wird, wird entlang der nördlichen Grundstücksgrenze ein entsprechendes Zu- und Ausfahrtsverbot festgesetzt. Dieser Ausschluss gilt auch für die fußläufige Erschließung. Somit wird unterbunden, dass die geplante Hecke und Entwässerungsmulde unterbrochen werden und sich ein einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild ergibt.

10. Infrastruktur

10.1 Kindergärten

Der nächste Kindergarten befindet sich in etwa 1100 m Entfernung (**Teilfläche A**) bzw. 1000 m Entfernung (**Teilfläche B**) an der Straße Stille Gasse 24 im Stadtbezirk Innenstadt-Ost, Unterbezirk Westfalendamm/Gartenstadt. Die Versorgungsquote liegt für den Stadtbezirk Brackel aktuell bei 96,6 % (01.08.2010).

Im Rahmen der Erfüllung des Rechtsanspruchs auf einen Betreuungsplatz für Kinder ab 3 Jahren und ab 2013 für Kinder ab 1 Jahr besteht im Planbereich (Unterbezirk 333) oder im Nahbereich (Unterbezirk 082) der Bedarf für eine viergruppige Tageseinrichtung für Kinder mit einem Flächenbedarf von rd. 2000 m². Dementsprechend wird innerhalb der Teilfläche B die Fläche für eine derartige Einrichtung gesichert.

10.2 Spielflächen

Westlich der beiden Plangebiete befindet sich im mittleren Grünstreifen des Baugebietes „Auf dem Hohwart" eine Spielfläche. Von der **Teilfläche A** ist diese Spielfläche etwa 380 m entfernt. Von der **Teilfläche B** beträgt die Entfernung etwa 500 m.

10.3 Schulräumliche Versorgung

Der Bedarf für Kinder im Grundschulalter ist im Einzugsbereich durch die fußläufig etwa 1500 m (Teilfläche A) bw. 1400 m (Teilfläche B) vom Plangebiet entfernte Hohwartgrundschule, Winkelriedweg 2-4, abgedeckt.

10.4 Nahversorgung

Infrastruktureinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs befinden sich mit einem Supermarkt und Discounter an der Geßlerstraße in einer Entfernung von ca. 780 m (**Teilfläche A**) bzw. ca. 1000 m (**Teilfläche B**). Weitergehende Angebote über den täglichen Bedarf hinaus befinden sich im Ortsteilzentrum Wambel, welches sich in ca. 1700 m (**Teilfläche A**) bzw. ca. 2000 m (**Teilfläche B**) Entfernung vom Plangebiet befindet.

11. Umweltbelange

11.1 Gesetzliche Grundlagen

Mit dem 01.01.2007 ist das „Gesetz zu Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte" vom 21.12.2006 in Kraft getreten. Die vorliegende Bebauungsplanänderung Br 207 wird in dem beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung - durchgeführt.

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB können Bebauungspläne aufgestellt oder geändert werden, die die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung vorbereiten. Voraussetzung für die Anwendung ist gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB, dass der Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach

dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (Anlage 1 zum UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen. Somit darf vorhabenbezogen der Prüfschwellenwert in Höhe von 20.000 m² zulässiger Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO nicht überschritten werden. Die Plangebietsgröße der beiden Teilflächen beträgt im vorliegenden Fall ca. 8450 m² ,der Prüfschwellenwert wird somit deutlich unterschritten.
Beschleunigte Verfahren werden gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt. Weiterhin unterliegen sie gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB nicht der Anwendung der Eingriffsregelung; sprich 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 § 1 a BauGB anzuwenden und in die Abwägung einzustellen.

Die Bebauungsplanänderung Nr. 1 liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Br 207. Dieser setzt im Bereich der **Teilfläche A** ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO fest. Die **Teilfläche B** setzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Br 207 als Fläche für den Gemeinbedarf fest. Für die **Teilfläche A** werden drei Vollgeschosse sowie eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,2 festgesetzt, für die **Teilfläche B** setzt der Bebauungsplan drei Vollgeschosse fest. Die Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes führt zu einer Reduzierung der Geschossigkeit und der Geschossflächenzahl, so dass sich die Eingriffsintensität gegenüber dem bestehenden Planungsrecht nicht erhöht.

11.2 Abwägungsmaterial und Abwägung

Die „Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB" sind im Verfahren nach § 13a BauGB „zu beschreiben und zu bewerten; es sind die Vorschriften zum § 1 a BauGB anzuwenden und in die Abwägung einzustellen."
Zur Beschreibung der Umweltmedien wurden örtliche Erhebungen durchgeführt und u.a. der Umweltplan der Stadt Dortmund sowie vorliegende Fachgutachten ausgewertet.

Bei der **Teilfläche A** handelt es sich um eine Wiesenbrache, in der auf ca. 15 % der Fläche Gehölze auflaufen. Die nach Baumschutzsatzung geschützten Laubbäume wurden bereits gefällt (siehe Kap. 11.4).
Die **Teilfläche B** weist einen deutlich höheren Deckungsgrad an Sukzessionsgehölzen auf. Flächendominant ist die Brombeere. Daneben drängen junge Laubbäume (Esche, Birke, Ahorn, Weiden) vor. Der Gehölzdeckungsgrad liegt über 60%. Ein Waldbelang wird nicht tangiert, da die Brache im Wesentlichen aus einem Brombeergebüsch besteht. Bis auf zwei vorhandene, nach Baumschutzsatzung geschützte Bäume wurden bislang 42 geschützte Laubbäume gerodet. Beide Flächen werden erstmals bebaut.

Wie bereits oben beschrieben handelt es sich bei beiden Teilflächen um Brachen verschiedener Ausprägung. Ihre Bedeutung für die Tierwelt wurde im Rahmen der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung beurteilt und wird in dem entspr. Kapitel behandelt.

Boden: Die beiden Teilflächen weisen keine nennenswerte Versiegelung auf. Der Umweltplan weist als anstehenden Boden Parabraunerde und Pseudogley- / Gleyparabraunerde,

tiefgründig aus Löß, aus. Der Standort wird als anthropogen überformt und daher nur mit stark eingeschränkter Bodenfunktion bewertet. Mithilfe des geohydrologischen Bodengutachtens[1] kann diese Aussage präzisiert werden. Die Bohrergebnisse der Rammkernsondierungen zeigen ab Geländeoberfläche zunächst eine ca. 0,8 bis 1,5 m mächtige Auffüllung. Diese setzt mit einer dünnen Mutterbodenauflage (5 bis 10 cm) aus meist feinsandigem bis sandigem, schwach tonigem, humosem Schluff ein. Darunter folgt eine ca. 0,6 bis 1,2 m mächtige, lehmige bis sandig-lehmige Auffüllung mit z.T. deutlichen Beimengungen an Ziegelbruch/Bauschutt, Schlacke, Kohle u.a. Der untere Teil der Auffüllung (ca. 0,2 bis 0,4 m) besteht meist aus umgelagertem ehemaligem Oberboden/Lehm ohne bzw. mit nur geringen anthropogenen Beimengungen. Unter der Auffüllung folgt quartärer Lößlehm. Aufgrund der früheren militärischen Nutzung sind die Teilflächen im Umweltplan als Altlastenverdachtsflächen gekennzeichnet. Nach den vorliegenden Unterlagen gehörte die untersuchte Teilfläche - wie die Gesamtfläche des südwestlich gelegenen Kerngebietes des B-Plans Br 207 - zum unbebauten Gelände der ehemaligen 'Suffolk-Barracks „Auf dem Hohwart". Im Zuge der Baureifmachung / Neubebauung des ehemaligen Kasernengeländes durch DSW21 wurden die aus früheren Untersuchungen bekannten, nutzungsspezifischen Bodenbelastungen größtenteils beseitigt / saniert. Lediglich im Teilbereich B liegt noch eine geringfügige, oberflächennahe Belastung vor.
Bezüglich weiterer Details hierzu wird auf die im geohydrologischen Bodengutachten zitierten Gutachten sowie Kapitel 15 der Begründung verwiesen.

Wasser: Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Der Grundwasserstand wird gem. Ausweis des Brunnenkatasters bei 5 – 10 m angenommen. Der Untergrund weist gemäß dem Umweltplan eine mittlere Durchlässigkeit auf. Nach einer von der Stadt Dortmund beauftragten Untersuchung der geologisch/hydrogeologischen Verhältnisse im nordöstlichen Stadtgebiet liegt der mittlere Grundwasserspiegel in einem Flurabstand von 10 m und mehr. Damit läge der Grundwasserspiegel im oberen Bereich der Oberkreidefestgesteine. Der Grundwasserabstrom erfolgt nach der o.g. Studie in nördlicher bis nordnordwestlicher Richtung Körnebach. Die unter den Auffüllungen anstehenden Löß- und Verwitterungslehme weisen eine geringe Durchlässigkeit auf und mindern so die Verschmutzungsgefährdung des Grundwassers.

Klima / Luft: Klimatische Bedeutung übernimmt der benachbarte Friedhof. Er wird unter Einbeziehung des Bebauungsplangebietes im Umweltplan als Fläche mit Parkklima dargestellt, die benachbarten bebauten Bereiche weisen Villenklima auf. Dies wird präzisiert in der Klimaanalyse, Stadt Dortmund von 2004. Beim Parkklima werden je nach Bewuchs die Temperatur- und Strahlungsamplituden mehr oder weniger stark gedämpft. Diese Klimaoase ohne bedeutende Fernwirkung übernimmt Bedeutung als innerstädtischer Kaltluftproduzent. Die das Plangebiet umgebende Bebauung wird gemäß Klimaanalyse dem Stadtrandklima zugeordnet, die meist aufgelockerten und begrünten Wohnsiedlungen bewirken schwache Wärmeinseln. Sie weisen ausreichenden Luftaustausch und meist gute Bioklimate auf. Es können folgende Planungshinweise abgeleitet werden. Der Zentralfriedhof und die Trab-

[1] Koster & Kremke: B-Plangebiet Br 207 – Auf dem Hohwart – in Dortmund-Wambel, Änderung Nr. 1, Geohydrologisches Bodengutachten mit Regenwasser – Entwässerungskonzept, Kamen, Südlicher Änderungsbereich 31.05.2010; Nördlicher Änderungsbereich 02.11.2010

rennbahn zählen zu den städtischen Park- und Grünanlagen und übernehmen Funktion als bioklimatisch innerstädtisch wertvoller Ausgleichsraum. Sie sind von Bebauung und Versiegelung freizuhalten und mit dem benachbarten Siedlungsraum zu vernetzen.
Die Flechtenkartierung gibt Hinweise zur Luftqualität. Sie weist das Plangebiet im Übergangsbereich zwischen hoher (1,0) und ziemlich hoher Belastung (1,1 – 1,2) aus.

Mensch: Erholungseignung innerhalb des Wohnumfeldes übernehmen die benachbart vorhandenen Freiflächen Trabrennbahn und Zentralfriedhof. Mit dem alten Baumbestand werden die Flächen im Stadtbiotopkataster mit hoher ökologischer Bedeutung eingestuft und als Flächen mit hoher Bedeutung für den Biotopverbund. Die Freiflächen des Schulgeländes der Europaschule werden zu Sportzwecken und in den Pausen genutzt. Die Teilflächen des Bebauungsplanes liegen brach und weisen keine Eignung als Erholungsraum auf. Beeinträchtigungen des Wohnumfeldes ergeben sich durch Lärmbelastung. Der Umweltplan stellt Verkehrslärmbänder entlang der südlich verlaufenden B1 dar. Demnach ist im Teilbereich B tagsüber eine Belastung von 50-55 dB(A), nachts von 45-50 dB(A) dargestellt. Im Teilbereich A liegt die Belastung tagsüber bei 45-50 dB(A), nachts bei 40-45 dB(A). Das Schallschutzgutachten[2] bezieht für die Teilfläche A die Verkehrsbelastungen durch die Straße „Rennweg" mit ein und weist so eine Überschreitung des Orientierungswerte nach DIN 18005 für die geplante Bebauung nach. Die Teilfläche B[3] wird von Verkehrslärmimmissionen der Straßen „Auf dem Hohwart", "Am Gottesacker" und zusätzlich durch die Fernwirkung der Bundesstraße B 1 beeinflusst. Auch hier werden so die o.g. Angaben aus dem Umweltplan überschritten. Lärmemissionen gehen zusätzlich von den Sportanlagen der benachbarten Europaschule aus.

11.3 Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung

Im Rahmen des Verfahrens sind die Artenschutzbelange entsprechend der europäischen Bestimmungen zu prüfen. Gesetzliche Grundlagen bilden § 15 Abs. 3 und § 44 BNatSchG.
Das Gutachten hierzu lieferte das Landschaftsarchitekturbüro Grünkonzept, Coesfeld, 2009. Die Prüfung erfolgte in Form einer eigenständigen artenschutzrechtlichen Prüfung.[4]
Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung wurden die von der LANUV als "planungsrelevante Tierarten" zusammengefassten Arten für das betreffende Messtischblatt 4411 Kamen zusammengestellt. Zugrunde gelegt wurden die im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen: Kleingehölze, Alleen, Bäume und Gärten, Siedlungsbrachen. Als Ergebnis der tabellarischen Prüfung konnte das Vorkommen der Fledermausarten Breitflügelfledermaus und Zwergfledermaus nicht ausgeschlossen werden. Da es sich um typische Gebäudefleder-

---

[2] ITAB, Ingenieurbüro für techn. Akustik und Bauphysik: Änderung B-Plan Br 207 – Auf dem Hohwart –Nördlicher Teilbereich, Geräuschimmissions-Prognose nach DIN 18005 Schallschutz im Städtebau, Dortmund, 02.04.2010

[3] ITAB, Ingenieurbüro für techn. Akustik und Bauphysik: Änderung B-Plan Br 207 – Auf dem Hohwart — Südlicher Teilbereich, Geräuschimmissions-Prognose nach DIN 18005 Schallschutz im Städtebau, Dortmund, 04.11.2010

[4] Grünkonzept Landschaftsarchitekten: Stellungnahme zur artenschutzrechtlichen Prüfung zum Bebauungsplan Br 207 "Auf dem Hohwart" – Änderung in zwei Teilflächen – Dortmund-Wambel Stadt Dortmund, Coesfeld, 18.12.2009

mäuse handelt, ist die potentielle Betroffenheit auf einen Teil des Jagdgebietes beschränkt. Da ein Ausweichen auf andere Flächen (vor allem auf den Friedhof und die Rennbahn) möglich ist, können durch das Planvorhaben ausgelöste Verbotstatbestände ausgeschlossen werden.
Als mögliche vorkommende Vogelarten sind Mäusebussard, Grünspecht und Kleinspecht zu nennen. Für den Mäusebussard ist das Plangebiet höchstens als kleiner Teilraum des bis zu 1,5 km² großen Jagdreviers anzusehen. Geeignete Höhlenbäume für Grünspecht und Kleinspecht als Fortpflanzungs- und Ruhestätte sind nicht vorhanden. Somit gilt auch hier nur die Betroffenheit des Nahrungsreviers. Ein Ausweichen auf die andere Flächen (insbes. Friedhof und Rennbahn) ist möglich.
Zum Schutz der planungsrelevanten Arten werden keine Vermeidungsmaßnahmen wie z.B. Bauzeitbeschränkungen und keine besondere Projektgestaltung (z.B. Querungshilfen) erforderlich, ebenso keine funktionserhaltenden Maßnahmen (CEF - Maßnahmen). Es ist jedoch im Rahmen des Monitorings darauf zu achten, dass Gehölzrodungen entsprechend den Vorgaben des Landschaftsgesetzes NW nur zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar zulässig sind
Im Gesamtergebnis ist festzustellen, dass keine Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG erfüllt werden und somit keine Ausnahmegenehmigung erforderlich wird. Ebenfalls werden keine Biotope zerstört, die für streng geschützte Arten unersetzbar sind. Somit sind auch die Vorgaben gemäß § 19 BNatSchG eingehalten.
Die untere Landschaftsbehörde stimmte den Ausführungen dieser Stellungnahme mit Datum vom 20.01.2010 zu.

11.4 Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen, Grünplanung, Baumersatz

Minderung und Vermeidung:
Sämtliche privaten Verkehrsflächen auf den Baugrundstücken wie Stellplätze, Garagen- oder Carportzufahrten und Eingangsbereiche sind zugunsten der Reduzierung des Versiegelungsgrades mit Rasenpflaster, Rasengittersteinen, offenfugiger Pflasterung (Fugenbreite ca. 20 mm) oder vergleichbaren Materialien zu befestigen. Eine Beschränkung des Versiegelungsgrades durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien soll dazu dienen, den Oberflächenwasserabfluss im Baugebiet zu reduzieren. Diese Maßnahme führt zu einer Entlastung des Naturhaushaltes im Sinne von § 51 a Landeswassergesetz NW. Die Festsetzung erfolgt nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 51 a LWG NW.

Zur Reduzierung unverhältnismäßiger Versiegelung sollen die Zuwege zu den Doppelhäusern im Teilbereich B zusammen max. 2,50 m breit sein. Zum Schutz des Mutterbodens wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Hinsichtlich des zeitgemäßen Umgangs mit dem anfallenden Niederschlagswassers wurde für beide Teilbereiche ein Entwässerungskonzept erstellt (siehe Kap. 12). Es gelingt das Niederschlagswasser in Rasensickermulden einzustauen und über Rigolen zu entwässern.

Zu Aspekten des Klimaschutzes wird auf das Kapitel 14 und zur Altlastensituation auf das Kapitel 15 hingewiesen.

Um den Verkehrslärmbelastungen Rechnung zu tragen, werden im Änderungsplan passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt (siehe auch Kapitel 13.2).

Grünplanung und Baumersatz auf der **Teilfläche A**:
Wie bereits im Kap. 8.3 ausgeführt, sind Privatflächen mit Ausnahme von Zufahrten und Zuwegen gegenüber öffentlichen Flächen einheitlich mit Hecken einzugrünen. Entsprechende Pflanzgebote sind im Bebauungsplan ausformuliert und festgesetzt.

Die an die Straße Rennweg angrenzenden, geplanten Garagen, Carports und Stellplätze sind gegenüber der Straße grün einzufassen. Somit erfolgt die Fortsetzung einer Grünkulisse, die bereits im westlichen Baugebiet positive Wirkung auf das Ortsbild zeigt. Auf dem mindestens 2,0 m breiten, mit einem Pflanz- und Erhaltungsgebot festgesetzten Pflanzstreifen darf auf max. 1,50 m Breite die notwendige Rasensickermulde hergestellt werden. Gegenüber dem Rennweg ist zudem eine max. 2,00 m und mindestens 1,50 m hohe Laubholz-Schnitthecke zur Eingrünung und Raumtrennung zu pflanzen.
Ebenso sind die Privatflächen gegenüber dem Französischen Weg mit Schnitthecken einzugrünen.

Südlich des Pflanzstreifens sind mit ca. 12 m Stammabstand insgesamt 4 großkronige Laubbäume, hier Spitz-Ahorn (Acer platanoides ‚Deborah' oder Emerald Queen'), mit Stu 20/25 cm als anteiliger Baumersatz zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Diese Festsetzung erfolgt als Pflanzgebot.

Grünplanung auf der **Teilfläche B**:
Sie grenzt an die Lindenallee als geschützter Landschaftsbestandteil (LB, Nr. 88) an. Von daher ist an dieser Stelle zuvor eine Analyse des bestehenden Grüns notwendig. Im Kap. 4.3 werden die Festsetzungen des Landschaftsplanes zur baumbestandenen Straße „Auf dem Hohwart" (Lindenallee sowie Lindenkarrees) als geschützte Landschaftsbestandteile beschrieben. Die Pflanzungen sind Bestandteil der historisch bedeutsamen Gesamtkonzeption für den Hauptfriedhof, die unter Federführung von Stadtbaurat Hans Strobel zwischen 1919 und 1924 entwickelt worden ist.

Der StadtGrünplan Brackel formuliert daher für diese „kulturhistorisch bedeutsamen Freianlagen" u. a. die Ziele „Erhalt von Sichtbeziehungen", die „Integration des Kulturgutes in die zu entwickelnden Grünverbindungen" sowie die „Schaffung der dem Kulturgut angemessenen Umgebungsqualität". Bezogen auf die geschützten Landschaftsbestandteile sowie der umgebenden Freiflächen bedeuten diese Ziele:

- Erhalt der geschützten Landschaftsbestandteile in Funktion und Baumausstattung;
- Ersatz überalterter oder ausgefallener Linden (insb. im nördlichen Karree);
- Gewährleistung einer angemessenen Gestaltqualität der an den geschützten Landschaftsbestandteilen als öffentlicher Raum angrenzenden, geplanten Gärten und geplanten Doppelgaragen.

Die Teilfläche B grenzt an den nördlichen Fahrstreifen der Straße „Auf dem Hohwart" an. Mittig der gegenläufigen Fahrstreifen verläuft die ca. 300 m lange und 12,50 m breite Baumallee

als geschützter Landschaftsbestandteil, bestehend aus 38 Winter-Linden (Nachpflanzungen) und ca. 10 Krim-Linden (ursprünglicher Bestand). Die Allee und der mittig geführte, wassergebundene Weg führen axial auf die Trauerhalle des Hauptfriedhofs zu.
Das östliche Ende der Lindenallee mündet in die Straße Am Gottesacker. Beidseitig dieser Einmündung wurden wiederum axial angeordnete Querflächen (geschützter Landschaftsbestandteil LB, Nr. 89) geschaffen. Die Querflächen gehören wie die Lindenallee und die Ahornallee der Straße Am Gottesacker zum Gesamtkonzept Hauptfriedhof. Das südliche Baumkarree ist komplett mit Linden bestockt. Die Fläche ist überwiegend versiegelt, da sie als Parkplatz genutzt wird. Das nördliche Baumkarree erfuhr starke Einschränkungen durch Nutzungsänderung des Flurstückes (Steinmetzverkauf). Im Widerspruch zur ursprünglichen Strobel-Planung existiert hier eine ausschließlich gewerbliche Nutzung (mit Grabsteinen bestückte Fläche). Lediglich in der nördlichen Stellplatzfläche haben sechs Linden überdauert. Insgesamt listet der LP innerhalb der Baumkarrees 37 Winter-Linden auf. Die Bäume sind zwischen 85 und 105 Jahre alt. Die Teilfläche B grenzt an das nördliche Karree an.

Die städtebauliche Planung sieht daher vor, parallel zur Straße „Auf dem Hohwart" auf massive bauliche Objekte zu verzichten. Die Einzel- bzw. Doppelhäuser reihen sich entlang der nördlichen Grundstücksgrenze. Als überdachte Stellplätze sind ausschließlich dreiseitig offene Carports zulässig. Der Bau von Garagen ist unzulässig. In einer Raumtiefe von 5,0 m zum Gehweg hin ist das Aufstellen sog. Nebenanlagen unzulässig. Um die Wirkung dieser zulässigen, baulichen Kante gegenüber der schutzwürdigen Lindenallee mit „Grün" abzupuffern, sollen zudem folgende Maßnahmen festgesetzt werden:

- Herstellung gering versiegelter Stellflächen;
- Herstellen einer extensiven Dachbegrünung mit mindestens 9 cm Substrataufbau auf den Carportdächern;
- Einfassung der übrigen Gartenflächen / TEK gegenüber der öffentlichen Fläche mit Laubholz-Schnitthecken (Liguster). Zugänge und Zufahrten zur TEK sind zulässig.

Baumschutz / Baumersatz:
Auf beiden Teilflächen befanden sich gemäß Baumschutzsatzung geschützte Bäume. Auf der **Teilfläche A** befand sich an der Straße eine Silber-Weide mit 350 cm Stammumfang (Stu). Ebenso existierte eine Baumgruppe aus fünf Winter-Linden mit Stu bis zu 1,60 cm. Mit Schreiben vom 10.02.2010 wurde seitens des Umweltamtes eine Ausnahmegenehmigung zur Beseitigung erteilt. Die Bäume wurden gefällt. Des Weiteren wurden zwei Pappeln gefällt.
Auf der **Teilfläche B** befand sich parallel zum nördlichen Baumkarree eine Baumreihe aus Silber-Weiden. Für die ca. 15 Bäume wurde mit Datum vom 17.07.2008 seitens des Umweltamtes eine Ausnahmegenehmigung zur Beseitigung ausgehändigt. Die Bäume wurden gefällt. Ebenso wurde eine Baumgruppe aus 8 Sal-Weiden im westlichen Bereich gefällt. Zudem wurden südlich davon weitere 9 Bäume (Sal-Weide, Trauben-Kirsche, Feld-Ahorn, Weißdorn) gefällt. Ein Teil dieser Bäume war im rechtskräftigen Bebauungsplan Br 207 mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt.
Auf der Teilfläche B befinden sich z. Z. ein Berg-Ahorn (Stammumfang 138 cm) und eine Winter-Linde (Stammumfang 250 + 104 cm). Der Standort des Ahorns überschneidet sich mit der überbaubaren Grundstücksfläche. Ein Erhalt des Bergahorns wäre nur bei Verschiebung des Baufeldes nach Süden möglich. Dieses Baufeld würde dann aus der Bauflucht der

gesamten Gebäudezeile heraustreten und die Gartennutzung dieses Doppelhauses auf die Nordseite des Gebäudes verlegen. Aus den dargelegten städtebaulichen Erwägungen werden daher die Belange des Baumschutzes in diesem Fall zurückgestellt. Hinzu kommt, dass es sich beim Ahorn um einen Zwiesel handelt, der im Kronenbereich schon heute Nässeeintrag aufweist.
Die Linde hingegen steht außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, jedoch im Bereich der privaten Zuwegung. Sie ist im Erscheinungsbild vital, d. h. gut belaubt und weist kaum Schäden im Astwerk auf. Allerdings existieren arttypisch reichlich Schösslinge an der Stammbasis, die fachmännisch zu beseitigen sind. Die städtebauliche Konzeption wurde im Sinne des Vermeidungsgebotes so modifiziert, dass die ortsbildprägende Linde per Erhaltungsgebot gesichert wird. Dieser Baum steht künftig innerhalb eines Privatgrundstücks. Im Umfeld der Linde sind Abgrabungen und Aufschüttungen nicht statthaft. Die Gruben für die Punktfundamente des Carports sind durch Handschachtung herzustellen, damit gravierende Schäden im Wurzelwerk vermieden werden.
Entlang der nördlichen und der östlichen Grundstücksgrenze existieren auf den Nachbarflächen z. T. alte Bäume, von denen einige Kronen in die Teilfläche B hineinragen. So wurde vor Ort mit dem Schulverwaltungsamt und dem Baumschutz abgestimmt, dass zwei weitere, grenznahe Bäume (Sal-Weiden) auf dem Schulgelände, deren Kronen stark in den Teilbereich B hineinragen, zusätzlich zu fällen sind. Ansonsten wäre hier keine bauliche Nutzung möglich. Der Baumersatz hierfür wird zusammen mit den anderen Erfordernissen ermittelt und geregelt.

Baumersatz kann nur in der **Teilfläche A** geleistet werden. Hier wird die Pflanzung von 4 Einzelbäumen (Spitz-Ahorn) festgesetzt.
Der übrige Baumersatz aus den bereits erfolgten und den geplanten Fällungen ergibt sich gemäß der folgenden Tabelle.

Tabelle zur Ermittlung des Baumersatzes zur 1. Änderung des B-Planes Br 207:

Baum	STU in cm	Teilfläche	Baumfällung	Quelle	Ersatzbäume
1 Silber-Weide	350	A	X	genehmigt ohne Ersatz	---
2 Pappeln	unbekannt	A	X	2 genehmigt mit Ersatz	2
2 Pappeln am Rennweg	unbekannt	A	X	gefällt auf Stadtgrundstück	---
5 Winter-Linden	60 + 70 110 +130 160	A	X X X	Baumeinmaß	0 2 2
8 Sal-Weiden	111-205	B	X	genehmigt ohne Ersatz	---
15 Silber-Weiden	113-220	B	X	genehmigt ohne Ersatz	---
1 Berg-Ahorn	160	B	beantragt	Baumeinmaß	2

1 Winter-Linde mehrstämmig	250 / 104	B	---	Baumeinmaß	Erhalt
2+7 Laubbäume	> 80	B	X	B-Plan Br 207	9
6 Laubbäume:	---	Schule	---	Baumeinmaß	---
Sal-Weide	230	(nicht im	---		Erhalt
Sal-Weide, zweistämmig	200 / 250	Geltungs-			---
davon	200	bereich)	---		Erhalt
davon	250		X		3
Sal-Weide, 3 st.	200		X		2
Esche	80		---		Erhalt
Berg-Ahorn	170		---		Erhalt
1 Lärche	190	Schule	---	Baumeinmaß	Erhalt
ERSATZBÄUME					**22**
abzgl. Pflanzgebote					**4**
Baumersatzgeld					**18**

Verfasser: 61/4-5, November 2010

Es ist vorgesehen, den erforderlichen Baumersatz im Stadtbezirk Brackel gemäß einer Vorschlagsliste des Tiefbauamtes (66/7-S) zu realisieren.
Auf dieser Grundlage wurde für die 18 gefällten, nach Baumschutzsatzung geschützten Bäume, ein entsprechender Baumersatz im städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger/Grundstückseigentümer vereinbart.

Abwägung:
Eine völlige Unterlassung des Eingriffes, d. h. ein genereller Verzicht auf die beabsichtigte ergänzende Wohnbebauung „Auf dem Hohwart" scheidet aus, da in Dortmund weiterhin eine Nachfrage im Eigenheimsektor – insbesondere im Kontext von kleineren Baumaßnahmen - besteht. Zudem dient die geplante Bebauung der Arrondierung bestehender Siedlungsstrukturen. Die Nachverdichtung zu Lasten kleiner Freiflächen ist gesamtstädtisch gesehen der Inanspruchnahme von freier Landschaft vorzuziehen. Ebenso ist die geplante verkehrliche Anbindung im Teilgebiet A in diesem Zusammenhang unverzichtbar, um die Erschließung zu sichern. Vor diesem Hintergrund, aber auch mit dem Hinweis auf eine formulierte Eingriffsvermeidungsstrategie, sind die verbleibenden und zu erwartenden Eingriffe in zurückzustellende Belange unvermeidbar. Überplante geschützte Bäume gemäß Baumschutzsatzung sind auszugleichen.

11.5 Anwendung der Bodenschutzklausel

Das Vorhaben dient der Nachverdichtung am Rande bestehender Wohngebiete. Eine zusätzliche Bebauung innerhalb bestehender städtebaulicher Strukturen ist einer Inanspruchnahme von „freier" Landschaft vorzuziehen. Somit trägt das Vorhaben dem Ziel der Nachverdichtung der Bodenschutzklausel gemäß § 1a BauGB Rechnung. Durch die festgesetzten Vermeidungs- und Pflanzmaßnahmen sowie eine GRZ in Höhe von 0,4 können zudem negative Auswirkungen auf das Umweltmedium Boden gemindert werden. Vor dem Hintergrund

dieser Darlegung ist im Zuge der Abwägung hinzunehmen, dass nach Umsetzung des Vorhabens ca.0,35 ha (Wohnbauflächen x GRZ) bebaut und versiegelt werden.

12. Ver- und Entsorgung/ Niederschlagswasserbeseitigung/ Überflutungsnachweis

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser und Energie wird durch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt. Entsprechende Versorgungsleitungen sind in den angrenzenden Straßen vorhanden.

Für beide **Teilflächen** ist eine Versickerung des Niederschlagswassers oder gedrosselte Ableitung in das städtische Kanalnetz vorgesehen, da die Flächen erstmals bebaut werden. Somit sind die Voraussetzungen gem. § 51a LWG zu prüfen.

Auf der Grundlage der Geohydrologischen Bodengutachten wurden Regenwasser-Entwässerungskonzepte für beide Teilfläche erstellt[5]. Die geohydrologischen Untersuchungen kommen zu dem Ergebnis, dass tendenziell nur geringe Bodendurchlässigkeiten in der wasserungesättigten Zone (gemittelte Durchlässigkeit von 5×10^{-7}m/s) gegeben sind. Es werden daher Entwässerungskonzepte empfohlen, die in erster Linie eine Retention und untergeordnet eine (Teil-) Versickerung der Niederschlagsabflüsse vorsehen.

Das Regenwasser der privaten Erschließung, der Stellplätze und der Dachflächen der **Teilfläche A** sollen in ein gemeinsames Mulden-Rigolen-Element in dem parallel zum Rennweg vorgesehenen Pflanzstreifen entwässert werden. Die Dachabflüsse sollten über die Anliegerstraße abgeleitet werden. Eine Notentlastung der Mulde/Rigole in den städtischen Kanal ist vorzusehen.

Für den **Teilbereich B** wird der Bau dezentraler Mulden-Rigolen-Anlagen auf den einzelnen Grundstücken empfohlen. Darüber hinaus sind die Mulden-Rigolen-Elemente mit einer rückstausicheren Entlastungsmöglichkeit (Drosselabfluss oder Notüberlauf) in das städtische Kanalnetz zu versehen. Hier kommen private Mulden-Rigolen in den Gartenflächen oder Rigolen unter den Doppelgaragen zum Einsatz.

Um insgesamt Abwassergebühren zu sparen, empfiehlt es sich, dass das Speichervolumen dabei mindestens 35 l/m² angeschlossener Fläche betragen sollte.
Neben der Entwässerungsplanung wurden auch die voraussichtlichen Überflutungsverhältnisse bei Starkregenereignissen untersucht und vorbeugende Schutzmaßnahmen aufgezeigt[6]. Eine genaue Regelung erfolgt entsprechend der DIN EN 1986-100 und DIN EN 12056-4 „Gebäude und Grundstücksentwässerung" im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

---

[5] Koster & Kremke: B-Plangebiet Br 207 – Auf dem Hohwart – in Dortmund-Wambel, Änderung Nr. 1, Geohydrologisches Bodengutachten mit Regenwasser – Entwässerungskonzept, Kamen, Südlicher Änderungsbereich 31.05.2010; Nördlicher Änderungsbereich 02.11.2010

6 U Plan GmbH: Überflutungsnachweis nach EN 752 im Rahmen der Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Br 207 „Auf dem Hohwart", Dortmund, Teilfläche B 02./07.06.2010, Teilfläche A 02./03.11.2010

13. Immissionsschutz

13.1 Sportanlagen / Tageseinrichtung für Kinder

Östlich der **Teilfläche A** befindet sich das Gelände der Europaschule mit einer Rasenfläche, die zu Schulsportzwecken genutzt wird.
Inwieweit durch die Europaschule und diese Rasensportfläche Geräuschimmissionsrichtwerte an der geplanten Wohnbebauung überschritten werden, ist in einem Schallschutzgutachten[7] untersucht worden.

Zu Grunde gelegt wurde den Berechnungen im Schallschutzgutachten eine Nutzung der Rasenfläche ausschließlich für Schulzwecke werktags im Zeitraum 08:00 Uhr bis 16:30 Uhr.
Da die sportliche Nutzung auf der Rasenfläche noch unklar ist, wurden in Abstimmung mit der Stadt Dortmund auf der Rasenfläche maximale Betriebsansätze festgelegt. Diese wurden berechnet und die Ergebnisse den Immissions-Grenzwerten der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) gegenüber gestellt.
Für die geplante Nutzung als WA-Gebiet gibt die 18. BImSchV für den Tageszeitraum außerhalb der Ruhezeit 55 dB(A) als Immissions-Grenzwert an. Für die Tageszeit innerhalb der Ruhezeit werden als Immissions-Grenzwert 50 dB(A) genannt. Für die Nachtzeit liegt der Grenzwert bei 40 dB(A).
Zur Bewertung werden darüber hinaus die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau" herangezogen. Tagsüber liegen die Orientierungswerte bei 55 dB(A), für den Nachtzeitraum bei 40 dB(A).

Die Berechnungen des Gutachters kommen zu dem Ergebnis, dass die Immissions-Grenzwerte der 18. BImSchV für die Nutzung als Allgemeines Wohngebiet tagsüber, außerhalb der Ruhezeiten vor den Fenstern der Aufenthaltsräume im Erd- und Obergeschoss eingehalten werden. Auch im Bereich der Freiflächen bzw. Freisitze der geplanten Wohnbebauung werden die Immissions-Grenzwerte eingehalten.
Da an Sonn- und Feiertagen sowie während der Ruhezeiten an Werktagen keine Nutzung der Rasenfläche stattfindet, können diese Beurteilungszeiträume unberücksichtigt bleiben.

Um Lärmkonflikte mit der geplanten Tageseinrichtung für Kinder zu vermeiden, wird diese am östlichen Rand der Teilfläche B angrenzend an ein vorhandenes Mischgebiet positioniert. Da noch keine konkrete Planung für die Tageseinrichtung für Kinder vorliegt, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen, dass die Lärmwerte für das westlich angrenzende Wohnbaugrundstück eingehalten werden. Dies könnte z.B. dadurch gewährleistet werden, dass die Außenspielbereiche durch den Baukörper abgeschirmt werden.

Eine Beeinträchtigung der östlich angrenzenden Stellplatzanlage ist nach heutigem Kenntnisstand nicht erkennbar und wird ebenfalls im Baugenehmigungsverfahren geprüft. Durch passive Maßnahmen (Grundrissgestaltung, Einbau von Schallschutzfenstern) kann hier in

---

[7] Geräuschimmissions-Untersuchung nach DIN 18005 und Sportanlagenlärmschutzverordnung 18. BImSchV. Ingenieurbüro für technische Akustik und Bauphysik (ITAB), Dortmund, 23. Februar 2009

jedem Fall aus Vorsoregründen planerisch reagiert und mögliche Immissionskonflikte gelöst werden. Für die Gemeinbedarfsfläche werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

13.2 Straßenverkehrslärm

Beide Teilflächen werden von Verkehrslärmimmissionen des umgebenden Straßennetzes beeinflusst.

Teilfläche A

Die Teilfläche A wird von Verkehrslärmimmissionen der nördlich verlaufenden Straße Rennweg beaufschlagt[8]. Der Rennweg weist in der Prognoseverkehrsbelastung 2015 eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (Kfz/24 h) von 8.400 Kfz auf. Dies führt an den dem Rennweg zugewandten Gebäudeseiten zu maximalen Beurteilungspegeln von bis zu 60 dB(A) im Tages- und 55 dB(A) im Nachtzeitraum. Es ergeben sich somit Überschreitungen des schalltechnischen Orientierungswertes gem. DIN 18005 von bis zu 5 dB(A) im Tages- und bis zu 10 dB(A) im Nachtzeitraum.
Auf der schallabgeschirmten Südseite der geplanten Gebäude, also in den Freibereichen, hingegen können die Orientierungswerte eingehalten werden.

Auf Grund der dargelegten Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte sind daher geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen. Das städtebauliche Konzept berücksichtigt bereits die hohe Lärmbelastung im Randbereich des Rennwegs. Aufgrund der geringen Anzahl von 7 neuen Wohneinheiten wird sich die Lärmbelastung durch die Planänderung nicht erhöhen. Die beiden nördlichen Baufelder werden auf eine Linie zurückgenommen, die außerhalb der sehr hohen Belastungen >60 dB(A) tags und >55 dB(A) nachts liegen. Die vorhandene Siedlungskante findet hierdurch ihre konsequente Weiterführung nach Osten. Ein weiteres Abrücken der Bebauung nach Süden ist nicht möglich, da hiermit eine wirtschaftlich vertretbare Grundstücksausnutzung nicht mehr gegeben und die Raumkante unterbrochen wäre.

Als aktive Schallschutzmaßnahme entlang der Südseite des Rennwegs käme aus Platzgründen nur eine Schallschutzwand in Frage. Diese müsste, um einen Schutz aller Geschosse zu gewährleisten, bei einer Zweigeschossigkeit ca. 7 bis 8 m hoch sein. Eine solche bauliche Anlage würde das städtebauliche Erscheinungsbild auf einer Länge von mehr als 50 m in erheblichem Umfang beeinträchtigen. Eine Integration der neuen Wohnhäuser wäre nicht gewährleistet. Es entstünde ein separiertes und eher introvertiertes Quartier. Darüber hinaus könnte ein Schutz gegenüber dem seitlichen Schalleinfall nicht vollständig gewährleistet werden, da eine Unterbrechung für die Erschließung erforderlich ist. Des Weiteren würde eine solche „seitliche Einfriedung" die städtebauliche Beeinträchtigung nochmals verstärken und ebenfalls keinen Vollschutz bewirken. Darüber hinaus sei nochmals erwähnt, dass die straßenabgewandten Seiten, also die Freiraumbereiche, nicht verlärmt sind.

[8] ITAB, Ingenieurbüro für techn. Akustik und Bauphysik: Änderung B-Plan Br 207 – Auf dem Hohwart — Nördlicher Teilbereich, Geräuschimmissions-Prognose nach DIN 18005 Schallschutz im Städtebau, Dortmund, 02.04.2010

Im Rahmen der Abwägung werden aus den dargelegten Gründen daher passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Entsprechende Maßnahmen zur Einhaltung der Innenschallpegel sind bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Br 207 getroffen worden.

In den Fällen, in denen ein angemessener Schallschutz nur durch passive Maßnahmen an den betroffenen Gebäuden erreicht werden kann, sind die in der Tabelle 6 der VDI-Richtlinie 2719 genannten oberen Anhaltswerte für Innenschallpegel für die Lärmdämmung von Fenstern zugrunde zu legen. Denn das Fenster ist als das Außenbauteil anzusehen, welches die geringste Dämmwirkung gegen Lärmimmissionen aufweist.

Durch eine textliche Festsetzung wird im Änderungsplan vorgegeben, dass die Baugebiete bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten mit schallschützenden Außenbauteilen zu versehen sind, die die Einhaltung der Tag- und Nachtwerte gewährleisten. Die Festsetzung eines konkreten, resultierenden Schalldämmmaßes der gesamten Außenfläche eines Raumes kann nicht getroffen werden, weil vor Realisierung von Bauvorhaben, im Rahmen des Planverfahrens, wesentliche Parameter auch zur Abschätzung dieses Schalldämmmaßes gerade für Neu-, Um- und Erweiterungsbauten nicht bekannt sind.

Dazu gehören vor allem die nach der DIN 2719, Punkt 6.4 genannten Parameter:

- vom Raum aus gesehene Gesamtaußenfläche in m² und
- aquivalente Absorptionsfläche des Raumes in m²
  (in der Regel ist die Absorptionsfläche ca. 0,8 x Grundfläche).

Diese beiden Parameter hängen somit von den konkreten Bauabsichten ab und sind erst bei Konkretisierung der jeweiligen Bauvorhaben erkennbar. Es könnte für spätere Bauvorhaben ansonsten ein Übermaß entstehen, wenn z.B. Schallschutzfenster der Klasse III festgesetzt würden, obwohl die o. g. Parameter bei dem konkreten Bauvorhaben eine geringere Schallschutzfensterklasse zuließen.
Ebenso berücksichtigt die textliche Festsetzung den Tatbestand, dass das Schalldämmmaß der Außenhaut eines Gebäudes von der zukünftigen Grundrissgestaltung und Baukörperanordnung abhängig ist. Von daher werden nur schallschützende Außenbauteile gefordert, wenn bei dem konkreten Bauvorhaben die Grundrissgestaltung und Baukörperanordnung so ausgerichtet ist, dass der geforderte Schallschutz nicht erreicht wird, d. h. der zulässige Innenschallpegel überschritten wird.
Wie bereits erwähnt, kann - um ein Übermaß zu vermeiden - die letztendliche Feststellung der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen im Einzelfall nur im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn / Antragsteller erbracht werden. Die Nachweispflicht ergibt sich aus dem Runderlass vom 24.09.1990 (MBl. NW S. 1448).
In den Änderungsplan wird daher folgende textliche Festsetzung zu Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) aufgenommen:
In den mit der Ziffer 5 gekennzeichneten Baugebieten sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Lärmbelastung durch den KFZ-Verkehr (Teilfläche A: Verkehre des Rennwegs / Teilfläche B: Verkehre der B1 und den Straßen „Auf dem Hohwart" / „Am Gottesacker") für die Gebäude bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärmminderung zu

treffen. Dabei dürfen die Innenschallpegel, wie in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt, nicht überschritten werden.
Diese Tabelle ist nur insoweit anwendbar, als die dort genannten Raumarten nach den Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung zulässig sind:

Raumart		**Mittelungspegel**
1.	**Schlafräume nachts**	
1.1	in reinen und allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten	30 dB (A)
1.2	in allen übrigen Gebieten	35 dB (A)
2.	**Wohnräume tagsüber**	
2.1	in reinen und allgemeinen Wohngebieten	35 dB (A)
2.2	in allen übrigen Gebieten	40 dB (A)
3.	**Kommunikations- und Arbeitsräume tagsüber**	
3.1	Unterrichtsräume, ruhebedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz- und Vortragsräume, Arztpraxen, Operationsräume, Kirchen, Aulen	40 dB (A)
3.2	Büros für mehrere Personen	45 dB (A)
3.3	Großraumbüros, Gaststätten, Schalterräume, Läden	50 dB (A)

Sofern diese Werte nicht schon durch Grundrissgestaltung und Baukörperanordnung eingehalten werden, sind schallschützende Außenbauteile, wie z.B. Schallschutzfenster entsprechend der VDI-Richtlinie 2719, Außentüren, Dachflächen, Wände etc. zu verwenden.
Die vorgenannten Schallschutzanforderungen sind im Rahmen der nach landesrechtlichen Vorschriften vorgeschriebenen schallschutztechnischen Nachweisführung zu berücksichtigen. Maßgebend ist die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in ihrer zum Zeitpunkt der Errichtung der baulichen Anlage gültigen Fassung.
Bezüglich der Kosten für Schallschutzfenster ist jedoch darauf hinzuweisen, dass bereits moderne Doppelscheibenfenster, welche die Anforderungen der Wärmeschutzverordnung erfüllen (dicht schließende Rahmen und Isolierverglasung), ein Schalldämmmaß von 30 bis 34 dB (A) gewährleisten und damit Fenstern der Schallschutzklasse 2 entsprechen, deren Einbau bei Neubauten und Modernisierungen bereits im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren aus wärmetechnischen Gründen gefordert wird.

Teilfläche B

Die Teilfläche B wird von Verkehrslärmimmissionen der Straßen „Auf dem Hohwart", "Am Gottesacker" und zusätzlich durch die Fernwirkung der Bundesstraße B 1 beeinflusst[9]. Aufgrund der geringen Anzahl von 10 neuen Wohneinheiten, wird sich die Lärmbelastung durch die Planänderung und die geringfügigen Mehrverkehre für die Anwohner nicht erhöhen. Für die angrenzende vorhandene Wohnbebauung ergibt sich auf Grund der sehr geringen Verkehrszunahme eine unkritische Zusatzbelastung von tags/nachts ≤ 0,2 dB.

---

[9] ITAB, Ingenieurbüro für techn. Akustik und Bauphysik: Änderung B-Plan Br 207 – Auf dem Hohwart – Südlicher Teilbereich, Geräuschimmissions-Prognose nach DIN 18005 Schallschutz im Städtebau, Dortmund, 04.11.2010

An der Südseite der geplanten Wohnbebauung werden Pegel von bis zu 57 dB(A) tags und 52 dB(A) nachts und damit Überschreitungen der Orientierungswerte von max. 2 dB(A) tags und max. 7 dB(A) nachts erreicht.

Auch hier ist zunächst die Möglichkeit aktiven Lärmschutzes zu untersuchen. Die Errichtung einer durchgängigen Lärmschutzwand ist nicht möglich, da die Grundstücke insgesamt von der Straße „Auf dem Hohwart" aus erschlossen werden (Zufahrten zu Stellplätzen/Carports/ Zuwegungen). Darüber hinaus ist eine Lärmschutzwand städtebaulich an dieser Stelle nicht vertretbar. Die Straße „Auf dem Hohwart" bildet die zentrale Haupterschließung des gleichnamigen Wohngebiets. Durch die mittig der Straße verlaufende Grünachse weist dieser Straßenzug ein städtebaulich attraktives Erscheinungsbild auf. Eine Lärmschutzwand würde diese Situation in nicht nachvollziehbarer Weise gravierend beeinträchtigen. Darüber hinaus würde eine Lärmschutzwand lediglich einen Schutz gegenüber den Lärmimmissionen der gebietsinternen Erschließungsstraße "Auf dem Hohwart" bieten, nicht jedoch gegenüber den Lärmimmissionen der Bundesstraße 1.

Analog der Teilfläche A werden daher auch für diesen Bereich die oben aufgezeigten passiven Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Östlich des Plangebietes befindet sich an der Straße "Am Gottesacker" eine öffentliche Stellplatzfläche, die von Besuchern des Friedhofs genutzt wird. Die Stellplatzfläche wird somit fast ausschließlich im Tageszeitraum genutzt. Auf Grund der geringen Frequentierung der Stellplatzanlage und dem Abstand von ca. 50 m zum geplanten WA – Gebiet ergeben sich hierdurch keine relevanten Lärmbelastungen.

13.3 Gewerbelärmimmissionen

Auf die beiden Teilflächen A und B wirken erkennbar keine Gewerbelärmimmissionen ein. Östlich der Teilfläche B im Kreuzungsbereich "Am Gottesacker/Auf dem Hohwart" befindet sich die Ausstellungsfläche eines Steinmetzbetriebs mit Büro-/Ausstellungsgebäude und zugeordneter Ausstellungsfreifläche. Steinmetzarbeiten werden an diesem Standtort jedoch nicht durchgeführt, ebenso ist das Kundenverkehrsaufkommen sehr begrenzt.

13.4 Luftschadstoffe

Zur Beurteilung der verkehrsbedingten Schadstoffimmissionen wurde durch das Umweltamt eine Berechnung der Schadstoffimmissionen für die Jahre 2009 und 2015 (Prognose) durchgeführt. Danach liegen die Luftschadstoffgehalte für die Parameter Benzol, Partikel PM 10 und NO2 an allen Straßenbereichen deutlich unterhalb der in der 22. BImSchV, jetzt 39. BImSchV (Verordnung über Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft) definierten Immissionsgrenzwerte. Es ergibt sich im Hinblick auf die Luftschadstoffbelastung keine kritische Situation.

13.5 Geruchsimmissionen

Wie eingangs dargelegt, sind mögliche Geruchsimmissionen aus den Stallungen der Rennbahn auf die geplante Wohnnutzung des **Teilbereichs A** zu beachten. Eine gutachterliche Stellungnahme des TÜV Nord (Juni 2007) gleicht Begehungsergebnisse (2000) mit Berech-

nungsmodellen ab und berücksichtigt dabei langjährige Wind- und Wetterdaten[10]. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Immissionswerte der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) für Wohngebiete nicht überschritten werden.

Demnach errechnen sich im Bebauungsplangebiet Kenngrößen von maximal 0,09 bezogen auf eine während der Begehungen im Jahr 2000 vorherrschende und zulässige Auslastung der Pferdeställe. Somit wird rechnerisch auf keiner Beurteilungsfläche im Plangebiet der Immissionswert der GIRL für Wohn-/Mischgebiete überschritten.

Weiterhin ist anzumerken, dass sich die berechneten Kenngrößen der Geruchsbelastung auf einen Tierbestand während des Begehungszeitraums im Jahr 2000 beziehen. Nach Auskunft des Dortmunder Rennvereins e.V. haben sich gegenüber dem Stand 1999 die Auslastungszahlen der Pferdeställe auf der Rennbahn auf durchschnittlich etwa die Hälfte reduziert. Zur Berücksichtigung dieses Sachverhalts wurden in 2007 zusätzliche Ausbreitungsrechnungen mit einer halbierten Geruchsemission durchgeführt. Demnach beträgt unter Berücksichtigung einer reduzierten Auslastung der Pferdeställe die maximal berechnete Kenngröße der Geruchsbelastung im Plangebiet 0,03 und liegt somit deutlich unterhalb des Immissionswertes von 0,10 der GIRL.

14. Energetische Standards / GOSOL

Gemäß Ratsbeschluss vom 8. Juli 2010 wird für die Wohngebäude die Realisierung des KfW-Effzienzhaus 70 auf Basis der Energieeinsparverordnung 2009 vereinbart.

Im Änderungsplan werden diesbezüglich keine Festsetzungen getroffen; es wird ein entsprechender Hinwies aufgenommen. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die energetischen Auflagen zum Bestandteil der Kaufverträge zu machen und somit an jeden Einzelerwerber bzw. Bauträger als verbindlich weiter zu geben. Bei Nichteinhaltung dieser Standards sind entsprechende Vertragsstrafen einzuhalten. Die Energiestandards werden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages mit dem Vorhabenträger / Grundstückseigentümer bis zum Satzungsbeschluss vereinbart.

Die geplante Bebauung weist in beiden Teilbereichen eine reine Südausrichtung auf. Aus Gründen des Lärmschutzes wurde die Bebauung auf der Teilfläche B von der Straße „Rennweg" abgerückt. Insbesondere das geplante Doppelhaus in zweiter Baureihe hat einen geringen Abstand zur bestehenden eingeschossigen Bebauung im „Französischen Weg" Nr. 4 und 6. Der Untersuchungsaufwand für eine solarenergetische Analyse (GOSOL) alleine wegen dieses Doppelhauses wird als unverhältnismäßig angesehen. Auf die Untersuchung wird verzichtet.

---

[10] TÜV Nord System: Gutachterliche Stellungnahme zu den Geruchsimmissionen im Bereich des Bebauungsplanes Br 207 „Auf dem Hohwart" in Dortmund verursacht durch die Pferdehaltung des benachbarten Dortmunder Rennvereins, Essen, 14.06.2007

15. Altlasten / Methanausgasungen / Bergbauliche Einwirkungen

In der Karte über Altablagerungen, Altstandorte und sonstige Bodenbelastungsflächen sind beide Teilflächen als Rüstungs- und kriegsbedingte sowie militärische Altlasten-Verdachtsflächen gekennzeichnet. **Teilfläche A** wurde als Teil des ehem. Kasernenstandorts im Jahr 2000 in die damalige Flächensanierung einbezogen. Demnach gelten für die Änderung der Nutzung von Sondergebiet in Allgemeines Wohngebiet weiterhin die Maßgaben des rechtskräftigen Bebauungsplans Br 207. Da der **Teilbereich B** unmittelbar an die Fläche des ehem. Kasernenstandorts angrenzt, wurde 2009 eine Gefährdungsabschätzung durchgeführt. Die Analyse der Bodenproben ergab, dass die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) für Kinderspielflächen und Wohngebiete nicht überschritten wurden. Die Bodenluft zeigte geringfügige Anreicherungen von Aromaten (BTEX) auf, eine Sanierungsmaßnahme ist aber nicht notwendig. Eine Separierung einer oberflächennahen Verunreinigung (10 cm) mit Polyzyklischen Aromatischen Kohlenwasserstoffen im Ostteil des Grundstücks ist dagegen unabdingbar. Entsprechende Hinweise und eine Kennzeichnung wurden in den Änderungs-Plan aufgenommen.

In der Karte der potenziellen Methanausgasungen der Stadt Dortmund ist das Plangebiet der Zone 1 zugeordnet. Dies bedeutet, dass Methangasaustritte wenig wahrscheinlich sind. Im Änderungsplan ist ein entsprechender Hinweis enthalten.

Nach Unterlagen der Bezirksregierung Arnsberg ist innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Br 207 – Auf dem Hohwart –, Änderung Nr. 1, kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert.

16. Kampfmittel

Seitens des Ordnungsamtes ist eine Prüfung der beiden Plangebietsbereiche auf Kampfmittelvorkommen durchgeführt worden. Es haben sich keine Hinweise auf Kampfmittelvorkommen oder ein Bombenabwurfgebiet ergeben. In den Änderungsplan ist ein entsprechender Hinweis aufgenommen worden, da eine Kampfmittelfreiheit nicht vollständig ausgeschlossen werden kann.

17. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Hinsichtlich der im Kap. 11 beschriebenen, geschützten Landschaftsbestandteile der sogenannten Gesamtplanung Hauptfriedhof (Baurat Strobel) werden denkmalpflegerische Belange durch das Bebauungsplanverfahren nicht berührt. Das Landesamt für Denkmalpflege empfiehlt Nebenanlagen (Garagen und Stellplätze) lediglich innerhalb der überbaubaren Flächen zuzulassen, um die Sichtbeziehung auf den Hauptzugangsbereich des Hauptfriedhofs nicht zu stören. Aus diesem Grund sind keine Garagen, sondern ausschließlich Carports (überdachte Stellplätze, die nach drei Seiten offen sind) und Nebenanlagen (Gartenhäuschen) in direktem Zusammenhang hierzu mit einem Abstand von mind. 5 m von der Straßenbegrenzungslinie realisierbar.

Darüber hinaus werden keine denkmalpflegerische Belange berührt.

18. Städtebauliche Zahlenwerte

Teilfläche A:	
Allgemeines Wohngebiet	2.720 m²
davon private Erschließung	288 m²
Teilfläche B:	
Allgemeines Wohngebiet	5.730 m²

19. Kosten

Sämtliche anfallenden Kosten werden vom Vorhabenträger übernommen.

Dortmund, den 28.03.2011

Wilde
Ltd. Städt. Baudirektor

Anlage zur Begründung
Pflanzenauswahlliste

Zu dieser Bebauungsplanänderung gehören folgende Gutachten und Fachbeiträge:

- Koster & Kremke: B-Plangebiet Br 207 – Auf dem Hohwart – in Dortmund-Wambel, Änderung Nr. 1 – Südlicher Änderungsbereich, Geohydrologisches Bodengutachten mit Regenwasser – Entwässerungskonzept, Kamen, 31.05.2010
- Koster & Kremke: B-Plangebiet Br 207 – Auf dem Hohwart – in Dortmund-Wambel, Änderung Nr. 1 – Nördlicher Änderungsbereich, Geohydrologisches Bodengutachten mit Regenwasser – Entwässerungskonzept, Kamen, 2.11.2010
- U Plan GmbH: Überflutungsnachweis nach EN 752 im Rahmen der Änderung Nr. 1, Teilfläche B, des Bebauungsplanes Br 207 „Auf dem Hohwart", Dortmund, 02. Juni/07. Juni 2010
- U Plan GmbH: Überflutungsnachweis nach EN 752 im Rahmen der Änderung Nr. 1, Teilfläche A, des Bebauungsplanes Br 207 „Auf dem Hohwart", Dortmund, 02./03. November 2010
- ITAB, Ingenieurbüro für techn. Akustik und Bauphysik: Änderung B-Plan Br 207 – Auf dem Hohwart — Nördlicher Teilbereich, Geräuschimmissions-Prognose nach DIN 18005 Schallschutz im Städtebau, Dortmund, 02.04.2010
- ITAB, Ingenieurbüro für techn. Akustik und Bauphysik: Änderung B-Plan Br 207 – Auf dem Hohwart – Südlicher Teilbereich, Geräuschimmissions-Prognose nach DIN 18005 Schallschutz im Städtebau, Dortmund, 04.11.2010
- ITAB, Ingenieurbüro für techn. Akustik und Bauphysik Geräuschimmissions-Untersuchung nach DIN 18005 und Sportanlagenlärmschutzverordnung 18. BImSchV. , Dortmund, 23. Februar 2009
- TÜV Nord System: Gutachterliche Stellungnahme zu den Geruchsimmissionen im Bereich des Bebauungsplanes Br 207 „Auf dem Hohwart" in Dortmund verursacht durch die Pferdehaltung des benachbarten Dortmunder Rennvereins, Essen, 14.06.2007
- Grünkonzept Landschaftsarchitekten: Stellungnahme zur artenschutzrechtlichen Prüfung zum Bebauungsplan Br 207 "Auf dem Hohwart" – Änderung in zwei Teilflächen – Dortmund-Wambel Stadt Dortmund, Coesfeld, 18.12.2009

Pflanzenauswahlliste mit Arten der potentiellen natürlichen Vegetation in Dortmund

- Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	pnV
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen	pnV
Frangula alnus	Faulbaum	pnV
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	pnV
Prunus spinosa	Schlehe	pnV
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn	pnV
Rosa arvensis	Feld-Rose	pnV
Rosa canina	Hunds-Rose	pnV
Rubus caesius	Kratz-Beere	pnV
Rubus fruticosus agg.	Wilde Brombeere	pnV
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	pnV
Sambucus racemosa	Roter Holunder	pnV
Sarothamnus scoparius	Besen-Ginster	pnV
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball	pnV

- Großsträucher und Bäume II. Ordnung

Acer campestre	Feld-Ahorn	pnV
Corylus avellana	Hasel	pnV
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn	pnV
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn	pnV
Ilex aquifolium	Stechpalme	pnV
Mespilus germanica	Echte Mispel	K
Populus tremula	Zitter-Pappel	pnV
Prunus padus	Trauben-Kirsche	pnV
Pyrus pyraster	Holz-Birne	pnV
Salix cinera	Grau-Weide	pnV
Salix pentandra	Lorbeer-Weide	pnV
Salix triandra	Mandel-Weide	pnV
Sorbus aucuparia	Eberesche	pnV

- Bäume I. Ordnung

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	E, pnV
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	pnV / K
Betula pendula	Sand-Birke	pnV
Betula pubescens	Moor-Birke	pnV
Carpinus betulus	Hainbuche	pnV
Fagus sylvatica	Rot-Buche	pnV
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche	pnV
Populus nigra	Schwarz-Pappel	pnV
Prunus avium	Vogel-Kirsche	pnV
Quercus petraea	Trauben-Eiche	pnV
Quercus robur	Stiel-Eiche	pnV
Salix alba	Silber-Weide	pnV

- Heckenpflanzen für Schnitthecken

Acer campestre	Feld-Ahorn	pnV/K
Carpinus betulus	Hainbuche	pnV
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn	pnV
Fagus sylvatica	Rot-Buche	pnV
Ilex aquifolium	Stechpalme	pnV
Ligustrum vulgare	Liguster	pnV/K
Taxus baccata	Gewöhnliche Eibe	K, E

- Rank- und Kletterpflanzen

Bryonia dioica	Rote Zaunrübe	pnV
Clematis vitalba	Wald-Rebe	pnV
Hedera helix	Efeu	pnV
Humulus lupulus	Hopfen	pnV
Lonicera perclymenum	Wald-Geißblatt	pnV

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

Ajuga reptans	Günsel	pnV
Calluna vulgaris	Sommerheide	pnV
Carex sylvatica	Wald-Segge	pnV
Deschampsia caespitosa	Waldschmiele	pnV
Erica tetralix	Echte Glockenheide	pnV
Galium odorata	Waldmeister	pnV
Genista anglica, - pilosa	Englischer-/ Behaarter Ginster	pnV
Genista tinctoria	Färber-Ginster	pnV
Geranium pratense	Wiesen-Storchschnabel	pnV
Hedera helix	Efeu	pnV
Lamiastrum galeobdolon	Gold-Nessel	pnV
Luzula multiflora	Vielblütige Waldsimse	pnV
Luzula pilosa, - sylvatica	Breitblättrige Waldsimse / Marbel	pnV
Lysimachia nummularia	Pfennigkraut	pnV
Sedum acre, - sexangulare	Mauer- / Milderpfeffer	pnV
Vinca minor	Kleinblättriges Immergrün	K

pnV = Art der potentiellen natürlichen Vegetation; K = Kulturflüchtling (bislang noch nicht fest eingebürgert); E = in der Neuzeit eingebürgerte Art (Neophyt).
Quellen: Dr. Blana (1984) – Bioökologischer Grundlagen- und Bewertungskatalog für die Stadt Dortmund, Teil 1;
Stadtplanungsamt Dortmund, 61/5-Freiraumplanung; Runge (1990) – Die Flora Westfalens, Münster

Der Rat der Stadt hat am 30.06.2011 beschlossen, diese Begründung der Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Br 207 - Auf dem Hohwart - nach § 9 Abs. 8 in Verbindung mit § 13a Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414/FNA 213-1) beizufügen.

Dortmund, dem 25.07.2011

Im Auftrage

Nickisch
Bereichsleiter