Begründung

zum Bebauungsplan Br 208
- Kahle Hege -

Satzungsfassung

Stadt Dortmund
Stadtplanungsamt

Inhaltsverzeichnis

1. Räumlicher Geltungsbereich

2. Gegenwärtige Situation im Planbereich

3. Bestehendes Planungsrecht und übergeordnete Planungen
3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung
3.2 Darstellung des Flächennutzungsplanes
3.3 Festsetzungen und Entwicklungsziele des Landschaftsplanes Dortmund-Mitte
3.4 Bestehendes Planungsrecht

4. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Br 208 in chronologischer Abfolge

5. Gründe für die Verkleinerung des Bebauungsplanbereiches

6. Gründe für die Erweiterung des Bebauungsplanbereiches

7. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

8. Städtebauliches Konzept

9. Erläuterungen zum Bebauungsplan
9.1 Topographie
9.2 Art der baulichen Nutzung
9.3 Maß der baulichen Nutzung
9.4 Überbaubare Grundstücksflächen/Bauweise
9.5 Leitungsrechte
9.6 Stellplätze und Garagen
9.7 Nebenanlagen
9.8 Abgrabungen
9.9 Soziale Infrastruktur
9.10 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für die Erhaltung von Bäumen

10. Verkehrliche Erschließung
10.1 Äußere Erschließung
10.2 Innere Erschließung
10.3 Öffentlicher Personennahverkehr
10.4 Ruhender Verkehr
10.5 Luftverkehr
10.6 Rad- und Wanderwege

11. Öffentliche Grünfläche -Parkanlage-, naturbelassen

12. Gestaltungsfestsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 und 4 der Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauONW)
12.1 Gestaltung von Doppelhäusern

12.2 Dachform/Dachneigung
12.3 Dachgestaltung
12.4 Firstrichtung
12.5 Müllbehälter
12.6 Einfriedungen
12.7 Vorgärten

13. Ver- und Entsorgung, Telekommunikation
13.1 Versorgung
13.2 Entwässerung
13.2.1 Schmutzwasser
13.2.2 Niederschlagswasser
13.3 Entsorgung
13.4 Telekommunikation

14. Umweltbelange
14.1 Umweltbericht unter Anwendung der Eingriffsregelung
14.1.1 Zusammenfassende Wertung des Umweltzustandes unter Berücksichtigung des Entwicklungspotentiales der Schutzgüter im Untersuchungsraum
14.1.2 Zusammenfassende Wertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen
14.1.3 Ökologische Ausgleichsmaßnahmen
14.2 Bodenbelastungen
14.3 Methanausgasungen
14.4 Bergbauliche Einwirkungen
14.5 Kampfmittelräumdienst
14.6 Lärmbelastung
14.6.1 Lärmsituation -freie Schallausbreitung-
14.6.2 Maßnahmen zum Schallschutz -Straßenverkehrslärm-
14.6.3 Immissionsschutzplanerische Beurteilung
14.6.4 Passive Schallschutzmaßnahmen
14.6.5 Belastung des Planbereiches durch den Schienenverkehr
14.6.6 Gesamtbelastung
14.6.7 Fluglärm des Flughafens Dortmund
14.7 Luftbelastung
14.8 Solarenergetische Bewertung und Energieversorgung

15. Denkmalschutz

16. Städtebauliche Zahlenwerte

17. Kosten

18. Gutachten

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bereich des Bebauungsplanes Br 208 -Kahle Hege- liegt in der Gemarkung Asseln, Flur 6. Die Grenze des Geltungsbereiches verläuft im Norden entlang der nördlichen Grenze des Flurstückes 612, im Osten entlang der westlichen Grenzen der Grundstücke Kahle Hege 27 bis 69, im Süden entlang der südlichen Seite des Flurstückes 20 sowie südlich des Flurstückes 694 und im Westen in einem Abstand von 15 m entlang der Ostseite der neu geplanten Aplerbecker Straße sowie der Westseite des Flurstückes 699 in Dortmund-Asseln (siehe
Übersichtsplan).

2. Gegenwärtige Situation im Planbereich

Der zu überplanende Bereich liegt im Osten von Dortmund im Ortsteil Asseln südlich der S-Bahn-Strecke S 4, die die Städte Dortmund und Unna miteinander verbindet. Östlich der Aplerbecker Straße ist bereits Wohnbebauung vorhanden, die durch die jetzt folgende Wohnbebauung eine sinnvolle Abrundung nach Süden erfahren wird.

Die nunmehr für eine Wohnbebauung vorgesehene Fläche östlich der Aplerbecker Straße, westlich der Straße Kahle Hege am südlichen Ortsrand von Dortmund-Asseln ist Bestandteil des landwirtschaftlich genutzten Areals zwischen Dortmund-Asseln und der B 1. Nördlich der landwirtschaftlich genutzten Fläche, südlich der Wohnbebauung Lehnemannsweg, befindet sich ein konfessioneller Friedhof, westlich der Aplerbecker Straße die Halde Schleswig.

3. Bestehendes Planungsrecht und übergeordnete Planungen

3.1 Ziele der Raumordnung und der Landesplanung

Der Regionalplan Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund - westlicher Teil vom 09.08.2004 trifft für das geplante Bebauungsplangebiet die Darstellung „Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)“ und „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche mit der Freiraumfunktion Schutz der Natur“. Somit entsprechen die Ziele des Bebauungsplanes Br 208 -Kahle Hege- den Darstellungen des Regionalplanes.

3.2 Darstellung des Flächennutzungsplanes

Der gültige Flächennutzungsplan vom 31.12.2004 der Stadt Dortmund stellt den Bereich als Wohnbaufläche, als Fläche für die Landwirtschaft und als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof dar. Das Landschaftsschutzgebiet wurde in den Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen. Der aufzustellende Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.3 Festsetzungen und Entwicklungsziele des Landschaftsplanes Dortmund-Mitte

Der Planbereich liegt im Geltungsbereich des seit dem 19.01.1986 rechtsverbindlichen

Landschaftsplanes (LP) Dortmund-Mitte. Der LP besteht aus der Entwicklungskarte mit zeichnerischen und textlichen Darstellungen sowie der Festsetzungskarte mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen. Die Entwicklungskarte zum LP sieht für das Plangebiet mit Ausnahme einer nördlichen und westlichen Teilfläche das Entwicklungsziel 6 - Temporäre Erhaltung der derzeitigen Landschaftsstruktur bis zur Realisierung von Bauflächen durch die Bauleitplanung - vor. Lediglich zwei Teilflächen im Norden und Westen des Planbereiches unterliegen dem Ziel 2 - Anreicherung einer im ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen -.

In der Festsetzungskarte zum Landschaftsplan sind die zuletzt genannten westlichen und nördlichen Teilflächen als Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes Nr. 28 (Westbrink - Halde Schleswig) festgesetzt. Neben dieser Schutzausweisung als Landschaftsschutzgebiet beinhaltet der Landschaftsplan keine Maßnahmen.

Der neu aufzustellende Bebauungsplan Br 208 setzt östlich der Aplerbecker Straße eine Fläche für Versickerung innerhalb des Landschaftsschutzgebietes fest. Die Überplanung der als Landschaftsschutzgebiet festgesetzten Fläche erfordert eine Anpassung des Landschaftsplanes.
Mit dem Träger der Landschaftsplanung wurde zwischenzeitlich darüber ein Einvernehmen herbeigeführt (§ 29 Abs. 4 Landschaftsgesetz NW), so dass der Landschaftsplan nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes angepasst werden kann.

3.4 Bestehendes Planungsrecht

Für den zur Überplanung vorgesehenen Bereich besteht kein qualifiziertes Planrecht. Der gesamte Bereich ist derzeit entsprechend § 35 BauGB als Außenbereich zu beurteilen.

4. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Br 208 in chronologischer Abfolge

Die Sicherstellung der Versorgung der Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum ist eine der vordringlichen Aufgaben des kommunalen Handelns. Der Bebauungsplan Br 208 -Kahle Hege- war im Entwicklungsprogramm Wohnungsbau für das Jahr 1998/99 enthalten. Entsprechend dieser Vorgaben und im Hinblick auf die im Stadtgebiet Brackel nach wie vor bestehende Nachfrage an Wohnbauflächen hat der Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung und Wohnen am 24.02.1999 beschlossen, den Bebauungsplan Br 208 - Kahle Hege- aufzustellen. Die Bürgerinformationsveranstaltung wurde am 31. Mai 1999 durchgeführt. Die Umsetzung der Planungsinhalte (ca. 60 WE) sollte durch einen Investor vorgenommen werden.
Im September 1999 wurden durch die Untere Denkmalbehörde der Stadt Dortmund auf einzelnen Grundstücken innerhalb des Bebauungsplanes archäologische Sondierungen durchgeführt, die den Nachweis einer germanischen Siedlung (3.-5. Jh.n. Chr.) erbrachten. Am 11.02.2000 wurde das Objekt „Frühmittelalterlicher Friedhof Asseln“ nach § 4 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NW) vorläufig unter Denkmalschutz gestellt. Voraussetzung für die Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens war eine Ausgrabung des Bodendenkmals. Diese wurde zwischenzeitlich durchgeführt. Aufgrund der v.g. Problematik distanzierte sich der Investor von diesem Vorhaben. Anschließend

geführte Gespräche mit potenziellen neuen Investoren führten zu keinem Ergebnis und verzögerten einen erneuten Einstieg in das Bebauungsplanverfahren.
Die Ausgrabungen wurden im I. Quartal 2005 abgeschlossen. Vor diesem Hintergrund konnte das Bebauungsplanverfahren seinerzeit nicht fortgeführt werden.

Zwischenzeitlich erwarb das Sondervermögen „Grundstücks- und Vermögensverwaltungsfonds Dortmund“ der Stadt Dortmund im Jahr 2003 Grundstücksflächen innerhalb des Bebauungsplanbereiches, die sich noch nicht in städtischem Eigentum befanden. Die Vermarktung übernimmt in eigener Regie das Sondervermögen Grundstücks- und Vermögensverwaltungsfonds Dortmund.

Es besteht auch weiterhin die Intention, im Stadtgebiet Dortmund-Asseln Wohnbauflächen für Einzel- und Doppelhäuser zu schaffen. Es fehlt insbesondere ein Angebot an Grundstücken ohne Bindung an einen Bauträger. Der überwiegende Teil der Baugrundstücke soll einzeln vermarktet werden. Es ist ein Potenzial für ca. 60 Wohnungseinheiten vorhanden.

5. Gründe für die Verkleinerung des Bebauungsplanbereiches

Grundstück Gemarkung Asseln, Flur 6, Flurstück 22
Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes ging man davon aus, dass die Grundstücksfläche Gemarkung Asseln, Flur 6, Flurstücknummer 22 für die Umsetzung der Planung erforderlich ist und dass der Erwerb der Fläche durch das Sondervermögen Grundstücks- und Vermögensverwaltungsfonds Dortmund erfolgen würde. Im Laufe des Planverfahrens kristallisierte sich allerdings heraus, dass das v.g. Grundstück für die Planung nicht benötigt wird. Der Erwerb der Fläche wurde nicht durchgeführt. Das entsprach auch den Vorstellungen des Grundstückseigentümers. Somit wurde der Planbereich um dieses Grundstück reduziert.

Grundstücke Gemarkung Asseln, Flur 6, Flurstücke 612, 694
Im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde durch das Umweltamt der Stadt Dortmund die Forderung erhoben, für eine zukünftige, offene Ableitung der Hengstgosse entlang der Aplerbecker Straße nach Norden, einen 15 m breiten Grundstücksstreifen im Bebauungsplan Br 206 freizuhalten. Betroffen sind die Flurstücknummern 612 und 694. Der Forderung wurde gefolgt, indem der Vorbehaltsstreifen aus dem Bebauungsplanbereich herausgenommen und der Planbereich um die v.g. 15 m reduziert wird.

Grundstück Gemarkung Asseln, Flur 6, Flurstück 612
Die Eigentümer der Grundstücke Lehnemannsweg 1, 3 und 5 sowie der Eigentümer des Grundstückes Aplerbecker Straße 58 äußerten im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens den Wunsch, entlang ihrer südlichen Grundstücksflächen einen 3 m breiten Grundstücksstreifen von dem Sondervermögen Grundstücks- und Vermögensverwaltungsfonds zu erwerben. Zwischenzeitlich konnte der Verkauf der Flächen abgewickelt werden. Der Bebauungsplan Br 208 wurde um die v.g. 3 m reduziert.

6. Gründe für die Erweiterung des Bebauungsplanbereiches

Grundstück Gemarkung Asseln, Flur6, Flurstück 20
Der Planbereich wurde um die südlich des Planbereiches gelegene Wegeparzelle Flur 6, Flurstück 20, erweitert.
Mit der geplanten Ost-West-Wegeverbindung zwischen der Straße Kahle Hege im Osten und der Aplerbecker Straße im Westen kann der besonderen Erholungsfunktion des gesamten Freiraumbereiches (z.B. die zukünftige Halde Schleswig als Zielpunkt für Erholung und Freizeit im Stadtgebiet Brackel) Rechnung getragen und die Attraktivität des Baugebietes durch einen direkten Zugang zur Landschaft und die Einbindung in die nähere Umgebung gesteigert werden.

7. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Die Lage des Plangebietes und die Einbindung über die vorhandene Infrastruktur in das Stadtgebiet sowie die Anbindung an das Netz des öffentlichen Nahverkehrs bilden gute Voraussetzungen zur Entwicklung eines ergänzenden Wohnangebotes. Die Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf sind im Ortszentrum Asseln in einer fußläufigen Entfernung von ca. 10 Minuten erreichbar. Das Plangebiet fügt sich in die bestehenden Siedlungszusammenhänge ein.
Die Zielvorstellung der Planung geht dahin, noch bestehende Nachfragen an Grundstücken für den Eigenheimbau zu decken, öffentliche Grünflächen mit Aufenthaltsfunktion zu schaffen sowie Flächen für den ökologischen Ausgleich, zur Versickerung von Niederschlagswasser und für den Lärmschutz auszuweisen.
Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Br 208 soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung von ca. 60 Wohnungseinheiten in Form von Einzel- und Doppelhäusern geschaffen werden. Die Grundstücksflächen für die geplante Wohnbebauung sollen insgesamt als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Die Erschließung des zu entwickelnden Wohnquartieres erfolgt über die Aplerbecker Straße in Form von Mischverkehrsflächen. Geplante Rad- und Wanderwege finden Anschluss an die innere Erschließung sowie an die Aplerbecker Straße und die Straße Kahle Hege und darüber hinaus an den sich nach Süden und Westen anschließenden Freiraum.
Im südlichen Teil des Bebauungsplanes sind im Anschluss an die geplante Bebauung öffentliche Grünflächen und ökologische Ausgleichsflächen geplant. Mit Blick auf eine notwendige Ableitung des Niederschlagswassers des geplanten Wohngebietes ist es erforderlich, diesbezügliche Flächen für die Versickerung festzusetzen.
Entlang der Aplerbecker Straße wird in einem Abstand von ca. 15 m zum Schutz der geplanten Wohnbebauung vor schädlichen Umwelteinwirkungen ein Lärmschutzwall festgesetzt.

8. Städtebauliches Konzept

Für das geplante Wohngebiet ist vorrangig eine klar strukturierte Straßenrandbebauung entlang der geplanten Erschließungsstraßen vorgesehen. Die Gebäudekörperstellung ermöglicht die Ausrichtung der Gartenbereiche in der Mehrzahl nach Süden, Südwesten bzw. nach Süd-Osten. Für eine geringere Anzahl der Gebäude erfolgt die Ausrichtung der

Gärten nach Nord-Westen. Eine ausreichende Besonnung aller Gärten ist aufgrund der großen Grundstücke gewährleistet.

9. Erläuterungen zum Bebauungsplan

9.1 Topographie

Das Gelände zwischen der Aplerbecker Straße und der Straße Kahle Hege steigt von Nordwesten nach Südosten von 88 m ü. NN auf 100 m ü. NN an.

9.2 Art der baulichen Nutzung

Die vorgesehene Wohnbebauung soll in der beabsichtigten Struktur als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO rechtlich gesichert werden. Zulässig sind außerdem die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Um die städtebauliche Qualität in den geplanten Wohngebieten zu sichern, sind die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbeaubetriebe und Tankstellen) sind nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Photovoltaikanlagen als nicht störendes Gewerbe, wenn die Anlagen dem Gebäude baulich untergeordnet sind und auf dem Gebäude errichtet werden (Garagendächer, Dachflächen).“

Der Ausschluss der v.g. Nutzungen soll gewährleisten, dass das Gebiet als Wohnstandort entwickelt werden kann und die mit den o.g. Nutzungen verbundenen gebietsfremden Verkehre, Emissionen und Nutzungskonflikte unterbleiben. Der Bebauungsplan enthält diesbezüglich eine textliche Festsetzung.

9.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse, die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie durch die maximal zulässige Traufhöhe (TH max.) bestimmt.

Für die geplanten Einzel- und Doppelhäuser wird gemäß § 17 BauNVO eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Entsprechend der festgesetzten eingeschossigen bzw. zweigeschossigen Bebauung wird die Geschossflächenzahl auf 0,4 bzw. 0,8 begrenzt. Damit fügt sich die vorgesehene Dichte der Bebauung in die Umgebung ein.
Der Stellplatznachweis ist auf den jeweiligen Grundstücken zu führen.
Ferner werden maximal zulässige Traufhöhen festgesetzt. Die Traufhöhe der Wohngebäude wird für die Gebäude mit Satteldächern auf maximal 3,50 m (ein Vollgeschoss) bzw. 6,50 m zwei Vollgeschosse) festgesetzt. Für die Baugebiete südöstlich der geplanten Erschließungsstraße sind außerdem Gebäude mit Pultdächern zulässig. Für diese Gebäude

wird eine maximale Traufhöhe von 5,00 m festgesetzt.
Mit den zulässigen Traufhöhen kann gewährleistet werden, dass bei diesen Gebäuden mit der entsprechenden Dachneigung ein nutzbares Obergeschoss gebaut und ein wirtschaftlicher Grundriss entwickelt werden kann. Bezugspunkt der Traufhöhe ist die jeweilige Straßenhöhe (d.h. Oberkante der Fahrbahndecke), um einer unerwünschten Höhenentwicklung entgegenwirken zu können.
Um die künftige Ausnutzung der geplanten Wohnbebauung den Bestandsstrukturen anzupassen, wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB eine Beschränkung der Zahl der Wohnungseinheiten auf zwei Wohnungen pro Gebäude vorgenommen. Für die zweite Wohnung muss vom Grundstückseigentümer ein zusätzlicher Stellplatz auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

9.4 Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen erfolgt im Plangebiet dergestalt, dass mit Ausnahme zweier Baufelder eindeutige, den Straßenraum begrenzende Baugrundstücke entstehen.
Die Abstände zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Baugrenzen betragen 3,00 m bzw. 5,00 m. In den Baufeldern mit Ausrichtung der Gärten zur öffentlichen Verkehrsfläche beträgt der Abstand 15,00 m. Die festgesetzten überbaubaren Flächen werden durch Baufenster definiert, die eine Bebauungstiefe von 12,0 m aufweisen. Die rückwärtigen Baugrenzen dürfen für die Anlage von Terrassenüberdachungen und Wintergärten in den Baugebieten in denen sich die Gärten zu der Straßen abgewandten Seite und in den Baugebieten in denen sich die Gärten zu der Straßen zugewandten Seite orientieren und als Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt sind, um bis zu 1,5 m überschritten werden. In den Baugebieten mit der Festsetzung Einzelhäuser darf die rückwärtige Baugrenze um bis zu 3,0 m überschritten werden.
Auf den Grundstücken soll eine Einzel- und Doppelhausbebauung sowie eine Einzelhausbebauung realisiert werden.

9.5 Leitungsrechte

Zur Sicherung von Leitungsrechten werden im Bebauungsplan zugunsten der Stadt Dortmund und der Dortmunder Energie- und Wasserversorgung GmbH (DEW) entsprechende Voraussetzungen geschaffen (mit Leitungsrechten zu belastende Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).

9.6 Stellplätze und Garagen

Die innere Erschließung des Planbereiches erfolgt über Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, d.h. sogenannte Mischverkehrsflächen, die ohne getrennte Fahrbahnen und Gehwege mit einer Breite von 5,50 m ausgebaut werden. Innerhalb der Mischverkehrsflächen werden die erforderlichen Besucherstellplätze untergebracht. Fahrzeuge der Anlieger sind somit auf den eigenen Grundstücken abzustellen. Daraus ergibt sich die Notwendigkeit, dass aus städtebaulichen Gründen je Einfamilienhaus zwei Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück vorzusehen sind. Bei der Errichtung einer zweiten Wohnung innerhalb des Hauses ist zusätzlich ein separat anfahrbarer Stellplatz auf dem Grundstück einzurichten.

Um zu verhindern, dass willkürlich auf den Grundstücken Garagen bzw. Stellplätze errichtet werden und um eine nicht gewollte optische Einengung des Straßenraumes entstehen zu lassen, sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Der Bebauungsplan enthält eine entsprechende textliche Festsetzung.

9.7 Nebenanlagen

Um eine willkürliche Errichtung von Nebenanlagen (Gartenhäuser) auf den Grundstücken zu verhindern, sind diese nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Von dieser Festsetzung sind die Standorte von untergeordneten Nebenanlagen (Gartenhäuser mit einem Volumen von max. 30 cbm bzw. 7,5 qm Grundfläche) ausgeschlossen. Allerdings erfolgt eine Beschränkung auf ein Gartenhaus pro Grundstück. Eine Errichtung im Vorgarten ist nicht zulässig.

9.8 Abgrabungen

Für das gesamte Baugebiet wird die Straßenoberkante (OK der Fahrbahndecke) in Höhe der Mitte der straßenzugewandten Fassade als Bezugshöhe festgesetzt.
Die vorgegebene Höhenlage darf weder durch selbstständige Abgrabungen noch durch nicht selbstständige Abgrabungen noch durch Aufschüttungen verändert werden. Diese Festsetzung erfolgt aus städtebaulichen Gründen, weil sich Abgrabungen vor Wohngebäuden zur Schaffung von Souterrainwohnungen störend auf das städtebauliche Erscheinungsbild auswirken. Angesichts immer kleiner werdender Baugrundstücke reichen diese Abgrabungen teilweise bis an die Verkehrsfläche heran und weisen nicht selten Tiefen von 2 m und Breiten von mehreren Metern auf.

9.9 Soziale Infrastruktur

Durch die Anzahl der geplanten Wohneinheiten entsteht kein zusätzlicher Bedarf an sozialen Infrastruktureinrichtungen wie Kinderspielplätzen, Kindergärten und Schulen.

9.10 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für die Erhaltung von Bäumen

Zur einheitlichen Abgrenzung der privaten Gärten gegenüber der öffentlichen Grünfläche sind auf den Privatgrundstücken an der südlichen Wohngebietsgrenze Laubholzschnitthecken mit mindestens 0,50 m Breite und mindestens 1,0 m Höhe zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Pflanzenauswahlliste (s. Anhang) gibt Heckenarten vor. Ergänzend zur Heckenpflanzung dürfen lediglich Drahtzäune mit einer Höhe von maximal 1,0 m innerhalb der Hecke zur Verwendung kommen.

Zur Eingrünung und Gliederung des Wohngebietes sind im Verlauf der Erschließungsstraßen im Bereich der öffentlichen Stellplatzflächen insgesamt mind. 18 standortgerechte, kleinkronige Laubbäume II. Ordnung zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die genauen Standorte sind nach Detailplanung auf die örtliche Situation (Grundstückszufahrten etc.) abzustimmen. Die Baumscheiben sind in

Stellplatzgröße herzustellen und mit Bodendeckern, Gräsern oder Stauden zu bepflanzen. Die Pflanzenauswahlliste (s. Anhang) gibt Pflanzenarten vor.

Zur landschaftlichen Einbindung ist der Lärmschutzwall mit niedrig- bis mittelwüchsigen Sträuchern der potenziellen natürlichen Vegetation flächendeckend zu bepflanzen. Die Pflanzung ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Um den Erhalt und die Entwicklung des schützenswerten Altbaumbestandes auf dem angrenzenden Friedhof zu sichern, wird der über die Friedhofsgrenze in das Plangebiet im Bereich der Entwässerungsmulde 2 hereinragende Kronenbereich der Friedhofsbäume durch ein Erhaltungsgebot gesichert..

Weitere grünordnerische Maßnahmen sind dem Kapitel 11 „Öffentliche Grünfläche - Parkanlage-, naturbelassen“ zu entnehmen.

10. Verkehrliche Erschließung

10.1 Äußere Erschließung

Der zu überplanende Bereich ist nach Süden über die Aplerbecker Straße/Buddenacker an das überregionale Straßennetz d.h. an die Bundesstraße B 1/Autobahn A 44 angebunden. Über die im Bau befindliche L 556 n ist der Planbereich nach Norden über die OW III a und die B 236 n an das überregionale Straßennetz, d.h. an die Autobahn A 2 angebunden.

Die Aplerbecker Straße, über die das Baugebiet angeschlossen werden soll, ist von ihrer Widmung her eine Landstraße (L556 n). In die Aplerbecker Straße soll die geplante Westumgehung für Dortmund-Asseln eingefädelt werden.
Der Planfeststellungsbeschluss und damit die Rechtskraft für den Abschnitt zwischen der L 663 n im Norden und der Aplerbecker Straße im Süden erfolgte im Juli 2002. Die Ausschreibung zum Bau der L 556 n erfolgte im II. Quartal 2007. Die Bauarbeiten für diese Straße sollen im Jahr 2008 abgeschlossen sein.
Unter Berücksichtigung der Neuplanung der L 556 n wurde eine lärmtechnische Untersuchung durchgeführt (siehe Ziffer 14.6).

10.2 Innere Erschließung

Der Bebauungsplanbereich wird im Westen von der Aplerbecker Straße, im Norden von der Straße Lehnemannsweg und im Osten von der Straße Kahle Hege begrenzt. Die innere Erschließung erfolgt ausschließlich über die Aplerbecker Straße mit nur einer Zu- und Ausfahrt.
Die neue Erschließungsstraße verläuft in einer Länge von ca. 250 m von der Aplerbecker Straße bogenförmig nach Südosten und endet in einer Wendeanlage. Von dieser Erschließungsstraße ausgehend werden zwei weitere Erschließungsstraßen nach Osten geführt. Auch diese Straßen enden jeweils in einer Wendeanlage. Die Planung berücksichtigt eine fußläufige Anbindung an das vorhandene Wegenetz.
Die jeweils gewählte Form der verkehrlichen Erschließung gewährleistet ruhige

Wohnbereiche ohne Durchgangsverkehr.
Alle Verkehrsflächen sollen als Mischverkehrsflächen ausgebaut werden, da sie ausschließlich eine Anliegerfunktion haben. Die Straßenquerschnitte betragen 5,50 m. Die Aufteilung und Gestaltung des Straßenraumes bleibt der Ausführungsplanung überlassen.

10.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Der Bereich des Bebauungsplanes ist gut durch den öffentlichen Personennahverkehr erschlossen. In ca. 100 m Entfernung liegt westlich des Planbereiches an der Aplerbecker Straße die Haltestelle Lehnemannsweg, die von den Buslinien 426 und 439 angefahren wird. Die Buslinie 439 verkehrt zwischen Dortmund-Schüren (Europaplatz /Bergpate) und Dortmund-Husen (Husener Straße) im 30-Minuten-Takt. Die Linie 426 beginnt hier und führt im 30-Minuten-Takt nach Kurl und Husen.
In ca. 250 m fußläufiger Entfernung vom Plangebiet liegt der S-Bahn Haltepunkt Dortmund-Asseln Mitte (S-Bahnlinie S 4). Die S 4 stellt eine Verbindung zur Dortmunder Innenstadt (Hauptbahnhof) sowie nach Unna her.
In 600 m Entfernung liegt die Haltestelle Asseln/Aplerbecker Straße der Straßenbahnlinie 403 (Dorstfeld-Wickede), die derzeit für einen Stadtbahnbetrieb umgerüstet wird und ebenfalls das Plangebiet an die Innenstadt (Reinoldikirche/Kampstraße) anbindet.

10.4 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr ist entsprechend den Regelungen der Landesbauordnung auf den privaten Grundstücken unterzubringen. Für das Plangebiet sind die notwendigen 2 Stellplätze pro Wohneinheit im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

.

Für die Baugebiete werden im öffentlichen Straßenraum öffentliche Besucherparkplätze in der Größenordnung von rd. 20 % der Wohneinheiten (d.h. 12 Plätze) angeordnet.

10.5 Luftverkehr

Südöstlich des Plangebietes liegt in einer Entfernung von ca. 2,5 km der Dortmunder Flughafen.

10.6 Rad- und Wanderwege

Das Erschließungssystem des Planbereiches wird durch Rad- und Wanderwege ergänzt. Der innerhalb der öffentlichen Grünfläche - Parkanlage - geführte Rad- und Wanderweg wird nach Süden an eine neue Wegeverbindung zwischen der Straße Kahle Hege im Osten und der Aplerbecker Straße im Westen angeschlossen. Diese neue Wegeverbindung (Flurstück 20) soll planungsrechtlich in die Festsetzung „öffentliche Grünfläche“ (siehe Kapitel 11) integriert und nachrichtlich als Rad- und Wanderweg dargestellt werden.
Das Plangebiet sowie die nähere Umgebung werden über die v.g. Wege angemessen angebunden und ein direkter Zugang zur Landschaft ermöglicht. Auf diese Weise wird der Erholungsfunktion des südlichen Freiraums von Asseln Rechnung getragen, der Bestandteil eines Regionalen Grünzuges ist und eine hohe Bedeutung für die Naherholung (vgl. Umweltqualitätsziele der Stadt Dortmund, 1998) hat.
Nach der für 2009 vorgesehenen Rekultivierung und Umgestaltung wird sich die Halde

Schleswig, gelegen westlich des Bebauungsplanbereiches, zu einem neuen Zielpunkt für Erholung und Freizeit im Stadtgebiet Brackel entwickeln. Die Halde ist verkehrlich über die Aplerbecker Straße zu erreichen. Eine Anbindung aus dem östlichen angrenzenden Freiraumbereich gibt es nicht. Der nunmehr vorgesehene Rad- und Wanderweg soll diese fehlende Anbindung u.a. herstellen. Er endet an der Aplerbecker Straße, im Bereich des Einganges zur Halde Schleswig.

11. Öffentliche Grünfläche -Parkanlage-, naturbelassen

Entlang der Südseite der geplanten Wohnbebauung erstreckt sich eine öffentliche Grünfläche. Diese Fläche sowie die sich nach Süden und Südwesten anschließenden Flächen werden heute ackerbaulich genutzt und sind somit nicht öffentlich zugänglich.

Die öffentliche Grünfläche -Parkanlage- ist naturnah zu gestalten und extensiv zu pflegen, um als Teil des anzulegenden, grünen Ortsrandes ein behutsames Einfügen des Baugebietes in den Landschaftsraum zu erreichen. Entsprechend dem Gestaltungs- und Maßnahmenplan des Umweltberichtes sind Strauchgruppen und 19 standortgerechte, kleinkronige Laubbaumhochstämme zur Strukturierung und Belebung der Grünfläche zu pflanzen. Außerdem sind 6 standortgerechte, großkronige Laubgehölze (Hochstämme, Stammumfänge 20/25 cm) in Form von Baumtoren zur Markierung der Siedlungseingänge anzupflanzen. Die übrigen Flächen sind mit Landschaftsrasen einzusäen, wobei diese mit Ausnahme der begleitenden Wegerandstreifen lediglich ein- bis maximal zweimal jährlich zu mähen sind. Zur Aushagerung ist die Mahd abzufahren.

Südlich des geplanten Baugebietes soll ein wohnungsnaher Grünbereich mit Aufenthaltsqualität geschaffen und u.a. dadurch Platz für bewegungsorientiertes Spielen angeboten werden. In der Spielleitplanung, die im Jahr 2008 in Dortmund eingeführt wurde, wird die Einrichtung von informellen Angeboten für Jugendliche ein Qualitätsziel sein. Eine diesbezügliche Empfehlung soll an den Regiebetrieb Stadtgrün Dortmund weitergeleitet werden mit der Bitte um Berücksichtigung bei der Gestaltung der geplanten öffentlichen Grünfläche.

Innerhalb der Grünfläche ist ein 3 m breiter, wassergebundener Rad- und Wanderweg herzustellen. Der geplante Rad- und Wanderweg ist vom Baugebiet aus über zwei Anbindungen an die geplante Erschließungsstraße erreichbar und schließt im Süden an den neu geplanten,
ebenfalls 3 m breiten und wassergebundenen Rad- und Wanderweg zwischen der Straße Kahle Hege und der Aplerbecker Straße / Halde Schleswig an.

Entlang des Rad- und Wanderweges zwischen der Straße Kahle Hege und der Aplerbecker Straße / Halde Schleswig ist gemäß Umweltbericht eine Baumreihe mit Baumarten II. Ordnung wie z.B. Eberesche oder Feldahorn (Pflanzabstand 10 m, 36 Stck.) anzupflanzen. Zwischen den Laubbäumen ist Landschaftsrasen anzusäen.

Die naturnahe Gestaltung der öffentlichen Grünanlage stellt die wesentliche grünordnerische Maßnahme dar, die im Rahmen des Kompensationskonzeptes zur Minderung der mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe angerechnet wird (vgl. Kap.

14.1.3). Zunächst zur Umsetzung vorgesehen und in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz des Vorhabens angerechnet wurde der Ausbau der öffentlichen Grünfläche und die Wegeanbindung an die Straße Kahle Hege inklusive der Anpflanzung von Laubbäumen. Die Wegeanbindung nach Westen zur Aplerbecker Straße / Halde Schleswig inklusive der Anpflanzung von 25 Laubbäumen erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt.

12. Gestaltungsfestsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB in der Verbindung mit § 86 Abs. 1 und 4 der Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)

§ 86 BauO NRW bietet die spezielle rechtliche Grundlage, um erforderliche Gestaltungsregeln zu treffen und diese gemäß § 9 Abs. 4 BauGB als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen. Diese Festsetzungen sollen gewährleisten, dass sich das Baugebiet in die umgebende Bebauung einpasst und darüber hinaus auch innerhalb des Baugebietes durch einheitliche gestalterische Grundregeln eine gemeinsame Gebietscharakteristik aufweist.

12.1 Gestaltung von Doppelhäusern

Der städtebauliche Grundsatz bei der Gestaltung von Doppelhäusern sowie Doppelgaragen besteht darin, dass aneinandergebaute bauliche Anlagen einheitlich zu gestalten sind. Aus diesem Grund sind die Fassaden und Dacheindeckungen von zusammengehörigen Doppelhaushälften und Doppelgaragen in gleichem Material und gleicher Farbe auszuführen.

12.2 Dachform/Dachneigung

Es wird für das im Bebauungsplan dargestellte allgemeine Wohngebiet die Dachform „Satteldach“ mit einer Dachneigung von 30° - 40° festgesetzt. Im Bereich der Baufelder südöstlich der geplanten Erschließungsstraße wird außerdem die Dachform „Pultdach“ mit einer Dachneigung von 10° - 15° festgesetzt. Die gewählten Dachformen orientieren sich an der bereits im Umfeld vorhandenen Bebauung. Durch die gewählte Dachneigung soll eine Nutzung des Dachgeschosses zu Wohnzwecken ermöglicht werden.

12.3 Dachgestaltung

Dachaufbauten und Dachgauben sowie Dachflächenfenster dürfen in der Summe der Breite auf einer Dachseite höchstens ein Drittel der Gebäudelänge dieser Dachseite betragen. Der Aufbau von Solaranlagen gilt nicht als Dachaufbau im Sinne dieser Vorschrift.
Diese Festsetzung wird getroffen, um die festgesetzte Geschossigkeit auch optisch zu wahren und ein homogenes Erscheinungsbild zu gewährleisten.

12.4 Firstrichtung

Die Festsetzung der Hauptfirstrichtung dient zur Unterstützung einer städtebaulichen Raumkantenbildung sowie zur Bildung eines einheitlichen, geordneten Charakters des Baugebietes. Sie bietet aber auch die Voraussetzung zur optimalen, aktiven Sonnenenergienutzung (Ost-Westausrichtung).

Die Ausrichtung der Firstrichtung für die Satteldächer verläuft im Baugebiet nach Ost-West. Eine Ausnahme bildet die geplante Bebauung entlang der Haupterschließungsstraße. In diesem Bereich verläuft die Firstrichtung parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche (Nord-West). Dieses gewählte städtebauliche Konzept hat aus städteplanerischer Sicht Vorrang vor der solarenergetischen Optimierung. Eine aktive Nutzung der Sonnenenergie auf den Dachflächen ist dennoch eingeschränkt möglich. Die Darstellung der Firstrichtung für die Pultdächer verläuft in Richtung Traufe.

12.5 Müllbehälter

Um die Standorte für Abfallbehälter in das bebaute Umfeld zu integrieren, sind diese durch einen Sichtschutz in Form einer Pergola oder Rankkonstruktion dauerhaft einzugrünen. Es sollten Rank- und/oder Kletterpflanzen verwendet werden.

12.6 Einfriedungen

Das private Grün der Wohngrundstücke trägt wesentlich zu einer aufgelockerten, lebendigen Gestaltung bei. Dagegen wirken Wände und Mauern abweisend und unfreundlich. Aus diesen Gründen sind Grundstückseinfriedungen zu Verkehrsflächen i.S.d. § 9 abs. 1 Nr. 20 BauGB nur in Form von Laubholzschnitthecken mit mindestens 1,00 m Höhe zulässig. Ergänzend zur Heckenpflanzung sind Drahtzäune zur Erhöhung der Sicherheit generell zulässig, wenn sie eine Gesamthöhe von 1,00 m nicht überschreiten, einen Abstand von 0,30 m zur zugeordneten Grundstücksbegrenzungslinie aufweisen und innerhalb der Heckenpflanzung liegen. Für die Pflanzung sind Gehölze der Pflanzenauswahlliste (s. Anlage der Begrünung) zu verwenden. Die Hecken sind fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und nach einem möglichen Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Bei Doppelhäusern sind geschlossene Einfriedungen zum Zweck des Sichtschutzes (z.B. Mauern, Flechtzäune u.ä.) ausschließlich im Terrassenbereich und bis zu einer Höhe von 2,00 m und einer Tiefe von 3,00 m, gemessen von der hinteren Gebäudekante zulässig.

12.7 Vorgärten

Gut gestaltete und begrünte Vorgärten sind wesentliche Gestaltungselemente in kleinteilig strukturierten Einfamilienhausgebieten. Bis auf die für die Erschließung des Grundstücks notwendigen Zuwegungen, Zufahrten und Stellplätze sind daher die Vorgartenflächen zu begrünen und dauerhaft als Gartenflächen zu erhalten.

13. Ver- und Entsorgung / Telekommunikation

13.1 Versorgung

<u>Gas, Wasser, Strom</u>
Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser und Strom wird durch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt.

Ferngasleitung

Innerhalb des Bebauungsplanes, östlich der Aplerbecker Straße, verläuft eine unterirdische Ferngasleitung DN 900 der E.ON Ruhrgas AG, Essen in West-Süd - Ausrichtung. Die Trassenführung dieser Leitung wird im Bebauungsplan in Form einer Belastungsfläche zu Gunsten des Betreibers gesichert. Die Schutzstreifenbreite beträgt 10,0 m.

13.2 Entwässerung

13.2.1 Schmutzwasser

Das Schmutzwasser der geplanten Wohnbebauung wird in den Schmutzwasserkanal (Mischwassersammler) in der Aplerbecker Straße geleitet.

13.2.2 Niederschlagswasser

Für die Ableitung des Regenwassers ist nach § 51 a Landeswassergesetz NW das Niederschlagswasser bei Neubebauung vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten..
Für das Baugebiet ist geplant, das anfallende Niederschlagswasser größtenteils vor Ort zu bewirtschaften. Ziel des erstellten Entwässerungskonzeptes ist daher, die natürliche Grundwasserneubildung weitestgehend aufrecht zu erhalten und möglichst wenig Regenwasser der Kanalisation und damit der Kläranlage zuzuleiten. Das Entwässerungskonzept wurde durch das Tiefbauamt der Stadt Dortmund am 28.02.2006 erstellt und kann bei Bedarf im Stadtplanungsamt eingesehen werden.

Entwässerungskonzept

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser soll entsprechend der Vorgaben des § 51a LWG NW vor Ort bewirtschaftet werden. Da der anstehende Boden keine ausreichenden Durchlässigkeitsbeiwerte aufweist, ist eine vollständige Versickerung nicht möglich. Das erfordert einen Kompromiss zwischen Retention und Drosselabfluss.
Das anfallende Oberflächenwasser wird in zwei Einzugsgebiete unterteilt und über Regenwasserkanäle in zwei Versickerungs-/Retentionsanlagen eingeleitet. Diese sind als unbefestigtes Erdbauwerk mit Rasenbewuchs (Einsaat mit Landschaftsrasen) auszubilden, durch zweimal jährliche Mahd zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
Die Versickerungs-/Retentionsanlagen befinden sich östlich des geplanten Lärmschutzwalles (Mulde 2) sowie südlich der vorhandenen Bebauung der Straße Lehnemannsweg (Mulde 1). Private Grundstücksflächen werden aufgrund der schlechten Durchlässigkeitswerte nicht zur Versickerung vorgesehen.
Das Einzugsgebiet der Versickerungs-/Retentionsanlage (Mulde 1) liegt im nordöstlichen Teil des Baugebietes. Die Einleitungsmenge des Regenwassers wird auf 15 l/s in den Mischwasserkanal gedrosselt. Das Einzugsgebiet der Versickerungs-/Retentionsanlage (Mulde 2) liegt im Süden und Westen des Baugebietes. Die Einleitungsmenge des Regenwassers wird auf 11 l/s in den Mischwasserkanal gedrosselt.
Für die geplanten Häuser im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße (Aplerbecker Straße) ist aufgrund der bestehenden Höhenverhältnisse ein Anschluss an den Regenwasserkanal nicht möglich. Daher wird ein Teil des Oberflächenwassers dieser privaten Grundstücksflächen direkt in die Mulde1 eingeleitet bzw. direkt dem

Mischsystem zugeführt.
Im Zuge einer zukünftigen Offenlegung der Hengstgosse wird sich langfristig die Möglichkeit ergeben, das eingestaute Niederschlagswasser aus den Versickerungs-/Retentionsmulden in das dann offengelegte Fließgewässer abzuleiten.

Kanalnetz im Bestand
Für das Plangebiet besteht die Möglichkeit, über die städtische Mischwasserkanalisation in Richtung Norden zu entwässern. Durch Umbaumaßnahmen im Oberlauf des Kanalnetzes der Aplerbecker Straße besteht genügend Spielraum zum Anschluss neuer Bauflächen.

Gesamtbetrachtung
Trotz der schlechten geohydrologischen Randbedingungen zeigt das Entwässerungskonzept, dass eine Ableitung und Bewirtschaftung des anfallenden Oberflächenwassers möglich und ökologisch sinnvoll ist. Es wird ein Teil der Regenwassermenge dem natürlichen Wasserkreislauf zurückgegeben. Somit findet eine nicht unerhebliche Reduzierung der eingeleiteten Regenwassermenge statt.

13.3 Entsorgung

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind im Planbereich so konzipiert, dass sie von den Fahrzeugen der EDG (Entsorgung Dortmund GmbH) und der Firma Cleanaway befahren werden können.
Die Entsorgung der festen Abfallstoffe erfolgt durch die örtliche Müllentsorgung der EDG und der Firma Cleanaway.

13.4 Telekommunikation

Zur Erzielung von Kosteneinsparungen planen Versorgungsträger wie z.B. die Telekom heute in zunehmendem Maß die oberirdische Verlegung von Versorgungsleitungen in Form von Freileitungen. Derartige oberirdische Führungen würden sich durch die in einem Wohngebiet zu errichtenden Masten und Freileitungen erkennbar nachteilig auf das Orts- und Straßenbild auswirken. Bei der vorgesehenen Breite der Mischverkehrsflächen von 5,50 m und einer beidseitigen Bebauung kann darüber hinaus eine oberirdische Verlegung von Leitungen zu Sicherheitsproblemen führen. Zur Vermeidung derartiger Beeinträchtigungen wird daher durch eine textliche Festsetzung die unterirdische Führung dieser Versorgungsleitungen vorgegeben.

14. Umweltbelange

14.1 Umweltbericht unter Anwendung der Eingriffsregelung

Die im Bebauungsplanverfahren zu erfassenden Belange des Umweltschutzes, des Natur schutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie § 1a BauGB i.d.F. vom 20.07.2004 sind gemäß § 2 Abs. 3 BauGB als Abwägungsmaterial zu ermitteln und zu bewerten. Dies erfolgt in einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben sowie zu bewerten sind.
Die Aspekte der Bodenschutzklausel gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sowie die Anwendung der Eingriffsregelung gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB sind in den Umweltbericht zu integrieren.

Da das Bebauungsplanverfahrens bis zur Behördenbeteiligung auf Grundlage des alten BauGB von 1997 geführt wurde, ist zunächst für das Plangebiet ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag (Vorentwurf) als Begleitplan zum Bebauungsplan erarbeitet worden. Die Fortschreibung und Ergänzung zum Umweltbericht (Entwurf) inklusive der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz sowie der Festlegung der erforderlichen ökologischen Ausgleichsmaßnahmen wurde vom Planungsbüro Drecker (Bottrop-Kirchhellen, November 2006) erstellt.

Der Untersuchungsraum des Umweltberichtes umfasst das Plangebiet des Bebauungsplanes sowie sein Umfeld.

14.1.1 Zusammenfassende Wertung des Umweltzustandes unter Berücksichtigung des Entwicklungspotentiales der Schutzgüter im Untersuchungsraum

Die räumliche Ausgangssituation und der Zustand der Umweltschutzgüter im Untersuchungsraum werden einerseits bestimmt durch die offene landwirtschaftlich Nutzung in Nachbarschaft zum Ortsteil Asseln und die frühere Zechennutzung der Zeche Schleswig mit der bereits etablierten, in Umsetzung begriffenen und geplanten Folgenutzung. Infolge-dessen verfügt der Untersuchungsraum bereits heute, aber noch mehr in absehbarer Zukunft, über relevante Nutzungsfunktionen für den Menschen. Die B-Planfläche selbst spielt in diesem Zusammenhang heute jedoch lediglich in der Hinsicht eine Rolle, als dass es sich hier um einen siedlungsnahen offenen Landschaftsraum

handelt.

Die Ausprägung der Schutzgüter Biotope und Boden ist gegenüber dem natürlichen Zustand aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung eingeschränkt. Die Funktionen der potenziell natürlichen Vegetation sowie eine entsprechende natürliche Bodenentwicklung sind für die Dauer der bestehenden Agrarnutzung nicht gegeben. Dieser Aspekt betrifft neben der Vorhabensfläche derzeit auch den ehemaligen Zechenstandort westlich der Aplerbecker Straße.

Der Wert des Eingriffsraumes besteht vor allem in seinem Potenzial, den vorhandenen Siedlungsrand an dieser Stelle sinnvoll zu vervollständigen, ohne dafür hochwertige Funktionen und/oder Strukturen dafür zu beanspruchen. Die Lage ist prädestiniert für eine Arrondierung des Siedlungsrandes des Ortsteils Asseln.

Böden, Grundwasser und Biotopbestand (Rohboden / vegetationsarme Brache) und weitere Schutzgüter sind im Eingriffsraum weitgehend unempfindlich gegenüber den Vorhabenswirkungen oder es bestehen Vorbelastungen. Mit Ausgrabung des Bodendenkmals in 2005 besteht auch hinsichtlich dieses Schutzgutes keine Gefährdung durch das Wohnbauvorhaben.

Die Bewertung der Luftschadstoffkonzentrationen zeigt, dass die Immissionsgrenzwerte der 22. BImSchV beim Bebauungsplan Br 208 deutlich unterschritten werden.

Bedeutsam innerhalb des Wirkraums ist die Halde Schleswig mit dem derzeit noch laufenden Schüttbetrieb und den damit verbundenen negativen Belastungen durch Staub und Verkehr einerseits, sowie seines bestehenden als auch absehbar bedeutsamen Wertes für die Freizeit-/Erholungs- und Biotopfunktionen andererseits.

Die zur Beurteilung der auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen erstellte schalltechnische Untersuchung stellte fest, dass Überschreitungen der Orientierungswerte an einigen Gebäuden auftreten. Aktive und passive Schallschutzmaßnahmen wurden dabei festgelegt, um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten.

14.1.2 Zusammenfassende Wertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen

Folgende Umweltauswirkungen sind im Einzelnen zu verzeichnen:

- Von der geplanten Wohnbaufläche Br 208 „Kahle Hege“ gehen selbst keine Verkehrslärmemissionen auf benachbarte bestehende Wohngebiete aus. Die Verkehrsbelastung der Aplerbecker Straße betrifft die geplante Wohnbaufläche selbst. Die benachbarten bestehenden Wohnsiedlungen werden eher durch die neuen Gebäude sowie den Lärmschutzwall an der Aplerbecker Straße entlastet.
- Für die geplante Wohnbebauung sind aktive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (Lärmschutzwall). Da geringfügige Überschreitungen der Orientierungswerte vorliegen, können jedoch durch zusätzliche passive Schallschutzmaßnahmen gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden.
- Für das Vorhaben werden fast ausschließlich geringwertige Biotopflächen (intensiv genutzter Acker mit temporär wechselnder Vegetationsdecke, Ruderalflur) beansprucht.
- Es werden nur Böden allgemeiner Bedeutung mit vorbelasteten Bodenfunktionen

überbaut.

- Die Auswirkungen der Versiegelung auf die Grundwasserneubildung werden durch möglichst weitgehende Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser vermindert. Überschüsse werden unschädlich abgeleitet.
- Das Landschaftsbild wird insbesondere durch die Gebäude zwar verändert, der bestehende Landschaftscharakter des Siedlungsrandes sowie des angrenzenden Freiraumes bleiben aber gewahrt.
- Die Errichtung des Lärmschutzwalles verändert das Landschaftsbild geringfügig. Die mit der Umsetzung der Baumaßnahme einhergehende Bepflanzung gewährleistet eine optimale Einbindung der Gebäude und Anlagen.

Insgesamt werden die genannten Umweltauswirkungen als nicht erheblich eingeschätzt. Erhebliche Umweltauswirkungen des Vorhabens sind nicht erkennbar.

Soweit die dargestellten Umweltauswirkungen zu Eingriffen in Natur und Landschaft führen, werden die entstehenden Beeinträchtigungen aufgrund der geringen Bedeutung der betroffenen Elemente des Naturhaushaltes als ausgleichbar eingeschätzt.

Unter der Annahme, dass die geplante Maßnahme nicht durchgeführt würde, sind bei gleichbleibender Bewirtschaftungs- bzw. Nutzungsintensität und bei derzeitigem Kenntnisstand keine Veränderungen in Bezug auf die Schutzgüter zu erwarten.

14.1.3 Ökologische Ausgleichsmaßnahmen

Nach § 21 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist über Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bauleitplanes zu erwarten sind, nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Die geplanten Bauflächen werden planungsrechtlich nach § 35 BauGB als Außenbereich eingestuft und unterliegen damit gemäß § 21 Abs. 2 BNatSchG der Eingriffsregelung. Die geplante Bebauung einschließlich der Erschließung und der Herstellung des Rad-und Wanderweges gilt somit als Eingriff, der gemäß § 19 Abs. 2 BNatSchG auszugleichen ist. Aus diesem Grund wurde zum Bebauungsplan ein Umweltbericht inklusive einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanz nach dem Verfahren LUDWIG (1991) erstellt. Außerdem enthält der Umweltbericht eine ausführliche Beschreibung der Grundlagen zur Kompensationsermittlung sowie der konkreten Kompensationsmaßnahmen.

Durch die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen (vgl. Kap. 9.10 und 11), können die Eingriffe in Natur- und Landschaft nicht vollständig ausgeglichen werden..

Die dem Eingriff zugeordnete Ausgleichsmaßnahme ist spätestens in der folgenden Pflanzperiode nach Baubeginn durchzuführen. Zuvor ist ein Pflanzplan zu erstellen und mit dem Umweltamt abzustimmen. Die Abnahme der Ausgleichsmaßnahme hat durch das Umweltamt zu erfolgen.

Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass durch die im B-Plan ausgewiesenen grünordnerischen Maßnahmen und die Ausgleichsmaßnahme auf der dem Eingriff zugeordneten Ausgleichsfläche die Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen werden können. Das geplante Vorhaben führt darüber hinaus zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts, so dass keine Restrisiken der Umwelt bestehen bleiben.

Der Eingriff zur Realisierung der Wegeverbindung nach Westen ist durch Anlage des wegbegleitenden Kraut-/Ruderalsaums mit Laubbaumbepflanzung selbstständig, das heißt innerhalb der Wegefläche selbst, ausgleichbar. Für die Anlage des Weges sind keine weiteren Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Neben der dem Eingriff zugeordneten Ausgleichsfläche sichert der Bebauungsplan durch Festsetzungen im Landschaftsschutzgebiet Flächen für zukünftige Ausgleichsmaßnahmen zugunsten des kommunalen Ausgleichsflächenpools. Diese Maßnahmen werden im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben bereits zeitgleich umgesetzt. Das Kompensationskonzept des Umweltberichtes sieht folgende Maßnahmen vor:

- Entwicklung einer extensiv genutzten, Wildobstwiese (10.877 m²),
- Anlage einer freiwachsenden Hecke aus heimischen Straucharten inkl. der Pflanzung von 13 Bäumen I. Ordnung als Überhälter (2651 m²).

Wenn diese Maßnahmen komplett umgesetzt werden, ergibt sich (abzüglich des Ausgleichserfordernisses für den Bebauungsplan-Eingriff von 2.125 m²) für die Poolfläche ein Biotopwertüberschuss von 152.278 Wertpunkten. Der Überschuss existiert nach der Aufwertung der Ackerfläche (Flurstücke 699 tlw. und 889 tlw., Flur 6, Gemarkung Asseln) mit den Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (textliche Festsetzungen 6 und 7 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Somit können künftige Ausgleichserfordernisse im Stadtbezirk Brackel im Kontext des Kompensationskonzeptes zum Bebauungsplan Br 208 -Kahle Hege- abgedeckt werden. Der Bebauungsplan sichert hierfür ökologisch geeignete Ausgleichspoolflächen, die auch im Rahmen der Gesamtmaßnahme bereits realisiert werden sollen.

14.2 Bodenbelastungen

In der Karte über Altlasten und Altstandorte/Altablagerungen der Stadt Dortmund im Maßstab 1:5.000 ist der Bebauungsplanbereich nicht als Verdachtsfläche gekennzeichnet. Auch sonstige Erkenntnisse über Bodenverunreinigungen liegen dem Umweltamt der Stadt Dortmund nicht vor.

14.3 Methanausgasungen

Von der Stadt Dortmund ist im Januar 1999 die „Arbeitskarte der potenziellen Methanausgasaustritte im Stadtgebiet Dortmund“ herausgegeben worden. Das Bebauungsgebiet liegt in der Zone 1. Dies bedeutet, das Methangasaustritte wenig wahrscheinlich sind.

14.4 Bergbauliche Einwirkungen

Das Bergamt Kamen hat als zuständiges Bergamt die bergbauliche Prüfung im Bereich des Bebauungsplanes vorgenommen.
Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerkseigentum „Hörder Kohlenwerk“ sowie über den auf Eisenstein verliehenen Bergwerksfeldern „Ende gut“ und „Alles gut“. Allerdings liegt es nicht über oder in unmittelbarer Nähe verlassener

Tagesöffnungen und oberflächennaher Grubenbaue sowie in unmittelbarer Nähe zu Bergbaualtlastenverdachtsflächen. Der Bergwerksunternehmer wurde seitens des Bergamtes Kamen am Verfahren beteiligt und hat weder Anregungen noch Bedenken gegen das Planvorhaben vorgebracht. Ein Hinweis auf Bergschadensicherung im Bebauungsplan ist daher entbehrlich.

14.5 Kampfmittelräumdienst

Der Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Arnsberg wurde mit der Prüfung auf evtl. vorhandene Kampfmittel im Bebauungsplanbereich beauftragt. Die Überprüfung ergab, dass keine Kampfmittelgefährdung bekannt ist, welche zu weitergehenden Maßnahmen der Kampfmittelbeseitigung Anlass gibt.
Sollte dennoch bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hinweisen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst zu verständigen. Dieser Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

14.6 Lärmbelastung

14.6.1 Lärmsituation

Zur Beurteilung der auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen wurde durch das Stadtplanungsamt (Abtl. 61/2) der Stadt Dortmund ein schalltechnisches Gutachten im September 2005 erstellt.
In diesem Gutachten wurden die Lärmimmissionen der Aplerbecker Straße (L 556n) als Westumgehung des Ortsteiles Asseln, der S-Bahnstrecke Dortmund - Lütgendortmund - Unna und des Flughafenverkehrs von und zum Flughafen Dortmund untersucht.
Als Grundlage für das Gutachten wurden folgende Belastungen unterstellt:

- für die Verkehrsbelastung die Prognose-Situation für das Jahr 2015
- für den Schienenverkehr die aktuelle Belegung der Schienenstrecke.

Als schalltechnische Orientierungswerte nach DIN 18005 Teil 1 wurden für das Plangebiet äquivalent der Gebietsausweisung „Allgemeines Wohngebiet“ folgende Werte angesetzt:

Tageszeitraum	55 dB (A)
Nachtzeitraum	45 dB (A)

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass o.g. Orientierungswerte vor den Fassaden der geplanten Gebäude

- Am Tag um bis zu 5,5 dB (A)
- In der Nacht um bis zu 7,9 dB (A)

überschritten werden.
Die Darstellungen im Gutachten ergeben, dass Überschreitungen der Orientierungswerte an den südwestlichen und nordöstlichen Fassaden der Gebäude auftreten. Die betroffenen Gebäude sind zur Aplerbecker Straße hin ausgerichtet bzw. befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Einmündungsbereich der geplanten Erschließungsstraße.
Der Grad der Betroffenheit nimmt mit der Zunahme der Entfernung von der Lärmquelle Aplerbecker Straße ab.

14.6.2 Maßnahmen zum Schallschutz -Straßenverkehrslärm-

Es wurden zwei Varianten eines möglichen Lärmschutzes untersucht. Aufgrund der Verfügbarkeit von Grundstücken konnten die Lärmschutzanlagen nicht in unmittelbarer Nähe zur Lärmquelle positioniert werden, welche aus lärmtechnischer Sicht die optimale Lösung darstellt. Entlang der Aplerbecker Straße wird für eine spätere Offenlegung des Gewässers -Hengstgosse- ein 15 m breiter Grundstücksstreifen freigehalten. Im Anschluss an diese Fläche ist der Lärmschutzwall geplant.
Die Lage der geplanten Erschließungsstraße lässt eine Verlängerung des Lärmschutzwalles nicht in nordöstlicher Richtung zu.

Variante 1: Aktiver Schutz der Freibereiche tags/nachts
Der berechnete Lärmschutzwall hat eine Höhe von 3,5 m bis 4,5 m über Geländeoberkante und ist 125 lang.
Hierbei treten bei den drei Häusern im Einmündungsbereich (Häuser 1, 2 und 5 siehe auch beigefügtes Gutachten) Überschreitungen tags und nachts von mehr als 5 dB (A) auf. Bei allen anderen Häusern liegen die Überschreitungen weit unter 5 dB (A) tags und nachts (siehe auch Ziffer 14.6.3).

Variante 2: Komplettschutz der Freibereiche und Fassaden durch aktive Maßnahmen
Um die Orientierungswerte an den Süd-West Fassaden der Gebäude die zur Aplerbecker Straße hin ausgerichtet sind, in allen Geschossen sowie tags als auch nachts einzuhalten, müsste eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 4 m bis 7 m mit einer Länge von 145 m an gleicher Stelle errichtet werden. Für die geplanten Gebäude im Einmündungsbereich ist aufgrund der Lage der Erschließungsstraße kein Lärmschutz realisierbar, der einen Komplettschutz aller Fassaden gewährleistet.

Ergebnis Variantenuntersuchung: Die lärmtechnische Untersuchung hat gezeigt, dass der Variante 1 der Vorzug zu geben ist. Die Untersuchung hat deutlich gemacht, dass mit einer Erhöhung der Lärmschutzanlage auf 4 m bis 7 m und einer Verlängerung auf 145 m kein Komplettschutz der geplanten Häuser gewährleistet werden kann. Außerdem ist eine 7 m hohe Lärmschutzanlage aus städtebaulich gestalterischen Gründen aufgrund des Ortsbildes nicht ernsthaft in Erwägung zu ziehen. Die Kosten für solche Maßnahmen stehen in keiner Relation zum Nutzen Lärmschutz (Lärmschutzwall ca. 135.000,00 €, Lärmschutzwand ca. 350.000,00 €). Die Lage der Lärmschutzanlage ist durch Restriktionen des zu verlegenden Bachlaufes in der Örtlichkeit nicht veränderbar. Die Erschließung des Gebietes ist vorgegeben durch die Ausbaumaßnahme der L 556 n und der damit verbundenen Verlegung der Aplerbecker Straße und somit nicht veränderbar.

14.6.3 Immissionsschutzplanerische Beurteilung

Das Ergebnis der Variantenuntersuchung zeigt, dass die der Lärmquelle im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße nächstgelegenen Häuser (Häuser 1, 2 und 5 siehe Gutachten) mit Überschreitungen tags und nachts von mehr als 5 dB(A) nicht zu realisieren sind. Auf eine Bebauung an dieser Stelle ist daher verzichtet worden.
Die Orientierungswerte tags im Erdgeschoss für die fünf Häuser die der Aplerbecker Straße zugewandt sind, (Häuser 7 bis 11 siehe auch beigefügtes Gutachten) werden eingehalten. Es verbleibt nur eine Überschreitung von 0,6 dB (A) an der Südfassade des

nördlich gelegenen Hauses (Haus 6 siehe auch beigefügtes Gutachten). Nachts verbleiben Überschreitungen an den drei nördlich gelegenen Häusern (Häuser 6 bis 8 siehe auch beigefügtes Gutachten) von maximal 2,0 dB (A) im Obergeschoss. Überschreitungen treten weiterhin an der Süd-West- Fassade des Gebäudes östlich der Erschließungsstraße im Einmündungsbereich (Haus 3 siehe Gutachten) im Obergeschoss von 1,4 dB (A) tags auf. Überschreitungen ergeben sich nachts im Erdgeschoss von 2,5 dB (A) und im Obergeschoss von 3,9 dB (A). Das sich südlich anschließende Gebäude weist Überschreitungen nachts im Erd- und Obergeschoss von 1,1 dB (A) und 2,3 dB(A) auf. An den Nord-Ost-Fassaden ergeben sich keine Überschreitungen.
Zum Schutz der Erdgeschosse und der Obergeschosse im Tages- und Nachtzeitraum sind daher zusätzlich passive Maßnahmen erforderlich. Außerdem denkbar ist eine Gestaltung der Grundrisse dahingehend, dass die Schlafräume - und Aufenthaltsräume nicht in südwestlicher Richtung ausgerichtet werden.
Die Überschreitung des Nachtwertes von max. 2,0 dB (A) im Obergeschoss auf der der Aplerbecker Straße zugewandten Seite der Gebäude werden durch passive Maßnahmen kompensiert.
Die Überschreitung von max. 1,4 dB (A) im Tagbereich auf der straßenzugewandten Seite (Einmündungsbereich) liegt im tolerierbaren Bereich, da die Häuser über ausreichende Freibereiche auf der lärmabgewandten Seite verfügen. Die nachts auftretende Überschreitung von max. 3,9 dB (A) im Obergeschoss wird durch die passiven Maßnahmen kompensiert. Die Überschreitung des Nachtwertes um max. 2,5 dB (A) im Erdgeschoss an der Fassade des Gebäudes ist insoweit hinnehmbar, als dass sich nachts keine Personen zum ständigen Aufenthalt auf der lärmzugewandten Straßenseite des Gebäudes aufhalten.

Eine entsprechende Festsetzung ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

14.6.4 Passive Schallschutzmaßnahmen

Zur weiteren Minderung der Lärmimmissionen können nach Aussage des Gutachtens die passiven Schallschutzmaßnahmen wie z.B. mit Fenstern der Schallschutzklasse 2-3 (SSK - 2-3) mit erf. $R`_{W}$ = 30-39 dB (A) nach der Richtlinie VDI 2719 “Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen” sowie Zwangslüftungen herangezogen werden. Eine entsprechende textliche Festsetzung ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Dabei ist räumlich differenziert worden, in welchen Bereichen die textliche Festsetzung zur Anwendung gelangt.

Nach § 67 BauONRW bedürfen Vorhaben unter anderem keiner Genehmigung, wenn sie den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen. Der Nachweis ausreichenden Schallschutzes entsprechend den Vorgaben der textlichen Festsetzungen ist durch den Bauherren gegenüber dem Bauordnungsamt zu erbringen.
Die detaillierten Aussagen zu den Lärmwerten können dem Gutachten entnommen werden. Das Gutachten kann bei Bedarf im Stadtplanungsamt eingesehen werden.

14.6.5 Belastung des Planungsbereiches durch den Schienenverkehr

Die Berechnung der Geräusche durch den Schienenverkehr zeigten, dass sich am Tage in einem Bereich von bis zu maximal 30 m von der Gleistrasse entfernt Überschreitungen

der Orientierungswerte ergeben. Nachts zeigen sich Überschreitungen in einer Entfernung von maximal bis zu 70 m Entfernung von der Gleistrasse. Da das Plangebiet ca. 200 m von den Gleiskörpern entfernt liegt, ergeben sich hier keinerlei Überschreitungen. Angesichts dieses Ergebnisses erübrigt sich die Betrachtung der Situation mit den geplanten Gebäuden.

14.6.6 Gesamtbelastung

Die Gesamtbelastung ergibt sich aus der energetischen Addition der Pegel aus dem Straßenverkehr und dem Schienenverkehr. Da die Bahntrasse deutlich geringere Pegel erzeugt als die Straße, ergeben sich durch die Addition keine wesentlichen Erhöhungen der Pegel durch den Straßenverkehr.

14.6.7 Fluglärm des Flughafens Dortmund

Das Plangebiet befindet sich in ca. 2,0 km Entfernung zum Flughafen Dortmund. Die Lärmauswirkungen durch den Luftverkehr sind nach den von der Bezirksregierung Münster anzuwendenden Kriterien zumutbar. Nach Mitteilung der Bezirksregierung Münster hat dies keine rechtliche Handhabe, gegen die Lärmauswirkungen anzugehen, soweit der Fluglärm durch zulässigen Betrieb erzeugt wird.
Der Planbereich liegt außerhalb der Lärmzone C des Flughafens Dortmund und außerhalb des äquivalenten Dauerschallpegels von 62 dB (A). Es kann jedoch zu kurzzeitigen Beeinträchtigungen für die geplanten Gebäude durch Einzelschallereignisse (Maximalpegel) kommen. Für die Neubebauung im Planbereich wird daher empfohlen, den Maximalpegel entsprechend der DIN 45643 zu ermitteln und für die Innenräume entsprechende Schallschutzvorkehrungen auf der Grundlage der DIN 4109 -Schallschutz im Hochbau- zu treffen.

14.7 Luftbelastung

Das Ergebnis der Untersuchung zur Beurteilung der verkehrsbedingten Schadstoffimmissionen liegt vor. Die Bewertung der Luftschadstoffkonzentrationen ergab, dass selbst bei äußerst konservativer Betrachtung die Immissionsgrenzwerte der 22. BImSchV deutlich unterschritten werden. Gesundheitliche Beeinträchtigungen bestehen daher für die Bewohner im Umfeld der Straße Kahle Hege und der Aplerbecker Straße nicht.

14.8 Solarenergetische Bewertung und Energieversorgung

Die Nutzungsmöglichkeiten der Solarenergie beim Wohnungsneubau hängen wesentlich von dem Grad der Abweichung von der reinen Südausrichtung und der Verschattungsfreiheit der Hauptfassade (Gartenseite) ab. Bei optimaler Südausrichtung und Verschattungsfreiheit der Hauptfassade über das ganze Jahr liegen die nutzbaren solaren Potenziale bei 100%. Die Ausrichtung und die Verschattung durch Nachbarhäuser oder Bäume müssen bereits beim städtebaulichen Entwurf, der die Grundlage für den Bebauungsplanentwurf bildet, berücksichtigt werden. Eine Überprüfung erfolgte mit dem städtebaulichen Energiesimulationsprogramm **GOSOL**.

Der städtebauliche Entwurf sah zunächst vor, dass bis auf zwei Hauszeilen, die die Hauptfassaden nach Norden ausgerichtet hatten, alle Hauptfassaden nach Süden, Süd-Westen bzw. Westen ausgerichtet waren. Es lagen gute Voraussetzungen für den Solareintrag vor. Das Wohngebiet wird durch vorhandenen Baumbestand nicht verschattet.
Die Überprüfung des Entwurfes hat ergeben, dass die maximal nutzbaren solaren Potentiale für das ganze Wohngebiet bei 77,5 % liegen. Die Häuser mit der Ausrichtung der Gärten nach Osten , nordöstlich der Erschließungsstraße sowie die von Norden nach Süden verlaufende Bebauung , weisen Werte zwischen 62% und 85% auf. Die schlechtesten Werte weist die Wohnbebauung auf, die nördlich der geplanten Stichstraßen als Straßenrandbebauung festgesetzt ist -zwischen 58% und 73%. In diesen Bereichen bestand aus städtebaulicher Sicht die Möglichkeit, eine Umplanung vorzunehmen. Die

Baugrenzen wurden nach Norden verlegt, sodass sich der Gartenbereich nun im Süden befindet. In einem Baufeld wurde die Höhe der Vollgeschosse von 2 auf 1 Vollgeschoss reduziert. Die sich nunmehr ergebenden Werte liegen zwischen 70% bis 87%. Die geplanten Wohngebäude, die eine Ausrichtung der Gärten nach Süden, Südwesten haben, erreichen Werte zwischen 67% und 95%.
Aus städtebaulicher Sicht konnten keine weiteren Änderungen der Planung vorgenommen werden. Der Zuschnitt des Baugebietes bietet keinen zusätzlichen Spielraum einer Optimierung. Grundsätzlich besteht in dem Bebauungsplanbereich bei den vorgenannten Werten eine zufriedenstellende Nutzung des solaren Potenzials.

Das Umweltamt der Stadt Dortmund bietet Beratungen im Hinblick auf eine effiziente Energienutzung und Fördermöglichkeiten. Den künftigen Bauherren wird empfohlen, von dieser Beratungsmöglichkeit Gebrauch zu machen.

Energieversorgung
Die im Eigentum der Stadt Dortmund stehenden Bauflächen im Bereich des Bebauungsplanes Br 208 sollen an private Bauwillige veräußert werden. Im Rahmen der Kaufverträge soll den Grundstückserwerbern aufgegeben werden, durch bauliche und technische Maßnahmen den Primärenergiebedarf jedes einzelnen Gebäudes von 60 kw / qm a (Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr) nicht zu überschreiten. Gleichzeitig muss der auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche des Gebäudes bezogene spezifische Transmissionswärmeverlust den in der Energieeinsparverordnung (EnEV vom 01.09.2005, BGBl. I, S. 2684, in der zur Zeit geltenden Fassung) angegebenen Höchstwert um mindestens 30 % unterschreiten.
Weiteres wird im Umweltbericht ausgeführt.

15. Denkmalschutz

Im September 1999 wurden durch die Untere Denkmalbehörde der Stadt Dortmund auf einzelnen Grundstücken innerhalb des Bebauungsplanes archäologische Sondierungen durchgeführt, die den Nachweis einer germanischen Siedlung (3.-5. Jh. n. Chr.) erbrachten. Am 11.02.2000 wurde das Objekt „Frühmittelalterlicher Friedhof Asseln“ nach § 4 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NW) vorläufig unter Denkmalschutz gestellt. Voraussetzung für die Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens war eine Ausgrabung des Bodendenkmals. Diese wurden zwischenzeitlich durchgeführt. Die Ausgrabungen wurden im I. Quartal 2005 abgeschlossen.
Mit Abschluss der Ausgrabungen erlosch die vorläufige Unterschutzstellung nach § 4 DSchG NW.
Allerdings besteht die Möglichkeit, dass bei Bodeneingriffen dennoch weitere Bodendenkmäler entdeckt werden. Der Bebauungsplan wird zur Absicherung aus diesem Grund einen Hinweis auf die Meldepflicht solcher Entdeckungen enthalten.

16. Städtebauliche Zahlenwerte

Allgemeines Wohngebiet	ca. 2,50 ha

Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 0,30 ha
Öffentliche Grünfläche -Parkanlage, naturnah-	ca. 1,00 ha
Fläche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutzwall)	ca. 0,19 ha
Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (davon 1,14 ha als Ausgleichsflächenpool und 0,21 ha dem Eingriff zugeordnet)	ca. 1,35 ha
Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser	ca. 0,32 ha
Gesamtgröße	**ca. 5,66 ha**

Wohneinheiten: ca. 60

17. Kosten

Entwässerungskosten (Kanal, Versickerungs-/Retentionsbecken):	ca. 510.000,- €
Öffentliche Grünflächen -Parkanlage-:	ca. 225.000,- €
Straßenausbaukosten:	ca. 360.000,- €
Lärmschutzwall:	ca. 135.000,- €
Herstellungs- und Pflegekosten der Ausgleichsfläche (0,09 ha)	ca. 22.610,- €
Gesamtkosten:	**ca. 1.252.610,- €**

Die vorgenannten Kosten werden durch das Sondervermögen der Stadt Dortmund finanziert.

Öffentliche Grünfläche -Parkanlage- Rad- und Wanderweg (Anschluss nach Westen zur Halde Schleswig)	ca. 40.000,- €

Für die öffentliche Grünfläche wird vor Realisierung eine separate Vorlage der Fachverwaltung mit Angabe der Kostendeckung erstellt.

18. Gutachten

Folgende Gutachten liegen während der Sitzungen der einzelnen Beschlussgremien zur Einsichtnahme aus und können zu den jeweiligen Fraktionssitzungen zur Einsichtnahme

angefordert werden:

Umweltbericht zum Bebauungsplan Br 208, Planungsbüro Drecker, Bottrop-Kirchhellen, Februar 2008

Geohydrologische Bodenuntersuchung, Ingenieurgesellschaft für Umwelttechnik, Wasser- und Abfallwirtschaft Koster & Kremke, Kamen, Oktober 2005

Entwässerungskonzept, Stadt Dortmund -Tiefbauamt- , Dortmund, Königswall 14, März 2006

Lärmtechnische Berechnung, Stadt Dortmund -Stadtplanungsamt-, Dortmund, Burgwall 14,
September 2005

Beurteilung der verkehrsbedingten Schadstoffimmissionen, Stadt Dortmund -Umweltamt- ,
Dortmund, Katharinenstraße 12, Mai 2005

Solarenergetische Bewertung, Stadt Dortmund -Stadtplanungsamt-, Dortmund, Burgwall 14,
Oktober 2006

Dortmund, den 04.03.2008

Wilde
Ltd. Städt. Baudirektor

Anhang: **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
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

- Wildobst- und Nussbaumpflanzung

Corylus avellana	**Hasel**	pnV
Juglans regia	Walnuss	K
Malus domestica	Holz-Apfel	K
Mespilus germanica	Mispel	K
Morus alba, - nigra	Weiße - / Schwarze Maulbeere	-
Prunus avium	**Vogel-Kirsche**	pnV
Prunus Hybride	Süßkirsche, in Sorten	-
Prunus domestica	Pflaume, in Sorten	K
Pyrus pyraster	**Holz-Birne**	pnV
Sorbus domestica	Speierling	K

- 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