1. Ausfertigung

STADT
PLANUNGSAMT
DORTMUND

Begründung

zur Änderung Nr. 9

des Bebauungsplanes

Ev 108

- Oetringhauser Straße -

1. Ausfertigung

B E G R Ü N D U N G

zur

Änderung Nr. 9 des Bebauungsplanes Ev 108

- Oetringhauser Straße -

...

INHALTSVERZEICHNIS

1. Plangebiet
1.1 Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung
1.2 Gegenwärtige Situation im Plangebiet
1.3 Bestehendes Planungsrecht und Anlass der Bebauungsplan-Änderung

2. Ziele und Zwecke der Bebauungsplan-Änderung

3. Erläuterungen zur Bebauungsplan-Änderung
3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise
3.2 Gestaltung

4. Erschließung
4.1 Äußere Erschließung
4.2 Öffentlicher Personennahverkehr
4.3 Innere Erschließung
4.4 Wegeverbindungen
4.5 Ruhender Verkehr
4.6 Infrastruktur
4.7 Kinderspielplätze

5. Grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen
5.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen
5.1.1 Dachbegrünung
5.1.2 Einfriedung der Grundstücke
5.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

6. Umweltsituation
6.1 Altlasten
6.2 Methanausgasungen
6.3 Lärmschutz

7. Ver- und Entsorgung
7.1 Schmutzwasserentsorgung
7.2 Niederschlagswasserbeseitigung

8. Bergbauliche Einwirkungen

9. Denkmalschutz und Denkmalpflege

10. Städtebauliche Zahlenwerte

11. Kosten

...

1. Plangebiet

1.1 Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung

Der Änderungsbereich umfasst im Stadtbezirk Eving - Ortsteil Brechten - die Fläche nördlich der vorhandenen Bebauung Oetringhauser Straße 38 - 48 und Weckweg 32 - 48, östlich der Dauerkleingartenanlage Dortmund-Brechten sowie südlich der Stadtgrenze zu Lünen.

1.2 Gegenwärtige Situation im Plangebiet

Die Fläche wird zur Zeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Die überplante Teilfläche einer zum Gebäude Oetringhauser Straße 46/48 gehörenden Garagenanlage (2 Garagen) steht bereits leer bzw. wird durch einen Tausch leergezogen. Ausreichende Stellplätze für das Haus Oetringhauser Straße 46/48 können weiterhin auf dem dazugehörigen Grundstück nachgewiesen werden.

1.3 Bestehendes Planungsrecht und Anlass für die Bebauungsplan-Änderung

Der seit dem 24.06.1966 rechtsverbindliche Bebauungsplan Ev 108 setzt den überwiegenden Teil des Änderungsbereichs als "öffentliche Grünfläche - Dauerkleingartenanlage -" fest. Lediglich im Einmündungsbereich Oetringhauser Straße/Weckweg ist eine Teilfläche als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.

Der seit dem 27.06.1985 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund enthält für den Änderungsbereich die Darstellungen "Grünfläche - Dauerkleingartenanlage -" und "Wohnbaufläche".

Im seit dem 30.11.1990 rechtsverbindlichen Landschaftsplan Dortmund-Nord ist der Bebauungsplan-Änderungsbereich als "Erhaltungsfläche (Erhaltung von Freiflächen bis zur Realisierung von Grünflächen durch die Bauleitplanung)" gekennzeichnet.

Die widersprechenden Festsetzungen des Landschaftsplanes Dortmund-Nord werden mit Rechtsverbindlichkeit der Änderung Nr. 9 des Bebauungsplanes Ev 108 durch deren Festsetzungen gemäß § 29 Abs. 4 des Gesetzes zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz – LG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.08.1994 (GV NW S. 710, SGV NW 791) ersetzt.

Die zur Zeit landwirtschaftlich genutzte Fläche zwischen der vorhandenen Wohnbebauung an der Oetringhauser Straße sowie der Straße Weckweg und der Stadtgrenze Lünen wurde bisher für eine mögliche Erweiterung der Dauerkleingartenanlage Dortmund-Brechten vorgehalten. Da das Grünflächenamt als zuständiges Fachamt erklärt hat, dass die Fläche für eine solche Nutzung jedoch nicht mehr benötigt wird, kann sie einer anderen Nutzung zugeführt werden. Sie bietet sich somit für eine Arrondierung der vorhandenen Wohnbebauung an.

...

2. Ziele und Zwecke der Bebauungsplan-Änderung

In den letzten Jahren verzeichnete die Stadt Dortmund eine rückläufige Entwicklung ihrer Bevölkerung. Nach Erhebungen des Amtes für Statistik und Wahlen sank die Einwohnerzahl in den Jahren 1991 bis 1995 von 610 950 Einwohnern auf 601 537 Einwohner. Derzeit leben ca. 585 000 Einwohner in Dortmund. Das Amt für Statistik und Wahlen geht darüber hinaus von einer weiteren negativen Entwicklung aus.
Neben den Komponenten Geburtenrückgang und Sterbefallüberschuss ist auch eine hohe Abwanderungsquote Ursache dieser Entwicklung. Der Bevölkerungsrückgang hat auch einen erheblichen Einfluss auf den Haushalt der Stadt Dortmund, da er mit Steuer- und Kaufkraftverlusten verbunden ist.
Ziel der Stadt Dortmund ist, dieser Bevölkerungsentwicklung durch geeignete Maßnahmen entgegenzuwirken. Eine dieser Maßnahmen ist die zusätzliche Förderung des Wohneigentums in Dortmund durch die verstärkte Ausweisung von entsprechenden Baugrundstükken. Durch diese wohnungspolitische Steuerungsmaßnahme soll nicht nur der Stadt – Umland – Wanderung entgegengewirkt werden, sondern gleichzeitig auch die Voraussetzung für eine Rückkehr abgewanderter Bürger geschaffen werden. Im Juli 1997 wurden in einer repräsentativen Umfrage des Amtes für Statistik und Wahlen rund 4 000 ehemalige Dortmunder/Dortmunderinnen nach Gründen für ihren Umzug ins Dortmunder Umland befragt. Dabei stellte sich heraus, dass sich offensichtlich jeder Dritte als Wohneigentümer in einer der Nachbargemeinden niedergelassen hat, da in Dortmund aufgrund von zu wenigen attraktiven Grundstücken der Wunsch nach den "eigenen vier Wänden" nicht verwirklicht werden konnte.

2/3 der Befragten halten sogar eine Rückkehr nach Dortmund für denkbar. In den vergangenen Jahren ist zwar die Zahl der fertiggestellten Wohnungen in Dortmund gestiegen, allerdings befriedigt dies nach wie vor nicht die anhaltend hohe Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern. Damit ist belegt, dass eine große Nachfrage nach Wohneigentum im Segment "Eigenheimbau" vorliegt. Dies belegt auch die Dortmunder Statistik "Bilanzen - Wohnortwechsel und Wegzugsgründe -" von Januar 1998.

Um der prognostizierten sinkenden Bevölkerungsentwicklung und der damit einhergehenden Verschlechterung des kommunalen Haushaltes entgegenzuwirken, ist eine gezielte Entwicklung und Vermarktung von städtischen und privaten Grundstücken für den Eigenheim- und Eigentumswohnungsbau notwendig.

Zur Stützung und Förderung des Wohnungsbaues hat der Rat der Stadt folgende Beschlüsse gefasst und Maßnahmen veranlasst:

- Ratsbeschluss vom 21.03.1996 zur Neuinitiative zur Förderung des Wohnungsbaus in Dortmund,
- Ratsbeschluss vom 18.06.1998 "Programm zur Förderung des Eigenheimbaus durch Entwicklung und Vermarktung städtischer Grundstücksflächen" (sog. 5000er Programm),
- Ratsbeschluss vom 10.06.1999 zur Wohnungsbauentwicklung 1999, 2000, 2001 ff.

Der Bedarf an geeigneten Wohnbauflächen kann nicht allein durch Schließung von Baulükken gedeckt werden, sondern es müssen auch Flächen in Anspruch genommen werden, die zur Zeit dem Freiraum zuzuordnen sind. Bevorzugt, neben dem Schließen von Baulükken, sollten natürlich die Flächen bebaut werden, die sich an vorhandene Siedlungsbereiche "anlehnen", der Arrondierung dienen und die bestehenden Infrastrukturen nutzen und stützen. Um eine derartige Fläche handelt es sich im vorliegenden Fall.

...

Die Entfernung des Planbereiches zur westlich verlaufenden Bundesautobahn A 2 beträgt ca. 400 m. Wie aus einer eingeholten schalltechnischen Untersuchung ersichtlich ist (vgl. Punkt 6.3 – Lärmschutz – der Begründung), ist dennoch ein „Gesundes Wohnen" sichergestellt, so dass aufgrund der „begehrten Lage" und der guten Erschließbarkeit und Infrastruktur an dieser Wohnbaufläche festgehalten werden soll. Ein Verschieben der Bebauung nach Norden oder Osten ist aufgrund der vorhandenen Bebauung und der nördlich verlaufenden Stadtgrenze zur Stadt Lünen nicht möglich.

Durch die Änderung Nr. 9 des Bebauungsplanes Ev 108 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung von ca. 45 Wohneinheiten (WE) in Form von Doppel- und Reihenhäusern in max. II-geschossiger Bauweise geschaffen werden.

3. Erläuterungen zur Bebauungsplan-Änderung

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Da der Änderungsbereich überwiegend dem Wohnen dienen soll, wird als **Art der baulichen Nutzung** "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt. Ursprünglich war angedacht, die Festsetzung des Ursprungsplanes „Reines Wohngebiet (WR)" zu übernehmen. Damit dem Gebiet weitere Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt werden können, sollen durch die Festsetzung „WA" die für ein „WR-Gebiet" nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe,

- Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

neben dem

- Wohnen

generell möglich sein (§ 3 Abs. 3 und § 4 Abs. 2 BauNVO).

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

werden durch die textliche Festsetung ◇6◇ ausgeschlossen. Diese Nutzungen sind nämlich an diesem Standort, der hauptsächlich zum Wohnen vorgesehen ist, nicht geeignet. Hinzu kommt das mit diesen Nutzungen verbundene Verkehrsaufkommen, das mit der geplanten Hauptnutzung wenig verträglich ist.

Für das **Maß der baulichen Nutzung** wird bezüglich der Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 die Obergrenze nach § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und für die Geschossflächenzahl (GFZ) - entsprechend der maximalen zweigeschossigen Bebauung - 0,8 festgesetzt.

...

Die geplante Anzahl der Vollgeschosse im neuen Wohngebiet orientiert sich an der in der unmittelbaren Umgebung vorhandenen Bebauung. Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen so gefasst, dass bezüglich der Gebäude und Wohnungsgrößen Variationsmöglichkeiten bleiben und Flexibilität in der Grundrissgestaltung ermöglicht wird.

Im Änderungsbereich wird die Realisierung von Doppelhäusern und Hausgruppen (Reihenhäusern) ermöglicht, um eine Angebotspalette für unterschiedliche Wohnbedürfnisse anbieten zu können. Im Westen und Osten des Änderungsbereichs sind Doppelhäuser mit Garagen und Stellplätzen am Gebäude bzw. auf dem Hausgrundstück geplant. Unmittelbar östlich der Einmündung der geplanten Mischverkehrsfläche (M) in die Oetringhauser Straße ist eine Hausgruppe vorgesehen, die zugehörigen Garagen und Stellplätze sind ebenfalls an den Häusern bzw. auf den Hausgrundstücken geplant.

Als Gestaltungsvorschrift gilt die Maßgabe, dass alle Wohngebäude mit Satteldach (SD) mit einer Dachneigung von 38 - 45 ° auszuführen sind. Diese Dachneigung ermöglicht einen optimalen Dachgeschossausbau. Die Firsthöhe wurde auf 10 m begrenzt. Da das Gelände eben ist, bezieht sich diese Höhenangabe auf die natürliche Geländeoberfläche als Bezugsebene. Damit Doppelhäuser und Hausgruppen eine einheitliche Trauf- und Firsthöhe aufweisen, wurde eine entsprechende Gestaltungsfestsetzung getroffen (siehe textliche Festsetzung ◇5◇).

Zur Einfassung der östlich und westlich der geplanten Erschließungsanlage vorgesehenen öffentlichen Stellplätze sind Verkehrsgrünflächen (V) vorgesehen.

4. Erschließung

4.1 Äußere Erschließung

Der Änderungsbereich ist über die Straße "Weckweg" an die Oetringhauser Straße und damit an das örtliche Straßennetz angebunden. Über die nördlich des Änderungsbereichs verlaufende Brambauerstraße mit Anschluss an die Evinger Straße (B 54) ist eine gute Anbindung an die City und auch an das überörtliche Straßennetz gewährleistet.

4.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der Änderungsbereich ist gut an das ÖPNV-Netz angeschlossen. Auf der Evinger Straße (Entfernung zum Haltepunkt "Brechten" ca. 1000 m) verkehrt im 10-Minuten-Takt die Stadtbahnlinie U 49, welche die Erreichbarkeit der City und des Knotenpunktes Hauptbahnhof sicherstellt. Ab Sommer 2001 (Fertigstellung der Stadtbahnstrecke Brechten - Brambauer) ist die durchgehende Anbindung von der Haltestelle "Oetringhauser Straße" (Entfernung zum Änderungsbereich ca. 400 m) zur Dortmunder Innenstadt gegeben. Darüber hinaus verkehrt auf der Oetringhauser Straße im 60-Minuten-Takt die Stadtteilbuslinie 414, die den Änderungsbereich mit den Ortszentren Brechten und Eving verbindet.

4.3 Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Änderungsbereichs erfolgt durch eine Y-förmige Erschließungsanlage, ausgehend von der Straße "Weckweg". Die Erschließungsanlage soll als 5,50 m breite "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Mischverkehrsfläche -" (M) mit Wendemöglichkeiten an beiden Enden hergestellt werden.

...

4.4 Wegeverbindungen

Im Nordosten des Plangebietes ist eine kurze Fuß- und Radwegeverbindung (3,00 m breit, 8,00 m lang) mit Anschluss an eine Freifläche auf Lünener Stadtgebiet geplant. Damit wird eine Option gegeben, das Neubaugebiet mit einem möglichen Vorhaben auf Lünener Gebiet fußläufig und radfahrmäßig zu integrieren, um damit „Durchlässigkeit" über das Wohnquartier hinaus zu dokumentieren.

4.5 Ruhender Verkehr

Den geplanten Doppel- und Reihenhäusern ist pro Wohneinheit eine Garage mit Vorstellplatz zugeordnet. Diese befinden sich jeweils am Gebäude bzw. auf dem Hausgrundstück.

Darüber hinaus sind insgesamt 9 öffentliche Stellplätze (ein öffentlicher Stellplatz pro 5 WE) im Verzweigungsbereich der Erschließungsanlage vorgesehen, die durch "Verkehrsgrün" eingefasst werden.

4.6 Infrastruktur

Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist sichergestellt. In ca. 800 - 1000 m Entfernung befinden sich an der Brambauer Straße sowie am Einmündungsbereich der Straße "Schiffhorst"/Evinger Straße Geschäfte.

Die Bedarfsplanung für Kindergartenplätze strebt für den Stadtbezirk Eving eine Versorgungsquote von 90 % an. Im Bauleitplanverfahren Ev 138 – Brechtener Heide – wird ein Kindergarten vorgesehen, so dass die Versorgung mit Kindergartenplätzen für die Familien im Neubaugebiet des Ev 108 gesichert ist.

An der Stadtbahn- und Stadtteilbus-Haltestelle "Brechten" befindet sich die Grundschule Brechten (Evinger Straße 600). Da durch die Bebauungsplan-Änderung lediglich 45 WE geschaffen werden, löst dieses Projekt keine größeren Bedarfszahlen aus.

Weiterführende Schulen befinden sich in den Schulzentren von Eving bzw. in der nördlichen Innenstadt.

4.7 Kinderspielplätze

Der Bereich der Änderung Nr. 9 des Bebauungsplanes Ev 108 ist im Beiplan "Spielflächen" des Flächennutzungsplanes der Stadt Dortmund vom 27.06.1985 dem Versorgungsbereich "Brechten Nordwest" (10 01 02) zugeordnet. In diesem Versorgungsbereich befindet sich eine zentrale Spielfläche mit Spielangeboten für alle Altersgruppen an der Straße "Schiffhorst". Diese Spielfläche deckt auch den Spielflächenbedarf des geplanten Bauvorhabens mit ab.

...

5. Grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen

Nach § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB bestimmt, dass bei Aufstellung der Bauleitpläne und deren Änderung die Belange des Umweltschutzes, auch durch die Nutzung erneuerbarer Energien, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen, sowie das Klima zu berücksichtigen sind. § 1 a Abs. 1 BauGB beinhaltet die Vorgabe, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und dabei Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind.

Konkretere Regelungen zu Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege treffen die entsprechenden Fachgesetze wie das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Landschaftsgesetz von Nordrhein-Westfalen (LG NW). Nach § 8 Abs. 1 BNatSchG und § 4 Abs. 1 LG NW gelten Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können, als Eingriff in Natur und Landschaft.

Der Verursacher des Eingriffes ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen (Vermeidungsgebot) sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichspflicht - § 8 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG bzw. § 4 Abs. 4 LG NW).

Durch § 8 a BNatSchG wird die Prüfung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung auf die Ebene der Bauleitplanung vorverlagert. Nach § 8 a Abs. 1 BNatSchG ist bei der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen, aufgrund dessen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Die im Rahmen dieser Bebauungsplan-Änderung geplanten baulichen Anlagen (außer der im südlichen Bereich schon im rechtsverbindlichen Ursprungsplan festgesetzten Wohnbaufläche) sowie die geplanten Verkehrsflächen stellen einen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne der vg. Gesetze dar.

Eine Unterlassung dieser Eingriffe, d.h. ein Verzicht auf die geplante Wohnbebauung, kann u.a. aus folgenden Gründen nicht erfolgen:

Mit der geplanten Wohnbebauung soll der weiterhin gesteigerten Nachfrage nach attraktiven Wohnbauflächen bzw. Wohnungseigentum Rechnung getragen werden. Durch die verstärkte Ausweisung von entsprechenden Baugrundstücken zur Wohneigentumsförderung soll der statistisch nachgewiesenen hohen Wegzugsquote entgegengewirkt werden.

Zudem dient die geplante Bebauung einer Arrondierung des vorhandenen Bestandes und hält damit eine weitere Zersiedlung der Landschaft in Grenzen.

Bei der Gewichtung der entgegenstehenden Belange von Natur und Landschaft zu Wohnbedarf wird als Ergebnis der Abwägung entschieden und für gerechtfertigt gehalten, dem Belang des Wohnbedarfes aus den dargelegten Gründen Vorrang einzuräumen. Somit sind die zu erwartenden Beeinträchtigungen unvermeidbar und deshalb auszugleichen.

Die konkreten Regelungsmöglichkeiten ergeben sich aus § 1 a Abs. 3 BauGB.

...

Ausgeglichen ist ein Eingriff, wenn nach seiner Beendigung keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushalts zurückbleibt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wieder hergestellt oder neu gestaltet ist (§ 8 Abs. 2 Satz 4 BNatSchG). § 8 Abs. 9 BNatSchG ermöglicht den Ländern, weitergehende Vorschriften zu erlassen bezüglich Ersatzmaßnahmen bei nicht ausgleichbaren, aber vorrangigen Eingriffen (siehe § 5 LG NW).

Das Planungsbüro Figge, Castrop-Rauxel, hat im Auftrage des Investors einen landschaftspflegerischen Fachbeitrag erstellt, in dem die Maßnahmen erläutert und die Flächenermittlung in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung dargestellt werden. Das Gutachten kann beim Stadtplanungsamt der Stadt Dortmund eingesehen werden.

Der Eingriff in Natur und Landschaft liegt in der Veränderung des allgemeinen bioökologischen Wertes infolge der Bebauung/Befestigung und führt trotz der vorgesehenen Regelungen zu einem Defizit im Änderungsbereich von 35 079 Punkten. Der derzeitige ökologische Wert der Fläche beträgt 83 785 Punkte, der zukünftige Wert beläuft sich auf 48 706 Punkte. Dies entspricht einer Prozentzahl von ca. 58 % des Ausgangswertes.

Möglichkeiten zur Reduzierung des Defizits sind unter Aufrechterhaltung des Bebauungskonzeptes nicht erkennbar.

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind grundsätzlich im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes oder auch dessen näherem Umfeld vorzusehen. Nach eingehenden Untersuchungen sind sowohl im Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung als auch im näheren Umfeld Ausgleichsmaßnahmen wegen nicht verfügbarer Flächen nicht zu realisieren.

Der Vorhabenträger hat nunmehr nach weiterer Flächensuche eine geeignete Ersatzfläche in den Stadtbezirken Dortmund-Mengede und Dortmund - Huckarde gefunden. Die Ersatzfläche umfasst Teilstücke der Flurstücke 200, 222 und 312 (Gemarkung Ellinghausen, Flur 1) und liegt ca. 3,3 km vom Änderungsbereich und 0,7 km vom Stadtbezirk Dortmund-Eving entfernt, so dass auch ein räumlicher Bezug hergestellt werden kann.

Auf dieser 3.850 qm großen Fläche sollen Maßnahmen zur Aufwertung bzw. Umwandlung von Intensivgrünland zu einer Streuobstwiese durchgeführt werden. Dabei sind 2.100 qm zu einer Streuobstwiese zu entwickeln und 1.750 qm als unterbrochene Gehölzstreifen mit Saumbiotopen anzulegen.

Die Gesamtkosten in Höhe von 28.250,-- DM (ohne Grunderwerbskosten) beinhalten:

450 qm 3-reihiger unterbrochener Gehölzstreifen aus standortheimischen strauch- und baumartigen Gehölzen mit einem Pflanzabstand von 1m im Verband Herstellungs- und dreijährige Entwicklungspflegekosten	6.750,--DM
1.300 qm vorgelagerter 3 m breiter Saum dreijährige Entwicklungspflegekosten	500.--DM
2.100 qm Anlage einer Streuobstwiese mit Hochstämmen heimischer Sorten bzw. Wildobstgehölzen; fünfjährige Entwicklungs-Pflegekosten	21.000,--DM
	28.250.--DM

...

Diese Maßnahme wird in einem mit dem Vorhabenträger zu schließenden städtebaulichen Vertrag fixiert.

Die Flächen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sondern vom Investor nach Herrichtung kosten – und lastenfrei der Stadt Dortmund (Umweltamt) übertragen.

5.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen

5.1.1 Dachbegrünung

Im gesamten Änderungsbereich sind Garagen und Nebengebäude bei Ausführung mit Flachdächern extensiv zu begrünen, da diese Bepflanzung zur ökologischen Aufwertung beiträgt. Die Begrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten (textliche Festsetzung ◇3◇).

5.1.2 Einfriedung der Grundstücke

Das Wohnen im Grünen soll sich auch in der Gesamtpräsentation der individuellen privaten Freiflächen darstellen, d.h. die Wahrnehmung der einzelnen Privatflächen als zusammenhängendes Grünland. Aus diesem Grunde sind im Änderungsbereich Hecken als Grundstückseinfriedungen sowohl im Vorgartenbereich als auch im Gartenbereich vorgeschrieben (siehe textliche Festsetzung ◇2◇):

Im gesamten Änderungsbereich ist als äußere Einfriedung die straßenzugewandte Grundstücksgrenze mit Schnitthecken einzufrieden, deren maximale Höhe 1,0 m nicht überschreiten darf.

Die rückwärtigen bzw. seitlichen Grundstücksgrenzen sind durch Hecken in einer Höhe von max. 1,80 m einzufrieden. Die Hecken sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind ausschließlich standortgerechte, heimische Gehölze wie

- Feldahorn (Acer campestre)
- Weißdorn (Crataegus monogyna/C. laevigata)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Rotbuche (Fagus sylvatica)

zu verwenden. Die Hecken sind in einer Breite von 1,0 m als zweireihige Pflanzung anzulegen. Hierbei ist Heckenware in der Qualität 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 60 - 100 cm, zu verwenden. Gepflanzt werden sollten 5 Stück pro lfd. m. Ausgenommen hiervon bleiben Zufahrt, Ein- und Ausgang und grenzständige Nebengebäude.

Die Einfriedungen wirken nicht nur klima- und lufthygieneverbessernd, sondern tragen durch Einbindung wie auch Abgrenzung zur besseren städtebaulichen Gestaltung bei.

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

Der Änderungsplan enthält als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB die textliche Festsetzung ◇1◇ , wonach alle privaten Verkehrsflächen, Stellplätze, Zufahrten, Garagenauffahrten, Wege und Terrassen mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen sind. Damit ist sichergestellt, dass möglichst viel Niederschlagswasser direkt versickern kann. Diese Festsetzung bezieht sich auf die Aufgabe der Bauleitplanung, die Belange des Umweltschutzes, insbe-

...

sondere des Naturhaushalts und des Wassers zu berücksichtigen. Durch eine Versiegelung von Stellplätzen und Wegen durch wasserundurchlässige Beläge und Einleitung in das Kanalnetz würde eine Versickerung des Niederschlagswassers, die Zuführung in das Grundwasser und damit in den natürlichen Wasserkreislauf verhindert. Damit wäre eine wesentliche Beeinträchtigung des natürlichen Wasserhaushalts gegeben. Die festgesetzte Maßnahme ist also unter ökologischen Gesichtspunkten zu sehen. Höhere Kosten für den Bauherrn entstehen aus dieser Festsetzung zwangsläufig nicht.

6. Umweltsituation

6.1 Altlasten

Für den Änderungsbereich enthält die Übersichtskarte "Altstandorte und Altablagerungen" (Stand: September 2000) i. M. 1 : 20 000 keine Kennzeichnungen.

6.2 Methanausgasungen

Die Karte der potentiellen Methangasaustritte im Stadtgebiet Dortmund (Stand: Januar 1999) unterteilt das Stadtgebiet in mehrere Bereiche hinsichtlich der Austrittswahrscheinlichkeit. Der Änderungsbereich liegt in der Zone 0; danach sind Methangasaustritte praktisch auszuschließen.

6.3 Lärmschutz

Vorbemerkungen:

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen u. a. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Der Änderungsbereich wird durch den Verkehrslärm der ca. 400 m entfernten Bundesautobahn A 2, der ca. 170 m entfernten Brechtener Straße/Brambauerstraße (incl. der zukünftig geplanten zweigleisig ausgebauten Stadtbahntrasse) sowie der ca. 50 m entfernten Oetringhauser Straße belastet. Der Weckweg wird aufgrund seiner untergeordneten verkehrlichen Bedeutung und seiner geringen Verkehrsbelastung nicht mit in die Betrachtungen einbezogen. Das Ingenieurbüro für Akustik und Bauphysik Schwetzke und Partner GBR hat für die 9. Änderung des Bebauungsplanes Ev 108 eine Geräuschimmissionsuntersuchung durchgeführt. Im Rahmen der üblichen Beurteilungs- und Bearbeitungsgrundlagen wurde unter anderem auch die schalltechnische Untersuchung zur Belastung der geplanten Wohnbebauung Ev 138 – Brechtener Heide – (Südseite der A 2) mit in die Lärmbetrachtung einbezogen. Diese Untersuchung beinhaltet u. a. den Lärmschutz für den Ausbau der A 2 (6-spurig/Planfeststellungserfahren), der zukünftig nicht nur positiven Einfluss auf die südlich der A 2 gelegenen und geplanten Bebauungen hat, sondern auch auf die nördlich gelegenen und geplanten Bauvorhaben, d. h. in diesem Falle die geplante Bebauung im Rahmen der 9. Änderung des Bebauungsplanes Ev 108 – Oetringhauser Straße -.

Die Geräuschimmissionsuntersuchung von Schwetzke und Partner, datiert vom 03.04.2000, kann im Stadtplanungsamt der Stadt Dortmund eingesehen werden.

Fazit:

Die Geräuschimmissionen, die durch den Schienenverkehr auf der Brechtener Straße auftreten, überschreiten sowohl bei Tag als auch bei Nacht nicht die Orientierungswerte.

...

Bezüglich der Geräuschimmissionen durch den Verkehrslärm der Kfz wird festgestellt, dass die Lärmimmissionen der Oetringhauser Straße sowie der Brechtener Straße/Brambauer Straße keine Auswirkungen haben bzw. die Lärmimmissionen der Autobahn A 2 überwiegen und teilweise die Richtwerte überschreiten.

Der Gutachter hat an 11 Immissions-Aufpunkten im Planbereich Messungen vorgenommen. Für Erdgeschosse/Freibereiche werden die Orientierungswerte an 9 Stellen eingehalten und an 2 Stellen nur um bis zu 2 dB(A) überschritten.
In den Obergeschossen und Dachgeschossen können die Orientierungswerte nur teilweise eingehalten werden.

Die geplanten Häuser werden von einem Bauträger in 1 ½-geschossiger Bauweise, die bauordnungsrechtlich als 2-geschossige Bauweise gilt, errichtet. Für die Häuser sind in den Obergeschossen keine Balkone vorgesehen, so dass ein Aufenthaltsbereich nicht beeinträchtigt wird.

Hinsichtlich der Nachtwerte ist festzustellen, dass in allen 3 Geschossen die Orientierungswerte nicht eingehalten werden können. Daher sind Vorsorgemaßnahmen erforderlich.

Als Schallschutzmaßnahmen kommen aktive und passive Maßnahmen in Betracht, wobei die aktiven zunächst Vorrang vor passiven haben.

Die Anwendung aktiven Lärmschutzes im Planbereich, d. h. die Errichtung von Schallschutzanlagen wie Lärmschutzwall oder -wand an den betreffenden Stellen ist aufgrund der unerwünschten städtebaulichen Wirkung (Abschottung des Baugebietes vom angrenzenden Siedlungsbereich) nicht zu vertreten.

Seitens des Westfälischen Straßenbauamtes Bochum als zuständigem Baulastträger besteht die Absicht, die A 2 im Abschnitt zwischen den Autobahnkreuzen Dortmund-Nord-West und Dortmund Nord-Ost auf sechs Fahrstreifen auszubauen. Dazu wurde ein entsprechendes Planfeststellungsverfahren nach Bundesfernstraßengesetz durchgeführt.

Im Zuge der vg. Ausbaumaßnahme ist an der A 2 die Herstellung von aktiven Schallschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwall und/oder Lärmschutzwand beabsichtigt. Dieser notwendige Schallschutz wird nach der 16. BImSchV in einer Dimension zu errichten sein, die auch die zwischen der A 2 und dem Plangebiet bestehende Bebauung schützen muss. Nach Realisierung der vorbeschriebenen Maßnahme können die schalltechnischen Orientierungswerte eingehalten werden.

Aus den o.g. Gründen verbleiben als einzige Maßnahme zum Schutz vor dem Straßenlärm passive Schallschutzmaßnahmen. Durch passiven Schallschutz werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in angemessener und geeigneter Weise gewährleistet.

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. Das Fenster ist nämlich als das Außenbauteil anzusehen, welches die geringste Dämmwirkung gegen Lärmimmissionen aufweist.

Durch textliche Festsetzung wird im Änderungsplan vorgegeben, dass die Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet 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, nämlich 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 qm und
- äquivalente Absorptionsfläche des Raumes in qm. (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 bauordnungsrechtlichen Prüfverfahrens als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn/Antragsteller erbracht werden. Die Nachweispflicht ergibt sich aus dem Runderlass vom 24.09.1990 (MBl. NW S. 1448) des Nordrhein-Westfälischen Ministers für Bauen und Wohnen betreffend DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau -.

In den Änderungsplan wird daher eine entsprechende textliche Festsetzung (Ziffer ◇4◇) mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB aufgenommen.

"Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i. V. m. § 86 Abs.1 Nr. 1 und 2 BauO NW)

Im Änderungsbereich sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Lärmbelastung des Kfz-Verkehrs der Autobahn A2 und der Brechtener Straße für die Gebäude bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen. Dabei dürfen die Innenschallpegel, wie in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt, nicht überschritten werden.

Die 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, Krankenhaus- und Kurgebieten	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 können, sind schallschützende Außenbauteile, wie z. B. Schallschutzfenster (entsprechend der VDI-Richtlinie 2719), Außentüren, Dachflächen, Wände etc. zu verwenden.

Nach dem Runderlaß des nordrhein- westfälischen Ministers für Bauen und Wohnen betreffend DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - vom 24.09.1990 (MBl. NW S. 1448) ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Prüfverfahrens als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu erbringen."

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 - 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.

7. Ver- und Entsorgung

Für die Strom-, Gas- und Wasserversorgung des Änderungsbereichs durch die Versorgungsträger werden neue Leitungen erforderlich, die in der öffentlichen Verkehrsfläche verlegt werden. Die Entsorgung durch die zuständigen Entsorgungsträger ist ebenfalls sichergestellt.

...

7.1 Schmutzwasserentsorgung

Der Kanal in der Straße "Weckweg" kann kein zusätzliches Abwasser mehr aufnehmen. Der Anschluss des Gebietes erfolgt deshalb direkt an den Kanal in der Oetringhauser Straße. Die Mischwasserkanalisation wird innerhalb der neuen Straßenflächen zur Straße "Weckweg" geführt. Ab diesem Punkt - auf einer Länge von ca. 50,0 m - wird das Abwasser direkt in den Kanal DN 1400 in der Oetringhauser Straße geleitet.

7.2 Niederschlagswasserbeseitigung

Hinsichtlich des Niederschlagswassers ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens von Bauvorhaben in jedem Fall unter Hinzuziehung der "Satzung über die Entwässerung der Grundstücke in der Stadt Dortmund" vom 17.12.1996 zu prüfen, ob der Abfluss des Niederschlagswassers von Dach- und Hofflächen durch geeignete Maßnahmen, wie z.B. Versickerung oder Rückhaltung, zu verhindern, zu vermindern oder merklich zu verlangsamen ist. Soweit die Möglichkeit besteht, sollte hiervon Gebrauch gemacht werden. Die wasserrechtlichen Vorschriften sind hierbei zu beachten.
Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ist gem. § 51 a des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NW S. 926, SGV NW 77) vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Von der Verpflichtung zur Versickerung, Verrieselung oder Einleitung ausgenommen ist gem. § 51 a Abs. 4 LWG NW Niederschlagswasser, das

a) ohne Vermischung mit Schmutzwasser in einer dafür vorhandenen Kanalisation (Trennsystem) abgeleitet wird oder

b) aufgrund einer nach bisherigem Recht genehmigten Kanalisationsnetzplanung gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt wird oder werden soll, wenn der technische oder wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig ist.

Für den Bereich der Änderung Nr. 9 des Bebauungsplanes Ev 108 hat der Vorhabenträger ein geohydrologisches Gutachten bezüglich der Versickerung des Niederschlagswassers in Auftrag gegeben. Der Gutachter (Ing.-geo. Büro für Umwelttechnik, Greven) kommt in seinem Gutachten vom 08.08.1997 zu der Feststellung, dass aufgrund der angetroffenen bindigen Ablagerungen (Löss, Lösslehm) mit den entsprechend geringen Durchlässigkeiten eine Versickerung von Niederschlagswasser **nicht** zu empfehlen ist.

Die anfallenden Niederschlagsmengen von den privaten Grundstücken (Dach etc.) sowie von den öffentlichen Verkehrsflächen sollen daher gemeinsam mit dem Schmutzwasser über den neu zu errichtenden Mischwasserkanal (siehe Punkt 7.1 der Begründung) in den bestehenden Mischwasserkanal in der Oetringhauser Straße geleitet werden. Zur Drosselung der abzuleitenden Niederschlagsmengen aus dem Plangebiet werden ggf. entsprechende Rückhalte- und Drosseleinrichtungen vorgesehen.

Zur Bereitstellung von Brauchwasser, z.B. für die Bewässerung der Privatgärten, werden die Häuser mit Zisternen ausgestattet, um einen Teil der anfallenden Niederschlagsmengen dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen (Grundwasserneubildung). Das Zisternenvolumen beträgt pro Haus 3 m³. Die Anlagen sind im Sinne der Hygienevorschriften zu

...

errichten. Eine Verbindung zwischen öffentlichem Trinkwassernetz und Regenwassersystem darf nicht hergestellt werden (Hinweisschild: Kein Trinkwasser).

Die unmittelbare Einleitung der Niederschlagsmengen in ein Oberflächengewässer ist ortsnah **nicht** möglich.

8. Bergbauliche Einwirkungen

Das Plangebiet liegt über einem Grubenfeld, das sich im Eigentum der Deutschen Steinkohle AG (Shamrockring 1, 44623 Herne) befindet. Bergbauliche Einwirkungen liegen nach Auskunft der Deutschen Steinkohle AG nicht vor.

9. Denkmalschutz und Denkmalpflege

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

10. Städtebauliche Zahlenwerte

Wohnbauflächen	11 894 m²
Verkehrsflächen	2 274 m²
Größe des Änderungsbereichs	14 168 m²

11. Kosten

Folgende Kosten wurden überschlägig ermittelt:

Grunderwerb für Verkehrsflächen	ca.	325 000 DM
Straßenbaukosten	ca.	890 000 DM
Kanalbaukosten	ca.	600 000 DM
Gesamtkosten	ca.	1 815 000 DM

Die Finanzierung und Realisierung der Erschließungsanlage wird durch Abschluss eines Erschließungsvertrages auf den Vorhabenträger übertragen.

Kosten für die Stadt Dortmund entstehen bei Abschluss eines Erschließungsvertrages nur in der Form, dass fünf Jahre nach stadtseitiger Abnahme der letzten Teileinrichtung der Erschließungsanlage die geprüften und anerkannten Kanalbaukosten abzüglich des Anteils für die Oberflächenentwässerung der Straße dem Erschließungsträger erstattet werden.

Dortmund, 21.12.00

Wilde
Ltd. Städt. Baudirektor

Der Rat der Stadt Dortmund hat in seiner Sitzung am 01.03.2001 beschlossen, diese Begründung nach § 9Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, BGBl. III FNA 213-1) dem Änderungsplan beizufügen.

Dortmund, den 8.3.01

Abteilungsleiter