1. Ausfertigung

STADT
PLANUNGSAMT
DORTMUND

Begründung

zur Änderung Nr. 7
des Bebauungsplanes
Hö 205 - Kattenkuhle -

Satzung

BEGRÜNDUNG

zur

Änderung Nr. 7

des Bebauungsplanes Hö 205

-Kattenkuhle-

Inhalt

1. Plangebiet
- 1.1 Räumlicher Geltungsbereich der Änderung
- 1.2 Gegenwärtige Situation im Änderungsbereich

2. Bestehendes Planungsrecht
- 2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung
- 2.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes
- 2.3 Festsetzungen des Bebauungsplanes
- 2.4 Festsetzungen des Landschaftsplanes

3. Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes

4. Inhalt der Änderung

5. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise/überbaubare Grundstücksflächen, baugestalterische Festsetzungen

6. Erschließung und ruhender Verkehr
- 6.1 Erschließung des Plangebietes
- 6.2 Öffentlicher Personennahverkehr
- 6.3 Ruhender Verkehr

7. Grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen
- 7.1 Gesetzliche Grundlagen
- 7.2 Bestandssituation und Bewertung
- 7.3 Eingriffsbeschreibung und Bewertung
- 7.4 Eingriffsvermeidungsstrategie
- 7.5 Maßnahmen zur Grüngestaltung und zur ökologischen Aufwertung
- 7.5.1 Reduzierung des Versiegelungsgrades
- 7.5.2 Anpflanzen von Hecken
- 7.5.3 Verkehrsgrün
- 7.5.4 Ökologische Aufwertungsmaßnahmen
- 7.6 Vergleichende Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

8. Öffentliche Grünfläche

9. Umweltbelange
- 9.1 Immissionen
- 9.2 Altlasten
- 9.3 Überschwemmungsgebiete
- 9.4 Umweltverträglichkeitsprüfung und Vorprüfung des Einzelfalles

10. Ver- und Entsorgung
- 10.1 Gas, Wasser, Strom
- 10.2 Schmutzwasser
- 10.3 Niederschlagswasser

11. Denkmalschutz und Denkmalpflege

12. Städtebauliche Zahlenwerte

13. Kosten

1. Plangebiet

Der Planbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Hö 205 –Kattenkuhle- umfasst die Grundstücke zwischen den Straßen Kattenkuhle, Benninghofer Straße, Frohenort, Auf dem Mühlenhofe und Am Lohbach. Ausgenommen ist ein Bereich nördlich der Straße Overgünne.

1.1 Räumlicher Geltungsbereich der Änderung

Der Änderungsbereich liegt zwischen der Nordseite des Grundstückes Gemarkung Benninghofen, Flur 1, Flurstück 1712 im Norden, der Westseite der Parzelle 1712 im Westen, der Nordseite der Straße „Overgünne“ im Süden und der Westseite der Straße „Am Lohbach“ im Osten in Dortmund-Benninghofen.

1.2 Gegenwärtige Situation

Der Änderungsbereich liegt im südöstlichen Siedlungsbereich der Stadt Dortmund im Ortsteil Benninghofen. Er stellt sich derzeit als naturbelassene Grünfläche dar.

Nördlich des Änderungsbereiches, südlich der Straße Kattenkuhle befindet sich Wohnbebauung. Diese wird begrenzt durch den in west-östlicher Richtung verlaufenden Steffenhofgraben. Östlich parallel zur Straße „Am Lohbach“ verläuft der Lohbach in süd-nördlicher Richtung. Östlich daran angrenzend befinden sich großflächige Wiesen des Lohbachtales.
Südlich der Straße Overgünne befindet sich ein Wohngebiet. Westlich grenzt an den Änderungsbereich Grün- und Ackerland.

Das Gelände fällt stark von Südwesten von ca. 121 m ü NN nach Nordosten zur Straße „Am Lohbach“ auf 106 m ü NN ab. Das Gelände ist dabei stark bewegt. Es fällt außerdem leicht nach Norden zum Steffenhofgraben ab.

2. Bestehendes Planungsrecht

2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der Änderungsbereich ist im Gebietsentwicklungsplan (GEP) für den Regierungsbezirk Arnsberg – Teilabschnitt Dortmund/Unna/Hamm – als „Wohnsiedlungsbereich“ dargestellt.

2.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan stellt den gesamten Siedlungsbereich zwischen der Straße „Overgünne“ und der Straße „Kattenkuhle“ bis auf eine Teilfläche als Wohnbaufläche dar. Diese Teilfläche westlich der Straße „Am Lohbach“ südl. des Steffenhofgrabens ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt.
Die Gesamtfläche der o.g. Teilfläche umfasst 0,81 ha. Die Festsetzungen im Änderungsbereich des Bebauungsplans als ökologische Schutzfläche und Fläche

für die Abwasserbeseitigung sowie öffentliche Grünfläche -Spielplatz-, stehen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht entgegen. Die Bebauungsplanänderung kann somit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

2.3 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Der seit dem 04.10.1980 rechtskräftige Bebauungsplan Hö 205 –Kattenkuhle- trifft im Änderungsbereich folgende Festsetzungen:
Der nördliche Bereich ist als öffentliche Grünfläche -Parkanlage- mit einem Kinderspielplatz für Kleinkinder, Kinder und Jugendliche (Kategorie A, B und C) festgesetzt.
Im südlichen Bereich ist ein Reines Wohngebiet mit ein– und maximal zweigeschossiger Bebauung festgesetzt. In Teilen sind Gemeinschaftsgaragen für die geplante Bebauung vorgesehen. Die Erschließung erfolgt abzweigend von der Straße Am Lohbach über eine Stichstraße in einer Gesamtbreite von 10,5 m. Die Baufenster sind nördlich der geplanten Erschließung, also zwischen geplanter Straße und öffentlicher Grünfläche angeordnet und lassen eine Bebauung mit Nordausrichtung des Gartens zur öffentlichen Grünfläche oder einer Südausrichtung zur Straße zu. Des weiteren sind im südöstlichen Bereich des beschriebenen Gebietes (also im Kreuzungsbereich der Straße „Overgünne“ / „Am Lohbach“) auch südlich der geplanten Erschließung Baufenster angeordnet. Auch hier gibt es eine Festsetzung für Gemeinschaftsgaragen.

2.4 Festsetzungen des Landschaftsplanes

Die Entwicklungskarte zum rechtskräftigen Landschaftsplan Dortmund-Süd stellt, bezogen auf den südlichen Änderungsbereich des Bebauungsplanes, das Ziel 6.33 „temporäre Erhaltung der jetzigen Landschaftsstruktur bis zur Realisierung von Bauflächen durch die Bauleitplanung“ für die geplante Wohnbaufläche südlich der Wiese am Steffenhofgraben dar. Hinsichtlich der Wiese am Steffenhofgraben stellt die Entwicklungskarte das Ziel 1.9 „Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“ dar.

Die Festsetzungskarte zum Landschaftsplan setzt die Wiese am Steffenhofgraben als Flächenbestandteil des Landschaftsschutzgebietes Nr. 38 „Bachtäler der nördlichen Ardey-Abdachung“ fest. Für die östliche Grünlandbrache am Steffenhofgraben wird die Pflegemaßnahme Brachfläche Nr. 25 (Grünland, Gehölze, Feuchtwiese) festgesetzt. Für die westliche Grünlandbrache am Steffenhofgraben wird die Entwicklungsmaßnahme Nr. 31 (Extensivgrünland entwickeln und pflegen) festgesetzt.

3. Anlass, Ziel und Zweck der Änderung

Nach mehr als 20 Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplanes Hö 205 – Kattenkuhle - haben sich die Bedürfnisse zukünftiger Nutzer von Eigenheimen an ihren Wohnstandort geändert. Gewünscht werden heute, nicht zuletzt auch aus planerischer Sicht, z.B. aufgrund von energetischen Gesichtspunkten, Grundstücke, die eine Ausrichtung des Gebäudes und Gartens nach Süden

ermöglichen. Dabei sollte der Garten eine Rückzugsmöglichkeit in einen ruhigen, nach Möglichkeit wenig einsehbaren, privaten Raum ermöglichen. Stellplätze sollten direkt am Haus angeordnet werden. Gemeinschaftsgaragen finden keine hohe Akzeptanz.
Die Anforderungen an den im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten Spielplatz haben sich verändert. So ist nach der Bedarfsplanung für den Einzugsbereich auf einer zentralen Spielfläche im Bereich „Benninghofer Straße“/“Overgünne“ der Spielflächenbedarf für die Kategorie A abzudecken. Die Versorgung mit Spielflächen der Kategorie B ist durch eine Spielfläche südlich der Straße „Overgünne“ zur Zeit formal abgedeckt. Diese Spielfläche wird jedoch aufgrund ihrer schlechten Eignung vom Jugendamt aufgegeben. Somit ist der Spielflächenbedarf der Kategorie B im Änderungsbereich abzudecken.
Auch die Anforderungen an die vor 20 Jahren festgesetzte, allerdings nicht realisierte öffentliche Grünfläche -Parkanlage- haben sich geändert. Der Freiraumschutz soll nun zugunsten ökologischer Belange erfolgen. Entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Landschaftsplanes soll die naturnahe Grünlandtalung entlang des Steffenhofgraben gesichert und durch einzelne Pflanzmaßnahmen ökologisch aufgewertet werden.

4. Inhalt der Änderung

Im Zuge der Änderung Nr. 7 soll die mit der Zweckbestimmung -Parkanlage- festgesetzte öffentliche Grünfläche als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und teilweise als Fläche zur Beseitigung von Niederschlagwasser sowie als öffentliche Grünfläche –Spielplatz- festgesetzt werden. Des weiteren sollte die öffentliche Verkehrsfläche bei gleichzeitiger Anpassung der Baugrenzen verlegt werden, eine zusätzliche öffentliche Verkehrfläche für den südöstlichen Änderungsbereich und ein öffentlicher Fuß- und Radweg festgesetzt werden. Es soll eine Fläche für Gemeinschaftsgaragen zugunsten einer Erweiterung der Wohnbaufläche aufgehoben sowie die Zahl der Vollgeschosse durchgehend auf zwei Geschosse festgesetzt werden.
Der städtebauliche Entwurf sieht die Errichtung von 14 Doppelhäusern und maximal 6 Reihenhäusern vor. Insgesamt können somit 34 Wohneinheiten realisiert werden.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, baugestalterische Festsetzungen

Der Bereich westlich der Straße „Am Lohbach“ und nördlich der „Overgünne“ soll als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Da der Standort hauptsächlich für das Wohnen vorgesehen ist, sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen durch die textlichen Festsetzungen ausgeschlossen. Hierdurch wird gewährleistet, dass das Gebiet als Wohnstandort entwickelt werden kann und die mit den o. g. Nutzungen verbundenen gebietsfremden Verkehre, Emissionen und Nutzungskonflikte unterbleiben.

Entsprechend der umgebenden Bebauung und um ein in der Höhenentwicklung gleichmäßiges Erscheinungsbild zu erzielen, soll die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf maximal zwei festgesetzt werden.

Die Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und der Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 liegen im Rahmen der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO.

Im gesamten Plangebiet wird gemäß § 22 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt. Um zu gewährleisten, dass sich die Baukörper nicht nur in ihrer Höhenentwicklung, sondern auch in ihrer Grundfläche der Maßstäblichkeit der umgebenden Bebauung anpassen, wird entgegen § 22 Abs. 2 BauNVO die maximale Länge der Gebäude mit 21m festgesetzt.

Die überbaubaren Flächen werden gemäß § 23 BauNVO durch Baugrenzen definiert. Die überbaubaren Felder sind mit einer Tiefe von 14m bzw. 13m für das Baufenster an der Straße „Am Lohbach“ parallel zu den öffentlichen Verkehrsflächen angeordnet. Zum einen gewährleisten sie einen ausreichenden Gestaltungsspielraum. Zum anderen kann hierdurch sichergestellt werden, dass die öffentlichen Verkehrsflächen baulich gefasst werden. Die Festsetzung der Hauptfirstrichtung unterstützt die gewünschte städtebauliche Raumkantenbildung. Lediglich für das Baufenster am westlichen Ende der Planstraße A wird keine Firstrichtung festgesetzt. Hier soll die Möglichkeit bestehen, den Abschluss der Bebauung entlang der Planstraße A gestalterisch anders zu behandeln. Die rückwärtigen, nach Süden orientierten Grundstücksbereiche sind nicht überbaubar und somit als zusammenhängende Gartenbereiche als Übergang zum angrenzenden Weideland gesichert.

Zur Wahrung einer einheitlichen Gestaltung der Gebäude wird festgesetzt, dass Doppelhäuser und Hausgruppen hinsichtlich der Dachform, der Dachneigung, der Traufhöhe, aber auch hinsichtlich der Material- und Farbwahl der Fassaden einheitlich auszuführen sind.

Als Dachform wird das Satteldach mit einer Dachneigung von 20-45° festgesetzt. Die Dachflächen eines Gebäudes dürfen ausnahmsweise unterschiedliche Dachneigungen aufweisen und im First einen Höhenversatz bilden unter der Voraussetzung, dass die vorgeschriebenen maximalen Höhen für Traufe und First eingehalten werden und die Dachneigung bei zusammenhängenden Doppelhäusern und Hausgruppen zur Straße hin einheitlich ist. Für die zur Straße geneigte Dachfläche wird unter dieser Maßgabe eine Dachneigung von 10-35° festgesetzt. Für die zum privaten Grundstück geneigte Dachfläche wird eine Dachneigung von 10-45° festgesetzt. Eine entsprechende textliche Festsetzung ist in den Änderungsplan aufgenommen worden.

6. Erschließung und ruhender Verkehr

6.1 Erschließung des Plangebietes

Die Anbindung an das überörtliche Straßennetz erfolgt über die Benninghofer Straße/Wittbräukerstraße (B234).

Der Änderungsbereich ist über die Straße „Am Lohbach“ an das regionale Straßennetz angebunden.
Die innere Erschließung erfolgt über die Planstraße A entlang der Grünfläche. Eine zweite Stichstraße (Planstraße B) erschließt den süd-östlichen Plangebietsbereich. Die inneren Erschließungsstraßen werden als Mischverkehrsflächen festgesetzt.
Ein Fußweg von 2,5m Breite verbindet die Planstraße B mit der Straße „Overgünne“ und stellt somit eine direkte Verbindung für Fußgänger von der „Overgünne“ zum Wohngebiet und zur nördlich angrenzenden Grünfläche her. Um die Möglichkeit einer zukünftigen Wegeverbindung nach Westen zum Ortsteil Benninghofen zu gewährleisten, soll ein Fuß- und Radweg von 2,5 m Breite in Verlängerung der Planstraße A festgesetzt werden.
Die Straße „Am Lohbach“ ist noch nicht vollständig ausgebaut. Für die geplante Bebauung westlich der Straße „Am Lohbach“ ist ein noch auszubauender Gehweg in 2,0 m Breite erforderlich. Diese Fläche ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Ap 105 als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt worden.
Die für die Änderung des Bebauungsplanes erforderlichen Erschließungsmaßnahmen sollen über einen Erschließungsvertrag auf den Vorhabenträger übertragen werden.

6.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist über den Bushaltepunkt „Am Lohbach“ mit der Buslinie 438 in östlicher Richtung nach Aplerbeck und in westlicher Richtung nach Hacheney gewährleistet. Über den Bushaltepunkt „Overgünne“ an der Benninghofer Straße ist mit der Buslinie 441 in südlicher Richtung Syburg und in östlicher Richtung Hörde zu erreichen.

6.3 Ruhender Verkehr

Stellplätze sind entsprechend den Regelungen der Landesbauordnung auf den privaten Grundstücken unterzubringen.
Sie sind mit zwei Stellplätzen pro Wohneinheit vorgesehen. Dabei wird neben einer Garage pro Wohneinheit die entsprechende Garagenzufahrt als Stellplatz berechnet. Stellplätze sind mit Ausnahme der Zufahrt zur Garage nur innerhalb der überbaubaren Fläche oder in den dafür festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig. Dadurch wird gewährleistet, dass die rückwärtigen Grundstücksbereiche als Gartenbereiche von einer Überbauung freigehalten werden.

Im öffentlichen Straßenraum sind auf der nördlichen Seite von Planstraße A acht öffentliche Besucherparkplätze (ca. 20% zur gesamten Anzahl der geplanten Wohneinheiten) angeordnet.
Bäume zwischen den Parkstreifen gliedern den Straßenraum als vertikales Grün und unterstützen die bauliche Raumkante entlang der Planstraße A. Da nicht die gesamte Länge der Planstraße A für Parkplätze benötigt wird, sollen die benötigten Parkplätze auf die Länge der Straße verteilt angeordnet werden. Die Zwischenräume, die für die Errichtung der Parkplätze nicht benötigt werden, werden in die Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft aufgenommen.

7. Grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen

7.1 Gesetzliche Grundlagen

Nach §1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen u.a. die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen sowie das Klima zu berücksichtigen. 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). Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB gelten die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen auch für ihre Änderung oder Ergänzung.
Nach § 8 Abs. 1 BNatSchG bzw. § 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, Boden und Landschaft.
Der Verursacher eines Eingriffs ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur, Boden 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 BNatSchG bzw. § 4 Abs. 4 LG NW.
Hierbei ist zu beachten, dass ein rechtskräftiger Bebauungsplan (Hö 205) vorliegt, der für die Fläche südlich der geplanten Planstraße A Wohnbebauung festsetzt. Im Zuge des 7. Änderungsverfahrens ist somit mittels einer Eingriffsbilanz zu dokumentieren, ob und inwieweit durch die Änderungsplanung ein zusätzlicher Eingriff vorliegt.

7.2 Bestandssituation und Bewertung

Ein Teil der geplanten Wohnbaufläche zwischen den Straßen „Am Lohbach“ und „Overgünne“ ist z.Z. als brachgefallenes Grünland im Gras- / Krautzustand anzusprechen. Die gen Westen angrenzende Teilfläche ist als Weide genutzt. Die nördlich der Planstraße vorhandene Fläche neigt sich gen Norden zum „Steffenhofgraben“. Dieser mündet in Höhe der Straße „Am Lohbach“ in den Abwasserkanal. Die Fläche am Steffenhofgraben ist ebenfalls als brachgefallenes, mäßig trockenes Grünland im Gras- / Krautzustand innerhalb eines schwach ausgeprägten Siepentales anzusprechen. Gen Westen werden die Siepenböschungen markanter. Lediglich die nördliche Böschung ist abschnittsweise von Gehölzen gesäumt. In Nähe der Straße „Am Lohbach“ ist brachgefallenes Nassgrünland anzutreffen. Hier finden sich typische Vertreter nässegeprägter Standorte, wie Sumpf-Kratzdistel, Kuckucks-Lichtnelke, Wolliges Weidenröschen, Flatter-Binse u.a.
In den südlich angrenzenden Übergangsflächen sind verstreut Sukzessionsgehölze vorhanden. Im nördlichen Bereich sind dies vereinzelte Gebüsche der Feld-Rose und Brombeere. Dagegen dominiert im Süden ein dichtes, großflächiges ausgedehntes Schlehen - Schwarzer-Holunder - Gehölz, das sich über die Straßenböschung hinaus gen Norden entwickeln konnte. Eingestreut sind Trauben-Kirsche, Roter Hartriegel, Gemeiner Hopfen, Brombeere,

Weißdorn und Feld-Rose. Zusammengefasst handelt es sich nach Runge (1990) um ein typisches Pioniergehölz in Richtung Waldentwicklung auf lehmigem Offenlandstandort.

Flächen geringer ökologischer Bedeutung sind im Plangebiet nicht vorhanden. Von mittlerer ökologischer Bedeutung ist die Weidefläche aufgrund ihrer Nutzungsintensität. Die übrigen Flächen und Gehölzbestände sind im städtischen Vergleich von hoher ökologischer Bedeutung. Hervorzuheben sind die Nasswiesenfläche sowie das Schlehengehölz, das aufgrund seiner Kompaktheit Funktionen als Vogelschutzgehölz leistet. Hinzu kommt, dass die Flächen im räumlichen Zusammenhang und im Wechselwirkungsverbund mit dem Fließgewässer- und Feuchtwiesenbiotop „Lohbachtal“ zu sehen sind.
Eine detaillierte Biotoptypenbewertung ist in der vergleichenden Eingriffsbilanzierung (vgl. „Vergleichende Eingriffs/Ausgleichsbilanzierung“[1] Punkt 4) durchgeführt worden, die belegt, dass die gesamte Fläche eine hohe Biotopfunktion übernimmt**.**

7.3 Eingriffsbeschreibung und Bewertung

Der Änderungsbereich sieht Fläche für die Wohnbebauung, Verkehrsfläche, Fläche zur Retention und Versickerung von Niederschlagswasser, öffentliche Grünfläche -Spielplatz- sowie Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vor.
Von mittlerer bis hoher Eingriffsintensität ist die Flächeninanspruchnahme von Weidefläche und brachgefallenem Grünland. Darüber hinaus finden Eingriffe in den Gehölzbestand statt, die mit Blick auf das Vogelschutzgehölz an der Straße „Overgünne“ von hoher Eingriffsintensität sind. Ebenfalls aus ökologischer Sicht als mittel bis hoch einzustufen ist die Flächeninanspruchnahme zugunsten von Spielplatz- und Entwässerungsfläche innerhalb der Siepentalung.
Vor dem Hintergrund, dass bereits der rechtskräftige Bebauungsplan Wohnbebauung festsetzte und in Anbetracht der Notwendigkeit zur Schaffung von Wohnbaufläche sind die sich letztendlich ergebenden Eingriffe unvermeidbar.

7.4 Eingriffsvermeidungsstrategie

Die Eingriffsvermeidungsstrategie setzt sich aus mehreren Komponenten zusammen.
Die Siepenfläche wird großflächig als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Gegenüber der ursprünglichen Festsetzung öffentliche Grünfläche im rechtskräftigen Bebauungsplan trägt die geplante Festsetzung im Änderungsbereich den ökologischen Wertigkeiten analog der Festsetzungen des Landschaftsplanes Rechnung.
Das Schlehengehölz innerhalb der Böschungsfläche an der „Overgünne“ wird mittels Erhaltungsfestsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB teilflächig gesichert.
Der Grad der Versiegelung wird durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien bei Wegen, Zufahrten und im Terrassenbereich verringert.

[1] Eingriffs- Ausgleichsbilanz, Ingenieurbüro Kaiser, Dortmund, 08.02.2002

Als Maßnahme zur Sicherung des Grundwasserdargebotes und zum vorbeugenden Schutz vor Hochwasser wird das unverschmutzte Regenwasser der Haus- und Garagendächer sowie der öffentlichen und privaten Verkehrswege entlang der Planstraße A mehreren Rasensickermulden mit seitlichem Abschlag in die Wiesenfläche zugeführt. Nach einer Überstauung erfolgt innerhalb der Wiese die schadfreie Versickerung über die Fläche, wobei das infiltrierte Wasser anteilig dem Steffenhofgraben als Vorflut zugute kommt. Ein geringfügiger Anteil der abflusswirksamen Fläche wird im Bereich der Straße „Am Lohbach“ in Richtung „Lohbach“ abgeleitet (Direkteinleitung). Somit wird das Niederschlagswasser von 100% der künftig abflusswirksamen Fläche dem Ökosystem durch Flächenversickerung oder Einleitung in ein Gewässer zugeführt.

7.5 Maßnahmen zur Grüngestaltung und zur ökologischen Aufwertung

Für den Änderungsbereich werden zur Grünordnung und zur ökologischen Aufwertung Maßnahmen festgesetzt. Diese Maßnahmen dienen der landschaftsgerechten Eingrünung des Wohngebietes, der grünordnerischen Gliederung, der Minderung der Bodenversiegelung, einer positiven Beeinflussung der Grundwasserneubildungsrate sowie der natürlichen Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

7.5.1 Reduzierung des Versiegelungsgrades

Die privaten Verkehrsflächen, wie Stellplätze, Garageneinfahrten und Eingangsbereiche, sind mit wasserdurchlässigen Materialien oder durch offenlagige Pflasterung (Fugenbreite mindestens 20 mm) zugunsten der anteiligen Versickerung von Niederschlagswasser zu befestigen.

Diese Maßnahmen tragen dazu bei, die öffentliche Kanalisation (Reduzierung des Niederschlagswasserabflusses) zu entlasten und das Wasser nicht dem natürlichen Kreislauf zu entziehen (Grundwasseranreicherung). Die Festsetzung unterstützt demnach die Vorgaben von § 51 a Landeswassergesetz NW, wonach anfallendes Oberflächenwasser in erster Linie auf den Baugrundstücken selbst zu entsorgen ist.

7.5.2 Anpflanzen von Hecken

Zur Abgrenzung der geplanten Privatgärten gegenüber der Landschaft und zur grünordnerischen Untergliederung der Gärten sind Laubholz-Schnitthecken von mindestens 1 m Höhe und mindestens 0,5 m Pflanztiefe je Grundstück zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten (Pflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Aus Gründen einer dauerhaften Funktionserfüllung und zur Unterstützung der ökologischen Funktion im Änderungsbereich ist eine Pflanzenauswahl aus folgenden Arten vorzunehmen: Weißdorn (Crataegus monogyna), Feld-Ahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Gemeiner Liguster (Ligustrum vulgare) oder Rot-Buche (Fagus sylvatica).

Entlang der Gartengrenze an der Straße „Overgünne“ in Richtung des zu erhaltenden Feldgehölzes sind zur Begrenzung und räumlichen Trennung entlang

der Ziergartengrenze freiwachsende, heimische Sträucher zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten (Pflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Es sind Laubsträucher auf mindestens 1 m Pflanztiefe, wie z.B. Schneeball (Viburnum opulus), Feld-Ahorn (Acer campestre), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Pfaffenhütchen (Euonymus europaea), Feld-Rose (Rosa arvensis) oder Besen-Ginster (Sarothamnus scoparius) zu verwenden.

7.5.3 Verkehrsgrün

Die Planstraße A wird entlang ihrer nördlichen Stellplatzreihe als Grünabschirmung zur Landschaft mit Bäumen innerhalb von Baumscheiben begrünt. Es wird vorgeschlagen in Übergang zur ökologischen Ausgleichsfläche standortgerechte heimische Baumarten zu verwenden, wie z.B. Gemeine Esche, Stiel-Eiche, Hainbuche oder Weißdorn.

7.5.4 Ökologische Aufwertungsmaßnahmen

Aus dem Ergebnis der vergleichenden Eingriffs- / Ausgleichsbilanz (Kap. 7.6) leiten sich keine Ausgleichserfordernisse für den Vorhabenträger ab. Somit müssen die innerhalb der Grünlandbrache geplanten ökologischen Maßnahmen als ökologische Aufwertungsmaßnahmen bezeichnet werden. Analog der Festsetzungen des Landschaftsplanes soll das Grünland samt Böschungsgrün gesichert werden. Innerhalb der gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Fläche werden darüber hinaus die folgenden Aufwertungsmaßnahmen vorzusehen:

Im Bereich der nördlichen Böschung des Steffenhofgrabens sind ergänzende Pflanzungen von Auengehölzen vorzunehmen. An Arten eignen sich Auengehölze, z.B. Zitter-Pappel, Trauben-Kirsche, Grau-Weide, Lorbeer-Weide, Mandel-Weide, Gewöhnliche Esche und/oder Silber-Weide. Darüber hinaus sind als belebende und strukturierende Elemente Kopfbäume entlang des südlichen Ufers zu pflanzen (z.B. Korb-Weide).
Entlang der Planstraße A sind parallel zu den Stellplatzflächen Schutzpflanzungen als freiwachsende Strauchhecke vorzunehmen. Hierzu eignen sich Schwarzer Holunder, Hasel, Pfaffenhütchen, Roter Hartriegel und/oder Gewöhnlicher Schneeball. Für ausreichenden Pflanzabstand ist zu sorgen.
Zur Einbindung der Spielplatzfläche innerhalb der ökologischen Fläche sind ebenfalls freiwachsende Strauchhecken abschnittsweise zu pflanzen. Hierzu ist die Pflanzenauswahl auf nicht giftige Arten zu beschränken, z.B. Schlehe, Feld-Rose, Hunds-Rose, Feld-Ahorn und/oder Hasel.
Die übrige Grünlandfläche ist, deckungsgleich mit den Inhalten des Landschaftsplanes, als extensive und einschürige Wiese zu bewirtschaften. Das Schnittgut ist zugunsten einer Abmagerung der Fläche abzufahren.

7.6 Vergleichende Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für den Bereich südlich der Planstraße A Wohnbebauung fest. Über den damit verbundenen Eingriff wurde im entsprechenden Verfahren befunden. Um zu überprüfen, ob im Zuge des 7. Änderungsverfahrens ein zusätzlicher Eingriff durch eine Mehrversiegelung vorliegt, ist eine vergleichende Einriffs- / Ausgleichsbilanzierung für den Änderungsbereich erstellt worden.

In einem ersten Schritt werden in der Bilanz die Bestands-Biotopwertigkeiten des ursprünglichen Ist-Bestandes mit den Planungs-Biotopwertigkeiten des rechtsgültigen Bebauungsplanes verglichen. In einem Folgeschritt werden die Planungs-Biotopwertigkeiten im Zuge der 7. Änderung bilanziert. Anhand der vergleichenden Eingriffsbilanzierung ist dokumentiert, dass die Änderung Nr. 7 zu keinem zusätzlichen Eingriff führt, der entsprechend ökologisch auszugleichen wäre.

Vergleichende Bilanzierung der ökologischen Wertigkeiten

	Ökologische Wertigkeit (ÖW)
Bestands-Biotopwertigkeit	**+ 359.410**
1. Planungs-Biotopwertigkeit (Satzungsplan)	+128.970
2. Planungs-Biotopwertigkeit (7. Änderung)	+189.680
Differenz Satzungsplan (Bestand - Satzungsplan)	- 230.440
Differenz 7. Änderung (Bestand - 7. Änderung)	-169.730
Differenz Biotopwertigkeit (Satzungsplan - 7. Änderung)	**+ 60.710**

Die Bilanzierung ergibt, dass die geplante Baumaßnahme auf Grundlage des zur Zeit rechtskräftigen Bebauungsplanes zwar eine Abwertung der Biotopfunktion um 169.730 Wertepunkte zur Folge hat, diese jedoch zur Zeit des ursprünglichen Planungsverfahrens aufgrund der Rechtslage ohne Verpflichtung zu einem Ausgleich des Eingriffs einherging.
Die vorgesehene Änderung Nr. 7 des Bebauungsplanes Hö 205 –Kattenkuhle- stellt hingegen eine deutliche Verbesserung der Eingriffssituation um + 60.710 Wertpunkte im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes dar. Dieser letztendlich hier ausschließlich zu beurteilende Sachverhalt bedeutet, dass sich im Zuge der 7. Änderung kein zusätzliches Ausgleichserfordernis ergibt.

8. Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung Spielplatz

Der vorhandene Spielplatz der Kategorie B südlich der Overgünne und westlich des Lohbaches wird auf Grund seiner schlechten Eignung als Kinderspielplatz vom Jugendamt aufgegeben.

Um die Spielplatzversorgung nach dem Beiplan „Spielflächen“ des Flächennutzungsplanes zu gewährleisten, ist ein Spielplatz der Kategorie B mit einer Flächengröße von 1200 m^2 erforderlich. Die direkt an die Planstraße A angrenzende Grünlandbrache kann zu 50 % (= 600 m^2) als Ersatzspielfläche angerechnet werden. Die darüber hinaus noch nachzuweisende öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung –Spielplatz- Kategorie B mit einer Flächengröße von 600 m^2 soll nördlich der Planstraße A festgesetzt werden. Die Spielplatzfläche ist gegenüber der Grünlandbrache durch Strauchpflanzungen gemäß den Ausführungen der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung vom Büro Kaiser, 08.02.2002, abzugrenzen und einzugrünen. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche –Spielplatz- sind die zu befestigenden Flächen in wasserdurchlässiger Bauart auszuführen. Die sonstigen Freiflächen sind als maximal zweischürige Wildwiese (Landschaftsrasen) anzulegen.

9. Umweltbelange

9.1 Immissionen

Bei der Straße „Overgünne“ handelt es sich um eine ortsteilverbindende Straße, die eine entsprechend hohe Verkehrsbelastung aufweist. Zur Überprüfung, inwieweit der Änderungsbereich durch Verkehrslärm belastet ist bzw. Schallschutzmaßnahmen zu ergreifen sind, wurde eine Geräuschimmissions-untersuchung[2] durchgeführt. Das Gutachten kann beim Stadtplanungsamt eingesehen werden.

Für eine angemessene Berücksichtigung des Schallschutzes in der städtebaulichen Planung werden in der DIN 18005 Orientierungswerte in Abhängigkeit von der Gebietsausweisung genannt. Diese betragen für Allgemeine Wohngebiete tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A).
Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete werden im Änderungsbereich eingehalten. Lediglich an dem zur Straße nächstgelegenen geplanten Gebäude (das mittlere von den drei südlichen Gebäuden) werden die Orientierungswerte an der Südfassade tags um 1 dB(A) und nachts um 3 dB(A) geringfügig überschritten. An der Ost- und Westseite des Gebäudes, an dem der Freisitz (Terrasse) geplant ist, wird der Orientierungswert zur Tageszeit eingehalten.

Ein ausreichender Lärmschutz für die Innenräume ist an dieser Stelle bereits mit den Fenstern der Schallschutzklasse 1 gewährleistet. Die heutzutage aus Wärmeschutzgründen eingebauten Fenster entsprechen in aller Regel bereits den Anforderungen der Schallschutzklasse 2. Ein ausreichender Schallschutz ist damit für die Innenräume sichergestellt. Aufgrund der nur geringfügigen Überschreitungen der Orientierungswerte südlich der drei Wohnhäuser an der Straße „Overgünne“ sind daher Schallschutzmaßnahmen nicht erforderlich.

[2] RW TÜV Essen, 15.05.2001

9.2 Altlasten

In der Karte über Altstandorte/Altablagerungen und sonstige Bodenverunreinigungen (Stand 09/2000) sind für den Änderungsbereich keine Hinweise über Altlasten bzw. Altablagerungen enthalten. Auch sonst liegen keine Erkenntnisse über Altlasten vor.

Von der Stadt Dortmund ist im Januar 1999 die „Arbeitskarte der potentiellen Methangasaustritte im Stadtgebiet Dortmund“ herausgegeben worden. Der Änderungsbereich liegt in der Zone 0. Dies bedeutet, dass Methangasaustritte nicht zu erwarten und entsprechend keine Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind.

9.3 Überschwemmungsgebiete

Der Belang des § 32 Wasserhaushaltsgesetz, – Überschwemmungsgebiete –, ist in der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen. Nahegelegene Fließgewässer sind der an der nördlichen Grenze des Änderungsbereichs verlaufende „Steffenhofgraben“, der z.Z. in den Abwasserkanal der Straße „Am Lohbach“ mündet. Im östlichen Bereich trennt die genannte Straße den Änderungsbereich vom Lohbach.
Von daher wurde eine wasserwirtschaftliche Untersuchung zur Hochwassersicherheit notwendig. Das Ingenieurbüro Kaiser[3], legte eine „Gutachterliche Stellungnahme zur Hochwassersicherheit beim HQ_{100}“ vor.

Das Gutachten kommt hinsichtlich des „Steffenhofgrabens“ zum Ergebnis, dass das Grabenprofil sowie der Durchlass in der Straße „Am Lohbach“ hinsichtlich der beim HQ_{100} zu erwartenden Abflüsse ausreichende Kapazitäten aufweisen. Auch die geplante Einleitung von Niederschlagswasser auf die Wiesenfläche in Richtung „Steffenhofgraben“ wird zu keiner signifikanten Verschärfung einer Hochwassersituation führen.

Hinsichtlich des „Lohbaches“ kommt das Gutachten zum Ergebnis, dass es „im Bereich der Querung Overgünne im ungünstigsten Fall zu wild abfließenden Hochwasser“ kommt. „Eine Hochwassergefährdung besteht allerdings nicht, da die geplante Bebauung in diesem Bereich“...„ über dem anzunehmenden Rückstauniveau“...„liegt“...„und der Überflutungsabfluss aufgrund der örtlichen Gefällesituation dem nördlich anschließenden Lohbachtal zuströmt“. „Das Lohbachtal selbst weist hinsichtlich des HQ_{100}-Abflusses ein deutlich höheres Fassungsvermögen auf, so dass hier ebenfalls keine Beeinträchtigungen der angrenzenden Bebauung zu erwarten sind“.

Die Gutachteraussagen wurden von der unteren Wasserbehörde geprüft und mit Stellungnahme vom 20.12.01 als ausreichend angesehen worden.

9.4 Umweltverträglichkeitsprüfung und Vorprüfung des Einzelfalles

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB i.d.F. vom 27.07.2001 sind die umweltschützenden Belange in der Abwägung zu berücksichtigen. Dies beinhaltet gemäß § 1a Abs. 2

[3] Gutachten zur Hochwassersicherheit, Ingenieurbüro Kaiser, Dortmund, 14.11.01

Nr.3 BauGB auch die Bewertung der ermittelten und beschriebenen Auswirkungen eines Vorhabens entsprechend dem Planungsstand auf die belebte und unbelebte Umwelt, die Kultur- und sonstigen Sachgüter, sowie die Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern im Rahmen einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP). Die UVP wird gesetzlich zwingend, soweit im Bebauungsplanverfahren die planungsrechtliche Zulässigkeit von bestimmten Vorhaben begründet werden soll, für die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. vom 27.07.2001 i.V.m. der Richtlinie 2001/42/EG vom 27.06.2001 (UVP-RL) eine Verpflichtung zur Durchführung einer UVP besteht.

Gemäß der § 3 Abs. 1 und 17 UVPG ist das UVPG für Vorhaben, die in der Anlage 1 zum UVPG aufgeführt sind, anzuwenden. Die Feststellung der UVP-Pflicht gehorcht dem § 3a UVPG, wobei die verfahrensführende Behörde nach Beginn des Verfahrens prüft, ob gemäß der §§ 3b bis 3f UVPG für das Vorhaben eine Verpflichtung zur Durchführung einer UVP besteht. Das Ergebnis dieser Vorprüfung ist im Zuge des Verfahrens bekannt zu geben.

a) Vorprüfung des Einzelfalls bezogen auf den Änderungsbereich:
Das Vorhaben ist gemäß Anlage 1 zum UVPG, Nr. 18.7 als „Städtebauprojekt“ zu definieren. Bezogen auf Vorhaben im Außenbereich wäre demnach ab 2 ha Grundfläche im Sinne des § 1 Abs.2 BauNVO die Vorprüfpflicht des Einzelfalles sowie ab 10 ha Grundfläche der Schwellenwert für die UVP-Pflichtigkeit gegeben.

Der Bebauungsplan Hö 205 – Kattenkuhle – umfasst eine Fläche von 12 ha und ist seit dem 04.10.1980 rechtskräftig. Der Bereich der Änderung Nr. 7 umfasst 2,12 ha, wovon insgesamt 0,76 ha als Freiraum (Ausgleichsfläche und öffentliche Grünfläche) gesichert werden. Das Zwischenergebnis Wohnbaufläche abzüglich Freiflächen beträgt somit 1,36 ha (2,12 ha – 0,76 ha). Der Wert setzt sich zusammen aus der geplanten Wohnbaufläche (1,06 ha), der Verkehrsfläche (0,24 ha) sowie der Fläche zur Niederschlagswasserversickerung (0,06 ha).

Die GRZ wird mit 0,4 festgesetzt. Legt man die GRZ mit 0,4 für das insgesamt 1,06 ha große Wohnbaugebiet zugrunde, können insgesamt ca. 0,42 ha versiegelt werden. Denn zur Beurteilung der UVP-Pflichtigkeit ist letztendlich die unter Bezugnahme auf die BauNVO zu erwartende Netto-Versiegelung in Höhe von ca. 0,42 ha (10.600 m² x 0,4 GRZ) maßgeblich. Somit ist das Vorhaben, bezogen auf den eigentlichen Änderungsbereich, unter Bezug auf die Anlage 1 zum UVPG, Nr. 18.7 - Städtebauprojekt - nicht vorprüfpflichtig.

b) Vorprüfung des Einzelfalls bezogen auf den gesamten Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes:
Im vorliegenden Fall der Änderung eines rechtskräftigen und großflächigen Bebauungsplanes ist gemäß Anlage 1 zum UVPG nicht auf Nr. 18.7 Bezug zu nehmen, sondern die Nr. 18.8 heranzuführen. Diese bezieht sich auf den Bau eines Vorhabens der in den Nummern 18.1 bis 18.7 genannten Art, soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan (z.B.) geändert wird. Um auch potentiell kumulierend wirkende Faktoren zu erfassen, wird die Gesamtfläche des Bebauungsplanes in Höhe von 12 ha zum Vorprüfmaßstab genommen. Unter Bezugnahme auf die festgesetzte Grundflächenzahl in den Baugebieten ergibt sich eine letztendlich zu erwartende Netto-Versiegelung in Höhe von ca. 3 ha. Somit

wäre die allgemeine Vorprüfpflicht gegeben. Im Zuge der folgenden Vorprüfung ist zu ermitteln, ob durch die Realisierung des Vorhabens erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten sind, die zur UVP-Pflichtigkeit führen würden. Die im Bebauungsplan festgesetzten Wohnbauflächen sind bereits überwiegend bebaut. Bezüglich des Änderungsbereiches Nr. 7 soll lediglich eine Grundfläche von 1,06 ha einer Wohnbebauung incl. Erschließung zugeführt werden. Eine Verschlechterung der Umweltsituation kann sich somit lediglich im Änderungsbereich ergeben. Deren Erheblichkeit ist schutzgutbezogen prüfbar:

Schutzgut Mensch: Eine Überplanung menschlicher Nutzungen ist mit Ausnahme der Aufgabe landwirtschaftlicher Produktionsfläche nicht gegeben. Hiervon ist die Existenz eines Hofes nicht gefährdet. Verkehrsbedingt ist eine geringfügige Beeinträchtigung der Umweltansprüche des Menschen zu erwarten (Lärm, Luftbelastung).

Schutzgut Fauna, Flora, Landschaft: Das Kapitel 7 der Begründung weist nach, dass durch die Inanspruchnahme von Freiraum Flora und Fauna nachteilig betroffen sind. Dies erkennend wird ein räumlicher und funktionaler Ausgleich im Änderungsbereich gewährleistet. Durch die Änderung der Festsetzung öffentliche Grünfläche in „Fläche für Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft“ wird hinsichtlich der geringeren Nutzungsintensität der Fläche sogar ein ökologischer Vorteil herbeigeführt. Durch den Freiraumverlust am „Grünzug“ Lohbach ist das Landschaftsbild nachteilig betroffen. Durch Pflanzung von Gehölzen in der geplanten Ausgleichsfläche wird ein anteiliger Ausgleich angestrebt.

Schutzgut Boden: Boden wird im Wohngebiet anteilig versiegelt oder überformt. Durch bodenschützende Festsetzungen und Hinweise sollen die Eingriffe minimiert werden. Schutzwürdige Bodentypen sind nicht betroffen.

Schutzgut Wasser: 100 % der abflusswirksamen Fläche werden an Versickerungsmulden mit seitlicher Flächenversickerung angeschlossen. Mit Ausnahme einer erhöhten Verdunstungsrate sind somit keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Luft: Eine mäßige Beeinträchtigung der Luftgüte ist durch die Zuwachsgrößen Verkehr und ggf. Abluft (Wärmeerzeugung) zu erwarten.

Schutzgut Klima: Durch Bebauung und Versiegelung ist eine Verschiebung der Klimastufen vom Freiland- zum Villenklima zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter: Hinweise auf Bodendenkmalgüter im Änderungsbereich wurden nicht gegeben. Ansonsten ergeben sich keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter.

Summenbild

Die Umweltauswirkungen sind, bezogen auf die Schutzgüter	Mensch	FFL	Boden	Wasser	Luft	Klima	KS
Unerheblich nachteilig oder fehlend	X	-	-	X	-	-	X
Nachteilig	-	X	X	-	X	X	-
erheblich nachteilig	-	-	-	-	-	-	

FFL = Fauna, Floras, Landschaft; KS = Kultur- und Sachgüter

Im Ergebnis verdeutlicht das Summenbild, dass von der Änderungsplanung kein Schutzgut erheblich nachteilig betroffen sein wird. Somit kommt die Vorprüfung zum Ergebnis, dass erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen nicht zu erwarten sind und somit keine UVP nach UVPG durchzuführen ist.

10. Ver- und Entsorgung

10.1 Gas, Wasser, Strom

Die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom kann durch Anschluss an die vorhandenen Netze sichergestellt werden.

10.2 Schmutzwasser

Für den Siedlungsbereich liegt ein Zentralabwasserplan vor. Das Schmutzwasser soll über die Planstraßen in den Mischwasserkanal der Straße „Am Lohbach“ eingeleitet werden.
Nach derzeitigem Erkenntnisstand mündet das Bachwasser des Steffenhofgraben in den Abwasserkanal der Straße „Am Lohbach“. In diesem Zusammenhang regt die untere Wasserbehörde die Behebung des Misstandes an, zumal der Lohbach als Vorflut östlich der Straße verläuft. In Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde resultiert hieraus kein Regelungsbedarf für den Änderungsbedarf.

10.3 Niederschlagswasser

Für das Niederschlagswasser wird die Regelung des §51a Landeswassergesetz zugrunde gelegt, wonach die Grundpflicht besteht, das anfallende Niederschlagswasser erstmals bebauter Flächen vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

In einem hydrogeologischen Gutachten[4] wurde die Sickerfähigkeit des Bodens untersucht. Die Ergebnisse des Gutachten stützen sich auf die Auswertung von drei Bohrsondierungen und drei Schürfen, die im Bereich der geplanten Bebauung eingebracht wurden. Danach findet sich ab 0,3 bis 0,5m unterhalb der Geländeoberfläche sandiger, zum Teil toniger, kiesiger Schluff mit Durchlässigkeitsbeiwerten von k_f ~ $1x10^{-7}$ m/s bis $5x10^{-8}$ m/s. Die anstehenden gewachsenen, z.T. tonigen Schluffe können nach dem Ergebnis der Versickerungsversuche nach DIN 18130 als „schwach durchlässig“ eingestuft werden.
Des weiteren wurden während der Felduntersuchungen am 05.04.2001 Vernässungszonen zwischen 0,8m / 2,1m bis 3,0m unterhalb der Gelände-oberfläche angetroffen. Hierbei handelt es sich um versickerndes Niederschlagswasser, welches innerhalb der relativ undurchlässigen Schluffe aufgestaut wird. Es ist davon auszugehen, dass in Abhängigkeit von vorangegangenen Niederschlägen und in niederschlagsreichen Jahreszeiten versickerndes Niederschlagswasser – zumindest zeitweise – innerhalb der relativ undurchlässigen Schluffe aufgestaut wird, so dass es temporär vermehrt zu Stauwasser kommen kann.
Aufgrund der geringen Durchlässigkeit der anstehenden, z.T. tonigen Schluffe, als auch aufgrund der erforderlichen Mindestabstände von Versickerungsanlagen, in diesem Fall Mulden mit großem Retentionsraum zu den Grundstücksgrenzen und

[4] Erdbaulaboratorium Ahlenberg, Ingenieurgesellschaft für Geotechnik und Umwelt, Herdecke, 27.04.2001

den geplanten Gebäuden, wird von einer Versickerung des Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücken abgesehen.

Um einer naturnahen Versickerung gerecht zu werden, wurde ein semizentrales Konzept zur Sammlung, Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser entworfen. Hierzu wird die nördlich angrenzende Grünlandbrache am Steffenhofgraben für die Rückhaltung und Flächenversickerung des Niederschlagswassers der Dach- und Verkehrsflächen in Anspruch genommen. Hervorzuheben ist, dass das Konzept die gemeinsame Sammlung und Ableitung von Niederschlagswasser der privaten und öffentlichen Flächen innerhalb der Verkehrsflächen beinhaltet. Das Entwässerungskonzept[5] setzt sich aus folgenden Komponenten zusammen:

Niederschlagswasser der Dachflächen:
Das Niederschlagswasser der Dachflächen entlang der Planstraße A wird in einer im Vorgartenbereich verlaufenden gepflasterten Mulde für jeweils ca. 4 Wohneinheiten geführt und mit einer in der Planstraße A liegenden Kastenrinnen oder Pflastermulde in parallel zur Planstraße A verlaufende Rasensickermulden innerhalb der Grünlandbrache eingeleitet.
Das Niederschlagswasser der 4 Wohneinheiten an der Straße „Am Lohbach“ ist aufgrund der verinselten Lage durch Direkteinleitung in den Lohbach abzuleiten. Dabei erfolgt die Einleitung für jeweils zwei Wohneinheiten, insgesamt also mit zwei Einleitungsstellen ungedrosselt in den Lohbach.
Das Niederschlagswasser der Gebäude an der Planstraße B wird in eine in der Mitte der Planstraße B liegende Rinne geleitet und ebenfalls den Rasensickermulden in der Grünlandbrache zugeführt.

Niederschlagswasser der Verkehrsflächen:
Das Niederschlagswasser der Planstraße A wird zusammen mit dem Niederschlagswasser der angrenzenden Gebäude über ein entsprechendes Gefälle in der Erschließungsstraße direkt in die Rasensickermulden innerhalb der Grünlandbrache eingeleitet.
Das Niederschlagswasser der Planstraße B wird zusammen mit dem Niederschlagswasser der angrenzenden Gebäude in einer Pflasterrinne in der Mitte der Straße geführt und in die Rasensickermulden nahe der geplanten Spielplatzfläche eingeleitet.

Insgesamt werden fünf Rasensickermulden mit einer Einstautiefe von 0,3 m angelegt. Das über Pflastermulden eingeleitete Niederschlagswasser wird über einen Kolk (Kiesbett) in die Rasensickermulden geführt. Neben der anteiligen Versickerung von Niederschlagswasser in der Rasensickermulde gewährleistet eine Überlaufschwelle als Notentlastung die schadfreie Ableitung in die Grünlandfläche.
Das beschriebene Entwässerungskonzept Niederschlagswasser ist ökonomisch betrachtet kostengünstig. Darüber hinaus ist es aus ökologischen Gründen sinnvoll, da die ökologische Ausgleichsfläche am Steffenhofgraben ausreichend mit infiltriertem „Wasser“ versorgt wird. Im Fazit können 100 % der abflusswirksamen Flächen im Änderungsbereich orts- und naturnah versickert werden.

5 Erdbaulaboratorium Ahlenberg, Ingenieurgesellschaft für Geotechnik und Umwelt, Herdecke, 06.09.2001 sowie 29.11.2001

11. 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 vorsorglich auf die Melde- und Sicherungspflicht nach dem Denkmalschutzgesetz NW hingewiesen.

12. Städtebauliche Zahlenwerte

Wohnbaufläche	ca. 1,06 ha
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 0,24 ha
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (ökologische Aufwertungsmaßnahmen)	ca. 0,70 ha
Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Spielplatz	ca. 0,06 ha
Versorgungsfläche	ca. 0,06 ha
Plangebiet insgesamt:	ca. 2,12 ha
Geplante Wohneinheiten:	ca. 34 WE

13. Kosten

Die voraussichtlichen Kosten für die Herrichtung der Erschließungsanlagen einschl. der Entwässerung des Plangebietes, die Durchführung der ökologischen Aufwertungsmaßnahmen und der Verlagerung des Kinderspielplatzes werden wie folgt angegeben:

		Anteil Stadt
Straßenbau	268.500 €	
Entwässerung (Schmutz- und Regenwasser)	255.600 €*[1]	
Ökologische Aufwertungsmaßnahmen (Maßnahme etwa 6 €/m^2; Grunderwerb etwa 5,11 €/m^2)		42.000 €*[2] 35.770 €*[3]
Öffentliche Grünfläche Spielplatz Kategorie B (jährliche Unterhaltungskosten von ca. 2.180 €)		40.000 €*[4]
Gesamtkosten	524.100 €	117.770 €

*[1] Die Kanalbaukosten sind dem Erschließungsträger 5 Jahre nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahme abzüglich des Anteils der Oberflächenentwässerung und einer Verwaltungsgebühr von der Stadt zu erstatten.

*[2] Der Stadt Dortmund entstehen diesbezüglich keine zusätzlichen Kosten. Die Finanzierung der Maßnahmen erfolgt entweder durch Verwendung bereits eingezahlter und zur Verfügung stehender „Ausgleichsgelder“ oder soll für zukünftige Planverfahren als Ausgleichskompensation dienen.

*[3] Hierbei handelt es sich um eine verwaltungsinterne Zahlung, da es sich um ein städtisches Grundstück handelt.

*[4] Die Ausbau- und Unterhaltungskosten sind in die Finanzplanung des Jugendamtes einzustellen.

Für die Planung und Realisierung der öffentlichen Erschließungsmaßnahmen wird ein Erschließungsvertrag mit dem Vorhabenträger geschlossen. Der Stadt entstehen zu den rückzuerstattenden Kanalbaukosten, Kosten für die Verlagerung des Kinderspielplatzes und für die ökologische Aufwertung der Grünfläche.

Dortmund, 10.06.2002

W i l d e
Ltd. Städt. Baudirektor

Anlage
zur Begründung Hö 205 –Kattenkuhle- Änderung Nr. 7

Gutachten:

- Gutachten zur Hochwassersicherheit
  Ingenieurbüro M. Kaiser, Dortmund, 14.11.2001

- Gutachten zu Geräuschemissionen und –immissionen
  RWTÜV, Essen, 15.05.2001

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
  Ingenieurbüro M. Kaiser, Dortmund, 08.02.2002

- Versickerungsgutachten
  Erdbaulaboratorium Ahlenberg, Ingenieurgesellschaft für Geotechnik und Umwelt, Herdecke, 27.04.2001

- Entwässerungskonzept
  Erdbaulaboratorium Ahlenberg, Ingenieurgesellschaft für Geotechnik und Umwelt, Herdecke, 06.09.2001 und 29.11.2001