Begründung

zur

Änderung Nr. 3
des Bebauungsplanes

Hö 223 - In der Heide -

Satzungsfassung

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und
Bauordnungsamt

Inhalt

1. Lage des Änderungsbereiches

2. Gegenwärtige Situation im Plangebiet

3. Anlass und Ziele der Änderung

4. Inhalt der Änderung / Festsetzungen

5. Entwässerung

6. Umweltprüfung
6.1 Beschleunigtes Verfahren
6.2 Umweltbelange
6.3 Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung

7. Schallschutz

8. Luftschadstoffimmissionen

9. Kampfmittel

10. Altlasten / Bergbau / Kohlenwasserstoff / Methanausgasungen

11. Bodendenkmale

12. Klimaschutz

13. Städtebauliche Zahlenwerte

14. Kosten

1. Lage des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes Hö 223 - In der Heide – (Änderung Nr. 3) befindet sich südlich der Wittbräucker Straße und umfasst das Grundstück der Wohnbebauung Hs.-Nr. 570 sowie den überwiegenden Teil des Grundstücks der Wohnbebauung Hs.-Nr. 568 einschließlich des südlichen Gartenbereiches (Gemarkung Holzen, Flur 13, Flurstücke 82 sowie 1197 (teilw.)) in Dortmund-Holzen.

2. Gegenwärtige Situation im Plangebiet

Der Geltungsbereich der Änderung Nr. 3 umfasst eine Fläche von ca. 3.700 m². Im straßenzugewandten Grundstücksbereich befinden sich die beiden Wohnhäuser Wittbräucker Straße Hs.-Nr. 568 und 570. Die südöstlich hieran angrenzende Wiesenfläche ist im Süden und Westen durch Nadelgehölze dicht eingegrünt. Das Gelände fällt von der Wittbräucker Straße aus um ca. 8,0 m in südöstlicher Richtung ab. Im zentralen Grundstücksbereich befindet sich eine Zufahrt zum östlich des Änderungsbereiches gelegenen Wohngebäude Hs.-Nr. 566.

Die Straßenrandbebauung setzt sich entlang der Wittbräucker Straße in östlicher Richtung fort. Sie besteht überwiegend aus Wohngebäuden mit bis zu zwei Vollgeschossen und tiefen Gartengrundstücken.
Westlich des Änderungsbereiches weitet sich die Wohnbebauung von der Wittbräucker Straße u.a. entlang der Anliegerstraßen „Wulfsiepen“ und „Gartenstraße“ in südlicher Richtung aus. Die Gebäude wurden ebenfalls mit ein bis zwei Vollgeschossen errichtet.

An den Änderungsbereich grenzt südlich ein offener Landschaftsraum an (Private Grünfläche, Fläche für die Landwirtschaft). Der Bereich ist im rechtskräftigen Bebauungsplan überwiegend als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt. Das Gelände fällt rings um das hier vorhandene Gewässer Wulfsiepen bis zur Kreisstraße im Südosten weiter ab.

3. Anlass und Ziele der Änderung

Die Antragsteller der Änderung sind Eigentümer des Grundstückes Wittbräucker Straße 568 in der Gemarkung Holzen, Flur 13, Flurstück 1197 in Dortmund-Holzen.
Gemäß dem Bebauungsplan Hö 223 - In der Heide – gilt entlang der Wittbräucker Straße die Festsetzung Reines Wohngebiet mit einer durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Fläche in einer Tiefe von ca. 16,0 m.
Das Grundstück der Antragsteller weist von der Wittbräucker Straße her eine Tiefe von über 70 m bei einer Gesamtgröße von ca. 3.700 m² auf.

Aufgrund der Grundstückstiefe soll eine Bebauung in „zweiter“ Reihe auf dem Grundstück hinter der vorhandenen Bebauung Wittbräucker Straße 568 und Wittbräucker Straße 570 erfolgen. Es ist beabsichtigt, zwei Einfamilienhäuser zu errichten. Beidseitig angrenzend besteht bereits Wohnbebauung in etwa dieser Grundstückstiefe (Wittbräucker Straße 566 und 578). Die geplanten Gebäude sollen mit dieser Bebauung in einer Flucht stehen.

Die Erschließung der geplanten Wohnbebauung ist über die vorhandene Zuwegung von der Wittbräucker Straße her möglich. Die Zuwegung dient bereits zur Erschließung der Bebauung Wittbräucker Straße 566 auf dem östlich angrenzenden Grundstück. Mit dem zuständigen Straßenbaulastträger (Straßen NRW, Bochum) wurde die geplante Anbindung der vorgesehenen Bebauung abgestimmt.

4. Inhalt der Änderung / Festsetzungen

Bei der vorhandenen Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches der Änderung Nr. 3 sowie auf den angrenzenden Grundstücken handelt es sich um ein Reines Wohngebiet mit einer lockeren Baustruktur.
Dementsprechend wird der Änderungsbereich als Reines Wohngebiet mit zwei zulässigen Vollgeschossen sowie einer Grundflächenzahl von 0,2 und einer Geschossflächenzahl von 0,4 festgesetzt.
Es ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern mit Satteldächern mit einer zulässigen Dachneigung von 35° bis 45° möglich. Bei der Errichtung eines Einzelhauses ist die Realisierung einer Einliegerwohnung als 2. Wohneinheit zulässig. Um eine übermäßige Anzahl an Wohneinheiten und Verkehren zu vermeiden, sind zusätzliche Wohneinheiten bei der Errichtung eines Doppelhauses nicht zulässig.

Die Festsetzungen der Änderung Nr. 3 entsprechen weitestgehend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Hö 223 - In der Heide - für diesen Bereich.
Mit der Änderung Nr. 3 wird die überbaubare Fläche so erweitert, dass im südlichen Grundstücksbereich zwei Wohngebäude errichtet werden können. Dabei wird die Baugrenze um die mittig liegende, private Zufahrt herumgeführt und durch diese unterteilt.
Auf die Festsetzung Offene Bauweise (keine Gebäude mit einer Länge von mehr als 50,0 m) kann aufgrund der geringen Größe des Änderungsbereiches verzichtet werden.
Weiterhin wird für die private Erschließung der beiden geplanten Wohngebäude sowie für das östlich gelegene vorhandene Wohngebäude eine Belastungsfläche (A) zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger, Anlieger und Erbbauberechtigten ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht (unterirdisch) festgesetzt.
Zum Einmündungsbereich hin weitet sich die private Anbindung für den Begegnungsverkehr auf eine Breite von 5,50 m auf. Die genaue Gestaltung und Ausbildung der Zufahrt einschließlich der erforderlichen freizuhaltenden Sichtflächen ist im Rahmen einer Sondernutzungserlaubnis mit der Regionalniederlassung von Straßen.NRW durch die Antragstellerin zu regeln.
Die private Erschließung weist im weiteren Verlauf eine Breite von 3,50 m auf.

Eine weitere Belastungsfläche (B) für die Entwässerung (Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Erbbauberechtigten) wird entlang der südlichen und entlang der östlichen Grundstücksgrenzen festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass das Niederschlagswasser der privaten Straßen sowie der geplanten Grundstücke in die Sammelrigole (Belastungsfläche C) abgeführt werden kann.

Die privaten Stellplätze sind von den Grundstückseigentümern (je Wohneinheit 2 Stellplätze) auf dem jeweiligen Baugrundstück anzulegen. Dabei darf die Zufahrt zur Garage bzw. zum Carport als Stellplatz mitgerechnet werden. Falls eine Einliegerwohnung als zweite Wohneinheit realisiert werden soll, ist hierfür ein weiterer separater Stellplatz nachzuweisen.

Zur Abfallentsorgung wird im Einmündungsbereich zur Wittbräucker Straße hin ein Gemeinschaftsstellplatz für die Abfallbehälter (Gmü) festgesetzt, da die Müllfahrzeuge nicht in die private Erschließungsstraße fahren können. Die Fläche dient als temporäre Abstellfläche für den jeweiligen Leerungstag.

Städtebauliche Zielsetzung ist es, Baukörper mit einem maximal zweigeschossigen Bauvolumen zuzulassen. Das Gelände fällt von der Wittbräucker Straße her in südöstlicher Rich-

tung stark ab. Innerhalb der Baufelder für die geplanten Wohngebäude ergibt sich ein Geländegefälle von ca. 2,0 m. Für erforderliche Geländeanpassungen werden im Änderungsbereich Abgrabungen und Aufschüttungen von bis zu 1,0 m zugelassen.

Es wird eine maximal zulässige Traufhöhe von 6,50 m festgesetzt. Aufgrund des vorgenannten Geländegefälles bezieht sich diese auf die jeweilig der Traufhöhe zugrunde liegende Geländehöhe. Durch diese Festsetzung soll vermieden werden, dass die geplanten Gebäude zur stark abfallenden Südseite und somit zum Freiraum hin eine dreigeschossige Wirkung erhalten.

Mit derselben Zielsetzung wird festgesetzt, dass Dachgauben, Dacheinschnitte und Dachaufbauten die Hälfte der zugehörigen Trauflänge eines Einzelhauses und einer Doppelhaushälfte nicht überschreiten dürfen und Gauben in der zweiten Dachgeschossebene (Spitzboden) unzulässig sind.

Um eine abgestimmte Fassaden- und Dachgestaltung zu erhalten, sind die Fassaden und die Dacheindeckung von Doppelhäusern im gleichen Material auszuführen. Die Dacheindeckung muss zudem in der gleichen Farbe erfolgen. Bei den Doppelhäusern sind der First, die Traufe und der Sockel in einer Höhe und die Dachneigungen im gleichen Winkel auszubilden.

Mit den getroffenen baugestalterischen Festsetzungen werden Rahmenbedingungen gesetzt, die in ihrer Gesamtheit dazu beitragen, dass ein harmonisches Siedlungsbild entsteht. Die Festsetzungen greifen jedoch nicht in die architektonische Ausdrucksform des jeweiligen Einzelgebäudes ein.

Zur Erzielung von Kosteneinsparungen planen Versorgungsträger heute in zunehmendem Maß die oberirdische Verlegung von Versorgungsleitungen in Form von Freileitungen. Oberirdische Leitungsführungen würden sich durch die im Änderungsbereich zu errichtenden Masten und Freileitungen nachteilig auf das Orts- und Straßenbild auswirken sowie bei der bestehenden Zuwegung zur Bestandbebauung und zur geplanten Bebauung zu Sicherheitsproblemen führen. Zur Vermeidung derartiger Beeinträchtigungen wird daher durch eine textliche Festsetzung die unterirdische Führung dieser Versorgungsleitungen vorgegeben.

Im südlichen Grundstücksbereich wird eine angemessene Eingrünung gesichert. Falls die hier vorhandenen Nadelgehölze entfernt werden, ist eine Laubholzhecke mit einer Endhöhe von mindestens 1,50 m zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Es sind heimische, standortgerechte Arten zu verwenden. Ergänzend zur Heckenpflanzung dürfen zur südlichen Grundstücksgrenze lediglich Draht- und Metallgitterzäune mit einer Höhe von maximal 1 m innenliegend zur Hecke errichtet werden. Durch diese Festsetzung soll gesichert werden, dass eine einheitliche Eingrünung entlang der südlichen Grundstücksgrenze zum offenen Landschaftsraum erfolgt.

Geschlossene Einfriedungen (wie Mauern, Holzflechtzäune) sind im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung nur im Terrassenbereich zulässig und dürfen eine Länge von 4,0 m und eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten.

Weiterhin ist zu gewährleisten, dass die Terrassierung der Gärten in einer der Topografie angepassten Art und Weise erfolgt. Daher sind Stützmauern aus gestalterischen Gründen

nur in Form von Naturstein- oder Trockenmauern oder Gabionen zulässig. Stützmauern, die von Laubholzhecken verdeckt werden, dürfen ausnahmsweise aus Beton erstellt werden. Stützmauern sind nur innerhalb der Privatgrundstücke zulässig und müssen einen Abstand von mindestens 3,0 m zur Nachbargrenze der an den Änderungsbereich angrenzenden Grundstücke einhalten. Die maximal zulässige Höhe von Stützmauern beträgt 0,80 m.

Im südwestlichen Plangebiet reichen die Kronen des Baumbestandes auf dem angrenzenden Grundstück in den Geltungsbereich der Änderung hinein. Da die vorhandenen Bäume im Bebauungsplan Hö 223 mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt sind, werden die Kronenbereiche im Änderungsbereich ebenfalls entsprechend gesichert.

5. Entwässerung

Das Grundstück wird durch eine vorhandene städtische Druckrohrleitung in die städtische Kanalisation entwässert. Hierüber kann auch das Schmutzwasser der geplanten Gebäude mittels privater Pumpenanlagen zur Wittbräucker Straße geleitet werden. Um eine zukünftige Abwasserableitung des östlich angrenzenden Bestandsgebäudes abzusichern, wird dem Anlieger ein Leitungsrecht innerhalb der geplanten Privatstraße eingeräumt.

Gemäß § 51a Landeswassergesetz NW ist Niederschlagwasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Zur Untersuchung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes wurde ein Gutachten erstellt (Ahlenberg Ingenieure, Herdecke, September 2010). Im Ergebnis wird festgestellt, dass eine Versickerung auf dem Grundstück grundsätzlich möglich und daher eine ausreichend dimensionierte Versickerungsanlage im südlichen Grundstücksbereich vorzusehen ist. Bei der Ausführung der Anlage sind die Empfehlungen des Gutachtens sowie der ergänzenden Stellungnahme (Ahlenberg Ingenieure, Januar 2011) zu beachten.

Bei der Planung der Versickerungsanlage sind die Hinweise und Empfehlungen des Arbeitsblattes DWA-A 138 zu berücksichtigen. Der unterirdischen Zuleitung sollten Absetzeinrichtungen vorgeschaltet werden, um ein allmähliches Zusetzen der Versickerungsanlage mit eingeschwemmten Feinsedimenten zu verhindern. Es ist zu gewährleisten, dass die geplante Versickerungsanlage (Sohle des Rigolengrabens) den nach den einschlägigen Regeln der Technik erforderlichen Abstand zum Grundwasserspiegel einhält.

Aufgrund der Tiefenlage der Rigolenkörper kann gemäß Gutachten eine Gefährdung der Unterlieger ausgeschlossen werden. Durch die Nähe zum Quellbereich des Gewässers Wulfsiepen ist für die geplante Versickerung in das Grundwasser eine wasserrechtliche Erlaubnis (gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz WHG) bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Die geplante Rigolenanlage ist für das Oberflächenwasser der neuen Baugrundstücke sowie der Privatstraße dimensioniert. Die erforderlichen Leitungsrechte sind am östlichen und südlichen Änderungsbereich im Bebauungsplan festgesetzt.
Von den Antragstellern ist eine Verpflichtungserklärung abgegeben worden, dass bei einem Verkauf des Grundstückes in einem Kaufvertrag sichergestellt wird, dass hierfür eine Baulast im Baulastenverzeichnis sowie die Eintragung einer Grunddienstbarkeit in das jeweilige Grundbuch erfolgt.

Aufgrund der sehr extremen Hanglage ist nicht auszuschließen, das bei Starkregenereignissen von den Bestandsgrundstücken Oberflächenwasser wild auf die unterhalb liegenden geplanten

Baugrundstücke abließen kann. Damit diese Überflutungen vermieden werden, sind technische Vorkehrungen zu treffen, die verhindern, dass Oberflächenwasser in die Wohngebäude eindringen kann. Alternativ sind die Gebäudeöffnungen mindestens 10 bis 15 cm über der zukünftigen oder der anstehenden Geländehöhe anzuordnen.
Des Weiteren ist die Querneigung der Privatstraße so auszubilden, dass die Neigung gegen den Hang gerichtet ist, um der Überflutungsgefährdung durch die Straße entgegen zu wirken. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Änderungsplan aufgenommen.

6. Umweltprüfung

6.1 Beschleunigtes Verfahren

Das Bauleitplanverfahren zur Änderung Nr. 3 des Bebauungsplanes Hö 223 -In der Heide- wird in einem „beschleunigten Verfahren“ gemäß § 13a BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung - durchgeführt.
Als beschleunigte Verfahren können Bebauungspläne u. a. geändert werden, die die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung vorbereiten. Voraussetzung für die Anwendung ist gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB, dass der Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (Anlage 1 zum UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen. Somit darf der Prüfschwellenwert in Höhe von 20.000 m² zulässiger Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO nicht überschritten werden. Bei der vorliegenden Änderung beträgt die Plangebietsgröße 3.700 m², der Prüfschwellenwert wird somit deutlich unterschritten. FFH (Flora-Fauna-Habitat)- und Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen.
Beschleunigte Verfahren werden gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt, sie unterliegen gemäß § 13a Abs. 2 BauGB nicht der Anwendung der Eingriffsregelung, d.h. die zu erwartenden Eingriffe gelten als bereits erfolgt oder sind zulässig. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu prüfen und in die Abwägung einzustellen. Ebenso ist eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchzuführen.

6.2 Umweltbelange

Boden / Wasser

Am weitesten verbreitet im Dortmunder Stadtgebiet sind Lößablagerungen, auf denen sich großflächig tiefgründige Parabraunerden, auch mit Grund- und Stauwassereinflüssen entwickelt haben. Diese Böden sind durch einen ausgeglichenen Wasser- und Stoffhaushalt sowie meist eine hohe bis sehr hohe Ertragsfähigkeit für landwirtschaftliche Nutzung gekennzeichnet. Als Bodentyp weist der Umweltplan der Stadt Dortmund für das Plangebiet Parabraunerden und Pseudogley-Parabraunerden aus Gehängelehm aus. In der ökologischen Bewertung wird der Planbereich als „Naturnahe Böden“ mit der Wertstufe IV – Böden mit geringem Standortpotential - dargestellt.

Es sind keine Altlastenverdachtsflächen und keine Verdachtsflächen für Bodendenkmale verzeichnet. Methangasaustritte sind nicht zu erwarten.

Der Bereich befindet sich in der Wasserschutzzone III B. Diese stellt einen Bereich dar, der als empfindlich – insbesondere gegenüber Schadstoffeinträgen – anzusehen ist.

Die Möglichkeiten zur naturnahen Regenwasserbewirtschaftung sind mit Klasse 2, also einer mittleren Durchlässigkeit verzeichnet.

Im Plangebiet selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Süd-östlich grenzt an den Änderungsbereich ein geschützter Landschaftsbestandteil, hier Nr. 128 – Wulfsiepen. Es handelt sich um einen Siepen mit Quellbereichen und einem mäandrierenden Bachlauf mit Stillwasserbereichen.

Das Niederschlagswasser der versiegelten Flächen wird gemäß Entwässerungskonzept über eine Rigole im südöstlichen Planbereich zur Versickerung gebracht. Da das Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone abgeleitet wird, ergeben sich keine Probleme für das östlich gelegene Gewässer „Wulfsiepen“. Die wasserrechtliche Erlaubnis ist im Bauantragsverfahren bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen.
Für die Ableitung des Niederschlagswassers sind Leitungsrechte und eine Sammelrigole im Änderungsbereich festgesetzt worden.

Klima / Lufthygiene / Lärm
Die Synthetische Klimafunktionskarte (KVR 2004) weist den Änderungsbereich als „Vorstadtklima“ aus. Die überwiegend locker bebauten und gut durchgrünten Siedlungsstrukturen verändern das Mikroklima nur geringfügig. Es herrschen geringere Extremwerte für Temperatur und Feuchte, Dämpfung der Windgeschwindigkeit sowie eine sehr geringe Temperaturerhöhung und günstige Strahlungsbedingungen vor.

Folgende Planungshinweise werden für die „Lasträume der überwiegend locker und offen bebauten Wohngebiete“ gegeben: Bebauungsstrukturen und Durchgrünung sind bioklimatisch positiv zu bewerten, günstige Bebauungsstrukturen sind zu erhalten, Verkehrs- und Hausbrandemissionen zu reduzieren und kleinräumige Entsiegelungsmaßnahmen vorzusehen. Weiterhin sind die Erhaltung und der Aufbau von weiteren Gehölzstrukturen vorzunehmen.

Der Umweltplan weist im Stadtbezirk gemäß Flechtenkartierung den Luftgüte-Index 1,3 – 1,5 mäßig hohe Belastung – aus. Lokalklimatische Einflüsse und eine geringere Besiedelungs- und Verkehrsdichte sorgen hier für eine bessere Luftqualität.

Gemäß Umweltplan spiegeln die Lärmbelastungswerte „das charakteristische Bild eines dicht besiedelten Ballungsraumes mit dichtem Erschließungsnetz wider“, hier die Lärmbelastung durch Straßenverkehr.

Mensch / Erholung
Der Änderungsbereich ist ausgewiesen als Siedlungsraum - Wohnnutzung verbunden mit Erholungsdruck.
Der Stadtgrünplan Hörde stellt für den statistischen Bezirk Holzen ein mittleres Angebot bei der Grünflächen- und Freiraumversorgung fest. Daraus ergibt sich ein geringer Handlungsbedarf für die Grünversorgung und die Freiraumentwicklung.

Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Pflanzen / Tiere
Der Änderungsbereich liegt in einer Kernfläche, hier Nr. 12, für den Biotopverbund. Diese ist geprägt durch die großen Wälder und Gehölzbestände im südlichen Naturraum Ardey.

Der Änderungsbereich stellt sich als Ziergarten dar. Der überwiegende Teil besteht aus einer Rasenfläche sowie einigen Staudenbeeten. Der südliche und östliche Randbereich wird von Nadelgehölzen (Fichten) eingefasst. Im zentralen Bereich grenzen an eine überdachte Terrasse zwei Nadelbäume (Urweltmammutbaum). Diese können bei Umsetzung der Planung nicht erhalten werden. Die Nadelgehölze sind nicht durch die Baumschutzsatzung geschützt.

Die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben aus Sicht des Artenschutzrechtes als zulässig eingestuft werden kann.

Fazit

Durch die geplante Bebauung mit zwei Einfamilienhäusern und die Erweiterung der privaten Zufahrt erfolgt eine zusätzliche Versiegelung bislang offener Flächen. Es entfallen zwei Einzelbäume (Nadelgehölze).

Folgende Maßnahmen erfolgen zur Eingriffsminimierung:
Die geplante Versiegelung bedeutet einen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen. Zur Verminderung des Versiegelungsgrades wurde eine geringe Bebaubarkeit der Grundstücke (GRZ von 0,2 und GFZ von 0,4) festgesetzt.

Aus Gründen des Bodenschutzes und zur Sicherung des Grundwasserdargebotes sind die Stellplatz- und Hofflächen mit wasserdurchlässigen Materialien (Pflasterung mit Rasenfugen, wassergebundene Decke, Schotterrasen) zu befestigen.

Die Kronenbereiche der westlich angrenzenden Gehölze, die innerhalb des Änderungsbereiches liegen, werden mit einem Erhaltungsgebot geschützt. Die Bäume sind bereits im Bebauungsplan Hö 223 bereits mit einem Erhaltungsgebot gesichert.

Um die dauerhafte Eingrünung zum südlich angrenzenden Landschaftsraum zu sichern, erfolgt im südlichen Änderungsbereich die Festsetzung eines Pflanzgebotes. Sollten die vorhandenen Nadelgehölze (Fichten) in diesem Bereich entfernt werden, ist hier eine Laubholzhecke aus heimischen, standortgerechten Arten zu pflanzen. Die Endhöhe der Hecke wird mit mindestens 1,50 Meter festgesetzt, um sicherzustellen, dass ein zusätzlich vorgesehener innenliegender Zaun (max. Höhe 1,00 Meter) langfristig durch die Hecke verdeckt wird.

Der Änderungsbereich mit der geplanten ergänzenden Bebauung liegt innerhalb bestehender städtebaulicher Strukturen und ist einer Inanspruchnahme von „freier“ Landschaft vorzuziehen. Somit trägt das Vorhaben dem Ziel der Nachverdichtung entsprechend der Bodenschutzklausel gemäß § 1 a BauGB und einer Innenentwicklung Rechnung. Vor dem Hintergrund dieser Darlegung ist im Zuge der Abwägung hinzunehmen, dass nach Umsetzung des Vorhabens gering quantifizierbare Auswirkungen auf einige Umweltmedien unvermeidbar sind.

6.3 Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung

Der Artenschutzrechtliche Beitrag (Herbstreit Landschaftsarchitekten, Bochum, August 2010) kommt zu folgendem Ergebnis:
Für die im Eingriffsgebiet nicht auszuschließenden planungsrelevanten Arten (vgl. Kap. 4 des Beitrages) kann mit einer Baufeldreifmachung in den Wintermonaten die Zerstörung von Brutplätzen ebenso vermieden werden wie die weitgehende Inanspruchnahme von

Fledermausquartieren. Hinsichtlich Ruhe- und Nahrungsplätzen stehen im nahen und weiten Umfeld ausreichend alternative Lebensräume zur Verfügung, in die die betroffenen Arten ausweichen und dort auch geeignete Brutstandorte finden können.

Unter der Voraussetzung, dass
- eine Baufeldreifmachung in den Wintermonaten nicht vor Anfang Dezember und bis spätestens Ende Januar erfolgt,
- die zu fällenden Bäume zuvor auf das Vorkommen von Höhlen kontrolliert werden und gegebenenfalls vorhandene Individuen planungsrelevanter Arten fachgerecht geborgen werden,

wurde nachgewiesen, dass die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG für die geprüften Arten nicht erfüllt sind und das Vorhaben aus Sicht des Artenschutzrechtes als zulässig eingestuft werden kann.

Ein entsprechender Hinweis ist in den Änderungsplan aufgenommen worden.

7. Schallschutz

Die im Norden verlaufende Wittbräucker Straße (B 234) weist als ortsteilverbindende Straße eine Verkehrsbelastung mit ca. 13.100 Kfz/Tag auf, deren Schallemissionen sich auf die angrenzenden Wohnbereiche auswirken.
Das vorhandene, an den Geltungsbereich der Änderung Nr. 3 angrenzende Wohngebiet ist dem Gebietscharakter entsprechend als Reines Wohngebiet festgesetzt. Die nunmehr geplante Bebauung soll ausschließlich dem Wohnen dienen und entspricht somit ebenfalls dieser Nutzung.
Die vorgesehene Festsetzung als Reines Wohngebiet bedingt zwar das Zugrundelegen von Orientierungswerten von tags/nachts 50/35 dB(A) gemäß DIN 18005. Allerdings wäre eine Festsetzung der beiden geplanten Gebäude als Allgemeines Wohngebiet (tags/nachts 55/45 dB(A)) zur Vermeidung der zu erwartenden Überschreitung der Orientierungswerte nicht rechtens, da dies der nötigen städtebaulichen Rechtfertigung entbehrt.

Aufgrund der Bestandsbebauung sowie der vorhandenen und auch geplanten Zufahrten von der Wittbräucker Straße her würden sich aktive Schallschutzmaßnahmen nicht realisieren lassen.
Die jetzt geplante Wohnbebauung liegt in „zweiter Reihe“ und ist diesen Emissionen nicht direkt ausgesetzt. Zum Einen wirkt sich die vorhandene zweigeschossige Bebauung entlang der Wittbräucker Straße lärmmindernd aus. Zum Anderen fällt das Gelände stark von der Wittbräucker Straße nach Süden ab. Die geplante Bebauung liegt in einem Abstand von mehr als 40,0 m von der Straße. Aufgrund der Exposition des Geländes ist davon auszugehen, dass die zum dauernden Aufenthalt vorgesehenen Räume nach Süden orientiert werden.
Daher wird auf die Erstellung einer lärmtechnischen Untersuchung verzichtet und vorsorglich die im Bebauungsplan Hö 223 - In der Heide – festgeschriebene passive Festsetzung zur Einhaltung der Innenschallpegel in den Änderungsbereich übernommen.

Zur Ost- und Westseite ist der Änderungsbereich von Reiner Wohnbebauung umgeben. In südlicher Richtung, zu den Freibereichen orientiert, befinden sich Wiesen- und Weideflächen, so dass hier keine weiteren Emissionen auf die geplante Bebauung einwirken.

8. Luftschadstoffimmissionen

Durch die Umweltverwaltung wurden die Verkehrsbelastungszahlen im Hinblick auf mögliche Auswirkungen auf den Änderungsbereich durch Luftschadstoffe geprüft. Im Ergebnis werden die Immissionen durch vorhandene Verkehre auf der Wittbräucker Straße von ca. 13.100 Kfz je Tag als unproblematisch eingestuft, zumal es sich um eine lockere Bebauung handelt und eine sehr gute Durchlüftungssituation gesichert ist. Ein Gutachten ist daher nicht erforderlich.

9. Kampfmittel

Der Änderungsbereich liegt nicht in einem Bombenabwurfgebiet. Es kann aber nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass sich Kampfmittel im Erdreich befinden.
Weist bei Durchführung des Bauvorhabens der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch das Ordnungsamt der Stadt Dortmund oder die Polizei zu verständigen.
Ein entsprechender Hinweis wurde in die Bebauungsplanänderung aufgenommen.

10. Altlasten / Bergbau / Kohlenwasserstoff / Methanausgasungen

Der Änderungsbereich ist im Übersichtsplan der Stadt Dortmund über Altstandorte / Altablagerungen nicht als belasteter Bereich gekennzeichnet. Auch sonst liegen keine Erkenntnisse über Altlasten vor.

Der östliche Teil der Bebauungsplanänderung liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Admiral“. Bergbauliche Auswirkungen bestehen gemäß Aussage der Bergwerkseigentümer für den Änderungsbereich nicht.
Der räumliche Geltungsbereich der Änd. 3 des B-Planes befindet sich innerhalb des bergrechtlichen Erlaubnisfeldes "Ruhr" der Wintershall Holding GmbH, Erdölwerke. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. Einschränkungen für eine Bebauung oder für Bauvorhaben ergeben sich hierdurch nicht.

Die Arbeitskarte der potentiellen Methangasaustritte im Stadtgebiet Dortmund unterteilt das Stadtgebiet in mehrere Bereiche hinsichtlich der Austrittswahrscheinlichkeit. Der Änderungsbereich liegt in der Zone 0. Danach sind Methangasaustritte nicht zu erwarten.

11. Bodendenkmale

Bodendenkmale sind im Änderungsbereich nicht bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler entdeckt werden. Für diesen Fall wird im Bebauungsplan über einen entsprechenden Hinweis vorsorglich auf die Melde- und Sicherungspflicht nach dem Denkmalschutzgesetz NW hingewiesen.

12. Klimaschutz

Die geplanten Gebäude werden mit einer optimalen Südausrichtung errichtet. Das Gelände fällt in Richtung Süden ab und grenzt zudem an Wiesen- und Weideflächen an. Derzeit besteht durch die hohen Nadelgehölze im südlichen Änderungsbereich eine Verschattung der Grundstücke. Diese können aber gemäß der Festsetzung des Änderungsplanes durch Laubholzhecken ersetzt werden. Somit bestehen optimale Voraussetzungen zur Nutzung von solarer Energie.

Auf die Erstellung einer städtebaulichen Energiesimulationsprüfung kann daher verzichtet werden. Im Änderungsbereich ist für Einfamilienhäuser der „KfW-Effizienzhaus 70"-Standard einzuhalten.
Die Definition dieses Standards orientiert sich an einem Förderprogramm der Kreditanstalt für Wiederaufbau. Der Primärenergiebedarf liegt bei maximal 70 % gegenüber einem gemäß heute gültiger Energieeinsparverordnung von 2009 (EnEV $_{2009}$) definierten Referenzgebäudes.

13. Städtebauliche Zahlenwerte

Reines Wohngebiet	3.700 qm
Geplante Wohneinheiten	2

14. Kosten

Sämtliche Kosten gehen zu Lasten der Antragsteller.

Dortmund, den 10.06.2013

Wilde
Ltd. Städt. Baudirektor

Zum Änderungsverfahren Nr. 3 des Bebauungsplanes Hö 223 -In der Heide- liegen folgende Gutachten vor:

- Artenschutzrechtlicher Beitrag zur artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung, Herbstreit Landschaftsarchitekten, Bochum August 2010
- Untersuchung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes sowie ergänzende Stellungnahme, Ahlenberg Ingenieure GmbH, Herdecke September 2010 / Januar 2011