1. Ausfertigung

STADT
PLANUNGSAMT
DORTMUND

Begründung

zum
vorhabenbezogenen
Bebauungsplan
Hö 244
- Sommerbergweg -

Satzung

INHALTSVERZEICHNIS

1. Plangebiet
1.1 Räumliche Geltungsbereiche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Hö 244 -Sommerbergweg-
1.1.1 Räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes
1.1.2 Räumlicher Geltungsbereich der externen ökologischen Ausgleichsfläche
1.2 Gegenwärtige Situation
1.2.1 Beschreibung des Plangebietes
1.2.2 Beschreibung der Fläche für den externen ökologischen Ausgleich-

2. Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

3. Ziele und Zwecke der Planung

4. Übergeordnete Planung und bestehendes Planungsrecht
4.1 Gebietsentwicklungsplan Dortmund-Unna-Hamm
4.1.1 Plangebiet
4.1.2 Externe ökologische Ausgleichsfläche
4.2 Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund
4.2.1 Plangebiet
4.2.2 Externe ökologische Ausgleichsfläche
4.3 Landschaftsplan Dortmund-Süd
4.3.1 Plangebiet
4.3.2 Externe ökologische Ausgleichsfläche

5. Erläuterungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
5.1 Städtebauliches Konzept
5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung
5.3 Gestaltungsfestsetzungen

6. Verkehrliche Erschließung
6.1 Äußere Erschließung
6.2 Innere Erschließung
6.3 Öffentlicher Personennahverkehr
6.4 Ruhender Verkehr
6.5 Verkehrsgrün

7. Grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen
7.1 Gesetzliche Grundlagen
7.2 Bestandsbeschreibung und -bewertung
7.3 Beschreibung und Bewertung der Eingriffe

...

7.4 Eingriffsvermeidungs-, Grüngestaltungs- und ökologische Ausgleichsmaßnahmen
7.5 Eingriffs- / Ausgleichsbilanz und planexterne Kompensation

8. Umweltbelange
8.1 Altlasten / Bodenverunreinigungen
8.2 Lärmschutz
8.3 Allgemeine Luftbelastung
8.4 Methanausgasungen
8.5 Bergbauliche Einwirkungen
8.6 Grundwasserschutz
8.7 Überschwemmungsgebiet
8.8 Umweltverträglichkeitsprüfung

9. Ver- und Entsorgung
9.1 Versorgung
9.2 Entsorgung

10. Denkmalschutz und Denkmalpflege

11. Städtebauliche Zahlenwerte

12. Kosten

13. Planverwirklichung

Anlagen:

Geotechnisches Büro
Dr. Paul Butenweg GmbH
Hydrogeologisches Gutachten zur Sickerfähigkeit des Bodens vom 13.11.1996

Grundbauinstitut in Dortmund
Bodenuntersuchung im Hinblick auf die geplante Versickerung von Niederschlagswasser vom 13.09.2001

Ingenieurgesellschaft für Umwelttechnik, Wasser- und Abfallwirtschaft
Koster und Kremke
Entwässerungskonzept Regenwasser vom 21.11.2001

Koster und Kremke
Ergänzungsauftrag zum Entwässerungskonzept vom 12.02.2002

...

Firma Derwald
Grundstücksentwicklung
Lärmtechnische Beurteilung im Bereich Sommerbergweg vom 14.07.1999

Landschaftsarchitektur
Dipl. Ing. Chr. Tamkus
Landschaftspflegerischer Begleitplan vom 14.03.2002

...

1. Plangebiet

1.1 Räumliche Geltungsbereiche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Hö 244

1.1.1 Räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes

Der Planbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt in der Gemarkung Holzen, Flur 1 und Flur 15, im Stadtbezirk Dortmund-Hörde, Ortsteil Sommerberg und wird begrenzt von der Knappstraße im Westen, der Straße Sommerbergweg im Süden, der Höchstener Straße im Norden und dem Verbindungsweg im Osten. Der Planbereich umfasst die Flurstücke 1277 und 1280.

Im Detail verläuft die Planbereichsgrenze auf der Nordseite der Straße Sommerbergweg im Süden, der Ostseite der Grundstücke Sommerbergweg 17 und tlws.7, der Ostseite der Grundstücke Knappstraße 26 - 28, der Ostseite des Grundstücke Sommerberger Kirchweg 14 - 16 im Westen, sowie der Südseite des Grundstückes Sommerberger Kirchweg 12 im Norden und der Westseite der Grundstücke mit den Flurstücksnummern 1244 und 1278 im Osten (siehe Übersichtsplan). Der Planbereich umfasst ca. 1,4 ha.

1.1.2 Räumlicher Geltungsbereich der externen ökologischen Ausgleichsfläche

Die Fläche für den externen ökologischen Ausgleich liegt in der Gemarkung Holzen, Flur 15 und umfasst das Flurstück 157 und Teilflächen der Flurstücke 5,14 und 156.

Im Detail verläuft die Begrenzung der Ausgleichsfläche im Norden in einem Abstand von ca. 35 m südlich des Weges (Flurstück 11), im Osten entlang der westlichen Grenze der Grundstücke mit den Flurstücksnummern 12 und 73, im Süden entlang der südlichen Böschung des Krinkelbaches sowie nördlich des Schwerter Kirchweges und im Westen entlang der östlichen Grenze der Grundstücke mit den Flurstücksnummern 154, 155 und 139.
Die Ausgleichsfläche umfasst ca. 1,5 ha.

1.2 Gegenwärtige Situation

1.2.1 Beschreibung des Planbereiches

Der zu überplanende Bereich liegt im südlichen Siedlungsbereich der Stadt Dortmund an der Stadtgrenze zu Schwerte.

Der Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird begrenzt von der Knappstraße im Westen, der Straße Sommerbergweg im Süden, der Höchstener Straße im Norden und dem Verbindungsweg im Osten.
Die Höchstener Straße im Norden des Plangebietes ist im Bestand geprägt durch eine Straßenrandbebauung mit 2 bis 3-geschossigem Geschosswohnungsbau. Ferner befinden sich hier ein Kindergarten und die kath. Kirche Kaiser St. Heinrich sowie ein Friedhof, der an das Plangebiet angrenzt.

Die Bebauung an der Knappstraße im Westen ist geprägt durch Ein- und Zweifamilienhäuser mit 1- bis 2 Geschossen.

...

Im Bereich des Sommerbergweges im Süden befindet sich eine vornehmlich 2-geschossige Bebauung, sowohl in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern, als auch Geschosswohnungsbau.
Das Planungsgebiet wird bisher als landwirtschaftliche Fläche, vorwiegend Wiese, genutzt und weist ein Diagonalgefälle in Höhe von 7,0 m zzgl. ca. 2,0 m im Zugangsbereich vom Sommerbergweg auf. Dies entspricht ca. 3 % Gefälle von Süd-Ost nach Nord-West auf dem Baufeld und einem mittleren Niveau von ca. 206 m ü. NN.

1.2.2 Beschreibung der Fläche für den externen ökologischen Ausgleich

Der Bereich der Ausgleichsfläche liegt zwischen der Straße Krinkelweg und der nördlich angrenzenden Bebauung sowie der Trasse der Autobahn A 1 inmitten von Acker- und Wiesenflächen.

2. Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Die Sicherstellung der Versorgung der Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum ist eine der vordringlichen Aufgaben des kommunalen Handelns. In seiner Sitzung am 18.06.1998 hat der Rat der Stadt Dortmund daher ein Programm zur Förderung des Eigenheimbaues beschlossen. Die generelle Zielsetzung wurde in der Sitzung am 12.04.2000 durch den Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen bestätigt, Planungsrecht für 2000 Wohneinheiten pro Jahr zu schaffen.

Ein wesentlicher Hintergrund dieser stadtentwicklungspolitischen Zielsetzung ist u.a. die hohe Abwanderungsrate der Dortmunder Bevölkerung in die Umlandgemeinden. Mit dem Bevölkerungsrückgang ist zudem ein erheblicher Einnahmeverlust für den städtischen Haushalt verbunden.
Eine im Juli 1997 vom Amt für Statistik und Wahlen durchgeführte Umfrage hat als eine Ursache für die Abwanderung die zu geringe Grundstücksverfügbarkeit bzw. das geringe Angebot benannt.
Wohnungsbaupolitische Priorität hat deshalb die Förderung des Eigenheimbaues für die Dortmunder Bevölkerung durch Entwicklung und Vermarktung städtischer bzw. disponibler privater Grundstücksflächen.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Hö 244 - Sommerbergweg - ist beabsichtigt, die planungsrechtliche Voraussetzung zu schaffen, um die derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche einer Eigenheimbebauung zuzuführen.

Geplant ist, die Fläche für Wohneigentum zu entwickeln, das aus Einzel- und Doppelhäusern besteht (ca. 25 WE). Die Grundstücksflächen sollen insgesamt als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Die Erschließung des zu entwickelnden Wohnquartiers erfolgt über die Straße Sommerbergweg in Form einer Mischverkehrsfläche.

...

Nach § 12 Abs. 1 BauGB kann die Gemeinde durch Satzung die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn sich der Vorhabenträger auf der Grundlage eines von ihm vorgelegten und mit der Gemeinde abgestimmten Planes, des sogenannten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist verpflichtet. Dabei sind von ihm die Planungs- und Erschließungskosten entsprechend den vertraglichen Vereinbarungen (sog. Durchführungsvertrag) zu tragen. Hierzu ist der Vorhabenträger bereit. Vorhabenträger ist die Derwald Grundstücksentwicklungs GmbH.

4. Übergeordnete Planung und bestehendes Planungsrecht

4.1 Gebietsentwicklungsplan Dortmund-Unna-Hamm

4.1.1 Plangebiet

Der Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist im Gebietsentwicklungsplan (GEP) Dortmund-Unna-Hamm als Wohnsiedlungsbereich (WSB) und als Bereich für die Wasserwirtschaft (Bereich zum Schutz der Gewässer) dargestellt. Diesen Vorgaben entspricht der vorhabenbezogene Bebauungsplan in vollem Umfang.

4.1.2 Externe ökologische Ausgleichsfläche

Die für den ökologischen Ausgleich festgelegte Fläche ist im Gebietsentwicklungsplan (GEP) Dortmund-Unna-Hamm als Bereich für die Wasserwirtschaft (Bereich zum Schutz der Gewässer), als Erholungsbereich und als Agrarbereich dargestellt. Die vorgesehene ökologische Ausgleichsmaßnahme steht nicht im Konflikt mit den Bereichen für die Landwirtschaft sowie Wasserwirtschaft.

4.2 Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund

4.2.1 Plangebiet

Der Flächennutzungsplan ist im Rahmen der 121. Änderung der geplanten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Hö 244 angepasst worden (Änderung der „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Wohnbaufläche“ sowie „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“). Der Rat der Stadt hat den Feststellungsbeschluss der 121. Änderung des Flächennutzungsplanes in seiner Sitzung am 14.11.2002 gefasst. Die Bezirksregierung Arnsberg hat die 121. Änderung mit Verfügung vom 23.01.2003 (AZ: 35.2.1-1.4-DO-4/02) genehmigt. Inwieweit noch eine marginale Korrektur dieser Flächennutzungsplan-Änderung aufgrund der geänderten Ausgleichsfläche erforderlich ist, muss im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes geklärt werden.

4.2.2 Externe ökologische Ausgleichsfläche

Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich der Ausgleichsfläche als Fläche für die Landwirtschaft (mit besonderer Bedeutung für die Erholung) dar. Darüber hinaus liegt der Bereich innerhalb der Grenzen eines Wasserschutzgebietes der Zone III, das dem Einzugsgebiet der Ruhr zugeordnet ist. Die geplante Ausgleichsfläche mit der Festsetzung „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ weicht von

...

der Darstellung des Flächennutzungsplanes ab. Somit wird eine Flächennutzungsplan-Änderung erforderlich.

4.3 Landschaftsplan

4.3.1 Landschaftsplan Dortmund-Süd
-Plangebiet-

In der Entwicklungskarte zum Landschaftsplan Dortmund-Süd ist die geplante Wohnbaufläche im westlichen Teilgebiet mit dem Entwicklungsziel 6.10 „Temporäre Erhaltung" belegt. Die Festsetzungskarte des Landschaftsplanes enthält keine Angaben, die der beabsichtigten baulichen Entwicklung entgegenstehen.

4.3.2 Landschaftsplan Dortmund-Süd
-externe ökologische Ausgleichsfläche-

Die geplante Ausgleichsfläche ist in der Entwicklungskarte zum Landschaftsplan Dortmund-Süd mit dem Entwicklungsziel 2.10 „Anreicherung" belegt. Die geplante Ausgleichsfläche ist Flächenbestandteil des Landschaftsschutzgebietes Nr. 43 - Holzen -. Die Festsetzungskarte zum Landschaftsplan sieht gemäß § 26 (1) LG NW die Entwicklung und Pflege eines Uferrandstreifens (Maßnahme Nr. 31) am Krinkelbach vor. Zudem sieht die Festsetzungskarte südlich der Bachaue gemäß § 26 (2) LG NW, d.h. an die geplante Ausgleichsfläche angrenzend, die Schaffung einer unterbrochenen Gehölzreihe (Maßnahme Nr. 86) vor.

5. Erläuterungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

5.1 Städtebauliches Konzept

Die vorhandene Siedlungsstruktur im näheren Umfeld ist sowohl geprägt durch überwiegend zweigeschossigen Wohnungsbau in Form von Ein- und Mehrfamilienhäuser sowie Geschosswohnungsbau in offener Bauweise. Die geplante Bebauung orientiert sich an der vorhandenen Baustruktur. Vorgesehen ist eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern. Im nördlichen und z.T. im westlichen Bereich ist die Errichtung von freistehenden Einzelhäusern beabsichtigt.
Da das gesamte Vorhaben von einem Bauträger durchgeführt wird, ist die Entstehung eines einheitlich gestalteten und homogenen Wohnquartiers sichergestellt.

5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Für den gesamten Planbereich wird die Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet" gewählt. Auf den gesamten Grundstücken innerhalb des Planbereiches soll eine Einzel- und Doppelhausbebauung realisiert werden. Die Höchstgrenze der Vollgeschosse beträgt zwei. Als Bauweise wird die Festsetzung „nur Einzelhäuser, nur Doppelhäuser bzw. Einzel- und Doppelhäuser zulässig" getroffen.
Bei allen Gebäuden ist beabsichtigt, maximale Traufhöhen von 6,50 m über natürlicher Geländeoberfläche festzusetzen, um einer unerwünschten Höhenentwicklung entgegenwirken zu können. Die natürlichen Geländehöhen sind im Vorfeld der Baumaßnahmen einzumessen und zu fixieren.

...

Als Dachform sollen Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° - 40° festgesetzt werden.

Um die künftige Ausnutzung der geplanten Wohnbebauung den Bestandsstrukturen anzupassen und die Erschließungsanlage nicht zu überlasten, wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB eine Beschränkung der Wohneinheiten auf eine Wohnung pro Einzelhaus und eine Wohnung pro Doppelhaushälfte vorgenommen. Ausgenommen von dieser Regelung sind Einliegerwohnungen bis zu einer Größe von max. 50 qm.

Die Grundflächenzahl sowie die Geschossflächenzahl im Planbereich werden entsprechend der BauNVO festgesetzt. Die Grundflächenzahl beträgt 0,4 und die Geschossflächenzahl 0,8.
Der Stellplatznachweis wird auf den jeweiligen Grundstücken geführt.

Um die städtebauliche Qualität in dem geplanten Wohngebiet zu sichern, sind die im allgemeinen Wohngebiet zulässigen nicht störenden Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 BauNVO) und die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO), wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen nicht zulässig. 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. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält entsprechende textliche Festsetzungen.

Stellplätze und Garagen
Die innere Erschließung des Planbereiches erfolgt über Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, sogenannte Mischverkehrsflächen, die ohne getrennte Fahrbahnen und Gehwege mit einer Breite von 5,50 m ausgebaut werden. Da diese Mischverkehrsflächen lediglich Besucherstellplätze, nicht aber die Fahrzeuge der Anlieger aufnehmen können, müssen aus städtebaulichen Gründen je Einfamilienhaus zwei Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück vorgesehen werden.
Um zu verhindern, dass willkürlich auf den Grundstücken Garagen bzw. Stellplätze errichtet werden und um eine nicht gewollte optische Einengung des Straßenraumes entstehen zu lassen, sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält eine entsprechende textliche Festsetzung.

Soziale Infrastruktur
Der Bedarf an Kindertageseinrichtungen ist durch Einrichtungen in Dortmund-Höchsten und in Dortmund-Benninghofen abgedeckt. In Dortmund-Holzen und in Dortmund-Höchsten befinden sich Grundschulen, so dass die schulräumliche Versorgung auch gewährleistet ist. Sowohl die Kindertageseinrichtungen als auch die Grundschulen verfügen noch über Kapazitäten, die den hinzukommenden Bedarf abdecken können.
Die Versorgung des Wohngebietes mit Gütern des täglichen Bedarfs ist durch vorhandene Einrichtungen an der Wittbräucker Straße und der Höchstener Straße gewährleistet.

...

5.3 Gestaltungsfestsetzungen

Dachform / Dachneigung
Für das im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzte allgemeine Wohngebiet wird die Dachform Satteldach mit einer Neigung von 35 - 40° festgesetzt. Die gewählte Dachform orientiert sich an der bereits im Umfeld vorhandenen Bebauung. Durch die gewählte Dachneigung soll eine Nutzung des Dachgeschosses zu Wohnzwecken ermöglicht werden.

Heckeneinfriedung
Im gesamten Wohngebiet werden gemäß Darstellung im landschaftspflegerischen Fachbeitrag im Übergang der privaten Gärten zu den öffentlichen Flächen und den angrenzenden Privatgärten - mit Ausnahme der Zufahrten und Zuwege - zur einheitlichen Eingrünung der Gärten Laubholz-Schnitthecken aus heimischen Arten (Weißdorn, Hainbuche, Feld-Ahorn oder Rot-Buche) festgesetzt. Zugunsten der Funktionserfüllung sind eine Mindesthöhe von 1 m und eine Breite von 0,50 m sicherzustellen. Die Hecken sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

In Kombination mit den Verkehrsgrün- und Trenngrünpflanzungen erfolgt durch die Heckenpflanzungen eine allseitige Eingrünung des geplanten Wohngebietes. Hierdurch wird eine angemessene Grüngestaltung zugunsten des Ortsbildes sichergestellt und die geplante Wohnbebauung attraktiver ins Ortsbild eingebunden.

Gemeinschaftsmüllbehälter
Bei der Aufstellung von Müllbehältern auf den dafür festgesetzten Flächen gibt die Gestaltungsfestsetzung die Begrünung des Standortes vor. Durch eine dichte Eingrünung können solche Nebeneinrichtungen harmonisch in das bebaute Umfeld integriert werden.

6. Verkehrliche Erschließung

6.1 Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist im Süden über die Höchstener Straße und die Bergstraße in Schwerte an die Autobahn A1 und damit an das übergeordnete Straßennetz angebunden.
Nach Osten/Westen sowie Norden hat die Höchstener Straße jeweils einen Anschluss an die Wittbräucker Straße und die Benninghofer Straße, die ortsteilverbindenden Charakter haben.

6.2 Innere Erschließung

Die innnere Erschließung des Baugebietes erfolgt ausschließlich mit einer Zu- und Ausfahrt über die Straße Sommerbergweg. Die geplante öffentliche Verkehrsfläche verläuft innerhalb des Planbereiches von Süden nach Norden und endet in einer Wendeanlage. Die Erschließung der jeweiligen Einzel- bzw. Doppelhäuser erfolgt über eine 3,00 m breite Belastungsfläche, die zugunsten der jeweiligen Grundstückseigentümer mit einem Geh- und Fahrrecht gesichert werden soll. Die öffentlichen Verkehrsflächen sollen als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Mischverkehrsflächen) d.h. ohne getrennte Fahrbahnen und Gehwege ausgebaut werden.

...

6.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Durch die Buslinien 441 (Dortmund-Syburg, Dortmund-Wellinghofen, Dortmund-Schwerter Wald und Dortmund-Hörde) sowie durch die Stadtbahn U 41 Dortmund-Hörde/Dortmund-Innenstadt) ist der Planbereich an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angeschlossen. Der Haltepunkt der Buslinie befindet sich in einer Entfernung von ca. 200 m gelegen an der Stuchteystraße. Die Buslinie verkehrt zu den Hauptverkehrszeiten in einem halbstündigen Takt, während der übrigen Zeiten in einem einstündigen Takt.
Die Stadtbahnlinie U 41 verkehrt zu den Hauptverkehrszeiten alle zehn Minuten.

6.4.1 Ruhender Verkehr

Für den ruhenden Verkehr werden die erforderlichen Stellplätze auf den privaten Grundstücken nachgewiesen. Für die Einzel- und Doppelhäuser sind Garagen geplant mit einem davor liegenden Stellplatz. Der Stellplatzschlüssel beträgt 2 : 1.
Die erforderlichen öffentlichen Stellplätze sollen der geplanten Erschließungsstraße zugeordnet werden. Der geplante Stellplatzschlüssel hat ein Verhältnis von 5 : 1, das heißt je 5 Wohneinheiten wird ein öffentlicher Stellplatz vorgesehen. Innerhalb des Planbereiches werden insgesamt 5 öffentliche Stellplätze zur Verfügung gestellt.

6.4.2 Verkehrsgrün

Die im Süden des Planbereiches festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche erhält im Einmündungsbereich eine Einbindung mit „Verkehrsgrün". Dieses Verkehrsgrün ist mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen. Somit entsteht gegenüber der vorhandenen südlichen bzw. westlichen Wohnbebauung eine Pufferzone zur öffentlichen Verkehrsfläche.
Das innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche dargestellte Verkehrsgrün dient im Bereich der Nord-West Erschließung zur Auflockerung der Verkehrsfläche. In diese Fläche werden drei öffentliche Stellplätze integriert. Die verbleibende Fläche ist mit Bäumen zu bepflanzen.

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 Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens sowie das Klima zu berücksichtigen. Des weiteren sind gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 3 BauGB die Belange von Freizeit und Erholung und gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 4 BauGB die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes 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).

Nach § 18 Abs. 1 BNatSchG gelten Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können, als Eingriff in Boden, Natur und Landschaft. In Ergänzung hierzu definiert § 4 Abs. 2 LG NW Eingriffstatbestände.

Der Verursacher eines Eingriffes ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Boden, Natur und Landschaft zu unterlassen (Vermeidungsgebot) sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichspflicht) - § 19 Abs. 1 und 2 BNatSchG i.V.m. § 4 Abs. 4 LG NW.

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft (im Sinne von § 4 Abs. 4 LG NW) sind nach § 1 a Abs. 2 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. Im Rahmen der Abwägung sind somit geeignete Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und ggf. zum ökologischen Ausgleich festzulegen. Gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB können Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind zunächst im Plangebiet (planinterner Ausgleich) vorzusehen, um die Anforderungen nach einem „räumlichen" Ausgleich zu erfüllen. Gemäß § 4 Abs. 4 LG NW (Novelle vom 9.5.00) sind Ausgleichsmaßnahmen, soweit dies zumutbar ist, auf Flächen im Eigentum des Verursachers durchzuführen. Ergänzend hierzu ist der Ausgleich bei Neuversiegelungen gemäß § 4 Abs. 4 LG NW „vorrangig" durch eine Entsiegelung an anderer Stelle in dem „betroffenen" Raum, ggf. planextern, zu bewirken. Diese Ausgleichspriorität hat der Eingriffsverursacher zu beachten und sie ist in die Abwägung einzustellen.

Wenn der Eingriff im Plangebiet nicht vollständig ausgleichbar ist, muss der Eingriff planextern im Sinne von § 5 Abs. 1 LG NW, d.h. auf „funktional" und „räumlich" geeigneten Flächen des Eingriffsverursachers in dem durch den Eingriff betroffenen Raum (i.d.R. der Stadtbezirk) ausgeglichen werden. Nach Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen sind die Ausgleichsflächen dem Umweltamt der Stadt Dortmund kosten- und lastenfrei zu übereignen.

7.2 Bestandsbeschreibung und -bewertung

Als Begleitplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag vom Landschaftsarchitekturbüro Tamkus, Dortmund, mit Datum vom 14.03.02 vorgelegt. Dieser Fachbeitrag dient dazu, die grünplanerischen und ökologischen Belange eingehend zu beschreiben, um die Inhalte des Kapitels 7 in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf das Wesentliche beschränken zu können. Der Fachbeitrag ist als eigenständiger und vollständiger Begleitplan zum Bebauungsplan zu verstehen und kann bei Fragestellungen sowie bzgl. der Maßnahmenausführung herangezogen werden. Dieser Fachbeitrag kann im Planungsamt eingesehen werden.

...

Der Fachbeitrag beinhaltet die Bestandsaufnahme und -bewertung, eine Eingriffsvermeidungsstrategie und - beschreibung, die Eingriffs- / Ausgleichsbilanz, den Kompensationsbedarf mit einem darauf abgestimmten Kompensationskonzept sowie den rechnerischen Kompensationsnachweis. Der Fachbeitrag setzt sich aus einem textlichen – und einem kartographischen Teil (Karte - Bestand - / Karte - Planung -) zusammen. Die planungsverbindlichen Inhalte des Fachbeitrags, d.h. die Ausgleichsmaßnahmen und -flächen, fließen in Form von Festsetzungen in den Bebauungsplan ein.

Zu ergänzen sind die Aussagen der UVP-Stellungnahme (Umweltamt, 13.02.95). Hervorzuheben ist die Bedeutung der Bestandsfläche und angrenzender Flächen für das Landschaftsbild. Insbesondere die westlich angrenzende Obstwiese sei im Zuge der Planung zu sichern. Auf Grundlage der Entscheidung des Eigentümers, diese Fläche nicht zur Verfügung zu stellen, muss von einer Realisierung Abstand genommen werden. Darüber hinaus werden u.a. Gehölz- und Heckenpflanzungen unter Verwendung heimischer Gehölze sowie die Begrünung von Fassaden und Garagen gefordert. Von letzterem muss aus verfahrensrechtlicher Sicht Abstand genommen werden.

7.3 Beschreibung und Bewertung der Eingriffe

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 4 Landschaftsgesetz NW (LG NW) sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Als Eingriff gelten:
- die Errichtung oder wesentliche Änderung von Schienenwegen, von Straßen und von baulichen Anlagen.
Das LG NW sieht weiter in § 6 Abs.2 vor:
„Bei einem Eingriff in Natur und Landschaft, der aufgrund eines nach öffentlichem Recht vorgesehen Fachplans vorgenommen werden soll, hat der Planungsträger im Fachplan oder in einem Landschaftspflegerischen Begleitplan, der Bestandteil des Fachplans ist, alle Angaben zu machen, die zur Beurteilung des Eingriffs in Natur und Landschaft erforderlich sind. Erforderlich sind insbesondere:
Die Darstellung und Bewertung der ökologischen und landschaftlichen Gegebenheiten unter besonderer Hervorhebung wertvoller Biotope.
Die Darstellung von Art, Umfang und zeitlichem Ablauf des Eingriffs
Die Darstellung von Art, Umfang und zeitlichen Ablauf der Maßnahme zur Verminderung, zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen“.

Durch die Bebauung werden z.Z. ackerbaulich genutzte Flächen teilweise versiegelt. An dieser Stelle werden lediglich die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes dargestellt:

- Nachhaltige Veränderung natürlicher Bodeneigenschaften bzw. Zerstörung der Bodenstrukturen durch Abgrabung und Verdichtung während der Bauphase;
- nachhaltige Zerstörung natürlicher Bodenstrukturen durch Versiegelung und Überbauung bislang unversiegelter Flächen durch Wohngebäude, Erschließungsstraßen und entsprechende Nebenanlagen wie Garagen und Stellplätze;
- Negative Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt durch Erhöhung der Verdunstung und des Oberflächenwasserabflusses durch Versiegelung offener Bodenflächen und Ableitung in den Mischwasserkanal;

...

- Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen. Damit einhergehend: Verlust von ökologisch gering (Acker) und mittelwertigen Biotoptypen (Ackerbrache). Damit verknüpft: Verlust einer ökologisch wertvollen Ruderalfläche mit Entwicklungspotenzial für den Arten- und Biotopschutz;
- Reduzierung der klimatischen Ausgleichsfunktionen von Frischluftentstehungsgebieten und kleinflächige Änderung des Geländeklimas. Zunahme bioklimatisch ungünstiger Faktoren im Zuge von Bebauung, Versiegelung und Verkehrszunahme;
- Flächenüberformung einer ortsbildbegrenzenden Freirauminsel. Verlust von Freiraumstrukturen. Wandel des „bäuerlich geprägten" Landschaftsbildes in Richtung städtischem Ortsbild.

Dem „Schutz des Wasserhaushaltes", wie in der UVP-Stellungnahme gefordert, wird indirekt durch eine Aufgabe der ackerbaulichen Nutzung Rechnung getragen. Anderseits ist eine Reduzierung der Grundwasserneubildung zu erwarten, da das anfallende Niederschlagswasser dem Schmutzwasserkanal zugeführt werden soll. Dies stellt ebenfalls einen Eingriff dar.

Die geplante Wohnbebauung greift in ökologisch überwiegend gering- bis mittelwertige Biotopstrukturen ein. Die landwirtschaftlich genutzte Fläche wird anteilig überbaut und für die Herrichtung von Ziergärten umgenutzt. Der Eingriff in das Landschaftsbild ist als mittelstark zu bewerten, da das Umfeld entlang der Straßen bereits bebaut ist. Dennoch gehen im wesentlichen landwirtschaftliche Flächen verloren, die für den Untersuchungsraum typisch sind.

Vor dem Hintergrund, dass gemäß der Ausführungen des Kapitels 2 dieser Begründung Wohnraum zu schaffen ist, ist der Eingriff hinsichtlich der Planungsabsicht und an der vorgesehenen Stelle als öffentlicher Belang vorrangig anzusehen.

7.4 Eingriffsvermeidungs-, Grüngestaltungs- und ökologische Ausgleichsmaßnahmen

Bestandteile der Eingriffsvermeidungsstrategie sind:

- Verankerung bodenschutzrelevanter Belange durch entsprechende Festsetzungen, u.a. Schutz des Mutterbodens und Schaffung geringversiegelter Flächen;
- geplante Eingrünung des Baugebietes umlaufend als lockerer Saum durch eine naturnahe Strauch- und Baumhecke;
- geplante Eingrünung der Grundstücke durch eine Laubholz-Schnitthecke;
- angemessene Eingrünung öffentlicher Flächen im Plangebiet durch Straßenbäume und Sträucher;
- zur Sicherung des Gehölzbestandes auf dem nördlich angrenzenden Privatgarten, wird ein Abstand von 1,50 m zwischen Kronentraufe und Baugrenze festgesetzt.

Die geplanten Laubholz-Schnitthecken sowie die Begrünung öffentlicher Flächen mittels Straßenbäumen und Sträuchern sind Bestandteil des Grünkonzeptes und dienen einer angemessenen Grünplanung im Plangebiet. Durch die Verpflichtung zur Pflanzenauswahl im Rahmen einer Auswahlliste gemäß Begleitplan wird eine einheitliche und auf das zu schaffende Ortsbild harmonisierende Wirkung angestrebt. Auch die geplante Eingrünung des Baugebietes durch eine naturnahe Strauch- und Baumhecke ist als Eingrünungsmaßnahme auf privater Gartenfläche vorgesehen. Diese Maßnahme dient gleichzeitig der Anreicherung

...

der Landschaft sowie der Minderung der negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Darüber hinaus sind planexterne Ausgleichsmaßnahmen notwendig und ca. 600 m südlich vom Eingriffsbereich vorgesehen. Auf einer hinsichtlich ihrer funktionalen und räumlichen Eignung vom Umweltamt geprüften 15.457 m² großen Fläche in der Gemarkung Holzen, Flur 15, Flurstücke 157 und anteilig 156, 14 und 5 mit dem Signet A gekennzeichnet, sind die Ausgleichsmaßnahmen am „Krinkelbach" durchzuführen.

Auf dieser Fläche sind zwei Ausgleichserfordernisse zu realisieren:
- der gesetzliche Ausgleich gemäß § 21 BNatSchG sowie
- der freiwillige ökologische Ausgleich gemäß stadtpolitischer Vereinbarung.

Das Ausgleichsflächenkonzept wurde mit dem Umweltamt abgestimmt und beinhaltet laut landschaftspflegerischen Fachbeitrag sowie der Begründung (Kapitel 7.5) folgende flächenbezogene Ausgleichsmaßnahmen:

- Dem gesetzlichen Ausgleich gemäß § 21 BNatSchG ist durch Anlage einer Wildobstwiese auf einer 4.120 m² großen bisher ackerbaulich genutzten Fläche als 1-schürige Mähwiese mit einer Pflanzung von Wildobstbäumen nachzukommen (Ziffer 8). Im Rechtsplan ist diese Ausgleichsfläche mit A 1.1 (80% Anteil des Vorhabenträgers*) und A 1.2 (20% Anteil Stadt Dortmund*) gekennzeichnet.
- Der freiwillige ökologische Ausgleich (11.337 m²) ist im Rechtsplan mit A 2.1 (80% Anteil des Vorhabenträgers) gekennzeichnet (s. auch Kap. 7.5).
  Die mit der Ziffer 8 festgesetzte ackerbauliche Fläche, ist ebenfalls als 1-schürige Mähwiese mit einer Pflanzung von Wildobstbäumen zu entwickeln. Innerhalb der Bachaue ist Intensivgrünland zu extensivieren und ein Ufergehölz, mit Kopfbäumen anzulegen (Ziffer 7). Die vorhandenen südexponierten Böschungen innerhalb der Ausgleichsfläche sind zu erhalten und der Südbereich der Böschung ist von Bepflanzung freizuhalten. Die Maßnahmen dienen der Zurückfahrung intensivlandwirtschaftlicher Nutzung und der ökologischen Aufwertung.

  * In Konkretisierung des 25 %- Angebotes gemäß notariellem Vertrag vom 17. Juli 1997

Die Ausgleichsfläche wird durch eine 220 kV-Leitung gekreuzt. Anpflanzungsmaßnahmen sind nur zulässig, wenn gewährleistet ist, das der gemäß DIN VDE 0210 erforderliche Mindestabstand zu den Leiterseilen auch bei Erreichen der Endwuchshöhe eingehalten wird. Die Anpflanzungsmaßnahmen sind im einzelnen mit der RWE Net AG, Arnsberg, abzustimmen.

Die Maßnahmen am Krinkelbach sind im einzelnen auch mit der unteren Wasserbehörde – Gewässeraufsicht- abzustimmen.

Der Landschaftsplan Dortmund – Süd sieht für den Bereich die Entwicklung und Pflege eines Uferrandstreifens und die Schaffung einer unterbrochenen Gehölzreihe vor. Die Maßnahmen entsprechen somit den Festsetzungen.

7.5 Eingriffs- / Ausgleichsbilanz und planexterne Kompensation

Die tabellarische Eingriffs- Ausgleichbilanz ist Bestandteil des landschaftspflegerischen Fachbeitrages. Der Fachbeitrag dokumentiert die Ausgleichsmaßnahmen auf den Flurstücken 156 und 157, Flur 15, Gemarkung Holzen. Im Verfahren musste die Ausgleichsfläche

...

aufgrund mangelnder Flächenverfügbarkeit korrigiert werden. Das Flurstück 156 kann nur anteilig mit 9.093 m² ins Verfahren eingestellt werden. Hinzu kommt anteilig das städtische Flurstück 5. Die Gesamtfläche beträgt 5.792 m². Davon abzuziehen sind 885 m² für das Regenrückhaltebecken, so dass noch 4.907 m² zur Verfügung stehen.
Der landschaftspflegerische Fachbeitrag wurde nicht angepasst. Daher erfolgt an dieser Stelle die ergänzende Dokumentation der Eingriffs- Ausgleichsbilanz:

Der Fachbeitrag weist in der Bilanz folgende Ausgleichsdefizite aus:

Gesetzlicher Ausgleich gem. § 21 BNatSchG
Durch die Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes infolge der Bebauung im Plangebiet (Bestand 128.260 Punkte, Planung 83.378) ergibt sich ein Werteverlust von **44.882 Punkten (Ausgleichsdefizit)**.

Der Ausgleich erfolgt auf einem Teilstück des Flurstückes 5, Flur 15, Gemarkung Holzen:

Code	ÖW	qm	BP-B	Code	GW 1	qm	BP-P
Acker - HAO	6	4.120	24.720	Obstwiese HK21	17	4.120	70.040

BP-B – Biotopwert Bestand BP-P – Biotopwert Planung GW1 – Potentieller Ökologischer Gesamtwert nach 25 Jahren

Wert Bestand	24.720 BP-B
Wert Planung	70.040 BP-P
Ausgleich	**45.320 BP**

Der gesetzliche Ausgleich wird durch die Maßnahmen A1.1 (80 % Anteil des Vorhabenträgers – 3.296 m²) und A 1.2 (20 % Anteil der Stadt Dortmund – 824 m²) zu 100 % nachgewiesen.

Freiwilliger ökologischer Ausgleich (1:1 Ausgleich)
Für die Inanspruchnahme von Fläche, die im Flächennutzungsplan (FNP) als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist.
- **Verlust von 14.160 m² Freiraum**

Dieser Ausgleich erfolgt auf folgenden Flurstücken, Gemarkung Holzen, Flur 15

Flurstück 157	1.457 m²
Flurstück 156 (anteilig)	9.093 m²
Flurstück 5 (anteilig)	787 m²
Summe	**11.337 m²**

Dieser Ausgleich kann insgesamt nur zu 80 % nachgewiesen werden. Der 100 % Nachweis ist durch die Veränderung der Ausgleichsfläche an dieser Stelle nicht möglich. Die erforderlichen 80 % des Vorhabenträgers werden mit der Maßnahme A 2.1 nachgewiesen. Die Stadt Dortmund kann ihren Anteil (20 %) des Ausgleiches auf der Fläche nicht erfüllen. Dieser Anteil wird durch das Umweltamt durch bereits geleistete Maßnahmen an anderer Stelle abgebucht. Es handelt sich konkret um 2.832 m² fehlende Fläche, für die insgesamt 31.860 BP (2.832 m² x 12,50 € x 0,9) vom „Ökokonto“ abzuziehen sind.

...

Die vorgesehenen ökologischen Ausgleichsmaßnahmen A 1.1 , A 1.2 und A2.1 sind spätestens in der folgenden Pflanzperiode nach Realisierung der Baustraße (Beginn der Baumaßnahmen) durchzuführen. Hinsichtlich der Ausgleichsmaßnahmen gilt, dass sie in einer Vegetationsperiode zu erfolgen haben. Zuvor ist ein Pflanzplan zu erstellen und mit dem Umweltamt abzustimmen. Die Abnahme der Ausgleichsmaßnahmen hat durch das Umweltamt zu erfolgen. Ein Abnahmeprotokoll ist vorzulegen.

Diese Vorgaben sind in den Inhalt des städtebaulichen Vertrages mit dem Vorhabenträger aufgenommen worden.

Für die Kosten der Inanspruchnahme der Teilfläche des städtischen Flurstückes 5 seitens des Vorhabenträgers, wurde eine Vereinbarung zwischen dem Vorhabenträger und dem Liegenschaftsamt geschlossen. Dieser finanzielle Ausgleich in Höhe von ca. 31.000,-- € hat vor Inkrafttreten des VEP Hö 244 zu erfolgen.
Die Ausgleichsmaßnahmen auf der planexternen Fläche werden insgesamt von dem Vorhabenträger durchgeführt. Hierzu zählen auch die anteiligen Maßnahmen der Stadt Dortmund auf der Fläche A 1.2 . Für die Durchführung der Maßnahmen erhält der Vorhabenträger eine Kostenerstattung in Höhe von 6.180,00 €. Die Summe errechnet sich aus:
Ausgleich gem. § 21 BNatSchG 824 m² x 7,50 € = 6.180,-- €

Diese Kosten werden im Rahmen der Vermarktung der Grundstücke durch das Liegenschaftsamt umgelegt, so dass der Stadt keine Kosten entstehen.

8. Umweltbelange

8.1 Altlasten / Bodenverunreinigungen

In der Karte über Altablagerungen und Altstandorte ist das Plangebiet nicht als Verdachtsfläche gekennzeichnet. Auch sonst liegen keine Erkenntnisse über Altlasten vor.

8.2 Lärmschutz

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hö 244 -Sommerbergweg- hat sich das Erfordernis ergeben, eine Lärmsituation zu beurteilen, die im wesentlichen durch den Verkehr auf der Straße Sommerbergweg bestimmt ist. Die Höchstener Straße im Norden des Planbereiches kann aufgrund ihrer Entfernung zur geplanten nördlichen Bebauung (ca. 100 m) unberücksichtigt bleiben. Nach § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind für bestimmte Nutzung vorgesehene Flächen einander so zuzurechnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.
Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hö 244 wurde durch den Vorhabenträger eine lärmtechnische Beurteilung vorgelegt, die eine durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge von DTV =3000 KfZ/24 Std. als Prognose vorsieht. Diese ergibt bei freier Schallausbreitung einen Mittellungspegel tags/nachts von 57/48 dB(A). Auf der Nordseite des Sommerbergweges ist bereits eine relativ dichte Straßenrandbebauung realisiert. Diese dient der geplanten Bebauung im Planbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes quasi als aktiver Schallschutz, sodass die Überschreitung der Orientierungswerte von 2/3 dB(A) tags/nachts bis zum Erreichen des Planbereiches (ca. 55 m) bereits abgebaut ist und somit für die südlichen Freiflächen und Gebäude die Orientierungswerte eingehalten werden. Bei

...

freier Schallausbreitung wäre bei der bereits genannten Entfernung zur geplanten Bebauung schon eine Reduzierung der Tag/Nachtwerte von ca. 2,5 dB(A) gegeben.
Durch diese Gegebenheiten werden Schallschutzmaßnahmen nicht erforderlich.

Da allerdings im Einzelfall eine Überschreitung der Orientierungswerte nicht ausgeschlossen werden kann, wird in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan unter der Ziffer 4 eine textliche Festsetzung „Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)“ aufgenommen. Danach muss im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen werden, dass die Innenschallpegel für allgemeine Wohngebiete nicht überschritten werden.

8.3 Allgemeine Luftbelastung

Aus vorliegenden Untersuchungen kann festgehalten werden, dass es in diesem Raum kaum erhebliche Belastungen durch Luftschadstoffe gibt.

8.4 Methanausgasungen

Von der Stadt Dortmund ist im Januar 1999 die „Arbeitskarte der potenziellen Methangasaustritte im Stadtgebiet Dortmund“ herausgegeben worden. Das Bebauungsgebiet liegt in der Zone 0. Dies bedeutet, dass Methangasaustritte nicht zu erwarten sind.

8.5 Bergbauliche Einwirkungen

Bergbauliche Einwirkungen sind nach Aussagen der Bergwerksgesellschaften in dem Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

8.6 Grundwasserschutz

Das Plangebiet ist Flächenbestandteil einer Wasserschutzzone III für den Einzugsbereich Ruhr. Gemäß der „Wasserschutzgebietsverordnung Dortmunder Stadtwerke“ (Musterverordnung der Bezirksregierung-Arnsberg) handelt es sich bei der Planungsabsicht Wohngebiet und Ausgleichsfläche um eine zulässige Nutzungsform in der Wasserschutzzone III. Demnach ist der Grundwasserschutz nicht von der Planungsabsicht betroffen.

8.7 Überschwemmungsgebiet

Die nächstgelegenen Fließgewässer sind laut Fließgewässerkarte 1991 der „Heimatbach", der ca. 350 m nördlich des Plangebietes verläuft sowie der „Krinkelbach“ der ca. 500 m südlich des Plangebietes verläuft. Für die vorgesehene Bauflächenausweisung ist somit § 32 Wasserhaushaltsgesetz – Überschwemmungsgebiete- nicht relevant (Festsetzung von Retentionsflächen für mögliche Überschwemmungen).

...

8.8 Umweltverträglichkeitsprüfung

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 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 Umweltverträglichkeitsprüfung (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.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Hö 244 -Sommerbergweg- 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 § 19 Abs.2 BauNVO die Vorprüfpflicht des Einzelfalles sowie ab 10 ha Grundfläche der Schwellenwert für die UVP-Pflichtigkeit gegeben.
Der Planbereich des Bebauungsplanes Hö 244 -Sommerbergweg- incl. externer ökologischer Ausgleichsfläche beläuft sich auf 29.657 m². Nimmt man die Gesamtfläche des Bebauungsplanes in Höhe von ca. 2,96 ha zum Prüfmaßstab, so sind hiervon die Freiflächen von der geplanten Wohnbaufläche abzuziehen. Als Freifläche ist enthalten: die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (1,54 ha). Das Zwischenergebnis Wohnbaufläche abzüglich Freiflächen beträgt somit 1,59 ha (3,13 ha - 1,54 ha).
Das Zwischenergebnis in Höhe von 1,42 ha setzt sich zusammen aus der geplanten Bebauung (1,23 ha) sowie der Verkehrsfläche (0,19 ha).
Die GRZ wird mit 0,4 für das Baugebiet festgesetzt. Legt man die GRZ mit 0,4 für das insgesamt 1,23 ha große Wohngebiet zugrunde, können insgesamt ca. 0,49 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. 0,49 ha (12.300 m² x 0,4 GRZ) maßgeblich. Somit ist das Vorhaben unter Bezug auf die Anlage 1 zum UVPG, Nr. 18.7 - Städtebauprojekt - nicht vorprüfpflichtig.

Es liegt eine UVP- Stellungnahme vom Umweltamt, (Stand 13.02.1995) vor. Der Planbereich erstreckte sich ursprünglich auf die gesamte landwirtschaftliche Fläche, angrenzend an die Bestandsbebauung in östlicher Richtung am Verbindungsweg.

In der zusammenfassenden Bewertung wird die Bebauung als Eingriff in den Naturhaushalt dargestellt. Besonders die Beeinträchtigung der Bodenfunktionen, die zusätzlichen Belastungen des Klimas sowie die Veränderung des Landschaftsbildes stehen an diesem Standort

...

im Vordergrund. Die Ausgleichsmaßnahmen sollten daher am Standort selbst stattfinden. Da keine Flächenverfügbarkeit der westlich angrenzenden Obstwiese besteht, wurde auf eine in der Nähe liegende Fläche ausgewichen (siehe Kapitel 7.4).

9. Ver- und Entsorgung

9.1 Versorgung

Der Anschluss der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Wasser) erfolgt in Abstimmung mit den zuständigen Versorgungsunternehmen in Anbindung an das vorhandene Netz.

9.2 Entsorgung

Da das Plangebiet Flächenbestandteil einer Wasserschutzzone III für den Einzugsbereich Ruhr ist, ist bei der Planung und der Errichtung der baulichen Anlagen sowie den damit in Verbindung stehenden infrastrukturellen Erfordernissen (z.B. Abwasseranlagen) die z.Z. gültige Fassung der „Wasserschutzgebietsverordnung de Dortmunder Stadtwerke" zu beachten.

9.2.1 Schmutzwasserbeseitigung

Die Entwässerung des Planbereiches ist durch den vorhandenen Mischwasserkanal in der Knappstraße gesichert. Das anfallende häusliche Schmutzwasser aus dem Planbereich soll über ein geplantes Mischwasserkanalnetz an den vorhandenen Kanal in der Knappstraße angeschlossen werden. Dafür wird eine ca. 3,00 m breite Grundstückfläche (Belastungsfläche) außerhalb des Planbereiches, nördlich des Hauses Knappstraße 26, benötigt.
Die Verfügbarkeit dieser Fläche wurde bereits über eine entsprechende Grunddienstbarkeit gesichert.

9.2.2 Niederschlagswasserbeseitigung

Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ist gem. § 51 a Wassergesetz für das Land Nordrhein- Westfalen (Landeswassergesetz LWG) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 25.06.95 (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. Die dafür erforderlichen Anlagen müssen den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen.
Von der Verpflichtung zur Versickerung, Verrieselung oder Gewässereinleitung ausgenommen ist gemäß § 51 a Abs. 4 LWG Niederschlagswasser, das
a) ohne Vermischung mit Schmutzwasser in einer vorhandenen Kanalisation (Trennsystem) abgeleitet wird oder
b) aufgrund einer nach bisherigem Recht genehmigten Kanalisationsplanung gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt wird oder werden soll, wenn der technische oder wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig ist.
Hinsichtlich des Niederschlagswassers ist, unter Hinzuziehung der „Satzung über die Entwässerung von Grundstücken in der Stadt Dortmund" vom 17.12.1996, zu prüfen, ob der Abfluss des Niederschlagswassers von den abflusswirksamen Flächen durch geeignete

...

Maßnahmen, wie z. B. Versickerung oder Rückhaltung, zu verhindern, zu vermindern oder merklich zu verlangsamen ist.

Für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gab der Vorhabenträger die folgenden Gutachten in Auftrag:
- Hydrogeologisches Gutachten zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes, Geotechnisches Büro Dr. Paul Butenweg GmbH, Waltrop, 13.11.1996;
- Bodenuntersuchung im Hinblick auf die geplante Versickerung von Niederschlagswasser, Grundbauinstitut in Dortmund, 13.09.2001;
- Entwässerungskonzept Regenwasser, Koster & Kremke, Kamen, 21.11.2001;
- Ergebnisse der Bodenuntersuchungen vom 07.02.02, Koster & Kremke, 12.02.2002.

Die durch die Gutachten ermittelten ungünstigen k_f-Werte (Durchlässigkeitsbeiwerte des Bodens) für den Planbereich lassen eine Versickerung der Niederschlagsabflüsse nicht zu. Die Entwässerung muss daher im Mischsystem erfolgen. In Abstimmung mit dem staatlichen Umweltamt Hagen und dem Umweltamt der Stadt Dortmund wurde durch das Tiefbauamt der Stadt Dortmund festgelegt, dass das anfallende Niederschlagswasser von den privaten Grundstücken und den öffentlichen Verkehrsflächen über einen geplanten ca. 290 m langen Mischwasserkanal, der mit einem ca. 40 m langen Stauraumkanal zu versehen ist, in den vorhandenen Kanal in der Knappstraße einzuleiten ist. Der ca. 40 m lange Stauraumkanal wird erforderlich, da hydraulisch der Kanal in der Knappstraße nahezu voll ausgelastet ist und somit nicht mehr als 15 l/s in den Kanal eingeleitet werden dürfen.

Der Anschluss an den Mischwasserkanal in der Knappstraße erfolgt innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes über eine 3,00 m breite festgesetzte Belastungsfläche und außerhalb des Planbereiches nördlich des Hauses Knappstraße 26 über eine 3,00 m breite Grundstücksfläche. Die Verfügbarkeit der letztgenannten Fläche wurde bereits über eine entsprechende Grunddienstbarkeit gesichert.
Die Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser auf den privaten Flächen ist grundsätzlich zulässig.

9.2.3 Hausmüllentsorgung

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan so konzipiert, dass sie von den Fahrzeugen der Entsorgung Dortmund GmbH (EDG) befahren werden können. Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan westlich gelegene Einzel- und Doppelhausbebauung soll über ca. 30,00 m lange Belastungsflächen erschlossen werden. Um auch hier eine zukünftige Abfallentsorgung sichern zu können, ist es aus der Sicht der Entsorgung Dortmund GmbH (EDG) erforderlich, Flächen für Gemeinschaftsmüllbehälter festzusetzen. Auf der Westseite der Erschließungsstraße ist jeweils in Höhe der vier Baufelder ein Standort für Gemeinschaftsmüllbehälter festgesetzt.

10. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Da nicht auszuschließen ist, dass bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler entdeckt werden, wird für diesen Fall im vorhabenbezogenen Bebauungsplan über einen entsprechenden Hinweis auf die Melde- und Sicherungspflicht hingewiesen.

...

11. Städtebauliche Zahlenwerte

Verkehrsflächen	1.900 qm
Allgemeines Wohngebiet	12.300 qm
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	15.457 qm
Gesamtfläche	**29.657 qm**

geplante Wohneinheiten ca. 25

12. Kosten

Im Rahmen des Trägerbeteiligungsverfahrens wurden für die Realisierung der Planung Kosten (Grunderwerb, Straßen- und Kanalbau) in Höhe von ca. 731.147,00 € ermittelt.

Da die Planung durch einen Vorhabenträger realisiert werden soll und hierzu bis zum Satzungsbeschluss der Durchführungsvertrag Teil B mit dem Vorhabenträger geschlossen wird, entstehen der Stadt keine Kosten.

Dortmund, den 06.06.2003

Ostholt
Ltd. Städt. Verw.-Dir.