1. Ausfertigung

STADT
PLANUNGSAMT
DORTMUND

Begründung

zum Vorhaben- und
Erschließungsplan
(vorhabenbezogener
Bebauungsplan)

Hö 246
- Benninghofer Mark -

Satzung

B E G R Ü N D U N G

zum
Vorhaben- und Erschließungsplan
(vorhabenbezogener Bebauungsplan)

Hö 246
- Benninghofer Mark –

Inhalt:

1.	Lage des Planungsgebietes und Bestandssituation	4
1.1	Lage des Plangebietes	4
1.2	Bestandssituation	4
2.	Anlass und Ziel der Planung	4
3.	Planungsrechtliche Vorgaben	5
3.1	Gebietsentwicklungsplanung	5
3.2	Flächennutzungsplanung	5
3.3	Bebauungsplanung	5
3.4	Landschaftsplanung	5
4.	Erläuterungen und Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes	6
4.1	Vorhabenträger	6
4.2	Anforderungen	6
4.3	Vorhabenbeschreibung	6
4.3.1	Städtebauliches Konzept	6
4.3.2	Art der baulichen Nutzung	7
4.3.3	Maß der baulichen Nutzung	7
4.3.4	Überbaubare Grundstücksflächen	7
4.3.5	Gestaltungsvorschriften	8
5.	Erschließung	8
5.1	Äußere Erschließung	9
5.2	Innere Erschließung	9
5.3	Aktualisierte Verkehrsuntersuchung	9
5.4	Ruhender Verkehr	11
5.5	Öffentlicher Personennahverkehr	11
6.	Grünflächen	12
7.	Maßnahmen zur Grünordnung und Landschaftspflege	12
7.1	Gesetzliche Grundlagen	12
7.2	Bestandsanalyse	12
7.3	Eingriffe in Natur und Landschaft	13
7.4	Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen	14
7.5	Eingriffs-/Ausgleichsbilanz	15
8.	Umweltbelange	17
8.1	Altlasten	17
8.2	Methangasaustritte	17
8.3	Lärmschutz	17

9.	Ver- und Entsorgung	18
	9.1 Versorgungskonzept	18
	9.2 Ver- und Entsorgung	19
	9.3 Beseitigung des Niederschlagswassers	19
10.	Denkmalschutz und Denkmalpflege	20
11.	Bergbauliche Einwirkungen	20
12.	Flächenbilanz	21
13.	Kosten	21
14.	Planverwirklichung	21

1. Lage des Plangebietes und Bestandsituation

1.1 Lage des Plangebietes

Der Planbereich liegt im Süden von Dortmund in der Gemarkung Benninghofen, Flur 4 im Stadtbezirk Hörde, und zwar im Ortsteil Höchsten. Die Planbereichsgrenze verläuft im Norden etwa 85 m parallel zur Benninghofer Straße, im Osten etwa 50 m parallel zur Wittbräucker Straße, im Süden etwa 30 m parallel zur Straße „Schlapper Pfad" und im Westen etwa 30 m parallel zur Straße „Kurze Heed".

Die genannten Straßen sind mit einer Straßenrandbebauung bebaut und bilden durch ihren großen Abstand zueinander eine unbebaute Freifläche. Das gesamte Plangebiet umfaßt eine Fläche von ca. 1,8 ha.

1.2 Bestandssituation

Der zu überplanende Bereich befindet sich innerhalb eines gewachsenen Wohngebietes. Die umliegende Bebauung ist geprägt durch eine lockere, durchgrünte Bebauung mit vorrangig ein- und zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern. Der für eine Bebauung vorgesehene Bereich stellt sich im nördlichen Teilgebiet als eine Grünfläche dar, die als Wiese und Weide genutzt wird. In diesem Bereich sind jüngere Obstbaumpflanzungen durchgeführt worden. Im Kernbereich befinden sich ältere Obstbaumbestände sowie Privatgärten mit unterschiedlichem Gehölzbestand und Heckenstrukturen.

Die nahe, östlich gelegene B 234 - Wittbräucker Straße - liegt einige Meter über dem Niveau des Plangebietes. Die Böschung ist zum Teil mit Büschen und Sträuchern bewachsen. Das Höhenniveau der Wittbräucker Straße liegt ca. 186,60 m über NN und weist ein Gefälle nach Westen auf.

2. Anlass und Ziel der Planung

Die Versorgung der Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum sicherzustellen, ist eine der vordringlichen Aufgaben kommunalen Handelns. Auch im Stadtbezirk Hörde besteht nach wie vor ein Bedarf an Wohnbauflächen im Eigenheimsektor.

In seiner Sitzung am 18.06.1998 hat der Rat der Stadt Dortmund ein Programm zur Förderung des Eigenheimbaus beschlossen.

Hintergrund dieser stadtentwicklungspolitischen Zielsetzungen ist unter anderem die hohe Abwanderungsrate der Dortmunder Bevölkerung in die Umlandgemeinden. 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 Eigentums für die Dortmunder Bevölkerung durch Entwicklung disponibler Grundstücksflächen.

Es besteht nunmehr die Intention, in der Bennighofer Mark die Voraussetzungen für einen Eigenheimbau in guter Wohnlage zu schaffen. Darüber hinaus besteht seitens der Grundstückseigentümer ein konkretes Interesse an einer kurzfristigen Realisierung einer Wohnbebauung in dem vorliegenden Bereich.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für ein Eigenheimgebiet mit 35 Wohneinheiten, den hierfür erforderlichen Bau der inneren Erschließung, der Gebäude sowie der Gestaltung der Freiflächen bilden.

Durch die bereits vorhandenen infrastrukturellen Einrichtungen (Schule, Geschäfte) und die technischen Voraussetzungen (Straßennetz und Kanalisation in der Straße „Kurze Heed") bietet sich eine behutsame Erweiterung des Siedlungsbestandes aus städtebaulicher und stadtwirtschaftlicher Sicht an.

3. Planungsrechtliche Vorgaben

3.1 Gebietsentwicklungsplan

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP) Dortmund-Unna-Hamm sieht für den beplanten Bereich „Wohnsiedlungsbereich (WSB)" vor.

3.2 Flächennutzungsplanung

Der seit dem 27.06.85 rechtsverbindliche Flächennutzungsplan stellt für den Planbereich „Wohnbaufläche" dar.

3.3 Bebauungsplanung

Der seit Juli 1974 rechtsverbindliche Bebauungsplan We 128 beinhaltet Festsetzungen für ein Grundstück an der Straße Kurze Heed. Der Bebauungsplan sieht für das Flurstück 1341 die Festsetzung „Reines Wohngebiet, zweigeschossig mit einer GRZ von 0,4 und GFZ von 0,8" vor. Das Baufenster weist eine Bautiefe von 20 m sowie eine Länge von 16 m auf. Nördlich ist eine 4 m breite öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, die u.a. die hinteren Bereiche der Grundstücke an der Straße „Lange Heed" Nr. 6 bis 10 erschließt.

3.4 Landschaftsplanung

Im Entwurf des Landschaftsplanes Dortmund-Süd sind für das Plangebiet keine Festsetzungen getroffen.

4. Erläuterungen und Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes

4.1 Vorhabenträger

Die Vorhabenträgerin ist die

Park an der Heed GmbH
Maulwurfsweg 57
44267 Dortmund.

Die Vorhabenträgerin hat der Verwaltung gegenüber dargelegt, dass sie bereit und in der Lage ist, das Vorhaben zu planen und termingerecht zu realisieren.

4.2 Anforderungen

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 sog. 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.
Die Satzung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, insbesondere mit § 1 Abs. 3 bis 6 BauGB vereinbar sein. Sie ist aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Auch diese Anforderungen werden erfüllt.

4.3 Vorhabenbeschreibung

4.3.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht die Entwicklung von zwei separaten Wohngebieten vor, die über zwei, ca. 200 m auseinanderliegende Erschließungsstiche erschlossen werden. Die Erschließung des nördlichen Wohnquartieres mit 18 Wohneinheiten erfolgt von der Kurzen Heed aus; der südliche Bebauungsbereich mit 17 Wohneinheiten wird von der Wittbräucker Straße aus erschlossen. Die Häuser orientieren sich entlang der geplanten öffentlichen Verkehrsflächen. Lediglich im nördlichen Baugebiet werden zwei Einzelhausgrundstücke ausgebildet, die nicht direkt an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegen, sondern über eine private Zuwegung erschlossen werden. Zwischen den beiden Wohnquartieren liegt eine zentrale private Grünfläche.

Durch die Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird sichergestellt, dass sich die geplante Wohnbebauung nach Größe und Form sowie Anordnung der Baukörper harmonisch in die vorhandene Baustruktur einfügt.

4.3.2 Art der baulichen Nutzung

Für das Baugebiet wird einheitlich die Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Entsprechend dem Gestaltungsplan sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser geplant. Im Zufahrtsbereich der Straße „Kurze Heed" wird durch die geplante Erschließung die bisherige Festsetzung im Bebauungsplan We 128 den heutigen Erfordernissen einer öffentlichen Erschließung angepasst und entsprechend geändert.

Für die einzelnen Baufelder werden „Einzel- u. Doppelhäuser" festgesetzt. Insgesamt sind 14 Doppelhäuser mit 28 Wohneinheiten und 7 Einzelhäuser vorgesehen. Die Nutzung beschränkt sich auf Wohnen; die weiteren zulässigen Nutzungen eines Allgemeinen Wohngebietes sind hier nicht vorgesehen. Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen eines Allgemeinen Wohngebietes werden durch textliche Festsetzung ausgeschlossen.

4.3.3 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird einheitlich festgesetzt:

- Maximale Firsthöhe über Normal Null
- Grundflächenzahl (GRZ) 0,4
- Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,8.

Die Firsthöhen für die Einzel- und Doppelhäuser werden über Normal Null festgesetzt, um eine einheitliche und auf das bauliche Umfeld abgestimmte Höhenentwicklung zu gewährleisten. Hierfür wird eine maximale Firsthöhe von ca. 9,70 m zugrundegelegt. Als Ermittlungsgröße für die festgesetzten Firsthöhen wird das Geländeniveau der geplanten Erschließungsstraße, basierend auf dem Ausbauentwurf harangezogen. Diese Festsetzung ist ausreichend bestimmt, so dass auf die Festsetzung einer Geschossigkeit verzichtet werden kann.

Um die künftige Ausnutzung der geplanten Wohnbebauung den Bestandsstrukturen anzupassen und die Erschließungsanlagen nicht zu überlasten, wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB eine Beschränkung der Wohneinheiten auf eine Wohnungseinheit pro Gebäude festgesetzt.

4.3.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt und orientieren sich vorrangig an den öffentlichen Erschließungswegen. Sie umschließen die im Grünordnungsplan dargestellten Einzel- u. Doppelhäuser und weisen eine Tiefe von durchschnittlich 13 m auf.

Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen möglich.

4.3.5 Gestaltungsvorschriften

a) Dachform, -aufbauten, -einschnitte

Als Dachform wird für die beiden neuen Baugebiete einheitlich die Dachform Satteldach mit einer Neigung von 30° bis 45° festgesetzt. Innerhalb des Planbereiches sind für die geplante Wohnbebauung bei der festgesetzten Dachform "Satteldach" Dachaufbauten (Dachgauben) und Dacheinschnitte allgemein zulässig.

Die Breite von Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitten darf das Maß der Hälfte der darunter liegenden Gebäudewand eines Einzelhauses bzw. einer Doppelhaushälfte oder eines Hauses einer Hausgruppe nicht überschreiten. Es ist auch zulässig, Dachaufbauten in Form von Erker-Vorbauten vorzusehen.

Diese Festsetzungen werden getroffen, um in Verbindung mit der Firsthöhenbegrenzung ein homogenes Erscheinungsbild zu gewährleisten.

b) Einfriedungen

Ein typisches Gestaltungselement ist die Pflanzung von Hecken als Einfriedung von Grundstücken. Aus der Ortstypik heraus erfolgt deshalb die Festsetzung, dass im Falle der Einfriedung von Grundstücken ausschließlich Hecken oder freiwachsende Gehölzstreifen zu pflanzen sind. Ausgenommen sind hiervon Sichtschutzmaßnahmen im Bereich von Terrassen am Gebäude. Holzzäune sind in Verbindung mit Pflanzungen zulässig, wenn diese eine Gesamthöhe von 1,0 m nicht überschreiten. Die Heckenpflanzungen sind im Grünordnungsplan dargestellt. Da die Maßnahme auch aufgrund der ökologischen Funktion erfolgt, erfolgt die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB (vgl. Pkt. 7.4).

Im Bereich zweier, der Wittbräucker Straße nächstgelegenen Baugrundstücke werden aus schallschutztechnischen Erfordernissen jeweils Schallschutzmaßnahmen in Form einer 2 m hohen, begrünten Holzwand festgesetzt.

5 Erschließung

5.1 Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist über die Straße „Kurze Heed" (für das nördliche Baugebiet) und über die Wittbräucker Straße (für das südliche Baugebiet) an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden. Die Wittbräucker Straße ist in diesem Abschnitt als B 234 – Ortsdurchfahrt – klassifiziert und beidseitig angebaut.

5.2 Innere Erschließung

Die geplanten Erschließungsstraßen sollen als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Mischverkehrsflächen) mit einer Breite von 5,50 m, d.h., ohne getrennte Fahrbahnen und Gehwege ausgebaut werden. Der Anschlussbereich der geplanten südlichen Erschließungsstraße an die Wittbräucker Straße soll auf einer Länge von ca. 30 m im Separationsprinzip mit einem einseitigen Fußweg ausgebildet werden. Im Anschlussbereich an die Straße „Kurze Heed" ist das Separationsprinzip nicht erforderlich.

Die vorgesehene Anbindung des nördlichen Quartieres an die „Kurze Heed" gegenüber einer möglichen Anbindung an die Wittbräucker Straße erfolgt aufgrund folgender Aspekte:

- Der oftmals überlastete Knotenpunkt Wittbräucker Straße / Benninghofer Straße / Höchstener Straße mit den Rückstaulängen im Kreuzungsbereich zu den verkehrlichen Spitzenstunden weist bereits heute eine hohe verkehrliche Belastung auf, das trifft insbesondere auf den südlichen Ast der Wittbräucker Straße mit erheblichen Rückstaulängen zu.

- In der Ausfahrt des Wohnquartieres müsste ein ausschließliches Rechtsabbiegen in die Wittbräucker Straße vorgeschrieben werden. Eine Einhaltung dieses Gebotes ist nicht stringent zu erwarten, so dass bei Missachtung mit entsprechenden Unfallgefahren durch riskante Fahrmanöver gerechnet werden müsste.

- Darüber hinaus würden sich Überschneidungen mit dem Sparkassenverkehr ergeben.

Die Anbindung der beiden zentralen Einzelgrundstücke erfolgt in südlicher Verlängerung der nördlichen Wendeanlage über eine private Zuwegung, die über eine Belastungsfläche gesichert wird.

5.3 Aktualisierte Verkehrsuntersuchung

Am 17.10.2000 wurde im Zeitraum 7:00 bis 9:00 Uhr (morgendliche Hauptverkehrszeit) und 15:00 bis 19:00 Uhr (nachmittägliche Hauptverkehrszeit) eine weitere Verkehrszählung durchgeführt. Betrachtet wurden die Knotenpunkte Wittbräucker Strasse/ Benninghofer Strasse/Höchstener Strasse (im folgenden als „Hauptknoten" bezeichnet) und Benninghofer Strasse/Lange Heed. Die Zählungen und weitere verkehrstechnische Untersuchungen wurden von dem Ingenieurbüro Dr. Rüth Consult durchgeführt.

Im Vergleich zu den früheren Verkehrszählungen (morgendliche Hauptverkehrszeit am 11.06.1997 und nachmittägliche Hauptverkehrszeit am 05.11.1998) zeigen sich im „Hauptknoten" folgende Entwicklungen:

- Die Gesamtverkehrsbelastung ist nahezu konstant geblieben (morgens: -0,5%, nachmittags: +3%).

- Die geringe Zunahme der Belastung am Nachmittag wird allein von der Höchstener Strasse und von der Wittbräucker Strasse verursacht.
- Der Zufluss aus der Benninghofer Strasse hat dagegen von 1997/98 bis heute um über 6% (morgens) bzw. 4% (nachmittags) abgenommen.

Der Verkehrsgutachter Dr. Rüth hat festgestellt, dass „in der morgendlichen Erhebungszeit kein über die einzelne Signalphase hinausgehender Rückstau zu registrieren" (Verkehrsgutachten zum Bebauungsvorhaben „Park an der Heed" in Dortmund-Höchsten, Dr. Rüth Consult, Oktober 2000, S. 6) war. In diesem Zeitraum ist folglich eine gute Verkehrsqualität auch für die Verkehre aus dem bestehenden Wohngebiet an der Kurzen/Langen Heed gewährleistet.

Am Nachmittag des 17.10.2000 „reichte der Rückstau um 15:10 Uhr für kurze Zeit bis hinter die Einmündung Lange Heed. Bis 16:30 Uhr waren etwa 100 m Rückstau vor dem Hauptknoten festzustellen. Ab etwa 16:30 bis kurz vor 19:00 Uhr erstreckte sich dann der Rückstau relativ beständig bis etwa zum Niederhofener Kohlenweg" (siehe Gutachten S. 6).

Nach den Beobachtungen des Gutachters werden Kraftfahrzeugführer, die von der Benninghofer Strasse in die Lange Heed abbiegen oder auf die Benninghofer Strasse auffahren wollen, von den im Rückstau der Benninghofer Strasse wartenden Kraftfahrzeugen in aller Regel „durchgelassen". Bewohner des bestehenden Wohngebietes Lange/Kurze Heed müssen daher maximal die Zeitverluste hinnehmen, die sich aus dem Rückstau zwischen Lange Heed und Wittbräucker Strasse ergeben, wenn sie in diese Richtung fahren wollen. Dieser Rückstau ist auf einen Zeitraum von vier Stunden des Tages begrenzt.

Zwischen Lange Heed und Wittbräucker Strasse liegen rd. 125 m Strasse. Hier können sich somit ca. 20 bis 24 Pkw aufstauen. In einem Signalumlauf (einmalige Abfolge aller Grünzeiten für die einzelnen Fahrspuren an einem Knotenpunkt) können am Hauptknoten mindestens 12 Pkw aus der Benninghofer Strasse nach rechts in die Wittbräucker Strasse abfliessen. Dieser Wert ergibt sich aus der Grünzeit für die Benninghofer Strasse von 24 s je Signalumlauf, die sich bei Vollauslastung des verkehrsabhängig gesteuerten Knotenpunktes einstellt. Faktisch ist der Abfluss aus der Benninghofer Strasse jedoch deutlich höher, da in der Knotenpunktzufahrt zwei Aufstellspuren vorhanden sind und daher gleichzeitig nach links und nach rechts abgebogen werden kann.

Damit betragen die maximalen, staubedingten Zeitverluste für Bewohner des Bereiches Kurze/Lange Heed am Nachmittag weniger als 2 Minuten. Dieser staubedingte Zeitverlust tritt nur für diejenigen auf, die aus der Langen Heed über die Benninghofer Strasse zur Wittbräucker Strasse fahren wollen. Aus den Ergebnissen der Verkehrszählung vom 17.10.2000 ergibt sich ein durchschnittlicher Abfluss von rd. 15 Kfz je Signalumlauf, so dass die hinzunehmenden Wartezeiten noch kürzer sind.

Der Gutachter hat darüber hinaus festgestellt, dass der Hauptknoten im heutigen Zustand teilweise nicht seine volle Leistungsfähigkeit erreichen kann, da Kraftfahrzeugführer verbotswidrig in die überstaute Kreuzung einfahren und damit den Abfluss für nachfolgende Ströme blockieren. Bei vernünftigem Verkehrsverhalten wäre somit eine bessere Verkehrsqualität erreichbar.

Über die Lange Heed/Kurze Heed sollen 18 zusätzliche Wohneinheiten an die Benninghofer Strasse angebunden werden. In der nachmittäglichen Hauptverkehrszeit ergeben sich nach gutachterlicher Einschätzung dadurch bis zu je 10 zusätzliche Kfz-Fahrten in der Einmündung Lange Heed/Benninghofer Strasse, wobei im Sinne einer worst case-Betrachtung davon ausgegangen wird, das ein Viertel (25%) des gesamten Tagesverkehrs der neuen Bebauung in dieser Spitzenstunde abgewickelt wird. (Zum Vergleich: Der Spitzenstundenanteil am Tagesverkehr auf Dortmunder Hauptverkehrsstrassen liegt üblicherweise bei ca. 8%.)

Der Gutachter kommt trotz dieser worst case-Annahmen zu dem Ergebnis, dass das Ein- und Ausfahren in die bzw. aus der langen Heed auch zukünftig relativ problemlos möglich sein werden. Dies gilt umso mehr, als „im Rückstau der Benninghofer Strasse in den meisten Fällen Ein- bzw. Ausfahrlücken offen gehalten werden" (siehe Gutachten S. 10), wodurch sich die Zeitverluste gegenüber den Annahmen des verwendeten Berechnungsverfahrens sogar noch verringern.

Am Hauptknoten wird die Zusatzbelastung nicht spürbar sein. Sie beträgt rechnerisch lediglich 1% der heutigen Gesamtbelastung des Knotenpunktes und liegt damit in der üblichen Schwankungsbreite des täglichen Gesamtverkehrsaufkommens.

Der Gutachter kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, „dass das geplante Bauprojekt an der Kurzen Heed als „verkehrsverträglich" eingestuft werden kann. Zusätzlich wird darauf hingewiesen, dass die Wittbräucker Strasse in Zukunft wesentlich geringer belastet sein wird, wenn die B 236n im letzten Bauabschnitt bis zur Stadtgrenze Schwerte fertiggestellt ist. Der Hauptknoten Wittbräucker Strasse/Benninghofer Strasse/Höchstener Strasse wird dann so stark entlastet, dass auch in der nachmittäglichen Hauptverkehrszeit nicht mehr mit Rückstau zu rechnen ist.

5.4 Ruhender Verkehr

Der private ruhende Verkehr wird auf den jeweiligen Privatgrundstücken untergebracht. Erfahrungsgemäß sollte ein Stellplatznachweis von 1 : 2 zugrundegelegt werden. Dies ist über Garagen auf den Grundstücken und die Nutzung der jeweiligen Zufahrten gewährleistet. Für den Besucherverkehr sind 7 öffentliche PKW-Stellplätze vorgesehen.

5.5 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Dortmunder Stadtwerke verkehren über die Benninghofer Straße und Wittbräucker Straße mit den Buslinien 441 und 442. Die Haltestellen sind vom Planbereich in ca. 200 m fußläufiger Entfernung erreichbar.

6. Grünflächen

Im zentralen Bereich des Plangebietes werden private Grünflächen "Hausgärten" festgesetzt. Hierdurch entsteht ein Zwischengrün zwischen den beiden geplanten Wohngebieten.

7. Maßnahmen zur Grünordnung und Landschaftspflege

7.1 Gesetzliche Grundlagen

Nach § 8 a BNatSchG ist über Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bauleitplanes zu erwarten sind, nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Gemäß § 1 a BauGB sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 die Vermeidung sowie der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen.
Der Geltungsbereich wird planungsrechtlich nach § 34 BauGB als unverplanter Innenbereich eingestuft. Bereiche nach § 34 unterliegen gemäß § 8a Abs. 2 BNatSchG nicht der Eingriffsregelung.

Da allerdings die Erschließung für die bauliche Entwicklung nicht gesichert ist, entstehen grundlegende, zusätzliche Eingriffe in den Naturhaushalt. Darüberhinaus besteht ein Planerfordernis zum Ausgleich aller bewältigungsbedürftigen Spannungen und zur abschließenden Regelung des Erschließungsbedürfnisses aller ausreichend großen Grundstücke. Die Flächen verfügen zudem über wertvolle ökologische Qualitäten. Aus den vorgenannten Gründen und um im Vergleich zu anderen Verfahren im Stadtgebiet einen einheitlichen ökologischen Standard zu sichern, soll deshalb die Eingriffsregelung im vorliegenden Planverfahren Anwendung finden und vertraglich ökologische Leistungen mit dem Vorhabenträger vereinbart werden.

Zum VEP Hö 246 ist ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit einer spezifischen Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz und der Festlegung von Ausgleichsmaßnahmen erstellt worden (Landschaftsarchitekturbüro von Schwerin + Partner, Schwerte, April 2000). Dieser kann im Stadtplanungsamt eingesehen werden. Die wesentlichen Ergebnisse sind nachfolgend in der Begründung zusammenfassend dargelegt. Als weitere Beurteilungsgrundlage fungiert die UVP-Ersteinschätzung des Umweltamtes von Dezember 1999.

7.2 Bestandsanalyse

Der Geltungsbereich lässt sich in Anlehnung an seine Nutzungsstrukturen in drei Teilabschnitte gliedern.

Auf der nördlichen Fläche existiert eine junge Obstwiese mit hochstämmigen alten Obstsorten, die vor ca. 3 Jahren neu angelegt worden ist. Im Kernbereich befindet sich eine ältere Obstwiese in einem relativ ungepflegten Zustand. Ein spezifisches Schutz- und Pflegemaßnahmenkonzept zum Erhalt des Bestandes ist zwingend erforderlich. Im südlichen Plange-

biet sind Nutz- und Ziergärten unterschiedlicher Pflegeintensität vorhanden. Hier sind verschiedene Gehölzbestände aus standortgerechten Laubgehölzen, Zier- und Nadelgehölzen, Obstbäumen sowie Heckenstrukturen vorzufinden. Die Freiflächen sind insgesamt mit unterschiedlichen Gehölzstrukturen ausgestattet, die zu einer Arten- und Strukturvielfalt beitragen und typische Elemente des Ortsbildes darstellen.

Das Klima im Bebauungsgebiet ist in der Klimakarte der Stadt Dortmund als Villenklima bezeichnet. Dieser Klimatyp ist charakteristisch für locker bebaute, gut durchgrünte Bereiche. Er zeichnet sich durch eine leichte Dämpfung der Klimaelemente Temperatur, Feuchte, Wind und Strahlung aus. Die Luftgüte entspricht einer mittleren bis hohen Belastung. Für Dortmunder Verhältnisse ist dies jedoch als relativ gut zu bezeichnen, im Vergleich zum Gesamtstadtgebiet ist diese Stufe die zweitbeste von vier der für das Stadtgebiet ermittelten Belastungsstufen.

Bei den Böden handelt es sich vorrangig um Parabraunerden. Es ist mit Staunässe über verdichtetem Untergrund zu rechnen. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Da sich die Flächen in Privatbesitz befinden und nicht frei zugänglich sind, übernehmen sie keine öffentliche Erholungsfunktion.

Die Freiflächen des Geltungsbereiches liegen am Rande eines zusammenhängenden Freiraumsystems mit hoher ökologischer Wirksamkeit. Sie sind durch die angrenzende Straßenrandbebauung an der Kurzen Heed, Benninghofer Straße und Wittbräucker Straße sowie am Schlappen Pfad in ihrer Wirkung im Biotopverbund bereits eingeschränkt. Der Standort besitzt eine erhöhte Grundbelastung durch seine Nähe zum Kreuzungsbereich Benninghofer Straße / Wittbräucker Straße.

Das Umweltamt konstatiert im Rahmen der UVP-Ersteinschätzung, dass die Freiflächen innerhalb eines gewachsenen Wohngebietes wichtige ökologische Ausgleichsfunktionen übernehmen.

7.3 Eingriffe in Natur und Landschaft

Folgende Auswirkungen sind durch das Bauvorhaben in Natur und Landschaft zu erwarten:

1. Beeinträchtigung der natürlich vorhandenen Geländestruktur durch Standortnivellierungen
2. Verlust von Einzelbäumen, eines Teils der Obstwiesen, Gehölzgruppen,
3. Verlust einer Intensiv-Fettwiese und eines Teils der gehölzreichen Gärten
4. Versiegelungen und Überdeckungen bislang offener Bodenflächen; Verlust natürlicher Bodenfunktionen; Abgrabungen, Verdichtungen, Verschlämmungen und Erosionsgefährdung insbesondere in der Bauphase
5. Behinderung und Verminderung der natürlichen Grundwasseranreicherung. Negative Veränderung des Grundwasserhaushaltes und Erhöhung des lokalen Oberflächenabflusses durch Versiegelung bislang offener Bodenflächen
6. Veränderung des Ortsbildcharakters

7. Zusätzliche Lärm- und Schadstoffimmissionen durch Siedlungsverkehr

7.4 Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Aufgrund des im Geltungsbereich vorhandenen Baumbestandes ist dem Vermeidungsgebot in besonderem Maße Rechnung zu tragen. Der gesamte Gehölzbestand ist deshalb eingemessen worden.

Der Kernbereich der Obstbestände wird als private Grünfläche festgesetzt und von künftiger Bebauung freigehalten. Auflagen zur Erhaltung und Pflege des Areals können jedoch nicht getroffen werden, da damit erhebliche Eingriffe in privates Eigentum verbunden wären. Die Dortmunder Baumschutzsatzung impliziert nicht den Erhalt von Obstgehölzen. Der kausale Zusammenhang zu den durch die Baumaßnahme auf den angrenzenden Privatgrundstücken verursachten Eingriffen ist nicht ableitbar.

Auf den Flächen der geplanten Bebauung soll jedoch ein verträgliches Nebeneinander von Gehölzbeständen und künftiger Bebauung ermöglicht werden. Mit dem vorliegenden Konzept können sowohl Obstgehölze als auch Einzelbäume in das Vorhaben integriert werden. Von den 54 Bestandsbäumen können 20 Gehölze erhalten werden. Die beiden zentralen Baufelder sind so positioniert, dass in den Randzonen der künftigen Baugrundstücke zahlreiche Obstgehölze gesichert und durch weitere Pflanzungen ergänzt werden können. Die zu erhaltenden Gehölzbestände werden nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b festgesetzt.

Durch diese Vermeidungsmaßnahmen können Biotopstrukturen gesichert werden. Des weiteren wird einer Verfremdung des Ortsbildcharakters mit seinen prägenden Elementen entgegengewirkt.

Für den Bereich des neu geplanten allgemeinen Wohngebietes werden insgesamt folgende grundstücksbezogene landschaftspflegerische Festsetzungen getroffen, die dazu dienen, die Eingriffsfolgen zu minimieren und ggf. den erforderlichen Ausgleich zu schaffen. Der Vorhabenträger hat sich bereit erklärt, für die Umsetzung dieser Maßnahmen im Rahmen der Realisierung und späteren Grundstücksveräußerung Rechnung zu tragen.

Grundstücksbezogene Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme und Maßnahmen mit funktionalem Ausgleich

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Pflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Bestandserhalt
Die dargestellten und gekennzeichneten Gehölze, wie freiwachsende und geschnittene Hecken, Bäume und Streuobstwiesen, vorrangig in den Randzonen sind zu erhalten. Der Gehölzbestand und die Streuobstwiesen sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

Anpflanzung von Hecken zur Einfriedung der Grundstücke
Zur Einfriedung der Grundstücke sind Hecken aus vorrangig heimischen, standortgerechten Arten anzupflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Zur Einfriedung der Grundstücke entlang der VEP-Grenze sind freiwachsende Gehölzpflanzungen anzulegen. Die bestehenden Bäume sind zu integrieren. Die Lage ist über spezifische Pflanzgebote im Plan bestimmt.

Bepflanzung der Hausgärten mit Einzelbäumen
In den Allgemeinen Wohngebieten sind nach Vorgabe des Grünordnungsplanes auf den definierten Standorten - in der Regel im Vorgartenbereich - standortgerechte Laubbäume (z. B. Zierkirsche oder Säulen-Eberesche), und zwar insgesamt mindestens 29 Stück, zu pflanzen. Für eine einheitliche Gestaltung ist eine Baumart pro Straßenzug auszuwählen.

Bepflanzung der Hausgärten mit Obstbäumen
Es sind auf den gekennzeichneten Standorten im zentralen Bereich 7 Obstbäume als Hochstamm und Ergänzung zu den vorhandenen Obstgehölzbeständen zu pflanzen.

Extensive Dachbegrünung
Zur Verbesserung des Kleinklimas sowie zur Reduzierung des abfließenden Oberflächenwassers ist auf sämtlichen Garagen eine extensive Dachbegrünung vorzunehmen. Die Mindestsubstratstärke beträgt 8 cm.

Begrünte Schallschutzwände
An den im Plan gekennzeichneten Stellen sind Schallschutzwände zu errichten. Die Wände haben eine Höhe über natürlichem Bodenniveau von 2 m. Die Wand besteht aus mind. 25 mm starken Holzlatten mit Nut- und Federverbindungen. Die Schallschutzwände sind mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Es sind Rank- oder Kletterhilfen anzubringen.

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Reduzierung des Versiegelungsgrades
Privatwege und private Stellplätze sind mit Rasenpflaster, Rasengittersteinen, offenfugiger Pflasterung (Fugenbreite ca. 20 mm) oder mit vergleichbaren wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen. Als Garagenzufahrt sind jeweils 2 Fahrstreifen mit Rasenpflaster, Rasengittersteinen, offenfugiger Pflasterung (Fugenbreite ca. 20 mm) oder mit vergleichbaren wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen. Die flächige Pflasterung von Hauseingängen ist zulässig.

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen und Maßnahmen mit funktionalem Ausgleich im öffentlichen Raum

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Pflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b)

Begrünung der Stellplatzflächen (nachrichtliche Darstellung) und der Straßenränder

Die Stellplätze an der Erschließung Kurze Heed sind mit 3 Bäumen der gleiche Sorte wie im gesamten Straßenzug zu begrünen. Die Baumscheibe in der Größe von mind. 2 x 2m ist freizuhalten und wie die Straßenränder mit einheimischen Pflanzenarten zu begrünen.

7.5 Eingriffs- / Ausgleichsbilanz

Zur Bewertung des Eingriffs wurde die Methode zur ökologischen Bewertung der Biotopfunktionen von Biotoptypen von Dankwart Ludwig mit Beiträgen von Holger Meinig (Bochum 1991, Froelich und Sporbeck) in modifizierter Fassung verwendet.

Die Bilanzierung hat gezeigt, dass der Eingriff naturschutzrechtlich nicht ausgeglichen ist. Die ökologische Wertigkeit von Bestandssituation und Planung weist ein Defizit von 10,836 Biotopwertpunkten auf. Der Eingriff könnte beispielsweise mit der Pflanzung eines 8.340 qm großen Feldgehölzes auf einem ausgeräumten Acker außerhalb des Geltungsbereiches quantitativ vollständig ausgeglichen werden.

Mit Realisierung der geplanten Bebauung können 20 der insgesamt 54 Bestandsbäume und -großsträucher im Plangebiet erhalten werden. Gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Dortmund sind als Ersatzpflanzung 34 Bäume im Rahmen der Gestaltung der Ausgleichsfläche neu zu pflanzen.

Der Vorhabenträger beabsichtigt, besondere Energiesparmaßnahmen (vgl. Punkt 9 der Begründung) durchzuführen, die weit über alle gesetzlichen Verpflichtungen hinausgehen und mit erhöhten finanziellen Aufwendungen verbunden sind. Folgende Maßnahmen sind geplant:

- Solare Passivhausbauweise
- Solarer Kollektor zur Warmwasserbereitung und zur Heizungsunterstützung
- Photovoltaik
- Regenwassernutzung

Diese Maßnahmen tragen im wesentlichen zu einer Entlastung des Naturhaushaltes im abiotischen Bereich (Klima / Luft, Boden) bei und sollen dementsprechend auf das Ausgleichserfordernis nach § 8a BNatSchG angerechnet werden. Mit Realisierung aller Maßnahmen für jedes Gebäude kann eine Einsparung der Kompensationsverpflichtung von maximal 50% erreicht werden. In jedem Fall müssen 50 % der Ausgleichsleistungen dem biotischen Potenzial (Flora / Fauna) zugute kommen, das heißt mind. 4.000 m² müssen als ökologisch optimierte Fläche hergerichtet werden.

Das Umweltamt hat deshalb die geplanten Maßnahmen hinsichtlich der zu erwartenden Primärenergieeinsparung und der Mehrkosten unter Berücksichtigung einer möglichen Förderung bewertet und somit einen Schlüssel für die Anrechenbarkeit auf das Ausgleichserfordernis nach § 8a BNatSchG ermittelt.

Bei entsprechendem gutachterlichem Nachweis nach Bauabschluss sind pro Haus und Maßnahme entsprechende Rückvergütungen möglich. Der Vorhabenträger wird jedoch zunächst eine Bankbürgschaft über die gesamte Ausgleichsleistung beibringen.

Im Rahmen des Durchführungsvertrages Teil B werden mit dem Vorhabenträger die erforderlichen Ausgleichserfordernisse für seinen Flächenanteil von 75% zur Durchführung einer entsprechenden Ausgleichsmaßnahme in Hörde durch das Umweltamt vereinbart. Das Ausgleichserfordernis für die städtischen Grundstücke wird im Rahmen des Grundstücksverkaufs durch die Liegenschaftsverwaltung geregelt werden.

8. Umweltbelange

8.1 Altlasten

Der Planbereich ist im Altlasten-Kataster – Karte über Altlasten und Altstandorte/Altablagerungen – der Stadt Dortmund nicht als Verdachtsfläche gekennzeichnet.

8.2 Methangasaustritte

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.

In der entsprechenden Broschüre des Umweltamtes der Stadt Dortmund vom April 1999 ist angegeben, dass für die Zone 0 bezüglich Methangas keine Maßnahmen erforderlich sind.

8.3 Lärmschutz

Der gutachterliche Bericht des Ingenieurbüros für Akustik und Bauphysik Schwetzke & Partner zum Straßenverkehrslärm trifft auf der Grundlage von Geräuschimmissionsberechnungen nach RLS 90/DIN 18 005 die im folgenden auszugsweise wiedergegebenen Feststellungen:

a) Ziel der Untersuchung

Bezogen auf die geplante Wohnbebauung innerhalb des VE-Plans „Benninghofer Mark" sollen die Geräuschimmissionen durch Straßenverkehr auf der „Wittbräucker Straße" rechnerisch ermittelt werden. Alle weiteren das Planungsgebiet tangierenden Verkehrswege sind aufgrund ihrer geringen Verkehrsbelastung bzw. ihrer Entfernung zum Plangebiet gegenüber den o.a. Verkehrswegen als untergeordnet anzusehen und werden daher nicht berücksichtigt.

Auf der Grundlage dieser Berechnungs- und Messergebnisse sind die Fassadenbereiche und Freiflächen der geplanten Wohngebäude anzugeben, bei denen Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte nach

DIN 18 005 „außen" vorliegen und für die daher Schallschutz-Maßnahmen festzusetzen sind.

b) Berechnungsergebnisse

Auf der Grundlage der Straßenbelegungsdaten (Prognosefall 2010) wurden die Geräuschimmissionen im Plangebiet berechnet. Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die schalltechnischen Orientierungswerte für Allgemeines Wohngebiet (WA) tagsüber an mehreren geplanten Wohnhäusern im Südosten des Plangebietes um bis zu $\Delta L = 15$ dB(A) überschritten werden. An allen weiteren geplanten Wohnhäusern werden die Geräuschimmissions-Orientierungswerte nach DIN 18 005 im Tages- und Nachtzeitraum eingehalten bzw. unterschritten.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen (Lämschutzwand oder –wall) kommen aufgrund der vorhandenen Wohnbebauung entlang der Wittbräucker Straße – nicht in Betracht. Zur Verminderung der Geräuschüberschreitung und Einhaltung der Anhaltswerte für Innenschallpegel in Aufenthalts- und Schlafräumen sind deshalb vorrangig sekundäre Schallschutz-Maßnahmen für die geplanten Wohnhäuser festzulegen.

Diese Schallschutz-Maßnahmen beziehen sich auf Räume, die zum ständigen Aufenthalt von Menschen dienen. Sofern bei den konkreten Bauvorhaben die einzuhaltenden Schallwerte durch Grundrissgestaltung nicht erreicht werden können, sind daher sekundäre Schallschutz-Maßnahmen in Form von Schallschutzfensterkonstruktionen vorzusehen.

Die Frei- bzw. Gartenbereiche sind durch entsprechende Festsetzung der Baufenster im Schallschutz der Gebäudekörper angeordnet, so dass hier keine weiteren Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden. Lediglich bei zwei Freiflächen (Doppelhausgärten) werden die schalltechnischen Orientierungswerte (Tag) überschritten. Hier werden aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form von 2 m hohen Schallschirmen (Lärmschutzwände) mit einem bewerteten Schalldämm-Maß von mindestens R'w = 18dB festgesetzt, um die Freibereiche aktiv zu schützen.

Die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen sind im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzt.

9. Ver- und Entsorgung

9.1 Versorgungskonzept

Das Ziel des Vorhabenträgers ist der Einsatz von regenerativen Energien. Im einzelnen soll folgendes Konzept verwirklicht werden:

1. Nutzung der thermischen Solarenergie für die Erzeugung von Warmwasser (mind. 60 % Deckung) unter weiterer Berücksichtigung der Wärmelieferung an die Heizungsanlage.
2. Nutzung des Regenwassers für „Nicht Trinkwasseranlagen".
3. Einbau von Photovoltaik – Solarzellen zur Erzeugung von Strom.

4. Solare Passivhausbauweise – erhöhter Wärmeschutz + kontrollierte Lüftung mit Wärmerückgewinnung

Durch den Einsatz der vorgenannten Maßnahmen sollen die fossilen Energieträger weitestgehend ersetzt werden, um an diesem ausgewählten Standort eine entsprechende Energieerzeugung unter Berücksichtigung der entstehenden Kosten und Förderungen zu verwirklichen.

Gleichzeitig wird die gesamte Baumaßnahme beim Land NRW als Solarsiedlung im Rahmen des bestehenden Förderprogramms angemeldet. Die entsprechenden Auflagen des Programms werden in die Realisierungsplanung einbezogen.

9.2 Ver- und Entsorgung

Die weitere Versorgung des Plangebietes wird durch die zuständigen Versorgungsträger, die Entsorgung durch die zuständigen Entsorgungsträger sichergestellt. Die erforderlichen Versorgungstrassen sind über entsprechende Belastungsflächen gesichert.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind im Planbereich so konzipiert, dass sie von Fahrzeugen der EDG befahren werden können.

Das vorhandene Entwässerungssystem im Bereich des VEP ist als Mischsystem über die Straße Lange Heed zur Benninghofer Straße hin orientiert, so dass Abwässer durch die Vorfluter Hörder Bach und Emscher schadlos abgeführt und in den vorhandenen Kläranlagen Dortmund-Nord und Bottrop gereinigt werden können.

Es ist vorgesehen, auch den nahe gelegenen Gebäuden außerhalb des Plangebietes (Bebauung Schlapper Pfad), die derzeit noch über Klärgruben entsorgt werden, eine Anschlussmöglichkeit zur geordneten Abwasserbeseitigung anzubieten. Ein entsprechendes Leitungsrecht ist festgesetzt.

9.3 Beseitigung des Niederschlagswasser

Das Grundbauinstitut Dortmund hat ein hydrogeologisches Gutachten zur Überprüfung der Möglichkeiten der Versickerung von Niederschlagswasser im Geltungsbereich des VEP erstellt. Das Gutachterbüro kommt zu dem Ergebnis, dass die grundsätzlichen Bedingungen für eine flächendeckende, dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser im Sinne von § 51 a Landeswassergesetz NW nicht erfüllt sind.

Die gutachterliche Stellungnahme des Grundbauinstituts in Dortmund führt dazu aus:

Angesichts der gemessenen Durchlässigkeiten ist eine Versickerung des auf die Verkehrs- und Dachflächen auftreffenden Regenwassers gemäß dem Regelwerk „Abwasser-Abfall, Arbeitsblatt A 138" nicht möglich. Da in der oberflächennahen Bodenzone den Versuchsergebnissen zufolge sehr gering durchlässige Boden- und Felsverhältnisse anstehen, ist eine oberflächennahe Versickerung über Versickerungsmulden nicht zulässig.

Ebenso ist die Ausführung von Schächten und Dränrigolen nicht möglich, da diese bei Tiefen von 1 m bis 1,5 m zumindest zeitweise nach Starkregen eingestaut werden können und insofern eine noch ineffektivere Versickerungsleistung gegeben ist.

Bei dem Hanggrundstück muss darüber hinaus damit gerechnet werden, dass unterhalb der Versickerungsanlagen durch die punktuelle Einleitung von Regenwasser stark durchfeuchtete Bodenzonen hervorgerufen werden und unter Umständen ein erhöhter Grundwasserzufluss zu benachbarten, tieferliegenden Wohngebäuden mit der Folge von Feuchtigkeitsschäden entsteht.

Die Untersuchungen des Grundbauinstituts in Dortmund haben weiterhin gezeigt, dass auf dem zu erschließenden Gebiet unter einer ca. 1 m bis 2 m mächtigen Lehmdecke überwiegend verwitterter Tonstein, z.T. Sandstein, ansteht. Die Flurabstände des Grundwassers betragen im Regelfall etwa 2 m bis 3 m, wobei nach langanhaltenden starken Niederschlägen ein Grundwasseranstieg bis ca. 1 m unter Geländeoberfläche möglich ist. Aus diesem Grund sind die Keller der Gebäude i.d.R. als „Weiße Wanne" auszubilden.

Die Untersuchungen haben somit gezeigt, dass die anstehenden Schluff- und Felsformationen keine effektive Versickerung von Oberflächenwasser zulassen, so dass das anfallende Regenwasser in die Kanalisation eingeleitet werden muss. Die Nutzung des Niederschlagswassers für Zwecke der Gartenbewässerung, Toilettenspülung usw. (sog. Grauwasser) soll bei der Gebäudeplanung vorgesehen werden.

Aufgrund der vorliegenden geologischen Verhältnisse ist beabsichtigt, das Plangebiet nach Norden im Mischsystem zu entwässern mit Anschluss an den vorhandenen Mischkanal über die Straße Lange Heed in die Benninghofer Straße. Dabei wird der Kanal aus dem südlichen Erschließungsgebiet über Belastungsflächen zum nördlichen Erschließungsgebiet gesichert.

10. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Da es nicht auszuschließen ist, dass bei Bodeneingriffen Bodendenkmale entdeckt werden, wird über einen entsprechenden Hinweis im VEP auf die Melde- und Sicherungspflicht hingewiesen.

11. Bergbauliche Einwirkungen

Das o.g. Grundstück liegt über dem stillgelegten Bergwerkseigentum der VEBA AG. Dazu liegt die folgende Stellungnahme vom 24.11.99 der viterra Wohnen AG vor:

„Der o. a. Planbereich liegt über dem stillgelegten Bergwerkseigentum der VEBA AG. Aus Gründen des früheren Bergbaus, soweit er von der VEBA AG zu vertreten ist, haben wir daher weder Bedenken noch Anregungen vorzubringen. Wir weisen jedoch darauf hin, dass nach den geologischen

Gegebenheiten in diesem Bereich Abbau Dritter, den die VEBA AG nicht zu vertreten hat, nicht ausgeschlossen werden kann. Unsere Unterlagen weisen über eine solche Tätigkeit nichts aus. Es empfiehlt sich, vorsichtshalber beim Landesoberbergamt eine Grubenbildeinsichtnahme zu beantragen. Ein entsprechender Hinweis ist in den Vorhaben- und Erschließungsplan aufgenommen worden."

12. Flächenbilanz

Gesamtfläche:	18.230 m²	100,0 %
Bauflächen:	13.390 m²	73,0 %
Verkehrsflächen:	1.940 m²	11,0 %
Private Grünfläche	2.900 m²	16,0 %

Geplante Wohneinheiten: 35 WE

13. Kosten

Die Durchführung und Kostentragung sämtlicher, für das Planvorhaben erforderlichen Maßnahmen gehen zu Lasten der Vorhabenträgerin.

14. Planverwirklichung

Für die Verwirklichung des Vorhaben – und Erschließungsplanes wird zwischen der Stadt Dortmund und der Vorhabenträgerin ein gesonderter Durchführungsvertrag abgeschlossen. Detaillierte Regelungen werden in diesem Durchführungsvertrag getroffen.

Dortmund, den 19. Oktober 2000

Ostholt
Ltd. Städt. Verwaltungsdirektor

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 14.12.2000 beschlossen, diese Begründung dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) Hö 246 – Benninghofer Mark – nach § 9 Abs. 8 i. V. m. § 12 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141, BGBl. III/FNA 213-1) beizufügen.

Dortmund, den 10.01.01

Im Auftrag

Nickisch
Abteilungsleiter