Begründung

zum Bebauungsplan
Hö 248 - Godekinsiedlung -
Änderung Nr. 1

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und
Bauordnungsamt

INHALTSVERZEICHNIS

1 Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation 1

1.1 Räumlicher Geltungsbereich 1

1.2 Gegenwärtige Situation im Änderungsgebiet und in der Umgebung 2

2 Anlass für die Änderung 3

3 Ziele und Zweck der Bebauungsplanänderung 3

4 Bestehendes Planungsrecht 4

4.1 Regionalplan 4

4.2 Flächennutzungsplan 4

4.3 Landschaftsplan 4

4.4 Bebauungsplan 4

5 Planverfahren 5

6 Städtebauliches Konzept 5

7 Festsetzungen 6

7.1 Art der baulichen Nutzung 6

7.2 Maß der baulichen Nutzung 6

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche 7

7.4 Stellplätze und Garagen 7

7.5 Verkehrsflächen 7

7.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Gestaltung von Natur- und Landschaft 8

7.7 Erhaltung, Bindungen und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 8

7.8 Höhenlage; Abgrabungen und Aufschüttungen 10

7.9 Gestalterische Festsetzungen 10

8 Umweltbelange 11

8.1 Gesetzliche Grundlagen 11

8.2 Umweltmedien / Abwägungsmaterial 11

8.3 Vermeidungsmaßnahmen, Grünplanung / Baumersatz 14

8.4 Anwendung der Bodenschutzklausel 14

9 Entwässerung 14

10 Sonstige Belange 15

10.1 Bodeneingriffe und Bodendenkmäler 15

10.2 Kampfmittel 15

10.3 Altlasten 15

10.4 Bergbau 16

10.5 Methanausgasungen 16

11 Kosten 17

12 Städtebauliche Zahlenwerte 17

Anhang 16

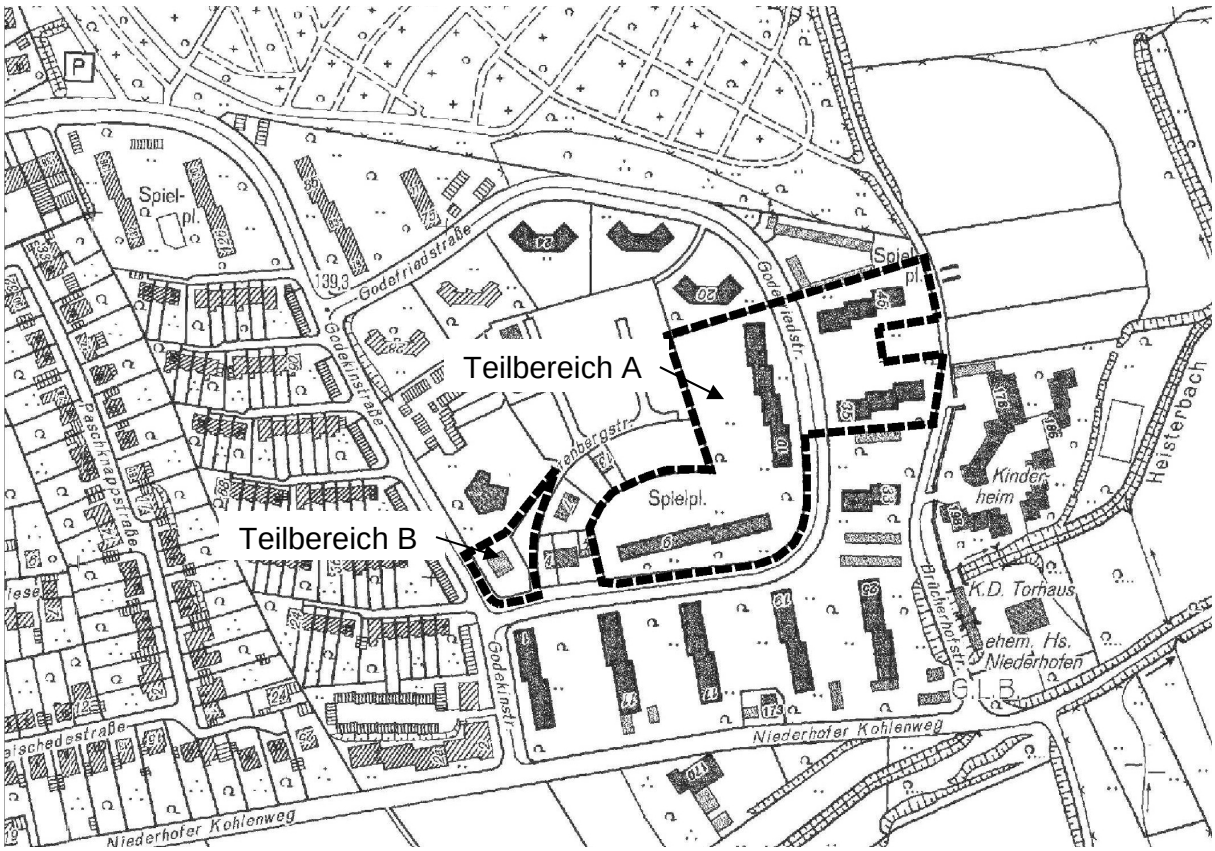
1 Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Hö 248 -Godekinsiedlung- liegt im Ortsteil Wellinghofen, im Stadtbezirk Hörde.

Er teilt sich in **zwei Teiländerungsbereiche** auf. Zum einen in den Teilbereich A, der Abschnitte der bestehenden Godekinsiedlung beinhaltet und zum anderen in den Teilbereich B, der den ehemaligen Heizwerkstandort umfasst. Der **Teilbereich A** liegt inmitten der Godekinsiedlung, sodass er auch nördlich und südlich im Wesentlichen durch diese begrenzt wird. Westlich grenzt eine neue zentral innerhalb der Siedlung gelegene Einfamilienhausbebauung an. Die östliche Grenze wird durch die Brücherhofstraße gebildet. Der **Teilbereich B** wird im Westen von der Godekinstraße, im Süden von der Godefriedstraße und im Osten von der Arenbergstraße begrenzt. Nördlich schließt das Grundstück eines achtgeschossigen Hochhauses an die Fläche an.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 510 (tlw.), 581 (tlw.), 583, 590 (tlw.), 597 - 601, 613 sowie 669 (tlw.) der Flur 1, Gemarkung Niederhofen. Mit dem Planvorhaben ist ebenfalls eine Grundstücksteilung des Flurstücks 590 verbunden.



(Abb.1: Räumlicher Geltungsbereich 1. Änderung Bebauungsplan Hö 248 – Godekinsiedlung-)

1.2 Gegenwärtige Situation im Änderungsgebiet und in der Umgebung

Die **Godekinsiedlung** wurde in den 1960er Jahren erbaut und zeichnet sich durch eine aufgelockerte Bebauung mit großzügig durchgrünten Freiflächen aus. Die Siedlung besteht aus durchweg viergeschossigen Wohnhäusern. Lediglich das Gebäude „Godekinstraße 9“ weist acht Geschosse auf.

Das **ehemalige Heizwerk** (Teilbereich B) versorgte früher mehrere Gebäude der Wohnanlage an der Godefried- und an der Godekinstraße mit Fernwärme. Im Zuge der Umwandlung des Wohnungsbestandes von Miets- in Eigentumswohnungen wurden von den Eigentümern private gasbefeuerte Heizzentralen in den jeweiligen Wohnblöcken errichtet, wodurch das Heizwerk seinen Verwendungszweck verlor. Die Stilllegung erfolgte im Oktober 2010. Zwischenzeitlich wurden die Gebäudestrukturen und auch die Fernwärmeleitungen rückgebaut, sodass das Grundstück aktuell nur als Rasenfläche genutzt wird. Südwestlich befinden sich drei Hainbuchen (mit einem Stammumfang von 0,80 m bis 1,50 m; Baum Nr. 3 bis 5), die durch die Baumschutzsatzung der Stadt Dortmund geschützt sind. Dies trifft auch auf die nordöstlich gelegene Hainbuche (Baum Nr. 1) zu, die innerhalb einer gemischten Gehölzpflanzung im unmittelbaren Übergangsbereich zum angrenzenden Grundstück steht. Im nordwestlichen Teil des Grundstücks befindet sich überdies noch eine weitere prägnante Gehölzgruppe, die sich aus Großsträuchern wie Haseln und Felsenbirnen zusammensetzt.

Auf der Fläche entlang der Arenbergstraße, die als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt wird, befindet sich ein erhaltenswerter Baum (Baum Nr. 6), der über die Baumschutzsatzung geschützt ist.

Die Platane (Baum Nr. 2) grenzt als Straßenbaum der Godekinstraße unmittelbar an die Hainbuchengruppe an.

Insgesamt ist die **nähere Umgebung** des gesamten Änderungsbereichs überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Neben dem Geschosswohnungsbau wurde zentral an den Änderungsbereich angrenzend ein Neubaugebiet mit Einzel- und Doppelhäusern errichtet, das durch die Arenbergstraße erschlossen wird. Westlich des Änderungsbereiches befindet sich, entlang der von der Godekinstraße abgehenden Erschließungsstiche, eine ältere Reihenhausbebauung. Diesen Reihenhäusern sind private Garagen entlang der Godekinstraße zugeordnet. Es schließen lediglich nördlich, mit einem Friedhof, und östlich, mit einer großen Jugendhilfeeinrichtung, andere Nutzungen an, die allerdings im Einklang mit dem Wohnen stehen.

Infrastruktureinrichtungen sind in der näheren Umgebung zum Plangebiet vorhanden. In einer Entfernung von ca. 500 m befindet sich an der Durchstraße das **Quartiersversorgungszentrum** Bereich Niederhofen. Die Angebotsstruktur des Versorgungszentrums ist gemäß Masterplan Einzelhandel der Stadt Dortmund (vgl. Junker + Kruse: Masterplan Einzelhandel. Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Dortmund. Dortmund, März 2013) grundversorgungsorientiert.

Nördlich des Quartiersversorgungszentrums befinden sich mehrere **schulische Einrichtungen** in einer Entfernung von max. 1 km (Lieberfeld Grundschule, Johann-Gutenberg-Realschule) sowie ein evangelischer **Kindergarten** in 1,8 km Entfernung vom Änderungsbereich.

Es besteht ein guter **Anschluss an das öffentliche Personennahverkehrsnetz** der Stadt Dortmund. Die Haltestelle „Godefriedstraße“ liegt nördlich des Plangebiets an der

Godekinstraße in direkter fußläufiger Entfernung. Die Buslinie 441 (Wellinghofen – Hörde) fährt diese Haltestelle werktags und samstags in einem 20 Minuten-Takt an. An Sonn- und Feiertagen bedient sie die Haltestelle alle 30 Minuten. Außerdem fährt die Buslinie 443 (Godekinstraße – Hacheney) werktags und samstags alle 20 Minuten die Haltestelle an.

Auch die Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz ist als gut zu bezeichnen. Das Plangebiet ist über die Godekinstraße und den südlich anschließenden Niederhofer Kohlenweg an die Brandisstraße angebunden. Diese verläuft parallel zur B 54 und mündet im Süden des Plangebietes in die Wittbräucker Straße (L 556).

2 Anlass für die Änderung

Anlass für die Änderung Nr. 1 des Bebauungsplans Hö 248 -Godekinsiedlung- ist ein Antrag der Eigentümergemeinschaft der Godekinstraße 9. Diese beabsichtigt ihr Grundstück (Flurstücksnummer 590) zu teilen, sodass südlich, auf der Fläche des ehemaligen Heizwerks, ein Doppelhaus realisiert werden kann. Im Zuge dessen sollen auch gleichzeitig die Festsetzungen für einen Teil des vorhandenen, im Einzeleigentum stehenden, Geschosswohnungsbaus an nachhaltige und zeitgemäße Modernisierungs- und Ausbaumöglichkeiten angepasst werden.

3 Ziele und Zweck der Bebauungsplanänderung

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die moderate Anpassung eines Teils des Siedlungsbestandes an heutige Standards sowie die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung einer Wohnnutzung (Doppelhaus) auf der Fläche des ehemaligen Heizwerks.

Da eine zentrale Versorgungsanlage im Änderungsbereich aufgrund einer modernisierten dezentralen Versorgungsstruktur der umliegenden Bebauung nicht mehr benötigt wird, werden mit der ersten Änderung des Bebauungsplanes Hö 248 planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen, um die Wohnnutzung der Umgebung durch eine Wiedernutzbarmachung einer ehemals bereits bebauten Fläche zu ergänzen.

Um die Anpassung des Gebäudebestandes der 60er Jahre Siedlung an aktuelle Anforderungen und Standards zu ermöglichen und sie somit auch zukunftsfähiger zu machen, werden mit der Änderung dafür ebenfalls planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen. Die bisherigen Festsetzungen werden dabei lediglich modifiziert, sodass die ursprüngliche Zielsetzung des Bebauungsplans „die Godekinsiedlung auf Dauer in ihrem Bestand ohne Nachverdichtung planungsrechtlich zu sichern und dadurch die ursprüngliche städtebauliche Qualität zu erhalten“ weiterhin Bestand hat. Die in Rede stehende Modifizierung bezieht sich auf die Erweiterung der zulässigen Dachformen sowie auf die Erweiterung der zulässigen Ausnahmeregelungen in den textlichen Festsetzungen bezogen auf die Geschossigkeit und die Überschreitung der Baugrenze. Dadurch sollen Maßnahmen, wie der Anbau von Balkonen, die Umorganisation der Gebäudeerschließung durch den Anbau von Treppenhäusern und Aufzügen oder ein Ausbau des Dachgeschosses ermöglicht werden.

Zudem wird vor dem Hintergrund der Förderung des sozialen Wohnungsbaus mit dem Eigentümer im Teilbereich A eine Vereinbarung getroffen, dass mindestens ein Viertel der im Rahmen der Umbaumaßnahmen neu geschaffenen Wohneinheiten in diesem Sinne realisiert werden.

4 Bestehendes Planungsrecht

4.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg - Teilabschnitt Oberbereich Dortmund - westlicher Teil - (Dortmund, Kreis Unna, Hamm) stellt den Planbereich als "Allgemeinen Siedlungsbereich" (ASB) dar.

Die ASB dienen der Flächensicherung für Wohnen und wohnverträgliches Gewerbe, für Wohnfolgeeinrichtungen, einschließlich öffentlicher und privater Dienstleistungen, sowie für siedlungszugehörige Grün-, Sport-, Freizeit- und Erholungseinrichtungen. Die mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes verbundenen Planungsziele stehen somit in Übereinstimmung mit diesen Zielen der Landesplanung.

4.2 Flächennutzungsplan

Der seit dem 31.12.2004 gültige Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund stellt den Planbereich als Wohnbaufläche dar. Die geplante Nutzung ist dementsprechend aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.3 Landschaftsplan

Der Änderungsbereich liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes.

4.4 Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des am 02.05.2006 in Kraft getretenen Bebauungsplanes Hö 248. Der **Teilbereich A** ist als (WA) mit bis zu vier Vollgeschossen, in einer geschlossenen Bauweise sowie einer Grundflächenzahl (GRZ) von bis zu 0,2 und einer maximalen Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt. Zudem sind im Bebauungsplan nur Satteldächer mit einer Neigung zwischen 15° und 30° sowie eng an dem Bestand orientierte Baugrenzen festgesetzt, die rückwärtig für Terrassenüberdachungen und Wintergärten um maximal 2,0 m überschritten werden dürfen. Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen und der dafür vorgesehenen Flächen für Nebenanlagen zulässig. Ferner enthält der Bebauungsplan ebenfalls Festsetzungen zu Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie zur Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen und Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten. Gestalterische Vorgaben

gemäß § 9 Abs.4 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 86 Bauordnung NRW (BauO NRW) sind ebenfalls hinsichtlich Einfriedungen, Dachgauben und Dachformen von Nebenanlagen festgesetzt.

Für den **Teilbereich B** setzt der Bebauungsplan eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Fernwärme gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB fest. Die überbaubare Fläche ist über eine Baugrenze gemäß § 23 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Außerdem ist im Südosten dieses Änderungsbereiches ein Leitungsrecht für die Harpen Energie Contracting GmbH als ehemaliger Betreiber des Heizwerkes eingetragen.

Es gilt die BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990.

5 Planverfahren

Da es sich bei der Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Hö 248 um Maßnahmen der Innenentwicklung handelt und die überbaubare Grundstücksfläche im gesamten Änderungsbereich die gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB **höchstzulässige Grundfläche** von 20.000 m² **unterschreitet** (Grundfläche Teilbereich A: 3.285 m²; Grundfläche Teilbereich B: 285 m²), wurde das Planverfahren als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

Ferner wird von der Planänderung auch kein Vorhaben begründet, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Flora-Fauna-Habitat- und Vogelschutzgebieten.

Damit sind alle Anwendungsvoraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren im Sinne des §13a BauGB gegeben.

Bei diesem bedarf es keiner förmlichen Umweltprüfung und somit auch keiner Aufstellung eines Umweltberichts. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung kommt ebenfalls nicht zur Anwendung. Außerdem kann von der frühzeitigen Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange abgesehen werden. Um allerdings möglichst frühzeitig alle planungsrelevanten Belange in Erfahrung zu bringen, wurde in diesem Verfahren trotzdem von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, eine frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

6 Städtebauliches Konzept

Dem **Teilbereich B** liegt ein städtebauliches Konzept zu Grunde, das die Errichtung eines zweigeschossigen Doppelhauses vorsieht. In Anlehnung an die umliegende Bebauung ist als Dachform ein Satteldach geplant. Der Neubau ist im Norden, im Bereich des ehemaligen Heizwerks vorgesehen, sodass die drei Hainbuchen (Bäume Nr. 3 – 5) erhalten werden können. Die Erschließung erfolgt in Form eines Privatwegs von der Arenbergstraße aus. Eine Ausfahrtmöglichkeit auf die Godekinstraße ist nicht vorgesehen.

Die Bestandsgebäude der Geschosswohnungsbausiedlung im **Teilbereich A** sollen weiterhin planungsrechtlich gesichert bleiben, um die ursprüngliche städtebauliche Qualität zu erhalten und sie nicht durch zusätzliche ungewollte Nachverdichtungen zu gefährden.

7 Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Der **gesamte Änderungsbereich** wird als (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Demnach sind Wohngebäude, der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO allgemein zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind. Diese Nutzungen entsprechen nicht der gewünschten städtebaulichen Entwicklung im Plangebiet. Bei Einrichtungen dieser Art ist ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zu erwarten, das zu Beeinträchtigungen des Wohngebietes führen würde.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO

die Grundflächenzahl (GRZ),

die Geschossflächenzahl (GFZ),

die Zahl der Vollgeschosse sowie

im **Teilbereich B** zusätzlich die maximale Oberkante der baulichen Anlagen festgesetzt.

Im **Teilbereich A** wird die Festsetzung der GRZ von 0,2 und GFZ von 0,8 beibehalten. Grundsätzlich werden auch weiterhin die vier Vollgeschosse festgesetzt, jedoch wird zusätzlich eine Ausnahme für Pult- und Flachdächer formuliert. Demnach sind in bestimmten Fällen, wo der umlaufende Rücksprung eines Staffelgeschosses von 1,5 m durch bspw. Aufzugs- oder Treppenschächte nicht eingehalten werden kann auch fünf Geschosse zulässig. Allerdings nur unter der Prämisse, dass dieses fünfte Geschoss eine Grundfläche von nicht mehr als zwei Drittel des darunter liegenden Geschosses aufweist, auf immerhin drei Seiten mindestens 1,5 m von der aufstehenden Wand des darunter liegenden Geschosses zurückbleibt und auf der vierten Seite der Rücksprung auf mindestens drei Vierteln der Gesamtlänge gewährleistet ist.

Im **Teilbereich B** wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Entsprechend der westlich angrenzenden Reihenhäuser und der östlich angrenzenden Einzel- und Doppelhäuser wird die Bebauung auf maximal zwei Vollgeschosse beschränkt. Dementsprechend wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt. Dies entspricht den in § 17 Abs. 1 BauNVO genannten Obergrenzen von GRZ und GFZ in allgemeinen Wohngebieten.

Um den geplanten Neubau in seiner Höhe an die umliegende Bebauung anzupassen, werden eine maximale Traufhöhe von 6,50 m und eine maximale Firsthöhe von 10,50 m

festgesetzt. Als Traufhöhe wird die Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut bezeichnet.

Die festgesetzten Maße der baulichen Nutzung entsprechen den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans Hö 248 für die umgebende Einfamilienhausbebauung.

Als unterer Bezugspunkt für die Gebäudehöhenfestsetzung gilt gemäß § 9 Abs. 3 BauGB die vorhandene Geländehöhe 142,79 m ü. NHN.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gewährleisten, dass sich der Neubau städtebaulich in das vorhandene Siedlungsbild der Einfamilienhäuser einfügt.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im **gesamten Änderungsbereich** wird die überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert.

In dem **Teilbereich A** umfassen die Baugrenzen weiterhin lediglich den Bestand. Die Ausnahmeregelung zur Überschreitung der Baugrenzen wird allerdings modifiziert. Demnach dürfen nicht mehr wie im ursprünglichen Bebauungsplan nur für Terrassenüberdachungen und Wintergärten, sondern auch für Balkone und Erschließungsanlagen, wie Aufzüge und Treppenhäuser, die Baugrenzen überschritten werden. Dies gilt nicht mehr nur für die rückwärtigen Baugrenzen, sondern wird im Rahmen der Änderung auf alle Baugrenzen von bisher 2,0 m auf 3,0 m ausgeweitet. Damit soll der Spielraum im Zuge von Modernisierungsmaßnahmen an den Fassaden und bei einer möglichen Umorganisation der Gebäudeerschließung erhöht werden.

Die festgesetzte überbaubare Fläche ist im **Teilbereich B** dort vorgesehen, wo zuvor auch eine Überbauung (Heizwerk) bestanden hat. Diese orientiert sich eng an dem städtebaulichen Konzept zur Errichtung eines Doppelhauses. Für diesen Bereich wird allerdings keine Ausnahme hinsichtlich der Baugrenzenüberschreitung festgesetzt, da diese eine Gefährdung der in diesem Bereich festgesetzten Bäume zur Folge hätte.

Für die Geschosswohnungsbausiedlung wird entsprechend des Bestandes nach § 22 Abs.3 BauNVO eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

7.4 Stellplätze und Garagen

Zur Herstellung einer städtebaulichen Ordnung innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind Stellplätze und Garagen/Carports gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der zeichnerisch gesondert dafür festgesetzten Flächen mit den Zweckbestimmungen St / Ga zulässig.

7.5 Verkehrsflächen

Der **Teilbereich A** ist über die „Godekinstraße“ und die Straße „Niederhofer Kohlenweg“ an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Die Erschließung des **Teilbereich B** erfolgt ausschließlich über die Arenbergstraße mittels einer privaten Stichstraße in einer Breite von 4,50 m. Die Stichstraße wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) zugunsten der

Anlieger und der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. Aufgrund des regen Verkehrs auf der Godekinstraße und dem Vorhandensein einer Aufpflasterung zur Verkehrsberuhigung, wird im Anschluss der festgesetzten GFL-Fläche an die Godenkinstraße ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. In den Änderungsbereich einbezogen wurden die Seitenbereiche der Arenbergstraße, die im Ursprungsbebauungsplan bereits als Verkehrsgrün / öffentliche Besucherparkplätze festgesetzt sind. Die dort nebeneinander festgesetzten vier Besucherparkplätze wurden nun so aufgeteilt, dass zwischen je zwei Besucherparkplätzen die Einfahrt in das Baugebiet und damit der Anschluss des Baugebiets an die öffentliche Straßenverkehrsfläche erfolgen. Insgesamt wurde die Verkehrsgrünfläche im Vergleich zum ursprünglichen Bebauungsplan im südlichen und süd-westlichen Bereich verkleinert. Zum einen um klarere Grundstückszuschnitte zu erhalten und zum anderen, um einen angemessenen Kurvenradius zur Garagenzufahrt zu gewährleisten.

7.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Gestaltung von Natur- und Landschaft

Zur Minderung des Versiegelungsgrades gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind private Stellplätze und Zufahrten aus Gründen des Bodenschutzes und zur Sicherung des Grundwasserdargebots in wasserdurchlässiger Bauweise (Splitfugen- oder Rasenpflaster, Rasengittersteinen, offenfugige Pflasterung (Fugenbreite ca. 20 mm) oder mit vergleichbaren wasserdurchlässigen Materialien auf einem versickerungsfähigen Unterbau) zu befestigen.

7.7 Erhaltung, Bindungen und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Erhaltung von Bäumen

Teilbereich B:
Die im Bebauungsplan festgesetzten Hainbuchen (Bäume Nr. 3 – 5) sind aus Gründen des Naturschutzes sowie der Landschafts- und Stadtbildpflege zu schützen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Das städtebauliche Konzept wurde explizit so ausgerichtet, dass diese Bäume entlang der Godenkinstraße erhalten werden können. Die Erhaltung von Grünstrukturen ist neben der Bedeutung für den Naturschutz auch aus städtebaulichen Gründen wichtig, weist die Godekinstraße doch aufgrund der vielen angrenzenden Garagenzufahrten einen eher unbelebten Charakter auf, der durch Bäume deutlich aufgewertet wird. Die Platane (Baum Nr. 2) im Straßenraum der Godekinstraße wird indirekt durch die Erhaltungsfestsetzung der angrenzenden Hainbuchen geschützt. Eine Beeinträchtigung des Baumes durch die Baumaßnahme kann daher ausgeschlossen werden.

Zwischen der festgesetzten Baumgruppe und dem Baufenster kann nicht vollständig der notwendige Sicherheitsabstand von 1,50 m berücksichtigt werden, um eine konfliktfreie Ausnutzung des Baufensters zu gewährleisten. Eine baumschonende Baustellenabwicklung kombiniert mit etwaigen baumpflegerischen Maßnahmen, die mit dem Umweltamt abzustimmen sind, sind geeignet, um den mögliche Konflikt zu entschärfen.

Im Vorfeld der Realisierung etwaiger Baumaßnahmen sind Vorsorgemaßnahmen zum Schutz der Gehölze nach DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsdecken bei Baumaßnahmen), u. a. im Kronentraufbereich zu ergreifen. Der Kronenbereich der Bäume ist fachgerecht zu schneiden, dass jeweils auf einen untergeordneten Ast abgeleitet wird.

Bei der Bauausführung ist im Wurzelbereich (= Kronentraufe plus 1,50 m) in Handschachtung zu arbeiten. Auftretende Fein- und Schwachwurzeln sind glatt abzuschneiden und mit Wundverschlussmittel zu belegen. Grob- und Starkwurzeln sind zu erhalten. Sie sind mit Sand abzudecken, auf den die Schotterung aufgebracht werden kann. Der Baubeginn ist dem Umweltamt frühzeitig mitzuteilen. Im Zuge der Baumaßnahmen sind die Baumschutzbelange durch die Bauleitung verantwortlich sicherzustellen.

Teilbereich A:
Durch die vorgesehenen Ausnahmen, die den Anbau von Balkonen, Terrassen und Treppenhäusern bis zu 3 m Tiefe zulassen und auch ein Staffelgeschoss ermöglichen, können im Einzelfall durch die Baumschutzsatzung geschützte Bäume betroffen sein. Über die Notwendigkeit von Fällgenehmigungen oder Genehmigungen zur wesentlichen Veränderung (Schnittmaßnahmen) an den geschützten Bäumen wird im Rahmen der Baumschutzsatzung im Einzelfall entschieden. Die Planung ist hinsichtlich des Umgangs mit den geschützten Bäumen im Vorfeld mit dem Umweltamt abzustimmen. Im Falle von Bauanträgen, sind die geschützten Bäume mit Stammumfang und Kronenradius zeichnerisch in den Lageplan zum Bauantrag einzutragen.

<u>Verkehrsgrün/ Neuanpflanzung von Bäumen auf öffentlicher Stellplatzanlage</u>

Das im Planbereich festgesetzte Verkehrsgrün ist mit heimischen, standortgerechten Sträuchern und zwei großkronigen Laubbäumen als Hochstamm mit einem Stammmindestumfang von 18 - 20 cm zu begrünen. Pro Baum ist ein durchwurzelbarer Raum von mind. 12 m³ mit Substrat gem. der Festlegungen der FLL (Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V.) herzustellen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

Um Stammschäden zu vermeiden, sind die Pflanzflächen mit einem Hochbord einzufassen. Ausbaubedingte geringfügige Abweichungen von den vorgeschlagenen Standorten sind zulässig. Je Baum ist eine offene Bodenfläche mit einer Mindestgröße von 6 m² mit bodenbedeckender Vegetation aus standortgerechten Stauden oder Gehölzen oder mit Einsaat von Gräsern und Kräutern flächig und dauerhaft zu begrünen.

Der vorhandene Baum (Baum Nr. 6) im nördlichen Teil der Verkehrsgrünfläche bleibt erhalten und wird in die Straßenausbauplanung integriert.

<u>Pflanzenauswahlliste</u>

Pflanzenarten für die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen sind der „Pflanzenauswahlliste mit Arten der potentiellen natürlichen Vegetation in Dortmund“ im Anhang dieser Begründung zu entnehmen.

<u>Dachbegrünung</u>

Zur Reduzierung von Klimafolgeschäden sowie zur Kappung von Abflussspitzen durch zusätzliche Retention bzw. zur Abflussverlangsamung anfallender Niederschlagsmengen

sind Flach- und Pultdächer sowie Garagen flächig extensiv zu begrünen. Zudem wirkt sich Dachbegrünung günstig auf das Mikroklima und die Insektenwelt aus. Die folgende Festsetzung ist im Bebauungsplan aufgenommen:

„Die nachfolgenden Vorschriften gelten für alle Gebäude, einschließlich Garagen mit Ausnahme untergeordneter Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO im gesamten Bebauungsplanbereich. Flachdächer oder Pultdächer mit einer Dachneigung bis 15° sind nach den Qualitätskriterien der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie 2008 (www.fll.de) mindestens extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Es ist eine mindestens 8 cm starke Magersubstratauflage vorzusehen, die den Abflussbeiwert C von 0,5 gemäß der FLL-Richtlinie erzielt. Bei einer extensiven Begrünung sind Sedum-Arten (Sedum-Sprossensaat) zu verwenden. Dabei müssen 20 % der Fläche mit heimischen Wildkräutern als Topfballen bepflanzt werden. Im Zuge der fachgerechten Pflege ist ggf. entstehender Gehölzaufwuchs zu beseitigen."

7.8 Höhenlage; Abgrabungen und Aufschüttungen

Der **Teilbereich B** wird von drei Seiten durch Verkehrsflächen begrenzt. Die durch die bestehenden Straßen vorgegebene Höhenlage der Baugrundstücke darf nicht durch Abgrabungen verändert werden. Es ist städtebaulich nicht erwünscht, dass Abgrabungen z.B. zur Errichtung von Souterrainwohnungen entstehen.

In diesem Änderungsbereich sind unselbstständige Aufschüttungen und Abgrabungen von bis zu 0,5 m zulässig, wenn sie zum Angleichen der Geländeoberfläche an die Höhe der Verkehrsflächen notwendig sind. Selbständige Aufschüttungen und Abgrabungen sind nicht zulässig.

Im Bereich der Kronentraufe von Bäumen sind Veränderungen der Geländehöhe in Form von Abgrabungen oder Aufschüttungen unzulässig.

7.9 Gestalterische Festsetzungen

Wesentliche städtebauliche Gestaltungselemente sind bereits durch die oben dargelegten Festsetzungen zur Geschossigkeit, zur maximalen Gebäudehöhe, zur Bauweise und zu den überbaubaren Flächen bestimmt.

Darüber hinaus werden weitere gestalterische Regelungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 86 BauO NRW getroffen. Diese greifen die Festsetzungen des zu ändernden Bebauungsplanes auf und gewährleisten somit, dass sich die Bebauung im Änderungsbereich städtebaulich in die Umgebung integriert. Die gestalterischen Festsetzungen beziehen sich auf die Dachgestaltung (Form, Neigung, Farbe, Ziegeloberfläche, Überstände, Nebenanlagen, Dachgauben), die Gestaltung von Doppelhäusern und die Ausführung von Einfriedungen.

8 Umweltbelange

8.1 Gesetzliche Grundlagen

Mit dem 01.01.2007 ist das „Gesetz zu Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ vom 21.12.2006 in Kraft getreten. Die vorliegende Änderung Nr. 1 des Bebauungsplans Hö 248 kann - wie bereits erläutert – im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung – durchgeführt werden.

Beschleunigte Verfahren werden gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB **ohne Umweltprüfung** durchgeführt. Weiterhin unterliegen sie gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB **nicht der Anwendung der Eingriffsregelung**. Die zu erwartenden Eingriffe gelten als bereits erfolgt oder sind zulässig. Somit entfällt die Verpflichtung zum ökologischen Ausgleich. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu beschreiben und zu bewerten; es sind die Vorschriften zum § 1 a BauGB anzuwenden und in die Abwägung einzustellen.

8.2 Umweltmedien / Abwägungsmaterial

Die „Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind im Verfahren nach § 13a BauGB „zu beschreiben und zu bewerten; es sind die Vorschriften zum § 1 a BauGB anzuwenden und in die Abwägung einzustellen.“

Der **Teilbereich A** umfasst bereits bestehende Gebäudezeilen mit dazwischen liegenden großzügigen Rasenflächen auf denen ältere Einzelbäume und Gehölzgruppen stehen. Der **Teilbereich B** umfasst derzeit lediglich eine Rasenfläche, auf der sich insgesamt fünf Bestandsbäume sowie zwei Gehölzgruppen befinden.

Im weiteren Umgebungsbereich des Plangebietes befindet sich im Norden der Friedhof Wellinghofen und im Osten der Heisterbach mit entsprechenden gewässerbegleitenden Grünstrukturen.

Zur Beschreibung der Umweltmedien wurden örtliche Erhebungen durchgeführt und u.a. der Umweltplan der Stadt Dortmund ausgewertet.

Wasser:

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Der Grundwasserstand wird gemäß des Brunnenkatasters bei 2 – 5 m angenommen. Das Plangebiet ist mit einer mittleren Durchlässigkeit des Untergrundes im Umweltplan bewertet.

Klima / Luft:

Das Plangebiet wird im Umweltplan als Fläche mit Villenklima dargestellt. Südlich, östlich und nördlich angrenzend befindet sich eine Zone, die im Umweltplan als Freilandklima mit der spezifischen Klimaeigenschaft „Kaltluft im Talgrund“ dargestellt ist. Dies wird präzisiert in der Klimafunktionskarte des Regionalverbands Ruhr (RVR). Die das Plangebiet umgebende Bebauung wird gemäß Klimaanalyse dem Vorstadtklima zugeordnet. Das Vorstadtklima bildet den Übergangsbereich zwischen Klimaten der höher verdichteten

Siedlungsstrukturen und den Klimaten des Freilandes. Die meist aufgelockerten und begrünten Wohnsiedlungen bewirken schwache Wärmeinseln. Sie weisen ausreichenden Luftaustausch und meist gute Bioklimate auf. Der hohe Gehölzanteil wirkt positiv indem er zu einer Temperaturabnahme in der Nacht führt. Es können folgende Planungshinweise abgeleitet werden: Günstige Bebauungsstrukturen erhalten, Erhaltung und Aufbau von weiteren Gehölzstrukturen. Die zugehörigen Planungshinweise erlauben eine weitere Bebauung im Siedlungsbereich, da lufthygienische und bioklimatische Probleme nicht zu erwarten sind.

Die Flechtenkartierung gibt Hinweise zur Luftqualität. Sie weist das Plangebiet als Bereich mit mäßig hoher Belastung (1,3 – 1,5) aus. Neue Karten des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV NRW) zeigen, dass keine Überschreitung der Grenzwerte der Lufthygiene gegeben ist.

Mensch:

Im Umfeld des Änderungsbereiches befinden sich einige Freiflächen, die zur Erholung geeignet sind. Dazu gehört u.a. der nördlich des Plangebietes befindliche Friedhof Wellinghofen, der als parkartige Grünanlage eine Erholungsfunktion aufweist. Außerdem schließt im Osten und Süden ein Landschaftsschutzgebiet an den Siedlungsbereich an, das im Umweltplan als Landschaftsraum mit guter Eignung für die Erholung bewertet wird.

Der Umweltplan stellt Verkehrslärmbänder entlang des südlich gelegenen Niederhofer Kohlenweges dar. Demnach ist auf der Verkehrstrasse tagsüber eine Belastung von 60-65 dB(A), nachts von 50-55 dB(A) dargestellt. Aufgrund der Entfernung des Plangebietes zum Niederhofer Kohlenweg ist im Plangebiet lediglich mit Belastungen von 45-50 dB(A) zu rechnen. Damit sind die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für ein (tags 55 dB; nachts 45 dB) eingehalten.

Eine Vorbelastung im Sinne der TA Lärm durch umliegende Gewerbebetriebe liegt nicht vor.

Tiere/Pflanzen:

Die Beseitigung von Bäumen und Sträuchern zur Baufeldräumung ist entsprechend § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ausschließlich im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar zulässig.

In Abstimmung mit dem Umweltamt wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens auf eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung verzichtet, da artenschutzrechtliche Konflikte wahrscheinlich nicht zu erwarten sind bzw. auf der Ebene der Baugenehmigungsverfahren gelöst werden können. So ist der Artenschutz nach § 44 BNatSchG generell im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

Teilbereich A:

Die artenschutzrechtlichen Vorgaben bei nicht baugenehmigungspflichtigen Baumaßnahmen, wie Modernisierungsmaßnahmen oder Fassadensanierungen sind einzuhalten. In den Bebauungsplan wurde folgender Hinweis aufgenommen:

„Beim Umbau oder der Sanierung von Gebäuden sind die Vorschriften zum Artenschutz in Bezug auf geschützte gebäudebewohnende Tierarten zu beachten. Der Bauherr darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen, welche unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten

(z.B. für alle einheimischen Vogelarten, wie z.B. Mauersegler, Schwalben und Sperlinge, sowie alle Fledermausarten). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 ff BNatSchG.

Zur Vermeidung von Störungen oder der Zerstörung von Fledermaus-Quartierplätzen bzw. Brut- und Nistplätze von gebäudebewohnenden Vogelarten, sind bei Rückbau- oder artenschutzrelevanten Umbaumaßnahmen an Gebäuden die Quartierzeiten von Fledermäusen bzw. die Brut- und Aufzuchtszeiten von Vögeln zu beachten. In diesem Sinne sind die zuvor genannten Arbeiten in der Zeit vom 1. September bis 31. Oktober auszuführen; sofern durch die Maßnahmen keine Überwinterungsquartiere von Fledermäusen betroffen sind, kann dieser Zeitraum bis zum 28. Februar verlängert werden. Bei der Beeinträchtigung von quartier-/brutplatztreuen Arten ist sicherzustellen, dass auch nach der Durchführung eventueller Rück- oder Umbaumaßnahmen die ökologische Funktionsfähigkeit der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt. Sollten vor oder bei den Baumaßnahmen am oder im Gebäude gebäudebrütende Vögel bzw. deren (auch unbesetzte) Nester oder Fledermäuse vorgefunden werden, sind diese zu belassen; ggf. begonnene oder laufende Bauarbeiten sind einzustellen. Die untere Landschaftsbehörde beim Umweltamt der Stadt Dortmund ist zu benachrichtigen, um das weitere Vorgehen abzustimmen. Die untere Landschaftsbehörde kann ggf. eine artenschutzrechtliche Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG erteilen, wenn vorhandene Fortpflanzungs- oder Ruhestätten unvermeidbar entfernt werden müssen (mit entsprechenden Ersatzmaßnahmen).

Weitere Informationen auch im Internet im Fachinformationssystem „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ (http://www.naturschutz-fachinformationssysteme-nrw.de/artenschutz).“

Teilbereich B:

Artenschutzrechtliche Konflikte sind voraussichtlich nicht zu erwarten.

Es sind fünf Bäume auf diesem Plangrundstück vorhanden. Alle Bäume sind gemäß Baumschutzsatzung (siehe Kap. 8.3 „Vermeidungsmaßnahmen, Grünplanung / Baumersatz“) geschützt. Vier davon können erhalten werden.

Auf dem Grundstück befinden sich überdies noch zwei prägnante Gehölzgruppen. Die nordwestliche setzt sich aus Großsträuchern wie Haseln und Felsenbirnen zusammen. Die nordöstliche befindet sich im unmittelbaren Übergangsbereich zum angrenzenden Grundstück und besteht sowohl aus Sträuchern als auch aus Bäumen (u.a. Baum Nr. 1). Deren vollständige Erhaltung ist aufgrund der möglichen Bebauung und Erschließung eher unwahrscheinlich.

Boden:

Da die Änderungen im Teilbereich A keine signifikante Flächenneuinanspruchnahme zur Folge haben können, bezieht sich die Beschreibung der nachfolgenden Umweltmedien nur auf den Teilbereich B.

Die Fläche ist nicht im Altlastenkataster verzeichnet. Der Umweltplan weist als anstehenden Boden Parabraunerde und Pseudogley-Parabraunerde aus Löss auf. Der Standort wird als anthropogen überformt und daher nur mit mäßig eingeschränkter Bodenfunktion (locker, bebauter Siedlungsraum) bewertet.

8.3 Vermeidungsmaßnahmen, Grünplanung / Baumersatz

Minderung:

Zum Schutz des Mutterbodens wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass private Stellplätze und Zufahrten aus Gründen des Bodenschutzes und zur Sicherung des Grundwasserdargebots in wasserdurchlässiger Bauweise (Splitfugen- oder Rasenpflaster, Rasengittersteinen, offenfugige Pflasterung (Fugenbreite ca. 20 mm) oder mit vergleichbaren wasserdurchlässigen Materialien auf einem versickerungsfähigen Unterbau) zu befestigen sind.

Grünplanung/Baumersatz:

Im **Teilbereich B** befinden sich insgesamt fünf Bäume, die alle durch die Baumschutzsatzung der Stadt Dortmund geschützt sind. Drei der Bäume werden aufgrund ihrer stadtbildprägenden Funktion im Bebauungsplan als zu erhaltend gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB festgesetzt. Sollten die anderen Bäume nicht erhalten bleiben können, sind entsprechende Anträge im Rahmen der Baumschutzsatzung zu stellen.

8.4 Anwendung der Bodenschutzklausel

Die Bebauungsplanänderung dient u.a. der Wiedernutzbarmachung ehemals genutzter Flächen. Zudem wird eine Bebauung innerhalb bestehender städtebaulicher Strukturen einer Inanspruchnahme von „freier“ Landschaft vorgezogen. Damit trägt das Vorhaben dem Ziel einer Nachverdichtung im Sinne der Bodenschutzklausel gemäß § 1 a BauGB Rechnung.

9 Entwässerung

Bei dem Planvorhaben handelt es sich zum einen um die Entwicklung einer vormals genutzten Fläche und zum anderen um eine Bestandsbebauung, weshalb § 51 a Landeswassergesetz (LWG) nicht zur Anwendung kommt.

Ferner liegt das Plangebiet im Einzugsgebiet des Marksbaches. Im Rahmen einer Untersuchung zur hydraulischen Situation und zu nachteiligen Veränderungen im Gewässer durch ungedrosselte Niederschlagswassereinleitungen wurden allerdings erhebliche hydraulische Überlastungen des Marksbaches durch städtische Niederschlagswassereinleitungen festgestellt. Da bislang noch keine ausreichenden Maßnahmen zur Retention des Regenwassers durchgeführt wurden und grundsätzlich auch noch kein Sanierungskonzept besteht, können derzeit keine wasserrechtlichen Einleitungsanträge aus der Trennkanalisation neu beantragt werden. Aus diesem Grund muss, solange der Anschluss an die Trennkanalisation nicht möglich ist, bei Neubauvorhaben die Niederschlagswasserentwässerung durch andere technische Maßnahmen auf dem Grundstück sichergestellt und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen werden. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Entsorgung des Schmutzwassers ist hiervon nicht betroffen. Dieses kann an das Kanalnetz der Stadt Dortmund in den umliegenden Verkehrsflächen angeschlossen werden.

10 Sonstige Belange

10.1 Bodeneingriffe und Bodendenkmäler

Über das Vorhandensein von Bodendenkmalen ist nichts bekannt. Folgender Hinweis wurde vorsorglich in den Bebauungsplan aufgenommen:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Funde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckungen von Bodendenkmälern ist der Stadt Dortmund als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der LWL ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Absatz 4 DSchG NRW).

10.2 Kampfmittel

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in einem Bombenabwurfgebiet. Ein Antrag auf Luftbildauswertung für die Flächen wurde bisher beim Ordnungsamt nur teilweise gestellt. Insofern ist rechtzeitig vor Baubeginn ein entsprechender Antrag auf Luftbildauswertung beim Ordnungsamt der Stadt Dortmund zu stellen. In den Bebauungsplan wurde folgender Hinweis aufgenommen: Weist bei Durchführung des Bauvorhabens der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst über das Ordnungsamt der Stadt Dortmund oder die Polizei zu verständigen.

10.3 Altlasten

Das Planungsgebiet liegt im urban überprägten Innenbereich. Die Flächen sind nicht im Kataster der Altlasten und Altlastenverdachtsflächen erfasst. Im Teilbereich B wurde ein ölbefeuertes Blockheizkraftwerk betrieben. Der unterirdische Tank ist nach aktuellem Wissenstand ordnungsgemäß stillgelegt und im Boden verblieben. Auch mit Hinblick auf die statische Eignung für eine Bebauung, ist dies im Bauantragsverfahren zu prüfen. Es ist zudem erforderlich, den anstehenden Boden auf MKW und PAK hin zu untersuchen. Im Falle einer Belastung kann sich weiterer Handlungsbedarf ergeben. In dem Bebauungsplan wurde die betreffende Stelle gekennzeichnet und folgender Hinweis aufgenommen:

Sofern bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichen Maßnahmen Boden- und Untergrundverunreinigungen angetroffen werden, die nach Art, Beschaffenheit oder Menge in besonderem Maße gesundheits-, luft- oder wassergefährdend, explosibel oder brennbar sind oder Erreger übertragbarer Krankheiten enthalten oder hervorbringen können, sind diese gemäß § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz NRW und § 9 Abs. 4 und 5 Landesabfallgesetz NRW in der jeweils gültigen Fassung unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde bzw. der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde beim Umweltamt der Stadt Dortmund anzuzeigen. In einem solchen Fall können die zuständigen Fachbehörden weitreichendere Schutz-, Sicherheits- oder Sanierungsmaßnahmen fordern.
Der notwendige Bodenaushub ist nach Möglichkeit auf dem Grundstück einzubauen. Für notwendige Verfüllmaßnahmen und Geländemodellierungen ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial zu verwenden. Der Einsatz von Recyclingbaustoffen oder belastetem Bodenaushub ist daher vorher mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen.

10.4 Bergbau

Das Plangebiet gehört zu den Flächen, unter denen oberflächennaher Bergbau betrieben wurde (Grubenfeld „Admiral“; Rechtsinhaber Alte Haase Bergwerks-Verwaltungs-Gesellschaft mbH, Flamingoweg 1, 44139 Dortmund). Derzeit sind aber keine bergbaulichen Einwirkungen auf das Plangebiet bekannt.

Es wurde folgender Hinweis zu Bergbauaktivitäten in den Bebauungsplan aufgenommen:

Vor Baubeginn sollten die Feldesinhaberin bzw. die Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6 – Bergbau und Energie in NRW – um mögliche Hinweise auf Einwirkungen des ehem. Bergbaus auf das Bauvorhaben befragt werden.

Bei der Ausführung von Erdarbeiten ist auf Störstellen (Tagesöffnungen, ehemalige Schächte und/oder Schürfstellen), die bis zum heutigen Zeitpunkt nicht bekannt sind, zu achten. Ggf. aufgefundene Störstellen sind zu sichern. Die hierzu geeigneten Maßnahmen sind jeweils nach örtlichem Aufschlussbefund mit der Bezirksregierung Arnsberg, Abtl. „Bergbau und Energie NRW“, Goebenstraße 25, 44135 Dortmund, abzustimmen.

Sofern das Niveau von neuen Fundamenten im Steinkohlegebirge liegt, sollten auch geringmächtige Flöze dort, wo sie aufgeschlossen werden, durch Isolierfolie o.a. abgedeckt werden, da der Schwefelgehalt der Kohle durch Verwitterungen und Zersetzungen zur Bildung betonaggressiver Sulfate führen kann. Soweit die Kohle angewittert bzw. aufgeweicht in den Bausohlen ansteht, ist sie zweckmäßigerweise zu entfernen und durch geeigneten Bodenersatz (Magerbeton o.ä.) zu ersetzen.

10.5 Methanausgasungen

Nach der Arbeitskarte für potenzielle Methangasaustritte im Stadtgebiet Dortmund (Stand: Februar 2000) liegt das Plangebiet im Bereich der Zone 0, sodass Methangasaustritte nicht zu erwarten sind.

11 Kosten

Für die Stadt Dortmund entstehen durch das Änderungsverfahren keine Kosten.

12 Städtebauliche Zahlenwerte

Gesamter Planbereich	18.439 m²	100 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	1176 m²	7 %
Teilbereich A (Bestandssiedlung)	16.277 m²	88 %
Teilbereich B (ehemaliges Heizwerk)	986 m²	5 %

Anhang

Pflanzenauswahlliste mit Arten der potentiellen natürlichen Vegetation in Dortmund

Dortmund, den 30.09.2016

F i n g e r
stellv. Fachbereichsleiter

Anhang

Pflanzenauswahlliste mit Arten der potentiellen natürlichen Vegetation in Dortmund

Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	pnV
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen	pnV
Frangula alnus	Faulbaum	pnV
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	pnV
Prunus spinosa	Schlehe	pnV
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn	pnV
Rosa arvensis	Feld-Rose	pnV
Rosa canina	Hunds-Rose	pnV
Rubus caesius	Kratz-Beere	pnV
Rubus fruticosus agg.	Wilde Brombeere	pnV
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	pnV
Sambucus racemosa	Roter Holunder	pnV
Sarothamnus scoparius	Besen-Ginster	pnV
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball	pnV

Großsträucher und Bäume II. Ordnung

Acer campestre	Feld-Ahorn	pnV
Corylus avellana	Hasel	pnV
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn	pnV
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn	pnV
Ilex aquifolium	Stechpalme	pnV
Mespilus germanica	Echte Mispel	K
Populus tremula	Zitter-Pappel	pnV
Prunus padus	Trauben-Kirsche	pnV
Pyrus pyraster	Holz-Birne	pnV
Salix cinera	Grau-Weide	pnV
Salix pentandra	Lorbeer-Weide	pnV
Salix triandra	Mandel-Weide	pnV
Sorbus aucuparia	Eberesche	pnV

Bäume I. Ordnung

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	E, pnV
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	pnV / K
Betula pendula	Sand-Birke	pnV
Carpinus betulus	Hainbuche	pnV
Fagus sylvatica	Rot-Buche	pnV
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche	pnV
Prunus avium	Vogel-Kirsche	pnV
Quercus petraea	Trauben-Eiche	pnV
Quercus robur	Stiel-Eiche	pnV
Salix alba	Silber-Weide	pnV

Heckenpflanzen für Schnitthecken

Acer campestre	Feld-Ahorn	pnV / K
Carpinus betulus	Hainbuche	pnV
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn	pnV
Fagus sylvatica	Rot-Buche	pnV
Ilex aquifolium	Stechpalme	pnV
Ligustrum vulgare	Liguster	pnV / K

Wildobst- und Nussbaumpflanzung

Corylus avellana	Hasel	pnV
Juglans regia	Walnuss	K
Malus domestica	Holz-Apfel	K
Mespilus germanica	Mispel	K
Morus alba, - nigra	Weiße - / Schwarze Maulbeere	-
Prunus avium	Vogel-Kirsche	pnV
Prunus Hybride	Süßkirsche, in Sorten	-

Prunus domestica	Pflaume, in Sorten	K
Pyrus pyraster	Holz-Birne	pnV
Sorbus domestica	Speierling	K

Rank- und Kletterpflanzen

Bryonia dioica	Rote Zaunrübe	pnV
Clematis vitalba	Wald-Rebe	pnV
Hedera helix	Efeu	pnV
Humulus lupulus	Hopfen	pnV
Lonicera perclymenum	Wald-Geißblatt	pnV

Bodendecker / Stauden / Gräser u.a., z.B. für Baumscheiben

Ajuga reptans	Günsel	pnV
Calluna vulgaris	Sommerheide	pnV
Carex sylvatica	Wald-Segge	pnV
Deschampsia caespitosa	Waldschmiele	pnV
Erica tetralix	Echte Glockenheide	pnV
Galium odorata	Waldmeister	pnV
Genista anglica, - pilosa	Englischer-/ Behaarter Ginster	pnV
Genista tinctoria	Färber-Ginster	pnV
Geranium pratense	Wiesen-Storchschnabel	pnV
Hedera helix	Efeu	pnV
Lamiastrum galeobdolon	Gold-Nessel	pnV
Luzula multiflora	Vielblütige Waldsimse	pnV
Luzula pilosa, - sylvatica	Breitblättrige Waldsimse / Marbel	pnV
Lysimachia nummularia	Pfennigkraut	pnV
Sedum acre, - sexangulare	Mauer- / Milderpfeffer	pnV
Vinca minor	Kleinblättriges Immergrün	K

pnV = Art der potentiellen natürlichen Vegetation; K = Kulturflüchtling (bislang noch nicht fest eingebürgert); E = in der Neuzeit eingebürgerte Art (Neophyt)..
Quellen: Dr. Blana (1984) – Bioökologischer Grundlagen- und Bewertungskatalog für die Stadt Dortmund, Teil 1; Stadtplanungsamt Dortmund, 61/5-Freiraumplanung; Runge (1990) – Die Flora Westfalens, Münster