1. Ausfertigung

Begründung

zum Bebauungsplan
Hö 248 -Godekinsiedlung-

Satzung

Stadt Dortmund
Stadtplanungsamt

Inhalt

1. Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation

1.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

1.2 Gegenwärtige Situation im Plangebiet

2. Bestehendes Planungsrecht

3. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

4. Städtebauliches Konzept

5. Art und Maß der baulichen Nutzung

5.1 Art der baulichen Nutzung

5.2 Maß der baulichen Nutzung

6. Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen / baugestalterische Festsetzungen

6.1 Aufschüttungen / Abgrabungen

7. Verkehrliche Erschließung

7.1 Erschließung des Plangebietes

7.2 Ruhender Verkehr

7.3 Öffentlicher Personennahverkehr

8. Öffentliche Grünfläche, Kinderspielplatz

9. Umweltbelange

9.1 Altlasten

9.2 Methanausgasungen

9.3 Immissionen

9.4 Umweltverträglichkeitsprüfung

9.5 Energieeffezienz

10. Grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen

10.1 Gesetzliche Grundlagen

10.2 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

10.3 Eingriffs- / Ausgleichbilanz

11. Ver- und Entsorgung

11.1 Gas, Wasser, Strom

11.2 Schmutzwasser

11.3 Niederschlagswasser

11.4 Müllbehälter

12. Denkmalschutz und Denkmalpflege

13. Bergbauliche Einwirkungen

14. Kampfmittel

15. Städtebauliche Zahlenwerte

16. Kosten

1. Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation

1.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Planbereich liegt zwischen der Nordseite des „Niederhofer Kohlenweges" im Süden, der Ostseite der „Godekinstraße", der Südseite des Bezirksfriedhofes Dortmund - Wellinghofen zwischen „Godekinstraße" und „Brücherhofstraße" im Norden sowie der Westseite der „Brücherhofstraße" im Osten in Dortmund-Wellinghofen. Ergänzt wird der Planbereich um die Fläche „Godekinstraße" 126 - 136 (siehe auch Übersichtsplan).

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 10 ha, wobei der Bereich der geplanten Einfamilienhäuser ca.11.000 m^2 umfasst.

Da für den ökologischen Ausgleich keine Fläche im Geltungsbereich zur Verfügung steht, wird darüber hinaus eine planexterne ökologische Ausgleichsfläche herangezogen. Die Ausgleichsfläche liegt nordwestlich des Autobahnkreuzes Dortmund/Witten in Dortmund Salingen und umfasst teilweise das Flurstück 291 (Gemarkung Persebeck, Flur 1). Die Größe der Fläche beträgt ca. 0,85 ha.

1.2 Gegenwärtige Situation im Plangebiet

Bei der „Godekinsiedlung" handelt es sich um eine Geschosswohnungsbausiedlung aus den 60iger Jahren. Die Siedlung 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. Im Innenbereich der Siedlung befindet sich ein unbebautes städtisches Grundstück. Diese Fläche stellt sich derzeit als Wiese dar und ist dicht mit Bäumen und Sträuchern entlang der Grundstücksgrenze eingegrünt. Auf dem Grundstück „Godefriedstraße" 4 befindet sich ein eingeschossiges Nebengebäude. Der Eigentümer beabsichtigt diese Fläche, mit Einfamilienhäusern zu überbauen. Die Elektrostation innerhalb des Gebäudes „Godefriedstraße" 4 soll erhalten bleiben. Dieser Bereich ist ebenfalls stark mit Bäumen und Sträuchern eingegrünt. Das Gelände fällt von 144,5 m ü. NN im Süden des Geltungsbereiches auf 135,9 m ü. NN im Norden ab.

2. Bestehendes Planungsrecht

Der **Regionalplan Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – westlicher Teil** - stellt das Gebiet als allgemeinen Siedlungsbereich dar.

Der **Flächennutzungsplan** vom 31.12.2004 stellt für das Plangebiet Wohnbaufläche dar. Die geplante Art der baulichen Nutzung des Bebauungsplanes ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Das Plangebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich des **Landschaftsplanes Dortmund Süd** (rechtskräftig seit 19.04.2002).

Für den Bereich der externen Ausgleichsfläche enthält der **Landschaftsplan Dortmund Süd** das Entwicklungsziel 5.2.2 – Flächen für Immissionsschutz an der Autobahn A 44 im Raum Salingen/Persebeck.
Die Festsetzungskarte setzt den Bereich als Landschaftsschutzgebiet (Nr. 40) fest und sieht die Anlage von Schutzpflanzungen (Nr. 7 Hom) nördlich und südlich der A 44, sowie die Anlage eines unterbrochenen Gehölzstreifens (Nr. 41 Hom) entlang der Str. „Zur Hockeneicke" vor. Mit Ausnahme des Gehölzstreifens werden die Vorgaben des Landschaftsplanes umgesetzt, so dass für diesen Bereich eine Änderung des Landschaftsplanes nicht erforderlich wird.

3. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Bei der Siedlung aus den 60iger Jahren handelt es sich um Geschosswohnungsbauten, die sich durch eine aufgelockerte Bebauung mit großzügigen Freiflächen zwischen den vorhandenen Gebäuden und einer brachliegenden Fläche auszeichnen. Der überwiegende Teil der Mietwohnhäuser ist in Eigentumswohnungen umgewandelt worden. Es wurde befürchtet, dass weitere Häuser veräußert werden und Erwerber eine bauliche Nachverdichtung zwischen den Geschosswohnungsbauten anstreben könnten. Vor diesem Hintergrund bestand die Notwendigkeit einer qualifizierten Bauleitplanung, um mögliche Negativwirkungen auf Dauer auszuschließen. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist vom Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung und Wohnen am 13.05.1998 gefasst worden.

Mit dem Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Hö 248 wird die Zielsetzung verfolgt, die Godekinsiedlung auf Dauer in ihrem Bestand ohne Nachverdichtung planungsrechtlich zu sichern und dadurch die ursprüngliche städtebauliche Qualität zu erhalten. Zu diesem Zweck soll der Bebauungsplan die vorhandene Bebauung mit entsprechend engen Baugrenzen umfahren und lediglich in den Bereichen eine Nachverdichtung ermöglichen, in denen dieses aus städtebaulicher Sicht gewünscht ist. Für eine sinnvolle bauliche Nachverdichtung kommt nur die zentrale Innenfläche im Bereich der „Godekin-/Godefriedstraße" in Betracht. Hierbei handelt es sich um einen unbebauten Innenbereich, der zur vorhandenen Bebauung stark eingegrünt ist. Aus städtebaulicher Sicht ist hier eine Bebauung mit Einfamilienhäusern anzustreben. Da der Flächennutzungsplan den angesprochenen Bereich als Wohnbaufläche darstellt, entspricht die angestrebte bauliche Entwicklung den stadtentwicklungsplanerischen Zielsetzungen.

Die Innenfläche (Gemarkung Niederhofen, Flur 1, Flurstück 144) befindet sich im Eigentum der Stadt Dortmund. Die Erschließung ist über das Grundstück „Godefriedstraße" 4 geplant. Dieses Grundstück befindet sich im Eigentum der Häusserbau-Bauträgergesellschaft, Bochum. Mit der Firma wurde eine vertragliche Vereinbarung in Form eines Grundstückstausches getroffen.

Für die Nachverdichtung ist ein städtebauliches Konzept erarbeitet worden. Mit dem Bebauungsplanentwurf soll auf der Grundlage dieses Konzeptes die Möglichkeit eröffnet werden, ca. 23 Wohneinheiten in Form von Einfamilienhäusern zu realisieren. Davon sind ca. 16 Grundstücke in städtischem und 7 Grundstücke in privatem Eigentum.

Um ein zusätzliches Stellplatzangebot im Bestand der Geschosswohnungsbausiedlung zu schaffen, sollen im Bereich der Gebäude „Godefriedstraße" 1 – 11, 13 – 23 und „Godefriedstaße" 35 – 45 drei Gemeinschaftsstellplatzanlagen planungsrechtlich festgesetzt werden.

4. Städtebauliches Konzept

Die zentrale Fläche im Innenbereich der Geschosswohnungsbausiedlung stellt sich durch die starke Eingrünung in den Randbereichen als eigenständige Inselfläche dar.
Das städtebauliche Konzept für das neue Baugebiet orientiert sich daher bewusst nicht an der vorhandenen Umgebungsbebauung, sondern sieht eine eigenständige Baustruktur in Form von Einfamilienhäusern vor.

Mit zwei Vollgeschossen bleibt die geplante Bebauung hinter der überwiegend viergeschossigen Bestandsbebauung zurück. Als Dachform sind Pultdächer oder Satteldächer vorgesehen.

Das ehem. Waschhaus, „Godekinstraße" 4 soll zu einem Wohngebäude umgebaut werden. Mit dem Bebauungsplan wird die Möglichkeit eröffnet, hieran angrenzend ein weiteres Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte zu errichten.

Die Erschließung der geplanten Bebauung soll über eine Mischverkehrsfläche westlich des Grundstücks „Godefriedstraße" 4 erfolgen.

Für die Niederschlagsentwässerung ist im nördlichen Bereich der geplanten Wohnbebauung eine Retentionsfläche vorgesehen. Südlich daran angrenzend ist eine Spielplatzfläche der Kategorie B (schulpflichtige Kinder) mit ca. 500 m^2 Fläche entsprechend der Bedarfsermittlung für den Versorgungsbereich geplant.

Die Grünstrukturen und Wegevernetzungen innerhalb der Wohnsiedlung bleiben weitestgehend erhalten. Ein geplanter öffentlicher Fuß- und Radweg im nordöstlichen Planbereich schafft eine zusätzliche Verbindung der geplanten Bebauung mit der Siedlung.

Die Bestandsgebäude der Geschosswohnungsbausiedlung sollen planungsrechtlich gesichert werden

5. Art und Maß der baulichen Nutzung

5.1 Art der baulichen Nutzung

Geschosswohnungsbausiedlung
Die vorhandene Geschosswohnungsbausiedlung soll entsprechend der vorhandenen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) planungsrechtlich gesichert werden.

Einfamilienhausbebauung
Das städtebauliche Konzept für die zentrale Innenfläche sieht die Errichtung von Gebäuden in Form von Doppelhäusern und Einfamilienhäusern vor. Entsprechend diesem Nutzungskonzept wird das Wohngebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden durch § 1 der textlichen Festsetzung

ausgeschlossen. Hierdurch wird gewährleistet, dass das Gebiet als Wohnstandort entwickelt werden kann und die mit den o. g. Nutzungen verbundenen gebietsfremden Verkehre, Emissionen und Nutzungskonflikte unterbleiben.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Geschosswohnungsbausiedlung
Wie in den 60 er Jahren üblich, handelt es sich bei der Geschosswohnungsbausiedlung um eine kompakte, überwiegend viergeschossige Bebauung innerhalb großzügiger Feiflächen. Für die Allgemeinen Wohngebiete der Bestandsbebauung wird eine entsprechende Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt. Für das achtgeschossige Gebäude „Godekinstraße" 9 wird entsprechend des Bestandes die GFZ mit 1,2 festgesetzt. Die Geschossigkeit der vorhanden Gebäude wird im Bestand gesichert.

Einfamilienhausbebauung
Für die geplanten Allgemeinen Wohngebieten im zentralen Innenbereich der Fläche wird die gemäß § 17 BauNVO zulässige Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt und die Geschossflächenzahl auf 0,8 begrenzt. Mit der zwingend festgesetzten Zweigeschossigkeit, sollen eingeschossige Baukörper vermieden werden, die innerhalb der überwiegend viergeschossigen Geschosswohnungsbausiedlung zu kleinmaßstäblich sind. Darüber hinaus sind bei Pultdächern ausnahmsweise drei Vollgeschosse zulässig, wenn das dritte Vollgeschoss eine Grundfläche von nicht mehr als 2/3 des darunter liegenden Geschosses aufweist. Dabei muss das dritte Vollgeschoss auf der straßenzugewandten Traufseite mind. 1,5 m von der aufstehenden Wand des darunter liegenden Geschosses zurückweichen. Somit soll das Erscheinungsbild einer zweigeschossigen Bebauung zur Straße hin gewährleistet werden.
Für das Bestandsgebäude „Godefriedstraße" 4 (ehem. Waschhaus) wird die Möglichkeit eröffnet, das Gebäude um ein Vollgeschoss zu erweitern.

Mit der Festsetzung einer maximal zulässigen Traufhöhe von 6,50 m und Firsthöhe von 10,50 m wird eine maßstäbliche Höhenentwicklung innerhalb des geplanten Wohngebietes gewährleistet. Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhe ist die geplante Höhe der Planstraße Oberkante der Fahrbahndecke gemäß Straßenentwurfsplanung. Als Traufhöhe wird die Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut bezeichnet.

Bei dreigeschossigen Pultdachgebäuden darf abweichend von der maximal zulässigen Traufhöhe von 6,50 m die Traufhöhe 9,00 m betragen. Damit soll die Möglichkeit eröffnet werden, das Dachgeschoss über gerade Wände zu belichten.

Das Baugebiet soll einzeln vermarktet werden. Durch die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen wird gewährleistet, dass ein einheitliches Siedlungsbild entsteht.

6. Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen / baugestalterische Festsetzungen

Geschosswohnungsbausiedlung
Für die Geschosswohnungsbausiedlung wird entsprechend des Bestandes nach § 22 (3) BauNVO geschlossene Bauweise festgesetzt. Als Dachform wird ein flach geneigtes

Satteldach mit 15°- 30° Dachneigung für die Bestandsgebäude festgesetzt. Eine Ausnahme bildet das 8-geschossige Gebäude „Godekinstraße“ 9. Hier wird das bestehende Flachdach planungsrechtlich gesichert. Die Baugrenzen umfassen lediglich den Bestand. Damit soll die ursprüngliche städtebauliche Qualität erhalten werden, die sich durch kompakte Baukörper innerhalb großzügiger Freiflächen auszeichnet.

Einfamilienhausbebauung

Das geplante Baugebiet orientiert sich hinsichtlich der Bauweise nicht an der Geschosswohnungsbausiedlung. Entsprechend der Zielsetzung, Einfamilienhäuser zu realisieren, werden Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Für das nördlich geplante Wohngebiet sollen nur Einzelhäuser zulässig sein. Damit soll der Nachfrage nach freistehenden Einfamilienhäusern im Stadtbezirk Rechnung getragen werden. Die festgesetzten überbaubaren Flächen gewähren mit einer Tiefe von 12 m einen ausreichenden Gestaltungsspielraum bei der Gebäudekonzeption. Für das nordwestliche Baufeld, nördlich der „Godekinstraße 9“ ist bei der Festsetzung der Baugrenze der vorhandene Baum (gesichert über die Baumschutzsatzung) berücksichtigt worden.

Zur Realisierung von Terrassenüberdachungen und Wintergärten dürfen ausnahmsweise die rückwärtigen Baugrenzen um maximal 2,0 m überschritten werden. Damit soll der Spielraum bei der Grundsrissgestaltung erhöht werden.

Die Festsetzung der Hauptfirstrichtung dient zur Unterstützung der städtebaulichen Raumkantenbildung entlang der Erschließungsstraßen.

Als Dachform werden das Sattel- und Pultdach festgesetzt. Das Satteldach wird definiert durch einen horizontalen First. Die zulässige Dachneigung liegt zwischen 20°-35°. Bei Pultdächern sind Dachneigungen von 10° - 20° zulässig. In der Kombination mit Pultdächern sind ausnahmsweise Flachdächer zulässig, wenn die Grundfläche des Flachdaches nicht mehr als 1/3 des darunter liegenden Geschosses beträgt. Mit dieser Festsetzung soll die Möglichkeit eröffnet werden, Dachterrassen anzulegen.

Zur Wahrung einer einheitlichen Gestaltung wird für die jeweils aneinandergrenzenden Baugrundstücke festgesetzt, dass Doppelhäuser in Bezug auf die Traufhöhe, Dachform und Dachneigung jeweils einheitlich zu gestalten sind.

Da die Baugrundstücke einzeln vermarktet werden sollen, sollen zur Wahrung einer einheitlichen Farbgestaltung der Dachlandschaft Blau- und Grüntöne ausgeschlossen werden. Da die umliegende Bestandsbebauung eine größere Gebäudehöhe aufweist als die geplante Bebauung, sollen zur Vermeidung von Blendwirkungen glasierte Dachziegel ausgeschlossen werden. Um eine einheitliche Dachkante zu gewährleisten, sollen Dachüberstände von mehr als 1 m ausgeschlossen werden. Der Dachüberstand wird gemessen von der Traufe (Schnittpunkt Außenhaut mit der aufgehenden Wand) bis einschließlich Dachrinne.

Alle Baugebiete

Die Dachfestsetzungen Sattel- und Pultdach gelten nicht für Garagen, Carports und Nebenanlagen. Hier sind Flachdächer zulässig. Damit soll die Möglichkeit eröffnet werden, handelsübliche Flachdachfertiggaragen zu realisieren.

Zur Förderung von Solarenergienutzung sollen Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren auf den Dachflächen zulässig sein. Sie werden nicht auf die maximal zulässige Gebäudehöhe und Traufhöhe angerechnet.

Außerdem werden Festsetzungen zur Einfriedung getroffen. Sie tragen wesentlich zum Erscheinungsbild und damit zur Gestaltung des öffentlichen Raumes bei. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen sowie öffentlichen Grün- und Versickerungsflächen sind Einfriedungen nur als dicht wachsende Laubhecken mit innenliegenden Zäunen bis 0,8 m Höhe zulässig.

6.1 Aufschüttungen / Abgrabungen

Für das gesamte Plangebiet wird festgesetzt, dass die durch die geplante Höhe der Planstraße gemäß Straßenentwurfsplanung vorgegebene Höhenlage vor den Wohngebäuden auf der straßenzugewandten Seite durch Abgrabungen nicht verändert werden darf. Mit dieser Festsetzung sollen Abgrabungen vor Wohngebäuden zur Schaffung von Souterraingeschossen, die sich störend auf das städtebauliche Erscheinungsbild der Vorgärten auswirken, ausgeschlossen werden. Abgrabungen bis zum Niveau der geplanten Höhe der Planstraße sind zulässig.

7. Erschließung

7.1 Erschließung des Plangebietes

Verkehrliche Erschließung:
Der Bebauungsplansbereich ist über die „Godekinstraße“ und die Straße „Niederhofener Kohlenweg“ an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.
Die verkehrliche Erschließung der geplanten Bebauung soll über eine Mischverkehrsfläche westlich des Grundstücks „Godefriedstraße“ 4 erfolgen. Die geplante öffentliche Erschließungsstraße ist insgesamt als Mischverkehrsfläche (Planstraße A) mit einem Querschnitt von 5,50 m geplant. Über zwei öffentliche Stiche (Planstraße B und C) soll die geplante Bebauung im Norden des Plankonzeptes erschlossen werden. Die Erschließung von drei Wohngebäuden im westlichen Bereich ist über eine Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit einer Breite von 5,0 m geplant.

Die vorhandene und endgültig ausgebaute Straße „Godefriedstraße“ soll planungsrechtlich gesichert werden.

Fuß- und Radwege:
Innerhalb der Geschosswohnungsbausiedlung ist in den großflächigen Freibereichen mit halböffentlichem Charakter ein Fußwegenetz vorhanden. Über ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sollten die Wegeverbindungen im inneren Bereich der Geschosswohnungsbausiedlung weitestgehend planungsrechtlich gesichert werden.

An dem nordöstlich geplanten Erschließungsstich ist ein Fuß- und Radweg über die städtische Parzelle 144 im Bereich der „Godefriedstraße“ 22/20 geplant. Damit soll für Radfahrer und Fußgänger eine direkte straßenunabhängige Anbindung an das öffentliche Wegenetz sichergestellt werden.

7.2 Ruhender Verkehr

Einfamilienhausbebauung
Der ruhende Verkehr ist entsprechend den Regelungen der Landesbauordnung auf den privaten Grundstücken unterzubringen. Garagen/Carports und Stellplätze sind ausschließlich

auf der überbaubaren Fläche oder in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Hierdurch wird sichergestellt, dass Garagen/Carports und Stellplätze nicht direkt an den Straßenraum angrenzen und die rückwärtigen Grundstücksbereiche als Gartenzone von Überbauung freigehalten werden.
Der Stellplatzschlüssel beträgt 2 Stellplätze pro Wohneinheit. Bei Einfamilienhäusern ist die Entwicklung in den letzten Jahren dahin gegangen, dass die Nutzer durchschnittlich zwei PKW pro Wohneinheit besitzen. Mit einem Hinweis wird daher vorgegeben, dass in Abweichung von der Stellplatzverordnung im Baugenehmigungsverfahren von den Grundstückseigentümern bzw. Erbbauberechtigten je Wohneinheit zwei Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück bzw. der zugehörigen Fläche für Nebenanlagen (Ga/St) nachgewiesen werden sollen. Hierdurch wird dem ansonsten zu erwartenden Parkdruck im öffentlichen Straßenraum entgegengewirkt.
Innerhalb der geplanten Mischverkehrsfläche sind 10 Besucherstellplätze berücksichtigt worden.

Geschosswohnungsbausiedlung
Die vorhandenen Gemeinschaftsstellplätze und -garagen innerhalb der Geschosswohnungsbausiedlung sollen planungsrechtlich gesichert werden. Zwischen den Gebäuden „Godefriedstraße" 1 und 7, 13 und 19 sowie im Bereich „Godefriedstraße" 45 und 39 soll unter weitestgehender Berücksichtigung des Baumbestandes die Möglichkeit eröffnet werden, zusätzliche Gemeinschaftsstellplätze zu errichten. Die Zufahrt der geplanten Stellplatzanlage im Bereich „Godefriedstraße" 45 und 39 soll über die „Brücherhofstraße" erfolgen.
Innerhalb der „Godekin- und Godefriedstraße" stehen ausreichend Besucherstellplätze zur Verfügung.

Die Anordnung der Gemeinschaftsstellplätze sowie deren Zufahrten erfolgte unter dem Aspekt, den Baumbestand weitestgehend zu erhalten. Der Baumbestand ist in Teilen nicht mehr vital, z.B. an der geplanten Zufahrt an der „Brücherhofstraße".
Da die drei Bereiche planungsrechtlich nach § 34 BauGB als Innenbereich eingestuft werden, wurden die geplanten Stellplatzanlagen nicht in die Eingriffs-/Ausgleichbilanz des landschaftspflegerischen Fachbeitrages integriert. Der Ersatz für entfallende Bäume ist im Rahmen der Baumaßnahmen entsprechend der „Baumschutzsatzung" zu leisten.

7.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Siedlung ist über drei Buslinien (441, 442 und 443) gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Der Bushaltepunkt -Godefriedstraße- befindet sich an der „Godekinstraße" nördlich der Hausnummer 9. Mit der Buslinie 443 ist über Wellinghofen Hacheney zu erreichen. Mit den Buslinien 441 und 442 sind jeweils Hörde Bhf. und Syburg zu erreichen. Die Busse verkehren werktags zeitversetzt im 20 min. Takt.

8. Öffentliche Grünfläche, Kinderspielplatz

Die geplante Wohnbebauung liegt gemäß Spielflächenbedarfsplan (Beiplan zum Flächennutzungsplan) in einem Bereich, der unterversorgt ist. Aufgrund einer aktuellen Berechnung ist eine ca. 500 m^2 große Spielfläche der Kategorie – B (schulpflichtige Kinder) nachzuweisen. Planungsrechtlich soll die Fläche zentral im geplanten Einfamilienhausgebiet nachgewiesen werden. Die öffentliche Grünfläche –Kinderspielplatz- ist über die geplante Spielstraße und den geplanten Fuß- und Radweg an die vorhandene Bebauung angebunden.

9. Umweltbelange

9.1 Altlasten

Der Planbereich ist in der Karte der Stadt Dortmund über Altstandorte und Altablagerungen nicht gekennzeichnet.

9.2 Methanausgasungen

Die Arbeitskarte der potentiellen Methangasaustritte im Stadtgebiet Dortmund (Stand: Februar 2000) unterteilt das Stadtgebiet in mehrere Bereiche hinsichtlich der Austrittswahrscheinlichkeit. Das Plangebiet liegt in der Zone 0. Danach sind Methangasaustritte unwahrscheinlich.

9.3 Immissionen

Auf Grund der geringen Verkehrszahlen sind nach Einschätzung der Fachabteilung für Immissionsschutz des Planungsamtes für die geplante und vorhandene Bebauung keine Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte zu erwarten.

Die Bewertung der Luftschadstoffkonzentrationen durch das Umweltamt hat ergeben, dass selbst bei äußerst konservativer Betrachtung die Immissionsgrenzwerte der 22. BImSchV deutlich unterschritten werden. Gesundheitliche Beeinträchtigungen bestehen daher für die zukünftigen Bewohner im geplanten Wohngebiet innerhalb der Godefried- und Godekinstraße nicht.

9.4 Umweltverträglichkeitsprüfung

Mit der Novelle des BauGB (Baugesetzbuch vom 17.08.1997 – BGBl.IS.2141 – in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.04 – BGBl.IS.2414 BGBl. III FNA 213-1) ist für jeden Bebauungsplan bzw. seine Änderung oder Ergänzung eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Gemäß § 233 Abs. 1 BauGB werden Bebauungsplanverfahren, die vor dem Inkrafttreten einer Gesetzesänderung förmlich eingeleitet worden sind, nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen.
Dies trifft auf den vorliegenden Fall zu. Das Verfahren für den Bebauungsplan Hö 248 –Godekinsiedlung- wurde am 13.05.1998 eingeleitet und wird vor dem 20.07.2006 abgeschlossen. Es bleibt daher zu prüfen, ob eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) besteht.

Eine UVP wird gesetzlich zwingend, soweit im Bebauungsplanverfahren die planungsrechtliche Zulässigkeit von bestimmten Vorhaben begründet werden soll, für die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. vom 27.07.2001 i.V.m. der Richtlinie 2001/42/EG vom 27.06.2001 (UVP-RL) eine Verpflichtung zur Durchführung einer UVP besteht. Gemäß der §§ 3 Abs. 1 und 17 UVPG ist das UVPG für Vorhaben, die in der Anlage 1 zum UVPG aufgeführt sind, anzuwenden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Hö 248 – Godekinsiedlung - ist gemäß Anlage 1 zum UVPG, Nr. 18.7 als

„Städtebauprojekt“ zu definieren. Bezogen auf Vorhaben im Außenbereich wäre demnach ab 2 ha Grundfläche im Sinne des § 19 Abs.2 BauNVO die Vorprüfpflicht des Einzelfalles sowie ab 10 ha Grundfläche der Schwellenwert für die UVP-Pflichtigkeit gegeben.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 100.120 m^2. Als allgemeines Wohngebiet werden insg. ca. 86.850 m^2 festgesetzt. Davon sind ca. 75.900 m^2 Bestand und ca. 10.950 m^2 Planung. Als überbaubare Fläche ist bei der Bestandsbebauung die GRZ mit 0,2 ermittelt worden das entspricht ca. 15.200 m^2. Bei der Planung mit einer GRZ von 0,4 ergibt sich eine überbaubare Fläche von ca. 4.400 m^2. Eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist somit nicht gegeben, da die neu entstehende überbaubare Fläche unterhalb des Schwellenwertes liegt.

Dies bedeutet allerdings nicht, dass erheblich nachteilige Beeinträchtigungen des Vorhabens im Verfahren unbeachtlich sind. Relevante Beeinträchtigungen werden durch die verfahrensführende Behörde erfasst und im Bebauungsplan berücksichtigt.

9.5 Energieeffezienz

In Baugebieten können als regenerative Energien Solarenergie- oder Geothermie zur Anwendung kommen. Da Untersuchungen zur Überprüfung von geothermischen Möglichkeiten nur mit erheblichem wirtschaftlichen Aufwand durchgeführt werden können, kommt für kleinere Baugebiete vorrangig die Anwendung von Solarthermie infrage.

Das städtebauliche Konzept ist zur Überprüfung seiner Energieeffezienz für die Nutzung von Solarenergie mit dem Programm GOSOL geprüft worden. Anhand der Ergebnisse können städtebauliche Planungen im Hinblick auf eine effektive Solarnutzung optimiert werden.

Der städtebauliche Entwurf ist unter Berücksichtigung der vorhandenen Zwangspunkte (zwingende Lage der Erschließungsstraße und Erhalt des vorhandenen Baubestandes) hinsichtlich einer besseren Nutzung der Solarenergien überprüft und optimiert worden. Im Ergebnis ist dennoch festzustellen, dass insgesamt ein eher nur durchschnittliches Ergebnis erzielt werden kann. Begründet ist dies insbesondere durch die Verschattung durch den dichten und hohen Baumbestand sowie den aus stadtwirtschaftlichen und aus Gründen des Bodenschutzes und Städtebaus erforderlichen sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Der Entwurf sieht bereits Grundstücke zwischen ca. 350 m² und 600 m² vor, so dass eine weitere Vergrößerung der Grundstücke zugunsten einer dann geringfügig besseren Energieeffizienz aus den genannten Gründen ausscheidet.

Im Weiteren ist geprüft worden, ob die im Gebiet vorhandene Fernwärme für das Neubaugebiet zur Anwendung kommen kann: Die Heizzentrale südlich der „Godekinstraße“ 9 versorgt die Godekinsiedlung und wird von der Harpen Energie Contracting betrieben. Grundsätzlich ist der Anschluss der geplanten Einfamilienhausbebauung an das vorhandene Heizwerk bei Erweiterung der Anlage technisch möglich. Ein Kostenvergleich zu einer herkömmlichen Wärmeversorgung (Gastherme) hat jedoch ergeben, dass die Versorgung durch die Heizzentrale für die Erwerber und den Betreiber unwirtschaftlich ist. Darüber hinaus ist ein Anschlusszwang gegenüber einzelnen Grundstückseigentümern rechtlich nicht durchsetzbar, so dass aller Wahrscheinlichkeit nach allenfalls nur wenige Eigentümer diese Möglichkeit nutzen würden. Unabhängig davon bleibt es aber den einzelnen Erwerbern unbenommen, sich mit dem Betreiber des Blockheizkraftwerkes hinsichtlich eines etwaigen Anschlusses in Verbindung zu setzen.

10. Grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen

10.1 Gesetzliche Grundlagen

Nach § 1 Abs. 5 Nr. 7 Baugesetzbuch (BauGB) sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen u.a. die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen sowie das Klima zu berücksichtigen.
Konkrete Regelungen zu Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege treffen die entsprechenden Fachgesetze wie das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Landschaftsgesetz (LG NRW).

Nach § 18 Abs. 1 BNatSchG bzw. § 4 Abs. 1 LG NRW gelten Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können, als Eingriff in Boden, Natur und Landschaft.

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

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

Als fachlicher Begleitplan zum Bebauungsplan Hö 248 – Godekinsiedlung – wurde im Dezember 2005 ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag durch das Stadtplanungsamt, StA 61/5 - Freiraumplanung, erstellt.
Der eingriffsrelevante Bereich reduziert sich auf die geplante Wohnbaufläche in der Kernfläche der „Godefriedstraße", da diese planungsrechtlich als „unbebauter Innenbereich" nach § 34 BauGB eingestuft wird. Dieser Bereich umfasst die Teilfläche von ca. 14.750 m² innerhalb des Bebauungsplangebietes mit insgesamt ca. 100.000 m².
In den folgenden Kapiteln werden die planungsrelevanten Ergebnisse des Fachbeitrags aufgeführt.

10.2 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Beschreibung und Bewertung von Bestand und Eingriff
Der neu geplante Wohnbereich wird geprägt durch eine Wiesenfläche, die mit Baumreihen / - gruppen umrahmt ist und die Fläche zur umliegenden Bestandsbebauung abgrenzt.
Im Norden handelt es sich hauptsächlich um Pappelbestände. Die östliche Reihe besteht aus Silberahorn (mehrstämmig) sowie wenigen Eichen und Hainbuchen.
Im Süden überwiegen Säulenpappeln und Hybridpappeln. Die westliche Reihe setzt sich aus Eichen, verschiedenen Ahornsorten, Pappeln und Weiden zusammen.

Der Baumbestand befindet sich allerdings in einem schlechten Zustand. Seit Bestehen der Siedlung wurden nur wenige unfachgerechte Pflegeschnitte durchgeführt. In Teilen stehen die Bäume zu eng, insbesondere der Silberahorn, so dass sie sich nicht optimal entwickeln konnten.

Von dem gesamten Baumbestand im Planbereich ist daher nur ein geringer Teil als erhaltenswert und geschützt einzustufen, der auch noch ein entsprechendes Entwicklungspotential aufweist.

Durch die geplante Wohnbebauung inklusive der Erschließungsstraße, dem Regenrückhaltebecken und dem Spielplatz werden folgende Biotoptypen überplant: die Wiesenfläche, ein Teil des Gehölzbestandes sowie die umgebenden Rasenflächen. Die genannten Biotoptypen werden nach der Methode LUDWIG (1991) bewertet.
Von geringer ökologischer Bedeutung ist die Wiesenfläche. Der Gehölzbestand ist von mittlerer ökologischer Bedeutung.
Die einzelnen Eingriffe und deren Auswirkung sind im Fachbeitrag beschrieben. Hinsichtlich der Beurteilung der Eingriffsschwere ist zusammenzufassen, dass es sich überwiegend um Biotoptypen geringer bis mittlerer ökologischer Bedeutung handelt. Allerdings geht eine Freirauminsel innerhalb der Geschossbebauung verloren.

Eingriffsvermeidungsstrategie
Die geplante Wohnbebauung in der „Godekinsiedlung" dient der Nachverdichtung bestehender Siedlungsstrukturen. Die Nachverdichtung von Wohnbauflächen zulasten kleiner Freiräume ist gesamtstädtisch gesehen der Inanspruchnahme von freier Landschaft vorzuziehen. Ebenso sind der geplante Straßenausbau, die Anlage der zentralen Regenrückhaltefläche sowie die Anlage eines Spielplatzes in diesem Zusammenhang unverzichtbar, um die Erschließung zu sichern.
Vor dem Hintergrund, dass nachweisbarer Bedarf an zusätzlicher Wohnbaufläche im Eigenheimsektor besteht und die städtebauliche Prüfung die diesbezügliche Eignung der Fläche festgestellt hat, sind die zu erwartenden Eingriffe unvermeidbar und im Zuge der Anwendung der Eingriffsregelung auszugleichen.

Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung
Die Baugrenzen wurden mit Ausnahme des westlichen Bereiches mit ausreichendem Abstand zu den Baumkronen festgelegt.
Das anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen und privaten abflusswirksamen Flächen wird in einem Regenrückhaltebecken gesammelt und mittels Regenwasserkanal dem „Marksbach" zugeleitet. Die privaten Versiegelungsflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien auszuführen.

Maßnahmen zur Grüngestaltung
Die öffentlichen Stellplätze sind durch Straßenbäume einzugrünen. Zusätzlich sind jeweils am Ende der „Planstraßen A-C" Baumscheiben vorgesehen. Westlich der „Planstraße A" ist eine Verkehrsgrünfläche vorgesehen. Hier ist neben zwei Einzelbäumen eine Pflanzung von Sträuchern und Bodendeckern anzulegen.
Der Kinderspielplatz ist ebenfalls mit einer Rahmenpflanzung zu versehen.
Zur Einfriedung der Grundstücke zu den öffentlichen Flächen werden Laubhecken als Gestaltungselement festgesetzt.

Ökologische Ausgleichsmaßnahmen
Der erforderliche ökologische Ausgleich (A1 bis A4) für die Eingriffe durch die

Wohnbebauung (E1), die Erschließungsstraße (E2), das Regenrückhaltebecken (E3) und den Spielplatz (E4) erfolgt auf der planexternen Fläche (Gemarkung Persebeck, Flur 1, teilweise Flurstück 291). Die Fläche wird zur Zeit noch ackerbaulich genutzt.
Durch das Sondervermögen „Grundstücks- und Vermögensverwaltungsfonds Dortmund" wurden landwirtschaftliche Flächen in Salingen/ Persebeck erworben. Mit dem Ratsbeschluss vom 14.12.2000 wurden diese Flächen zum 01.02.2001 vom Umweltamt übernommen, um hier ökologische Ausgleichsmaßnahmen für Projekte des Sondervermögens realisieren zu können.
Um einen günstigeren Flächenzuschnitt für die ökologischen Maßnahmen zu erreichen, erfolgt ein Flächentausch zwischen dem „Sondervermögen" und einem Landwirt, der u.a. Eigentümer des Flurstückes 291 ist.
Die in anderen Bebauungsplänen bereits festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen westlich und östlich dieser Fläche können so sinnvoll ergänzt werden.

Innerhalb der planexternen Ausgleichsfläche erfolgt eine Aufforstung einschließlich eines vorgelagerten Waldrandes entlang der Autobahn A 44 als Immissionsschutzpflanzung. Im nördlichen Bereich erfolgt die Entwicklung einer Grünlandbrache, um eine Verschattung der weiter nördlich angrenzenden Ackerflächen zu verhindern. Diese Maßnahmen stimmen mit den Vorgaben des Landschaftsplanes Dortmund-Süd überein. Lediglich auf die Anlage eines Gehölzstreifens entlang des Feldweges wurde in Abstimmung mit dem Umweltamt aus vorgenannten Gründen verzichtet.
Die Aufforstung entlang der Autobahn soll im Frühjahr 2006 sowohl für die bereits festgesetzten Flächen, als auch für das Flurstück 291 komplett erfolgen.

10.3 Eingriffs- / Ausgleichsbilanz

Die geplante Wohnbebauung einschließlich der Erschließung, des Regenrückhaltebeckens und des Spielplatzes gelten als Eingriff. Der Planbereich wird planungsrechtlich als „unbebauter Innenbereich" nach § 34 BauGB beurteilt und unterliegt somit der Eingriffsregelung.

Der Fachbeitrag beinhaltet die Tabellen zur Eingriffs- und Ausgleichs-Bilanz. Die Bilanzierung wurde nach dem Verfahren LUDWIG, 1991 (in Wertpunkten- ÖW= Bestandswertigkeit / BP = Planungswertigkeit) durchgeführt.

Im Gesamtergebnis führt die Bilanz zu folgenden Ergebnissen:
Durch die Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes infolge der Bebauung im Plangebiet (Bestand 150.902 ÖW, Planung 56.610 BP) ergibt sich ein Werteverlust von 94.292 Punkten. Durch die ökologische Maßnahmen erfolgt eine Aufwertung (Bestand 51.450 ÖW, Planung 145.775 BP) von insgesamt 94.325 Punkten, so dass der gesetzliche Ausgleich zu 100 % nachgewiesen werden kann.

Gemäß der Ergebnisse des Fachbeitrages sind die durch die Planung verursachten Eingriffe durch die Realisierung der vorgesehenen ökologischen Ausgleichsmaßnahmen auf der planexternen Fläche vollständig ausgleichbar.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in der folgenden Pflanzperiode nach Realisierung der Baustraße durchzuführen. Hinsichtlich der Ausgleichsmaßnahmen gilt, dass sie in einer Pflanzperiode zu erfolgen haben.

Baumbestand im gesamten Bebauungsplangebiet
Innerhalb des kompletten Bebauungsplanbereiches steht eine Vielzahl von Bäumen, die durch die Baumschutzsatzung der Stadt Dortmund geschützt sind. Aufgrund der Größe des B-Planbereiches und der Anzahl der Bäume erfolgte keine komplette Kartierung mit einer zusätzlichen planungsrechtlichen Festsetzung zum Erhalt der Bäume. Der Bebauungsplan enthält den Hinweis, dass für den gesamten Bereich die Baumschutzsatzung gilt.
Lediglich für die geplante Wohnbaufläche innerhalb der „Godefriedstraße" erfolgte ein Baumeinmaß sowie eine Bewertung und Bilanzierung der Bäume im landschafts-pflegerischen Fachbeitrag.

11. Ver- und Entsorgung

11.1 Gas, Wasser, Strom

Die Wasser-, Strom- und Gasversorgung des Gebietes kann durch Anschluss an die vorhandenen Netze sichergestellt werden.

Die von der Harpen Energie Contracting betriebene Heizzentrale südlich der „Godekinstraße" 9 wird planungsrechtlich gesichert. Grundsätzlich ist der Anschluss der geplanten Einfamilienhausbebauung an das vorhandene Heizwerk technisch möglich. Ein Kostenvergleich zu einer herkömmlichen Wärmeversorgung (Gastherme) hat ergeben, dass die Versorgung durch die Heizzentrale für die Erwerber unwirtschaftlich ist.

Die in der Siedlung vorhandenen Versorgungsleitungen (Wärme, Wasser, Strom) sowie die drei Elektrostationen werden planungsrechtlich gesichert.

Ver- und Entsorgungsleitungen
Zur Erzielung von Kosteneinsparungen planen Versorgungsträger zunehmend die oberirdische Verlegung von Versorgungsleitungen in Form von Freileitungen. Derartige oberirdische Führungen würden sich durch die in einem vorhandenen Wohngebiet zu errichtenden Masten und Freileitungen nachteilig auf das Orts- und Straßenbild auswirken. Zur Vermeidung derartiger Beeinträchtigungen des städtebaulichen Gesamterscheinungs-bildes werden daher durch textliche Festsetzung unterirdische Führungen der Ver- und Entsorgungsleitungen vorgegeben.

11.2 Schmutzwasser

Innerhalb der „Godekin- Godefriedstraße" ist ein Trennsystem vorhanden, über das die Siedlung entwässert wird.
Das Schmutzwasser der geplanten Einfamilienhausbebauung kann über einen Kanal in dem geplanten Fuß- und Radweg (Gemarkung Niederhofen, Flur 1, Flurstück 144) an den vorhandenen Kanal angeschlossen werden.

11.3 Niederschlagswasser

Geschosswohnungsbausiedlung
Die Beseitigung des Niederschlagswassers erfolgt über ein Trennsystem. Der Niederschlagswasserkanal schließt im Nordosten, außerhalb des Planbereiches, an den Marksbach an.

Einfamilienhausbebauung
Das geohydrologische Gutachten GeoProtect vom 01.12.2004 belegt, dass der Untergrund für eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht geeignet ist.

Der vorhandene Niederschlagswasserkanal in der Godefriedstraße kann das aus dem geplanten Baugebiet anfallende Regenwasser nur gedrosselt mit max. 5 l/s/ha aufnehmen, da der Kanal schon stark ausgelastet ist.
Für die gedrosselte Einleitung in das Kanalnetz wird eine Retention im Plangebiet erforderlich. Im Bebauungspan wird ein Regenrückhaltebecken (RRB) im nördlichen Plangebiet, südlich der „Godefriedstraße 22" festgesetzt.

Ein Trennsystem im geplanten Baugebiet ist aufgrund der Topographie und der vorhandenen Kanalhöhen nicht möglich. Es ist vorgesehen, das Niederschlagswasser der geplanten Bebauung und der geplanten Verkehrsflächen (öffentliche und private Flächen) in Form von Abflussrinnen innerhalb der Verkehrsflächen bzw. in Entwässerungsmulden zum Rückhaltebecken zu führen.

Die maximale vorgesehene Wasserspiegelhöhe liegt ca. 50 cm unter der zur Zeit vorhandenen Geländehöhe. Im Berechnungsfall beträgt die geplante Einstauhöhe ca. 60 cm. Ein Dauereinstau ist nicht vorgesehen.
Die vorgesehene Böschungsneigung hat das Verhältnis von 1:2, eine Abdichtung der Beckensohle ist erforderlich, aber das Becken ist komplett mit Landschaftsrasen einzusäen. Um das über den erforderlichen Beckennotüberlauf anfallende Niederschlagswasser schadlos abzuführen, ist ein Anschluss an den geplanten Regenwasserkanal im Fuß-, und Radweg zur Godefriedstraße vorgesehen. Außerdem sollte der Fuß-, und Radweg vom RRB zur Godefriedstraße im Zuge des erforderlichen Kanalbaus in Form einer Mulde mit ständigem Gefälle zur Straße ausgebildet werden. Genauere Berechnungen diesbezüglich sind im Rahmen der Straßenausbauplanung zu erstellen. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum geplanten Spielplatz ist eine komplette Einzäunung z.B. in Form eines Stabgitterzaunes mit einer Höhe von 1,60 m des RRB's erforderlich.

Da das aus dem Einzugsgebiet anfallende Niederschlagswasser über das bestehende Entwässerungsnetz ungedrosselt in den Marksbach abgeleitet wird (Einleitungsnummer 336), wurde zur Klärung der wasserrechtlichen Belange festgelegt, durch eine hydrodynamische Wassermengenberechnung die Einleitung in den Marksbach neu zu berechnen. Das Berechnungsergebnis vom Ingenieurbüro Fischer (Dortmund, März 2006) von max. 504 l/s liegt deutlich unter den genehmigten 1369 l/s. Der Nachweis ist daher erbracht, dass die zusätzliche Wassermengen aus dem Plangebiet keine wasserwirtschaftlichen Nachteile für die Einleitungsstelle 336 in den Marksbach ergeben.

11.4 Müllbehälter

Da die Planstraße c ohne Wendeanlage geplant wurde und somit für dreiachsige Müllfahrzeuge nicht befahrbar ist, wurde zur Sicherung der Müllentsorgung folgender Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen: Die Grundstückseigentümer sind verpflichtet, sicherzustellen, dass die zukünftigen Nutzer der Wohngebäude der Planstraße C, deren Grundstücke weiter als 15 m von der Straßenbegrenzungslinie der Planstraße A entfernt liegen, die Müllbehälter am entsprechenden Leerungstag an der öffentlichen Planstraße A aufzustellen.
Darüber hinaus wird das Liegenschaftsamt die Käufer der drei nördlichen Grundstücke

(> als 15 m von Planstraße A entfernt) und deren Rechtsnachfolger vertraglich dazu verpflichten, die Müllbehälter am Leerungstag zur Planstraße A zu bringen.

12. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Denkmalpflegerische Belange werden im Bebauungsplanbereich nicht berührt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler entdeckt werden. Für diesen Fall wird im Änderungsplan über einen entsprechenden Hinweis vorsorglich auf die Melde- und Sicherungspflicht nach dem Denkmalschutzgesetz NW hingewiesen.

13. Bergbauliche Einwirkungen

Für den Bereich der geplanten Einfamilienhausbebauung ist die Deutsche Montan Technologie GmbH, Essen, beauftragt worden eine bergbaulich-geotechnische Stellungnahme zur Nachwirkungsmöglichkeit abzugeben.
Nach Einsicht und Auswertung der Grubenbilder, sind keine Auswirkungen aus dem Tiefenbergbau und dem oberflächennahen Abbau zu erwarten. Vorsorglich wird allerdings darauf hingewiesen, dass die geplante Erschließungsstraße den Verlauf des Flözes Finefrau quert. Die höchsten Baue von Flöz Finefrau sind mit einer Teufe von rund 25 m unter der Geländeoberfläche in den Grubenbildern eingetragen. Hier wird rein vorsorglich empfohlen, den Nachweis der Standsicherheit mittels Bohrungen durchführen zu lassen.

Der Gutachter weist darauf hin, dass die Gesteine der Wittener-Schichten an der Karbonoberfläche ausstreichen. Unter den lockeren Deckschichten sind ab rund 2-3 m Teufe verschiedene Flöze anzutreffen. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass grundsätzlich sogenannter „wilder" Kohleabbau, der nicht in den Grubenbildern verzeichnet ist, stattgefunden haben kann. Es wird vorsorglich folgender Hinweis in den Bebauungsplanvorentwurf aufgenommen.:

Bei der Ausführung von Erdarbeiten im Innenbereich der „Godekinsiedlung" 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. 8 „Bergbau und Energie in NRW", Goebenstr. 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.ä. 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.

14. Kampfmittel

Für den Bebauungsplanbereich hat die Bezirksregierung eine Luftbildauswertung durchgeführt. Demnach sind in den zur Zeit vorhandenen Luftbildern keine Bombenabwürfe vorhanden. Jedoch sind Flakstellungen und ein Schützengraben erkennbar. In diesem Bereich sind Testsondierungen erforderlich.

Vorsorglich soll folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen werden:
„Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin, oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst zu verständigen. Bei Erdbewegungsmaßnahmen im Bereich der ehem. Flak-Stellungen und des Schützengrabens sind vorherige Testsondierungen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst erforderlich."

15. Städtebauliche Zahlenwerte

Bestand:

Wohnbaufläche :	ca. 75.910 m²
Verkehrsfläche:	ca. 8.400 m²
Versorgungsfläche – Zweckbestimmung: Elektrizität	ca. 365 m²
Versorgungsfläche – Zweckbestimmung: Fernwärme	ca. 700 m²

Planung:

Wohnbaufläche:	ca. 10.935 m²
Verkehrsfläche:	ca. 2.200 m²
Fuß- und Radweg:	ca. 225 m²
Flächen zur Ableitung und Retention von Niederschlagswasser	ca.860 m²
Öffentliche Grünfläche – Zweckbestimmung: Spielplatz	ca. 530 m²
Plangebiet insgesamt:	ca. 100.125 m²
Geplante Wohneinheiten:	ca. 23 WE
Planexterne Ausgleichsfläche:	ca. 8.580 m²

16. Kosten

Kosten Schmutzwasserkanal:	ca. 200.000 €
Kosten Regenwasserkanal und Rückhaltebecken:	ca. 120.000 €
Straßenbaukosten:	ca. 270.000 €
Öffentliche Grünfläche –Kinderspielplatz-:	ca. 49.500 €
Planexterne Ausgleichsfläche einschl. Maßnahmen	ca. 107.200 €
Gesamt:	ca. 746.700 €

Das Projekt befindet sich im Sondervermögen der Stadt Dortmund.

Für den Grunderwerb der Straßenfläche westlich der Godefriedstraße 4 entstehen der Stadt keine Kosten, da ein Tauschvertrag mit der Häusserbau-Bauträgergesellschaft abgeschlossen wurde.

Dortmund, 02.05.2006

Ostholt

Gutachten:

- Baugrundgutachten
  UCON Ingenieurgesellschaft Dr. Riedel, Dr. Odendahl GmbH,
  Bochum, Mai 2000

- Geohydrologische Untersuchung
  GeoProtect, Sachverständigenbüro für Altlasten, Baugrund, Flächenrecycling,
  Hydrogeologie, Dezember 2004

- Stellungnahme zum geohydrologischen Gutachten des Büros GeoProtect
  Umweltamt, Abt. 60/3-4, Dezember 2004

- Bergbaulich-geotechnische Stellungnahme
  Deutsche Montan Technologie GmbH, Essen, März 2005

- Beurteilung der verkehrsbedingten Schadstoffimmissionen
  Umweltamt, Abt. 60/1-3, November 2005

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
  Planungsamt, Abt. 61/5-2, Dezember 2005

- Entwässerungskonzept
  Tiefbauamt, Abt. 66/3-1-4, Juli 2005 und Dezember 2005

- Ermittlung der Einleitungswassermengen für das Einzugsgebiet Godekinsiedlung in den Marksbach (E 336), Ingenieurbüro Fischer, Dortmund, März 2006

Der Rat der Stadt hat am 08.06.2006 beschlossen, diese Begründung dem Bebauungsplan Hö 248 – Godekinsiedlung – nach § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.09.1997 (BGBl. I S. 2114/BGBl. III FNA 213-1) i.V.m. den §§ 233 Abs. 1 und 244 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, BGBl. III FNA 213-1) sowie in Verbindung mit den §§ 7 und 41 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666, SGV NRW 2023) beizufügen.

Dortmund, 26.06.2006

Im Auftrage

Nickisch
Abteilungsleiter