Begründung (Teil A)

zum

Bebauungsplan

HÖ 252 PHOENIX See, Teilbereich C - Südufer -

- Satzungsbeschluss -

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und
Bauordnungsamt

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass der Planung, Zielsetzungen ... 3
1.1 Anlass der Planung 3
1.2 Planungsziele 3

2. Beschreibung des Plangebiets ... 4
2.1 Lage des Plangebiets 4
2.2 Topographische Situation 5

3. Städtebauliche Konzeption ... 5
3.1 Südufer PHOENIX See 5
3.2 Verkehrliche Erschließung 7
3.3 Fuß- und Radwegeverbindungen 7
3.4 Ruhender Verkehr 8
3.5 Freiflächen- und Freiraumkonzeption 8

4. Planungsrechtliche Festsetzungen ... 8
4.1 Art der baulichen Nutzung 8
4.2 Maß der baulichen Nutzung 9
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche 10
4.4 Zulässige Anzahl der Wohnungen, Anzahl der Stellplätze 10
4.5 Tiefgaragen, Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen 10
4.6 Bezugsebene für die Berechnung von Abstandsflächen 11
4.7 Abgrabungen, Veränderungen der Geländeoberfläche 12
4.8 Flächen, die von Bebauung frei zu halten sind 12
4.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen 12
4.10 Öffentliche Grünflächen 13
4.11 Flächen für das Anpflanzen und/ oder zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern sowie von Gewässern 13
4.12 Flächen für Wald 14

5. Örtliche Bauvorschriften ... 14

6. Ver- und Entsorgung des Plangebiets ... 17
6.1 Entwässerung 17
6.2 Sonstige Ver- und Entsorgung 17

7. Umweltbericht ... 17

8. Altlasten / Bergbau / Kampfmittel / Grundwasserstände / Methanausgasungen ... 20

9. Denkmalschutz, Naturdenkmale, erhaltenswerte Gebäude ... 22

10. Immissionsschutz ... 22
10.1 Verkehrsbedingte Schallimmissionen 22
10.2 Geruchsimmissionen 24
10.3 Luftschadstoffe 24
10.4 Luftverkehrsbedingte Schallimmissionen 24

11. Soziale Infrastruktur ... 25
11.1 Kindergarten 25
11.2 Schulen 25

12. Klimaschutz / Energetische Optimierung ... 25

13. Bodenordnung ... 26

14. Städtebauliche Zahlenwerte ... 26

15. Kosten, Förderung ... 26

1. Anlass der Planung, Zielsetzungen

1.1 Anlass der Planung

Mit der Schließung der Hermannshütte am 28. April 2001 ging für den Dortmunder Stadtteil Hörde eine mehr als 150-jährige Industriegeschichte zu Ende. Nach der Demontage des Oxygenstahlwerks standen im unmittelbaren Umfeld des Stadtbezirkszentrums Hörde neben den bereits stillgelegten Werksflächen des ehemaligen Hüttenwerks Phoenix West weitere ca. 96 ha ehemaliger Industriefläche für eine Neuentwicklung zur Verfügung. Diese Flächen sollen dem Stadtteil für neue Nutzungen ‚zurückgegeben', mit urbanen Qualitäten entwickelt und wieder erlebbar gemacht werden.

Zukunftsstandort PHOENIX

Die Stadt Dortmund nutzt den Strukturwandel in der Region als Chance für die Stadtentwicklung. Die Schaffung neuer, zukunftssicherer Arbeitsplätze, die ökologische Aufwertung und die Bereitstellung attraktiver Wohnbauflächen zur Stabilisierung der Einwohnerentwicklung sind die wichtigsten Zukunftsaufgaben für die Stadt. Die Vitalisierung altindustrieller Standorte ist dabei eine bedeutende städtebauliche Aufgabe, um die Voraussetzungen für eine positive Entwicklung der Stadt und der Region nachhaltig zu sichern.

Der Zukunftsstandort PHOENIX mit seinen westlichen und östlichen Teilflächen ist eines der herausragenden Projekte, die für die Bewältigung der oben genannten Aufgaben und somit für die Zukunft der Stadt stehen. Dem Projekt liegt ein ganzheitliches städtebauliches Konzept in einem Wirtschafts-, Arbeits-, und Lebensraum der kurzen Wege zu Grunde. Die Stadt will ihren Bewohnern mit dieser Maßnahme ein attraktives Arbeits-, Wohn- und Lebensumfeld mit großer kultureller Vielfalt bieten.

Die ehemaligen Werksgelände der Standorte Phoenix West und Phoenix Ost befinden sich in zentraler Lage der Stadt Dortmund im Stadtteil Hörde. Sie sind verkehrstechnisch gut angebunden und liegen zudem in einer städtebaulich und landschaftlich reizvollen Situation, die günstige Voraussetzungen für eine Entwicklung mit nachindustriellen Nutzungen bietet.

Dabei soll das Zusammenspiel des technologieorientierten Gewerbeparks auf PHOENIX West mit den hochwertigen Wohn-, Freizeit- und Dienstleistungsnutzungen im Bereich des Projektes PHOENIX See ein attraktives Standortangebot für die neuen wissensbasierten Dienstleistungsbranchen und ihre Beschäftigten bieten.

1.2 Planungsziele

Zentrale Leitidee zur Wiedernutzung des ehemaligen Werksgeländes Phoenix Ost ist die Realisierung eines Stadtsees - der PHOENIX See - mit einer Gewässerlandschaft (See und renaturierte Emscher) von ca. 34 ha. Durch die Entwicklung der an den PHOENIX See angrenzenden neuen Baufelder soll die in Folge der Werksschließungen geminderte ökonomische Tragfähigkeit des Stadtteils für eine zukünftig prosperierende Entwicklung des Hörder Stadtteilzentrums als Versorger und Dienstleister wiederhergestellt werden.

Die mit dem PHOENIX See und den angrenzend geplanten Bauflächen neu definierten Standortqualitäten bieten für den Hörder Stadtbezirk und sein Zentrum die Chance, neue stabile Nutzergruppen anzuziehen und verloren gegangene Nutzerfrequenzen und Kaufkraft zurück zu gewinnen. Darüber hinaus haben die mit dem städtebaulichen Rahmenplan konzipierten neuen Nutzungen und Qualitäten (Gewässerlandschaft, Freiraumangebote, Seequartier, hochwertige Wohnquartiere am Nord- und Südufer etc.) die Grundlage geschaffen, dass der Stadtbezirk Hörde und sein Zentrum postindustriell wieder zu einem ‚starken Stück' Dortmund werden und ihre

bedeutende Position in der Gesamtstadt aus der Vergangenheit in die Zukunft fortschreiben können.

2. Beschreibung des Plangebiets

2.1 Lage des Plangebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Hö 252 umfasst mit den Teilbereichen A, B und C im Wesentlichen sämtliche Flächen der ehemaligen Hermannshütte. Darüber hinaus sind auch die an den Standort angrenzenden Übergangsbereiche zur Faßstraße und der Weingartenstraße, der Straße Am Remberg, der Kohlensiepenstraße und der Meinbergstraße sowie der Schüruferstraße und der Hermannstraße Gegenstand des Bebauungsplans Hö 252.

Der ca. 12,6 ha große Geltungsbereich des Teilbereichs C - Südufer -, liegt zwischen den südlich an die Böschungsoberkante des PHOENIX Sees angrenzenden öffentlichen Grünflächen und ca. 40 bis 50 m nördlich der Schüruferstraße sowie der östlichen Hermannstraße. Im Westen wird der Geltungsbereich von der kürzlich neu gebauten Hans-Tombrock-Straße begrenzt. Östlich grenzt die Bundestraße B 236 n an das Plangebiet.

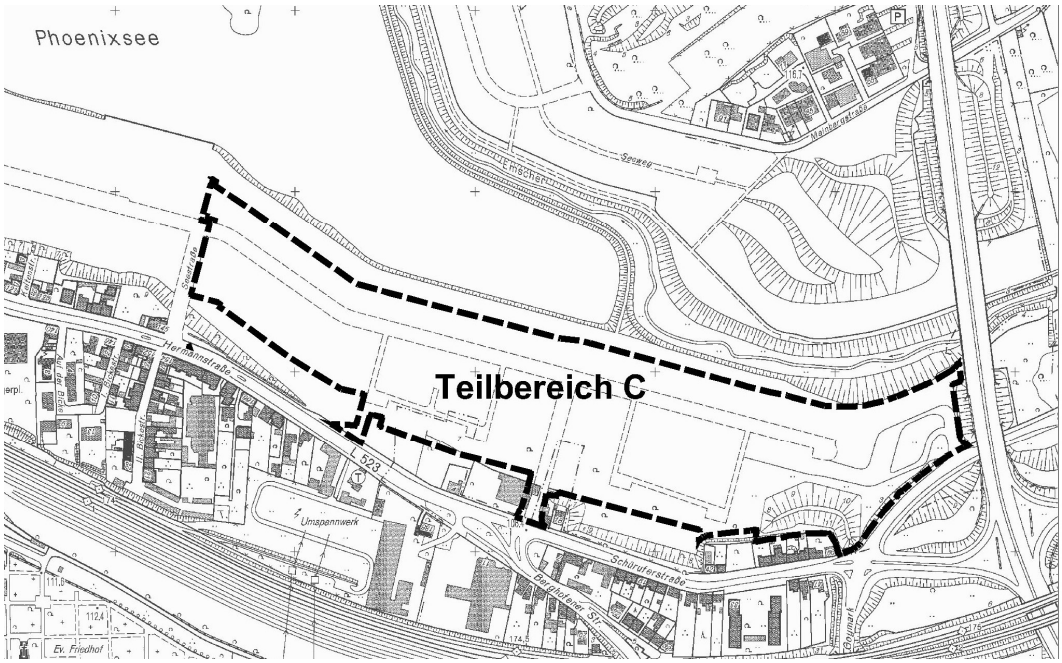


Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans Hö 252 Teilbereich C - Südufer -

Zusätzlich wird in der Gemarkung Lanstrop, Flur 11, Flurstück 119 tlw. eine ca. 2,07 ha große Fläche als Waldersatzfläche festgesetzt. Sie ist ebenfalls Bestandteil des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes.

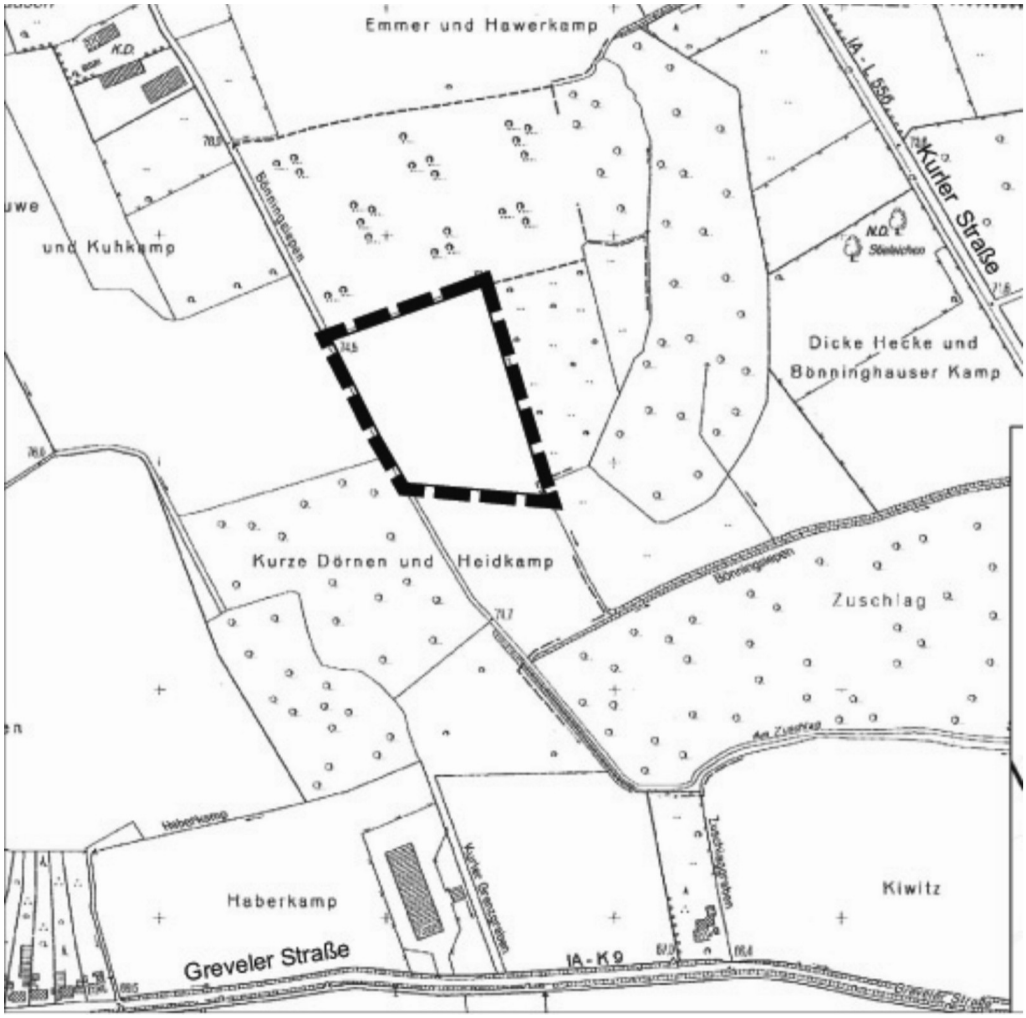


Abb. 2: Externe Waldersatzfläche zum Bebauungsplans Hö 252 Teilbereich C – Südufer

2.2 Topographische Situation

Der historische Kern des Stadtbezirks Hörde liegt südlich der Emscher. In nördliche Richtung steigt das Gelände zum Teil relativ steil in Richtung der Dortmunder Gartenstadt an. Nach Süden ist die Steigung stetig, weniger steil.

Im Zuge der Industrialisierung wurde die ursprüngliche Talaue der hier zusammenfließenden Gewässer Emscher und Hörder Bach aufgefüllt und mit den früheren Industrieanlagen bebaut. Beide Gewässer wurden unter dem Werksgelände kanalisiert und verrohrt. Die Verrohrungen sind mittlerweile entfernt und die Gewässer fließen als Fließgewässer wieder unabhängig vom grundwassergespeisten PHOENIX See in einem separaten Flussbett. Mit dem Bodenaushub des PHOENIX Sees sind die an den See im Norden und Süden angrenzenden Geländeanschüttungen als Basis für die geplanten Baufelder neu entwickelt worden.

3. Städtebauliche Konzeption

3.1 Südufer PHOENIX See

Wasser übt eine besondere Anziehungskraft auf Menschen aus und ist zudem eine der begehrtesten Standortqualitäten für Wohnen, Arbeiten sowie Erholen. Die Realisierung des PHOENIX Sees ist daher ein wesentlicher Bestandteil und auch die wichtigste Voraussetzung für die ge-

wünschte dynamische Entwicklung des Stadtteils Hörde und der benachbarten Stadtteile. Mit den zugehörigen Grünflächen und geschützten Freibereichen werden wichtige ökologische Vernetzungen im regionalen Zusammenhang entwickelt und gestärkt. Darüber hinaus bildet der PHOENIX See für die Stadt Dortmund einen neuen Kristallisationspunkt mit zahlreichen wasser- und freizeitbezogenen Nutzungen. Durch die Umsetzung der im städtebaulichen Rahmenplan PHOENIX See fixierten räumlichen und funktionalen Ziele wird die Standortgunst des Stadtbezirks Hörde sowie der Stadt Dortmund als attraktiver Wohn-, Arbeits- und Freizeitstandort nachhaltig gestärkt.

Gemäß städtebaulichem Rahmenplan soll am Südufer ein hochwertiges Wohnquartier entstehen, das Angebote für eigengenutzte Einzel- und Doppelhäuser sowie spezifische Angebote für den Geschosswohnungsbau schafft. Hierfür sind neben sogenannten Stadtvillen und mehrgeschossigen Wohngebäuden auch Sonderbauformen denkbar.

Die an der Hermannstraße und der Schüruferstraße gelegenen Bestandsgebäude werden durch die geplanten neuen Wohnbauflächen arrondiert und in die städtebauliche Konzeption integriert. Mit Ausnahme weniger Teilflächen entlang der Hermannstraße und der Schüruferstraße entwickelt sich das Wohnquartier an einem zwischen dem Seeufer und den vorgenannten Straßen neu geschaffenen Hang. Im östlichen Teil des Plangebiets ist als Abschluss der Wohnbebauung ein begehbares Landschaftsbauwerk westlich angrenzend an die B 236 n realisiert worden.

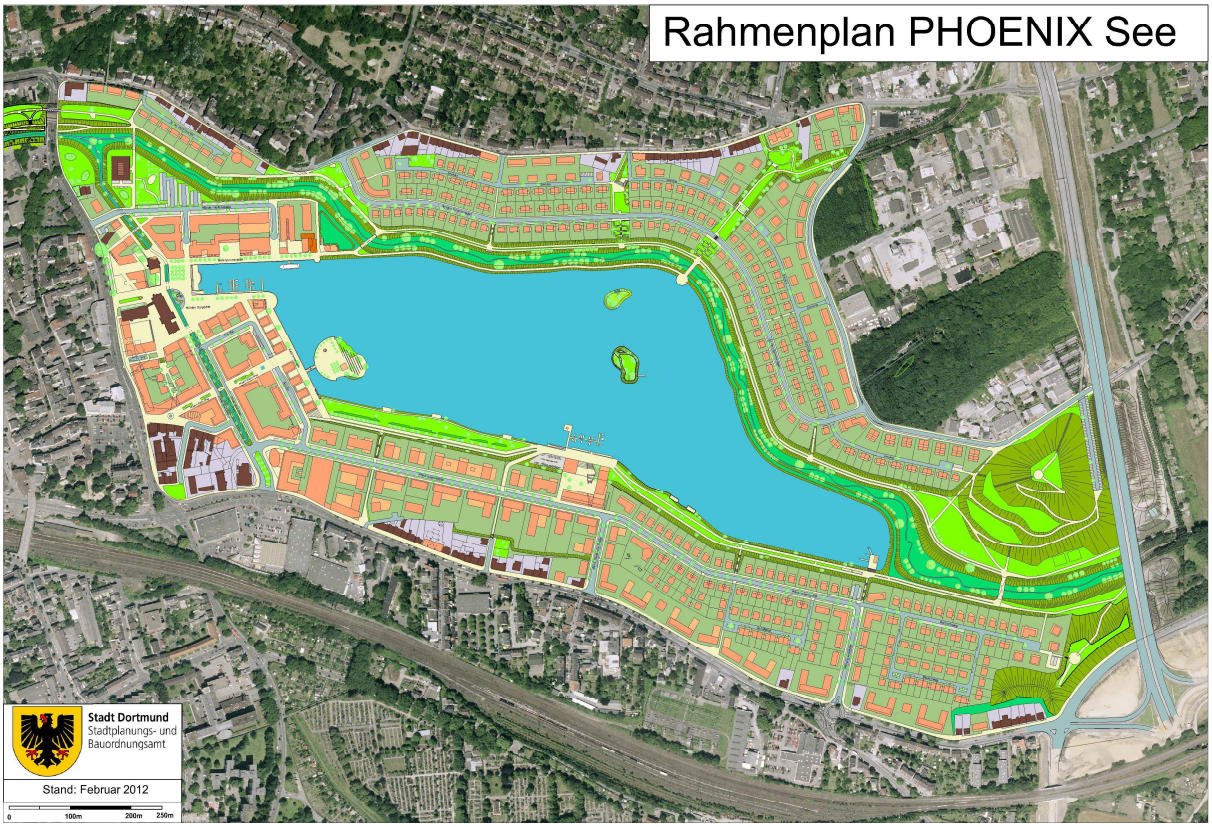


Abb. 2.: Städtebaulicher Rahmenplan PHOENIX See, Stand: Februar 2012.

Das Bebauungskonzept soll Angebote schaffen für unterschiedliche Wohnungsnachfragen und darüber hinaus von möglichst vielen Grundstücken einen Blick auf den See ermöglichen. Diese Zielsetzung soll durch unterschiedliche Gebäudetypologien, eine offene Bauweise mit überwiegend Einzel- und Doppelhäusern sowie eine Staffelung der Gebäudehöhen ermöglicht werden. Auf den dem PHOENIX See zugewandten Baugrundstücken in der unmittelbar an den See angrenzenden Baureihe werden zudem ‚Sichtkorridore' freigehalten, um eine geschlossene und

damit abriegelnde Bebauung vermeiden und die gewünschten Durchblicke zum See ermöglichen zu können. Das städtebauliche Konzept für das Südufer sowie die ‚Gestaltungsregeln PHOENIX See, Teilbereich C' sehen unterschiedliche Grundstücksgrößen und in Abhängigkeit von der jeweiligen Lage variable Gebäudetypen vor.

3.2 Verkehrliche Erschließung

Die Entwicklungsfläche Phoenix Ost ist mit den vorhandenen und ergänzend geplanten öffentlichen Straßen gut eingebunden in das bestehende öffentliche Straßennetz der Stadt Dortmund und das überregionale Straßennetz des Bundes:
Über die Faßstraße besteht eine direkte Verbindung zur Dortmunder Innenstadt, die B1/A40 sowie zu den weiter südlich gelegenen Stadtteilen Benninghofen, Loh, Höchsten und Berghofen. Mit dem südlich der Entwicklungsfläche vorhandenen Straßenzug Schüruferstraße, Hermannstraße, Hörder Bahnhofstraße ist zudem eine gute Verbindung zu den Stadtteilen Schüren und Aplerbeck sowie Hombruch, Barop und PHOENIX West vorhanden. Die östlich der Entwicklungsfläche bestehenden Verkehrsanbindungen an die B 236 erschließen darüber hinaus das überregionale Straßennetz.

Die mit der Gesamtkonzeption verbundenen funktionalen und baulichen Änderungen wurden hinsichtlich ihrer Bedeutung für das Verkehrsaufkommen umfangreich untersucht (Stadtplanungs- und Bauordnungsamt, 2011). Dabei wurde das bestehende Verkehrsaufkommen zunächst analysiert und für das Prognosejahr 2015 simuliert, welche verkehrlichen Änderungen im Verkehrsnetz ohne den Bau des PHOENIX Sees sowie mit dem Bau des PHOENIX Sees (Planfall) zu erwarten sind. Bei der Prognose mit See liegt das gesamte tägliche Verkehrsaufkommen (Quell- und Zielverkehr) aus den geplanten Nutzungen rund um den PHOENIX See an einem Wochentag bei ca. 21.000 Kfz-Fahrten. Hierbei ist das werktägliche Verkehrsaufkommen durch die nicht-kommerzielle Freizeitnutzung bereits enthalten. Das Besucheraufkommen liegt an normalen Werktagen bei 2.500 bis 3.000 Besuchern aus der Stadt und der Region, während an Spitzentagen (sonnige Sommerwochenenden oder spezielle Veranstaltungen) mit 15.000 bis 25.000 Besuchern zu rechnen ist.

Die Phoenixseestraße und der Röhrichtweg bilden die beiden Haupterschließungsstraßen im Teilbereich C - Südufer -. Die weitgehend parallel zur Seeuferkante verlaufende Phoenixseestraße verbindet die ausschließlich für Wohnen vorgesehenen neuen Quartiere mit den weiter westlich gelegenen gemischt zu nutzenden Bauflächen und dem urbanen Seequartier. Darüber hinaus fungiert sie als zentrale östliche Erschließungsstraße mit direkter Anbindung an den geplanten Kreisverkehr in der Schüruferstraße. Von der Phoenixseestraße und dem Röhrichtweg zweigen mit dem Schilfweg und dem Binsenweg zwei Erschließungsschleifen als Anliegerstraßen in die südlich gelegenen neuen Wohnquartiere ab.

Alle öffentlichen Verkehrsflächen im Bebauungsplangebiet müssen neu errichtet werden. Hierzu wurden die erforderlichen Ausbaupläne im Zuge der verkehrsplanerischen Bearbeitung erstellt. Im Bebauungsplan sind auf dieser Grundlage die geplante Aufteilung der öffentlichen Straßen, die Gliederung der Parkplätze sowie die vorgesehenen Baumstandorte nachrichtlich in der Planzeichnung eingetragen worden. Um mit dem Bau der öffentlichen Erschließungsstraßen frühzeitig beginnen zu können, ist in einem vorgezogenen Verfahren nach § 125 BauGB bereits Planungsrecht für alle Erschließungsanlagen um den PHOENIX See geschaffen worden (Drucks.-Nr.: 10650-07).

3.3 Fuß- und Radwegeverbindungen

Im Planbereich ist ein durchgängiges Fußwegenetz mit ergänzenden öffentlichen Plätzen vorgesehen. Dieses Wegenetz ist abgestimmt auf die vorhandenen Wege am PHOENIX See, an der Emscher und der Schüruferstraße. Für den Radverkehr ist am östlichen Ende des Röhrichtsweges

eine barrierefreie Rampe mit Anbindung an die den See bzw. die Emscher begleitenden öffentlichen Wege geplant.

Um die Belange von bewegungseingeschränkten Menschen berücksichtigen zu können, erfolgte eine enge Abstimmung mit dem ‚Behindertenpolitischen Netzwerk'. Hierdurch wurden im Planbereich insbesondere die Wege hinsichtlich ihrer Vernetzung optimiert.

3.4 Ruhender Verkehr

Aufbauend auf dem durch die städtebauliche Rahmenplanung PHOENIX See definierten Nutzungskonzept und dem hierfür erarbeiteten Freizeitgutachten (Planungsgemeinschaft grünplan u. a., 2005) ist der öffentliche Parkplatzbedarf für die Seebesucher ermittelt und ein übergreifendes Parkraumkonzept erarbeitet worden (Stadtplanungs- und Bauordnungsamt, 2007). Öffentliche Parkplätze sind im Plangebiet gemäß diesem Konzept entlang der Phoenixseestraße und an günstigen Zugangsstellen zum See (z. B. Parkplatz nördlich der Kreuzung Phoenixseestraße/Röhrichtweg) lokalisiert worden. Darüber hinaus ist der Bau eines auch öffentlich zugänglichen Parkhauses im Nahbereich des westlich angrenzenden Seequartiers vorgesehen.

Die erforderlichen privaten Stellplätze sind baugebietsbezogen festgelegt mit 1,5 bzw. 2,0 Stellplätze pro Wohneinheit und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. Besucherparkplätze werden im öffentlichen Straßenraum angelegt.

3.5 Freiflächen- und Freiraumkonzeption

Als östlicher Abschluss der neuen Wohnbauflächen ist zwischen den an der Schüruferstraße bestehenden und den nördlich daran angrenzend vorgesehenen Wohngebäuden ein Landschaftsbauwerk erstellt worden. Es bildet in Verbindung mit dem nördlich der Emscher gelegenen Landschaftsbauwerk-Nord (B-Plan Hö 252, Teilbereich B - Nordufer -) den topographisch und landschaftlich markant ausgebildeten Abschluss der Entwicklungsfläche. Der Hoch- und Aussichtspunkt ist in direkter östlicher Verlängerung des Röhrichtweges über einen Fußweg erschlossen und in Höhe der B 236 auch an den öffentlichen Weg südlich der Emscher angebunden.

4. Planungsrechtliche Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

4.1.1 Allgemeine Wohngebiete

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans Hö 252 PHOENIX See, Teilbereich C - Südufer - gelegenen Bauflächen sollen zukünftig für Wohnzwecke genutzt werden und sind deshalb als Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt.

Aufgrund der attraktiven Lage der geplanten Baugebiete und des festzustellenden hohen Besucheraufkommens ist nicht auszuschließen, dass die Baugebiete auch für Läden oder Einzelhandelsbetriebe von Ansiedlungsinteresse sind. Gemäß Masterplan Einzelhandel besteht jedoch eine klare Vorgabe zur Konzentration von Einzelhandelseinrichtungen auf den engeren Ortskern des Hörder Stadtbezirkszentrums. Um zu vermeiden, dass entgegen den Vorgaben des Masterplans Einzelhandel mehrere Läden im Planbereich entstehen, sind die nach § 4 BauNVO allgemein zulässigen und der der Versorgung des Gebietes dienenden Läden kein Bestandteil des Bebauungsplanes.

Innerhalb der neuen Wohnquartiere sind die gemäß § 4 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) kein Bestandteil des Bebauungsplans, da diese Nutzungen in

die eher kleinteilig strukturierten Wohngebiete gestalterisch und funktional nicht oder nur schwer zu integrieren sind.

Zudem passen sie aufgrund der mit diesen Nutzungen verbundenen Ziel- und Quellverkehre und den daraus resultierenden Schallimmissionen nicht zum angestrebten ruhigen Charakter der neuen Wohnquartiere. Darüber hinaus sind entsprechende Flächen zur Ansiedlung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes und für andere gewerbliche Nutzungen im Bereich von Teilbereich A (Seequartier) des Bebauungsplanes planungsrechtlich gesichert.

4.1.2 Gemeinbedarfsfläche ‚Kindergarten'

Im westlichen Abschnitt des Bebauungsplans ist südlich der Phoenixseestraße die Errichtung einer Kindertageseinrichtung geplant, weshalb hier eine ca. 0,3 ha große Gemeinbedarfsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung ‚Kindergarten' festgesetzt wird.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ 0,4), die zulässige Anzahl der Vollgeschosse und die festgesetzte maximal zulässige Traufhöhe der geplanten Gebäude bestimmt. Aufgrund des durch diese Festsetzungen definierten, städtebaulichen Rahmens wurde auf die Festsetzung einer Geschoßflächenzahl (GFZ) verzichtet. Mit den festgesetzten Werten ist zum Einem eine hinreichend definierte Vorgabe festgesetzt. Zum Anderen wird den zukünftigen Bauherren hierdurch ein hohes Maß an gestalterischen Möglichkeiten für ihr Bauvorhaben ermöglicht. Für die Gemeinbedarfsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung ‚Kindergarten' sind keine Festsetzungen bzgl. des Maßes der baulichen Nutzung erforderlich.

Maximal zulässige Traufhöhen

Mit der Festsetzung der maximal zulässigen Traufhöhe wird die Höhenentwicklung der geplanten Gebäude unabhängig von der Zahl der Vollgeschosse gesteuert. In Kombination mit der zulässigen Dachform und Dachneigung soll hiermit eine in der Kubatur abgestimmte Baustruktur im Planungsgebiet geschaffen werden. Darüber hinaus sollen mit den von Bebauung freizuhaltenden Bereichen möglichst viele Blickbeziehungen zum PHOENIX See ermöglicht werden.

Der Bezugspunkt für die Bemessung der Traufhöhen ist in der Regel die Oberkante der ausgebauten öffentlichen Verkehrsfläche. Gemessen wird, ausgehend von der jeweiligen Gebäudemitte, im rechten Winkel zu dem der Hausfassade zugewandten Fahrbahnrand. Für die einzelnen Wohnquartiere gelten die folgenden festgesetzten Traufhöhen:

- Allgemeine Wohngebiete 1 und 4 (WA 1 und WA 4)
  Höhe der Gebäudetraufe im WA 1 4,0 - 6,5 Meter und im WA 4 maximal 6,5 Meter
- Allgemeine Wohngebiete 3, 3* und 5 (WA 3, WA 3* und WA 5)
  Höhe der Gebäudetraufe zwischen 6,0 - 9,5 Meter

In den Allgemeinen Wohngebieten 2 und 6 (WA 2 und WA 6) wurde von der Festsetzung einer maximal zulässigen Traufhöhe abgesehen, da hier abweichend von den sonstigen Wohnquartieren die zulässige Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt ist. Zulässig sind im WA 2 maximal drei Geschosse, wobei das oberste Geschoss gemäß Bebauungsplan-Festsetzung mit einem Rücksprung auszubilden ist. Im WA 6 sind maximal vier Geschosse zulässig. Auch hier gilt, dass aufgrund der exponierten Lage der Gebäude das oberste Geschoss mit Rücksprüngen gem. Bebauungsplan zwischen 3,0 m und 1,5 m zu versehen ist. Im WA 2 und im WA 6 sind keine weiteren Attika-/Staffelgeschosse zulässig, um das angestrebte Ortsbild in der Höhe zu fixieren.

Zur Erläuterung der in den verschiedenen Wohnquartieren realisierbaren Gebäudetypen sind mit den ‚Gestaltungsregeln PHOENIX See, Teilbereich C, Wohnen am Südufer' spezifische Typen-

blätter erstellt worden (pesch partner, Dezember 2012). Sie erläutern in Text und Bild im Detail die mit dem Bebauungsplan festgesetzten individuellen Gestaltungsmöglichkeiten. Die mit den Gestaltungsregeln definierten Bebauungs- und Gestaltungsmöglichkeiten sind Bestandteil des jeweiligen Grundstückskaufvertrages und damit bindend für den Bauherrn.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die neuen Wohnquartiere sollen einen aufgelockerten und offenen Charakter aufweisen, um eine flächig wirkende ‚Verbauung' insbesondere des Uferbereichs zu unterbinden. Die Bauweise wird deshalb nach § 22 Abs. 2 BauNVO als offene Bauweise, zum Teil mit einer Untergliederung in Einzel- und/oder Doppelhäuser festgesetzt. Lediglich in den Allgemeinen Wohngebieten 2 und 6 (WA 2 und WA 6) wird keine Bauweise festgesetzt, da hier eine Steuerung durch die festgesetzten überbaubaren Flächen erfolgt. Die entlang der Erschließungsstraßen im Allgemeinen Wohngebiet 5 (WA 5) möglichen Baukörper sind zur Gliederung des Ortsbildes und auch aufgrund des hängigen Geländes auf eine maximale Länge von 30,0 m begrenzt.

Um den Bauherren ausreichend Spielraum bei der Nutzung ihrer Grundstücke einzuräumen, ist bei den Grundstücken mit einer Bautiefe von 12,0 m eine Überschreitung der rückwärtigen, straßenabgewandten Baugrenze für der Erstellung von Balkonen und Altanen um maximal 2,0 m bis maximal 2/3 der Gebäudebreite zulässig. Über die gesamte Gebäudebreite ist eine Überschreitung bis maximal 0,5 m zulässig.

Die in den Allgemeinen Wohngebieten 1 nördlich Phoenixseestraße, 3 und 3* (WA 1, WA 3 und WA 3*) geplanten Gebäude müssen aufgrund der exponierten Lage seeseitig eine horizontale Staffelung (Rücksprung) der Fassade aufweisen. Der Rücksprung muss mindestens 3,0 m betragen und sich über die gesamte Gebäudebreite erstrecken. Für die Gebäude östlich der Phoenixseestraße ist im WA 1 der Rücksprung für Gebäudetyp A2 nach 10,0 m Tiefe gemäß der Darstellung in den Gestaltungsregeln vorzunehmen.

4.4 Zulässige Anzahl der Wohnungen, Anzahl der Stellplätze

Die zulässige Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude ist in den Teilabschnitten, für die eine Bebauung mit den Haustypen Einzelhaus und/oder Doppelhaus geplant ist, auf maximal zwei Wohnungen begrenzt. Diese Einschränkung ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich, um zum einen die angestrebte Gebäudetypologie zu garantieren. Zum anderen könnte ohne eine Beschränkung ein unerwünscht hoher Stellplatzbedarf sowohl auf den privaten Flächen als auch im öffentlichen Raum sowie auch unerwünschter zusätzlicher Ziel- und Quellverkehr entstehen. In den im WA 6 vorgesehenen Stadtvillen sind je Gebäude maximal sieben Wohneinheiten zulässig. Im WA 2 erfolgt keine Beschränkung im bebauungsplan, da hier ggf. auch Sonderwohnformen realisiert werden sollen.

In den Wohngebieten sind zur Unterbringung der zu erwartenden privaten PKW generell zwei Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen. Wird in demselben Gebäude eine weitere Wohnung errichtet, ist ein weiterer Stellplatz nachzuweisen. Wird im WA 1 eine weitere Wohneinheit errichtet, sind ab einer Wohnungsgröße von 75 m² zwei zusätzliche Stellplätze nachzuweisen.

4.5 Tiefgaragen, Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen, Stellplätze und Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, im seitlichen Grenzabstand der Hauptgebäude außerhalb der freizuhaltenden Bereiche sowie innerhalb der speziell für Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen festgesetzten Bereiche zulässig. Bei der Anlage von Garagen und Carports müssen die zur Sicherung der Sichtkorridore festgelegten ‚Freihalteflächen/freizuhaltende Bereiche' berücksichtigt werden. Sie sind von baulichen Anlagen über der Oberkante des Bodens (Endausbauhöhe) und jeglicher Nutzung für Stellplätze freizuhalten und gärtnerisch anzulegen. Garagen und Carports müssen zu angrenzenden öffentlichen Flächen mit einem Abstand von mindesten 0,5 m errichtet werden, um eine aus gestalteri-

schen Gründen gewollte Eingrünung zu ermöglichen. Darüber hinaus sind die Garagen zur Realisierung eines zweiten, vor der Garage abzustellenden Wagens sowie aus Verkehrssicherheitsgründen in einen Abstand von mindestens 5,0 m zur zugeordneten Verkehrsfläche zu errichten.

Die Anlage von Tiefgaragen ist nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie innerhalb der speziell für Tiefgaragen festgesetzten Flächen zulässig. Dies betrifft ausschließlich die Allgemeinen Wohngebiete 2, 5 und 6 (WA 2, WA 5, WA 6), da in den Allgemeinen Wohngebieten 1, 3, 3* und 4 (WA 1, WA 3, WA 3* und WA 4) aufgrund der festgesetzten Einzel- oder Doppelhäuser sowie aufgrund der vorgenommenen Begrenzung auf zwei Wohneinheiten pro Gebäude in der Regel keine Tiefgarage erforderlich ist.

Zur gestalterischen Einbindung sind aus dem Gelände herausragende Außenwände von Tiefgaragen bis auf die erforderlichen Öffnungen mit Boden anzuschütten und zu begrünen. Alternativ ist auch die Verblendung der Außenmauern von Tiefgaragen mit Natursteinen zulässig.

Nebenanlagen

Im Plangebiet soll ein gestalterisch unerwünschter und nachbarrechtlich problematischer ‚Wildwuchs' von Nebenanlagen (z. B. Gartenhäuser, sonstige Schuppen etc.) vermieden werden. – Bei Nebenanlagen handelt es sich um bauliche Anlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und bauliche Anlagen nach Landesrecht, die nach Landesrecht innerhalb der Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. - Deshalb ist innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen je Baugrundstück nur eine Nebenanlage zulässig; sie kann ein Volumen von maximal 30 m³ umfassen. Darüber hinaus sind nicht überdachte Schwimmbecken als Nebenanlage zulässig. Wintergärten gelten nicht als Nebenanlage und sind daher ausschließlich in den überbaubaren Flächen zulässig. Innerhalb der freizuhaltenden Bereiche sind aus Gründen der angestrebten Sichtbezüge Nebenanlagen generell nicht zulässig. Gegenüber öffentlichen Flächen müssen die Nebenanlagen aus gestalterischen Gründen (Eingrünung) einen Abstand von mindesten 1,5 m einhalten.

4.6 Bezugsebene für die Berechnung von Abstandsflächen

Das Gelände/die Topographie der zukünftigen Bauflächen ist im Wesentlichen durch die Umlagerung der auf dem Gesamtgelände vorhandenen Böden künstlich geschaffen worden. Für die neu entstandene Topographie ist ein digitales Höhenmodell erstellt worden, das die Grundlage für die erstellte Aufbereitungsebene bildet. Die Aufbereitungsebene -auch der Herrichtungshorizont- liegen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes 0,5 m unterhalb der zukünftigen Endausbauhöhe. Zur Realisierung der Endausbauhöhe des Geländes sind daher vom jeweiligen Bauherrn nach der Realisierung des Bauvorhabens insgesamt noch 0,5 m sauberes, natürliches Bodenmaterial (Mutterboden) aufzubringen.

Sämtliche im Plangebiet verwendeten Bezugshöhen beziehen sich auf die Endausbauhöhe (Sollgelände) des Geländes, (d. h. inkl. der beizubringenden 0,5 m Mutterboden), auf die ebenfalls auch die Höhen der öffentlichen Straßen abgestellt sind. Für die Berechnung der Abstandsflächen ist abweichend von der mit dem Aufbereitungshorizont vorliegenden Geländehöhe die abschließende Endausbauhöhe zu verwenden, da die Baukörper ansonsten eine falsche Bezugsebene zum angrenzenden öffentlichen Raum hätten.

In den Bebauungsplan ist eine textliche Festsetzung in Verbindung mit § 9 Abs. 3 BauO NRW aufgenommen worden, sodass eine vom bestehenden Gelände abweichende Geländehöhe als Bezugspunkt für die Planung zu verwenden ist.

4.7 Abgrabungen, Veränderungen der Geländeoberfläche

Die vorgegebene Höhenlage der Baugrundstücke darf im Vorgartenbereich nicht durch Abgrabungen jeglicher Art verändert werden, um z. B. gestalterisch unerwünschte Einschnitte für die Belichtung von tiefer gelegenen Räumen zu vermeiden. Ausnahmsweise sind im Allgemeinen Wohngebiet 5 (WA 5) straßenseitig Abgrabungen von maximal 0,8 m zulässig, um hier das leicht nach Norden abfallende Gelände entlang der Phoenixseestraße an die Bebauung anpassen zu können.

Außerhalb der überbaubaren Flächen und den für Tiefgaragen festgesetzten Flächen sind die auf den Grundstücken vorhandenen Böschungen an dem Ort zu belassen, an dem sie sich zum Zeitpunkt des erstmaligen Erwerbs durch einen Privateigentümer befinden (Aufbereitungsebene).

Ein Verschieben der Böschung ist nicht zulässig. Ein Ersatz zugunsten von Stützwänden oder die Änderung des Neigungswinkels der Böschung ist nur zulässig, wenn gegenüber den angrenzenden Grundstücken durch geeignete Maßnahmen sichergestellt wird, dass bei Einhaltung der Abstandsflächenerfordernisse die Baumöglichkeiten des Nachbarn ohne Einschränkung ausgeschöpft werden können und auch keine sonstigen Rechte des benachbarten Eigentümers verletzt werden.

4.8 Flächen, die von Bebauung frei zu halten sind

Damit auch die Eigentümer und Nutzer der nicht unmittelbar an den PHOENIX See angrenzenden Baugrundstücke von der Seelage profitieren, sollen von möglichst vielen Bereichen Sichtbeziehungen zur Wasserfläche des PHOENIX Sees ermöglicht werden. Der städtebauliche Rahmenplan sieht daher vor, dass im Allgemeinen Wohngebieten 1 (WA 1) jeweils parallel zur westlichen Grundstücksgrenze ein zeichnerisch definierter Korridor von jeglicher Bebauung sowie von Bepflanzung mit einer Höhe von > 1 m über der Oberkante des zukünftigen Sollgeländes (endgültiger Fertigstellung) freizuhalten und als Gartenfläche (z. B. als Rasen- oder Wiesenfläche) anzulegen ist. Die einzige Ausnahme stellen die mittels Pflanzgebot festgesetzten Schnitthecken entlang ausgewählter Grundstücksgrenzen innerhalb der Freihaltebereiche dar, die eine maximale Höhe von 1,8 m aufweisen darf. Die Anlage von Stellplätzen ist auf den gärtnerisch zu gestaltenden Flächen grundsätzlich ausgeschlossen.

Die Lage des freizuhaltenden Bereichs ist im Bebauungsplan durch eine sonstige Darstellung sowie in den Gestaltungsregeln räumlich festgelegt. Auf der Grundlage der Gestaltungsregeln und der Gebäudetypologien beträgt die Breite des freizuhaltenden Korridors 5,0 Meter (WA 1). Die Gestaltungsregeln sind verbindliche Anlage der Grundstückskaufverträge und von den Bauherren bei der Realisierung ihrer Bauvorhaben zu beachten.

4.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

In den von der Phoenixseestraße und dem Röhrichtweg abgewandten südlichen Wohngebieten sind zur Erschließung verschiedener Baugrundstücke private Erschließungswege vorgesehen. Zur Sicherung der privaten Zufahrt werden Belastungsflächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt. Die Festsetzung der Belastungsflächen erfolgt in Abhängigkeit von der Lage und Erschließungsfunktion zu Gunsten der Stadt Dortmund, der Ver- und Entsorgungsbetriebe, der Betriebe der Telekommunikationsbranche, der Eigentümer, der Erbauberechtigten sowie der jeweiligen Anlieger. Die Leitungsrechte gelten nur für unterirdisch zu verlegende Leitungen.

Im westlichen Plangebiet liegen zwei vorhandene Bergbauschächte. Bei diesen Tiefbauschächten handelt es sich um einen ehemaligen Kunstschacht (SATÖB-Nummer der Bezirksregierung Arnsberg 3396/5706/005 TÖB) sowie einen ehemaligen Förderschacht (SATÖB-Nummer der Bezirksregierung Arnsberg 3396/5706/006 TÖB), die beide langfristig erhalten und gesichert werden müssen. Für die erforderlichen Wartungs- und Reparaturarbeiten muss die Zugänglich-

keit der beiden Schachtbauwerke für Bau- und Versorgungsfahrzeuge gesichert werden, weshalb für diesen Bereich eine Belastungsfläche für Geh- und Fahrrechte zugunsten der Stadt Dortmund, der Eigentümer, der Erbauberechtigten und der jeweiligen Anlieger sowie der ‚Alte Haase Bergwerks-Verwaltungsgesellschaft mbH' festgesetzt wird. Die rechnerisch ermittelten Schachtbereiche und die erforderliche Zuwegung muss entsprechend den bergbaulichen Vorgaben langfristig von einer Bebauung freigehalten und zugänglich gestaltet werden. Eine bauliche Nutzung der Schachtbereiche oder auch die Anlage von Stellplatzflächen ist nicht zulässig, da die Flächen für das Rangieren von Pflege- und Wartungsfahrzeugen freigehalten werden müssen. Die Gestaltung und Nutzung der Freiflächen sind entsprechend abzustimmen.

4.10 Öffentliche Grünflächen

Die geplante öffentliche Grünfläche G 9 (Landschaftsbauwerk) fasst die neuen Wohnquartiere räumlich gegenüber der B 236 und der verkehrsbelasteten Schüruferstraße. Das Landschaftsbauwerk ist für Wartungsfahrzeuge mit einem Weg ausgestattet, der ebenfalls auch von den Fußgängern benutzt werden kann. Die gestalterische Intention des Freiraumkonzepts ist in Kapitel 3.5 dargelegt. Außerdem enthält der Umweltbericht eine Beschreibung der Entwurfs- und Ausführungsplanung. Die Zweckbestimmung der öffentliche Grünfläche G 9 ist mit der Festsetzung ‚Landschaftsbauwerk' bestimmt.

4.11 Flächen für das Anpflanzen und/ oder zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern sowie von Gewässern

Entlang ausgewählter Grundstücksgrenzen enthält der Bebauungsplan zur Sicherung einer geleiteten Gestaltung Pflanzgebote für Heckenpflanzungen auf den privaten Grundstücken. Dafür sind zur einheitlichen Abgrenzung der privaten Grundstücke gegenüber den öffentlichen Grünflächen und Verkehrsflächen (Fußwege) -im Bebauungsplan mit der Ziffer 1 gekennzeichnet- Schnitthecken mit einer Mindestbreite von 0,5 m sowie mit einer Wuchshöhe von maximal 1,8 m zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Für die Pflanzgebote gilt, dass der Pflanzabstand zur Grundstücksgrenze 0,5 m betragen muss. Liegt der Bezugspunkt zur Ermittlung der maximalen Höhe der Schnitthecken in einem Geländeeinschnitt, ist als Bezugspunkt die zugeordnete Böschungsoberkante maßgeblich. Es sind Gehölzarten wie z. B. Hainbuche (Carpinus betulus), Buche (Fagus sylvatica), Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna) oder Liguster (Ligustrum vulgare) zu verwenden. In Ergänzung der Heckenpflanzungen sind Zäune zulässig, sofern sie auf der von der öffentlichen Fläche abgewandten Seite der Hecke errichtet werden und eine maximale Höhe von 1,0 m nicht überschreiten.

Von den Pflanzgeboten ausgenommen sind die erforderlichen Zuwegungen zu den privaten Garagen, Carports, Stellplätzen und den Hauseingangsbereichen.

Im Verlauf der Erschließungsstraßen sind gemäß Darstellung im Bebauungsplan (Vorschlag für Baumstandorte) standortgerechte, großkronige Laubbäume als Hochstamm zu pflanzen. Zur individuellen Charakterisierung sind spezielle Baumarten für die Bepflanzung der einzelnen Planstraßen ausgewählt worden. Der Umweltbericht trifft Festlegungen zu den anzupflanzenden Baumarten und den jeweiligen Stammmindestumfängen der Bäume.

Stellplatzanlagen mit mehr als vier Stellplätzen sind durch Pflanzflächen so zu gliedern, dass für je vier Stellplätze ein standortgerechter, großkroniger Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammmindestumfang von 18-20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe gepflanzt wird. Sowohl bei der Straßen- wie auch bei der Stellplatzbegrünung ist für jeden Baumstandort eine offene Bodenfläche von der Mindestgröße eines Stellplatzes mit bodenbedeckender Vegetation aus standortge-

rechten Stauden oder Gehölzen oder mit Einsaat von Gräsern und Kräutern flächig und dauerhaft zu begrünen. Die Bepflanzung ist fachgerecht durchzuführen und dauerhaft zu erhalten.

4.12 Flächen für Wald

Da am Ort des Eingriffs keine Flächen zur Umsetzung von Ersatzaufforstungen zur Verfügung stehen, wird der erforderliche Waldersatz auf einer Teilfläche des städtischen Flurstücks 119, Flur 11 in der Gemarkung Lanstrop in Dortmund Grevel bzw. Lanstrop umgesetzt.
Die als Fläche für Wald festgesetzte externe Waldersatzfläche ist in einer Gesamtgröße von 20.760 m^2 mit Waldgehölzarten flächig und in ungeordneter Mischung bis spätestens 2 Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplanes zu bepflanzen. Hierbei sind bodenständige und standortgerechte Gehölze aufzuforsten. Es ist ausschließlich Forstware aus den geeigneten Herkunftsgebieten nach dem Gesetz über forstliches Saat- und Pflanzgut (Forstvermehrungsgutgesetz FoVG) zu verwenden. Im Zuge der fünfjährigen Aufwuchspflege sind Gehölzausfälle zu ersetzen.

5. Örtliche Bauvorschriften

Zur Steuerung der Gestaltung der baulichen Anlagen und der Grundstücksfreiflächen werden grundlegende rahmenbildende Bauvorschriften in den Festsetzungskatalog des Bebauungsplans integriert. Die gestalterischen Festsetzungen werden für die Erwerber der Grundstücke als bindender Bestandteil der Kaufverträge ergänzt durch die bebilderten ’Gestaltungsregeln PHOENIX See, Teilbereich C‘ (pesch partner, Dezember2012).

Gestaltung der Gebäudefassaden

Über die Zulässigkeit verschiedener Fassadenmaterialien soll eine gestalterisch erwünschte Grobsteuerung der Fassadengestaltung vorgenommen werden. Zulässig sind Fassadenmaterialien aus Putz, Holz, Ziegel, Naturstein, Sichtbeton oder Glas.

Nicht zulässig sind glänzende Ziegel- (glasiert) sowie polierte Metall- und Natursteinflächen. Um den Bauherren eine möglichst große Flexibilität bei der Umsetzung der eigenen gestalterischen Wünsche einzuräumen, können die zulässigen Materialien auf bis zu maximal einem Drittel der geschlossenen Fassadenfläche mit Metall und Faserzement kombiniert werden (siehe Gestaltungsregeln).

Rücksprung in der Gebäudefassade

Aus der Perspektive des Seeufers, des Sees und von dem gegenüberliegenden Ufer betrachtet, soll die Ansicht des bebauten Südufers durch eine kleinteilig gegliederte Bebauungsstruktur geprägt werden. Hohe, ungegliederte Fassaden würden das gewünschte kleinteilige Erscheinungsbild deutlich nachteilig beeinträchtigen. Deshalb ist bei den in Richtung See orientierten Fassaden mit drei Geschossen eine horizontale Staffelung in der Gebäudefassade vorzunehmen. Der Rücksprung gilt für das oberste Geschoss; er muss mindestens 3,0 m betragen und sich über die gesamte Fassadenbreite erstrecken. Die durch den Fassadenrücksprung entstehende Fläche kann als Freisitz/ Balkon genutzt werden. Eine Überdachung oder Einhausung des Rücksprungs ist nicht zulässig.

Bei dem im Allgemeinen Wohngebiet 6 (WA 6) festgesetzten Stadtvillentyp ist aufgrund der topographisch exponierten Lage an einer Seite ein Rücksprung von 3,0 m und an den übrigen Gebäudeseiten von 1,5 m einzuhalten. Für die im WA 2 realisierbaren Bebauungen sind zur Gliederung und Einbindung der Gebäude in das Umfeld jeweils spezifische Rücksprünge für das oberste Geschoss festgesetzt worden.

Gestaltung von Doppelhäusern

Als städtebaulicher Grundsatz gilt bei der Gestaltung von Doppelhäusern die Einheitlichkeit von Fassaden und Dächern. Aus diesem Grund sind die Fassaden und Dacheindeckungen von zusammengehörenden Doppelhaushälften (Doppelhäusern) in gleichem Material und gleicher Farbe auszuführen. Die Doppelhäuser sind mit gleicher First-, Trauf- und Sockelhöhe sowie gleicher Dachneigung und gleichen Dachüberständen zu errichten. Zudem ist die vordere Bauflucht und Sockelausbildung einheitlich zu gestalten. Bei der baulichen Umsetzung von Doppelhaushälften gilt somit, dass die zuerst erteilte Baugenehmigung die Gestaltung der nachfolgenden Doppelhaushälfte vorbestimmt.

Garagen und Carports

Um das Verspringen von aneinander gebauten Garagen und aneinander gebauten Carports zu verhindern, sind diese auf einer gemeinsamen Bauflucht zu errichten. Die Baumaterialien der Garagenwände müssen den zulässigen Fassadenmaterialien entsprechen. Für die Dachform und -neigung der Garagen gelten die Vorgaben des Bebauungsplanes. Die Garagen können eine vom Hauptgebäude abweichende Dachform und Materialität aufweisen.

Gestaltung der Vorgärten

Ansprechend begrünte Vorgärten sind ein wesentliches gestalterisches Element in kleinteilig strukturierten Wohngebieten. Darüber hinaus hat die weitgehende Begrünung der Flächen auch nachhaltige Bedeutung für die Ökologie. Vorgärten sind deshalb zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Bis auf die notwendige private Erschließung (Stellplätze, Zufahrt zur Garage, Zuwegung zum Eingang) ist eine Überbauung der Vorgärten zugunsten von Stellplätzen und Zufahrten generell unzulässig. Ausnahmsweise kann ein weiterer Stellplatz parallel und unmittelbar angrenzend an die Garagenzufahrt realisiert werden.

Stützwände und Böschungen

Aufgrund der Hanglage des Plangebiets ist mit Böschungen und ggf. auch mit Stützwänden zwischen den einzelnen Baugrundstücken zu rechnen. Um bei den Stützwänden einen ansprechenden gestalterischen Standard zu erreichen und auch langfristig erhalten zu können, gilt, dass Böschungen zu begrünen und erforderliche Stützwände als Natursteinmauer zu errichten sind. Ebenfalls zulässig sind die Errichtung von Gabionen oder mit Natursteinen verblendete Stützwände. Die Verwendung von unverblendeten Betonwinkelsteinen oder Pflanzsteinen ist nicht zulässig.

Einfriedungen

Sofern entlang der privaten Grundstücksgrenzen keine Pflanzgebote festgesetzt sind, regelt der Bebauungsplan über eine Gestaltungsfestsetzung, welche Form der Einfriedung entlang der öffentlichen Verkehrsflächen zulässig ist.

Zur Einfriedung der privaten Grundstücke der allgemeinen Wohngebiete an öffentlichen Verkehrsflächen/Planstraßen ist die Pflanzung von Schnitthecken mit einer Mindestbreite von 0,5 m zulässig. Die maximal zulässige Wuchshöhe der Schnitthecken beträgt in den Vorgartenbereichen 1,0 m. Entlang der Grundsstücksgrenzen im WA 1 und WA 2 nördlich Röhrichtweg, im WA 4 nördlich der Planstraße Q/T und östlich der Planstraße R/U sowie entlang der übrigen Grundstücksgrenzen ist eine maximale Wuchshöhe der Schnitthecken von 1,8 m zulässig. Liegt der Bezugspunkt zur Ermittlung der maximalen Höhe der Schnitthecken in einem Geländeeinschnitt, ist als Bezugspunkt die zugeordnete Böschungsoberkante maßgeblich. Der Pflanzabstand zur Grundstücksgrenze muss 0,5 m betragen. Es sind Gehölzarten wie z. B. Hainbuche (Carpinus betulus), Buche (Fagus sylvatica) oder Liguster (Ligustrum vulgare) geeignet.

In Ergänzung der Heckenpflanzung sind Zäune zulässig, sofern sie auf der von der öffentlichen Fläche abgewandten Seite der Hecke errichtet werden und eine maximale Höhe von 1,0 m nicht überschreiten. Andere Formen der Einfriedung sind ausgeschlossen.

Dachflächen der Gebäude

Aufgrund der Vielzahl neu zu errichtender Gebäude sind die Dachflächen, deren Neigungen sowie hiermit verbundene Dachaufbauten ein dominierendes Gestaltungselement der neuen Wohnquartiere. Im Weiteren hat die Dachneigung erheblichen Einfluss auf die Sichtbeziehungen, da über die Dachneigung maßgeblich auch die Firsthöhe beeinflusst wird.

Mit den Gestaltungsregeln ist ein gestalterischer Rahmen entwickelt worden, um eine zu hohe Vielfalt unterschiedlicher Baustile in den Wohngebieten auszuschließen. In den Baugebieten sind daher ausschließlich die nachfolgend genannten Dachformen mit den zugeordneten grundsätzlich flach geneigten Dächern oder Flachdächer zulässig:

- Satteldächer und Zeltdächer: Neigung maximal 22 Grad
- Flachdächer: Neigung maximal 5 Grad.

Dachaufbauten sind mit Ausnahme von Schornsteinen, den generell zulässigen Solaranlagen und privat genutzten Antennen unzulässig. Gewerblich betriebene Antennenanlagen können nicht befriedigend in die Gebäudehülle eingebunden werden und sind daher unzulässig. Um die Dachfläche auch bei unterschiedlichen Materialien oder Einschnitten gestalterisch als zusammenhängende Fläche wahrnehmen zu können, ist die Summe der Breite der Dacheinschnitte und Dachflächenfenster auf maximal ein Drittel der Länge der darunter liegenden Gebäudewand begrenzt.

Die Anlage von Dachterrassen ist zur Vermeidung von gestalterischen Beeinträchtigungen und Störungen der Nachbarschaft mit Ausnahme der seeseitig gelegenen Fläche für Rücksprünge auf dem obersten Vollgeschoss, dem Staffel- oder Dachgeschoss grundsätzlich ausgeschlossen. An den Traufen und Ortgängen der Gebäude sind maximale Dachüberstände bis 0,3 m zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 6) kann der Dachüberstand bis maximal 0,6 m betragen.

Dacheindeckung

Um bei Sonneneinstrahlung unangenehm wirkende Blendwirkungen von z. B. glasierten Dachziegeln zu vermeiden, sind die Dächer ausschließlich mit nicht glänzenden Materialien einzudecken. Die Verwendung von bituminierten Dachoberflächen ist aufgrund der wenig befriedigenden gestalterischen Wirkung nur zulässig, wenn sie mit einer Kiesschüttung oder Begrünung versehen ist.

Bei der Farbwahl der Dacheindeckung sind zur Vermeidung einer bunt ‚colorierten' Dachlandschaft lediglich Grau-, Braun- und Rottöne gemäß der RAL-Farbtonkarte zulässig. Bei Grautönen können die RAL-Farbtöne 7012 (Basaltgrau) und 7016 (Anthrazitgrau), bei Brauntönen die RAL-Farbtöne 8014 (Sepiabraun) und 8019 (Graubraun) sowie bei Rottönen die RAL-Farbtöne 8004 (Kupferbraun) und 8012 (Rotbraun) zur Anwendung kommen.

Das Oberflächenwasser der Grundstücke und Gebäude wird über ein eigenständiges Leitungsnetz direkt dem PHOENIX See zugeleitet. Da Dacheindeckungen aus Zink, Blei oder Kupfer schädlichen Auswirkungen auf die Wasserqualität des PHOENIX Sees haben können – die aus diesen Metallen zu erwartenden Schwermetallauswaschungen würden langfristig zu einer unerwünschten Schwermetallkonzentration in den Sedimenten des Sees führen -, sind sie als Dachhaut ungeeignet und daher nicht zulässig.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie

Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind zur Wahrung des angestrebten gestalterischen Bildes als Wohnquartier nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig und in die Gebäudehülle der Haupt- und Nebengebäude einzubinden. Sichtbare Unterkonstruktionen von Solaranlagen sind aus gestalterischen gründen einzuhausen und müssen von allen Fassadenseiten mindestens 1,5 m zurückbleiben.

Werbeanlagen

Werbeanlagen haben i. d. R. keine positive Gestaltwirkung in Wohngebieten. Sie sind daher aus gestalterischen Gründen lediglich als Werbetafeln in unmittelbarem Bezug zur sogenannten ‚Stätte der Leistung' in einer Größe von max. 1,0 m^2 zulässig.

6. Ver- und Entsorgung des Plangebiets

6.1 Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt für das anfallende Regen- und das häusliche Schmutzwasser im Trennsystem. Dafür wird in den neuen öffentlichen Straßen- und Wegeflächen neben separaten Regenwasserkanälen ein neuer Schmutzwasserkanal installiert.

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Dachflächenwasser soll als unverschmutztes Oberflächenwasser in einer separaten Regenwasserkanalisation gefasst und in den PHOENIX See abgeleitet werden. Der verbleibende abflusswirksame Anteil der privaten Grundstücksflächen wird zusammen mit den öffentlichen Verkehrsflächen nach Vorklärung zur Emscher abgeleitet. Die Vorflut für das häusliche Schmutzwasser stellt das vorhandene Mischwassernetz der Stadt Dortmund dar.

Die Ableitung des Oberflächenwassers des Landschaftsbauwerks Süd erfolgt für den nördlichen Bereich über einen zwischengeschalteten Stauraumkanal in Richtung Emscher; die südlichen Flächen werden über eine Mulde/Rigole und nachfolgender Drosselung in den städtischen Mischwasserkanal abgeleitet.

6.2 Sonstige Ver- und Entsorgung

Die sonstigen Netze für die Kommunikation sowie für die Energie- und die Wasserversorgung sind in den umliegenden Siedlungsbereichen vorhanden und werden bei Bedarf zur Versorgung der im Plangebiet entstehenden Nutzungen ausgebaut. Zur planungsrechtlichen Sicherung der erforderlichen Gebietsversorgung sind im Plangebiet zwei Standorte für Trafostationen (südliche Grünfläche G 9, östlich der Phoenixseestraße) festgesetzt.

7. Umweltbericht

Die im Bebauungsplanverfahren zu erfassenden Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB sind gemäß § 2 Abs. 3 BauGB als Abwägungsmaterial zu ermitteln und zu bewerten. Dies erfolgt in einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, in der die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen der Planung auf die Umweltschutzgüter ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Gemäß § 2a BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan. Die Aspekte der Bodenschutzklausel gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sowie die Anwendung der Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind in den Umweltbericht zu integrieren. Der Umweltbericht wurde verfahrensbegleitend bis zur Endfassung für den Satzungsbeschluss fortgeschrieben.

Für den Bebauungsplan Hö 252 PHOENIX See wird wegen der Größe des Plangebiets das Planrecht in drei Teilbebauungsplänen geschaffen. Für die drei Teilbebauungspläne wird jeweils ein separater Umweltbericht (Büro Menke, Dortmund, Bebauungsplan Hö 252 - Teilbereich C – 06.12.2012) erstellt.

Wegen der räumlichen Nähe der drei Teilgebiete ergeben sich weitgehend übereinstimmende Auswirkungen auf die Schutzgüter, vornehmlich für Boden, Wasser, Klima und Luft, aber auch für Menschen und Tiere. Hinsichtlich lokal begrenzter Auswirkungen, etwa auf die Schutzgüter Pflanzen sowie Kultur- und Sachgüter, sind diese detaillierter auf den jeweiligen Teilbereich bezogen und bewertet. Eine Gesamtschau der Umweltbelange für das alle Teilbereiche A, B und C umfassende Bebauungsplangebiet Hö 252 ist in jedem der drei separaten Umweltberichte gegeben. Eine wesentliche Grundlage für die Erstellung des Umweltberichts ist die Umweltverträglichkeitsstudie zum Städtebaulichen Verfahren (Heimer+Herbstreit, Weißentwurf 2003). Die wesentlichen Ergebnisse des Umweltberichts lassen sich wie folgt zusammenfassen:
Die Analyse der planerischen Vorgaben hat ergeben, dass seitens der verbindlichen Planungsinstrumente weder die Zielvorgaben der Bauleitplanung noch der Landschaftsplanung der Umsetzung des Vorhabens grundsätzlich entgegenstehen. Parallel zum Bebauungsplanverfahren für den Teilbereich C wird eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich (47. Änderung des Flächennutzungsplanes), die im Bereich nördlich der Schüruferstraße / westlich B 236 geänderten Darstellungen (Verzicht auf Gemischte Bauflächen zugunsten von öffentlichen Grünflächen und Wohnbauflächen) zum Gegenstand hat.

Die informellen Planungsinstrumente (z. B. Umweltplan, Umweltqualitätsziele, Regionale Grünzüge / Emscher Landschaftspark) und sonstige Vorhaben wie der Umbau des Emscher-Systems, beinhalten die Stärkung der Emscheraue und ihrer Zuflüsse und die Einbettung in ein öffentliches Grünsystem. Die städtebauliche Rahmenplanung verbindet diese Einzelvorhaben für das Bebauungsplangebiet zu einer Gesamtkonzeption für eine freiräumliche und bauliche Neuentwicklung des ehemaligen Industriestandorts, aus dieser Rahmenplanung ist die Bebauungsplanung weiterentwickelt. Sie setzt die Vorgaben und Vorhaben der informellen Planungsinstrumente und ihre Entwicklungsziele um.

Die Betrachtung der räumlichen Ausgangssituation hat ergeben, dass diese wesentlich durch die Brachflächen des ehemaligen Industriestandorts geprägt ist, der vom Menschen stark überformt wurde. Der Boden war weitestgehend versiegelt, vorhandene Gewässer waren kanalisiert und verrohrt. Vegetation fand sich vornehmlich in den Randbereichen des Areals, Belastungen ergeben sich durch die Verkehrsbänder der Schüruferstraße und der Hermannstraße sowie der B 236.

Folgende Wirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter wurden ermittelt:

<u>keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch</u>
Eine Zunahme der Geräuschbelastung durch allgemein steigenden Verkehr wird durch die Aufbringung von lärmoptimiertem Asphalt mehr als kompensiert. Für Naherholung und Freizeit bieten sich künftig umfangreiche Verbesserungen.

<u>geringe / keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere und Pflanzen</u>
Durch die bauliche Entwicklung bzw. die bereits erfolgten Arbeiten zur Flächenaufbereitung werden / wurden Lebensräume von Pflanzen und Tieren wie Vorwaldbestände, 27 Einzelbäume und 2,07 ha Waldflächen in Anspruch genommen, des weiteren 4,48 ha durch Sukzession teilweise begrünte Brachflächen (Natur auf Zeit). Flächen mit Schutzkategorien nach Stadtbiotopkataster sind nicht betroffen. Der Bebauungsplan setzt die erforderlichen ökologischen Kompensationsmaßnahmen fest.

Für den Bereich des Bebauungsplanes Teilbereich C gibt es keine Erkenntnisse über das Vorkommen besonders oder streng geschützter Tier- und Pflanzenarten. Hinweise auf eine Beeinträchtigung oder Zerstörung von Lebensstätten geschützter Arten liegen nicht vor.

keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden
Aufgrund der nutzungsbedingten Vorbelastung des Bodens und der vorhandenen künstlichen Aufschüttungen weist das Plangebiet nur eine geringe Empfindlichkeit auf. Nach der Sanierung von Kontaminationsbereichen ist eine Verbesserung für das Schutzgut Boden erreicht. Es erfolgt eine Bodenmodulation, jedoch auf naturfernen Standorten. Durch das städtebauliche Konzept kommt es zu einer Bodenentsiegelung und damit in erheblichem Maße zu einer neuen Bodenbildung mit ökologischen Funktionen in ursprünglich versiegelten Bereichen. Nach bergbaulichen Sicherungsmaßnahmen wird eine restriktionsfreie Herrichtung der Bauflächen erreicht, es besteht danach keine Gefährdung des Schutzgutes Boden im Gesamtbereich des Bebauungsplans.

keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser
Die Grundwasserneubildung ist durch die hohe Versiegelung des ehemaligen Industriegeländes sehr gering, so dass die Fläche kaum Bedeutung für das Schutzgut Wasser besitzt. Durch Offenlegung des bisher verrohrten Hörder Baches sowie der Emscher und durch die Einleitung unverschmutzter Oberflächenwässer, auch zur Anreicherung des Grundwassers, gewährleistet die Bauleitplanung eine deutliche Verbesserung für das Schutzgut Wasser.

keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Luft und Klima
Im Plangebiet des Teilbereichs C werden die Grenzwerte für Feinstaub und Stickoxid eingehalten. Durch die Grünvernetzung entlang des neuen Emschertals von Osten nach Westen sowie das begrünte Landschaftsbauwerk Süd werden positive klimatologische Effekte erzielt.

keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Stadt- und Landschaftsbild
Durch den Abriss der ehemaligen Hermannshütte, die Anlage des PHOENIX Sees und des Emscher-Grünzuges sowie die Ansiedlung neuer stadtverträglicher Bebauung ergeben sich künftig sehr positive Veränderungen für das Stadtbild Hörde und den angrenzenden Landschaftsraum.

keine Beeinträchtigungen der Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter
Im Bebauungsplangebiet sind keine Bau- oder Naturdenkmale vorhanden, soweit bekannt auch keine Bodendenkmale. Es ist nicht mit negativen Auswirkungen auf Kultur- oder Sachgüter zu rechnen.

Aufgrund der Neuregelung des § 4 Abs. 2 Nr. 1 des Gesetzes zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft n. F. (Landschaftsgesetz – LG NRW) gilt die vorliegende Planung nicht als Eingriff („Natur auf Zeit“), sodass die Anwendung der Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB in diesem Verfahren nicht erforderlich ist.

Der Umweltbericht enthält rein dokumentarisch die letztmalig 2007 aktualisierte Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung, die für das Verfahren keine Relevanz mehr besitzt. Durch die Festsetzung umfangreicher öffentlicher Grünflächen in einer Größe von insgesamt ca. 1,8 ha sind im Bebauungsplan, Teilbereich C grünordnerische Maßnahmen als Minderung des Eingriffs in Natur und Landschaft vorgesehen.

Unberührt von der Neuregelung bleiben die Verpflichtungen zum Ersatz nach Baumschutzsatzung für betroffene Bäume im Innenbereich nach § 34 BauGB sowie zum Waldersatz für die bereits gerodeten Waldflächen (Waldumwandlungsgenehmigungen vom 15.12.2005 und 06.11.2006) im gemäß § 35 BauGB eingestuften Bereich (Außenbereich), die schon zu Zeiten des Stahlwerkes Hermannshütte bestanden. Konkrete Maßnahmen zur Überwachung der erhebli-

chen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung des Bebauungsplanes (Monitoring) sind nicht erforderlich.

Waldersatz

Zur Kompensation der bereits erfolgten Eingriffe in den Wald im Teilbereich C (Waldumwandlungsgenehmigungen vom 15.12.2005 und 06.11.2006) ist der Ersatz für den Verlust von 20.760 m² Waldfläche im Verhältnis 1:1 von der Unteren Forstbehörde festgelegt worden. Es besteht ein Kompensationsbedarf von 20.760 m².
Da am Ort des Eingriffs keine Flächen zur Umsetzung von Ersatzaufforstungen zur Verfügung stehen, wird der Ersatz auf einer externen Fläche in Dortmund Scharnhorst umgesetzt. Die festgesetzte Waldfläche liegt in der Gemarkung Lanstrop, Flur 11 Flurstück 119 teilw. und umfasst eine Gesamtfläche von 20.760 m². Die Ersatzaufforstung ist bis spätestens 2 Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplanes durch die PHOENIX See Entwicklungsgesellschaft durchzuführen.

Durch die festgesetzte Waldfläche in Dortmund Scharnhorst kann die im Rahmen der Waldumwandlung erforderliche Ersatzaufforstung vollständig innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Teilbereich C nachgewiesen werden.

Ersatz nach Baumschutzsatzung der Stadt Dortmund

Für Einzelbäume in dem als Innenbereich eingestuften Planbereich erfolgt ein Ersatz des entfallenden Baumbestandes nach Baumschutzsatzung. Der Umweltbericht enthält in Kapitel 8.3.2 eine Baumliste, in der der geschützte Baumbestand dokumentiert ist. Insgesamt befanden sich bei Kartierung des Baumbestandes Anfang 2007 im Teilbereich C 27 Bäume, die unter die Baumschutzsatzung fielen.

Im Rahmen der Abbrucharbeiten wurden durch die PHOENIX See Entwicklungsgesellschaft mehrere Fällanträge gestellt und die Fällung des gesamten geschützten Baumbestandes durch das Umweltamt / Untere Landschaftsbehörde genehmigt sowie der Ersatz geregelt.

8. Altlasten / Bergbau / Kampfmittel / Grundwasserstände / Methanausgasungen

Altlasten

Sowohl die Beseitigung vorhandener Altlasten als auch der gesamte unterirdische Abbruch und Bodenabtrag zur Profilierung von PHOENIX See und Emscher sowie zur Baugrundvorbereitung der städtebaulichen Entwicklungsflächen wurden im Rahmen der vom Gesetzgeber vorgesehenen Konzentrationswirkung über Sanierungspläne nach § 13 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) geregelt (Teilsanierungspläne vorgezogene Wasserhaltung, LHKW-Schaden, Restfläche und Gaswerk). Die Umsetzung der Sanierungspläne hat die Voraussetzung für die Schaffung der erforderlichen gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gebildet.

Zur Realisierung der gemäß des städtebaulichen Rahmenplans geplanten neuen Baugebiete wurden das vorhandene Gelände und die Böschungskanten mit den durch den Seeaushub anfallenden Böden angeschüttet. Die Anschüttung erfolgte durch die PHOENIX See Entwicklungsgesellschaft bis zur sogenannten Aufbereitungsebene/Herrichtungshorizont. Hierbei handelt es sich nicht um die abschließende Geländehöhe (Sollgelände), sondern um eine Geländehöhe, auf die – nach Realisierung des auf dem jeweiligen Grundstück geplanten Gebäudes – von den Bauherren für die Außenbereiche noch 0,5 m sauberes, natürliches Bodenmaterial aufzubringen ist. An der erst dann vorliegenden Sollgeländehöhe orientieren sich auch die zukünftigen Straßen und Fußwege und somit auch die im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudehöhenmaße.

Da die Geländeaufbereitung in den künftigen Baugebieten ca. 0,5 m unter der künftigen Soll-Geländeoberfläche endet, ist dort die in den Sanierungsplänen vorgegebene Oberflächenabdeckung auf unversiegelten Freiflächen durch den jeweiligen Bauherrn beizubringen. Hierzu wurde in den Bebauungsplan eine entsprechende textliche Festsetzung aufgenommen.

Vor dem Hintergrund der noch ausstehenden Abdeckarbeiten, insbesondere aber auch mit Blick auf die vormalige industrielle Nutzung, ist der gesamte Bebauungsplanbereich nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB im Beiplan grafisch gekennzeichnet. Die Kennzeichnung ist als vorsorgliche ‚Warnfunktion' gemäß dem Gemeinsamen Runderlass des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport und dem Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 14.03.2005 - Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren (Altlastenerlass) - zu verstehen. Eine Freistellung von Bauvorhaben nach § 67 BauO NRW ist demzufolge nicht möglich. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.

Bergbau

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in seiner Gesamtheit von potenziellen Einwirkungen aus dem ehemaligen tagesnahen Altbergbau betroffen. Im Vorfeld der Baumaßnahmen erfolgte deshalb eine intensive bohrtechnische Erkundung der durch den Altbergbau betroffenen Teilflächen mit dem Ziel, bergschadenkundlich relevante Inhomogenitäten im Untergrund sowie bekannte vertikale und geneigte Grubenbaue wie Schächte, Lichtlöcher oder Stollen sowie Flöze zu identifizieren. Die angetroffenen Hohlräume und Auflockerungszonen wurden mittels Verfüllen und Verpressen gesichert. Im Zuge der Verfüll- und Verpressarbeiten wurde lagestabiles, hydraulisch erhärtendes Material (z. B. Dämmer oder Betonversatz) zur langzeitsicheren Stabilisierung der Bereiche eingebracht.

Nach dem mit dem Abschluss der Maßnahmen vorgelegten Testat des öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen (ARGE W&W) kann daher das Baugebiet im Rahmen der laut Bebauungsplan zugelassenen Nutzung hinsichtlich bergbaulicher Einwirkungen restriktionsfrei bebaut werden. Bergbaulich bedingte Anpassungsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Bergbaulich bedingte Setzungen, die zu Schäden an den Gebäuden führen könnten, sind gemäß gutachterlichen Bericht (Clostermann, 2012) ausgeschlossen. Ein entsprechender Hinweis zum tagesnahen Bergbau wurde in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.

Zudem wurden zwei ehemalige Tiefbauschächte der ‚Schachtanlage Vereinigte Bickefelder Tiefbau' durch speziell dimensionierte Betonplatten mit Kontroll-/Nachfüllöffnung gesichert. Bei diesen beiden Tiefbauschächten handelt es sich um einen ehemaligen Kunstschacht (SATÖB-Nummer der Bezirksregierung Arnsberg 3396/5706/005 TÖB) sowie einen ehemaligen Förderschacht (SATÖB-Nummer der Bezirksregierung Arnsberg 3396/5706/006 TÖB). Die ermittelten Schachtbereiche und die erforderliche Zuwegung sind gemäß der Vorgaben der zuständigen Bergwerksverwaltungsgesellschaft von einer Bebauung sowie von Parkierungsflächen freizuhalten.

Kampfmittel

Obwohl der Teilbereich C nicht in einem Bombenabwurfgebiet liegt, wurde eine Luftbildauswertung bei der Bezirksregierung Arnsberg durchgeführt. Besondere Maßnahmen sind aufgrund der Ergebnisse der Luftbildauswertung nicht erforderlich. Seitens des Kampfmittelräumdienstes kann das Vorhandensein von im Erdreich verbliebenen Kampfmitteln jedoch nicht völlig ausgeschlossen werden. Sollte bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hinweisen oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst zu verständigen. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.

Grundwasserstände, Absenkung des Grundwasserspiegels, Drainagen

Zur Regelung der Grundwasserstände wird vor Ort eine aktive Wasserhaltung betrieben. Maßnahmen zum Schutz vor drückendem Grundwasser sind daher nicht erforderlich. Sofern aufgrund des hohen Grundwasserspiegels bei unterkellerten Gebäuden während der Bauzeit technische Vorkehrungen erforderlich sind, die im Einzelfall mit der Absenkung des Grundwasserspiegels (Entnahme) verbunden sind, bedarf dies vor Baubeginn der wasserrechtlichen Erlaubnis nach dem Wasserhaushaltsgesetz. Zuständig für die Erteilung der Erlaubnis ist die Untere Wasserbehörde. Die Anlage von privaten Grundstücksdrainagen ist unzulässig. Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Methanausgasungen

In der Karte der potenziellen Methanausgasungen der Stadt Dortmund ist das Plangebiet der Zone 1 zugeordnet. Dies bedeutet, dass Methangasaustritte wenig wahrscheinlich sind. Ein entsprechender Hinweis ist in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen worden.

9. Denkmalschutz, Naturdenkmale, erhaltenswerte Gebäude

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind keine Denkmäler, Bodendenkmäler, Naturdenkmäler oder erhaltenswerte Gebäude vorhanden.

10. Immissionsschutz

10.1 Verkehrsbedingte Schallimmissionen

Für die Ermittlung und Bewertung der im Planungsgebiet entstehenden verkehrsbedingten Immissionen ist auf Basis der aktuellen Verkehrsprognosezahlen für das Jahr 2015 ein schalltechnisches Gutachten (TÜV Nord, Mai 2012) erstellt worden. Dabei wurde für die Berechnung der Immissionen unterstellt, dass die geplante Bebauung rund um den PHOENIX See vollständig realisiert ist.

Im Ergebnis kommt die Untersuchung zu folgenden Aussagen:
Beidseits der geplanten Phoenixseestraße werden die Orientierungswerte der DIN 18005 tags um 2 bzw. 3 dB(A) und nachts um 4 bzw. 5 dB(A) überschritten. Südlich der Phoenixseestraße wird der Immissionsgrenzwert tags und nachts eingehalten, während auf der Nordseite der Straße nachts eine Überschreitung um 1 dB(A) ermittelt wurde.

Die östlich der Phoenixseestraße geplante Bebauung wird über den als Anliegersammelstraße konzipierten Röhrichtweg erschlossen. Da in diesem Bereich kein Durchgangsverkehr und entsprechend ein nur geringes Verkehrsaufkommen zu erwarten ist, werden beidseits des Röhrichtweges und des Binsenweges sowohl die Orientierungs- als auch die Immissionsgrenzwerte eingehalten.

Da südlich der geplanten Bebauung am Binsenweg und Schilfweg keine Gebäude zur Abschirmung der verkehrsbedingten Emissionen von der Schüruferstraße vorhanden sind, kommt es auf der Südseite einzelner Gebäude zur Überschreitung der Orientierungswerte tags bis 5 dB(A) bzw. nachts bis max. 8 dB(A). Die Grenzwerte sind an einzelnen Gebäuden zwischen 1 dB(A) tags bis maximal 4 dB(A) nachts überschritten.

Die *geplante Bebauung entlang der Phoenixseestraße* ist aus städtebaulichen Gründen (Optimierung der Erschließung, bauliche Fassung der als Allee ausgebildeten Straße, Orientierung der Baukörper zur Seeuferkante) parallel zur Straße ausgerichtet. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten ist eine grundlegende andere Erschließung des Gebietes und damit eine Verlagerung der erschließenden Straße nicht möglich. Ebenso ist ein Abrücken der geplanten Bebauung von der Straße oder aber auch die Errichtung eines aktiven Schallschutzes (Wall/Wand) parallel zur

Straße aus o. g. städtebaulichen sowie aus siedlungswirtschaftlichen Gründen nicht vertretbar.

Ein ausreichender Schallschutz kann für die straßenzugewandten Gebäudeseiten der geplanten Bebauung an der Phoenixseestraße daher nur durch passive Maßnahmen erreicht werden. Die straßenzugewandten Fassaden sind in aller Regel dem Lärmpegelbereich III der DIN 4109 zuzuordnen. Hier bieten bei Wohnnutzungen Fenster der Schallschutzklasse 2 und bei Büronutzungen der Klasse 1 einen ausreichenden Schallschutz. Wenn Schlafräume an den straßenzugewandten Fassaden errichtet werden, sollten schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden.

Bezüglich der hierfür anzusetzenden Kosten ist festzustellen, dass die aus Gründen der Energieeinsparung bei Wohn- und Bürogebäuden heute zu verwendenden handelsüblichen Fenster bei sachgerechtem Einbau die Anforderungen der Schallschutzklasse 2 erfüllen und somit einen ausreichenden Schallschutz im Sinne der baurechtlich verbindlichen DIN 4109 erfüllen.

Bezüglich der Orientierungs- und Grenzwertüberschreitungen *entlang der südlichen Gebäudezeilen* ist festzustellen, dass zur Einhaltung der Schallwerte in allen Geschossen aktive Maßnahmen z. B. über einen 4,0 m hohen Wall parallel und angrenzend zur Schüruferstraße bzw. zur Hermannstraße erforderlich sind. Sollten die Schallwerte nur in der Ergeschossebene gesichert werden, ist ein 2,0 m hoher Wall oder eine Wand ausreichend. Sollte angrenzend an das Grundstück aktiver Schallschutz vorgesehen werden, sind deutlich höhere Abschirmungen erforderlich.

Da südlich der geplanten Bebauung gegenwärtig keine Gebäude vorhanden sind, basierten die ermittelten verkehrsbedingten Schallimmissionen auf der freien Schallausbreitung. Mittelfristig ist damit zu rechnen, dass die heute freien Flächen zwischen der Hermannstraße bzw. der Schüruferstraße bebaut werden und sich damit eine wesentlich Minderung der Straßenverkehrsgeräusche an der geplanten Bebauung ergibt. Aktive Schallschutzmaßnahmen würden die gemäß Rahmenplanung unmittelbar angrenzend an Hermannstraße bzw. Schüruferstraße angestrebte Bebauung erheblich beeinträchtigen (z. B. Erschließungsmöglichkeit, Belichtung, Grundstücksausnutzung) und auch verteuern.

Da kurz- bis mittelfristig auch eine Bebauung unmittelbar nördlich angrenzend an den ortsteilverbindenden Straßenzug angestrebt wird, wird vom Grundstückseigentümer gemäß schalltechnischen Gutachten eine schalltechnische Optimierung durch Austausch des vorhandenen Straßenbelags auf dem Straßenzug Hermannstraße/Schüruferstraße vorgesehen. Von der Stadt Dortmund wurden an einzelnen Straßenabschnitten mit lärmoptimierten Asphalt Geräuschmessungen durchgeführt, um die erreichte Minderung quantifizieren zu können. Im Ergebnis war eine Minderung zwischen 2 dB(A) und 6 dB(A) festzustellen (TÜV Nord, Mai 2012).

Für die südliche Gebäudezeile ist bei dem vorgesehenen Austausch des Asphalts mit einer entsprechenden Schallminderung zu rechnen. Wird von einem Mittelwert von 3 bis 4 dB(A) ausgegangen, sind an den einzelnen Gebäuden nur noch geringfügige Überschreitungen des Orientierungswertes um 1 bis 2 dB(A) zu erwarten. Nach Austausch des Asphalts sind gemäß schalltechnischem Gutachten dann keine zusätzlichen schallschützenden Maßnamen für die südliche Bauzeile erforderlich.

Die PHOENIX See Entwicklungsgesellschaft mbH hat gegenüber der Stadt erklärt, dass vor Realisierung der Bebauung die erforderlichen Austauscharbeiten auf dem Straßenzug Hermannstraße/Schüruferstraße ausgeführt werden, sodass zusätzliche schalltechnische Maßnahmen nicht erforderlich sind.

Das Landschaftsbauwerk Süd ist nicht für Freizeitnutzungen oder zum dauernden Aufenthalt z. B. als Park vorgesehen, so dass keine schützenwerte Nutzungen von den prognostizierten Immissionswerte betroffen sind.

Betriebsgeräusche
Im Umfeld des Bebauungsplanes existiert eine Tankstelle, die auch in den Nachtstunden betrieben wird. Gemäß schalltechnischen Gutachten ist im Bereich des Bebauungsplanes von einer Einhaltung der Orientierungs- und Immissionsgrenzwerte auszugehen.

10.2 Geruchsimmissionen

In der näheren Umgebung sowie im Bereich des gesamten Bebauungsplangebiets Hö 252 sind verschiedene gewerbliche Betriebe angesiedelt. Für die Aufstellung des Bebauungsplans wurde daher auch eine gutachterliche Stellungnahme zu möglichen Geruchsimmissionen erstellt (TÜV NORD, 2007).

Im Teilbereich C wurden als Ergebnis einer Ortsbegehung und nach Befragung der zuständigen Behörden verschiedene Betriebe bezüglich potenzieller Geruchsimmissionen untersucht. Als Ergebnis des Geruchsgutachtens ist festzustellen, dass innerhalb des Teilbereichs C die Immissionswerte der Geruchsimmissionsrichtlinie nicht überschritten werden und dementsprechend auch keine Maßnahmen bzgl. vorhandener Geruchsimmissionen erforderlich sind.

10.3 Luftschadstoffe

Im Rahmen einer gutachterlichen Stellungnahme (TÜV NORD und simuPLAN, 2007) wurden die derzeitige und die zukünftige Luftschadstoffbelastung (Feinstaub, Stickoxid und Benzol) im Bereich des PHOENIX Sees (Teilbereich A bis C) mit Hilfe von Ausbreitungsrechnungen abgeschätzt und bewertet. Hierbei wurden die Emissionen des Straßenverkehrs und der maßgeblichen Gewerbe- und Industrieansiedlungen berücksichtigt. Auf der Basis der berechneten Immissionen erfolgte anschließend die Abschätzung der Gesamtbelastung unter Zugrundelegung der für das Untersuchungsgebiet zu berücksichtigenden Hintergrundbelastung.

Für den Planfall (mit PHOENIX See) werden im Bereich der neu geplanten Bebauung am Seeufer die Grenzwerte eingehalten.

10.4 Luftverkehrsbedingte Schallimmissionen

Der Geltungsbereich liegt in der Anfluggrundlinie (‚Centerline') der Start- und Landebahn des Flughafens Dortmund-Wickede in gerader Verlängerung der Start- und Landebahn. Die Entfernung zum Flughafen beträgt ca. 7,0 km. Die Flughafen Dortmund GmbH hat in der Umgebung des Flughafens drei stationäre Fluglärmüberwachungsanlagen installiert, von denen sich eine unterhalb der Anfluggrundlinie in unmittelbarer Nähe zur Trapphofstraße in Dortmund-Aplerbeck befindet (ca. 4,5 km Luftlinie vom Planbereich). An diesem Messpunkt wird ein Dauerschallpegel (LEQ3) von bis zu 54,0 dB(A) gemessen.

Im Rahmen einer vom Flughafen beauftragten schalltechnischen Untersuchung wurden die Auswirkungen des Flugverkehrs in verschiedenen Varianten der Entwicklung des Flughafens betrachtet (Gutachten der Fa. ADU Cologne). Es wird hier von der untersuchten Variante für das Jahr 2020 ohne Ausbau (Prognose-Nullfall) ausgegangen. Die betrachtete „Prognose-Nullfall" beinhaltet gegenüber der heutigen Situation eine Steigerung der Flugzahlen. Diese sind im Rahmen der bestehenden Planfeststellung möglich.

Im Rahmen des Gutachtens wurden mehrere Immissionsorte betrachtet. Die dem Plangebiet nächstgelegenen Immissionsorte sind der IO5 PHOENIX See (Meinbergstraße) und IO6 (An der Goymark / Benninghofer Straße). Hier wurden folgende Pegel berechnet:

IO5: tags 56,5 dB(A) nachts 40,0 dB(A)
IO6: tags 54,8 dB(A) nachts 38,9 dB(A)

Am Immissionsort IO5 werden die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete tags um 1,5 dB(A) überschritten und nachts eingehalten. Am IO6 werden sie tags und nachts eingehalten. Aufgrund der neueren Entwicklungen im Luftverkehr sind die o. g. Pegel als Maximalabschätzung anzusehen. Eine Bebauung wird daher insgesamt trotz evtl. möglicher geringfügiger Überschreitungen der Orientierungswerte zur Tageszeit an der geplanten Bebauung in der Prognose für 2020 als verträglich angesehen; gesunde Wohnverhältnisse sind gegeben.
Die vom Flughafen beantragte Ausdehnung der Betriebszeiten führt zu keinem weiteren Regelungsbedarf im Bebauungsplanbereich.

Der Flughafen Dortmund hat das Gutachten auf der Internet-Seite **//www.dialog-dortmund-airport.de** allgemein verfügbar gemacht.

11. Soziale Infrastruktur

11.1 Kindergarten

Für das Projekt PHOENIX See sind in zeitlicher Abhängigkeit von der Entwicklung der Wohnquartiere zusätzliche Kindergartenplätze geplant. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Hö 252 PHOENIX See, Teilbereich C - Südufer - ist die Errichtung eines neuen Kindergartens vorgesehen. Der geplante Standort ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als Gemeinbedarfsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung ‚Kindergarten' festgesetzt.

11.2 Schulen

Ab dem Schuljahr 2008/2009 wurden die Grundschulbezirke in Nordrhein-Westfalen aufgehoben und die Eltern konnten ab dann im Rahmen der vom Schulträger festgelegten Aufnahmekapazitäten frei wählen, welche Grundschule ihr Kind besuchen soll.

Aus schulorganisatorischer Sicht ist bei der zu erwartenden schrittweisen Realisierung der Wohnbebauung mit zunächst etwa 500 Wohneinheiten im Gesamtbereich des Bebauungsplanes Hö 252 mit einem Schülerzuwachs von rund 12 Schülern je Einschulungsjahrgang zu rechnen. Die umliegenden Grundschulen, insbesondere die Weingarten-Grundschule, können diese Anzahl schulräumlich versorgen. Eine Erweiterung des Schulstandortes der Weingarten-Grundschule wird dadurch nicht erforderlich. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind keine weiteren Schulbauten erforderlich.

12. Klimaschutz / Energetische Optimierung

Die Stadt Dortmund hat das Ziel, den Zuwachs an CO_2-Emissionen an Neubaustandorten nachhaltig zu begrenzen. Zur solarenergetischen Optimierung wurde die geplante Bebauungsstruktur daher gutachterlich bewertet und in mehreren Schritten hinsichtlich der Ausrichtung der Baufelder und auch der südlich an die Baugebiete angrenzenden zukünftigen Bebauungsmöglichkeiten optimiert (Öko-Zentrum NRW, 2012).

Im Ergebnis wurden die Ausrichtung der Gebäude im Kernbereich und die Gebäudeabstände untereinander verändert. Insgesamt konnten hierdurch die solaren Gewinne gegenüber dem ersten städtebaulichen Konzept deutlich erhöht werden. Eine weitere Erhöhung der passiven Solarenergienutzung ist ohne Einschränkung der anderen beim städtebaulichen Entwurf zu berücksichtigenden Belange (beispielsweise Bebaubarkeit der Grundstücke, Verkehrserschließung, städtebauliche Konzeption, Ausrichtung zum See) nicht möglich. Durch die vorgenommene Optimierung konnte die Anzahl potentieller Flächen zur Realisierung von Passivhäusern deutlich erhöht werden.

Um die Zukunftsfähigkeit des Standorts PHOENIX See und der zu errichtenden Gebäude sicherzustellen, wurde mit Ratsbeschluss vom 14.02.2008 für die Wohngebiete am PHOENIX See die Einhaltung des damals geltenden KfW 60-Standards gem. Förderprogramm der Kreditanstalt für Wiederaufbau („KfW“) vorgegeben. Zusätzlich wurde festgeschrieben, dass mindestens 25 % der Wärmeenergie regenerativ erzeugt werden sollen.

Da die energetischen Vorgaben seitdem gesetzlich geändert wurden, ist statt des Standards „KfW 60 zzgl. 25 % regenerativer Energieerzeugung“ jetzt mindestens das KfW-Effizienzhaus 70 gemäß der Energieeinsparungsverordnung (EnEV) 2009 zu realisieren. Darüber hinaus wird dem Käufer aus energetischen Gründen empfohlen, einen noch effizienteren Energiehausstandard zu realisieren. Der Käufer kann sich hierzu durch die DEW21 bzw. ein Fachingenieurbüro beraten lassen. Dabei sollen die Möglichkeiten zur Reduzierung des Energieverbrauchs bei Realisierung höherer Standards, die technischen Details und Kosten der erforderlichen Maßnahmen und die Amortisation der zu tätigenden Investitionen erläutert werden. Die Umsetzung der oben genannten energetischen Standards erfolgt über privatrechtliche Verträge (Kaufverträge) durch die PHOENIX See Entwicklungsgesellschaft. Darüber hinaus ist der entsprechende Nachweis bis zum Baubeginn der Bauaufsicht vorzulegen. In den Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis aufgenommen worden.

13. Bodenordnung

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich überwiegend im Eigentum der PHOENIX See Entwicklungsgesellschaft. Die Flächen werden parzelliert und an private Bauherren und Investoren veräußert. Formeller Verfahren zur Bodenordnung oder Erschließung bedarf es nicht.

14. Städtebauliche Zahlenwerte

Allgemeine Wohngebiete	ca.	8,60 ha
Gemeinbedarfsfläche	ca.	0,30 ha
Verkehrsflächen (ohne Belastungsflächen)	ca.	1,90 ha
Öffentliche Grünfläche	ca.	1,80 ha
Waldersatzfläche	ca.	2,07 ha
Größe des Bebauungsplangebiets	**ca.**	**14,67 ha**

15. Kosten, Förderung

Das Projekt PHOENIX See wird von der PHOENIX See Entwicklungsgesellschaft mbH gemeinsam mit der Stadt Dortmund, der DSW21 und der Emschergenossenschaft realisiert. Es wird gefördert mit Mitteln des Landes Nordrhein-Westfalen, des Bundes und der Europäischen Union.

Dortmund, den 06.12.2012

.....
W i l d e
Ltd. Städt. Baudirektor

Der **Umweltbericht** vom 06.12.2012 (Büro Menke, Dortmund) bildet Teil B der Begründung.

Zu diesem Bebauungsplan sind folgende Gutachten und sonstige Anlagen erstellt worden.

1. Heimer + Herbstreit,
   Umweltverträglichkeitsstudie zum städtebaulichen Verfahren, Weißentwurf,
   Bochum 07.11.2003
2. Planungsgemeinschaft grünplan, Junker und Kruse, Planersocietät, Arbeitsgemeinschaft R.W. + ST Freiraum,
   Freizeitnutzungen am PHOENIX See, Stand 2005
3. Stadtplanungs- und Bauordnungsamt der Stadt Dortmund,
   Ermittlung des Parkplatzbedarfs und Parkplatzkonzept, Dortmund 18.01.2007
4. AiR Ingenieurbüro GmbH,
   Messbericht zur schalltechnischen Beurteilung von Straßenbelägen gemäß DIN 11819-1 an drei Straßenverläufen in Dortmund, Hannover 13.08.2010
5. TÜV NORD Systems, Essen und Ingenieurbüro simuPLAN, Dorsten
   Gutachterliche Stellungnahme zu den Luftschadstoffen im Bereich der Bebauungsplangebiete Hö 252 ‚PHOENIX See' und Ap 118n ‚Alt Schüren West' in Dortmund, Essen/Dorsten 21.06.2007
6. TÜV Nord Systems GmbH & Co. KG,
   Gutachterliche Stellungnahme zu den Geruchsimmissionen im Bereich der Bebauungsplangebiete Hö 252 ‚PHOENIX See' und Ap 118n ‚Alt Schüren West' in Dortmund, Essen 10.05.2007
7. TÜV Nord Systems GmbH & Co. KG,
   Gutachten Geräuschimmissionen durch Straßenverkehr in den Teilbereichen A und C des Bebauungsplangebietes Hö 252 PHOENIX See und auf den Straßen im Umfeld, Essen 10.05.2012
8. ADU cologne Institut für Immissionsschutz GmbH,
   Prognose über die Lärmimmission aus dem Flugverkehr des Flughafens Dortmund im Jahr 2020 in verschiedenen Szenarien, Köln 17.03.2008
9. pesch partner architekten stadtplaner
   Gestaltungsregeln für die Wohnbebauung am PHOENIX See, Teilbereich C -Wohnen am Südufer-, Herdecke Dezember 2012
10. Öko-Zentrum NRW,
    Solarenergetische Bewertung des Teilbereichs C, Hamm 02.02.2012
11. M. Clostermann, Marktscheiderisch-Geotechnisches Consulting,
    Abschlussbereicht über die baulichen Erkundungs- und Sanierungsarbeiten im Teilbereich C 2.BA des Bebauungsplangebiets Phoenix See in Dortmund- Hörde und ökologische Verbesserung des Oberlaufs der Emscher, Dortmund 10.10.2012