Begründung

Zum vorhabenbezogenen
Bebauungsplan Hö 261
- Einkaufszentrum Höchstener Straße -

Stadt Dortmund
Stadtplanungsamt

Inhalt

1. Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation im Planbereich
- 1.1 Räumlicher Geltungsbereich.
- 1.2 Gegenwärtige Situation im Plangebiet

2. Bestehendes Planungsrecht

3. Anlass, Ziele und Zwecke des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

4. Städtebauliches Konzept

5. Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
- 5.1 Art der baulichen Nutzung
  - 5.1.1 Sondergebiet Lebensmittelmärkte
  - 5.1.2 Allgemeine Wohngebiete
- 5.2 Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstücksfläche
  - 5.2.1 Sondergebiet Lebensmittelmärkte
  - 5.2.2 Allgemeine Wohngebiete
- 5.3 Gestaltungsfestsetzungen nach § 86 BauONW
  - 5.3.1 Sondergebiet Lebensmittelmärkte
  - 5.3.2 Werbeanlagen
  - 5.3.3 Allgemeine Wohngebiete
- 5.4 Grünordnerische Festsetzungen

6. Erschließung und ruhender Verkehr
- 6.1 Erschließung des Baugebietes
- 6.2 Ruhender Verkehr.
- 6.3 Öffentlicher Personennahverkehr.
- 6.4 Fußgänger/Radfahrer

7. Soziale Infrastruktur
- 7.1 Kindergärten und Kindertageseinrichtungen
- 7.2 Schulräumliche Versorgung
- 7.3 Spielflächenversorgung

8. Öffentliche Grünfläche/Ballspielplatz

9. Umweltbelange
- 9.1 Umweltbericht unter Anwendung der Eingriffregelung
  - 9.1.1 Erfassung und Bewertung der räumlichen Ausgangssituation
  - 9.1.2 Zusammenfassung der zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter nach UVPG
  - 9.1.3 Eingriffs/-Ausgleichsbilanz
  - 9.1.4 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verminderung von Umweltauswirkungen und zur Kompensation von Eingriffen
- 9.2 Immissionen
  - 9.2.1 Lärmbelastung.
  - 9.2.2 Luftbelastung
- 9.3 Bodenbelastungen / Altlasten
- 9.4 Methanausgasungen
- 9.5 Bergbauliche Einwirkungen
- 9.6 Kampfmittelräumdienst
- 9.7 Solarenergienutzung

10. Ver- und Entsorgung
- 10.1 Versorgung (Gas, Wasser, Strom)
- 10.2 Entsorgung
  - 10.2.1 Schmutzwasser
  - 10.2.2 Niederschlagswasser

11. Denkmalschutz und Denkmalpflege

12. Städtebauliche Zahlenwerte

13. Kosten

14. Gutachten

1. Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation im Planbereich

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt zwischen der Südseite der Wohnbebauung Eichhörnchenweg 13 – 25 im Norden, der Ostseite der Flurstücke 1901 und 1902, der Nord-, West- und Südseite des Flurstückes 2287, Gemarkung Benninghofen, Flur 4, der Ostseite des Grundstückes Höchstener Straße 4 im Westen, der Nordseite der Höchstener Straße im Süden, der West- und Nordseite der Grundstücke Höchstener Straße 14 und 14 a sowie der Süd- und Ostseite des Flurstückes 1646 und Nordostseite des Flurstückes 1791, in der Gemarkung Benninghofen, Flur 4 im Stadtbezirk Dortmund-Hörde, Ortsteil Höchsten.
Die planexternen Ausgleichsflächen liegen in Dortmund-Kruckel an der Stadtgrenze zu Witten und umfassen die Flurstücke 821 teilweise und 698 teilweise (Gemarkung Kirchhörde, Flur 8). Die Größe der Flächen beträgt ca. 2,16 ha.

1.2 Gegenwärtige Situation im Plangebiet

Von der ca. 2,0 ha großen Gesamtfläche nimmt die zur Höchstener Straße gelegene Fläche für die ehemalige Sportplatznutzung ungefähr 2/3 ein. Davon ist der größte Teil jedoch brachgefallen und wird nicht mehr genutzt. Im rückwärtigen Bereich des ehemaligen Fußballfeldes sind zwei Kleinspielfelder mit Fangzäunen vorhanden.

Nordöstlich angrenzend befindet sich eine Grünfläche mit dichtem Baumbestand. Östlich an den Sportplatz grenzen die ca. 60 m tiefen Hausgärten zweier Einfamilienhäuser an. Nordwestlich davon befindet sich das teilweise genutzte, aus den 60er-/70er-Jahren stammende Versorgungszentrum Wittbräucker Straße (Haus-Nr. 370). Nördlich des Sportplatzes besteht eine Einfamilienhaussiedlung. Östlich grenzen an den Sportplatz Gärten und Gartenbrachen mit teilweise altem Gehölzbestand an.
Das Geländeniveau liegt ca. 2 m unter dem der Höchstener Straße (Höchstener Str. ca. 186,5 m üNN, Sportplatzniveau ca. 184,5 m üNN). Eine ca. 5 m breite Böschung bildet den Übergang zwischen den beiden Höhenlagen.

Die planexternen Ausgleichsflächen stellen sich derzeit als konventionelle Ackerflächen dar und liegen teilweise unter einer Hochspannungsleitungstrasse.

2. Bestehendes Planungsrecht

Der **Regionalplan** Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund - westlicher Teil - stellt den Planbereich als Allgemeinen Freiraum und Agrarbereich dar. Der Planbereich liegt zwischen zwei Siedlungsbereichen. Die Flächengröße des Plangebietes ist untergeordnet und somit nicht Regionalplan darstellungsrelevant. Der Bereich östlich der Wittbräucker Straße, nördlich der Höchstener Straße weist im **Flächennutzungsplan** die Darstellung „Gemischte Baufläche“ mit der ergänzenden Darstellung „Siedlungschwerpunkt“ gemäß § 6 Landesentwicklungsprogramm auf. Der Bereich des ehemaligen Sportplatzes nördlich der Höchstener Straße ist als„Wohnbaufläche“ dargestellt worden. Hieran schließt sich östlich die Darstellung „Fläche für die Landwirtschaft“ mit der nachrichtlichen Übernahme „Landschaftsschutzgebiet“ an.
In dem Bereich, der als „Gemischte Baufläche“ mit der Ergänzung „Siedlungsschwerpunkt“ dargestellt wurde, sind zwei Lebensmittelmärkte mit Stellplatzanlage geplant. In dem Bereich, der als „Wohnbaufläche“ dargestellt wurde, ist eine öffentliche Grünfläche vorgesehen, deren geplante Flächengröße nicht darstellungsrelevant ist. Somit sind diese geplanten Festsetzungen als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

Entgegen der Darstellung im Flächennutzungsplan ist im Plankonzept im östlichen Bereich statt „Fläche für die Landwirtschaft“ eine Wohnbebauung vorgesehen. Da die Wohnbebauung nicht den Zielsetzungen des Flächennutzungsplans entspricht, wird im Parallelverfahren die 7. Änderung des Flächennutzungsplans nach § 8 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Die Ausgleichsflächen sind im Flächennutzungsplan als Fläche für Landwirtschaft mit der nachrichtlichen Übernahme – Landschaftsschutzgebiet - dargestellt. Die Fläche ist mit elektrischen Hochspannungsfreileitungen gekennzeichnet.

Der Planbereich liegt teilweise im Geltungsbereich des seit dem 19.04.2002 rechtsverbindlichen **Landschaftsplanes Dortmund-Süd**. Die Entwicklungskarte zum Landschaftsplan Dortmund-Süd sieht für die östlich an den Sportplatz angrenzenden Flächen das Entwicklungsziel 1 - Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft - vor. In der Festsetzungskarte zum Landschaftsplan Dortmund-Süd sind die östlich an den Sportplatz angrenzenden Flächen als Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes Nr. 38 (Bachtäler der nördlichen Ardey-Abdachung) festgesetzt. Neben dieser Schutzausweisung als Landschaftsschutzgebiet beinhaltet der Landschaftsplan keine Maßnahmen für das Plangebiet. Die Überplanung der als Landschaftsschutzgebiet festgesetzten Fläche erfordert eine Anpassung bzw. Änderung des Landschaftsplanes. Mit der Rechtsverbindlichkeit des vorhabenbezogenen Be-

bauungsplanes treten die ihm widersprechenden Festsetzungen und Darstellungen des Landschaftsplanes Dortmund-Süd für das Plangebiet außer Kraft, da das Einvernehmen mit dem Träger der Landschaftsplanung (Untere Landschaftsbehörde) herbeigeführt worden ist (§29 Abs. 4 Landschaftsgesetz NW).

Die planexternen Ausgleichsflächen in Dortmund- Kruckel liegen im Geltungsbereich des seit dem 19.04.2002 rechtsverbindlichen **Landschaftsplanes Dortmund-Süd**. Die Entwicklungskarte zum Landschaftsplan Dortmund-Süd sieht für die Ausgleichsflächen das Entwicklungsziel 1 – Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft – vor. In der Festsetzungskarte zum Landschaftsplan Dortmund-Süd sind die Ausgleichsflächen als Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes Nr. 42 (Ardey-Wälder) festgesetzt. Neben dieser Schutzausweisung als Landschaftsschutzgebiet beinhaltet der Landschaftsplan die Festsetzung einer Pflege- und Entwicklungsmaßnahme gemäß § 26 LG (Entwicklung und Pflege eines Saumbiotopes am Nordwestrand des Waldes am oberen Kruckeler Bach).

Durch die „Ordnungsbehördliche Verordnung der Stadt Dortmund vom 14.12.1998 zur Ausweisung von Naturdenkmalen und geschützten Landschaftsbestandteilen für den Bereich der Stadt Dortmund innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und der Geltungsbereiche der Bebauungspläne - Naturdenkmalverordnung – NDVO“ sind 13 Platanen (Platanus x hispanica) entlang der Höchstener Straße als geschützter Landschaftsbestandteil (LB 119) ausgewiesen. Ihre Stammansätze befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches des VEP. Allerdings sind vier dieser Platanen vom vorliegenden Vorhaben insoweit betroffen, dass eine Befreiung von entgegenstehenden Verboten des § 3 Abs. 2 der NDVO erforderlich wird. Eine Befreiung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird von der Unteren Landschaftsbehörde mit Auflagen in Aussicht gestellt. Die Auflagen werden Teil der Baugenehmigung.

Für den Planbereich gilt zum Teil der seit dem 1.12.1989 rechtskräftige **Bebauungsplan Hö 202,** der durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hö 261 teilweise ersetzt werden soll. Der Sportplatz ist als öffentliche Grünfläche mit der Zwecksbestimmung „Sportplatz“ festgesetzt. Westlich grenzt ein Allgemeines Wohngebiet mit eingeschossiger Bebauung an. Der rückwärtige Grundstücksbereich der Wohnhäuser ist als private Grünfläche Hausgärten festgesetzt. Die Flächen östlich des Sportplatzes liegen außerhalb des Geltungsbereiches des o. g. Bebauungsplanes und sind heute dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen.

3. Anlass, Ziele und Zwecke des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Nördlich der Höchstener Straße befindet sich ein durch den Bebauungsplan HÖ 202 planungsrechtlich gesicherter Sportplatz, auf dem der Trainings- und Spielbetrieb durch ein Gerichtsurteil untersagt worden ist, weil Privatgrundstücke durch herüberfliegende Bälle beeinträchtigt wurden. Der Rat der Stadt hat auf diese Stilllegung des Sportplatzes reagiert und am 19.12.2002 die Aufgabe des Sportplatzes für Vereinssport beschlossen. Der Vorhabenträger hat sich mit der Bitte an die Verwaltung gewandt, für diesen Bereich Planungsrecht zur Schaffung eines Einkaufszentrums sowie einer Eigenheimbebauung zu schaffen. Das Einkaufszentrum soll primär als Ersatz für den heutigen unterdimensionierten Rewe-Markt südlich der Höchstener Straße dienen.

Mit der Aufgabe der Sportplatznutzung eröffnet sich die Chance, im zentralen Bereich des Ortsteils Höchsten einen Nahversorgungsstandort zu entwickeln.

Der vorhandene Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz liegt im erweiterten Kreuzungsbereich von Benninghofer- und Wittbräucker Straße. Aufgrund seiner günstigen Lage wurde im neuen Flächennutzungsplan eine Angebotserweiterung als Ortsteilzentrum für die jetzt überplanten Flächen definiert und dargestellt. Die Versorgungsfunktion liegt im Schwerpunkt in der Grundversorgung, d. h. im täglichen Bedarf und umfasst räumlich gesehen die Ortsteile Höchsten, Sommerberg sowie den südlichen Teil von Loh. Zusätzlich zum vorhandenen Rewe-Markt sind heute kleinere Geschäfte mit den Sortimenten Blumen, Bekleidung, Einrichtungsbedarf vorhanden. Generell ist festzustellen, dass das derzeit im Höchstener Zentrum vorhandene Angebot an Lebensmitteln und Drogerieartikeln der notwendigen Versorgungsfunktion des Ortsteilszentrums nicht gerecht wird. Mit der Bebauung des brachgefallenen Sportplatzes besteht nun die Chance, das Ortszentrum im erforderlichen Umfang durch den Neubau eines REWE-Marktes und eines Lebensmitteldiscounters zu stärken.

Der Konsultationskreis für Einzelhandelsansiedlungen, an dem u. a. auch die Industrie- und Handelskammer und der Einzelhandelsverband beteiligt sind, hat sich positiv zum Neubau eines REWE- Marktes auf dem ehemaligen Sportplatzgelände sowie zur geplanten Ergänzung durch einen Lebensmitteldiscounter geäußert. Dabei wurde auch die Anzahl der Stellplätze, die für den Einzelhandelsstandort vorgesehen sind, positiv bewertet.

Für den Einzelhandelsstandort ist eine private Stellplatzanlage mit ca. 119 Stellplätzen geplant. Diese Fläche soll darüber hinaus temporär teilweise

auch als Festplatz nutzbar sein. Die Nutzungssicherung erfolgt im Durchführungsvertrag - Teil B-.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll im Weiteren die Möglichkeit eröffnet werden, der starken Nachfrage nach Wohneigentum in Form von Einfamilienhäusern im Ortszentrum Höchsten Rechnung zu tragen. Im östlichen Teil des Bebauungsplangebietes soll daher ein Wohngebiet mit 18 Wohneinheiten geschaffen werden. Die Festsetzungen des Flächennutzungsplanes vom 31.12.2004 weisen diese Fläche als Fläche für die Landwirtschaft mit der nachrichtlichen Übernahme „Landschaftsschutzgebiet“ aus. Dies erfordert eine Änderung in Wohnbaufläche. Im Rahmen einer Alternativendiskussion zur Ausschöpfung von Wohnbaulandflächenpotentialen im näheren Umkreis des in Rede stehenden VEP Hö 261 wurde ermittelt, dass es zur Realisierung von 18 Wohneinheiten auf einer ca. 6.010 qm großen Fläche östlich des jetzigen Sportplatzgeländes keine Alternative mit gleichwertigem Umsetzungspotential gibt. Die geplante Wohnbaumaßnahme dient der städtebaulich sinnvollen Arrondierung der Wohnbebauung entlang des Wieselweges und der Untermarkstraße.

Um einen Teil des Spielflächenbedarfes im Einzugsbereich Höchsten abzudecken, wird mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Möglichkeit eröffnet, einen Ballspielplatz für alle Altersgruppen zu schaffen.

Durch den neuen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hö 261 wird der rechtskräftige Bebauungsplan Hö 202 in Teilen ersetzt.

4. Städtebauliches Konzept

Der geplante REWE-Markt sowie der Discounter sollen sich städtebaulich in das vorhandene Ortsbild einfügen und in die angrenzende Wohnbebauung entlang der Höchstener Straße integrieren. Durch die Höhenunterschiede zwischen Höchstener Straße und jetzigem Sportplatzniveau treten die eingeschossigen Baukörper der Märkte kaum in Erscheinung. Daher soll ergänzend eine zweigeschossige Hauszeile, für kleinere Läden mit ca. 200 m² Verkaufsfläche (Blumenladen, Eisdiele etc.) nördlich der Höchstener Straße errichtet werden. Im Obergeschoss dieses Gebäudes sind Praxis- oder Büroflächen vorgesehen. Die beiden Lebensmittelmärkte verfügen über eine Verkaufsfläche von maximal 2.400 m². Dabei entfallen auf den Lebensmittel-Discounter ca. 1.200 m² Verkaufsfläche und auf den Lebensmittelsupermarkt ca. 1.200 m².

Nördlich der Märkte befindet sich eine Stellplatzanlage mit ca. 119 Pkw-Stellplätzen, auf denen die zeitweise geplante Nutzung als Festplatz möglich sein wird. Nördlich daran angrenzend ist eine öffentliche Grünfläche

mit der Zweckbestimmung Spielfläche, Kategorie A (alle Altersgruppen, Ballspielplatz), vorgesehen.

Nordöstlich dieser Teilfläche sieht das Plankonzept des Vorhabenträgers ein Wohngebiet mit max. 18 Wohneinheiten als freistehende Einfamilienhäuser mit Zelt- und Walmdach und Doppelhaushälften mit 1- bzw. Zwei Geschossen mit Satteldach vor. Insgesamt sind 12 Doppelhaushälften und 6 Einzelhäuser geplant. Der für das Plangebiet charakteristische Baumbestand wird soweit wie möglich erhalten. Als Übergang zu den angrenzenden Gartenflächen und zur Landschaft ist die Pflanzung einer Laubholzschnitthecke vorgesehen.

Alle Teilbereiche des VEP Hö 261 werden über eine geplante öffentliche Straße von der Höchstener Straße her erschlossen.

5. Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet umfasst eine gesamte Grundstücksfläche von ca. 2,0 ha. Gemäß dem städtebaulichen Konzept ist das Plangebiet im Wesentlichen in zwei Nutzungen unterteilt:
Für die an der Höchstener Straße angrenzende Teilfläche ist ein Sondergebiet für Einzelhandel (Lebensmittelmärkte) (SO) festgesetzt worden. Der östliche Teilbereich mit ca. 0,6 ha Größe wurde als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

5.1.2 Sondergebiet Lebensmittelmärkte

Der geplante Lebensmittelsupermarkt und der Lebensmitteldiscountmarkt haben insgesamt eine Verkaufsfläche von maximal 2.400 m². Gem. Pkt. 2.3.2 des sog. Einzelhandelserlasses vom 07.05.1996 greift bei dieser Größenordnung die Vermutungsregel, derzufolge das Vorhaben die in § 11 Abs. 3 BauNVO genannten Auswirkungen haben kann. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan trägt diesem Sachverhalt Rechnung und trifft für das Vorhaben die Festsetzung „Sonstiges Sondergebiet“ gem. § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung Lebensmittelmärkte. Im Hinblick auf die Verträglichkeit dieses Vorhabens mit den vorhandenen Nutzungen im Ortsteil Höchsten und dem Stadtbezirk Hörde sind bei der Beurteilung sowohl der eingangs dargelegte geringe Versorgungsgrad im Ortsteil als auch die Größenordnung des Vorhabens zu berücksichtigen. Diese lassen keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen i. S. des § 11 Abs. 33 BauNVO erkennen.

Im Vorfeld hat sich der „Konsultationskreis Einzelhandel“ positiv zu dem geplanten Vorhaben geäußert.

Die Verkaufsfläche gliedert sich in 1.200 m^2 für einen Lebensmitteldiscounter und 1.200 m^2 für einen Lebensmittelsupermarkt.

Entlang der Höchstener Straße sind darüber hinaus Einzelhandelsflächen mit insgesamt max. 200 m² großen Verkaufsflächen im Erdgeschoss und Büro- bzw. Praxisflächen im Obergeschoss zulässig.

5.1.3 Allgemeine Wohngebiete

Die geplante Wohnbebauung wird gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind ausgeschlossen. Hierdurch wird gewährleistet, dass das Gebiet als Wohnstandort entwickelt werden kann und die mit den o. g. Nutzungen verbundenen gebietsfremden Verkehre sowie Emissionen und Nutzungskonflikte unterbleiben.

5.2 Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstücksfläche

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt.

5.2.1 Sondergebiet Lebensmittelmärkte

Nach § 12 Abs. 3 BauGB ist bei Vorhaben- und Erschließungsplänen die Gemeinde nach § 9 a nicht an den § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der die Höchstgrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung vorgibt, gebunden.
Die Ansiedlung von zwei Lebensmittelmärkten mit einem ausreichenden Angebot an Stellplätzen im Bereich des Quartiersversorgungszentrum Höchsten ist aus städtebaulicher Sicht zur Stärkung der Nahversorgung des Ortsteils wünschenswert. Um die hierfür erforderliche Stellplatzanlage realisieren zu können, soll für das Sondergebiet eine GRZ von 0,95 festgesetzt werden.
Im Hinblick auf die Einbindung des Vorhabens in das Nahversorgungskonzept für den Ortsteil Höchsten wird die Funktionsfähigkeit dieses Ortsteiles nicht nur gewahrt, sondern erfährt noch eine Stärkung. Negative Auswirkungen des Vorhabens in Bezug auf den fließenden und ruhenden Verkehr sowie die infrastrukturelle Erschließung des Ortsteiles sind aus den o. g. Gründen nicht zu erwarten. Durch die nördlich der Stellplatzanlage gelegenen unversiegelten Flächen wird sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben. Darüber hinaus wird im Hinblick auf die nachteilige Auswir-

kung auf Grund und Boden durch die Ausgleichsmaßnahmen in Dortmund-Kruckel Rechnung getragen. Es ist somit nicht ersichtlich, dass durch das Vorhaben die Grenze zum städtebaulichen Missstand erreicht oder gar überschritten wird.

Entlang der Höchstener Straße wird die Zahl der Vollgeschosse bezogen auf das Straßenniveau, mit zwingend zwei Geschossen festgesetzt. Dadurch fügen sich die Baukörper in die vorhandene Abwicklung der Wohnhäuser entlang der Nordseite der Höchstener Straße ein. Die Traufhöhe wird auf 194,30 m über normal Null (ü. NN) begrenzt. Dies entspricht einer Traufhöhe von ca. 8,00 m über dem geplanten Gelände.

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

Die überbaubare Grundstücksgrenze ist im Bereich der geplanten Anlieferung des Discounters auf einer Länge von 5,65 m ohne Grenzabstand zum Grundstück Höchstener Straße 4 festgesetzt worden. Zur Baugenehmigung ist die Sicherung einer Baulast für die Abstandfläche erforderlich.

5.2.2 Allgemeine Wohngebiete

In dem allgemeinen Wohngebiet wird die GRZ gemäß § 17 BauNVO mit 0,4 festgesetzt. Aufgrund der bis zu zwei Vollgeschosse zulässigen Wohnbebauung in den südlichen allgemeinen Wohngebieten ergibt sich eine GFZ von 0,8.

Im allgemeinen Wohngebiet, das östlich unmittelbar an die Stellplatzanlage des Einzelhandels angrenzt, wird die Bebauung aus Schallschutzgründen auf ein Vollgeschoss begrenzt. Hier ist die GFZ entsprechend auf 0,4 festgesetzt.
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so festgesetzt, dass eine städtebaulich sinnvolle Anordnung von freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern gewährleistet wird. Die Baufenstertiefen liegen bei max. 13 m, wodurch ein ausreichender Gestaltungsspielraum für individuelle Gebäudeplanungen gegeben ist.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind ausschließlich auf der überbaubaren Fläche oder in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Hierdurch wird sichergestellt, dass die rückwärtigen Grundstücksbereiche als Gartenzone von Überbauung freigehalten werden.

Im westlichen und südlichen allgemeinen Wohngebiet sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Um die Bebauungsdichte nach Osten aufzulo-

ckern, sind im östlichen Allgemeinen Wohngebiet nur Einzelhäuser festgesetzt worden.

Um eine maßstäbliche Höhenentwicklung innerhalb des geplanten Wohngebietes zu gewährleisten, werden die Traufhöhen für die zweigeschossigen Gebäude auf 6,60 m begrenzt. Für die eingeschossige Bebauung werden die Traufhöhen mit 3,90 m festgesetzt.
Die Firsthöhen werden, um Verschattungen der Häuser zu minimieren, wie folgt festgesetzt:
Für die eingeschossigen Doppelhäuser 9,70 m, für die zweigeschossigen Doppelhäuser 9,50 m und für die freistehenden Häuser mit Zelt- oder Walmdächern 7,80 m. Die Bezugsebene für die max. Trauf-und Firsthöhe ist die Höhe der Planstraße bzw. der privaten Erschließungsstiche vor der jeweiligen Gebäudeachse. Maßgebend hierfür ist die geplante Oberkante der Mittelachse gemäß Straßenentwurfsplanung. Bei den Doppelhäusern bezieht sich die Gebäudeachse auf die Mittelachse zwischen den Doppelhaushälften.

Zur Förderung von Solarenergienutzung sollen Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren auf den Dachflächen zulässig sein. Sie werden nicht auf die Trauf- und Firsthöhe angerechnet.

Um die Anzahl der Wohneinheiten auf maximal 18 zu begrenzen, ist nur eine Wohneinheit je Gebäude zulässig.

5.3 Gestaltungsfestsetzungen nach § 86 BauONW

5.3.1 Sondergebiet Lebensmittelmärkte

Dachform / Dachneigung

Für das Sondergebiet Lebensmittelmärkte wird für den nördlichen Teil die Dachform Flachdach festgesetzt. Zur Verringerung von Stauwärme und Verbesserung der Grünbilanz sowie zur Verringerung des Regenwasserabflusses ist eine Begrünung der gesamten Dachfläche festgesetzt.

Entlang der Höchstener Straße wird zur Einpassung der Dachform in die vorhandene Bebauung an der Nordseite der Höchstener Straße die Festsetzung Satteldach, 10 - 45 ° Dachneigung getroffen .

5.3.2 Werbeanlagen

Um den Umfang von störenden Werbeanlagen im Umgebungsbereich der vorhandenen und zukünftigen Wohnnutzung zu begrenzen, sind Firmenlogos des jeweiligen Betreibers ausschließlich am Einzelhandelgebäude zulässig. Im Zufahrtsbereich des Marktes ist darüber hinaus ein Werbepy-

lon mit einer Höhe von max. 7,0 m (entspricht 193.30 m ü. NN) über dem Niveau der Höchstener Straße zulässig.

5.3.3 Allgemeine Wohngebiete

Dachform / Dachneigung

Für die Wohnbebauung sollen zur Wahrung einer einheitlichen Gestaltung bei Doppelhäusern gleiche Dachformen mit gleicher Dachneigung, gleicher Dacheindeckung und Dachfarbe sowie gleich großem Dachüberstand vorgesehen werden. Die Summe der Breite der Dachgauben darf 1/2 der gesamten Haupttraufe des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten.

Als Dachform werden im westlichen und südlichen allgemeinen Wohngebiet Satteldächer mit einer Dachneigung von 30 - 45 ° festgesetzt. Für die Einzelhäuser im östlichen allgemeinen Wohngebiet ist entsprechend des Bebauungskonzeptes ein flach geneigtes Zelt- bzw. Walmdach mit 10 - 30 ° Dachneigung vorgesehen und entsprechend f estgesetzt worden.

Für Nebenanlagen wie Garagen, Carports oder sonstige Nebenanlagen nach § 12 und 14 BauNVO sind abweichend von den Festsetzungen Flachdächer festgesetzt. Die Flachdächer sind (außer wenn sie verglast ausgeführt werden) zu begrünen.

Zur städtebaulichen Strukturierung sind die Hauptfirstrichtungen der Hauszeilen parallel zur Planstraße bzw. den privaten Erschließungsstichen vorgesehen. Ausgenommen hiervon sind Haustypen mit Zeltdächern.

Einfriedungen:

Zäune sind an den Grundstücksgrenzen nur auf der Innenseite der an den Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu pflanzenden Hecken zulässig. Tore an Garagenauffahrten oder Wegen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Die Bereiche, die als Vorgärten anzusehen sind (Fläche zwischen Hausfassaden und öffentlichen Hauserschließungsflächen) sind zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. In Vorgärten sind als Einfriedungen nur Laubhecken (siehe Pflanzenauswahlliste Nr. 5) bis 0,8 m Höhe zulässig. Heckenpflanzungen sind in einer Mindestbreite von 0,5 m vorzusehen. Mauern oder sonstige massive Einfriedungen / Abgrenzungen sind nicht zulässig.

Zur Abtrennung der privaten Grundstücke untereinander sind Schnitthecken in einer Breite von maximal 0,50 m und einer Höhe von max. 1,80 m zulässig. Zur Auswahl stehen Arten der potenziellen natürlichen Vegetation in Dortmund (s. Pflanzliste 5 der Hinweise).

5.4 Grünordnerische Festsetzungen

Entlang der Grundstücksgrenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind zur Abgrenzung der Gärten aus Gründen des einheitlichen Gesamtbildes Schnitthecken aus Hainbuche (Carpinus betulus) mit einer Breite von mindestens 0,5 m und einer Höhe von mindestens 1,30 m bis maximal 1,80 m zu pflanzen. Die Schnitthecken sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Die Stellplatzflächen sind mit Hochstämmen der Qualität 20/25 sowie mit einer Unterpflanzung aus Strauchgehölzen bzw. Stauden zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Hierzu sind im VEP Anzahl und Standorte der Gehölze für die Stellplatzbegrünung festgesetzt. Es sind nur Laubgehölze erster Ordnung zulässig. Zur Auswahl stehen die Arten und Sorten von Platane und Ahorn. Für die einheitliche Gestaltung der Stellplätze sind insgesamt maximal 2 verschiedene Arten bzw. Sorten zulässig.

Entlang der Grundstücksgrenzen der westlichen Stellplatzanlage, angrenzend an das Flurstück 236, sind Schnitthecken aus Arten der potentiellen natürlichen Vegetation in Dortmund (siehe Pflanzenliste 5 der Hinweise) in einer Breite von mindestens 0,5 m und einer Höhe von mindestens 1,30 m bis maximal 1,80 m zu pflanzen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Die Flachdächer des Einkaufszentrums sind extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung ist so anzulegen, dass ein Abflussbeiwert von kleiner oder gleich 0,3 erreicht wird. Hierzu ist eine Mindestaufbauhöhe von 10 cm Dachsubstrat herzustellen oder ein nachweislich optimiertes gleichwertiges Substrat mit einer geringeren Bauhöhe einzusetzen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

Für den Verlust der Platane (Nr. 23) im Zufahrtsbereich ist westlich neben der Zufahrt zur Planstraße A die Allee durch das Anlegen einer neuen Baumscheibe und die Pflanzung einer Platane (Hochstamm mit 20-25 cm Stammumfang, in Baumschulqualität) einschließlich Pflanzloch, Bodenverbesserung, Dreibock, Schutz der Baumscheiben vor Verdichtung (insbesondere durch Befahrung) und Fertigstellungs- und Entwicklungspflege wiederherzustellen.

Grünordnerische Festsetzungen zum Erhalt des Baumbestandes werden unter Kapitel 9.1.3 beschrieben.

6. Erschließung und ruhender Verkehr

6.1 Erschließung des Baugebietes

Der Bebauungsplanbereich ist über die Höchstener Straße an das überörtliche Verkehrssystem angebunden. Das „Sondergebiet“ und die „Allgemeinen Wohngebiete“ werden über eine neu zu errichtende öffentliche Stichstraße mit Wendemöglichkeit im Bereich des Abzweigs in die „Allgemeinen Wohngebiete“ von der Höchstener Straße erschlossen.

Östlich des geplanten Einzelhandelsstandortes ist eine öffentliche Verkehrsfläche (Planstraße A) mit 6 m breiter Fahrbahn und 1,50 m breitem Gehweg vorgesehen. Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes ist eine Mischverkehrsfläche (Plangebiet B) mit einer Breite von 5,50 m festgesetzt worden. Über private Erschließungsstiche werden die Wohnhäuser im Allgemeinen Wohngebiet an die öffentliche Mischverkehrsfläche angebunden.

Verkehrsuntersuchung

Mit den geplanten Nutzungen „Sondergebiet Lebensmittelmärkte“ und „Allgemeines Wohngebiet“ erhöht sich das Verkehrsaufkommen gegenüber der Ist-Situation. Zur Beurteilung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Verkehrssituation der Höchstener Straße und den Kreuzungspunkt Wittbräucker Straße und damit verbundener evtl. notwendiger Ausbaumaßnahmen wurde eine verkehrsgutachterliche Untersuchung durchgeführt[1].

Das voraussichtliche, tägliche Verkehrsaufkommen der beiden Lebensmittelmärkte wurde mit 1.270 Kfz/Tag, entsprechend einem Spitzenstundenanteil (11,5 % Zielverkehr) von 146 Kfz/Stunde und einem Spitzenstundenanteil (11,9 % im Quellverkehr) von 151 Kfz/Stunde ermittelt.

Die Verkehrsverteilung auf der Höchstener Straße wird zu 40 % in östliche und zu 60 % in westliche Richtung aufgeteilt. Es ist dabei zu beachten, dass es sich nur zu einem geringen Anteil um Zusatzverkehre handelt, da bereits ein Lebensmittelmarkt auf der gegenüberliegenden Seite der Höchstener Straße vorhanden ist.

Das voraussichtliche Aufkommen von Zusatzverkehren durch die neue Wohnbebauung bei angenommenen 18 Wohneinheiten beläuft sich auf 89 Kfz/Tag jeweils im Ziel- und Quellverkehr. Aus der Überlagerung der Zusatzverkehre ergibt sich im Zielverkehr ein Mittelwert von 150 Kfz/Stunde

[1] Blanke Ambrosius, Verkehr. Infrastruktur, Verkehrsgutachten, Bebauungsplan Hö 261 Höchstener Str. in Dortmund, April 2005

und im Quellverkehr ein Mittelwert von 154 Kfz/Stunde, bezogen auf die Nachmittags-Spitzenstunde zwischen 16:00 und 17:00 Uhr.

Der Knotenpunkt Höchstener Strasse/Zufahrt Bebauungsplangebiet ist unter Prognose- Verkehrsbelastungen mit einer einfachen Vorfahrtsregelung ausreichend leistungsfähig.

Unter Berücksichtigung verschiedener Aspekte wie jetziger Bestandssituation und Fahrtunterbrechergewohnheiten ergibt sich aber auch für die Leistungsfähigkeitsüberprüfung der maßgebend zu betrachtenden Knotenpunkte Höchstener Straße/Zufahrt Plangebiet und Wittbräucker Straße/Höchstener Straße/Benninghofer Straße eine ausreichende Dimensionierung der vorhandenen sowie vorgesehenen Verkehrssituation. Der Knoten Wittbräucker Straße/Höchstener Straße/Benninghofer Straße verfügt unter Analyse-Verkehrsbelastungen über Leistungsreserven bis zu 25 %, unter Prognose-Verkehrsbelastungen bis zu 18,75 % des jetzigen Verkehrsaufkommens. Er ist somit auch unter Berücksichtigung der durch die Erweiterung der Einzelhandelsnutzung und der Wohnbauflächen insgesamt als ausreichend leistungsfähig einzustufen.

Es ergeben sich aus verkehrlicher Sicht keine Bedenken gegen die geplanten Nutzungserweiterungen im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Hö 261 gemäß Gutachten Blanke Ambrosius von April 2005.

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist der Bereich westlich der Planstraße A als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt worden. Damit soll gewährleistet werden, dass die Zufahrt zum Plangebiet möglichst weit von dem Knotenpunkt Wittbräuckerstraße / Höchstener Straße entfernt liegt.

6.2 Ruhender Verkehr

Die Stellplatzflächen für den ruhenden Verkehr werden insgesamt auf den privaten Grundstücksflächen untergebracht. Im Bereich des Sondergebietes wird hierfür eine Stellplatzfläche gem. § 9 Abs. 1, Nr. 4 BauGB festgesetzt. Innerhalb dieser Stellplatzfläche einschließlich der Zufahrten werden ca. 119 Pkw-Stellplätze errichtet.

Die Landesbauordnung NW schreibt für großflächige Einzelhandelsverkaufsflächen einen Stellplatzschlüssel von 1 Stellplatz/10 bis 30 m² Verkaufsfläche vor. Die geplante Stellplatzanzahl entspricht damit dem mittleren Bereich der Anforderungen.

Es ergibt sich demnach ein Stellplatzerfordernis für die Verkaufsflächen und die geplante Büro- und Praxisfläche von ca. 133 Stellplätzen. Da der Einzelhandelsstandort überdurchschnittlich gut an den öffentlichen Personen-Nahverkehr angebunden ist, ist eine Abminderung des Stellplatzbedarfes um bis zu 30 % möglich. Die Stellplatzanzahl wurde lediglich um ca. 10 % abgemindert. Negative Auswirkungen auf das Umfeld und den Verkehrsablauf auf der Höchstener Straße durch Parksuchverkehre können daher ausgeschlossen werden.

Für die geplante Einfamilienhausbebauung sind pro Wohneinheit 2 Stellplätze auf den Baugrundstücken im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren sicherzustellen, die von den Grundstückseigentümern (bzw. Erbbauberechtigten) angelegt werden müssen. Dabei darf die Zufahrt zur Garage bzw. zum Carport als Stellplatz mitgerechnet werden, wenn die Zufahrt mindestens 5,0 m lang ist. Innerhalb der geplanten Mischverkehrsfläche sind 4 Besucherstellplätze vorgesehen, das entspricht ca. 22 % der Anzahl an Wohneinheiten.

Im Planbereich sind Garagen/Carports und Stellplätze ausschließlich auf den überbaubaren Flächen oder in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Hierdurch wird sichergestellt, dass im Sondergebiet eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Stellplatzanlage gewährleistet wird und in den Allgemeinen Wohngebieten Garagen/Carports und Stellplätze nicht direkt an den Straßenraum angrenzen und die rückwärtigen Grundstücksbereiche als Gartenzone von Überbauung freigehalten werden.

6.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist durch die Buslinien 432, 433, 434 und 442 über den 150 m entfernten Haltepunkt "Höchsten" an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angeschlossen. Der Haltepunkt "Waldrodeweg" der Buslinie 433 liegt östlich des Plangebietes. Diese vorgenannten Buslinien verkehren zwischen Dortmund-Holzen, Dortmund-Sommerberg, Schwerter Wald und Hörde zeitversetzt alle 30 bzw. 60 Min. In Dortmund Hörde besteht die Anschlussmöglichkeit an die Stadtbahnlinie U 41 zur Dortmunder Innenstadt sowie an das Netz der Deutschen Bahn am Hörder Bahnhof.

6.4 Fußgänger / Radfahrer

Die Höchstener Straße ist beidseitig mit Fußwegen ausgestattet, so dass die gesicherte Erreichbarkeit des Einkaufszentrums für Fußgänger gewährleistet ist. Für Radfahrer werden in unmittelbarer Zuordnung zu den Eingangsbereichen der beiden Märkte die im Norden des Gebäudes liegen, Fahrradabstellplätze angeordnet. Sie liegen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und sind im Bebauungsplan nachrichtlich darge-

stellt. Zusätzlich zu dem öffentlichen, 1,5 m breiten Gehweg östlich der Planstraße A ist westlich der Stellplätze entlang der Planstraße ein 1,5 m breiter privater Gehweg vorgesehen. Der öffentliche Fußweg wird über einen privaten Gehweg entlang der privaten Stellplatzanlage bis zum Ballspielplatz verlängert. Mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit wird die öffentliche Nutzung planungsrechtlich gesichert.

7. Soziale Infrastruktur

7.1 Kindergärten und Kindertageseinrichtungen

Im Ortsteil Höchsten stehen momentan für 67 % der Kinder der drei Kernjahrgänge im Alter von drei bis sechs Jahren Kindergartenplätze zur Verfügung. Es ist davon auszugehen, dass sich die ortsnahe Versorgungsquote auch in den Jahren 2006/2007 nicht verbessert. Um den Rechtsanspruch auf einen Kindergartenplatz zu gewährleisten, muss auf Angebote im weiteren Umfeld (Stadtbezirk) verwiesen werden. Auch vor dem Hintergrund der Zielsetzung, das Betreuungsangebot für Kinder unter drei Jahren in Dortmund zu verbessern, wird derzeit geprüft, wie das Angebot im Umfeld des Neubaugebiets bedarfsgerecht weiterentwickelt werden kann.

7.2 Schulräumliche Versorgung

Die Kinder im Grundschulalter sind dem Einzugsbereich der Höchstener Grundschule, Lührmannstraße 1, zugeordnet. Durch das Bauvorhaben erhöht sich die potenzielle Schülerzahl nur geringfügig. Es stehen an dem Schulstandort genügend Unterrichtsräume zur Verfügung.

7.3 Spielflächenversorgung

Im Ortsteil Höchsten befindet sich kein öffentlicher Kinderspielplatz. Die nächsten Spielplätze Pottenkamp Nr. 23 im Norden und Krinkelweg Nr. 59 im Süden liegen von dem geplanten Baugebiet mehr als 1.500 m weit entfernt. Die Schaffung eines bedarfsgerechten Spielflächenangebots an dem zentralen Standort steht in Konkurrenz mit den übrigen bestehenden Nutzungsansprüchen. Nach Abwägung aller Belange wird lediglich zur Kompensation des wegfallenden Bolzplatzes in einem Randbereich eine kleinere Spielfläche der Kategorie A für die Neuanlage eines Ballspielplatzes festgesetzt.

8. Öffentliche Grünfläche / Ballspielplatz

Im nördlichen Planbereich ist eine öffentliche Grünfläche (1.505 m²) der Kategorie A (alle Altersgruppen) - Ballspielplatz - festgesetzt worden. Die Fläche soll als Ersatz für einen Bolzplatz auf dem ehemaligen Sportplatz dienen. Die Ausstattung soll eine wassergebundene Decke, 4 Bolzplatztore und 2 Basketballkorbanlagen sowie 6,0 m hohe Ballfangzäune und ein horizontales Ballfangnetz umfassen. Aus Lärmschutzgründen ist eine 2,0 m hohe Wand im Norden zur vorhandenen Wohnbebauung erforderlich.
Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde eine textliche Festsetzung zu den Ballfangzäunen aufgenommen.

Zur Wartung der Anlage wurde ein Fahrrecht zugunsten der Stadt Dortmund auf der privaten Stellplatzanlage in einer Breite von 3,5 m festgesetzt.

9. Umweltbelange

9.1 Umweltbericht unter Anwendung der Eingriffsregelung

Die im Bebauungsplanverfahren zu erfassenden Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 sowie § 1a BauGB i.d.F. vom 20.07.2004 sind gemäß § 2 Abs. 3 BauGB als Abwägungsmaterial zu ermitteln und zu bewerten. Dies erfolgt in einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben sowie zu bewerten sind. Gemäß § 2 a BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplan. Seine inhaltlichen Anforderungen haben den Ausführungen der Anlage zu § 2 Abs. 4 BauGB zu genügen.
Möglichst frühzeitig sind Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping) abzustimmen. 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-Vorentwurf wurde vom Planungsbüro Landschaft, Planen & Bauen NRW (Dortmund, Oktober 2005) erstellt. Die Fortschreibung zum Umweltbericht-Entwurf sowie die Erstellung der Eingriffs-Ausgleichsbilanz und die Festlegung der erforderlichen ökologischen Ausgleichsmaßnahmen erfolgte im weiteren Verfahren (Dortmund, August 2006). Die Endbearbeitung des Umweltberichtes erfolgte im Februar 2007.

Für das vorliegende Vorhaben Einkaufszentrum Höchstener Straße und die geplante angrenzende Wohnbebauung ist für das Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren und die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Hö 261, die im Parallelverfahren durchgeführt werden,

ein gemeinsamer Umweltbericht erstellt worden. Während die Aufgabe des Umweltberichtes auf Ebene der Flächennutzungsplanung v.a. darin lag, die anderweitig in Betracht kommenden Standortalternativen zu betrachten und zu bewerten (vgl. Begründung zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes), erfolgte auf der konkreteren Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eine umfassende Prüfung der Auswirkungen des Vorhabens auf die verschiedenen Schutzgüter.

Die nachfolgenden Kapitel enthalten eine Zusammenfassung der wesentlichen Ergebnisse des Umweltberichts.

9.1.1 Erfassung und Bewertung der räumlichen Ausgangssituation

Der aktuelle Umweltzustand des im Randbereich des städtischen Siedlungsraums von Dortmund-Höchsten gelegenen Plangebietes ist hinsichtlich unterschiedlicher Bewertungsparameter getrennt für das Schutzgut Mensch und für die Schutzgüter von Natur und Landschaft (Pflanzen/Tiere, Boden/Wasser, Klima/Luft, Orts- und Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter) zu bewerten.

Für das Schutzgut Mensch weist das Plangebiet heute bzgl. seiner Freizeit- und Erholungsfunktion eine insgesamt mittlere, bzgl. seiner Wohnfunktion eine geringe Bedeutung auf. Insbesondere für die Wohnfunktion besitzt das Gebiet lagebedingt jedoch ein hohes Entwicklungspotenzial. Der rechtswirksame FNP weist den Großteil des vorhandenen Sportplatzgeländes als Wohnbaufläche aus. Die Freizeit- und Erholungsfunktion beschränkt sich heute auf eine eher mäßige Nutzung des vorhandenen Bolzplatzes und der übrigen zugänglichen Freiflächen. Das diesbezügliche Entwicklungspotenzial beschränkt sich im Hinblick auf die planerischen Vorgaben des FNP auf den südöstlichen Teilbereich des Plangebietes, der als Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes (LSG) Bachtäler der nördlichen Ardey-Abdachung ausgewiesen ist.

Für die Schutzgüter von Natur und Landschaft besitzt das Plangebiet als weitestgehend unbebaute Sport- und Grünfläche mit vergleichsweise hohem Anteil an z.T. älteren Gehölzbeständen und geringem Versiegelungsgrad im Kontext zu seiner Lage im Siedlungsbereich einen insgesamt mittleren Wert. Den älteren Gehölzbeständen (u.a. den gem. NDVO geschützten Platanen entlang der Höchstener Straße) ist bzgl. ihrer Lebensraumfunktion für Pflanzen und Tiere sowie ihrer lokalklimatischen bzw. lufthygienischen Funktion und ihrer Bedeutung für das Ortsbild abschnittsweise ein hoher Wert zuzuordnen.
Das Entwicklungspotenzial dieser Schutzgüter ist, unter Berücksichtigung der planerischen Vorgaben des FNP für den südöstlichen, im LSG gelegenen Teilbereich als hoch einzustufen, da hier der Freiraumentwicklung Vorrang vor der städtebaulichen Entwicklung eingeräumt wird. In den üb-

rigen, als Wohn- und Siedlungsschwerpunkt ausgewiesenen Bereichen, besitzen diese Schutzgüter dagegen ein geringes Entwicklungspotenzial.

Für das Plangebiet sind keine Kultur- und Sachgüter (z.B. Bodendenkmale) nachgewiesen.

9.1.2 Zusammenfassung der zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter nach UVPG

Mit der Umsetzung des Vorhabens ist eine umfassende Veränderung der Bestandssituation im Plangebiet verbunden. Im Ergebnis der Umweltfolgenabschätzung für die einzelnen Schutzgüter Mensch, Pflanzen/Tiere, Boden/ Wasser, Klima/Luft, Orts- und Landschaftsbild sowie Kultur- und sonstige Sachgüter leitet der Umweltbericht folgende Auswirkungen ab:

Mensch
- Verlust von Gartenflächen
- Verlust von Sport- und Naherholungsflächen mit geringer lokaler Bedeutung
- kleinräumig erhöhte Lärmimmissionen
- kleinräumig gering erhöhte Schadstoffimmissionen

Pflanzen/Tiere
- Verlust von Biotopbeständen einschließlich ihrer Lebensraumfunktionen
- Verlust eines Bestandteils des geschützten Landschaftsbestandteils LB 119 / Fällung der Platane Nr. 23 an der Höchstener Straße
- Teilversiegelung durch Aufschüttung, Pflasterung sowie teilweise Bebauung im Traufbereich von Bestandteilen des geschützten Landschaftsbestanteils LB 119 / Platanen Nr. 4, 8 und 10 an der Höchstener Straße

Boden/Wasser
- Neuversiegelung von Boden
- Reduzierung des Infiltrationsvermögens

Klima/Luft
- Verlust lokalklimatisch und lufthygienisch wirksamer Grünstrukturen

Orts- und Landschaftsbild
- Veränderung des Erscheinungsbildes des Plangebietes
- Teilverlust von das Ortsbild mit prägenden Gehölzstrukturen
- Verlust einer randlich auslaufenden Teilfläche des Landschaftsschutzgebietes durch Umwandlung in Wohngebiet

Kultur- und sonstige Sachgüter
- Es sind keine schutzwürdigen Kultur- und Sachgüter vorhanden.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter nach UVPG müssen hinsichtlich ihrer Erheblichkeit differenziert nach einzelnen Schutzgütern, aber auch differenziert hinsichtlich einzelner Bereiche im Plangebiet betrachtet werden. So kann man insgesamt sagen, dass die Auswirkungen auf den Menschen als nur gering erheblich zu betrachten sind, da menschliche Nutzungen auf dem Gelände derzeit kaum vorkommen. Lärmemissionen im südlichen Bereich der Zufahrt, im westlichen Bereich der Stellplatzanlage und nördlich des Ballspielplatzes werden die Anwohner punktuell und zeitlich begrenzt in Teilbereichen belasten.

Ebenso sind die Auswirkungen auf die anderen Schutzgüter im gesamten Bereich des Sportplatzes als nur gering erheblich zu betrachten, da es sich hier um eine vegetationsarme, überformte offene Tennenfläche handelt.

Dagegen werden die ökologischen Auswirkungen der Umgestaltung, Bebauung und anthropogenen Reaktivierung der Gartenbrachen als erheblich betrachtet. Die Fällung der Platane Nr. 23 (LB) an der Höchstener Straße ist als Eingriff mit hoher Auswirkung zu bewerten.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen sind insgesamt als erheblich einzustufen. Erhebliche, nicht beherrschbare Umweltauswirkungen des Vorhabens sind nicht erkennbar.

9.1.3 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist über Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bauleitplanes zu erwarten sind, nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Gemäß § 1 a BauGB sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB die Vermeidung sowie der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen.

Innerhalb des Planbereiches erfolgen Eingriffe in Natur und Landschaft für das Sondergebiet, die Erschließungsstraße, die öffentliche Grünfläche/Ballspielplatz, die Retentionsanlage und die Wohnbebauung, die gemäß § 19 Abs. 2 BNatSchG auszugleichen sind. Aus diesem Grund wurde zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Umweltbericht inklusive Eingriffs-/Ausgleichsbilanz erstellt.

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

Im Gesamtergebnis führt die Bilanz zu folgendem Ergebnis:

Durch die Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes infolge der Bebauung im Plangebiet (Bestand 247.024 ÖW, Planung 91.730 BP) ergibt sich ein Werteverlust von 155.294 Punkten. Hinzu kommt das Erfordernis eine 7.450 m² große Fläche für den 1:1-Flächenausgleich des überplanten Teils des Landschaftsschutzgebietes bereitzustellen und durch ökologische Maßnahmen aufzuwerten.

Durch die auf den planexternen Ausgleichsflächen festgesetzten ökologischen Maßnahmen kann sowohl der gesetzliche Ausgleich als auch der erforderliche 1:1-Ausgleich zu 100% nachgewiesen werden.

Gemäß der Ergebnisse des Umweltberichtes sind die durch die Planung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 4 LG NW im Plangebiet durch die Realisierung der vorgesehenen ökologischen Ausgleichsmaßnahmen vollständig ausgleichbar.

9.1.4 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verminderung von Umweltauswirkungen und zur Kompensation von Eingriffen

Als Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Umweltauswirkungen sind die Errichtung von Lärmschutzwänden im Bereich des Ballspielplatzes, der westlichen und östlichen Stellplatzanlage sowie der Erschließungsstraße, die Erhaltung der markanten Baumreihen am Nord- und Südostrand der Sondergebietsfläche und im Bereich des Regenrückhaltebeckens sowie ein umweltgerechtes Entwässerungskonzept (Einleitung des Niederschlagswassers in den Wieselsiepen/Heimatbach) in die Planung integriert worden. Darüber hinaus tragen grünordnerische Maßnahmen (Stellplatzbegrünung, Begrünung des Einkaufsmarktdaches, naturnahe Gestaltung des Retentionsbeckens, Heckenpflanzungen entlang von Grundstücksgrenzen) zur Minderung der Eingriffsintensität bei.

Die Fällung der Platane Nr. 23 (LB 119) an der Höchstener Straße wird separat über die Ersatzregelung der Baumschutzsatzung bzw. im Rahmen der Befreiung von der Naturdenkmalverordnung (NDVO) durch die Pflanzung von 3 Ersatzbäumen (Platanus acerifolia oder Acer platanoides) auf der planexternen Ausgleichsfläche sowie durch die Festsetzung einer zu pflanzenden Platane in der Höchstener Straße zur Wiederherstellung der Allee ausgeglichen. Die Vermeidung von Beeinträchtigungen der drei zu erhaltenen Platanen (Baum-Nr. 4, 8, 10) wird mittels entsprechender Auflagen in der Baugenehmigung und darüber hinaus im Rahmen des Moni-

torings geregelt. Außderdem sind als konkrete Monitoringmaßnahmen 5 Jahre nach Fertigstellung des Bauvorhabens gutachterliche Beurteilungen der Vitalität und Wüchsigkeit der Gehölze für den geschützten Gehölzbestand östlich der Planstraße A und im Bereich des Regenrückhaltebeckens durch einen Baumgutachter sowie für den geschützten Gehölzbestand im Bereich der Niederschlagswasserableitungsstrecke Wieselsiepen/Heimatbach durch das Umweltamt festgelegt worden. Näheres hierzu ist im Durchführungsvertrag Teil B geregelt.

Der verbleibende Ausgleichsbedarf wird über die dauerhafte Umwandlung von intensiv genutztem Acker in Extensivgrünland auf zwei insgesamt 2,16 ha großen Flächen in Dortmund-Kruckel (Gemarkung Kirchhörde, Flur 8, Flurstücke 821 – teilweise- und 698 –teilweise-) erreicht. Über diese Ausgleichsflächen wird auch der Verlust der Fläche für die Landwirtschaft im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung bzw. der Teilflächenverlust des Landschaftsschutzgebietes mit einer Flächengröße von 7.450 qm (1:1-Ausgleich) kompensiert. Die Fläche für den 1:1-Ausgleich ist in der Ausgleichsflächenkarte des Umweltberichtes gekennzeichnet.
Als Ausgleichsmaßnahme ist folgendes festgesetzt: Anlage von artenreichem Extensivgrünland (ca. 21.568 qm) in mäßig trockener bis frischer, abgemagerter Ausbildung durch Herausnahme der Flächen aus der intensiven Ackernutzung und Ansaat mit wildkrautreicher Grünlandmischung, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege, im Anschluss Aufnahme in eine Extensivbewirtschaftung mit folgender Maßgabe: kein Einsatz agrochemischer Hilfsmittel (Düngemittel, Kalk, Pestizide etc.), zweischürige Mahd nach dem 15.06. bzw. 01.09. mit Abtransport des Mähgutes. Bei zunehmender Aushagerung wird eine einschürige Mahd vereinbart. Außerdem ist die Pflanzung von drei Bäumen als Ersatz für die zu fällende Platane (Baum Nr. 23) gemäß Baumschutzsatzung bzw. NDVO auf der südlichen Ausgleichsfläche festgesetzt (s.o.). Die Baumstandorte sind so zu wählen, dass sich die Bäume dauerhaft ohne Einschränkung entwickeln können (Außerhalb des Sicherheitsbereiches der Hochspannungsleitungen).

Der Umweltbericht enthält die Festsetzung der konkreten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

Die Kosten für die Herstellung der Maßnahmen sowie die Herstellungs- und Entwicklungspflege sind durch den Vorhabenträger zu tragen. Die Sicherung der Maßnahmen erfolgt im Durchführungsvertrag -Teil B-.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Realisierung der Baustraße durchzuführen. Die Abnahme der Ausgleichsmaßnahme hat durch das Umweltamt zu erfolgen. Ein Abnahmeprotokoll ist vorzulegen.

9.2 Immissionen

9.2.1 Lärmbelastung

Die geplante Nutzung des Gebietes führt gemäß den gutachterlichen Untersuchungen des Büros ITAB vom 30.05.2005 [2] (Ergänzungen vom 02.08.2006 und 11.01.2007) zu kleinräumig erhöhten Lärmimmissionen gemäß den schalltechnischen Orientierungswerten nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 bzw. Geräuschimmissions-Richtwerten nach TA Lärm und 18.BimSchV (Sportanlagen Lärmschutzverordnung), resultierend aus dem Kfz-Verkehr auf der inneren Erschließungsstraße und der Stellplatzfläche des geplanten Einkaufsmarktes, der Anlieferung sowie aus der Nutzung des geplanten Ballspielplatzes. Betroffen sind vorhandene Grundstücke nördlich des geplanten Ballspielplatzes, zwei vorhandene Grundstücke westlich der geplanten Stellplatzanlage, ein vorhandenes Grundstück östlich der Planstraße A sowie zwei geplante Baugrundstücke östlich der geplanten Stellplatzfläche und eines der geplanten Wohnhäuser gegenüber der Parkplatz-Ausfahrt.

Die zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte erforderliche Lärmminderung wird einerseits über die Errichtung von insgesamt 4 Lärmschutzwänden im Plangebiet erreicht (zwischen Planstraße A und dem östlich angrenzenden Wohngrundstück, nördlich des Ballspielplatzes, zwischen der privaten Stellplatzanlage und den östlich geplanten Wohngrundstücken sowie entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans). Andererseits wird jedoch auch durch planerische Maßnahmen eine Beeinträchtigung der vorgesehenen Einfamilienhausbebauung, die an die private Stellplatzanlage angrenzt, durch Lärmimmissionen vermieden. Die angrenzende Bebauung wird eingeschossig zzgl. Dachgeschoss errichtet, da dadurch in Kombination mit der vorgelagerten 2,50 m hohen und 17,00 m langen Lärmschutzwand eine Überschreitung der zulässigen Immissionswerte durch die Geräuschentwicklung der Stellplatzanlage ausgeschlossen wird. Zum Schutz des geplanten Wohnhauses südlich der Planstraße B gegenüber der Parkplatz-Ausfahrt wird über eine textliche Festsetzung geregelt, dass in der westlichen Giebelwand keine notwendigen Fenster von schutzbedürftigen Räumen vorgesehen werden dürfen. Um auch die Freibereiche der vorhandenen Wohngebäude Höchstener Straße Nr. 2 und 4 vor der Lärmbelastung der Stellplatzanlage und Anlieferung zu schützen, ist eine Wand entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereichs in einer Höhe von 2,0 m und mit einer Länge von 70 m vorgesehen. Trotz Lärmschutzwand treten im nördlichen Grundstücksbereich Überschreitungen des Orientierungswertes (DIN 18005) von 55 dB (A) tags um bis zu 3 dB (A) auf. Die kleinräumigen Überschreitungen

[2] ITAB, Ingenieurbüro für technische Akustik und Bauphysik, Geräuschimmissionsuntersuchung, 30.05.2005, Ergänzungen vom 02.08.2006 und 11.01.2007

sind hinzunehmen da, es sich hierbei um einen sehr geringen Anteil der großflächigen Gartengrundstücke handelt.

Eine verkehrslärmbedingte Schallschutzmaßnahme zu den angrenzenden Grundstücken ist gemäß der vorliegenden Berechnung zu dem östlich an die Zufahrtsstraße angrenzenden Grundstück Höchstener Straße Nr. 14 in Form einer Lärmschutzwand (3,50 m Höhe, bezogen auf Planstraße A, 15 m Länge) erforderlich.Neben dem Verkehrslärm sind Lärmimmissionen mit Auswirkungen auf die angrenzende Bebauung durch den im Norden des Plangebietes vorgesehenen Ballspielplatz zu erwarten. Zur Lärmminderung wird nördlich des geplanten Ballspielplatzes eine 2 m hohe und 47,80 m lange Lärmschutzwand erforderlich. Die Berechnungen zeigen, dass die schalltechnischen Orientierungswerte auf den geplanten Wohnbauflächen (WA) von tagsüber 55 dB(A) und der angrenzenden vorhandenen Bebauung (WR) von 50 dB(A), abgesehen von vernachlässigbaren Ausnahmen, nicht überschritten werden. Die Ausnahmen entstehen nur dann, wenn der Ballspielplatz während der gesamten Ruhezeit bespielt würde, wovon nicht auszugehen ist. Es kann vielmehr davon ausgegangen werden, dass die Ruhezeiten eingehalten werden. Eine Erhöhung der Lärmschutzwand zwischen Ballspielplatz und nördlicher Bebauung ist deshalb nicht erforderlich.

Bei Einhaltung der im Schallschutzgutachten des Gutachterbüros ITAB vom 30.05.2005, aufgeführten Betriebsweisen der Lebensmittelmärkte sowie Ausführung der Schallschutzwände entlang der Nordgrenze des Ballspielplatzes (2 m Höhe, 47,80 m Länge), zwischen Stellplatzanlage und der östlich angrenzenden Hauszeile (2,5 m Höhe, 17,00 m Länge), zwischen der Stellplatzanlage sowie Anlieferung und den westlich angrenzenden Wohngrundstücken (2,0 m Höhe, 70 m Länge) sowie der Schallschutzwand im Einmündungsbereich der neuen öffentlichen Zufahrtsstraße zum Schutz des Wohnhauses Höchstener Str. 14 (3,5 m Höhe, bezogen auf Niveau der Planstraße A, 15,00 m Länge) werden sämtliche Anforderungen an die schalltechnischen Orientierungswerte eingehalten.

Durch diese aktiven Schallschutzmaßnahmen sowie den Ausschluss von Giebelfenstern des geplanten Wohnhauses östlich der Stellplatzzufahrt wird gleichzeitig gewährleistet, dass die Festsetzung von weiteren passivem Schallschutz im gesamten neuen Plangebiet nicht erforderlich ist.

Im Durchführungsvertrag - Teil B – wird geregelt, dass die Lärmschutzwände östlich und westlich der Stellplatzanlage vor Benutzung der Stellplatzanlage zu errichten sind. Der Zeitpunkt des Ausbaus der Lärmschutzwand östlich der Planstraße A muss mit dem Tiefbauamt abgestimmt werden.

9.2.2 Luftbelastung

Die Bewertung der Luftschadstoffkonzentration des Umweltamtes[3] hat ergeben, dass selbst bei äußerst konservativer Betrachtung die Immissionsgrenzwerte der 22. BImSchV deutlich unterschritten werden. Gesundheitliche Beeinträchtigungen bestehen daher für die Bewohner im Umfeld des geplanten Einkaufszentrums und des Wohngebietes nicht.

9.3 Bodenbelastungen/Altlasten

Für das Plangebiet liegen keine Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen vor.

Hinsichtlich der Rotgrand-Deckschicht des ehem. Sportplatzes ist eine orientierende Altlastenuntersuchung [4] durchgeführt worden.
Für die Bewertung von Schadstoffgehalt im Boden ist in erster Linie die Bundesbodenschutz und Altlastenverordnung (BBodSchV 1999) relevant. In Bezug auf den Wirkungspfad Boden-Mensch (Direktkontakt) – wird hier die sensible Nutzung Kinderspielflächen – betrachtet.
In der Rotgrand-Deckschicht werden alle Prüfwerte für Kinderspielflächen der BBodSchV (1999) eingehalten.

Die durchgeführten Sondierungen bis max. 2,0 m Tiefe zeigen keine Auffälligkeiten im Bodenaufbau, die auf eine Kontaminationen hindeuten würden. Eine Ausnahme bildet eine Sondierung, in der eine kleinflächige, geringmächtige Schicht aus Asche-, Schlacke- und Kohleresten im Nordosten des Sportplatzes vorgefunden wurde. Die untersuchte Deckschicht im südlichen Bereich weist einen leicht erhöhten PAK-Gehalt auf.

Soweit technisch machbar, sollte nach Aussage des Gutachters BWG von Oktober 2004 deshalb ein gesonderter Ausbau von Deck- und Tragschicht erfolgen, um eine den abfallrechtlichen Bestimmungen gemäße Behandlung durchführen zu können.
Diese Vorgehensweise ist nach gutachterlicher Aussage zwischen den für den Transport und die Entsorgung zuständigen Unternehmen und der entsprechenden Fachbehörde abzustimmen.

9.4 Methanausgasungen

Die Arbeitskarte der potentiellen Methangasaustritte (natürliche Gasvorkommen aus dem Steinkohlengebirge) im Stadtgebiet Dortmund (Stand Februar 2000) unterteilt das Stadtgebiet in mehrere Bereiche hinsichtlich

[3] Stadt Dortmund, Umweltamt, Beurteilung verkehrsbedingter Schadstoffimmissionen, 21.06.2005
[4] BWG Boden-Wasser-Geoinformatik, Bochum, Orientierende Altlastenerkundung, Oktober 2004

der Austrittswahrscheinlichkeit. Das Bebauungsplangebiet liegt in der Zone 0. Danach sind Methangasaustritte nicht zu erwarten.

9.5 Bergbauliche Einwirkungen

Nach den Unterlagen des Bergwerkseigentümers der E.ON AG sind für den Planbereich keine bergbaulichen Tätigkeiten bekannt. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass nach den geologischen Gegebenheiten nicht registrierte Bergbauaktivitäten durch den Abbau Dritter nicht auszuschließen sind. Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

9.6 Kampfmittelräumdienst

Es liegen keine Hinweise auf Kampfmittel im Plangebiet vor.
Vorsorglich ist im Bebauungsplan folgender Hinweis aufgenommen worden: Weist bei Durchführung des Bauvorhabens der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst über das Ordnungsamt oder die Polizei einzuschalten.

9.7 Solarenergienutzung

Durch die solarenergetische Begutachtung[5] des Solarbüros Dr. Goretzki, Stuttgart, aus Juli 2006 haben sich verschiedene Planungshinweise ergeben, die teilweise in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen wurden.

Der Gutachter hat neben der solarenergetischen Betrachtung der Bebauungsplanfestsetzungen das geplante Bebauungskonzept des Bauträgers solarenergetisch betrachtet.

Insgesamt ergeben sich durch die gegenseitige Verschattung der möglichen Gebäuden der Bebauungsplanfestsetzung und der Verschattungen durch den Baumbestand nur unzureichende Voraussetzungen zur passiven Sonnenenergienutzung und in Teilbereichen eine deutlich eingeschränkte Besonnungsqualität. Die Voraussetzung zur aktiven Sonnenergienutzung sind dagegen befriedigend.

Die Besonnungsqualität im Bebauungskonzept des Bauträgers ist als befriedigend einzustufen. Die Voraussetzungen zur thermischen Sonnenergienutzung sind ebenfalls als gut einzustufen. Überdurchschnittlich starke Verluste ergeben sich durch die Verschattung der Bäume.

[5] Solarbüro Dr.-Ing. Peter Goretzki, Solarenergetische Begutachtung, 07.07.2006

Um eine zukünftige Verschlechterung der Besonnungssituation durch mögliche Anbauten und Aufstockungen zu verhindern, sollten die Bebauungsplanfestsetzungen stärker an das Bebauungskonzept angepasst werden.
Der Gutachter empfiehlt, die First- und Traufhöhen auf ein bestimmtes Maß festzusetzen, um Verschattungen der Baukörper zu reduzieren. Diese Empfehlungen sind übernommen worden (siehe 5.2.2 Maß der baulichen Nutzung Allgemeine Wohngebiete).

Eine Verringerung der Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche um 1,50 m ist zur Wahrung einer größeren Flexibilität in Bezug auf die Baukörperstellung und auch auf ggf. gewünschte Anbauten nicht durchgeführt worden.

Gleiches gilt für die empfohlene Verschiebung der überbaubaren Grundstücksfläche für die eingeschossigen Doppelhaushälften östlich der Stellplatzanlage. Aus Gründen des Baumschutzes können die überbaubaren Grundstücksflächen nicht verschoben werden.

Der Empfehlung die GRZ und GFZ zu reduzieren, wurde nicht gefolgt, da sie für alle 18 Häuser mit den Obergrenzen nach § 17 BauNVO knapp dimensioniert sind.

Zur Verringerung der Verschattung durch Bäume wird der Empfehlung gefolgt, die zwei Bäume im Süden (Fichte) und Osten (Hasel) zu fällen.

Mit der teilweisen Berücksichtigung der Empfehlungen des Gutachters sind die Bebauungsplanfestsetzungen solarenergetisch optimiert worden.

10. Ver- und Entsorgung

10.1 Versorgung (Gas, Wasser, Strom)

Die Wasser-, Strom und Gasversorgung des Gebietes wird durch Anschluss an die vorhandenen Netze in der Höchstener Straße sichergestellt.

Die im Einmündungsbereich der neuen Erschließungsstraße/Höchstener Straße gelegene Gasreglerstation wird versetzt. Es ist die Errichtung einer neuen unterirdischen Gasreglerstation im Einmündungsbereich vorgesehen. Sie ist nördlich der geplanten Lärmschutzwand planungsrechtlich gesichert worden.

Die vorhandenen und geplanten Versorgungsleitungen wurden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt.

Nördlich der Höchstener Straße liegt unter der überbaubaren Grundstücksfläche ein Leitungsrecht der DEW (Dortmunder Energie und Wasser).
Zur genauen Ortung der Leitung in der Örtlichkeit sind während der Bauphase Suchschlitze erforderlich.
Erst dann kann beurteilt werden, ob die Leitung verlegt werden muss. Die Suchschlitze sind vorab mit der DEW abzustimmen. In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis aufgenommen worden.

10.2 Entsorgung

10.2.1 Schmutzwasser

Das Schmutzwasser wird in die vorhandene Mischwasserkanalisation in der Höchstener Strasse eingeleitet. Aufgrund der Gefällelage wird die Schmutzwasserableitung der geplanten Wohnbebauung über eine Hebeanlage gewährleistet.

10.2.2 Niederschlagswasser

Aufgrund der bestehenden Bodenverhältnisse[6] ist eine vollständige Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort nicht möglich. Das Regenwasser wird entsprechend der Entwässerungsplanung[7] deshalb über Regenwasserkanälein einem Rückhaltebecken gesammelt und gedrosselt in den Wieselsiepen eingeleitet.

Die geplanten Regenwasserkanäle innerhalb des Planbereiches werden auf der Parkplatzfläche und nördlich der geplanten Wohnbebauung erstellt. Das Oberflächenwasser der Dachflächen, Straßen und Parkplatzflächen wird über Rinnen und Straßenabläufe den geplanten Kanälen zugeführt. Dem geplanten Regenwasserkanal in der Planstasse A sind zusätzlich die Dachflächen des Fachmarktes (Gründach) und der geplante Ballspielplatz angeschlossen. Der gesamte Abfluss des Regenwasserkanals des westlichen Plangebietes wird zur Regenklärung geführt, die der Regenrückhaltung vorgeschaltet ist. Das gesamte Niederschlagswasser im Planbereich wird dem geplanten Regenrückhaltebecken im nördlichen Planbereich zugeführt. Um Vernässungen der nördlich angrenzenden Wohngrundstücke zu vermeiden, wird die Sohle des Regenrückhaltebeckens mit einer Folie abgedichtet. Aus ökologischer Sicht sollen die Versickerungsanlagen naturnah gestaltet werden. Die Rinnen und das Regenrückhaltebecken werden als unbefestigte Erdbauwerke mit Rasenbewuchs

[6] BWG Boden-Wasser-Geoinformatik, Bochum, Hydrogeologisches Gutachten, Oktober 2004, März 2005
[7] Ingenieurbüro Franz Fischer GmbH, 42697 Solingen, Entwässerungsplanung, Februar 2007

(Landschaftsrasen) ausgebildet und sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
Die Trasse des geplanten Regenwasserkanals vom Regenrückhaltebecken zum Wieselsiepen verläuft auf gesamter Länge über Privatgrundstücke, außerhalb des Bebauungsplanbereiches. Die Sicherung der Trasse erfolgt über Grunddienstbarkeiten. Um die Flächen während der Bauphasen nicht unnötig zu beeinträchtigen, soll der Regenwasserkanal auf den Privatflächen im Vortrieb erstellt werden. Der Wieselsiepen ist als "Gewässer mit sehr seltener oder sehr kurzfristiger Wasserführung" einzustufen. Daher sind die besonderen Schutzanforderungen nach BWK-M 3 für die Einleitung in Quellbereiche hier nicht anzuwenden. Eine direkte Einleitung in den Quellbereich soll nicht erfolgen. Die geplante Einleitungsstelle liegt etwa 70 m unterhalb der Quelle. Grundlage der Berechnung des zulässigen Einleitungsabflusses ist der hydrologische Nachweis nach BWK-M 3 des Tiefbauamtes für das Einzugsgebiet des Lohbaches. Für das Bebauungsgebiet wurde ein Einleitungsabfluss von 5 l/s gewählt. Für die Regenrückhaltung ist nach BWK-M 3 ein Volumen von 160 cbm (n = 1) bereitzustellen. Insgesamt kann ein Volumen von 205 cbm in einem Erdbecken genutzt werden. Der Notüberlauf des Erdbeckens erfolgt in den geplanten Regenwasserkanal in Richtung Wieselsiepen. Der Regenwasserkanal ist so ausgelegt, dass ein 100-jähriges Regenereignis ohne Überflutung abgeführt werden kann.
Zwischen der Einleitungsstelle und dem Heimatbach ist vorgesehen, einen offenen Graben anzulegen.

Im Bereich des Regenrückhaltebeckens sowie im Bereich der Ableitungsstrecke Wieselsiepen ist umfangreicher Baumbestand vorhanden. Da zum derzeitigen Planungsstand der Umfang der Eingriffe in den Baumbestand nicht abgesehen werden kann, wird über eine textliche Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt, dass die vorhandenen Bäume am Regenrückhaltebecken dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und während der Baumaßnahme zu schützen sind. Der Bereich der Ableitungsstrecke in den Wieselsiepen bzw. Heimatbach liegt außerhalb des Planbereiches im Landschaftsschutzgebiet L 38. Über einen Hinweis im Bebauungsplan wird geregelt, dass der vorhandene Baumbestand während der Baumaßnahme zu schützen und dauerhaft zu erhalten ist. Zum Schutz des Baumbestandes ist der Kanal im Vortrieb zu erstellen.
Für die Errichtung des Auslassbauwerkes ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Landschaftsplans Dortmund-Süd zu beantragen, die bereits in Aussicht gestellt worden ist.

Die Entwässerungsausführungsplanung ist mit dem Umweltamt abzustimmen. Die Ausführungsplanung (insbesondere die Trassen für Zu- und Ableitungen sowie Zuwegungen z.B. zum Ablassbauwerk) und die Bauausführung sind so zu wählen, dass der Kronen- und Wurzelbereich so wenig wie möglich beeinträchtigt wird. Nach Abschluss der Baumaßnah-

men sowie im Rahmen des Monitoring nach fünf Jahren erfolgt eine Überprüfung durch das Umweltamt. Die Sicherung der Maßnahme erfolgt im Durchführungsvertrag Teil –B-.

11. Denkmalschutz und Denkmalpflege

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

12. Städtebauliche Zahlenwerte

Sondergebiet Einzelhandel	ca. 10.176 m²
Allgemeines Wohngebiet	ca. 6.010 m²
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 1.205 m²
davon ca. 540 m² Mischverkehrsflächen	
Öffentliche Grünfläche	ca. 1.505 m²
Versorgungsfläche Niederschlagswasser	ca. 900 m²
Fläche Gasreglerstation	ca. 4 m²
Plangebiet gesamt	ca. 19.800 m²
Planexterne Ausgleichsflächen	ca. 21.568 m^2
Geplante Wohneinheiten:	max. 18 WE

13. Kosten

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden folgende Kosten ermittelt, die der Stadt entstehen:

Ballspielplatz	ca. 76.000 €
Lärmschutzwand (ca. 100 m^2 Wand, Kostenschätzung: 400 €/m^2)	ca. 40.000 €
Insg.	ca.116.000 €
Zzgl. Erschließungskostenanteil	125.000 €
Insg.	ca. 241.000 €
	==========

14. Gutachten

Folgende Gutachten bzw. Untersuchungen sind im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens erstellt worden. Sie können im Stadtplanungsamt eingesehen werden.

Verkehrstechnisches Gutachten von April 2005
Blanke Ambrosius
Verkehr Infrastruktur Ingenieurbüro für Verkehrs- und Infrastrukturplanung
Westring 25, 44787 Bochum

Umweltbericht vom 12.02.2007
Landschaft Planen & Bauen NRW GmbH
Königswall 1 – 3, 44137 Dortmund

Geräuschimmissionsuntersuchung vom 30.05.2005, Ergänzung 02.08.06, Ergänzung 11.01.2007
ITAB Ingenieurbüro für technische Akustik und Bauphysik
Schüruferstr. 309a, 44287 Dortmund

Beurteilung der verkehrsbedingten Schadstoffimmissionen
Stadt Dortmund, Umweltamt, 21.06.2005

Orientierende Altlastenerkundung von Oktober 2004
BWG Boden-Wasser-Geoinformatik
Im Dohlenbruch 11, 44795 Bochum

Solarenergetische Begutachtung, 07.07.2006
Solarbüro Dr.-Ing. Peter Goretzki,
Zinsholzstr. 11, 70619 Stuttgart,

Hydrogeologische Untersuchung von Oktober 2004/März 2005
BWG Boden-Wasser-Geoinformatik
Im Dohlenbruch 11, 44795 Bochum

Entwässerungsplanung von Februar 2007
Ingenieurbüro Franz Fischer GmbH,
Wilhelmstr. 26, 42697 Solingen

Dortmund, 21.02.2007

W i l d e
(Ltd. Städt. Baudirektor)