Begründung

zum Bebauungsplan Hö 263
– Wohnbebauung Am Heisterbach -

Satzungsfassung

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und
Bauordnungsamt

Inhalt

1. Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation im Plangebiet 3
1.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes 3
1.2 Gegenwärtige Situation im Plangebiet 3
2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes 3
3. Städtebauliches Konzept 4
4. Art und Maß der baulichen Nutzung 5
4.1 Art der baulichen Nutzung 5
4.2 Maß der baulichen Nutzung / Höhenlage 5
4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen 6
5. Gestaltungsfestsetzungen 6
5.1 Dachform 6
5.2 Einfriedungen 6
5.3 Stützmauern 7
5.4 Müllbehälter 7
6. Erschließung 7
6.1 Verkehrliche Erschließung – Individualverkehr – 7
6.2 Öffentliche Stellplätze 8
6.3 Private Stellplätze 8
6.4 Öffentlicher Personennahverkehr 9
7. Infrastruktur 9
8. Umweltbelange / Artenschutz 10
8.1 Grundlage 10
8.2 Städtebauliche Situation 10
8.3 Mensch, Wohnen und Erholung 11
8.4 Pflanzen, Tiere, Vernetzungsfunktionen, Artenschutz 11
8.6 Oberflächengewässer 13
8.7 Klima 13
8.8 Landschaft 13
8.9 Kultur- und Schutzgüter 13
8.10 Natura 2000-Gebiete, geschützte Gebiete 13
8.11 Fazit 14
9. Energieeffizienz 14
9.1 Energieeffizienz-Prüfung GOSOL 14
9.2 Maßnahmen zur Energieeinsparung 14
10. Ver- und Entsorgung/ Niederschlagswasserableitung 15
11. Immissionsschutz 16
12. Lufthygiene 18
13. Altlasten / Methanausgasungen / Bergbauliche Einwirkungen 18
14. Kampfmittel 19
15. Denkmalschutz und Denkmalpflege 19
16. Städtebauliche Zahlenwerte 19
17. Kosten 19

1. Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation im Plangebiet

1.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Planbereich des Bebauungsplanes Hö 263 – Wohnbebauung Am Heisterbach – befindet sich im Ortsteil Wichlinghofen im Stadtbezirk Hörde. Der Geltungsbereich umfasst einen Teil der rückwärtigen, unbebauten Grundstücke der Wohnbebauung nördlich der Selbsthilfstraße, westlich der Straße Am Heisterbach, südlich der Wichlinghofer Bergstraße und östlich des Waldblickweges (Gemarkung Wichlinghofen, Flur 2, Flurstücke 1078, 1081,1082 und 1083 teilw.).
Im Bereich der Baugebietseinfahrt wurde ein Abschnitt der Selbsthilfstraße zum Zweck der Baugebietserschließung in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen (Gemarkung Wichlinghofen, Flur 2, Flurstücke 10 teilw., 626 teilw.).

1.2 Gegenwärtige Situation im Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Hö 263 – Wohnbebauung Am Heisterbach - umfasst eine Fläche von ca. 5.700 m².
Das Plangebiet stellt sich derzeit als unbebautes Grünland (Wiese, teilweise Obstbäume und Sträucher) sowie Gartenfläche (des Hauses Am Heisterbach 85) dar.
Das Gelände fällt von Süden nach Norden um bis zu 7 m und von Westen nach Osten um bis zu 8 m ab. Im nordöstlichen Planbereich besteht ein deutliches Geländegefälle durch die vorhandene Böschungskante von bis zu 3,50 m

Der Geltungsbereich befindet sich am östlichen Rand eines Wohngebietes. Im Westen, Süden und Osten grenzt 1- bis 2-geschossige Wohnbebauung in Form von Einfamilien- und Doppelhäusern an das Plangebiet an. An der Selbsthilfstraße befinden sich einige Mehrfamilienhäuser. Im Osten grenzt das Waldgebiet Niederhofener Holz an.
Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich in Privateigentum. Die Grundstückseigentümer haben ihre einvernehmliche Planungsabsicht bekundet; Grundstücksteilungen wurden bereits vorgenommen.

2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Im Geltungsbereich ist die Realisierung einer Eigenheimbebauung mit ca. 10 Wohngebäuden geplant. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Hö 263 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der Planung geschaffen werden.

Da die beabsichtigten Nutzungen aus dem Flächennutzungsplan vom 31.12.2004 entwickelt sind, entspricht die angestrebte bauliche Entwicklung den stadtentwicklungsplanerischen Zielsetzungen.
Durch diese Nachverdichtung werden Flächen innerhalb bestehender sozialer und technischer Infrastrukturen einer baulichen Nutzung zugeführt. Dies unterstützt das aus städtebaulicher Sicht gewünschte Ziel der Schaffung kompakter Siedlungsstrukturen und verringert die Notwendigkeit der Ausweisung neuer Flächen im Außenbereich. So bleiben kurze Wege zu Versorgungseinrichtungen innerhalb des Stadtge-

bietes gewahrt, und der Ausbau zusätzlicher Infrastruktureinrichtungen wird auf ein Minimum reduziert.
Durch die Schaffung eines Einfamilienhausgebietes wird gezielt die Nachfrage nach Bildung von Wohneigentum befriedigt. Bedingt durch die allgemein ruhige Lage im Ortsteil Wichlinghofen, der Nähe zum Waldgebiet Niederhofener Holz und der - durch die bewegte Topographie - abwechslungsreichen Gebäudeanordnung entsteht hier ein attraktives Wohngebiet.

3. Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet umfasst die zurückliegenden, unbebauten Grundstücke nördlich bzw. westlich der vorhandenen Bebauung Selbsthilfstrasse und Am Heisterbach. Die Erschließung verläuft über ein unbebautes Grundstück von der Selbsthilfstraße aus in Form einer Stichstraße mit Wendeanlage in nördlicher und westlicher Richtung. Aufgrund der Geländesituation im Plangebiet ist beabsichtigt, starke Höhenunterschiede im Verlauf der künftigen Erschließungsstraße und der jeweils angrenzenden Grundstücke über flächige Anschüttungen zu nivellieren. Im zentralen Plangebiet (östlich der geplanten Wendeanlage) wird hierzu das Gelände um ca. 0,50 m bis zu ca. 3,40 m angedeckt. Der „neue“ Geländeverlauf der geplanten Grundstücke soll von hier aus auslaufend im Übergang zu den jeweils an den Geltungsbereich angrenzenden Grundstücken angepasst werden. Stützmauern oder steile Böschungen sind in diesen „hinteren“, von der Stichstraße abgewandten Grundstücksbereichen unzulässig.

Durch den verwinkelten Zuschnitt des Plangebietes ergeben sich beidseitig der geplanten Erschließung für die 10 Einzelhäuser unterschiedliche Grundstückszuschnitte mit Größen zwischen ca. 300 m² und 500 m². Je Gebäude ist die Errichtung einer zweiten Wohneinheit in Form einer Einliegerwohnung zulässig.

Die Gebäude sollen mit zwei Vollgeschossen und Flachdächern in Hanglage realisiert werden. Unter Berücksichtigung der Hangneigungen ist die Anordnung der einzelnen Wohnhäuser flexibel auf die Möglichkeiten jedes einzelnen Grundstückes abgestimmt. Auf der nördlichen Seite der Erschließungsstraße soll die Möglichkeit bestehen, die Gebäude im hinteren Grundstücksbereich zu platzieren. Dies ermöglicht die Anlage von Südgärten bzw. -terrassen. Die architektonische Ausgestaltung der einzelnen Gebäude sieht vor, die Baukörper in die Hanglage zu integrieren und sich den Höhenunterschieden durch unterschiedlich tief „in den Hang geschobene“ Geschosse anzupassen. Dadurch entsteht eine terrassenartige Bebauung, die die natürliche Topografie aufnimmt.

Die Durchgrünung des Geländes wird durch die großen Gartenbereiche gewährleistet. Mit einer einheitlichen Einfriedung der Baugrundstücke durch Laubholzhecken soll ein harmonisches Erscheinungsbild zum öffentlichen Raum geschaffen werden. Im Weiteren ist die Begrünung der Garagendächer und der Mischverkehrsfläche einschließlich der Wendeanlage und der öffentlichen Stellplätze mit insgesamt 8 Bäumen und Verkehrsgrünflächen vorgesehen.

4. Art und Maß der baulichen Nutzung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Da die geplante Bebauung dem Wohnen dienen soll und das Plangebiet von allen Seiten von Wohnnutzungen umgeben ist, wird als Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Durch die Ausweisung „Allgemeines Wohngebiet“ wird vorwiegend der Bau von Wohnraum ermöglicht. Dennoch bleiben quartiersbezogene Möglichkeiten zu kleinteiligen funktionalen Mischungen zulässig.

Eine klarstellende Akzentuierung im Sinne des Ziels, Wohnraum zu schaffen, erfolgt durch den Ausschluss der im Allgemeinen Wohngebiet laut § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungskategorien (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen).
Diese Nutzungen weisen oftmals einen höheren Flächenbedarf auf, können emissionsträchtig sein und unerwünschten Fahrverkehr auslösen. Dies soll mit dieser Festsetzung vermieden werden. Dennoch zulässig sind Solarenergieanlagen / Photovoltaikanlagen als nicht störendes Gewerbe, wenn die Anlagen dem Gebäude baulich untergeordnet sind und auf dem Gebäude errichtet werden. Die Förderung der Nutzung der Solarenergie ist politisch gewollt. Die Festsetzung schafft dazu die planungsrechtlichen Voraussetzungen und eine entsprechende Planungssicherheit.

4.2 Maß der baulichen Nutzung / Höhenlage

Als Maß der baulichen Nutzung werden im Plangebiet festgesetzt:

- die Grundflächenzahl,
- die Geschossflächenzahl,
- die Zahl der Vollgeschosse sowie
- die max. Gebäudehöhe der baulichen Anlagen.

Für das Baugebiet wird für die Bereiche mit großen Grundstücken (durchschnittlich ca. 500 m²) eine Grundflächenzahl von 0,3 und für Bereiche mit kleineren Grundstücken (durchschnittlich ca. 350 m²) eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass - trotz Innenentwicklung und Nachverdichtung eines bestehenden Wohngebietes - auch in Zukunft eine der Wohnlage entsprechende Durchgrünung gewährleistet ist.

Die Gebäude können mit zwei Vollgeschossen errichtet werden. Die Geschossflächenzahl beträgt somit 0,6 bzw. 0,8.

Zusätzlich werden - angepasst an die Gelände-/ Grundstückssituation - die maximal zulässigen Gebäudehöhen unterschiedlich festgesetzt, um eine optimale Einpassung des Baugebietes in die Topografie zu gewährleisten. Dabei wird die maximale Gebäudehöhe der baulichen Anlagen in Metern über der geplanten Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße (= Straßenoberkante) festgesetzt.

Für die Grundstücke südlich der Erschließungsstraße werden zwei maximale Gebäudehöhen festgesetzt, um ein mögliches Staffelgeschoss (= kein Vollgeschoss) in der Höhe zu begrenzen. Für die Grundstücke nördlich der Erschließungsstraße ist dies nicht vorgesehen. Ziel dieser Festsetzungen ist, die Höhe des Baugebietes von Süden (angrenzend und angepasst an die vorhandene Bebauung) nach Norden (dem Übergang zu Gartenflächen und Grünland) zu staffeln.
Die geplanten Gebäude sollen sich von ihrer Höhenentwicklung her in die bestehende Topografie und in die Umgebungsbebauung einfügen. Hierzu dient eine weitere Festsetzung, die sich auf die geplanten Aufschüttungen im Plangebiet bezieht. Demnach sind Aufschüttungen an der hinteren Grundstücksgrenze der Baugrundstücke an das vorhandene Geländeniveau anzupassen und auslaufend zu gestalten. Stützmauern sind nur innerhalb der Privatgrundstücke zulässig und müssen einen Abstand von mindestens 3,0 m zu den an den Geltungsbereich angrenzenden Grundstücken einhalten.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Als Bauweise sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig. Geplant ist eine lockere Bebauung mit großen Gärten.
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden wegen der bewegten Topografie im Plangebiet großzügig gefasst, um eine flexible Einpassung der Gebäude in das Gelände zu ermöglichen. Dabei soll es möglich sein, wahlweise, je nach gewählter Gebäudeform und –größe, Süd- oder Westgärten anzulegen. Außerdem soll den Bauherrn die Möglichkeit gegeben werden, terrassiert zu planen. So kann z.B. das erste Geschoss in den Hang bis an die hintere Baugrenze hineingebaut und das Geschoss darüber wieder davon abrücken, so dass eine Terrasse mit entsprechend viel Südsonne entsteht. Diese Bauweise erfordert die Festsetzung großer überbaubarer Flächen. Die Baumasse wird über die Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl bestimmt.
Im Baugebiet sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO Nebenanlagen wie z.B. Gartenhäuser und Garagen bzw. Carports nur innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der gesondert dafür festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig.

5. Gestaltungsfestsetzungen

5.1 Dachform

Im Plangebiet sollen klare Gebäudekubaturen entstehen, die sich gestaffelt in das Gelände einpassen. Gleichzeitig soll das Wohngebiet ein einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild erhalten. Daher wird im gesamten Plangebiet als Dachform „Flachdach“ festgesetzt. Als Flachdach gelten im bauordnungsrechtlichen Sinn Dächer mit einer Dachneigung von 0 Grad bis zu 10 Grad.

5.2 Einfriedungen

Im Übergang zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind zur gestalterischen Aufwertung, einheitlichen Gestaltung und Durchgrünung des Plangebietes auf den privaten

Grundstücken Einfriedungen in Form von geschnittenen Laubholzhecken entsprechend der Artenliste vorzunehmen. Die Einfriedung mit Zäunen, z.B. Stahlmattenzäune, ist im Übergang zu öffentlichen Flächen nur in Verbindung mit Hecken (Zaun innenliegend) zulässig. Zaun und Hecke müssen mindestens einen Abstand von 0,30 m zu den öffentlichen Flächen einhalten.
Da alle Gebäude von der Planstraße her erschlossen werden, sind Zufahrten und Eingangsbereiche von dieser Festsetzung ausgenommen.

5.3 Stützmauern

Von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbare Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Damit wird gewährleistet, dass die Terrassierung der Gärten in einer der Topografie angepassten Art und Weise erfolgt. Sollten Stützmauern an die Straße angrenzen, so ist ein Abstand von 1 m zur Straßenverkehrsfläche einzuhalten. Innerhalb dieser Fläche sind geschnittene Laubholzhecken anzupflanzen.
Von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbare Stützmauern sind aus gestalterischen Gründen nur in Form von Naturstein- oder Trockenmauern oder Gabionen zulässig.
Stützmauern, die von Laubholzhecken verdeckt werden, dürfen ausnahmsweise aus Beton erstellt werden. Stützmauern sind nur innerhalb der Privatgrundstücke zulässig und müssen einen Abstand von mindestens 3,0 m zur Nachbargrenze der an den Geltungsbereich angrenzenden Grundstücke einhalten.

5.4 Müllbehälter

Sämtliche außerhalb des Gebäudes aufzustellenden Abfallbehälter sind z.B. durch eine Rankkonstruktion unter Verwendung von Rank- und / oder Kletterpflanzen oder andere Eingrünungsmaßnahmen (Hecken) dauerhaft einzugrünen, um eine gestalterisch angemessene Integration zu gewährleisten.

6. Erschließung

6.1 Verkehrliche Erschließung – Individualverkehr –

Die Anbindung des Plangebietes an das überörtliche Straßennetz ist durch die ca. 3 km weiter südlich gelegene Autobahn-Anschlussstelle Dortmund-Süd gegeben. Hier kreuzen sich die Bundesautobahn 45 in West-Ost Richtung und die Bundesstraße 54 in Nord-Süd Richtung. Über die B 54 ist die Dortmunder City sehr gut erreichbar.
Die direkte Erschließung erfolgt über die Selbsthilfstraße. Diese ist wiederum über die Straße Am Heisterbach in das örtliche Straßensystem eingebunden.
Ein ca. 40 m langer Abschnitt der Selbsthilfstraße bis zur Einmündung Am Heisterbach wird in den Geltungsbereich einbezogen und als öffentliche Verkehrsfläche im Separationsprinzip festgesetzt. In diesem Bereich ist ein nördlicher Fußweg in einer Breite von ca. 1,50 m durch den Vorhabenträger auszubauen.

Die Planstraße ist im Einmündungsbereich mit Gehwegüberfahrt als Mischverkehrsfläche in der vollständigen verfügbaren Breite von ca. 7,0 m auszubauen. Aufgrund der geringen Breite der Selbsthilfstrasse ist diese Aufweitung der Planstraße erforderlich, um die Zufahrt zum Plangebiet für die Müllabfuhr und die Feuerwehr zu gewährleisten. Die Planstraße wird in einem Abstand von ca. 15,0 m zum Anschluss Selbsthilfstraße auf eine Breite von 5,50 m verringert. Der verbleibende westliche Streifen von ca. 1,50 m wird als Verkehrsgrün festgesetzt und gestaltet den „Eingangsbereich“ zum geplanten Wohngebiet.
Die Mischverkehrsfläche führt in den rückwärtigen Bereich der vorhandenen Wohnbebauung und verschwenkt hier zur Erschließung des Plangebietes in westliche Richtung. Die zukünftige Anliegerstraße wird durch die Pflanzung von einzelnen Bäumen gestaltet. Da das Gelände im Plangebiet einen Senkenbereich bildet, wird eine Höheneinpassung der Planstraße durch eine Aufschüttung des Geländes um bis zu 3,40 m (sowie der angrenzenden geplanten privaten Grundstücke) vorgenommen. Die Ausbauplanung wird zwischen der Stadt Dortmund und dem Erschließungsträger in einem Erschließungsvertrag geregelt.

6.2 Öffentliche Stellplätze

Grundsätzlich gilt für Neubaugebiete, dass je 5 geplanter Wohneinheiten ein öffentlicher Stellplatz für Besucher vorzusehen ist, so dass für die geplanten 10 Wohngebäude (ggf. zuzüglich möglicher Einliegerwohnungen) mindestens 2 öffentliche Stellplätze nachzuweisen sind. Aufgrund der eher ungünstigen ÖPNV-Verbindung werden im Bereich der neu geplanten Erschließung über die erforderliche Anzahl hinaus weitere Stellplätze vorgesehen.
Es werden vier Besucherstellplätze im Eingangsbereich des Geländes und zwei am Ende der Erschließungsstraße im Bereich der Wendeanlage festgesetzt. Zwei weitere Stellplätze können alternierend im Straßenraum geschaffen werden. Diese sind als nachrichtliche Darstellung in den Bebauungsplan eingetragen.

6.3 Private Stellplätze

Von den Grundstückseigentümern sind je Wohneinheit 2 Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück anzulegen. Dabei darf die Zufahrt zur Garage bzw. zum Carport als Stellplatz mitgerechnet werden. Falls eine Einliegerwohnung als zweite Wohneinheit realisiert werden soll, ist hierfür ein weiterer separater Stellplatz nachzuweisen. Der Stellplatzbedarf ist auf dem eigenen Grundstück zu erfüllen.
Die Errichtung von Garagen und Carports ist innerhalb der überbaubaren Flächen und in den festgesetzten Flächen für Garagen und Carports zulässig. Sie müssen auf der Zufahrtsseite einen Mindestabstand von 6,0 m zur erschließenden Verkehrsfläche einhalten. Stellplätze können darüber hinaus vor Garagen und Carports (außerhalb der überbaubaren Flächen) errichtet werden.
Garagen, Carports und Stellplätze dürfen mit ihren Längsseiten nicht auf Begrenzungslinien zu öffentlichen Flächen errichtet werden. Sie müssen einen Abstand von mindestens 0,5 m einhalten und sind zur öffentlichen Fläche hin durch eine Hecke einzugrünen.

6.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Über die Straße Am Heisterbach erreicht man in ca. 600 m Entfernung die Brandisstraße und die Haltestelle „Am Heisterbach“ der Buslinie 442. Diese führt mit einer Taktzeit von 30 min zum Bahnhof Dortmund-Hörde, wo mehrere Regionalbahnen und U-Bahnen verkehren. Somit sind das Erreichen umliegender Stadtteile und eine Verbindung zur Innenstadt zwar gesichert, aber die ÖPNV-Anbindung ist (aufgrund der Taktzeit und der Entfernung) insgesamt als eher ungünstig zu bewerten. Der Stellplatzschlüssel für private und öffentliche Stellplätze im Plangebiet berücksichtigt dies.

7. Infrastruktur

Nahversorgung

Infrastruktureinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs befinden sich im Bereich des Quartierversorgungszentrums an der Preinstraße in Wellinghofen in ca. 1,2 km Metern Entfernung sowie im Bereich des Siedlungsschwerpunktes Wellinghofen in ca. 1,8 km Entfernung.

Kindergärten:

Im Umfeld befindet sich ein städtischer Kindergarten (Am Heisterbach 130) mit ca. 50 Plätzen in fußläufiger Entfernung. Weitere Einrichtungen sind im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden. Insgesamt hat der Stadtbezirk Hörde eine Versorgungsquote von 94 % für Kinder von 3 Jahren bis zur Schulpflicht. Daher entsteht durch die geplante Wohnbebauung kein zusätzlicher Bedarf.

Spielflächen:

In Wichlinghofen sind ein Spielplatz der Kategorie A (alle Altersgruppen) sowie ein Spielplatz der Kategorie B (schulpflichtige Kinder) vorhanden. Beide Spielflächen liegen in größerer Entfernung zum Plangebiet, so dass geprüft wurde, ob im Geltungsbereich eine öffentliche Spielfläche vorzusehen ist.
Da im Plangebiet nur eine geringe Anzahl an Einfamilienhäusern errichtet werden soll und für diese große Gärten vorgesehen sind, kann auf einen Spielplatz für die geplante Wohnbebauung verzichtet werden. Zudem bietet das angrenzende Waldgebiet „Niederhofener Holz / Vinklöther Mark“ für Kinder eine hohe Spiel-, Erlebnis- und Aufenthaltsqualität.
Als Spielflächenstandort für die angrenzenden Wohngebiete ist das Plangebiet darüber hinaus wegen seiner Insellage nur wenig geeignet.

Schulräumige Versorgung:

Der räumliche Bedarf für Kinder im Grundschulalter ist im Einzugsbereich durch die fußläufig erreichbare Grundschule, Vinklöther Mark 11, abgedeckt. Für das Jahr 2011 ist für die Grundschule ein Neubau als Ersatz für den heutigen Pavillon geplant. Mit dem Schuljahr 2008/2009 sind die Schulbezirksgrenzen aufgehoben. Es besteht damit freie Grundschulwahl in Dortmund.

8. Umweltbelange / Artenschutz

8.1 Grundlage

Mit dem 01.01.2007 ist das „Gesetz zu Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ vom 21.12.2006 in Kraft getreten. Der Bebauungsplan Hö 263 – Wohnbebauung Am Heisterbach – wird in dem beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung - aufgestellt.
Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB können Bebauungspläne aufgestellt werden, die die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung vorbereiten. Voraussetzung für die Anwendung ist gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB, dass der Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (Anlage 1 zum UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen. Somit darf vorhabenbezogen der Prüfschwellenwert in Höhe von 20.000 m² zulässiger Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO nicht überschritten wird. Die Plangebietsgröße beträgt im vorliegenden Fall 5.686 m²; der Prüfschwellenwert wird somit deutlich unterschritten.
FFH (Flora-Fauna-Habitat)- und Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen.

Beschleunigte Verfahren werden gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt. Weiterhin unterliegen sie gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB nicht der Anwendung der Eingriffsregelung, sprich die zu erwartenden Eingriffe gelten als bereits erfolgt oder sind zulässig. Somit entfällt die Verpflichtung zum ökologischen Ausgleich.

Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu beschreiben und zu bewerten[1]; es sind die Vorschriften zum § 1 a BauGB anzuwenden und in die Abwägung einzustellen. Die Ergebnisse werden nachfolgend wiedergegeben:

8.2 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt im Zusammenhang bebauter Flächen im Ortsteil Wichlinghofen in Dortmund. Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Die geplante Nutzung entspricht somit den Zielen der Stadtentwicklung. Die geplante Bebauung liegt im inneren Bereich der bereits bestehenden Bebauung zwischen Wichlinghofer Bergstraße, Am Heisterbach und Selbsthilfstraße und erfüllt den Bedarf an Wohnraum in der Bevölkerung.
Es werden auf ca. 4.250 m² Wohnbaufläche 10 freistehende Einzelhäuser geplant, die entlang einer geplanten Stichstraße von der Selbsthilfstraße aus erschlossen werden. Die Häuser werden mit zwei Geschossen ausgeführt. Grundsätzlich entspricht das Planungskonzept mit seinem Bauvolumen den angrenzend vorhandenen Strukturen.

[1] TAMKUS Landschaftsarchitektur: Aufnahme und Bewertung der Umweltbelange für den Bebauungsplan Hö 263, Dortmund, Oktober 2008

8.3 Mensch, Wohnen und Erholung

Die bestehende Siedlung mit dem Plangebiet ist umgeben von den Waldgebieten Dortmunder Stadtforst (LSG Bittermark) und der Vinklöther Mark (zum LSG Niederhofener Holz). Die Gebiete besitzen einen hohen Wert für die Naherholung.
Das Plangebiet selbst hat eine eingeschränkte Erholungsfunktion, da es aufgrund der Intensivfettwiese nur bedingt begehbar ist. Allerdings haben die im Plangebiet befindlichen Hausgärten und die Obstbäume einen Freizeitwert für die unmittelbare Nachbarschaft, der durch die Baumaßnahme eingeschränkt wird.

8.4 Pflanzen, Tiere, Vernetzungsfunktionen, Artenschutz

Das Plangebiet ist umgeben von Wohnhäusern in offener Bauweise mit z. T. alten Hausgärten im Westen, Norden und Osten. Im Norden der Fläche ragen Traufflächen von altem Baumbestand mit einer Esche, Kiefern und einer Fichte in das Plangebiet hinein. Das Plangebiet liegt z. T. in ehemaligen Garten- und Weidebereichen. Vereinzelt sind im Westen des Gebietes noch Obstbäume vorhanden. Im Plangebiet sind 4 markante Bäume eingemessen worden , die gem. der Baumschutzsatzung der Stadt Dortmund nicht geschützt sind. Es handelt sich hierbei um Obstgehölze mit ausgeprägten Kronen, welche ca. 30 – 40 Jahre alt sind. Die Gehölze können nicht erhalten werden. Dies bedeutet einen Verlust für das Ortsbild und für die ökologische Funktion. Zur Minderung des Verlustes werden innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen neue Einzelbäume gepflanzt.
Ein kleiner Bereich wird noch als Hausgarten genutzt.
Im Nordwesten werden einige kleine Obstgehölze und Ziersträucher sowie Teile einer Laubgehölzhecke überplant.
Die übrige Fläche, so auch die Zufahrt, ist eine Intensiv-Fettwiese, auf der stellenweise Gartenabfälle abgelagert wurden. Sie besitzt eine Vernetzungsfunktion für Tiere zwischen den Hausgärten und dem Außenbereich der Wald- und landwirtschaftlichen Flächen. Allerdings wirken die bestehenden Gebäude und die umliegenden Straßen bereits als Barriere.
Eine ausführliche Darstellung der artenschutzrechtlichen Beurteilung erfolgt in der „Vorbetrachtung zur Artenschutzrechtlichen Prüfung“ (Tamkus Landschaftsarchitektur, Oktober 2008 / März 2009).
Es sind für Ortsrandlagen typische Vogelarten wie Meisen, Rotkehlchen und Amseln zu erwarten (KAULE 1991). Aufgrund der älteren, umgebenden Hausgärten ist ein breiteres Artenspektrum im gesamten Raum nicht auszuschließen. Wiesenbrüter sind wegen der intensiven Nutzung und der umliegenden Wohnbebauung (Stichwort: Katzen), nicht zu erwarten. Mäusebauten wurden nicht angetroffen. Ein Vorkommen von Mäusen ist aufgrund der Nutzung aber wahrscheinlich. Es wird nicht ausgeschlossen, dass potenzielle Vorkommen der Breitflügelfeldermaus überwintern oder übersommern. Ebenso sind Sommerquartiere der Zwergfledermaus nicht ausgeschlossen.
Nach Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde sind keine weiteren Untersuchungen in den vorhandenen Geräteschuppen hinsichtlich des Vorkommens von Fledermäusen notwendig. Es kann davon ausgegangen werden, dass eine Betroffenheit durch die Verschlechterung des Erhaltungszustandes potentieller lokaler Populationen nicht gegeben ist. Artenschutzrechtliche Belange sind durch die Planung also nicht betroffen.

Zur Minderung des Verlustes der bestehenden Obstbäume und zur städtebaulichen Eingrünung ist geplant, die Grundstücke mit Laubholzhecken zur Erschließungsstraße hin einzufrieden und insgesamt acht Einzelbäume in den öffentlichen Verkehrsflächen zu pflanzen.
Die Trauf- und Wurzelflächen des Baumbestandes der Nachbargrundstücke sind gem. DIN 18920 zu schützen und von Bebauung freizuhalten. Die Baugrenzen wurden entsprechend mit einem Abstand von 1,50 Meter zu den Baumkronen festgesetzt.
Zudem wird die Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,3 bzw. 0,4 begrenzt, so dass sich die offene Bauweise an die Umgebung anpasst.
Zur Vermeidung von Störungen während der Brut- und Aufzuchtszeit der europäischen Vogelarten erfolgt das Fällen der Gehölze gem. der guten planerischen Praxis und dem Landschaftsgesetz NW zwischen dem 31. September und dem 1. März. Danach kann der Baubetrieb fortgeführt werden.

8.5 Boden und Grundwasser

Das Plangebiet liegt in einer Tallage und fällt in der Hauptrichtung nach Norden bzw. Süden und nach Osten hin ab. Im mittleren Plangebiet verläuft eine steile Böschung (Steigung ca. 30 % im mittleren Bereich), die in einem bestehenden Hausgarten im Plangebiet endet.

Die Planung beabsichtigt, starke Höhenunterschiede im Verlauf der künftigen Erschließungsstraße und angrenzender Gärten über flächige Anschüttungen zu nivellieren. In Teilbereichen wird das Gelände um ca. 0,50 m bis ca. 3,40 m angedeckt. Hierdurch werden das ursprüngliche Relief großflächig verändert sowie belebte Bodenzonen zerstört. Der Eingriff ist nicht vermeidbar, wenn nutzbare Grundstücke entstehen sollen.

Die Böden im Plangebiet werden als schutzwürdig wegen ihrer Bodenfruchtbarkeit eingestuft (GEOLOGISCHER DIENST 2004). Die Böden der bestehenden Bebauung und der anschließenden Hausgärten sowie die Straßenflächen sind anthropogen überformt. Im Plangebiet herrschen typische Parabraunerden, stellenweise typische Braunerde, stellenweise typisches Kolluvium (Bodenmaterial, das durch Erosion von Hängen abgetragen und am Hangfuß oder in Senken abgelagert wurde) vor.
Die geplante Versiegelung bedeutet einen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen. Zur Verminderung des Versiegelungsgrades wurde eine geringe Bebaubarkeit der Grundstücke (GRZ von 0,3 und GRZ von 0,4) festgesetzt. Des Weiteren sind die Zufahrten und Stellplätze der Grundstücke mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen. Die Garagendächer sind extensiv zu begrünen. Die geplante Bebauung entwässert über ein Trennsystem. Das Niederschlagswasser wird über einen Regenwasserkanal in den „Heisterbach“ eingeleitet. Weiterhin sind Maßnahmen zum Schutz des Mutterbodens vorgesehen.

8.6 Oberflächengewässer

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Östlich der Straße Am Heisterbach fließt der Heisterbach durch die Vinklöther Mark in Richtung Norden. Das Gewässer liegt in ausreichender Entfernung, so dass keine bau-, anlagen- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Großräumig durchziehen zahlreiche Fließgewässer die umgebenden Waldflächen und entwässern nach Norden.

8.7 Klima

Da das Bebauungsplangebiet von bestehender Bebauung umrahmt wird und die unbebaute Fläche von geringer Größe ist, besteht eine randliche, klimatische Wirkungsüberlagerung durch die bestehende Bebauung. Klimafunktionen im Bebauungsplangebiet wirken daher eher kleinklimatisch. Das Klimatop der geplanten offenen Bauweise fügt sich in das Klimatop der bestehenden Bebauung ein. Allerdings besteht ein kleinräumiger Verlust eines Kaltluftbildners, d. h. der Grünlandfläche, der bei beabsichtigter Bebauung nicht zu vermeiden ist. Eingriffsmindernd wirken sich die geplanten Hausgärten, die offene Bauweise und die festgesetzte Begrünung der Garagendächer aus.

8.8 Landschaft

Das Plangebiet weist auf eine ehemalige dörfliche Nutzung hin. Die umgebende Bebauung besteht aus Gebäuden unterschiedlicher Bauepochen von den 1950ger Jahren bis zur heutigen Zeit. Durch die Tallage des Gebietes bestehen weite Sichtbeziehungen über die offene Fläche des Plangebietes bis zu den Hausgärten und Häusern der Straße Am Heisterbach, Waldblickweg und Selbsthilfstraße. Die Reliefdynamik macht die geomorphologische Entstehung des Geländes erfahrbar.
Um eine städtebaulich sinnvolle Bebauung zu ermöglichen, muss die vorhandene Topografie im mittleren Bereich höhenmäßig angepasst werden. Die geplanten Hecken zur Einfriedung der Grundstücke zur Erschließungsstraße, die geplanten Einzelbäume und die Begrünung der Garagendächer grünen das Plangebiet ein. Die offene Bauweise passt sich der umliegenden Wohnbebauung an.

8.9 Kultur- und Schutzgüter

Die geplante Bebauung betrifft keine Kultur- und Sachgüter.

8.10 Natura 2000-Gebiete, geschützte Gebiete

Im Plangebiet und auch großräumig sind keine Natura 2000-Gebiete (europäische Vogelschutzgebiete, Fauna-Flora-Habitat-Gebiete) vorhanden. Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes Dortmund –Süd. Im weiteren Raum sind der Niederhofer Holz im Osten und die Bittermark im Westen als Landschaftsschutzgebiet (LSG) festgesetzt. Nördlich der bestehenden Wohnbebau-

ung liegen landwirtschaftliche Flächen, die den freiraumsystemaren Grundstrukturen zugeordnet und als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt sind.

8.11 Fazit

Die geplante Bebauung fügt sich in die vorhandene Eigenart der Umgebung ein. Die mit der Bebauung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch die Festsetzung einer geringen Baudichte sowie der geplanten grünordnerischen Maßnahmen vermindert, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter erfolgen.

9. Energieeffizienz

9.1 Energieeffizienz-Prüfung GOSOL

Das städtebauliche Konzept wurde einer Energieeffizienz-Prüfung[2] unterzogen. Das Baugebiet bietet mit einem verfügbaren Solargewinn von 77 % gute Voraussetzungen zur passiven Nutzung von Sonnenenergie. Der Kennwert verfügbarer Solargewinn stellt das passiv-solare Potenzial des jeweiligen Gebäudes im Baugebiet zum selben, jedoch optimal orientierten und unverschatteten Gebäude (= 100 %) dar.

Ursache für die solaren Verluste sind die ungünstige topografische Lage (- 1,1 %) und der damit verbundenen starken Verschattung durch die Nachbargebäude (-16,2 %) sowie die Verschattung durch vorhandene Bäume (-2,4 %). Insbesondere die geplanten Gebäude südlich der Erschließungsstraße werden stark durch bestehende Gebäude an der Selbsthilfstraße verschattet. Ansonsten ist die Ausrichtung der geplanten Gebäude zur Sonne günstig, die Verschattung durch geplante Bäume gering. Die GRZ ist mit 0,3 und 0,4 vergleichsweise gering.
Die Grundstücke sind mit durchschnittlich 300 m² bis 500 m² vergleichsweise groß. Da es sich insgesamt um Einzelhäuser handelt, besteht für den einzelnen Bauherren die Möglichkeit, mit einer optimierten Gebäude- bzw. Grundrissanordnung ein solarenergetisch günstigeres Ergebnis zu erzielen.

9.2 Maßnahmen zur Energieeinsparung

Für das Baugebiet wird über einen städtebaulichen Vertrag geregelt, dass die Gebäude mit einem erhöhten Energiesparstandard zu errichten sind. Zur Anwendung kommt der gemäß Kreditanstalt für Wiederaufbau geförderte sog. KfW-60 Standard nach der aktuell gültigen Energieeinsparverordnung EnEV - 2007. Die Bundesregierung beabsichtigt, bis 2009 die Energieeinsparverordnung zu novellieren und die Standards bezüglich des maximalen Primärenergiebedarfs um ca. 30% zu verringern. Der KfW-60-Standard liegt dann immer noch über dem der geplanten Novellierung der EnEV. Diese vertragliche Regelung dient dem umweltpolitisch wichtigen Ziel, den Primärenergieverbrauch so gering wie möglich zu halten.

[2] Energieberatung Birgit Speidel: Solar+energetische Bewertung der verfügbaren Solargewinne mit GOSOL für das städtebauliche Konzept Wohnbebauung Am Heisterbach, Stuttgart, August 2008

10. Ver- und Entsorgung/ Niederschlagswasserableitung

Entsprechende Ver– und Entsorgungsleitungen sind in den angrenzenden Straßen vorhanden. Aus gestalterischen Gründen und aus Gründen der Verkehrssicherheit wird festgesetzt, dass Versorgungsleitungen im Plangebiet unterirdisch zu führen sind.
Gemäß § 51 a Landeswassergesetz NW ist Niederschlagwasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über ein Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Das Baugrundgutachten[3] rät unter Beachtung der hydrogeologischen und bodenmechanischen Rahmenbedingungen von einer Versickerung der auf den Dachflächen und versiegelten Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswässer ab. Im Bereich des Plangebietes stehen überwiegend gering bis sehr gering wasserdurchlässige Umlagerungsböden aus natürlichem Löß/Lößlehm, natürliche Lößlehme sowie Verwitterungslehme karbonischer Ton- bis Schluffsteine an.
Auch von einer Rückhaltung in Mulden oder Rigolen mit entsprechenden Überläufen im Bereich des Baugeländes soll Abstand genommen werden. In Teilen im Gelände festgestellte, versickerungsfähige Verwitterungssande sind nicht in ausreichender Form vorhanden, um das Regenwasser gezielt in diese Bereiche abzuleiten. Somit wird auch hiervon dringend abgeraten.

Die Entwässerung der Grundstücksflächen erfolgt über ein Trennsystem. Das Regen- und das Schmutzwasser wird innerhalb von Kanälen in der Planstraße in östlicher Richtung und im Weiteren in nordöstlicher Richtung zum Anschluss in der Straße Am Heisterbach geführt. Die Trasse für den Regen- und Schmutzwasserkanal wird auf der privaten Grundstücksfläche im Bebauungsplan über ein Leitungsrecht zugunsten des Entsorgungsträgers gesichert.

Das Regenwasser soll über den Regenwasserkanal dem Heisterbach zugeführt werden. Die 2007 hergestellten Erschließungsanlagen in der Straße Am Heisterbach berücksichtigen in Höhe des Hauses Nr. 83b bereits die Anschlusspunkte. Das geplante Baugebiet wurde in den Berechnungen für die Regenwassereinleitung in den Heisterbach (genehmigter Erlaubnisantrag gem. § 7 WHG) bereits berücksichtigt.

Im Weiteren wurde durch das Büro Sowa (Lippstadt, Mai 2009) nachgewiesen, dass der geplante Kanal bei einem 100-jährlichen Regenereignis ca. 200 l/s (Niederschlagswasser der geplanten Bebauung und eines festgelegten Einzugsgebietes der Bestandsbebauung) ableiten muss. Da die geplante Kanalisation DN 400 eine Leistungsfähigkeit von 516 l/s besitzt, ist dies gewährleistet.
Daher sind keine weiteren Maßnahmen zum Schutz der Unterlieger bei seltenen Hochwasserereignissen erforderlich.
Die Empfehlungen des Gutachtens zur öffentlichen Erschließung werden Gegenstand des Erschließungsvertrages und sind beim Ausbau zu beachten.

[3] IGB Gey & John GbR, Baugrundgutachten – Erschließung eines Neubaugebietes in 44215 Dortmund-Wichlinghofen, Am Heisterbach/Selbsthilfstraße, zur Bebauung mit Einfamilienwohnhäusern, Münster, April 2008

Zur Reduzierung der Regenwassermengen ist geplant, die Garagendächer extensiv zu begrünen. Die Begrünungsfestsetzung wird auf Garagendächer begrenzt, um die Dachflächen von Hauptgebäuden für Solaranlagen nutzen zu können.

11. Immissionsschutz

11.1 Allgemeines

Das Plangebiet befindet sich in größeren Abständen von ca. 700 m zur Bundesstraße B 54 (westlich) und von ca. 1100 m zur Bundesautobahn 45 (südlich).
Im Süden bzw. im Osten verlaufen die Selbsthilfstraße und die Straße Am Heisterbach in einem Abstand zur geplanten Bebauung von jeweils ca. 40 m. Diese weisen beide ein geringes Verkehrsaufkommen auf. Das Plangebiet wird durch die vorhandene Bebauung gegenüber den Immissionen dieser Straßen weitgehend abgeschirmt.

Wegen der ausreichend großen Abstände zu den Schallquellen bzw. der vorhandenen Abschirmung ist keine Überschreitung der zulässigen Immissionswerte im Plangebiet zu erwarten. Dies belegen auch die Ergebnisse der Lärmkartierung zur EU-Umgebungslärmrichtlinie, die Pegel ausweisen, die eine deutliche Unterschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für WA-Gebiete darstellen sowie das erstellte Gutachten zu den Auswirkungen des zusätzlichen Verkehrs aus dem Plangebiet.

Zur Betrachtung sowohl der Grundbelastung der vorhandenen Wohnbebauung durch verkehrliche Immissionen der angrenzenden Straßen (Am Heisterbach und Selbsthilfstrasse) als auch der Auswirkungen der durch das Plangebiet zu erwartenden Verkehre auf die Umgebung wurde eine Geräuschimmissions-Untersuchung erstellt (ITAB, Dortmund, März 2009).

Dabei sind gemäß DIN 18005 für die bestehende Bebauung die schalltechnischen Orientierungswerte für Reine Wohngebiete von 50 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts zu beachten. Im Weiteren ist sicherzustellen, dass die zulässigen Immissionsgrenzwerte von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) für den Bau oder wesentliche Änderungen von Straßen nicht überschritten werden.

11.2 Grundbelastung der vorhandenen Bebauung

Für die Selbsthilfstraße liegen keine aktuellen Verkehrszähldaten vor. Für eine derartige Wohnstraße kann aber von einem DTV von maximal 500 Kfz und einem Lkw-Anteil von maximal 3 % ausgegangen werden. Die zulässige Geschwindigkeit beträgt 30 km/h.

Gemäß dem Ergebnis der Untersuchung liegt die Grundbelastung im Bereich der zur Selbsthilfstrasse hin orientierten Gebäudeseiten im Bestand bei ca. 52 dB(A) tags und ca. 43,0 dB(A) nachts. Im Bereich der Anbindung Am Heisterbach (Gebäude Selbsthilfstrasse 1, Am Heisterbach 97 und 97a) liegen die Immissionswerte auf-

grund der höheren Verkehrsmenge auf der Straße Am Heisterbach heute bei ca. 55 dB(A) tags und ca. 48 dB(A) nachts.

Damit sind die zulässigen Orientierungswerte für Reine Wohngebiete von 50 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts im Bereich der Selbsthilfstrasse bereits heute um ca. 2 – 3 dB(A), im Bereich der Anbindung Am Heisterbach um bis zu 5 - 8 dB(A) überschritten.
Die Grenzwerte der 16. BImSchV werden eingehalten.

11.3 Auswirkungen durch das Plangebiet

Durch die zusätzlichen Verkehre aus dem geplanten Baugebiet erhöhen sich die Schallwerte in den genannten Bereichen geringfügig um ca. 0,5 dB(A). Dies ist als geringfügig und zumutbar einzustufen.

Im Einfahrtsbereich der geplanten Straße liegen die derzeitigen Immissionswerte an den Gebäudeseiten der westlichen bzw. östlichen Bebauung bei ca. 47 dB(A) tags und ca.38 dB(A) nachts. Durch die geplante Stichstraße erhöhen sich in diesem Bereich die Immissionswerte um ca. 3,0 dB(A) tags und nachts. Die zulässigen Orientierungswerte für Reine Wohngebiete werden damit überwiegend eingehalten. Allerdings kommt es an einem Gebäude (Selbsthilfstrasse 2a) zu einer Überschreitung des zulässigen Orientierungswertes von 40 dB(A) nachts um 1,2 dB(A).

Durch Realisierung des Planungsgebietes und die Anbindung des Gebietes werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Reine Wohngebiete, wie das Gutachten nachweist, jedoch nicht überschritten. Ansprüche auf Schallschutzmaßnahmen bestehen daher nicht.

Bei den errechneten Immissionswerten handelt es sich um Maximalwerte, da eine zulässige Geschwindigkeit von 30 km/h auf der geplanten Stichstraße angenommen wurde. Die Stichstraße dürfte vom baulichen Charakter und ihrer Funktion her einer Spielstraße (mit 11 km/h) entsprechen. Dies lässt sich aber im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht festsetzen, sondern wird erst bei einem entsprechenden Antrag nach der Bebauung des Plangebietes durch das Tiefbauamt geregelt.
Da es sich aber um den Einmündungsbereich einer Mischverkehrsfläche handelt, kann grundsätzlich in diesem Bereich von Schrittgeschwindigkeit ausgegangen werden. Diese kann zwar rechnerisch nicht zugrundegelegt werden, wird aber in der Umsetzung zu geringeren Immissionswerten führen.

Hinsichtlich der geplanten Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist grundsätzlich zu sagen, dass das Plangebiet im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt wird. Die bauliche Entwicklung dieses Gebietes entspricht somit den Zielen der Stadtentwicklung und ist durch die an allen Seiten bereits vorhandene Bebauung vorgeprägt.
Es ist eine sehr lockere Bebauung von Einfamilienhäusern auf vergleichsweise großen Grundstücken vorgesehen. Eine Verdichtung ist aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan nicht möglich. Daher wird die zu erwartende Verkehrsmenge sehr gering gehalten. Insgesamt sind lediglich 10 Einfamilienhäuser geplant. Eine Erweiterung der Wohnbaufläche in nördlicher Richtung über die geplante Stichstraße ist

nicht möglich, so dass sich auch zukünftig die zu erwartende Verkehrsmenge nicht erhöhen kann.

Die geplante Stichstraße erschließt das Baugebiet über ein unbebautes Grundstück. Eine alternative Anbindung, die die vorhandene Bebauung weniger belasten würde, besteht nicht.

Zusammengefasst wird die Erhöhung der Immissionswerte durch den zu erwartenden Verkehr des Plangebietes als geringfügig eingestuft. Die Überschreitung der zulässigen Orientierungswerte am Gebäude Selbsthilfstrasse 2a ist unter Einbeziehung aller vorgenannten Aspekte vertretbar.
Es werden daher keine Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz der vorhandenen Wohnbebauung notwendig.

12. Lufthygiene

Das Umweltamt hat eine Luftschadstoffberechnung für Dortmund erstellt. Es wurde geprüft, ob für das Plangebiet Luftschadstoffbelastungen zu erwarten sind, die die Grenzwerte der 22. BImSchV (Feinstaubverordnung) überschreiten. Bei Verkehrsmengen von < 15.000 Kfz/Tag, dies trifft auf die Straßen Am Heisterbach und Selbsthilfstraße zu, werden im Normalfall die Grenzwerte der 22: BImSchV eingehalten. Aus Sicht der verkehrsbedingten Schadstoffe bestehen daher keine Bedenken.

13. Altlasten / Methanausgasungen / Bergbauliche Einwirkungen

In der Karte über Altstandorte/Altablagerungen und sonstige Bodenverunreinigungen sind für den Planbereich keine Hinweise über Altlasten bzw. Altablagerungen enthalten. Im Rahmen des bereits erwähnten Baugrundgutachtens war eine detaillierte umweltrelevante Beurteilung somit nicht erforderlich. An den entnommenen Bodenproben wurden keine optischen oder geruchlichen Auffälligkeiten hinsichtlich möglicher Belastungen mit umweltrelevanten Schadstoffen festgestellt.

Auf der Arbeitskarte der potenziellen Methangasaustritte im Stadtgebiet Dortmund liegt der Planungsbereich in der Zone 0. Dies bedeutet, dass Methangasaustritte nicht zu erwarten sind.
Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Admiral“. Gemäß Aussage der Bergwerksfeldeigentümerin, Alte Haase GmbH, ist von dort kein Bergbau umgegangen. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass aufgrund von geologischen Gegebenheiten ein im Grubenbild unverzeichneter, „wilder“ Bergbau betrieben wurde. Vor diesem Hintergrund wird den Bauherrn über einen Hinweis im Bebauungsplan empfohlen, vorsorglich eine entsprechende Aktenrecherche bei der zuständigen Behörde vorzunehmen.

14. Kampfmittel

Das Bebauungsplangebiet liegt nicht in einer Kampfmittelverdachtsfläche aus dem 2. Weltkrieg. Es kann aber nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass sich Kampfmittel im Erdreich befinden.
Weist bei Durchführung des Bauvorhabens der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch das Ordnungsamt der Stadt Dortmund oder die Polizei zu verständigen.
Der Sachverhalt ist als Hinweis im Bebauungsplan enthalten.

15. Denkmalschutz und Denkmalpflege

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

16. Städtebauliche Zahlenwerte

Allgemeines Wohngebiet	ca. 4.248 m²
Öffentliche Verkehrsfläche, Mischverkehr	ca. 1.164 m²
Öffentliche Verkehrsfläche, Separationsprinzip	ca. 274 m²
Geltungsbereich insgesamt	ca. **5.686 m²**

17. Kosten

Entwässerung:	ca. 320.000,00 €
Straße:	ca. 220.00,00 €.

Der Bebauungsplan wird durch einen Vorhabenträger entwickelt, zu dessen Lasten die Planungs- und Durchführungskosten für diesen Bebauungsplan gehen.
Die Kanalbaukosten werden von der Stadt Dortmund in 5 Jahren aus dem Gebührenhaushalt rückerstattet. Daher entstehen der Stadt Dortmund durch die Planung keine Kosten.
Die Kostenverpflichtungen werden mit dem Vorhabenträger in einem Erschließungsvertrag vereinbart, für den die Tiefbauverwaltung zuständig ist.

Dortmund, den 4. Mai 2009

W i l d e
Ltd. Städt. Baudirektor