1. Ausfertigung

Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Hö 265 - Seniorenresidenz Limburger Postweg -

Satzungsfassung

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und
Bauordnungsamt

Inhalt

Teil A Begründung

1. Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation 1

2. Bestehendes Planungsrecht und übergeordnete Planungen 1

3. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung 3

4. Städtebauliches Konzept 3

5. Art und Maß der baulichen Nutzung 3

6. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen 4

7. Verkehrliche Erschließung / ruhender Verkehr 5

8. Umweltprüfung und Umweltbelange 5

8.1 Umweltbericht 6
8.2 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz 8
8.3 Artenschutz 9
8.4 Anwendung der Bodenschutzklausel 9
8.5 Monitoringverfahren 10
8.6 Immissionen 10
8.7 Altlasten 11
8.8 Methanausgasungen 11
8.9 Kampfmittel 11
8.10 Flugsicherheit 12

9. Ver- und Entsorgung 12

9.1 Niederschlagswasserableitung 12
9.2 Schmutzwasser 13
9.3 Energiekonzept 13
9.4 Versorgungsleitungen 13

10. Fließgewässer und Hochwasserschutz 14

11.	**Bergbau**	**15**
12.	**Kosten**	**15**
13.	**Flächenbilanz**	**15**

1. Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Hö 265 umfasst im Stadtbezirk Hörde, Ortsteil Wellinghofen, den Bereich zwischen dem Limburger Postweg im Nordosten, der Köperstraße im Südwesten, dem evangelischen Friedhof im Südosten und dem evangelischen Gemeindehaus an der Overgünne im Norden.

Der Planbereich umfasst eine ca.8.730 m² umfassende, unbebaute Teilfläche des Grundstückes der evangelischen Kirchengemeinde Wellinghofen am Limburger Postweg. Der überwiegende Teil des Planbereiches wird als Intensivgrünland bewirtschaftet. Im südöstlichen Teil befindet sich eine Erd- und Kompostlagerfläche des angrenzenden Friedhofes, zum Teil mit versiegelten Flächen. Diese Lagerflächen sind entlang des Limburger Postweges und entlang der angrenzenden Grünlandfläche mit Baumhecken eingefasst. Ebenso sind die westlichen und die nördlichen Grundstücksgrenzen mit Baumhecken bestanden. Die nördliche Baumhecke steht zum Teil auf dem Nachbargrundstück. Deren Kronenbegrenzungslinie ragt jedoch auf die Vorhabenfläche aus. Im Süden und Osten schließen Friedhöfe an den Planbereich an. Die westliche Grenze bildet ein unversiegelter Fußweg, der nördlich in die Köperstraße mündet. Westlich davon grenzen Gartenbrachen an.

Der verrohrte Admiralbach kreuzt die Vorhabenfläche. Entlang der westlichen Plangrenze verläuft ein Graben, der im südlichen Abschnitt in eine Verrohrung mündet.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die Flächen zum Nachweis des ökologischen Ausgleichs sowie des freiwilligen 1:1-Flächenausgleichs (siehe Kap. 8) lediglich nachrichtlich dargestellt. Die Fläche des städtischen Ökopools Deusener Wiesen wird mit Gemarkung Deusen, Flur 2, Flurstück 746 (teilweise) und die städtische Fläche zum Nachweis des 1:1-Flächenausgleichs mit Gemarkung Holzen, Flur 12, Flurstück 603 (teilweise), benannt.

2. Bestehendes Planungsrecht und übergeordnete Planungen

Ziele der Raumordnung und der Landesplanung

Der Regionalplan Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund - westlicher Teil vom 09.08.2004 trifft für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die Darstellung „Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)“. Somit entsprechen die Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Hö 265 den Darstellungen des Regionalplanes.

Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan vom 31.12.2004 stellt im Änderungsbereich "Grünfläche - Grünverbindung" dar. Die geplanten Festsetzungen des vorhabenbezoge-

nen Bebauungsplanes weichen von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Aus diesem Grunde ist eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich (13. Änderung), die nach § 8 Abs. 3 BauGB gleichzeitig mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durchgeführt wird (sog. Parallelverfahren). Im Zuge dieses Änderungsverfahrens wird bei der Bezirksregierung Arnsberg die Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 32 des Landesplanungsgesetzes abgefragt.

- Festsetzungen des Landschaftsplanes Dortmund-Süd

Die Entwicklungskarte zum rechtskräftigen Landschaftsplan Dortmund-Süd stellt den südöstlichen Bereich der Vorhabenfläche mit den Entwicklungszielen $8/1.7$ - Beibehaltung der Funktion/Erhaltung - dar. Diese Teilfläche beinhaltet nur die dem Friedhof zugeordnete Funktionsfläche Lager für Erde und Friedhofsabfälle.

Zur Wiesenfläche im Plangebiet und zu den übrigen Freiflächen außerhalb des Plangebietes, bezogen auf einen Freiraum zwischen den Straßen Overgünne und Auf den Porten, stellt der Landschaftsplan das Entwicklungsziel 1.20 - Erhaltung - dar. In der textlichen Ausführung erfolgt die Darlegung, dass der Entwicklungsraum eine mittlere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz aufweist und eine bedeutende Erholungsfunktion auf Grund der Lage inmitten eines Siedlungsgebietes besitzt. Die Ziele der Landschaftsentwicklung lauten für diesen Entwicklungsraum: Erhalt der Gehölze und Brachflächen und Vermeidung weiterer Zersiedlung. Die Überplanung der Flächen westlich der Straße Limburger Postweg erfordert eine Anpassung des Landschaftsplanes. Mit der Rechtsverbindlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Hö 265 treten diesem widersprechende Darstellungen des Landschaftsplanes Dortmund-Süd für das Plangebiet außer Kraft (§ 29 Abs. 4 Landschaftsgesetz NW). Das Einvernehmen mit dem Träger der Landschaftsplanung wurde herbeigeführt.

Bezogen auf das Plangebiet beinhaltet die Festsetzungskarte zum Landschaftsplan keine Festsetzungen.

Bestehendes Planungsrecht

Für den Planbereich besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan.
Der Bereich ist planungsrechtlich als Außenbereich (§ 35 BauGB) einzustufen.

- Ausführungen zu den nachrichtlich dargestellten Flächen

Hierzu werden keine planerischen Vorgaben herangezogen, da der vorhabenbezogene Bebauungsplan zu den Flächen keine Festsetzungen trifft, sondern sie lediglich nachrichtlich darstellt.

3. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Vor dem bekannten Hintergrund der demographischen Entwicklung der Stadt Dortmund mit einer Zunahme der Altersgruppen über 65 Jahre beabsichtigt der Vorhabenträger, auf dem beschriebenen Teilgrundstück am Limburger Postweg eine Wohnanlage für ältere Bürgerinnen und Bürger zu errichten (Senioren-Residenz). Insgesamt sollen ca. 78 Wohneinheiten realisiert werden. Das Wohnungsangebot soll ergänzt werden um weitere Dienstleistungseinrichtungen wie Arztpraxis, Physiotherapie und Büro der Diakonie.

Für die geplante Nutzung bietet das Grundstück sehr gute Standortvoraussetzungen, da es in unmittelbarer Nähe zum Ortskern Wellinghofen liegt, gleichzeitig jedoch auch die Voraussetzungen für ein ruhiges Wohnen mit entsprechenden Naherholungsmöglichkeiten bietet.

4. Städtebauliches Konzept

Das geplante Bauvorhaben besteht aus einem viergeschossigen Gebäudeensemble mit insgesamt fünf Einzelgebäuden und ca. 77 Wohneinheiten. Der Vorhabenträger, Residenz Wohnbau GmbH & Co. KG, hat mit der Eigentümerin des Grundstücks, der Evangelischen Kirchengemeinde Wellinghofen, einen Erbbaurechtsvertrag geschlossen, der hinsichtlich der Errichtung und Nutzung von Bauwerken bestimmt, dass der Erbbauberechtigte berechtigt und verpflichtet ist, auf dem Erbbaugrundstück mehrere Wohngebäude mit insgesamt ca. 70 Wohneinheiten zu errichten. Die geplanten 77 Wohneinheiten entsprechen in der Größenordnung dieser vertraglichen Vereinbarung. Im Untergeschoss des Gebäudekomplexes ist eine Tiefgarage geplant. Den Gebäudeabschluss bildet ein flach geneigtes Walmdach.

Die Erschließung des Grundstückes erfolgt ausschließlich über den Limburger Postweg. Der Bebauung vorgelagert wird eine Vorfahrt mit Besucherstellplätzen. Die notwendigen Stellplätze der Wohnanlage werden insgesamt in der Tiefgarage untergebracht. Das Gebäudeensemble soll im westlichen Bereich des Grundstücks um einen Garten ergänzt werden. Durch die Freilegung und Verschwenkung des z. Z. über das Grundstück fließenden Admiralbaches und eine zusätzlich geplante „Teichfläche", die der Regenwasserretention dient, werden weitere naturnahe Landschaftselemente in das Gesamtkonzept integriert. Der alte Baumbestand am Nord- und Westrand des Baugrundstückes soll erhalten werden.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Neben der primären Wohnfunktion sollen auch wohnergänzende Funktionen in dem Gebäudekomplex untergebracht werden, die mit dem Konzept einer Seniorenresi-

denz in Verbindung stehen, beispielsweise Arztpraxis und Praxis für Physiotherapie, so dass die Festsetzung als WA-Gebiet dem geplanten Gebietscharakter entspricht.

Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden hingegen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da diese Nutzungen mit dem angestrebten Gebietscharakter nicht vereinbar sind.
Im festgesetzten Nutzungsrahmen sind gem. § 12 Abs. 3a BauGB nur solche Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung der Grund- und Geschossflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.
Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt. Hierin eingeschlossen sind die Stellplätze mit ihren Zufahrten und die Tiefgarage als bauliche Anlage unterhalb der Geländeoberfläche.

Entsprechend der zulässigen Zahl von vier Vollgeschossen wird die zulässige Geschossflächenzahl, bezogen auf die Grundstücksfläche, auf 0,9 festgesetzt. Das gem. § 17 Abs. 1 BauNVO für WA-Gebiete höchstzulässige Maß von 1,2 wird somit nicht ausgeschöpft. Die festgesetzte bauliche Dichte entspricht damit in angemessener Weise der Ortsrandlage und der städtebaulichen Zielsetzung einer Wohnanlage in einer parkähnlichen Umgebung.

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird über die maximal zulässige Traufhöhe (146,20 m ü. NN) und Firsthöhe (147,50 m ü. NN) bestimmt. Dies entspricht bei einer für den gesamten Gebäudekomplex auf ca. 133,40 m ü. NN geplanten Eingangs- und Erdgeschosshöhe einer Traufhöhe von ca. 12,80 m bzw. einer Firsthöhe von ca. 14,10 m.

6. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Der Gebäudekomplex wird in offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert, die dem städtebaulich-architektonischen Entwurf folgen. Auf der Südseite wird der für die geplante Gewässeroffenlegung des Admiralbaches notwendige Freiraum gesichert. Hier erfolgt für den künftigen Gewässerstreifen einschließlich der Uferrandbereiche gem. § 9 Abs. 1, Nr. 16 BauGB die Festsetzung einer Wasserfläche sowie einer Fläche für die Wasserwirtschaft.

7. Verkehrliche Erschließung / ruhender Verkehr

Das Plangebiet wird ausschließlich über den Limburger Postweg an das öffentliche Straßennetz angebunden. Der Limburger Postweg erschließt heute den kleinen Siedlungsbereich Admiralstraße / Zum Ihnedieck mit wohnbaulicher und gewerblicher Nutzung sowie das Freibad Wellinghofen. Im Nordwesten bindet der Limburger Postweg an die Overgünne und im Südosten an die Brücherhofstraße an. Zur Aufnahme des durch das Vorhaben ausgelösten zusätzlichen Verkehrsaufkommens ist der Limburger Postweg ausreichend leistungsfähig.

Erforderlich wird jedoch die Fortführung des im nordwestlichen Abschnitt des Limburger Postweges vorhandenen Gehweges in südöstliche Richtung bis zur Höhe des Friedhofseinganges, um eine durchgängige Fußwegeverbindung bis zur Overgünne herzustellen. Fußläufig wird das geplante Vorhaben darüber hinaus über die Köperstraße an den Ortskern von Wellinghofen angebunden.

Die geplante Seniorenresidenz liegt in fußläufiger Entfernung zu nachfolgenden Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs: Unmittelbar im Kreuzungsbereich Overgünne / Limburger Postweg befindet sich in ca. 180 m Entfernung zum Plangebiet die Haltestelle Limburger Postweg der Buslinie 438 Holzwickede-Landskrone - Hacheney, die montags bis freitags tagsüber im 30-Minutentakt, samstags und sonntags tagsüber im 60-Minuten-Takt verkehrt. Sie bietet in Hacheney Anschluss an die Stadtbahnlinie U 49 Hacheney - Hauptbahnhof.

Im Ortskern Wellinghofen befindet sich in einer fußläufiger Entfernung von ca. 400 m die Haltestelle Wellinghofen, die von den Linien 441 Wellinghofen - Hörde, 442 Syburg / Höchsten - Hörde, 443 Godefriedstraße - Hacheney und 447 Hacheney – Huckarde bedient wird. Die Buslinien fahren tagsüber montags bis freitags im
20-Minuten-Takt, samstags im 20- oder 30- Minuten-Takt und sonntags im 30- oder 60- Minuten-Takt. In Richtung Hörde ergibt sich mit den Buslinien 441 und 442 montags bis freitags und samstags tagsüber ein 10- Minuten-Takt, in Richtung Hacheney mit den Buslinien 443 und 447 montags bis freitags tagsüber ebenfalls ein 10- Minuten-Takt. Im Abendverkehr fährt die Buslinie 442 im 30- Minuten-Takt.

Der mit dem Vorhaben einhergehende Stellplatzbedarf wird überwiegend auf dem Grundstück in einer Tiefgarage untergebracht. Darüber hinaus stehen vor dem Gebäude weitere Stellplätze oberirdisch zur Verfügung.

8. Umweltprüfung und Umweltbelange

Die im Bebauungsplanverfahren zu erfassenden Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind als Abwägungsmaterial zu

ermitteln und zu bewerten. Dies erfolgt in einer Umweltprüfung, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben sowie zu bewerten sind. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil B der Begründung zum Bebauungsplan (Teil A). Dem Umfang und dem Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping) stimmten die beteiligten Behörden in der Scopingbeteiligung zu.

8.1 Umweltbericht

Der Umweltbericht wurde vom Landschaftsarchitekturbüro Küdde, Münster, erstellt. Der Umweltbericht beinhaltet auch eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz sowie die notwendigen Ausgleichsnachweise.
Nachfolgend wird eine Zusammenfassung der planungsrelevanten Ergebnisse des Umweltberichts vorgenommen; detaillierte Ausführungen können dem Umweltbericht als gesonderten Teil der Begründung entnommen werden.

Umweltzustand im Untersuchungsraum

Die Ausgangssituation im Untersuchungsraum wird von der Lage am grünbetonten Siedlungsrand bestimmt. Alter Baumbestand, große Friedhofsflächen und vereinzelte Wohnbebauung sind durchsetzt mit einzelnen landwirtschaftlichen Flächen. Der Wert des Eingriffsraumes besteht vor allem in dem zahlreichen Baumbestand sowie den Freirauminseln. Boden, Grundwasser und Klima sind von durchschnittlicher Wertigkeit. Die Verrohrung des Admiralbaches stellt eine deutliche Vorbelastung des Schutzgutes Wasser dar. Der Untersuchungsraum weist ein Entwicklungspotenzial für Grünverbindungen mit Naherholungsfunktion und Biotopvernetzungsfunktion entlang den Bachtälern auf.

Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter

- Schutzgut Mensch: Durch die geplante Wohnnutzung ist keine erhebliche Zunahme von Verkehrslärm oder von Schadstoffimmissionen zu erwarten. Es werden keine bestehenden Flächen mit Freizeit- und Erholungsfunktion beansprucht.
- Schutzgut Fauna und Flora: Verlust an Lebensraum durch Versiegelung und Überbauung von Biotoptypen mit geringer und mittlerer Wertigkeit (überwiegend Intensivgrünland und Lagerfläche) sowie Verlust von 10 nach Baumschutzsatzung geschützten Bäumen.
- Schutzgut Boden: Innerhalb des ca. 8.600 m² umfassenden Plangebiets werden durch Überbauung einschließlich der Anlage von Stellplätzen ca. 3.500 m² versiegelt. Auf diesen Flächen geht die natürliche Bodenfunktion verloren.
- Schutzgut Wasser: Keine erheblichen Auswirkungen auf das Grundwasser, da das Niederschlagswasser ortsnah eingeleitet werden soll. Mit der Ver-

schwenkung und Offenlegung des Admiralbachs erfolgt eine deutliche Aufwertung des Schutzguts Wasser. Das Niederschlagswasser wird dem offen gelegten Admiralbach gedrosselt zugeleitet.

- Schutzgut Klima und Luft: Keine relevante Beeinträchtigung durch Luftschadstoffe. Geringe Beeinträchtigung der Funktion als Frischluftentstehungsgebiet.
- Schutzgut Landschaft: Veränderung des Landschaftsbildes und des Siedlungsrandes durch viergeschossigen Gebäudekomplex. Minderung durch Eingrünung. Durch die Bebauung des Freiraumes innerhalb eines sogenannten „Freiraumkreuzes" wird das Entwicklungspotenzial für Grünverbindungen eingeschränkt.
- Schutzgut Sach- und Kulturgüter: Keine Auswirkungen erkennbar.

Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen, Baumersatz sowie Grünplanung

Zur **Minderung und Vermeidung** des Eingriffs werden u. a. Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen sowie zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a) und b) BauGB getroffen. Folgende Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen werden gemäß Umweltbericht im Einzelnengetroffen:

- Vermeidung durch Erhalt geschützter Bäume an der Köperstraße und im nördlichen Randbereich des Plangebiets;
- Vermeidung durch Erhalt der Grabenstruktur entlang der Köperstraße;
- Verminderung durch Begrünungsmaßnahmen der Tiefgarage sowie Pflanzung einer Strauchhecke entlang des Fußweges im Westen;
- Verminderung, aber auch Ersatz durch Anpflanzung von Bäumen als Baumersatz gemäß Baumschutzsatzung entlang des Limburger Postweges und des Fußweges südlich der Köperstraße. Gleichzeitig dienen die Bepflanzungen zur Anreicherung des Landschaftsbildes;
- Verminderung durch Rückhaltung der Niederschlagswässer auf dem Grundstück über ein Retentionsbecken und gedrosselte Einleitung in den Admiralbach;
- In einem separaten wasserrechtlichen Verfahren nach Wasserhaushaltsgesetz wird die Planung zur Verschwenkung, Offenlegung und Eingrünung des Admiralbaches abgestimmt. Nach Fertigstellung wird dieser Teilabschnitt zu einer landschaftlichen Anreicherung führen.

Infolge der Überplanung von 10 nach Baumschutzsatzung geschützter Laubbäume sind insgesamt 12 **Ersatzbäume** im Stammumfang 20/25 cm im Plangebiet zu pflanzen. Der Umweltbericht beinhaltet die entsprechenden Baumlisten. Ebenso unterbreitet er Vorschläge zur Pflanzenauswahl (7 Ahorn entlang Limburger Postweg; 5 Eschen oder Stiel-Eichen entlang des Fußweges am Graben). Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt die insgesamt 12 Standorte für diese Baumpflanzungen mittels Pflanzgebot gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB fest. Somit kann der vollständige Baumersatz nachgewiesen werden. Die Verpflichtung fließt in den Durchführungsvertrag ein.

Die **Grünplanung** sieht die o. g. Baumpflanzungen sowie die Herstellung einer freiwachsenden Strauchhecke entlang des Fußweges zwischen Köperstraße und Friedhof vor. Die Freifläche westlich der Gebäude wird als Garten hergerichtet.

8.2 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Im Umweltbericht werden über die Maßnahmen zur Eingriffsminderung und -vermeidung hinaus auch die Maßnahmen zur Kompensation der verbleibenden Eingriffe geregelt. Das Ausgleichserfordernis erfolgt anhand einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanz. Der Bestandswertigkeit in Höhe von **68.820 Wertpunkten** steht unter Einbeziehung der im Plangebiet vorgesehenen Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen eine errechnete Planungswertigkeit in Höhe von **31.225 Wertpunkten** gegenüber. Das Restausgleichserfordernis in Höhe von **minus 37.595 Wertpunkten** wird nicht über eine Ausgleichsfläche nachgewiesen, sondern durch Abbuchung sogenannter „Ökopunkte" aus dem städtischen Ökokonto Deusener Wiesen (siehe auch Kap. 1). Hierbei erwirbt der Vorhabenträger in Abstimmung mit dem Umweltamt und dem Liegenschaftsamt die o. g. Ökopunkte. Die Verbuchung erfolgt beim Umweltamt. Die Konditionen sowie die Verpflichtung zur monetären Ablösung der 37.595 Ökopunkte ist Bestandteil des Durchführungsvertrages Teil B. Somit kann der Vollausgleich erzielt werden.

Die Planungsabsicht weicht von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab und macht eine Änderung des Flächennutzungsplanes (13.Änderung) im Parallelverfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich. Die Änderung der dargestellten Grünfläche erfolgt zu Gunsten der geplanten Wohnbaufläche.
Gemäß des Beschlusses des Ausschusses für Umwelt, Stadtentwicklung und Wohnen der Stadt Dortmund vom 10.06.1998 ist für die bauliche Inanspruchnahme nicht besiedelter Freiraumflächen der freiwillige ökologische Ausgleich, sprich über die gesetzliche Eingriffsregelung hinaus die Bereitstellung eines flächenidentischen Ersatzes notwendig und im Planverfahren mitzuregeln.
Der Nachweis für den freiwilligen 1:1-Flächenausgleich wird auf einem städtischen Flurstück an der Syburger Straße erbracht (siehe auch Kap. 1). Unter Berücksichtigung und somit Abzug der Fläche für die Offenlegung des Admiralbaches ergibt sich hier ein Flächenbedarf in Höhe von 7.250 m² (8.600 m² minus 1.350 m²).[1] Hierzu zahlt der Vorhabenträger der Stadt Dortmund einen resultierenden Entschädigungsbetrag. Die Fläche wird zudem nach Zahlung eines Betrages für die dauerhafte Entwicklungspflege dem Umweltamt übertragen und soll der kontrollierten Sukzession überlassen werden. Beide Beträge zur Entschädigung und zur Entwicklungspflege werden ebenfalls im Durchführungsvertrag Teil B geregelt.

[1] Die Größe von 8.600 m² bezieht sich auf das Erbbaurechtsgrundstück. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 8.730,00 m² und bezieht eine Teilfläche des Limburger Postweges zur Anlegung des Gehweges ein.

8.3 Artenschutz

Aufgrund der Novelle des Bundesnaturschutzgesetzes - BNatSchG - vom 25. März 2002, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 12. Dezember 2007, kommt dem Artenschutz eine besondere Bedeutung zu. § 42 und § 43 BNatSchG definieren bestimmte Verbotstatbestände für alle besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten. Gleichzeitig zeigt das Gesetz in Übereinstimmung mit der europäischen FFH- und Vogelschutzrichtlinie Spielräume auf, um akzeptable und im Vollzug praktikable Ergebnisse bei der Anwendung der Verbotstatbestimmungen zu erzielen.

Die im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung zu berücksichtigenden, besonders und streng geschützten Arten - sog. "planungsrelevante Arten" - sowie die Prüfinhalte und die Vorgehensweise bei der Prüfung sind in der Broschüre "Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen" des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen beschrieben. Dies erfolgt im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages, welcher Bestandteil des Umweltberichtes ist.

Beim Auftreten besonders oder streng geschützter Arten ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass diese entweder an Ort und Stelle erhalten werden können oder dass benachbarte Lebensräume so ausgestattet bzw. optimiert werden, dass die Arten dort neue oder verbesserte Lebensbedingungen vorfinden. Diese Forderung bezieht sich auf den Fortbestand von Populationen, nicht auf das Überleben von Einzelindividuen.

Als möglicherweise im Plangebiet vorkommende planungsrelevante Arten sind laut Aussagen im Umweltbericht des Büros Küdde die beiden Fledermausarten Breitflügelfledermaus und Zwergfledermaus zu nennen. Der Eingriffsraum könnte Teil des Nahrungsbiotops dieser Tierarten sein. Aufgrund der Aktionsräume der Fledermausarten von 1,5 bis 5 km² spielen das weniger als 1 ha große Grünland und die angrenzenden Gehölzstrukturen im Eingriffsraum vermutlich nur eine untergeordnete Rolle. Bei Durchführung des Planvorhabens wird von keiner erheblichen Beeinträchtigung möglicher Fledermausvorkommen ausgegangen. Zusammenfassend sind keine artenschutzrechtlichen Verbotsbestände für planungsrelevante Tierarten zu erwarten. Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung wurden durch die untere Landschaftsbehörde im Zuge der Offenlegung geprüft und für zutreffend erachtet.

8.4 Anwendung der Bodenschutzklausel

Die Aspekte der Bodenschutzklausel gemäß § 1a Abs. 2 BauGB schreiben den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden vor. Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiraum sollen die Wiedernutzbarmachung von Flä-

chen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung haben. Darüber hinaus sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die genannten Grundsätze sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

Wie unter Pkt. 3 dargelegt, dient das geplante Vorhaben der Bereitstellung von Wohnraum für vornehmlich ältere Bürgerinnen und Bürger. Auf Grund der bekannten demographischen Entwicklung mit einer deutlichen Zunahme der oberen Altersgruppen ist ein erkennbarer Wohnraumbedarf gegeben. Die Bevölkerungsentwicklung ist gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen.

Innerhalb des Ortsteils Wellinghofen stehen keine bebauten oder ehemals bebauten Flächen für eine Wiedernutzung zur Verfügung. Ebenso stehen innerhalb des bebauten Siedlungsbereiches keine kurzfristig verfügbaren Grundstücksflächen für eine Nachverdichtung zur Verfügung.

In Abwägung zwischen den Belangen der Wohnraumversorgung und der Verringerung der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme wird hier der Bereitstellung von Wohnbauflächen in Ortsrandlage der Vorrang eingeräumt.

8.5 Monitoringverfahren

Gemäß § 4c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und um in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Dieser Prozess wird als Monitoring bezeichnet. Entsprechende Überwachungsmaßnahmen skizziert der Umweltbericht im Kapitel 10.

Durch stichprobenartige Kontrolluntersuchungen, die ab ca. 2 Jahren nach Rechtskraft durchgeführt werden, wird durch das Stadtplanungs- und Bauordnungsamt überprüft, ob die geplante Funktionserfüllung der verschiedenen Maßnahmen (u.a. der Festsetzungsinhalte) tatsächlich greift. Bei festgestellten Abweichungen von den Maßnahmenzielen können dann erforderliche Maßnahmenkorrekturen und –ergänzungen in Abstimmung mit beteiligten Fachämtern vorgenommen werden, um möglichen Fehlentwicklungen entgegenzuwirken.

8.6 Immissionen

Lärm

Der Limburger Postweg weist gegenwärtig eine tägliche Verkehrsbelastung von 1.430 Kfz/24 h auf. Dies entspricht einer mittleren stündlichen Verkehrsstärke von 82 Kfz/h im Tageszeitraum und von 14 Kfz/h im Nachtzeitraum.
Durch den Neubau der Seniorenresidenz wird sich das Verkehrsaufkommen um ca. 150 Kfz-Fahrten/24 h erhöhen. Die Prognoseverkehrsbelastung 2015 (all-

gemeine Verkehrsentwicklung inkl. Neuverkehr Seniorenresidenz) wurde mit 1.550 Kfz/24 h ermittelt.
Die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55/45 dB (A) tags/nachts werden bei dieser geringen Verkehrsbelastung an den geplanten Wohngebäuden nicht überschritten.

Die geplante Wohnnutzung Seniorenresidenz hat auf das umliegende Straßennetz Overgünne und Wellinghofer Amtsstraße im Hinblick auf die Verkehrs- und Immissionsbelastung nur marginalen Einfluss. Die Verkehrsbelastung auf der Overgünne steigt bis 2015 von 8.200 Kfz/24 h auf 9.400 Kfz/24 h an, die Belastung auf der Wellinghofer Amtsstraße von 9.100 kfz/24 h auf 10.500 Kfz/24 h. Die Verkehrszunahme wird somit durch die allgemeine Verkehrsentwicklung bestimmt. Die durch die Neunutzung Seniorenresidenz verursachten Zusatzverkehre haben auf die Immissionssituation keinen relevanten Einfluss.
Auf das Plangebiet wirken keine erkennbaren, relevanten Immissionen ein, die eine Festsetzung von Schutzmaßnahmen erforderlich machen würden.

Luft
Auf Grund des geringen Verkehrsaufkommens des Limburger Postweges und der lockeren Randbebauung werden nach Ermittlung des Umweltamtes die Grenzwerte der 22. BImSchV eingehalten. Schadstoffbelastungen durch Benzol, Feinstaub und Stickstoffdioxid sind somit nicht zu erwarten.

8.7 Altlasten

Die Karte über "Altstandorte und Altablagerungen" der Stadt Dortmund enthält für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine Kennzeichnung.

8.8 Methanausgasungen

Die Karte der potenziellen Methangasaustritte im Stadtgebiet Dortmund (Stand: Januar 1999) unterteilt das Stadtgebiet in mehrere Bereiche hinsichtlich der Austrittswahrscheinlichkeit. Das Plangebiet liegt in der Zone 0 dieser Karte. Danach sind Methangasaustritte nicht zu erwarten.

8.9 Kampfmittel

Durch die Bezirksregierung Arnsberg (Kampfmittelbeseitigung) wurde eine Luftbildauswertung vorgenommen. Es wurde festgestellt, dass keine unmittelbare Kampfmittelgefährdung vorliegt. Wegen vereinzelter Bombardierungen kann jedoch eine - derzeit nicht erkennbare - Kampfmittelbelastung der Fläche nicht

gänzlich ausgeschlossen werden. Dementsprechend ist in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Hinweis aufgenommen worden, der die Anwendung der Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung für Baugrundeingriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr empfiehlt.

8.10 Flugsicherheit

Das Plangebiet liegt innerhalb der Kontrollzone und des Bauschutzbereiches des Flughafens Dortmund-Wickede. Hierdurch können sich Beschränkungen hinsichtlich der zulässigen Höhe von Bauwerken ergeben. Es wird empfohlen, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die Bauhöhenbeschränkung bei der zuständigen Luftfahrtsbehörde, der Bezirksregierung Münster abzufragen.

9. Ver- und Entsorgung

9.1 Niederschlagswasserableitung

Gemäß § 51a Landeswassergesetz ist das anfallende Niederschlagswasser auf dem vormals unbebauten Grundstück zu versickern oder in ein ortsnahes Gewässer einzuleiten.
Zur Einschätzung der Versickerungsfähigkeit der im Plangebiet anstehenden Böden wurde ein hydrogeologisches Gutachten aufgestellt[2]. Die vor Ort im Rahmen der Sondierbohrungen angetroffenen Untergrundverhältnisse weisen nach DIN 18130 mit einem k_f-Wert von $5{,}6 \times 10^{-8}$ m/s nur sehr schwach durchlässige Böden aus. Eine hinreichende Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden ist somit nicht gegeben.

Das anfallende Niederschlagswasser aller abflusswirksamen Flächen (Dach-, Wege- und Terrassenflächen, Tiefgaragenabdeckung) wird daher in den offenzulegenden Admiralbach eingeleitet. In Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde der Stadt Dortmund erfolgt die Einleitung in das Gewässer am Durchlass Köperstraße bereits 80 m unterhalb der Quelle. Eine Einleitung in größerer Entfernung zur Quelle vor dem Durchlass Limburger Postweg wird nicht verfolgt, weil der Drosselabfluss nur verrohrt bis zum Limburger Postweg geführt werden könnte.
Wegen der Quellnähe und der geringen Größe des Gewässers wird jedoch eine deutlich vom Gewässerbett getrennte Rückhaltung des 2-jährlichen Regenereignisses angeordnet, wobei der Drosselabfluss auf 5 l/s begrenzt wird.

Das erforderliche Speichervolumen des Rückhalteraumes für die unverschmutzten, versiegelten Flächen der Seniorenresidenz ist mit 41 m³ ermittelt worden.

---

[2] Büro für Angewandte Geowissenschaften BAG, BV Limburger Postweg in Dortmund – Regenwasserversickerung Bochum, 08. September 2008

Dieses Volumen wird in einer als Rasenmulde ausgebildeten Rückhaltefläche in der Größe von 130 m² geschaffen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält eine entsprechende Festsetzung des Rückhalteraumes als private Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser gem. § 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB. In diese Flächenfestsetzung einbezogen wird auch der Drosselabfluss bis zum Admiralbach.

Für die Einleitung des Niederschlagswassers in den Admiralbach ist ein Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. § 7 WHG bei der Unteren Wasserbehörde gestellt worden.

Der vorhandene Fanggraben zur Köperstraße entlang der westlichen Grundstücksgrenze soll in seiner bisherigen Funktion erhalten bleiben. Der Fanggraben wird künftig ebenfalls an den Admiralbach angebunden.

9.2 Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser der Neubebauung wird über einen, auf Kosten des Vorhabenträgers, neu zu verlegenden Schmutzwasserkanal im Limburger Postweg dem weiter südöstlich in der Admiralstraße liegenden Mischwasserkanal zugeführt und an das vorhandene Kanalsystem der Stadt Dortmund angeschlossen.

9.3 Energiekonzept

Das Energiekonzept beinhaltet Maßnahmen, die insgesamt die Anforderungen entsprechend dem "KfW-Niedrigenergiehausstandard 60" erfüllen.

Mit dem Vorhabenträger ist im Durchführungsvertrag, Teil B, der einzuhaltende Energiestandard verbindlich geregelt worden. Danach ist der Kfw-60-Standard der Kfw-Förderbank einzuhalten, d.h. der Jahres-Primärenergiebedarf darf nicht mehr als 60 kWH pro m² Gebäudenutzfläche betragen und der auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche des Gebäudes bezogene spezifische Transmissionswärmeverlust muss den in der Energiesparverordnung (EnEV 2007) angegebenen Höchstwert um mindestens 30 % unterschreiten.

9.4 Versorgungsleitungen

Entlang der westlichen Plangebietsgrenze verläuft eine Erdgasleitung DN 80 der Dortmunder Energie- und Wasserversorgung GmbH. Nach Mitteilung der DEW 21 wird diese Erdgasniederdruckleitung im Bereich von dem Gebäude Köperstraße Nr. 7 bis zum Limburger Postweg außer Betrieb genommen. Auf die Festsetzung eines Leitungsrechtes kann somit verzichtet werden.

10. Fließgewässer und Hochwasserschutz

In West-Ostrichtung verläuft z. Z. der Oberlauf des Admiralbaches in einer Verrohrung. Die Verrohrung liegt im Bereich der geplanten Bebauung und der geplanten Tiefgarage. Eine Verlegung der Verrohrung ist nach den heutigen Regeln der Technik nicht genehmigungsfähig. Es ist somit eine Offenlegung und Verschwenkung des Gewässers durchzuführen, welche künftig entlang der südlichen Grundstücksgrenze bis zum Limburger Postweg geführt wird. Dadurch wird zudem eine Möglichkeit geschaffen, das Niederschlagswasser der versiegelten Flächen des Bauvorhabens über eine Regenrückhaltung auf dem Grundstück an den renaturierten Streckenabschnitt des Admiralbaches anzubinden.

Die Offenlegung des Admiralbaches bedarf gem. § 31 Wasserhaushaltsgesetz (Umbau und Ausbau) der Plangenehmigung. Dieses wasserrechtliche Genehmigungsverfahren ist parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eingeleitet worden. Für die Verlegung und die naturnahe Umgestaltung des Admiralbaches ist im Bebauungsplan ein Streifen in einer Breite von 13,20 m als Wasserfläche/ Fläche für die Wasserwirtschaft gem. § 9 Abs. 1, Nr. 16 BauGB festgesetzt worden. Der Umweltbericht führt aus, dass dieser Vorhaltestreifen nicht Flächenbestandteil der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird, da die Fläche im wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren auf Grundlage eines landschaftspflegerischen Begleitplanes bilanziert wird.

Die Offenlegung und Eingrünung des Admiralbaches muss erfolgt sein, damit das Planvorhaben des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als erschlossen gelten kann. Schließlich soll das anfallende Niederschlagswasser der bebauten und versiegelten Flächen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes über ein Regenrückhaltebecken innerhalb der Gartenfläche dem Admiralbach gedrosselt zugeführt werden.

Der geplante Gebäudekomplex liegt mit seinem Erdgeschossniveau auf 133,40 m über NN und somit 0,8 m über dem Höhenniveau der Überlaufschwelle des Regenrückhaltebeckens. Auch beim 100jährigen Hochwasser staut der Admiralbach nicht über die Überlaufschwelle in das Regenrückhaltebecken, so dass der Gebäudekomplex ab der Erdgeschossebene nicht überflutungsgefährdet ist. Es bleiben sowohl ein ausreichendes Freibord an den Böschungen des Regenrückhaltebeckens von ca. 0,1 m als auch ein rückstaufreier Überlauf in den Admiralbach. Eine Hochwassergefährdung von Nachbargrundstücken ausgehend von der Entwässerungsanlage ist aufgrund der Geländehöhen ebenfalls nicht zu befürchten.

11. Bergbau

Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenem Bergwerksfeld „Admiral" der gleichnamigen bereits 1925 stillgelegten Zeche. Grubenfeldeigentümerin ist die Alte Haase Bergwerks-Verwaltungs-Gesellschaft mbH.

Nach Auskunft der Grubenfeldeigentümerin zeigen die Grubenbildaufzeichnungen, dass unter dem Plangebiet kein Bergbau umgegangen ist.
Allerdings kann wilder Bergbau nie ausgeschlossen werden. Von daher ist präventiv ein entsprechender Hinweis in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen worden.

12. Kosten

Die Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Hö 265 - Seniorenresidenz Limburger Postweg - obliegt dem Vorhabenträger, der Residenz Wohnbau Dortmund GmbH & Co. KG.
Die Stadt Dortmund schließt mit dem Vorhabenträger vor Abschluss des Satzungsverfahrens den Durchführungsvertrag - Teil B - ab. Gegenstand dieses Durchführungsvertrages - Teil B - sind insbesondere die Durchführung und die bürgschaftliche Sicherung der Maßnahmen u. a. zum Kanalbau, zur Anlage des Fußweges am Limburger Postweg, zu Bepflanzungsmaßnahmen, zum ökologischen Ausgleich, zum 1:1-Flächennachweis und zur Entwicklungspflege.

Die mit der Verschwenkung und Offenlegung des Admiralbaches verbundenen Planungs- und Baukosten werden in einem gesonderten Vertrag mit dem Tiefbauamt geregelt und erfasst.

Sämtliche mit dem Bauvorhaben verbundenen Kosten werden durch den Vorhabenträger finanziert. Der Stadt Dortmund entstehen somit keine Kosten.

13. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet (WA)		6.770,00 m²
davon: Überbaubare Fläche einschl. TGA	3.630,00 m²	
Fläche zur Regelung des Wasserabflusses (Admiralbach)		1.550,00 m²
Fläche für die private Regenrückhaltung (RRB)		200,00 m²
Straßenverkehrsfläche		210,00 m²

Plangebiet insgesamt	8.730,00 m²

Nachrichtliche Darstellungen:

Nachweis des ökologischen Ausgleichs in Form von 37.595 Ökopunkten im Ökokonto Deusener Wiesen (Flächenäquivalent =)	6.266,00 m²
Nachweis des 1:1-Flächenausgleichs an der Syburger Straße	7.250,00 m²

Dortmund, 06. April 2009

Wilde
Ltd. Städt. Baudirektor

Planverfasser:
Planquadrat Dortmund
Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur
Gutenbergstr. 34, 44139 Dortmund
☎ 0231 557114-0 🖷 0231 557114-99
eMail: info@planquadrat-dortmund.de

Als gesonderter Teil zu dieser Begründung gehört der Umweltbericht:

Landschaftsarchitektin Jutta Küdde: Umweltbericht (Endfassung) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hö 265 Seniorenresidenz Limburger Postweg, Stadt Dortmund sowie zur 13. Änderung des Flachennutzungsplanes, Münster, 3. April 2009

Weiterhin gehören zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan folgende Gutachten:

Büro für Angewandte Geowissenschaften BAG: BV Limburger Postweg in Dortmund – Regenwasserversickerung – Bochum, 08. September 2008

Schnittstelle Ökologie: Machbarkeitsstudie zur Offenlegung des Admiralbachs, Bochum, August 2007

Der Rat der Stadt hat am 25.06.2009 beschlossen, diese Begründung dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hö 265 – Seniorenresidenz Limburger Postweg - nach § 9 Abs. 8 i.V.m. § 12 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414/BGBl. III FNA 213-1) beizufügen.

Dortmund, dem 01.07.2009

Im Auftrage

Nickisch
Bereichsleiter