Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hö 265 Seniorenresidenz Limburger Postweg Stadt Dortmund sowie zur 13.Änderung des Flächennutzungsplanes

Auftraggeber:

Residenz Wohnbau Dortmund GmbH & Co.KG

Selkamp 12

44287 Dortmund

Aufgestellt: Münster, 3.April 2009

Verfasser:

JUTTA KÜDDE
Augustastraße 72
48153 Münster
www.juttakuedde.de
Tel: 0251-3842745
E-Mail: buero@juttakuedde.de

INHALTSVERZEICHNIS Seite

1. Einleitung 5

1.1 Anlass und Aufgabenstellung 5

1.2 Lage und Abgrenzung des Untersuchungsraumes 5

1.3 Kurzcharakteristik des Untersuchungsraumes 6

1.4 Umweltrelevante Fragestellungen für das Bebauungsplanverfahren 6

2. Rechtliche Rahmenbedingungen und methodische Vorgehensweise 6

2.1 Rechtliche Rahmenbedingungen 6

2.1.1 Bau- und Planungsrecht.....6

2.1.2 Umwelt- und Naturschutzrecht.....7

2.2 Methodische Vorgehensweise..... 7

2.2.1 Umweltprüfung 7

2.2.2 Eingriffsregelung 8

2.3 Ergebnisse des Scoping-Verfahrens 8

2.3.1 Abgrenzung des Untersuchungsraumes.....8

2.3.2 Festlegung des Untersuchungsrahmens 8

3. Alternativendiskussion 9

3.1 Standortbegründung für das Vorhaben..... 9

3.2 Städtebauliche Lösung am ausgewählten Standort 9

4. Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes.....9

4.1 Umsetzung des Vermeidungsprinzips im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 9

4.2 Umweltrelevante Festsetzungen des Bebauungsplanes..... 9

4.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung 9

4.2.2 Verkehrliche Erschließung 10

4.2.3 Entwässerung 10

4.3 Beschreibung des zu erwartenden Bedarfs an Grund und Boden sowie Art und Menge der zu erwartenden Emissionen 11

4.3.1 Flächenbedarf 11

4.3.2 Verkehrsmengen.....11

4.3.3 Immissionen 11

5. Planerische Vorgaben und Vorhaben für den Untersuchungsraum 12

5.1 Planungsverbindliche Vorgaben 12

5.1.1 Landes- und Regionalplanung 12

5.1.2 Landschaftsplanung 12

5.1.3 Bauleitplanung 13

5.2 Aussagen informeller Planungsinstrumente 14

5.2.1 Umweltplan Dortmund.....14

JUTTA KÜDDE • Augustastr. 72 • 48153 Münster • www.juttakuedde.de • Tel: 0251–3842745 • E-Mail: buero@juttakuedde.de

5.2.2 Umweltqualitätsziele zur Freiraumentwicklung 14
5.2.3 Stadtgrünplan 14
5.3 Zusammenfassende Wertung 14

6. Ermittlung und Bewertung der räumlichen Ausgangssituation 15

6.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter nach § 2 (1) UVPG (Empfindlichkeiten, Schutzwürdigkeiten, Vorbelastungen) 15
6.1.1 Menschen 15
6.1.2 Pflanzen und Tiere 16
6.1.2.1 Planungsrelevante Arten 19
6.1.3 Boden und Wasser 22
6.1.4 Luft und Klima 23
6.1.5 Landschaftsbild 23
6.1.6 Kultur- und sonstige Sachgüter 24
6.2 Grundbelastung des Raumes 24
6.2.1 Altstandorte und Altablagerungen 24
6.2.2 Luftschadstoffe und Gerüche 24
6.2.3 Schall und Erschütterung 24
6.3 Zusammenfassende Wertung des Umweltzustandes unter Berücksichtigung des Entwicklungspotentials der Schutzgüter im Untersuchungsraum 24

7. Ermittlung und Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter nach UVPG am Standort und im Einwirkungsbereich (§ 6 (3) Nr. 4 UVPG) 25
7.1 Menschen 25
7.1.1 Wohn- und Wohnumfeldfunktion 25
7.1.2 Erholungs- und Freizeitnutzung 25
7.1.3 Land- und Forstwirtschaft 25
7.2 Pflanzen und Tiere 25
7.2.1 Planungsrelevante Arten 28
7.3 Boden und Wasser 28
7.3.1 Boden 28
7.3.2 Wasser 28
7.4 Luft und Klima 28
7.5 Landschaftsbild 29
7.6 Kultur- und sonstige Sachgüter 29
7.7 Wechselwirkungen 29
7.8 Zusammenfassende Wertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen 30

8. Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verminderung von Umweltauswirkungen und zur Kompensation von Eingriffen 30

8.1 Ziele des landschaftspflegerischen Ausgleichskonzeptes 30

8.1.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Umweltauswirkungen 30

8.1.2 Maßnahmen zum Ausgleich nicht vermeidbarer Eingriffe 31

8.2 Eingriffs- / Ausgleichsbilanz 31

8.3 Festsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Bebauungsplan 32

9. Weitergehende Empfehlungen zur Umweltvorsorge im Bebauungsplan 33

10. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung des Bebauungsplanes (Monitoring) 33

11. Allgemein verständliche Zusammenfassung der Ergebnisse 35

12. Literatur- und Quellenverzeichnis 38

Anhang 1 Kostenschätzung

JUTTA KÜDDE • Augustastr. 72 • 48153 Münster • www.juttakuedde.de • Tel: 0251–3842745 • E-Mail: buero@juttakuedde.de

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Lage und Abgrenzung 5
Abb. 2: Auszug aus dem Landschaftsplan Dortmund 12

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Biotoptypenbewertung Bestand 17
Tabelle 2: Bewertung Ausgangssituation.....17
Tabelle 3: Liste der geschützten Bäume 18
Tabelle 4: Planungsrelevante Tierarten lt. LANUV Messtischblatt 4510 20
Tabelle 5: Bewertung Planung 26
Tabelle 6: Beeinträchtigung geschützter Bäume 27
Tabelle 7: Kompenstionsbedarf.....31

PLANVERZEICHNIS

Plan 1: Bestand M 1 : 1.000

Plan 2: Maßnahmen M 1 : 1.000

1. Einleitung

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

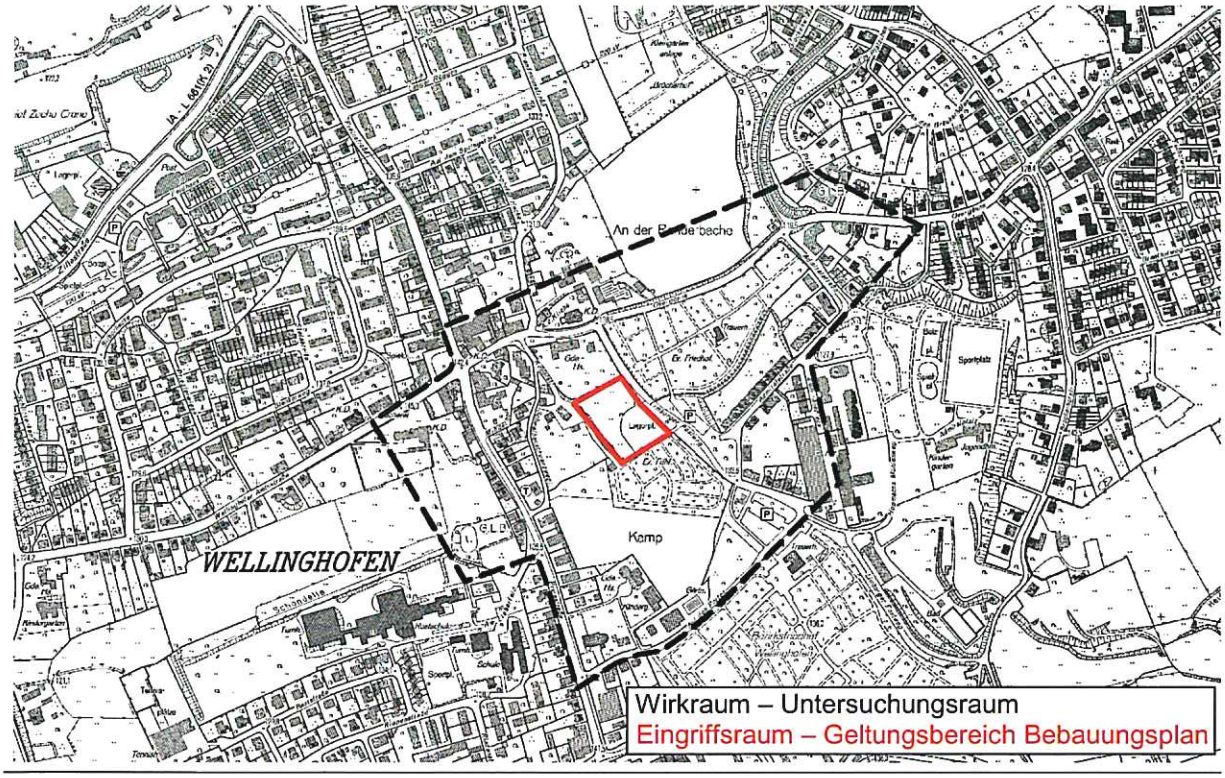
Der Rat der Stadt Dortmund hat am 28.11.2007 die Einleitung des Satzungsverfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hö 265 – Seniorenresidenz Limburger Postweg beschlossen um damit die planungsrechtliche Grundlage zur Errichtung einer Seniorenresidenz zu schaffen. Die Belange des Umweltschutzes sind entsprechend den Anforderungen der §§ 2 und 2a BauGB zu ermitteln und zu bewerten und im Umweltbericht als gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan darzulegen.

1.2 Lage und Abgrenzung des Untersuchungsraumes

Das Vorhaben liegt im Süden der Stadt Dortmund im Stadtbezirk Hörde, Ortsteil Wellinghofen in ca. 250 m Entfernung zum Ortskern. Das Bebauungsplangebiet hat eine Größe von ca. 8.600 m². Es wird im Osten durch den Limburger Postweg begrenzt, der Köperstraße im Westen, dem evangelischen Friedhof im Süden und dem Grundstück des evangelischen Gemeindehauses an der Overgünne im Norden.

Der Untersuchungsraum des Umweltberichtes gliedert sich in den unmittelbaren Eingriffsraum und den darüber hinaus gehenden Wirkraum. Der Eingriffsraum entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes, wobei für die Gewässeroffenlegung des Admiralbaches eine separate Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach § 31 WHG erarbeitet wird. Der Wirkraum berücksichtigt über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinaus angrenzende Flächen bzw. Nutzungen, die von Auswirkungen des Vorhabens betroffen sein könnten. Die genauen Abgrenzungen ergeben sich aus der folgenden Planabbildung:

Abb. 1: Lage und Abgrenzung



JUTTA KÜDDE • Augustastr. 72 • 48153 Münster • www.juttakuedde.de • Tel: 0251–3842745 • E-Mail: buero@juttakuedde.de

Der Untersuchungsraum für die Umweltprüfung sollte neben dem eigentlichen Bebauungsplangebiet die angrenzenden Lebensräume und Strukturen beinhalten. Der Wirkraum umfasst die Friedhofsfläche im Süden und Osten, die Gartenbrache im Osten und die bebauten Flächen mit Gärten an der Köperstraße, Overgünne und Schwalbenschwanzweg bzw. Preinstraße. Um Auswirkungen auf das Fließgewässer Admiralbach beurteilen zu können, ist eine Ausweitung des Untersuchungsraumes von der Quelle bis zur Mündung in den Marksbach erforderlich. Der im Westen angrenzende Quellbereich der Schondelle, westlich der Preinstraße, wird ebenfalls in den Untersuchungsraum einbezogen.

1.3 Kurzcharakteristik des Untersuchungsraumes

Der Eingriffsraum wird zum überwiegenden Teil als Intensivgründland bewirtschaftet. Im Südosten des Gebietes befindet sich eine Erd- und Kompostlagerfläche des angrenzenden Friedhofes, zum Teil mit versiegelten Flächen. Diese Lagerflächen sind entlang dem Limburger Postweg, entlang dem Friedhof im Süden und entlang der Grenze zur Grünlandnutzung im Norden mit Gebüsch und Baumhecken eingefasst. Zum Norden hin wird der Eingriffsraum durch eine Böschung begrenzt, die auf dem benachbarten Grundstück mit einer Baumhecke bestanden ist, deren Baumkronen auf die Vorhabenfläche ragen. Im Westen wird das Plangebiet von einem unversiegelten Fußweg begrenzt, der die Verbindung zwischen Köperstraße und Friedhof im Süden herstellt. Parallel zum Fußweg, entlang der Grünlandfläche verläuft ein Graben, der weiter südlich in die Verrohrung des Admiralbaches mündet. Der Fußweg wird von einzelnen alten Bäumen gesäumt, die zum Teil innerhalb des Plangebiets stehen. Die Vorhabenfläche wird von dem verrohrten Admiralbach gekreuzt.

Im Süden und Osten schließen sich Friedhofsflächen an, im Norden und Nordwesten der Siedlungsrand von Wellinghofen mit Wohnbebauung und Gartengrundstücken. Westlich des Fußweges befindet sich Gartenbrachland. Dort befindet sich auch der Quellbereich des Admiralbaches, der nach Querung der Vorhabenfläche im Osten in den Marksbach mündet.

1.4 Umweltrelevante Fragestellungen für das Bebauungsplanverfahren

Folgende umweltbezogene Fragestellungen und Themenkomplexe werden für das Bebauungsplanverfahren als relevant eingestuft und einer genaueren Betrachtung im Umweltbericht unterzogen:

- Auswirkung auf die Erholungseignung des Freiraums
- Kompensation des entstehenden Eingriffs in Natur und Landschaft
- Offenlegung des Admiralbaches

2. Rechtliche Rahmenbedingungen und methodische Vorgehensweise

2.1 Rechtliche Rahmenbedingungen

2.1.1 Bau- und Planungsrecht

Die im Bebauungsplanverfahren zu erfassenden Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 sowie § 1a BauGB sind gemäß § 2 Abs. 3 BauGB als Abwägungsmaterial zu ermitteln und zu bewerten. Dies erfolgt in einer Umweltprüfung, gem. § 2

Abs. 4 BauGB, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten sind. Gemäß § 2a BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans und zum Bebauungsplan. Seine inhaltlichen Anforderungen haben den Ausführungen der Anlage zu § 2 Abs. 4 BauGB zu genügen.

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sind möglichst frühzeitig abzustimmen (Scoping). Die Aspekte der Bodenschutzklausel gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sowie die Anwendung der Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB, unter Benennung der Vermeidung, Minderung und des Ausgleichs der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (§ 18 BNatSchG, §§ 4 ff. LG NW) sind in den Umweltbericht zu integrieren. Der Vorentwurf zum Umweltbericht ist zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung einzubringen.

Für die Offenlegung des Admiralbaches wird ein gesondertes Genehmigungsverfahren nach Wasserhaushaltsgesetz § 31 erforderlich. Die Genehmigungsunterlagen einschließlich dem landschaftspflegerischen Begleitplan zur Gewässeroffenlegung wurden vom Büro Schnittstelle Ökologie, Bochum, erarbeitet und im Januar 2009 bei der zuständigen Behörde eingereicht.

2.1.2 Umwelt- und Naturschutzrecht

Als Eingriffe in Natur und Landschaft gelten nach § 18 BNatSchG und §§ 4 ff. LG NW Veränderungen der Gestalt und der Nutzung von Grundflächen, welche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Der Verursacher eines Eingriffs ist gemäß §§ 4 und 5 LG NW verpflichtet vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen, ggf. sind Ersatzmaßnahmen an anderer Stelle als in dem durch den Eingriff betroffenen Raum durchzuführen. Die Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen müssen nach Art und Umfang geeignet sein, die durch den Eingriff gestörten Funktionen des Naturhaushaltes oder der Landschaft gleichwertig wieder herzustellen.

Werden als Folge des Eingriffs Lebensräume von im Untersuchungsraum wild lebenden Tierarten oder wildwachsenden Pflanzenarten der streng geschützten Arten nicht ersetzbar zerstört, so ist der Eingriff nur zulässig, wenn er aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt ist (§ 19 Abs. 3 BNatSchG und § 4a (4) LG NW). Gleiches gilt, wenn als Folge des Eingriffs Verbotstatbestände nach § 42 Abs. 1 i.V. m. Abs. 5 Änderung BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) ermittelt werden.

2.2 Methodische Vorgehensweise

2.2.1 Umweltprüfung

Für die Erarbeitung des Umweltberichtes wird die Mustergliederung für einen Umweltbericht der Stadt Dortmund sowie das Anforderungsprofil für den Kartenteil zugrunde gelegt. Die Abhandlung der

JUTTA KÜDDE • Augustastr. 72 • 48153 Münster • www.juttakuedde.de • Tel: 0251–3842745 • E-Mail: buero@juttakuedde.de

umweltrelevanten Fragestellungen erfolgt verbal argumentativ für die Schutzgüter Menschen, Pflanzen und Tiere, Boden und Wasser, Luft und Klima, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie deren Wechselwirkungen.

2.2.2 Eingriffsregelung

Für die Abhandlung der Eingriffsregelung wird zum Nachweis der Kompensation eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung erstellt, welche die ökologische Wertigkeit der derzeitigen Flächennutzung (Bestand) und der zukünftigen Flächennutzung (Planung) nach der Methode Ludwig (LUDWIG, DANKWART) anhand von einzelnen Biotoptypen erfasst, bewertet und gegenüberstellt. Für die Erfassung und Bewertung der Biotoptypen wird die Biotoptypenliste der Stadt Dortmund (STADT DORTMUND, STADTPLANUNGS- UND BAUORDNUNGSAMT / UMWELTAMT) zugrunde gelegt. Eingriffe in den Baumbestand der laut Baumschutzsatzung (STADT DORTMUND, Baumschutzsatzung) geschützten Bäume werden separat erfasst und bilanziert.

Die Ermittlung besonderer Wert- und Funktionselemente abiotischer Faktoren des Naturhaushaltes und Faktoren des Landschaftsbildes erfolgt bei der Kompensationsberechnung verbal argumentativ.

2.3 Ergebnisse des Scoping-Verfahrens

Mit dem Scopingfachbeitrag zum Umweltbericht für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hö 265, Seniorenresidenz Limburger Postweg vom 4.April 2008 (KÜDDE) wurden die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange über das Vorhaben informiert und zur Stellungnahme aufgefordert.

2.3.1 Abgrenzung des Untersuchungsraumes

Der vorgeschlagenen Abgrenzung des Untersuchungsraumes (vgl. Punkt 1.2) wurde zugestimmt.

2.3.2 Festlegung des Untersuchungsrahmens

Als Ergebnis der Stellungnahmen soll der vorgeschlagenen Untersuchungsrahmen um folgende Punkte ergänzt werden:

- Erarbeitung einer avifaunistischen Analyse in Abstimmung mit den Erkenntnissen des BUND /NABU als Verfasser des Brutvogelatlasses der Stadt Dortmund
  In Abstimmung mit dem Umweltamt Dortmund kann auf die avifaunistische Analyse verzichtet werden, da nach Rücksprache des Umweltamtes mit dem Verfasser des Brutvogelatlasses Vorkommen besonders geschützter Vogelarten innerhalb des Eingriffsraumes ausgeschlossen werden können.
- Erarbeitung eines Energiekonzeptes für das Bauvorhaben, einschließlich einer Untersuchung zum möglichen Einsatz regenerativer Energien

3. Alternativendiskussion

3.1 Standortbegründung für das Vorhaben

Für die geplante Nutzung durch Senioren bietet das Grundstück sehr gute Standortvoraussetzungen, da es in unmittelbarer Nähe (250 m Entfernung) zum Ortskern Wellinghofen liegt, gleichzeitig jedoch auch die Voraussetzungen für ein ruhiges Wohnen am grünbetonten Ortsrand bietet. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist gegeben.

In Wellinghofen stehen keine alternativen Flächen zur Verfügung, die sich durch Wiedernutzbarmachung oder Nachverdichtung für das geplante Bauvorhaben eignen würden. Eine Alternativendiskussion entfällt deshalb.

3.2 Städtebauliche Lösung am ausgewählten Standort

Das städtebauliche Konzept wurde in einzelnen Planungsschritten bis zum vorliegenden Entwurf entwickelt (STADTBILDPLANUNG DORTMUND GMBH, 2008). Voraussetzung war, die Bewohnerstellplätze in einer Tiefgarage unterzubringen, um ausreichend Fläche für eine großzügige Gartenanlage zu erhalten. Das geplante Bauvorhaben besteht aus fünf viergeschossigen Einzelbaukörpern mit flach geneigtem Walmdach mit Tonziegeleindeckung. Das Gebäudeensemble soll in eine parkähnliche Grünanlage integriert werden, die sich durch organische Formgebung der Wege, Rasenflächen und Pflanzbeete auszeichnet. Die Freilegung und Verschwenkung des über das Grundstück fließenden Admiralbaches und eine zusätzlich geplante „Teichfläche", die der Regenwasserretention dient, sollen in die parkähnliche Gartenanlage gestalterisch integriert werden.

4. Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

4.1 Umsetzung des Vermeidungsprinzips im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Dem Vermeidungsprinzip bzw. dem Ziel der Minimierung der Umweltauswirkungen wurde durch folgende Punkte Rechnung getragen:

- Erhalt des Baumbestandes entlang der Nord und Westgrenze
- Gewinnung und nach Möglichkeit Wiedereinbau von Mutterboden
- Versickerung bzw. Rückhaltung der Niederschlagswässer auf dem Grundstück über ein Retentionsbecken und Einleitung in den Admiralbach
- Minderung des Eingriffs durch Eingrünung der Stellplätze

4.2 Umweltrelevante Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Das Maß der baulichen Nutzung wird mit der Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Hierin eingeschlossen sind die Stellplätze mit Zufahrten und die Tiefgarage als bauliche Anlage unterhalb der Geländeoberfläche. 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 durch die Festsetzung einer Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist, gesichert. Entsprechend der zulässigen Zahl von vier Vollgeschossen wird die

zulässige Geschossflächenzahl, bezogen auf die Grundstücksfläche, auf 0,9 festgesetzt. Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird über die maximal zulässige Traufhöhe (144,75 m ü.NN) und Firsthöhe (46,75 m ü. NN) bestimmt. Dies entspricht einer Wandhöhe von ca. 11,35 m bzw. einer Firsthöhe von 13,35 m. (PLANQUADRAT DORTMUND, 2008)

4.2.2 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird ausschließlich über den Limburger Postweg an das öffentliche Straßennetz angebunden. Der Limburger Postweg erschließt heute den kleinen Siedlungsbereich Admiralstraße / Zum Ihndieck mit wohnbaulicher und gewerblicher Nutzung, die beiden Friedhöfe von Wellinghofen sowie das Freibad Wellinghofen. Im Nordwesten bindet der Limburger Postweg an die Overgünne und im Südosten an die Brücherhofstraße an.

Die notwendigen 55 Stellplätze der Wohnanlage werden insgesamt in einer Tiefgarage unterhalb des Gebäudekomplexes untergebracht. Für Besucher wird eine Vorfahrt und ein Parkplatz mit 18 Stellplätzen zwischen Bebauung und Limburger Postweg angelegt.

Die fußläufige Erschließung zwischen dem Plangebiet und dem Ortskern erfolgt über den vorhandenen Fußweg entlang der Westgrenze des Grundstückes, der über die Köperstraße in die Overgünne mündet. Der Gehweg entlang der Westseite des Limburger Postwegs ist von der Overgünne bis zur Grünlandfläche ausgebaut.

Das Plangebiet liegt in fußläufiger Entfernung zu den Haltepunkten des öffentlichen Personennahverkehrs. Unmittelbar im Kreuzungsbereich Overgünne / Limburger Postweg befindet sich die Haltestelle Overgünne der Buslinie 438 Holzwickede – Landskrone – Hacheney, die werktags im 30-Minutentakt am Tage verkehrt und in Hacheney Anschluss an die Stadtbahnlinie U 49 Hacheney – Hafen hat. Im Ortskern Wellinghofen in ebenfalls fußläufiger Entfernung befindet sich die Haltestelle Preinstraße, die von den Linien 441 Wellinghofen – Hörde, 442 Syburg / Höchsten – Hörde, 443 Godefriedstraße - Hacheney und 447 Huckarde – Hacheney bedient wird. Die Linien fahren werktags im 20-Minutentakt am Tag.

4.2.3 Entwässerung

Das anfallende Schmutzwasser wird über einen 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.

Da eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich ist, soll das gesamte anfallende abflusswirksame Niederschlagswasser im Plangebiet zentral in einem Regenrückhaltebecken in Erdbauweise gesammelt und dem Admiralbach gedrosselt zugeführt werden. Im Kurzbericht zur Regenwassereinleitung in den Admiralbach (SCHNITTSTELLE ÖKOLOGIE) wird beschrieben: „Nach Rücksprache mit Herrn Rips, UWB Dortmund, wird die Einleitung in das sommertrockene Gewässer am Durchlass Köperstraße, schon 80 m unterhalb der Quelle ... gegenüber einer Einleitung des

Drosselabflusses in 150 m Abstand zur Quelle befürwortet, weil dieser nur verrohrt bis zum Limburger Postweg geführt werden könnte. Allerdings wird wegen der Quellnähe und der geringen Größe des Gewässers eine klar vom Gewässerbett getrennte Rückhaltung des 2-jährlichen Regenereignisses auf dem Gelände der Seniorenresidenz verlangt, die auf 5 l/s gedrosselt werden muss." Das notwendige Rückhaltevermögen wird in einer Größe von 20 m^3 ermittelt und soll in Form eines Teiches in Erdbauweise mit einer Wasserspiegelschwankung von unter 25 cm auf einer Grundfläche von ca. 90 m^2 realisiert werden. Die Anlage des Teiches und der erforderliche Nebenarm zum Admiralbach können in die Gartengestaltung der Seniorenresidenz einbezogen werden.

4.3 Beschreibung des zu erwartenden Bedarfs an Grund und Boden sowie Art und Menge der zu erwartenden Emissionen

4.3.1 Flächenbedarf

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von

Bebauung	1.900 m^2
Tiefgarage	1.200 m^2
Verkehrsfläche	400 m^2
Gartenfläche	3.530 m^2
Regenrückhaltebecken	220 m^2
Fläche für Offenlegung des Admiralbaches	1.350 m^2
Plangebiet insgesamt	8.600 m^2

4.3.2 Verkehrsmengen

Der Limburger Postweg hat reine Anliegerfunktion. In den Sommermonaten an Schönwettertagen ist durch den Zielverkehr zum Freibad eine etwas höhere Belastung zu erwarten. Insgesamt ist von einem nur geringen Verkehrsaufkommen auszugehen. Auch nach der Realisierung des Vorhabens und dem zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen wird der Limburger Postweg ausreichend leistungsfähig eingestuft.

4.3.3 Immissionen

Auf das Plangebiet wirken keine erkennbaren, relevanten Lärm- oder Schadstoffimmissionen ein. Das Verkehrsaufkommen auf dem Limburger Postweg wird auch nach Abschluss des Bauvorhabens gering bleiben. Das Umweltamt der Stadt Dortmund geht in seiner Stellungnahme im Rahmen des Scoping von der Einhaltung der Grenzwerte der 22. BImSchV aus, da vergleichbare Straßen im näheren Umkreis mit größerer Verkehrsdichte keine Grenzüberschreitungen ergaben.

5. Planerische Vorgaben und Vorhaben für den Untersuchungsraum

5.1 Planungsverbindliche Vorgaben

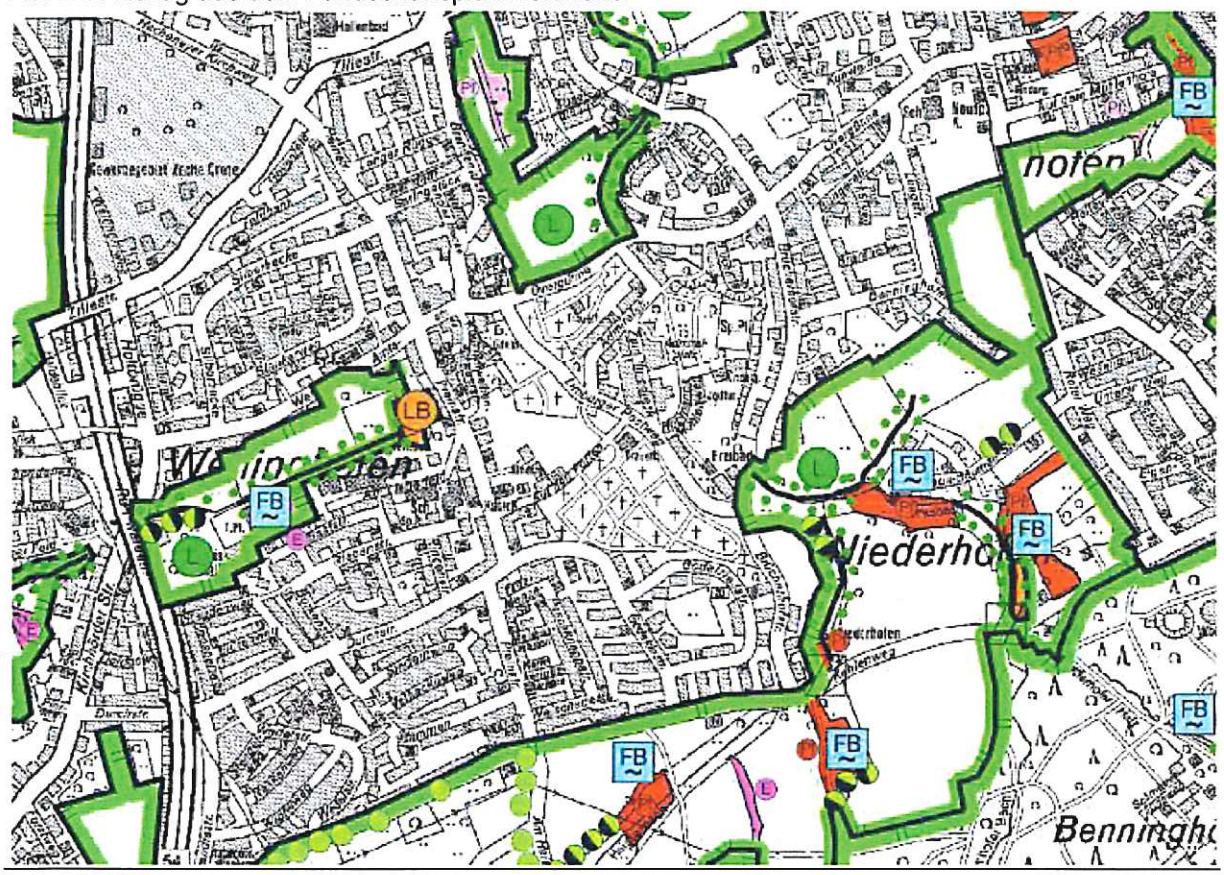
5.1.1 Landes- und Regionalplanung

Im Regionalplan Regierungsbezirk Arnsberg (BEZIRKSREGIERUNG ARNSBERG, 2004), Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – westlicher Teil ist für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die Darstellung „Allgemeine Siedlungsfläche (ASB)" getroffen.

5.1.2 Landschaftsplanung

Das Bebauungsplangebiet, einschließlich der Gartenbrache im Westen und der Freiflächen im Süden bis zur Straße „Auf den Porten", liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Dortmund-Süd (KOMMUNALVERBAND RUHRGEBIET / STADT DORTMUND, 2005) und dort im Entwicklungsraum 1.20 „An der Randerbache/Kamp". Dieser Landschaftsraum wird als bedeutend für die Erholungsfunktion eingestuft und mit einer mittleren Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Die Entwicklungsziele umfassen die Erhaltung der Gehölze und Brachflächen sowie die Vermeidung weiterer Zersiedlung.
Im Süden und Osten grenzt der Entwicklungsraum 8/1.7 „Friedhöfe in Wellinghofen" an mit den Entwicklungszielen Erhaltung und Pflege des Bestandes sowie Ergänzung lückiger Anpflanzungen mit Laubgehölzen. Im Westen grenzt der Entwicklungsraum 1.19 „Oberes Schondelletal in Wellinghofen" an, getrennt vom Plangebiet durch die Preinstraße und deren straßenbegleitende Bebauung. Dieser Landschaftsraum umfasst das Schondelletal mit dem Quellbereich nahe der Preinstraße und wird aufgrund der vielfältigen Strukturierung als hoch bedeutend für den Arten- und Biotopschutz eingestuft. Das Schondelletal ist Bestandteil der wichtigen Ost-West-Grünverbindung.

Abb. 2: Auszug aus dem Landschaftsplan Dortmund



JUTTA KÜDDE • Augustastr. 72 • 48153 Münster • www.juttakuedde.de • Tel: 0251–3842745 • E-Mail: buero@juttakuedde.de

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine FFH-Gebiete, Naturschutzgebiete, Naturdenkmäler, Landschaftsschutzgebiete oder schützenswerte Landschaftsbestandteile ausgewiesen. Es liegen keine Flächen des Biotopkatasters der LANUV innerhalb des Bebauungsplangebietes. Im Landschaftsplan (Festsetzungskarte) bestehen keine textlichen Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplangebiets.

Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, westlich der Preinstraße ist der Quellbereich der Schondelle als geschützter Landschaftsbestandteil (Nr. 117) ausgewiesen. Das Landschaftsschutzgebiet Nr. 37 „Schondelle- und Pferdebachtal / Hacheney grenzt direkt an, der Schutzzweck erfolgt u.a. „... wegen der Bedeutung insbesondere des Oberlaufes der Schondelle für den Erhalt einer wichtigen Ost-West-Grünverbindung." Nördlich der Overgünne schließt sich ein Teilgebiet des Landschaftsschutzgebietes Nr. 38 „Bachtäler der nördlichen Ardey-Abdachung (Heisterbachtal, Marksbachtal, Heimatbachtal, Lohbachtal, Nathebachtal), die Teilfläche Marksbachtal an.

5.1.3 Bauleitplanung

Flächennutzungsplan

Der bestehende Flächennutzungsplan vom 31.12.2004 stellt im Bebauungsplanbereich „Grünfläche / Grünverbindung" dar. Die ausgewiesenen Grünflächen erstrecken sich im Westen in das Schondelletal, im Süden über die bestehenden Friedhofsflächen entlang dem Limburger Postweg bis Niederhofen, im Norden über die Straße „Overgünne" hinweg zum Marksbach. Die Grünfläche im Schondelletal ist für die naturnahe Entwicklung ausgewiesen. Die angrenzenden bebauten Bereiche sind als Dorfgebiet oder Wohngebiet ausgewiesen. Westlich der Schwalbenschwanzstraße beginnt das Kerngebiet von Wellinghofen.
Im Parallelverfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Hö 265 erfolgt im Flächennutzungsplan die Änderung der im Plangebiet dargestellten Grünfläche zu Wohnbaufläche (13.Änderung).

Bebauungsplan

Für den Planbereich besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan.
Folgende Bebauungspläne werden von dem Untersuchungsraum angeschnitten:

- Im Südwesten südlich des Limburger Postweges - Hö 216 Godekinstr./Bezirksfriedhof:
  - Friedhofsfläche
- Im Süden - We 103 Durchstraße:
  - Baugrundstück für den Gemeindebedarf (Kath. Kirchengem.: Kirche, Gemeindehaus, Kindergarten)
  - reines Wohngebiet (WR) entlang Preinstraße
- westlich der Preinstraße - We 144 Schondelle:
  - Mischgebiet entlang Preinstraße
  - öffentliche Grünfläche im Schondelletal bis zur Preinstraße gegenüber Abzweig Schwalbenschwanzstraße

5.2 Aussagen informeller Planungsinstrumente

5.2.1 Umweltplan Dortmund

Der Bebauungsplanbereich liegt in der Raumeinheit „Markenlandschaft im Dortmunder Süden" (STADT DORTMUND, 2002) mit den wesentlichen Umweltzielen:

- Sicherung der hochwertigen Bachauen
- Offenlegung bzw. Renaturierung verrohrter oder naturferner Abschnitte insgesamt naturnaher und hochwertiger Fließgewässer
- Vermeidung einer Verdichtung oder weiterer Ausdehnungen der Siedlungsbereiche, insbesondere im Bereich der sehr schmalen, siedlungsgliedernden Grünzüge
- Anreicherung von strukturarmen Bereichen

Die Karte Planungshinweise 1 – Schutzgebiete und Vorrangflächen weist für den Bebauungsplanbereich eine umweltfachliche Vorrangfläche für den Biotop- und Artenschutz aus. Der Quellbereich des Admiralbaches und der westlichste Teilbereich des verrohrten Bachlaufs wird als potentieller Feuchtstandort in Bauauen als Vorrangfläche für den Bodenschutz ausgewiesen. Entsprechend der Karte Planungshinweise 2 – Biotopverbund und Nutzungseignung ist der gesamte Bebauungsplanbereich mit dem Erhalt und der Optimierung von Kernflächen im Biotopverbund belegt mit dem Ziel der Freihaltung von baulicher Nutzung für den Grünzug.

5.2.2 Umweltqualitätsziele zur Freiraumentwicklung

Im Leitbild zur Freiraumentwicklung der Stadt Dortmund zählt das Plangebiet zu der Grünverbindung in Nord-Süd-Richtung zwischen Benninghofen und Wichlinghofen. Diese Grünverbindung hat sieldungsgliedernde Funktion und dient der wohnungsnahen Erholung am Siedlungsrand. Als Umweltziele gelten für diesen Landschaftsraum der Erhalt vorhandener Grünflächen und die Schaffung eines durchgängigen Fuß- und Radwegesystems. Hierbei ist auch die verbindende Funktion zwischen dem Mittleren und Äußeren Grünring des Radial-Konzentrischen-Freiraummodels der Stadt Dortmund zu nennen.

5.2.3 Stadtgrünplan

Im Stadtgrünplan wird für den Bezirk Wellinghofen ein Defizit der Grünflächen- und Freiraumversorgung nachgewiesen bei einer gleichzeitig hohen wohnbedingten Nachfrage nach Grünflächen und Freiraum. Aus der Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage wird für diesen Bezirk ein sehr hoher Handlungsbedarf (höchste von 5 Stufen) für eine weitere Freiraumentwicklung ermittelt.

5.3 Zusammenfassende Wertung

Die Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Hö 265 entsprechen den Darstellungen des Regionalplanes. Die geplanten Festsetzungen weichen jedoch von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab und machen eine Änderung des Flächennutzungsplanes (13.Änderung) erforderlich. Diese Änderung wird im Parallelverfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durchgeführt. Sie erfolgt zulasten dargestellter Grünfläche zugunsten geplanter Wohnbaufläche. Gemäß des Beschlusses des AUSW der Stadt Dortmund vom 10.06.1998 ist für die bauliche Inanspruchnahme nicht besiedelter Freiraumflächen der doppelte ökologische Ausgleich,

sprich über die gesetzliche Eingriffsregelung hinaus die Bereitstellung eines flächenidentischen Ersatzes notwendig und in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung darzulegen (vgl. Punkt 8.2).

Die derzeitige Grünlandfläche ist in den Planungsinstrumenten der Stadt Dortmund im Kreuzungsbereich der Grünverbindung in West-Ost-Ausrichtung und in Nord-Süd-Ausrichtung dargestellt. In der Zielformulierung für diese Grünverbindung ist die biotopvernetzende Funktion genannt, die großräumige Vernetzungsfunktion im Rahmen des Radial-Konzentrischen-Freiraum-models der Stadt Dortmund und die Bedeutung für die Freiraumversorgung im Bezirk Hörde für wohnumfeldnahe Erholung. Das Planvorhaben widerspricht aufgrund der zusätzlichen Versiegelung der genannten Zielvorstellung. Andererseits entsteht durch die Offenlegung des Admiralbaches eine Aufwertung des Landschaftsraumes und damit der Grünverbindung. Die Art des Bauvorhabens, ruhiges Wohnen für Senioren, und die Gestaltung der Gebäude mit großflächiger rückwärtiger Gartenanlage parallel zur vorhandenen Fußwegeverbindung unterstützt den grünbetonten Charakter des Siedlungsrandes.

6. Ermittlung und Bewertung der räumlichen Ausgangssituation

6.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter nach § 2 (1) UVPG (Empfindlichkeiten, Schutzwürdigkeiten, Vorbelastungen)

Die Bestandsermittlung und –bewertung wird für die Bebauungsplanfläche (Eingriffsbereich) und für die möglicherweise von den Auswirkungen betroffenen Umgebung (Wirkraum) vorgenommen. Die Bestandsdaten beruhen auf eigene Ortsbegehungen im September 2006 und im April 2008 sowie auf den Aussagen des Umweltplans Dortmund (STADT DORTMUND, 2002).

6.1.1 Menschen

Wohn- und Wohnumfeldfunktion

Flächen mit Wohn- und Wohnumfeldfunktion sind im Eingriffsraum nicht vorhanden. Für die im Wirkraum vorhandenen Wohnbauflächen sind mögliche Auswirkungen durch das Vorhaben aufgrund der geringen Immissionsbelastung unbedeutend.

Erholungs- und Freizeitfunktion

Flächen mit Erholungs- und Freizeitfunktion sind im Eingriffsraum nicht vorhanden. Der Fußweg entlang der Westgrenze des Grünlandes liegt außerhalb des Plangebiets. Er stellt die fußläufige Verbindung zwischen dem Friedhofsgelände und der Köperstraße bzw. dem Ortskern von Wellinghofen her. Wegebegleitende Laubholzschnitthecken und alte Einzelbäume erhöhen die Attraktivität des Weges. Die Friedhofsflächen im Süden und Osten stellen siedlungsnahe Grünflächen für die ruhige Erholung dar. Im Süden am Limburger Postweg liegt das Freibad von Wellinghofen.

Land- und Forstwirtschaft

Der Eingriffsraum wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Im Wirkraum befinden sich weitere landwirtschaftliche Nutzflächen im Süden und Westen des angrenzenden Friedhofs, im Schondelletal und nördlich der Overgünne. Die Flächen außerhalb des Eingriffsraumes sind als unempfindlich gegenüber dem Vorhaben einzustufen.

6.1.2 Pflanzen und Tiere

Bestandsbeschreibung

Der überwiegende Teil des Bebauungsplangebietes wird als Intensivgrünland (EA31) genutzt. Im Südöstlichen Teil befindet sich eine Erd- und Kompostlagerfläche des angrenzenden Friedhofes, zum Teil mit versiegelten Flächen. Diese Lagerflächen sind entlang dem Limburger Postweg und entlang der angrenzenden Grünlandfläche mit Baumhecken (BD52) eingefasst. Die Artenzusammensetzung der Bäume überwiegend mittleren Baumholzes besteht vorwiegend aus Birke, wenigen Lärchen und einzelnen Exemplaren von Salweide, Zitterpappel und Vogelbeere. Einige dieser Bäume stehen unter Konkurrenzdruck. Die mehrstämmige Zitterpappel (Baum Nr.45) wirkt prägend auf das Landschaftsbild. Entlang der Friedhofsgrenze ist die Lagerfläche mit heimischen Sträuchern abgepflanzt (BB1), die zur Friedhofsseite hin stark beschnitten sind (BD3). Weiter westlich bildet eine stark beschnittene Zierpflanzenhecke (BD5) die Begrenzung zwischen Gründland und Friedhof. Entlang der Nordgrenze des Plangebiets stockt oberhalb der Böschung auf dem Nachbargrundstück eine Baumreihe aus Feldahorn, Hainbuche, Vogelbeere, Erle und Birke mit mittlerem Baumholz (BF32). Die Baumkronen ragen auf die Vorhabenfläche aus. Im Westen bildet ein zeitweise wasserführender Graben (FN4) mit Krautbewuchs die Begrenzung des Plangebietes. Im Grabenbereich stehen 2 mehrstämmige Eschen mit starkem Baumholz (BF33). Entlang der westlichen Grenze parallel zum Grabenverlauf, führt ein Fußweg mit wassergebundener Decke in Fortsetzung der Köperstraße bis zum Friedhof. Entlang der Gartenfläche wird der Weg durch eine Weißdorn-Schnitthecke begrenzt. Westlich des Fußweges stehen weitere Einzelbäume, zum Teil mit starkem Baumholz. Alle vorhandenen Bäume entlang der Grenze im Norden und Westen sind stark raumgliedernd und prägend für diesen Ortsrandbereich. Die angrenzenden Friedhofsflächen im Süden und Osten sind zum Teil mit alten Gehölzen bestanden, teilweise standortfremder Arten. Im Westen schließen sich Gartenbrachen an, im Norden gering strukturierte Gartengrundstücke.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Fläche des Stadtbiotopkatasters STO 265 (STADT DORTMUND, 1992). Dieses umfasst die Flächen des evangelischen Friedhofes und der angrenzenden Bereiche am Limburger Postweg und an der Köperstraße. Die darin als wertvoll und erhaltenswert aufgeführten Biotopstrukturen sind Gehölze in Randbereichen oder Gehölze und Mauervegetation außerhalb des Bebauungsplangebietes.

JUTTA KÜDDE • Augustastr. 72 • 48153 Münster • www.juttakuedde.de • Tel: 0251–3842745 • E-Mail: buero@juttakuedde.de

Biotoptypenbewertung

Die Bewertung der aufgeführten Biotoptypen erfolgt auf der Grundlage der Biotoptypenliste der Stadt Dortmund. Die laut Baumschutzsatzung der Stadt Dortmund geschützten Bäume sind getrennt aufgelistet.

Tabelle 1: Biotoptypenbewertung Bestand

Code	Biotoptypenbeschreibung	Wert lt. Liste
BD62	Baumhecken mit überwiegend standortfremden Gehölzen und überwiegend mittlerem Baumholz	15
BF32	Baumreihen, Baumgruppen, Einzelbäume, standorttypisch, mittleres Baumholz	13
BF33	Baumreihen, Baumgruppen, Einzelbäume, standorttypisch, starkes Baumholz	17
EA31	Fettwiese	11
FN4	Graben, polytroph	12
HP6	Ruderalflur (Brennnesselherde)	11
HM51	Rasen	7
HY1	Lagerfläche, Wege, hoch versiegelt (Asphalt- od. Plastesfläche)	0
HY2	Wege (wassergebunden)	3
HY3	Lagerfläche, unbefestigt (Erdfläche)	7

Tabelle 2: Bewertung Ausgangssituation

Biotoptyp	Fläche Biotoptyp (m^2)	Wert	Gesamt-wert
BD62	340	15	5.100
EA31	4.495	11	49.445
HP6	535	11	5.885
FN4	60	12	720
HY1	620	0	0
HY2	130	3	390
HY3	1.040	7	7.280
Offenlegung Admiralbach	1.350		---
Summe	**8.570**		**68.820**

Tabelle 3: Liste der geschützten Bäume

Nr.	Baumart	Stammumfang (cm in 1m Höhe)	geschützt lt. Baumschutz-satzung
5	Gemeine-Esche	1,9	X
8	Gemeine-Esche	4,3	X
9	Gemeine-Esche	2,5	X
10	Gemeine-Esche	1,4	X
11	Gemeine-Esche	1,8	X
12	Hainbuche	1,1	X
13	Franz.-Ahorn	1,5	X
14	Franz.-Ahorn	1,5	X
15	Franz.-Ahorn	1,2	X
16	Schwarz-Erle	1,5	X
17	Franz.-Ahorn	1,2	X
18	Schwarz-Erle	0,9	X
19	Hainbuche	0,9	X
20	Hainbuche	1	X
21	Hainbuche	1,1	X
22	Hainbuche	0,8	X
23	Eberesche	1,4	X
24	Schwarz-Erle	1	X
25	Schwarz-Erle	1,3	X
26	Eberesche	1,3	X
27	Franz.-Ahorn	1,3	X
28	Franz.-Ahorn	1	X
29	Hainbuche	0,8	X
30	Hainbuche	1,1	X
31	Hainbuche	1,1	X
32	Birke	1,3	X
34	Lärche	1,1	
35	Birke	1,3	X
36	Birke	1,3	X
37	Birke	1,3	X
38	Sal-Weide	1,9	X
39	Sal-Weide	1	X
40	Birke	1	X
41	Lärche	1,1	
42	Birke	1,5	X
43	Birke	1,2	X
44	Birke	1,1	X
45	Zitter-Pappel	3,9	X

Biotopverbund

Das Plangebiet liegt im nördlichsten Teil der Kernfläche 12 des regionalen Biotopverbundsystems der Stadt Dortmund, die geprägt ist durch die großen Wälder im südlichen Naturraum Ardey. Innerhalb dieses Biotopverbundes werden die unbebauten Flächen entlang dem Limburger Postweg als Trittstein mit hoher Bedeutung bewertet. Das Tal des Admiralbaches wird im Umweltplan zusammen mit dem weiter westlich anschließenden Schondelletal für die Entwicklung eines Verbundkorridors vorgesehen.

6.1.2.1 Planungsrelevante Arten

Laut Europarecht und Bundesnaturschutzgesetz sind bei Bauvorhaben die Auswirkungen auf besonders geschützte Arten zu betrachten. Diese sind als „planungsrelevante Arten" von der Landesanstalt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) unterteilt nach Messtischblättern zusammengestellt und im Internet abrufbar.

Pflanzenarten

Im Fundortkataster der LANUV ist auf dem Messtischblatt 4510 als einzige planungsrelevante Pflanzenart der Prächtige Dünnfarn aufgelistet, der jedoch aufgrund fehlender lebensraumtypischer Biotopstruktur (tiefe, extrem lichtarme, feuchte Felsspalten, oft in der Nähe von Fließgewässern) im Untersuchungsraum nicht vorkommen wird.

Tierarten

Das Vorkommen planungsrelevanter Arten auf dem Messtischblatt 4510 (Witten) wird in folgender Tabelle wiedergegeben. Auf Grundlage der im Untersuchungsraum vorkommenden Biotoptypen wird die Artenliste reduziert auf diejenigen Arten, die tatsächlich vorkommen könnten, letztere sind in der Tabelle markiert.

Tabelle 4: Planungsrelevante Tierarten lt. LANUV Messtischblatt 4510

	Art	Status im Messtischblatt	Erhaltungszustand (ATL)	Fließgewässer	Klein-Gehölze	Äcker	Säume	Gärten, Parks	Gebäude	Fettweiden
Säugetiere										
	Breitfluegelfledermaus	Art vorhanden	G	(X)	X			XX	WS/WQ	X
	Fransenfledermaus	Art vorhanden	G	X	X		(X)	(X)	X/WS/WQ	(X)
	Grosser Abendsegler	Art vorhanden	G	(X)	WS/WQ	(X)	(X)	X	(WQ)	(X)
	Haselmaus	Art vorhanden	G		X			(X)		
	Kleiner Abendsegler	Art vorhanden	U	X	X/WS/WQ			X	(WS)/(WQ)	
	Rauhhautfledermaus	Art vorhanden	G	X					(WS)/(WQ)	
	Teichfledermaus	Art vorhanden	G	XX	X	(X)		(X)	WS/(WQ)	X
	Wasserfledermaus	Art vorhanden	G	X	X			X	(WQ)	(X)
	Zwergfledermaus	Art vorhanden	G	(X)	XX			XX	WS/WQ	(X)
Amphibien										
	Geburtshelferkroete	Art vorhanden	U	(X)			(X)	X	(X)	
	Kammmolch	Art vorhanden	G	(X)	X		(X)	(X)		(X)
	Kleiner Wasserfrosch	Art vorhanden	G	X	(X)			X		(X)
	Kreuzkroete	Art vorhanden	U	(X)		(X)	(X)	XX		
Reptilien										
	Schlingnatter	Art vorhanden	U		X	XX	X		X	
	Zauneidechse	Art vorhanden	G-		X	X	XX	X	(X)	
Vögel										
	Baumfalke	sicher bruetend	U	X	X		X			
	Eisvogel	sicher bruetend	G	XX				(X)		
	Feldschwirl	sicher bruetend	G	(X)	XX	(X)	XX			X
	Fischadler	Durchzuegler	G	X						
	Flussregenpfeifer	sicher bruetend	U	X						
	Gaensesaeger	Wintergast	G	XX						
	Gartenrotschwanz	sicher bruetend	U-		X			X		X
	Gruenspecht	sicher bruetend	G		X		X	X		X
	Habicht	sicher bruetend	G		X	(X)		X		(X)
	Kiebitz	sicher bruetend	G	X		XX				X
	Kleinspecht	sicher bruetend	G		X			X		(X)
	Krickente	Wintergast	G	X			(X)			
	Maeusebussard	sicher bruetend	G		X	X	X			(X)
	Nachtigall	sicher bruetend	G	(X)	XX		X	X		
	Neuntoeter	sicher bruetend	U		XX		X			(X)
	Pfeifente	Wintergast	G	X						X
	Rauchschwalbe	sicher bruetend	G-	X		X	X	X	XX	X
	Rebhuhn	sicher bruetend	U			XX	XX	X		X
	Rotmilan	sicher bruetend	S		X	X	(X)			(X)
	Schellente	Wintergast	G	XX						
	Schleiereule	sicher bruetend	G	(X)	X	X	XX	X	X	X
	Schnatterente	Wintergast	G	X			(X)			
	Schwarzspecht	sicher bruetend	G		X		X			(X)
	Sperber	sicher bruetend	G		X	(X)	X	X		(X)
	Steinkauz	beobachtet zur B	G		XX	(X)	X	X	X	XX
	Tafelente	Durchzuegler	G	X			(X)			
	Teichhuhn	sicher bruetend	G	XX	X		X	X		
	Teichrohrsaenger	sicher bruetend	G	XX						

	Art	Status im Messtischblatt	Erhaltungszustand (ATL)	Fließgewässer	Kleingehölze	Äcker	Säume	Gärten, Parks	Gebäude	Fettweiden
	Turmfalke	sicher bruetend	G		X	X	X	X	X	X
	Uferschwalbe	sicher bruetend	G	X		(X)				(X)
	Uhu	sicher bruetend	U+						(X)	
	Wachtelkoenig	beobachtet zur B	S	(X)		X	(X)			(X)
	Waldkauz	sicher bruetend	G		X		(X)	X	X	(X)
	Waldohreule	sicher bruetend	G		XX		(X)	X		(X)
	Wanderfalke	sicher bruetend	U+						XX	
	Wasserralle	beobachtet zur B	U	X			(X)			
	Wespenbussard	sicher bruetend	U		X		X			(X)
	Wiesenpieper	sicher bruetend	G-	(X)		(X)	XX			XX
	Wiesenschafstelze	sicher bruetend	G			XX	XX			X
	Zwergsaeger	Wintergast	G	XX						
	Zwergtaucher	Wintergast	G	X						

Mangels zusagender Biotopstrukturen und nach Dortmunder Brutvogelatlas nicht anzutreffen im Untersuchungsgebiet vermutet

XX Hauptvorkommen, X Vorkommen, (X) potentielles Vorkommen
Fledermäuse: WS Wochenstube, ZQ Zwischenquartier, WQ Winterquartier, () potentielles Vorkommen

Die Vogelarten Gartenrotschwanz, Grünspecht, Mäusebussard, Rauchschwalbe und Schleiereule wurden mit den Daten des Brutvogelatlasses der Stadt Dortmund verglichen. Nach Rücksprache des Umweltamtes der Stadt Dortmund mit einem der Herausgeber des Dortmunder Brutvogelatlasses ergibt sich folgende Bestandssituation: Im Eingriffsraum besteht kein Bruthinweis für eine der genannten planungsrelevanten Vogelarten. Im Untersuchungsraum ist lediglich das Vorkommen des Grünspechts als Brutvogel im Bereich der alten Friedhöfe von Bedeutung. Für diese Vogelart hat der Eingriffsraum mit intensiv genutztem Grünland und Friedhofslagerflächen aufgrund seiner Beschaffenheit nur eine untergeordnete Rolle als Nahrungsbiotop.

Fledermausarten sind im Untersuchungsraum nicht auszuschließen, faunistische Kartierungen zu Fledermausarten liegen nicht vor. Die Arten Fransenfledermaus, Großer Abendsegler, Kleiner Abendsegler, Rauhhautfledermaus und Wasserfledermaus sind Waldfledermausarten, die an waldreiche Landschaften gebunden sind. Ihr Vorkommen kann aufgrund der bestehenden Biotopstruktur ausgeschlossen werden, sie nutzen den Untersuchungsraum eventuell als Jagdrevier. Aufgrund der Aktionsräume der Tiere von bis zu 600 ha spielt das Grünland und die Gehölzstrukturen im Eingriffsraum vermutlich nur eine untergeordnete Rolle. Die Breitflügelfledermaus und die Zwergfledermaus sind Gebäudefledermäuse, die in Siedlungsbereichen als Kulturfolger vorkommen. Ihre Lebensräume nehmen 1,5 bis 5 km² ein. Für die Jagd benötigen sie strukturreiche Landschaften, Gärten oder Parks, sie jagen aber auch unter Straßenlaternen. Der Eingriffsraum könnte Teil des Jagdraumes dieser beiden Fledermausarten sein.

6.1.3 Boden und Wasser

Geologische Verhältnisse

Das Plangebiet zählt zur Großlandschaft „Sauerländisches Unterland", das den stark reliefierten und reich differenzierten nördlichen Mittelgebirgsrand im südlichen Stadtgebiet mit Höhenlagen bis zu 250 m über NN umfasst. Das Bebauungsplangebiet liegt auf den Ausläufern dieses Mittelgebirges und weist im nordwestlichsten Teil eine Höhe von 136 m ü NN und im südöstlichsten Teil 132 m ü NN auf. Der tiefere Untergrund des Dortmunder Stadtgebietes wird von den Festgesteinen des Oberkarbons (Erdaltertum von 330 Mio. Jahren) mit Mächtigkeiten von bis zu 2.500 m aufgebaut. Sie sind durch eine Wechsellagerung von Ton-, Schluff- und Sandsteinen mit eingelagerten Kohleflözen gekennzeichnet. In den nördlich an das Ardeygebirge anschließenden Bereichen des Dortmunder Stadtgebietes wurden die karbonischen Gesteine während der Oberkreidezeit vor ca. 95 Mio. Jahren im Zuge eines Meeresvorstoßes von küstennahen Flachwassersedimenten überdeckt. Über diesen kreidezeitlichen Ablagerungen haben sich während des Eiszeitalters (Pleistozän) unterschiedlichste Sedimente, wie Sande, Kiese, Schluffe, Reste von Grundmoränen, Löss, Sandlöss oder Flugsande abgelagert. Diese pleistozänen Sedimente stellen sehr unterschiedliche Ausgangssubstrate für die Bodenbildung dar (STADT DORTMUND, 2002).

Boden

Im Plangebiet kommen die im Dortmunder Stadtgebiet am weitesten verbreiteten Parabraunerden vor, die sich auf großflächigen Lössablagerungen entwickelt haben sowie Pseudogley-Parabraunerden, als wechselfeuchte Böden. Im Auenbereich der Bäche sind auf den jungen Talablagerungen grundwasserbeeinflusste Gleyböden entstanden, die im Untersuchungsraum mit Lösslehm oder Hochflutlehm als Ausgangssubstrat schluffige-lehmige Korngrößenzusammensetzungen aufweisen. Das Tal des Admiralbaches ist im Gelände nicht mehr zu erkennen, es wurde vermutlich im Zuge der Verrohrung aufgeschüttet. Die Untersuchungen im Rahmen der Planungen für die Gewässeroffenlegung des Admiralbaches (SCHNITTSTELLE ÖKOLOGIE, 2008) ergeben, dass die Aufschüttung im Eingriffsraum aus Bauschutt ohne Fremdbeimischung besteht und keine Schadstoffkonzentration aufweist.

Im Umweltplan der Stadt Dortmund sind die Gleyböden in den Bachauen von Admiralbach, Schondelle und Marksbach der Wertstufe II zugeordnet, „Böden mit hohem Standortpotential", als nasse oder wechselfeuchte Grundwasserböden mit einem hohen Biotopentwicklungspotential für Extremstandorte. Aufgrund der Aufschüttungen im Bereich des Admiralbaches sind die ursprünglich vorhandenen Gleyböden in der Bauchaue als anthropogen überformt zu werten. Alle weiteren Bodenvorkommen sind der Wertstufe IV „Böden mit geringem Standortpotential" zugeordnet oder als „anthropogen überprägte Böden" ausgewiesen.

Bodendenkmale werden lediglich außerhalb des Eingriffsraumes im Bereich der Kirche an der Overgünne vermutet. Die Karte über „Altstandorte und Altablagerungen" der Stadt Dortmund enthält für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine Kennzeichnung.

Oberflächengewässer

Im Eingriffsraum im Süden verläuft der verrohrte Admiralbach, der weiter östlich nach einem offenen Bachabschnitt wiederum verrohrt in den Marksbach mündet. Das Quellgebiet befindet sich weiter westlich im Bereich zwischen Schwalbenschwanzstraße und Plangebiet. Dort verläuft ein zeitweilig wasserführender Graben, die genaue Lokalisierung einer Quelle ist nicht möglich. Der Admiralbach liegt den überwiegenden Teil des Jahres trocken. Im Bereich des Bebauungsplangebietes ist das Bachtal in einer Mächtigkeit von 1 - 4 m mit Bauschutt verfüllt. Die bestehende Verrohrung liegt im Bereich der geplanten Bebauung für die Seniorenresidenz. Folglich wird eine Verlegung und damit Offenlegung des Fließgewässers erforderlich. Für die geplante Offenlegung des Admiralbaches wurde vom Büro Schnittstelle Ökologie, Bochum, ein landschaftspflegerischer Begleitplan erarbeitet (SCHNITTSTELLE ÖKOLOGIE, 2009).

Die Verrohrung des Admiralbaches und die Aufschüttung des Bachtales stellen eine Vorbelastung des Schutzgutes Wasser dar.

Ein Straßenseitengraben führt auf der Vorhabenfläche parallel zur Köperstraße und dem anschließenden Fußweg bis zur Mündung in den verrohrten Admiralbach. Der Graben führt Straßenwässer von der nördlich gelegenen Köperstraße ab.

Grundwasser

Im Rahmen der Untersuchungen zur Offenlegung des Admiralbaches (Schnittstelle Ökologie, 2008) wurde der Grundwasserstand in der 1-4 m mächtigen Aufschüttung im Bereich des anstehenden Hanglehms erbohrt. Die auftretende Staunässe in den Winterhalbjahren wird auf die Lehmauflage zurückgeführt. Die Kapazität der für den Lehm typischen, schwebenden Grundwasserstockwerke wird als gering bezeichnet. Somit wird im Untersuchungsraum von einer eingeschränkten Grundwasserneubildungsrate ausgegangen. Die Eignung zur Regenwasserversickerung besteht nicht, siehe hydrogeologisches Gutachten (BAG, 2008).

6.1.4 Luft und Klima

Das Untersuchungsgebiet ist Bestandteil des nordwestdeutschen Klimabereichs mit maritimem Einfluss. Hauptwindrichtung ist Süd bis West. Es zählt im Stadtgebiet Dortmunds zum Klimafunktionsraum Freiland mit großen Temperaturamplituden im Tagesverlauf und guter Durchlüftung. Die unbebauten Bereiche sind als Frischluftproduktionsgebiet für den Siedlungsraum ausgewiesen.

6.1.5 Landschaftsbild

Das Plangebiet wird geprägt durch den alten Baumbestand entlang der Grundstücksgrenzen und der einzelnen Pappel an der Grenze zur Lagerfläche des Friedhofes. Ein weiteres prägendes Element sind die großen Friedhofsflächen im Osten und Süden mit ihrem Gehölzbestand und den gärtnerisch gestalteten Anlagen. Aufgrund der Lage am Ortsrand ist das Plangebiet als siedlungsnaher stark durchgrünter Freiraum zu bezeichnen, der sich für die Feierabenderholung eignet. Für die Nutzung

sind jedoch nur der Fußweg in Fortsetzung der Köperstraße zu nennen und die Verbindungen auf den Hauptwegen der Friedhöfe, weitere Anbindungen fehlen.

Das Plangebiet wird in den Planungsinstrumentarien der Stadt Dortmund als Teilfläche der Grünverbindung in Nord-Süd- als auch in Ost-West-Richtung gewertet, mit Eignung für Erholungsnutzung in Siedlungsnähe. Die vorhandenen Friedhofsflächen, landwirtschaftlichen Flächen und Gartenflächen lassen eine Möglichkeit der Grünverbindung für die Naherholungsnutzung erkennen. Die Verbindung ins Schondelletal wäre über die schmale von Bebauung frei gehaltene Fläche westlich der Preinstraße im Quellbereich der Schondelle möglich. Die Nutzbarkeit ist derzeit aufgrund fehlender Fußwege nicht möglich.

6.1.6 Kultur- und sonstige Sachgüter

Es sind keine schützenswerten Kultur- oder sonstigen Sachgüter bekannt. Im Norden des Plangebietes werden laut Umweltplan im Bereich der Kirche an der Overgünne Bodendenkmale vermutet.

6.2 Grundbelastung des Raumes

6.2.1 Altstandorte und Altablagerungen

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

6.2.2 Luftschadstoffe und Gerüche

Gemäß den Ergebnissen der Flechtenkartierung (STADT DORTMUND, 2002) liegt der Untersuchungsraum im Gebiet ziemlich hoher Belastungen (Luft-Güteindex 1,1-1,2), das sich in einem fast geschlossenen Ring um den höher belasteten dicht bebauten Kernbereich der Stadt schließt. In der Stellungnahme des Umweltamtes der Stadt Dortmund wird festgestellt, dass im Bereich des Limburger Postweges aufgrund des sehr geringen Verkehrsaufkommens und der relativ lockeren Bebauung eine Einhaltung der Grenzwerte der 22. BImSchV garantiert ist.

Im Untersuchungsraum sind keine relevanten Luftschadstoffquellen zu verzeichnen.

6.2.3 Schall und Erschütterung

Im Untersuchungsraum sind keine Belastungen durch Schall oder Erschütterung zu verzeichnen.

6.3 Zusammenfassende Wertung des Umweltzustandes unter Berücksichtigung des Entwicklungspotentials der Schutzgüter im Untersuchungsraum

Die Ausgangssituation im Eingriffsraum wird von der Lage am grünbetonten Siedlungsrand bestimmt. Alter Baumbestand, große Friedhofsflächen und Wohnbebauung sind durchsetzt mit einzelnen landwirtschaftlichen Flächen. Der Wert des Eingriffsraumes besteht vor allem in dem zahlreichen Baumbestand. Boden, Grundwasser und Klima sind von durchschnittlicher Wertigkeit. Die Verrohrung des Admiralbaches stellt eine deutliche Vorbelastung des Schutzgutes Wasser dar. Der

Untersuchungsraum weist ein Entwicklungspotential für Grünverbindungen mit Naherholungsfunktion und Biotopvernetzungsfunktion entlang den Bachtälern auf.

7. Ermittlung und Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter nach UVPG am Standort und im Einwirkungsbereich (§ 6 (3) Nr. 4 UVPG)

7.1 Menschen

7.1.1 Wohn- und Wohnumfeldfunktion

Durch das geplante Bauvorhaben wirken auf das Plangebiet keine erkennbaren, relevanten Immissionen durch Lärm oder Luftschadstoffe ein, die zusätzliche erhebliche Auswirkungen auf die menschliche Nutzung im Plangebiet oder auf die Gesundheit des Menschen nach sich ziehen würden.

7.1.2 Erholungs- und Freizeitnutzung

Flächen mit Erholungs- und Freizeitfunktion werden durch das Vorhaben nicht beansprucht.
Für Fußgänger wird die Fortführung des Gehweges am Limburger Postweg bis zum Friedhofseingang notwendig, um eine gefahrlose Fußwegeverbindung vom Friedhof bis zur Overgünne herzustellen.

7.1.3 Land- und Forstwirtschaft

Durch das Vorhaben werden ca. 0,5 ha Grünland überplant.
Auswirkungen auf die Forstwirtschaft sind nicht zu verzeichnen.

7.2 Pflanzen und Tiere

Durch das geplante Vorhaben entstehen Neuversiegelungen vorwiegend im Bereich des Intensivgrünlandes, in flächenmäßig geringeren Anteilen im Bereich der Lagerflächen und deren begrenzenden Baumhecken. Der alte Baumbestand am Fußweg im Westen und entlang der Nordgrenze bleibt erhalten. Die Vegetation auf angrenzenden Grundstücken wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt, mit Ausnahme der Birke (Baum Nr. 32) auf dem Nachbargrundstück im Norden, hier entstehen baubedingte Beeinträchtigung im Kronentraufbereich des Baumes.
Die Bausausführung soll ausschließlich über den Limburger Postweg erfolgen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen sind in der Eingriffsermittlung aufgelistet (s. Tabelle 5). Der Verlust an geschützten Bäumen ist entsprechend den Vorgaben der Baumschutzsatzung Dortmund zu ersetzen (s. Tabelle 6). Die Beeinträchtigung im Kronentraufbereich der Birke (Nr. 32) während der Bauphase durch Baugrube und Baustraße führt voraussichtlich zu geringfügigen Beeinträchtigungen des Wurzelraumes. Bei Einhaltung eines Mindestabstandes von 2 m zum Baumstamm, einem fachgerechten Rückschnitt der Krone um Abriss zu vermeiden und Ausführung eines fachgerechten Wurzelschutzes während der gesamten Bauzeit ist davon auszugehen, dass die Birke ohne erhebliche Beeinträchtigungen erhalten bleiben kann. Eine zusätzliche Ersatzpflanzung wird nicht erforderlich.

Die beiden Eschen (Baum Nr. 8 und 9) an der Köperstraße sind während der Bauzeit ebenfalls mit entsprechenden Schutzmaßnahmen zu versehen.

Tabelle 5: Bewertung Planung

Biotoptyp	**Fläche gesamt** gerundet	**Fläche Biotoptyp** (m²)	**Wert**	**Gesamt-wert**
Bebauung HN0	1.900	1.940	0	0
Tiefgarage	1.200			
Tiefgarage versiegelt HN0		900	0	0
Tiefgarage begrünt HM51		290	7	2.030
Verkehrsfläche Limburger Postweg	400			
Verkehrsfläche HY1		290	0	0
Zierpflanzenrabatten HM51		110	7	770
Gartenfläche	3.530			
Garten HJ5		3.045	7	21.315
Hecke BB1		210	15	3.150
Graben FN4		55	12	660
Ruderalflur HP6		160	11	1.760
RRB Erdbauweise HV1	220	220	7	1.540
Offenlegung Admiralbach	1.350	1.350		---
Summe	**8.600**	**8.570**		**31.225**

Tabelle 6: Beeinträchtigung geschützter Bäume

Nr.	Baumart	Stamm-umfang (cm in 1m Höhe)	geschützt lt. Baum-schutz-satzung	Verlust	Beeinträchtg im Kronen-bereich (m²)	Ersatz-pflanzung (Stück)	Schutz-maß-nahmen
5	Gemeine-Esche	1,9	x				
8	Gemeine-Esche	4,3	x				x
9	Gemeine-Esche	2,5	x				x
10	Gemeine-Esche	1,4	x				
11	Gemeine-Esche	1,8	x				
12	Hainbuche	1,1	x				
13	Franz.-Ahorn	1,5	x				
14	Franz.-Ahorn	1,5	x				
15	Franz.-Ahorn	1,2	x				
16	Schwarz-Erle	1,5	x				
17	Franz.-Ahorn	1,2	x				
18	Schwarz-Erle	0,9	x				
19	Hainbuche	0,9	x				
20	Hainbuche	1	x				
21	Hainbuche	1,1	x				
22	Hainbuche	0,8	x				
23	Eberesche	1,4	x				
24	Schwarz-Erle	1	x				
25	Schwarz-Erle	1,3	x				
26	Eberesche	1,3	x				
27	Franz.-Ahorn	1,3	x				
28	Franz.-Ahorn	1	x				
29	Hainbuche	0,8	x				
30	Hainbuche	1,1	x				
31	Hainbuche	1,1	x				
32	Birke	1,3	x		ca. 30 m²		x
34	Lärche	1,1		x			
35	Birke	1,3	x	x		1	
36	Birke	1,3	x	x		1	
37	Birke	1,3	x	x		1	
38	Sal-Weide	1,9	x	x		2	
39	Sal-Weide	1	x	x		1	
40	Birke	1	x	x		1	
41	Lärche	1,1		x			
42	Birke	1,5	x	x		2	
43	Birke	1,2	x	x		1	
44	Birke	1,1	x	x		1	
45	Zitter-Pappel	3,9	x	x		1	
Summe					**30 m²**	**12**	**3**

7.2.1 Planungsrelevante Arten

Als möglicherweise vorkommende planungsrelevante Arten sind 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 spielt 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.

7.3 Boden und Wasser

7.3.1 Boden

Im Plangebiet kommen keine besonders schutzwürdigen Böden vor. Die Aufschüttung im Bereich des Bachtales sind unbedenklich. Aus diesem Grund ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf den Boden. Auswirkungen außerhalb des Bebauungsplangebietes sind nicht zu verzeichnen.

7.3.2 Wasser

Oberflächengewässer

Das einzige vorhandene Oberflächengewässer innerhalb des Bebauungsplangebietes ist der verrohrte Admiralbach. Im Zuge der Baumaßnahme soll die Offenlegung des Gewässers erfolgen. Detaillierte Aussagen hierzu werden in der gesonderten Genehmigungsplanung nach Wasserhaushaltsgesetz (WHG § 31) getroffen (SCHNITTSTELLE ÖKOLOGIE, 2009). Die Offenlegung des Admiralbaches führt zu einer deutlichen Aufwertung des Schutzgutes Wasser.

Die Entwässerung der Dächer im Plangebiet ist in den Admiralbach vorgesehen. Ein Antrag auf Einleitungserlaubnis nach § 7 Wasserhaushaltsgesetz (SCHNITTSTELLE ÖKOLOGIE, 23.02.2009) ist gestellt. Das geplante Rückhaltevolumen umfasst 43 m^3 auf einer Grundfläche von ca. 130 m².

Grundwasser

Durch das Vorhaben werden keine Auswirkungen auf das Grundwasservorkommen erwartet.

7.4 Luft und Klima

Durch das geplante Bauvorhaben sind keine Beeinträchtigungen durch Luftschadstoffe zu erwarten. Aufgrund der Konzentrierung der Gebäude entlang dem Limburger Postweg und dem geplanten gärtnerisch zu gestaltenden Grundstücksbereich im Westen wird weiterhin ein hoher Grünflächenanteil bestehen. Erhebliche Auswirkungen auf das Kleinklima sind deshalb nicht zu erwarten.

Die Berücksichtigung erneuerbarer Energien im Rahmen der Bauleitplanung ist im Baugesetzbuch geregelt (Änderung 2004). Nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB soll die Bauleitplanung ihre Aufgabe, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu entwickeln „auch in

Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz" wahrnehmen. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB sind neben der Nutzung erneuerbarer Energien auch die sparsame und effiziente Nutzung von Energie als Belang zu berücksichtigen und nach § 1 Abs. 7 BauGB in die Abwägung einzustellen. Entsprechende Maßnahmen für eine Reduzierung des Energiebedarfs sind im Energiekonzept zur Seniorenresidenz (INGENIEURBÜRO LANDWEHR GMBH, 2008) aufgezeigt. In einer Ausführung des Büros Hei.Di (HEI.DI Erläuterung zum Energiekonzept 04.03.2009) werden aufgrund der kompakten Bauweise und vorgesehenen Dämmung U-Werte für die Außenwände von 0,207 W/m²K und für die Dachhaut von 0,175 W/m²K beschrieben. Eine energieaufwändige Klimaanlage wird aus Sicht des Büros Hei.Di nicht erforderlich aufgrund der guten Speicherkapazität der Wände, geplantem außenliegendem Sonnenschutz für die Sommertage und solare Wärmegewinnung über große Fensterflächen im Winter. Die Heiz- und Brauchwassererwärmung soll über eine zentrale Gas-Niedertemperatur-Brennwertanlage und zur Hälfte über Solarkollektoren erfolgen. Insgesamt wird mit diesen Maßnahmen der KfW-Niedrigenergiehausstandard 60 erreicht.

7.5 Landschaftsbild

Im Eingriffsraum können die prägenden Gehölzbestände, bis auf die alte Pappel am Nordrand der Lagerfläche, erhalten bleiben. Durch die Konzentration der Bebauung entlang dem Limburger Postweg und gleichzeitig der Anlage einer großzügigen Gartenanlage zur Köperstraße und der Fußwegeverbindung hin, wird das Vorhaben in den grünbetonten Siedlungsrand eingefügt. Die Einbindung des Eingangsbereichs mit Vorfahrt und Besucherstellplätzen erfolgt ebenfalls mit Baumpflanzungen und gärtnerischen Anlagen. Die bisher bestehenden Wegeverbindungen bleiben erhalten. Die angrenzenden Grünflächen werden nicht beeinträchtigt. So entsteht zwar eine Veränderung des Landschaftsbildes durch die zusätzlichen Gebäude, das System der Grünverbindungen im Stadtgebiet mit der für den Untersuchungsraum genannten siedlungsnahen Erholungsfunktion erfährt durch das Vorhaben jedoch keine erhebliche Beeinträchtigung.

7.6 Kultur- und sonstige Sachgüter

Es sind keine Auswirkungen auf schutzwürdige Kultur- und sonstige Sachgüter zu erwarten. Die nördlich des Plangebietes an der Overgünne vermuteten Bodendenkmale liegen außerhalb des Wirkraumes.

7.7 Wechselwirkungen

Im Rahmen des Bauvorhabens sind keine Veränderungen der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten. Entwicklungsziele, die das Plangebiet in eine regionale Grünverbindung einbeziehen, sind unabhängig von dem Planvorhaben umsetzbar.

Die geplante Offenlegung des Admiralbaches ist als aufwertende Wirkung für alle Schutzgüter zu werten.

7.8 Zusammenfassende Wertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen

Folgende Umweltauswirkungen sind zu verzeichnen:

- Für das Schutzgut Mensch ist der Verlust von ca. 0,5 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche zu benennen. Durch das Planvorhaben sind keine relevanten Lärm oder Schadstoffimmissionen für die menschliche Nutzung zu erwarten. Es werden keine bestehenden Flächen mit Freizeit- und Erholungsfunktion beansprucht. Das Entwicklungspotential für Grünverbindungen bleibt im Untersuchungsraum weiterhin bestehen.
- Für das Schutzgut Pflanzen und Tiere entstehen Auswirkungen durch Versiegelung und Überbauung von Biotoptypen mit geringer und mittlerer Wertigkeit. Die Beseitigung von geschützten Bäumen lt. Baumschutzsatzung der Stadt Dortmund wird erforderlich. Hierfür sind entsprechende Ausgleichsmaßnahmen zu benennen.
- Aufgrund der geringen Wertigkeit der vorkommenden Böden sind durch das Planvorhaben keine erheblichen Auswirkungen auf Boden und Grundwasser zu verzeichnen. Das gesamte anfallenden abflusswirksame Niederschlagswasser im Plangebiet wird in dem neu, in Erdbauweise anzulegenden Regenrückhaltebecken gesammelt und dem Admiralbach gedrosselt zugeführt.
- Es entstehen keine Auswirkungen für das Schutzgut Klima.
- Das Landschaftsbild wird durch die zusätzlichen Gebäude verändert, der grünbetonte Siedlungsrand bleibt jedoch erhalten. Die Entwicklungsmöglichkeit zu Grünverbindungen mit Naherholungsfunktion bleibt bestehen.

Soweit die dargestellten Umweltauswirkungen zu Eingriffen in Natur und Landschaft führen, werden die entstehenden Beeinträchtigungen aufgrund der geringen Bedeutung der betroffenen Elemente des Naturhaushaltes als ausgleichbar eingeschätzt.

8. Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verminderung von Umweltauswirkungen und zur Kompensation von Eingriffen

8.1 Ziele des landschaftspflegerischen Ausgleichskonzeptes

8.1.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Umweltauswirkungen

Im Bebauungsplan Hö 265 sind zur Vermeidung und Verminderung folgende Maßnahmen enthalten und mit textlichen Festesetzungen fixiert:

- Vermeidung durch Erhalt geschützter Bäume
- Vermeidung durch Erhalt der Grabenstruktur entlang der Köperstraße
- Verminderung durch Begrünungsmaßnahmen der Tiefgarage
- Verminderung durch Anpflanzung von Bäumen entlang des Limburger Postweges für das Landschaftsbild / Stadtbild
- Verminderung durch Versickerung bzw. Rückhaltung der Niederschlagswässer auf dem Grundstück über ein Retentionsbecken und Einleitung in den Admiralbach

8.1.2 Maßnahmen zum Ausgleich nicht vermeidbarer Eingriffe

Die vorgesehenen landschaftspflegerischen Maßnahmen zum Ausgleich nicht vermeidbarer Eingriffe dienen der Anreicherung des Bebauungsplangebietes mit zusätzlichen Biotopstrukturen. Die lineare Anpflanzung von Bäumen entlang der Köperstraße übernimmt zusätzlich die Funktion als Gestaltungselement und Leitlinie für die Fußwegeverbindung in Nord-Süd-Richtung.

Folgende Maßnahmen sind im landschaftspflegerischen Ausgleichskonzept vorgesehen:

- Anpflanzung von Bäumen entlang der Grenze im Westen als wegebegleitende Baumreihe entlang der Fußwegeverbindung Köperstraße, in Ergänzung zum Bestand
- Anpflanzung einer Hecke entlang der Köperstraße zur Eingrünung des Bauvorhabens
- Anpflanzung von Bäumen entlang des Limburger Postweges zur Eingrünung und Einbindung des neuen Gebäudekomplexes und der Besucherstellplätze

Die Offenlegung des bisher verrohrten Admiralbaches einhergehend mit der Gestaltung von bachbegleitenden Uferstreifen, Anpflanzung von Sträuchern und Bäumen entlang dem offengelegten Admiralbach als bachbegleitende Gehölzstruktur und zur Abschirmung des Friedhofsgeländes erfolgt als Maßnahme im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach § 31 WHG. Dieses Verfahren verläuft zeitgleich mit der Genehmigungsplanung des Bauvorhabens Seniorenresidenz Limburger Postweg und ist zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abgeschlossen. Aus diesem Grund kann diese Maßnahme nicht in die Bilanzierung für das Bauvorhaben Seniorenresidenz eingerechnet werden.

8.2 Eingriffs- / Ausgleichsbilanz

Der ermittelte Biotopwert nach Planrealisierung wird vom Biotopwert des Bestandes subtrahiert. Daraus ergibt sich die Biotopwertdifferenz und der abzuleitende Kompensationswert. Aus dem Kompensationswert und dem Wertfaktor der vorgesehenen Kompensationsmaßnahme lässt sich der Kompensationsflächenbedarf ermitteln. Der Wertfaktor der vorgesehenen Kompensationsmaßnahme ergibt sich aus der Differenz zwischen Biotopwertfaktor „nach" Kompensation und „vor" Kompensation.

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hö 265 ergibt sich folgender Kompensationsbedarf:

Tabelle 7: Kompensationsbedarf

A	Gesamtwert des Biotopbestandes, Ausgangszustand	68.820 Punkte
B	Gesamtwert des Biotopbestandes nach Realisierung der Planung	31.225 Punkte
C	Biotopwertdifferenz	37.595 Punkte

Für 10 lt. Baumschutzsatzung der Stadt Dortmund geschützte Bäume ist ein Antrag auf Beseitigung zu stellen. Für den Verlust dieser Bäume sind 12 Ersatzpflanzungen mit Bäumen derselben oder zumindest gleichwertigen Art mit den Stammumfang von 20-25 cm zu pflanzen. Diese Neupflanzungen können innerhalb des Plangebiets durch die Pflanzung einer Baumreihe entlang dem Limburger Postweg (7 Stück) und entlang der Köperstraße (5 Stück) erfolgen.

Gemäß des Beschlusses des AUSW der Stadt Dortmund vom 10.06.1998 ist für die bauliche Inanspruchnahme nicht besiedelter Freiraumflächen der doppelte ökologische Ausgleich, sprich über die gesetzliche Eingriffsregelung hinaus die Bereitstellung eines flächenidentischen Ersatzes notwendig (vgl. Punkt 5.3). Die beanspruchte Fläche für das Bauvorhaben umfasst das Grundstück mit 8.600 m² abzüglich der Fläche für die Offenlegung des Admiralbaches von 1.350m² = 7.250 m².

Insgesamt umfasst die erforderliche Kompensation außerhalb des Plangebietes:

- Ersatzmaßnahmen in Höhe der Biotopwertdifferenz von 37.595 Punkten
- Ersatzmaßnahme im Flächenumfang von 7.250 m²

Da der Vorhabenträger nicht über ausreichende Ausgleichsflächen verfügt, hat er sich bereit erklärt, den Kompensationsbedarf für die Biotopwertdifferenz über den Erwerb von Ökopunkten aus dem städtischen Ökokonto „Deuser Wiesen" zu erfüllen. Entsprechend dem Schreiben der Stadt Dortmund, Amt für Liegenschaften – Immobilienentwicklung, Herr Sziedat, vom 30.01.2009, kann die Bereitstellung von 37.595 Ökopunkten kurzfristig erfolgen.

Der Nachweis für den 1:1-Flächenausgleich wird auf der städtischen Fläche an der Syburgstraße (Gemarkung Syburg, Flur 12, Flurstück 603 teilweise) erbracht. Hier erwirbt der Vorhabenträger von der Stadt Dortmund das Nutzungsrecht über 7.250 m² Grünland. Die Fläche wird dem Umweltamt übertragen und soll der kontrollierten Sukzession überlassen werden. Zur dauerhaften Entwicklungspflege dieser Fläche veranschlagt das Umweltamt gegenüber dem Vorhabenträger einen Betrag in Höhe von 13.500,00 €, der u.a. Bestandteil des Durchführungsvertrages wird.

8.3 Festsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Bebauungsplan

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:

1. Erhaltung des Baumbestandes
   Der mit einem Erhaltungsgebot versehene Baumbestand ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Das derzeitige Bodenniveau innerhalb des Kronentraufbereiches ist zu erhalten, die unversiegelten Flächen innerhalb des Kronentraufbereichs sind unversiegelt zu erhalten. Während Baumaßnahmen ist ein fachgerechter Schutz gegen Wurzel-, Stamm- und Kronenbeschädigungen durchzuführen.
2. Baumneupflanzung Limburger Postweg
   Auf den gekennzeichneten Standorten sind 7 Laubbäume zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mind. 10,0 m² vorzusehen, die flächig anzupflanzen ist. Der Stamm ist vor Beschädigung durch Anfahren zu schützen.
   Pflanzenauswahl: Hochstamm, Stammumfang mind. 20-25 cm, gemessen in 1 m Höhe, Arten: Hainbuche, Winter-Linde, Berg-Ahorn, Berg-Ahorn Sorte Erectum, Berg-Ahorn Sorte Rotterdam, Spitz-Ahorn, Spitz-Ahorn Sorte Autumn Blaze, Spitz-Ahorn Sorte Emerald Queen
   Pflanzenauswahl Baumscheiben: Laubgehölze oder Stauden, es dürfen keine Nadelgehölze verwendet werden.

3. Baumneupflanzung Köperstraße

   Entlang dem Graben an der Köperstraße sind auf der dem Grundstück zugewandten Seite auf den gekennzeichneten Standorten 5 Laubbäume zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

   Pflanzenauswahl: Hochstamm, Stammumfang mind. 20-25 cm, gemessen in 1 m Höhe, Arten: Stieleiche, Esche.

4. Gebüschstreifen entlang Köperstraße

   Anpflanzung eines 2-reihigen Gehölzstreifens aus bodenständigen, heimischen Arten entlang der Grenze im Westen unter der Baumreihe zur Eingrünung des Gebäudekomplexes. Die Pflanzarten sind in Gruppen zu je 3 – 5 Stück zu pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt 1,00 m. Die Gehölze sind auf Lücken zu pflanzen. Der Strauchanteil liegt bei 100 %.

   Pflanzenauswahl, Qualität Strauch, 2x verpflanzt, ohne Ballen, 100-125 cm: Faulbaum, Grauweide, Ohrweide, Weißdorn, Schlehe, Schwarzer Holunder, Roter Holunder, Hasel, Gemeiner Hartriegel, Pfaffenhütchen, Hundsrose, Heckenrose.

5. Erhalt Graben Köperstraße

   Der Graben entlang der Köperstraße einschließlich der Grabenbegleitenden Krautsäume ist zu erhalten. Die Einleitung in den Admiralbach wird im Rahmen der Offenlegung des Admiralbaches offen gestaltet. Die Pflege erfolgt durch einmalige Mahd ab Ende September, das Mähgut ist abzufahren. Es dürfen keine Saugmäher verwendet werden, Düngemittel- und Pestizideinsatz sind verboten.

6. Begrünung Tiefgarage

   Die im Plan dargestellten Flächen der Tiefgarage sind gärtnerisch zu gestalten. Die Überdeckung mit Oberboden beträgt mindestens 20 cm.

9. Weitergehende Empfehlungen zur Umweltvorsorge im Bebauungsplan

Die Themenkomplexe „Niederschlagswasser" und „Regenerative Energien" wurden in Kapitel 7.3.2 bzw. 7.4 behandelt. Darüber hinaus sind keine weiteren Empfehlungen angezeigt.

10. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung des Bebauungsplanes (Monitoring)

Gemäß § 4 c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten. Spätestens 5 Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplanes (bzw. nach teilweiser oder vollständiger Planrealisierung) ist eine Überprüfung durch Wiedervorlage der Verfahrensakte und Abarbeiten eines Prüfbogens durch die jeweils betroffenen Stadtämter vorgesehen. Es gilt beim Monitoring zu überprüfen, ob sich die erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt in dem Rahmen bewegen, wie sie im Umweltbericht prognostiziert und

in die Abwägung eingestellt und berücksichtigt wurden, oder nachweislich darüber hinausgehen. Zum Monitoring werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- Überprüfung der Einhaltung der Baumschutzmaßnahmen während der Baumaßnahme
- Überprüfung der Einhaltung der Flächenversiegelung
- Überprüfung der Umsetzung der Pflanzgebote
- Überprüfung von Bau und Funktionserfüllung des Regenrückhaltebeckens in Erdbauweise
- Überprüfung der Einhaltung des Entwässerungskonzeptes für das anfallende Niederschlagswasser (s. Punkt 4.2.3)
- Überprüfung des Flächenzustandes der 1:1-Ausgleichsfläche an der Syburgstraße
- Sammlung und Verwertung eventueller Erkenntnisse über das Auftreten sonstiger nicht erwarteter nachteiliger Auswirkungen

11. Allgemein verständliche Zusammenfassung der Ergebnisse

Der Rat der Stadt Dortmund hat am 28.11.2007 die Einleitung des Satzungsverfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hö 265 – Seniorenresidenz Limburger Postweg beschlossen um damit die planungsrechtliche Grundlage zur Errichtung einer Seniorenresidenz zu schaffen. Das Plangebiet liegt im Süden der Stadt Dortmund und umfasst insgesamt eine Fläche von 8.600 m².

Ziel der Planung ist der Bau einer Seniorenwohnanlage bestehend aus fünf viergeschossigen Einzelbaukörpern mit flach geneigtem Walmdach. Das Gebäudeensemble soll in eine parkähnliche Grünanlage eingebettet werden. Der Standort biete für das Vorhaben gute Voraussetzungen aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Ortskern Wellinghofen, den Anbindungsmöglichkeiten an das öffentliche Verkehrsnetz und der Möglichkeit für ruhiges Wohnen am grünbetonten Ortsrand.

Im vorliegenden Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die Belange des Umweltschutzes entsprechend den Anforderungen der §§ 2 und 2a BauGB im Rahmen des Vorhabens ermittelt und bewertet werden. Folgende umweltbezogene Themenkomplexe werden für das Bebauungsplanverfahren als relevant eingestuft und einer vertieften Betrachtung unterzogen:

- Auswirkung auf die Erholungsnutzung des Freiraums
- Kompensation des entstehenden Eingriffs in Natur und Landschaft
- Offenlegung des Admiralbaches

Dem Vermeidungsprinzip bzw. dem Ziel der Minderung der Umweltauswirkungen wurde unter anderem durch folgende Punkte Rechnung getragen:

- Erhalt des alten und prägenden Baumbestandes zum überwiegenden Teil
- Verminderung durch Anpflanzung von Bäumen zur Eingrünung
- Verminderung durch Versickerung bzw. Rückhaltung der Niederschlagswässer auf dem Grundstück über ein Regenrückhaltebecken und Einleitung in den Admiralbach

Die Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entsprechen denen der Regionalplanung, weichen jedoch von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren durchgeführt. Für die Inanspruchnahme nicht besiedelter Freiraumflächen wird gemäß des Beschlusses des AUSW der Stadt Dortmund der doppelte ökologische Ausgleich notwendig, d.h. zusätzlich zu der gesetzlichen Eingriffsregelung die Bereitstellung eines flächenidentischen Ersatzes.

Die derzeitige Grünlandfläche ist in den Planungsinstrumenten der Stadt Dortmund im Kreuzungsbereich der Grünverbindung in West-Ost-Ausrichtung und in Nord-Süd-Ausrichtung dargestellt. In der Zielformulierung für diese Grünverbindung ist die biotopvernetzende Funktion genannt, die großräumige Vernetzungsfunktion im Rahmen des Radial-Konzentrischen-Freiraum-models der Stadt Dortmund und die Bedeutung für die Freiraumversorgung im Bezirk Hörde für wohnumfeldnahe Erholung. Das Planvorhaben widerspricht aufgrund der zusätzlichen Versiegelung der genannten Zielvorstellung. Andererseits entsteht durch die Offenlegung des Admiralbaches

JUTTA KÜDDE • Augustastr. 72 • 48153 Münster • www.juttakuedde.de • Tel: 0251–3842745 • E-Mail: buero@juttakuedde.de

(getrenntes Verfahren nach WHG) eine Aufwertung des Landschaftsraumes und damit der Grünverbindung.

Wertung des Umweltzustandes

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

Wertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen

Folgende Umweltauswirkungen sind zu verzeichnen:

- Für das Schutzgut Mensch ist der Verlust von ca. 0,5 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche zu benennen. Durch das Planvorhaben sind keine relevanten Lärm oder Schadstoffimmissionen für die menschliche Nutzung zu erwarten. Es werden keine bestehenden Flächen mit Freizeit- und Erholungsfunktion beansprucht. Das Entwicklungspotential für Grünverbindungen bleibt im Untersuchungsraum weiterhin bestehen.
- Für das Schutzgut Pflanzen und Tiere entstehen Auswirkungen durch Versiegelung und Überbauung von Biotoptypen mit geringer und mittlerer Wertigkeit. Die Beseitigung von geschützten Bäumen lt. Baumschutzsatzung der Stadt Dortmund wird erforderlich. Hierfür sind entsprechende Ersatzmaßnahmen zu benennen.
- Durch das Planvorhaben entstehen keine erheblichen Auswirkungen auf Boden und Grundwasser, die eine zusätzliche Kompensation erforderlich machen würden.
- Es entstehen keine Auswirkungen für das Schutzgut Klima.
- Das Landschaftsbild wird durch die zusätzlichen Gebäude verändert, das System der Grünverbindungen im Stadtgebiet mit der für den Untersuchungsraum genannten siedlungsnahen Erholungsfunktion erfährt durch das Vorhaben jedoch keine erhebliche Beeinträchtigung. Die Entwicklungsmöglichkeit zu Grünverbindungen mit Naherholungsfunktion bleibt bestehen.

Soweit die dargestellten Umweltauswirkungen zu Eingriffen in Natur und Landschaft führen, werden die entstehenden Beeinträchtigungen aufgrund der geringen Bedeutung der betroffenen Elemente des Naturhaushaltes als ausgleichbar eingeschätzt.

Maßnahmen

Durch die grünordnerischen Maßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebietes kann ein Teil des Eingriffs in Natur und Landschaft ausgeglichen werden. Die Offenlegung des Admiralbaches wird in einem getrennten und zeitgleichen Verfahren nach § 31 WHG behandelt, eine Einrechung der Maßnahme in die Bilanzierung dieses Planvorhabens ist nicht möglich.

Der verbleibende Kompensationsumfang beträgt:

- Ersatzmaßnahmen in Höhe der Biotopwertdifferenz von 37.595 Punkten
- Ersatzmaßnahme im Flächenumfang von 7.250 m²
- Ersatzpflanzung von 12 Bäumen

Die Ersatzpflanzung von 12 Bäumen erfolgt auf dem Grundstück entlang der Köperstraße und dem Limburger Postweg. Da der Vorhabenträger nicht über ausreichende Ausgleichsflächen verfügt, hat er sich bereit erklärt, den Kompensationsbedarf für die Biotopwertdifferenz über den Erwerb von Ökopunkten aus dem städtischen Ökokonto „Deuser Wiesen" zu erfüllen. Entsprechend dem Schreiben der Stadt Dortmund, Amt für Liegenschaften – Immobilienentwicklung, Herr Sziedat, vom 30.01.2009, kann die Bereitstellung von 37.595 Ökopunkten kurzfristig erfolgen.

Der Nachweis für den 1:1-Flächenausgleich wird auf der städtischen Fläche an der Syburgstraße (Gemarkung Syburg, Flur 12, Flurstück 603 teilweise) erbracht. Hier erwirbt der Vorhabenträger von der Stadt Dortmund das Nutzungsrecht über 7.250 m² Grünland. Die Fläche wird dem Umweltamt übertragen und soll der kontrollierten Sukzession überlassen werden. Zur dauerhaften Entwicklungspflege dieser Fläche veranschlagt das Umweltamt gegenüber dem Vorhabenträger einen Betrag in Höhe von 13.500,00 €, der u.a. Bestandteil des Durchführungsvertrages wird.

12. Literatur- und Quellenverzeichnis

BAG – BÜRO FÜR ANGEWANDTE GEOWISSENSCHAFTEN GBR (2008): Hydrogeologisches Gutachten zum Bauvorhaben Limburger Postweg in Dortmund, Bochum 08.09.2008

BEZIRKSREGIERUNG ARNSBERG (2004): Regionalplan Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – westlicher Teil; Arnsberg

HEI.DI PLANUNGSGEMEINSCHAFT (04.03.2009): Erläuterung zum Energiekonzept Seniorenresidenz Wellinghofen, Limburger Postweg

INGENIEURBÜRO LANDWEHR GMBH (2008): Energiekonzepte Seniorenresidenz Wellinghofen – Limburger Postweg, Dortmund 01.09.2008

LUDWIG, DANKWART (1991): Methode zur ökologischen Bewertung der Biotopfunktionen von Biotoptypen; Bochum

PLANQUADRAT DORTMUND (2008): Vorentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hö 265 Seniorenresidenz Limburger Postweg, Stadt Dortmund; Dortmund

SCHNITTSTELLE ÖKOLOGIE (2008): Studie zur UVP-Vorprüfung – Offenlegung des Admiralbaches in Dortmund-Wellinghofen, Bochum

SCHNITTSTELLE ÖKOLOGIE (2008): Kurzbericht zur Regenwassereinleitung in den Admiralbach zum Bebauungsplan Hö 265 Seniorenresidenz Limburger Postweg, Bochum 17.09.2008

SCHNITTSTELLE ÖKOLOGIE (23.02.2009): Antrag auf Einleitungserlaubnis nach § 7 WHG „Regenwassereinleitung in den Admiralbach zum Bebauungsplan Hö 265 – Seniorenresidenz Limburger Postweg"

STADT DORTMUND AMT 61/4-5 (2007): Baumbewertung Limburger Postweg

STADT DORTMUND (2006): Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Dortmund vom 02.06.2006

STADT DORTMUND, STADTPLANUNGSAMT (2004): Integriertes Stadtbezirksentwicklungskonzept Hörde

STADT DORTMUND, STADTPLANUNGS- UND BAUORDNUNGSAMT / UMWELTAMT (2008): Biotoptypenliste für das Stadtgebiet Dortmund in Anlehnung an das Verfahren Ludwig 1991; Stand Januar 2008

STADT DORTMUND, UMWELTAMT (2002): Umweltplan Dortmund

STADT DORTMUND, UMWELTAMT (1998): Umweltqualitätsziele zur Freiraumentwicklung in Dortmund

STADTBILDPLANUNG DORTMUND GMBH (2008): Entwurfsplanung Seniorenresidenz Limburger Postweg

KOMMUNALVERBAND RUHRGEBIET / STADT DORTMUND (2005): Landschaftsplan Dortmund-Süd

KÜDDE (2008): Scopingfachbeitrag zum Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hö 265 Seniorenresidenz Limburger Postweg, Stadt Dortmund; Münster

VERMESSUNGSBÜRO SOMMERHOFF (2004): Baumbestandsaufmaß Limburger Postweg, Dortmund

JUTTA KÜDDE • Augustastr. 72 • 48153 Münster • www.juttakuedde.de • Tel: 0251-3842745 • E-Mail: buero@juttakuedde.de

Anhang 1 Kostenschätzung

Maßnahme	Masse	Einheit	Beschreibung	E-P (€)	G-P (€)
Tiefgarage (ohne Abdichtung)					
HM51	280	qm	Pflanzfläche	30,00	8.400,00
Verkehrsfläche Limburger Postweg					
HM51	100	qm	Pflanzfläche	30,00	3.000,00
BF32	7	Stck	Lieferung und Pflanzung von Bäumen (H, 3xv, STU20-25)	300,00	2.100,00
Gartenfläche					
HJ5	3.000	qm	Gartenanlage (Pflanzung, Wegebau, Ansaat)	26,00	78.000,00
BB1	210	qm	Hecke	15,00	3.150,00
BF32	5	Stck	Lieferung und Pflanzung von Bäumen (H, 3xv, 20-25)	300,00	1.500,00
RRB					
HV1	1	psch	Anlage RRB Erdbauweise	1.800,00	1.800,00
Fertigstellungs- / Entwicklungspflege					
	1	psch	Fertigstellungs- / Entwicklungspflege	9.615,00	9.615,00
Gesamtsumme, netto:					**107.565,00**



Bestand - Biotoptypen

Einzelbaum, Baumgruppe, Baumreihe, Baumhecke

BF32 überwiegend standorttypische Gehölze, mit mittlerem Baumholz
BF33 überwiegend standorttypische Gehölze, mit starkem Baumholz
BD62 Baumhecke mit überwiegend standortfremden Gehölzen, mit mittlerem Baumholz

Grünland

EA31 intensiv genutzte , artenarme Fettwiese, mäßig trocken bis frisch

Kraut- und Ruderalflur

HP6 Brennnesselherde

Fließgewässer

FN4 Seitengraben, polytroph

Weg, Lagerfläche

HY1 hoch versiegelt (Asphalt- oder Pflasterfläche)
HY2 gering versiegelt (wassergebunden oder geschottert)
HY3 unbefestigter Weg und Fläche (Erdfläche)

geschützte Bäume lt. Baumschutzsatzung

Eingriffsraum

Fläche für die Wasserwirtschaft / Offenlegung Admiralbach

Projekt
Umweltprüfung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hö 265
- Seniorenresidenz Limburger Postweg, Dortmund - Wellinghofen -
sowie zur 13.Änderung des Flächennutzungsplanes

Auftraggeber
Residenz Wohnbau Dortmund GmbH & Co.KG, Selkamp 12, 44287 Dortmund

Plantitel	Projekt Nr.	Plan Nr.
Bestand	022	1

Datum 03.04.2009 Maßstab 1 : 1.000

LANDSCHAFTSPLANUNG - GARTENGESTALTUNG - NATURTOURISMUS JUTTA KÜDDE
Augustastraße 72 - 48153 Münster - www.juttakuedde.de - 0251-3842745 - buero@juttakuedde.de

630x370



Bestand - Erhalt

- geschützte Bäume lt. Baumschutzsatzung
- Kraut- und Ruderalflur HP6
- Fließgewässer FN4

Maßnahmen

- Bebauung HN0
- Tiefgarage Versiegelung HY1
- Tiefgarage Begrünung HM51
- Verkehrsfläche HY1
- Garten HJ5
- Regenrückhaltebecken HV1
- Gebüsch BB1
- Baumneupflanzung BF32

- Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- Umgrenzung Fläche Gewässeroffenlegung Admiralbach
- 3 Nummerierung textliche Festsetzungen

Projekt
Umweltprüfung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hö 265
- Seniorenresidenz Limburger Postweg, Dortmund - Wellinghofen -
sowie zur 13.Änderung des Flächennutzungsplanes

Auftraggeber
Residenz Wohnbau Dortmund GmbH & Co.KG, Selkamp 12, 44287 Dortmund

Plantitel	Projekt Nr.	Plan Nr.
Maßnahmen	022	2

Datum 03.04.2009 Maßstab 1 : 1.000

LANDSCHAFTSPLANUNG - GARTENGESTALTUNG - NATURTOURISMUS JUTTA KÜDDE
Augustastraße 72 - 48153 Münster - www.juttakuedde.de - 0251-3842745 - buero@juttakuedde.de