Begründung

zum Bebauungsplan Hö 266
– Wohnanlage Max-Eyth-Straße -

Stadt Dortmund
Stadtplanungsamt

Inhalt

1. Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation im Plangebiet 3
1.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes 3
1.2 Gegenwärtige Situation im Plangebiet 3

2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes 3

3. Städtebauliches Konzept 5

4. Art und Maß der baulichen Nutzung 6
4.1 Art der baulichen Nutzung 6
4.2 Maß der baulichen Nutzung 7
4.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen 7

5. Gestaltungsfestsetzungen 7
5.1 Dachform 7
5.2 Einfriedungen 8
5.3 Müllbehälter 8

6. Erschließung 8
6.1 Verkehrliche Erschließung – Individualverkehr - 8
6.2 Öffentlicher Personennahverkehr 8

7. Infrastruktur 8

8. Umweltbelange 9
8.1 Grundlage 9
8.2 Baumschutz / Begrünungsmaßnahmen 9
8.3 Reduzierung des Versiegelungsgrades 11
8.4 Bodenschutz 11

9. Maßnahmen zur Energieeinsparung 11

10. Ver- und Entsorgung/ Niederschlagswasserbeseitigung 12

11. Immissionsschutz 12

12. Lufthygiene 12

13. Altlasten / Methanausgasungen / Bergbauliche Einwirkungen 12

14. Kampfmittel 13

15. Denkmalschutz und Denkmalpflege 13

16. Städtebauliche Zahlenwerte 13

17. Kosten 13

Verfasser: Planquadrat Dortmund

1. Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation im Plangebiet

1.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Planbereich des Bebauungsplanes Hö 266 – Wohnanlage Max-Eyth-Straße – befindet sich im Stadtteil Hörde des gleichnamigen Stadtbezirks. Das Plangebiet umfasst einen unbebauten Teil des Grundstücks der evangelischen Kirchengemeinde St. Marien. Südlich des Geltungsbereichs liegen die Einrichtungen der evangelischen Advent-Gemeinde. Hierzu gehören ein Kindergarten, die Kirche sowie das Pfarrhaus.

Das Plangebiet wird aus den Flurstücken 14 und 15 sowie dem überwiegenden Teil des Flurstückes 7 (Gemarkung Hörde, Flur 6) gebildet. Im Norden stellt die Verlängerung der Breslaustraße die Grenze des Geltungsbereichs dar. Östlich begrenzt die Max-Eyth-Straße, auf diesem Abschnitt als Geh- und Radweg ausgebildet, den Planbereich. Im Süden teilt die Geltungsbereichsgrenze gegenwärtig eine bestehende Minigolfanlage. Im Westen erzeugen die rückwärtigen Flurstücksgrenzen der Wohnbaugrundstücke entlang der Kattowitzstraße die Geltungsbereichsgrenze.

1.2 Gegenwärtige Situation im Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Hö 266 – Wohnanlage Max-Eyth-Straße – umfasst eine unbebaute Fläche von ca. 3450 qm. Nahezu drei Viertel der Fläche wurden bislang als Grabeland genutzt. Da das Grundstück im Erbbaurecht an den Stiftungsbereich Bethel Vor Ort vergeben werden soll, sind die Pächter Anfang Januar 2008 über dieses Vorhaben informiert und die Pachtverträge gekündigt worden.

Im südlichen Viertel befindet sich ein Teil einer Minigolfanlage. Insbesondere im südöstlichen Randbereich entlang der Max-Eyth-Straße befindet sich schützenswerter Baumbestand.
Das Gelände steigt geringfügig von West nach Ost um etwa einen Meter an.

Nördlich des Plangebietes liegt eine größere öffentliche Grünfläche mit einem Spielplatz und Wegeverbindungen. Östlich der Max-Eyth-Straße liegt die sich in Nord-Süd-Richtung erstreckende Kleingartenanlage „Otto Hue“. Die Einrichtungen der Evangelischen Kirchen liegen südlich des Plangebietes. Die Wohnbaugrundstücke an der Kattowitzstraße mit ihren tiefen Gärten und einem Garagenhof begrenzen das Plangebiet im Westen.

2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die von Bodelschwinghschen Anstalten Bethel, Stiftungsbereich Vor Ort, planen die Errichtung eines Wohnheimes für ca. 24 Menschen mit Behinderungen, insbesondere für Menschen mit erworbenen Hirnschädigungen. Zusätzlich werden im Wohnungsbau ca. 11 Wohnungen entstehen. Für die Mieterinnen und Mieter wird der Stiftungsbereich Bethel Vor Ort ein spezielles ambulantes Unterstützungsangebot anbieten. Ärztliche und medizinische (Behandlungs-) Maßnahmen werden nicht Teil des direkten Leistungsangebotes der Einrichtung sein.

Die v. Bodelschwinghschen Anstalten beschreiben die Einrichtung wie folgt:
Die Einrichtung wird 24 erwachsenen Menschen mit Behinderungen, insbesondere Menschen mit einer erworbenen Hirnschädigung, Hilfen anbieten, die gezielt auf ihre Bedürfnisse zugeschnitten sind. Personen, die aufgrund eines Unfalls oder einer Erkrankung, wie z. B. einem Schlaganfall, einem Herzinfarkt oder einer Hirnhautentzündung, nach dem Aufenthalt in einer Rehabilitationsklinik weiterhin Unterstützung benötigen, erhalten eine ihrer individuellen Situation entsprechende multiprofessionelle Hilfestellung im Sinne einer Teilhabe am Leben in der Gesellschaft. Menschen mit einer Hirnschädigung sind individuell sehr unterschiedlich stark eingeschränkt. Überwiegend handelt es sich nicht um bettlägerige, sondern eher um mobile Menschen.

Die individuell sehr unterschiedlichen Schädigungen des zentralen Nervensystems sind beispielsweise Beeinträchtigungen des Kurzzeitgedächtnisses, Einschränkungen der Grob- und Feinmotorik, Defizite im Bereich der Sinnesorgane oder Sprach- und Sprechbehinderungen. Auch die Orientierungsfähigkeit in Bezug auf Ort, Zeit und die eigene Person ist im Einzelfall stark eingeschränkt. Neben dem möglicherweise vorhandenen Körperbehinderungen (Rollstuhlfahrer) können eine veränderte Wahrnehmung und ein Mangel an komplexen Fähigkeiten (z. B. Vernunft, Logik, soziale Kompetenzen) dazu führen, dass sich das Wesen eines Menschen mit einer erworbenen Hirnschädigung spürbar verändert.
Ziel bei beiden geplanten Einrichtungen (Wohnheim für Menschen mit Behinderungen, Wohnungsbau) ist es, Menschen mit Behinderungen, insbesondere Menschen mit erworbenen Hirnschädigungen, die fehlende Orientierung durch entsprechende bauliche Maßnahmen wie Ausgestaltung der Gartenanlagen, kontrollierten Ausgang, fakultativ geschlossene Bereiche, sehr individuelle Begleitung etc. zu ersetzen. Weiteres Ziel ist es, geschützt und offen zugleich einen Lebensraum zum „Weiterleben“ nach erworbener Hirnschädigung zu erschließen.

Den zukünftigen Nutzerinnen und Nutzern stehen einerseits das möglichst normale Wohnen in einer 6-er-Wohngruppe im eigenen Zimmer mit Bad und gegebenenfalls Pantry-Küche und andererseits die sehr individuellen und intensiven Hilfen zur Teilhabe am Leben in der Gemeinschaft zur Verfügung. Im Wohnungsbau hat jeder eine eigene kleine Wohnung und ist Mieter dieser Wohnung.

Das besondere Profil der Einrichtung wird darin bestehen, dass dort auch Menschen einen Platz zum Wohnen finden werden, die in nicht spezialisierten betreuten Wohnformen mit eigenen Mietverträgen oder in ‚normalen’ Wohnheimen zumindest aktuell nicht selbständig leben können. Orientierungsstörungen, Persönlichkeitsveränderungen oder selten auftretendes fremd- oder autoaggressiven Verhalten können in Einzelfällen einen intensiven Unterstützungsbedarf erfordern.

Aufgrund des besonderen Profils des Wohnheimes ist es notwendig, die Außentüren (Wohngruppe bzw. Haus) kurz- oder längerfristig zu verschließen, um zu verhindern, dass die hier lebenden Personen ohne Begleitung das Haus verlassen („Fakultativ geschlossen geführte Einrichtung“). Die Außenanlagen werden ebenfalls so gestaltet, dass ein Weglaufen wegen möglicher Orientierungsstörung wirksam erschwert wird.

Die primäre Form der Unterstützung wird für die in der geplanten Einrichtung lebenden Menschen darin bestehen, diejenigen Personen, die aktuell einen besonderen

Hilfebedarf haben, auf Basis eines individuellen Hilfeplans durch intensiven Personaleinsatz zu betreuen.

Während der Nacht tätige Mitarbeitende (Nachtbereitschaft oder Nachtwache) werden - sofern im Einzelfall zwingend erforderlich - in Krisenzeiten auch personell kurzfristig verstärkt.

Es ist nicht auszuschließen, dass einzelne Bewohnerinnen und Bewohner Schrei- oder andere Geräusche verursachen, wobei entsprechende Gegenmaßnahmen ergriffen werden. Bewährt hat sich hier bisher, u. a. die Zimmerlüftung in Zeiten durchzuführen, in denen sich die einzelnen Personen nicht in ihren Zimmern, sondern in Gemeinschaftsräumen aufhalten. Ebenfalls bewährt hat sich einzelfallbezogen der Einbau von Akustikdecken und / oder Schallschutzfenstern.

Grundsätzlich gehen die v. Bodelschwinghschen Anstalten Bethel, Stiftungsbereich Vor Ort, davon aus, dass sich mögliche Belastungen für das umgebende Wohngebiet durch kleinere bauliche Maßnahmen, aktive Nachbarschaftsarbeit, offene Informationspolitik und nachhaltigen Personaleinsatz in engen Grenzen halten lassen. Auf Basis der bisherigen langjährigen Erfahrungen wird es sich hierbei jedoch um Einzelfälle handeln.

Gerade bezogen auf diese Zielgruppe lässt sich feststellen, dass ihr auch von der Öffentlichkeit großes Verständnis entgegengebracht wird, da der ‚Riss im Leben' insbesondere durch Unfall oder Schlaganfall jeden von uns jederzeit treffen kann.

3. Städtebauliches Konzept

Das Grundstück wird im Nordwesten von der Breslaustraße aus über eine private Erschließung angebunden. Auf der Nordseite der privaten Anbindung wird ein öffentlicher Fuß- und Radweg die Verbindung zwischen den bestehenden Wohngebieten und den öffentlichen Grünflächen im Norden und Osten sichern.
Das Wohnheim besteht aus zwei Gebäuderiegeln (zwei- und dreigeschossig), die in Nord-Süd-Richtung verlaufen und durch einen zentralen Gebäudetrakt miteinander baulich verbunden sind. Im Nordosten entsteht ein einzelstehendes dreigeschossiges Wohngebäude.
Durch die Stellung der Baukörper und die versetzten Gebäuderiegel wird das Grundstück gegliedert. Es entstehen eine zentrale Hofsituation sowie zwei weitere Freiflächen im Nordwesten (Eingangsbereich) und im Südwesten. Im Einfahrtsbereich wird die Stellplatzanlage angeordnet.
Im Südosten wirkt der große Baumbestand überwiegend bestehend aus Spitzahorn prägend. Dieser soll vollständig erhalten bleiben. Diese Grünstruktur entlang der Max-Eyth-Straße soll in nördlicher Richtung durch ergänzende Baumpflanzungen aufgenommen werden. Der nordöstliche Grundstücksbereich, der nicht für die Erschließung benötigt wird, wird als private Grünfläche festgesetzt. Weitere Bäume sind im Bereich der privaten Erschließung und der Stellplätze zu pflanzen. Das Grundstück soll zu allen Seiten durch eine Heckenpflanzung eingegrünt werden.

4. Art und Maß der baulichen Nutzung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes dem Wohnen dienen soll und im Süden und Westen von Wohnbebauung umgeben ist, wird als Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ festgesetzt.

Konkret soll auf dieser Fläche ein Wohnheim für Menschen mit erworbenen Hirnschädigungen errichtet werden. Unter einem Wohnheim ist die Wohnmöglichkeit von Personen in einer gemeinschaftlich mit anderen Personen benutzten Anlage zu verstehen, in der dem einzelnen Benutzer zwar ein bestimmter Raum nur für sich – oder auch mit anderen gemeinsam zur Verfügung steht, in der aber in der Regel bestimmte für die Wohnbedürfnisse erforderliche Räume und Einrichtungen wie Aufenthaltsraum für alle Personen zur gemeinschaftlichen Benutzung zur Verfügung stehen. Derartige Wohnheime können den Wohngebäuden zugerechnet werden, die zum dauernden Wohnen geeignet“ und im Allgemeinen Wohngebiet zulässig sind (vgl. dazu Fickert / Fieseler, Kommentar zur Baunutzungsverordnung, 10. Auflage § 3 Rdnr. 12).

Ergänzend wird diese Art der baulichen Nutzung mit einer textlichen Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB aufgeführt (Fläche für Personen mit besonderem Wohnbedarf – hier Wohnheim für Menschen mit erworbenen Hirnschädigungen), um die geplante besondere Nutzung auch für die Öffentlichkeit transparent zu machen.

Die Festsetzung bezieht ihre städtebauliche Begründung zunächst aus § 1 Abs. 5 BauGB, wonach die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten sollen. Dabei sind besonders die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen und die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung zu berücksichtigen. Zu letzterem gehören insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen und alten Menschen und der Behinderten. Dieser Standort eignet sich gut für die Unterbringung von Personen mit besonderem Wohnbedarf, da es sich um eine im Ortsteil integrierte Lage handelt und das Grundstück darüber hinaus funktional-räumlich in sich abgegrenzt ist.

Der begünstigte Personenkreis (Menschen mit erworbenen Hirnschädigungen) ist mit den vorstehenden Aussagen genau bezeichnet worden. Dies gilt auch für die baulichen Besonderheiten der geplanten Einrichtung. Ferner ist die Einrichtung in das Allgemeine Wohngebiet und damit in einem größeren Bebauungszusammenhang eingestreut. Somit liegen die Voraussetzungen für eine Festsetzung in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB vor.

Da jedoch im Bebauungsplan auch potenzielle Nachfolgenutzungen ermöglicht werden sollen, sind ebenfalls folgende Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet zulässig:
Um Beeinträchtigungen der vorhandenen Wohnnutzung auszuschließen, sind neben dem Wohnen nur Einrichtungen für soziale und gesundheitliche Zwecke sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig. Die der Versorgung des Gebietes dienende Läden (Einzelhandel), Schank- und Speisewirtschaften sind unzulässig, da der erforderliche Stellplatznachweis schwierig wird und es durch die Erschließungsverkehre

zu Beeinträchtigungen des Wohnens kommen könnte. Des Weiteren liegt das Grundstück gemäß dem aktuellen Einzelhandelskonzept der Stadt Dortmund nicht im Zusammenhang zu einem Nahversorgungszentrum.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden ebenfalls aus o. g. Gründen ausgeschlossen.

Davon ausgenommen sind Solarenergieanlagen / Photovoltaikanlagen als nicht störendes Gewerbe, wenn die Anlagen dem Gebäude baulich untergeordnet sind und auf dem Gebäude errichtet werden (Garagendächer, Dachflächen). Die Förderung der Nutzung der Solarenergie ist politisch und planerisch gewollt. Die Festsetzung schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen und eine entsprechende Planungssicherheit.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und bei zwei bzw. drei zulässigen Vollgeschossen eine Geschossflächenzahl von 1,0 fest. Lediglich mit der festgesetzten Grundflächenzahl ist damit die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung für Allgemeine Wohngebiete (§ 17 BauNVO) erreicht. Die damit verbundene bauliche Dichte fügt sich weitgehend in die vorhandene Bebauung im Süden und Westen ein.

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen

Die überbaubare Fläche orientiert sich neben dem Baumbestand an dem geplanten Bauvorhaben.
In dem allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Dies erfolgt u.a., um attraktive Außenräume zu schaffen und ebenfalls dem Baumschutz Rechnung zu tragen. Die Stellplätze und die geplante Garage werden im nordwestlichen Eingangsbereich vorgesehen.

5. Gestaltungsfestsetzungen

5.1 Dachform

Die beiden Gebäuderiegel werden Pultdächer erhalten, der untergeordnete Verbindungstrakt ein Flachdach. Das dreigeschossige Wohnhaus soll mit geneigten Dachflächen errichtet werden. Da die Umgebung durch geneigte Dächer geprägt ist, passen sich diese Dachformen in das städtebauliche Umfeld ein. Für das Flachdach ist eine Dachbegrünung vorgesehen.

5.2 Einfriedungen

Sollten zur Einfriedung des Allgemeinen Wohngebietes Zäune verwendet werden, dürfen diese maximal 2,00 m hoch sein; diese sind beidseitig aus städtebaulichen Gründen zu begrünen bzw. in Pflanzstreifen oder in Hecken zu integrieren.
Hiervon ausgenommen ist eine Einfriedung beidseitig der privaten Erschließung (Verlängerung der Breslaustraße). Diese wird aus städtebaulichen Gründen auf eine maximale Höhe von 1,20 m beschränkt. Falls hier ein Zaun verwendet werden soll, ist dieser ebenfalls durch eine Hecke in gleicher Höhe zu begrünen.

5.3 Müllbehälter

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

6. Erschließung

6.1 Verkehrliche Erschließung – Individualverkehr -

Die Anbindung des Plangebietes an das überörtliche Straßennetz ist durch die in einer Entfernung von ca. 800 m liegenden Bundesstraßen B 1 und B 236 gewährleistet.
Die direkte Erschließung erfolgt über die Breslaustraße. Diese ist wiederum über die Bunzlaustraße, Kattowitzstraße und den Steinkühlerweg in das örtliche Straßensystem eingebunden.
Die Breslaustraße wird als private Erschließungsanlage in östlicher Richtung verlängert, um das geplante Bauvorhaben im nordwestlichen Planbereich zu erschließen.
Im Eingangsbereich werden insgesamt 13 Stellplätze und eine Garage untergebracht.

6.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist über die Buslinien 427, 439, 453 und 456 mit der Haltestelle Kattowitzstraße im Steinkühlerweg (in einer Entfernung von ca. 100 m) mit den umliegenden Ortsteilen/ Stadtbezirken verbunden. Mit den Buslinien sind auch die beiden U-Bahn-Linien U 41 und U 47 zu erreichen, die eine direkte Verbindung zur Innenstadt sichern.

7. Infrastruktur

Infrastruktureinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs befinden sich im Bereich des Quartierversorgungszentrums am Steinkühlerweg in einer Entfernung von ca. 150 m sowie im Siedlungsschwerpunkt Hörde in einer Entfernung von ca. 1 km.

8. Umweltbelange

8.1 Grundlage

Mit dem 01.01.2007 ist das „Gesetz zu Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ vom 21.12.2006 in Kraft getreten. Der vorliegende Bebauungsplan Hö 266 – Wohnanlage Max-Eyth-Straße – wird in dem beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung - aufgestellt.

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB können Bebauungspläne aufgestellt werden, die die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung vorbereiten. Voraussetzung für die Anwendung ist gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB, dass der Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (Anlage 1 zum UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen. Somit darf vorhabenbezogen der Prüfschwellenwert in Höhe von 20.000 m² zulässiger Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO nicht überschritten wird. Die Plangebietsgröße beträgt im vorliegenden Fall 3.450 m²; der Prüfschwellenwert wird somit deutlich unterschritten.

Beschleunigte Verfahren werden gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt. Weiterhin unterliegen sie gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB nicht der Anwendung der Eingriffsregelung, sprich die zu erwartenden Eingriffe gelten als bereits erfolgt oder sind zulässig. Somit entfällt die Verpflichtung zum ökologischen Ausgleich.
Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu beschreiben, zu bewerten; es sind die Vorschriften zum § 1 a BauGB anzuwenden und in die Abwägung einzustellen.

8.2 Baumschutz / Begrünungsmaßnahmen

Auf dem Grundstück entlang der südöstlichen und südwestlichen Grundstücksgrenze im Plangebiet ist schützenswerter Baumbestand vorhanden. Dieser bildet dichte Gehölzgruppen mit geringen Abständen zwischen den einzelnen Bäumen. Die Gruppe im Osten (Nrn. 14 bis 20) weist größere Bäume auf als die im Westen (Nrn. 3 bis 9). Ein Einzelbaum (Säulenpappel, Nr. 2) steht im nordöstlichen Teil. Um dem Vermeidungsprinzip Rechnung zu tragen, soll der Baumbestand soweit als möglich erhalten und festgesetzt werden.
Das Grabeland weist überwiegend Pflanzbeete auf. Einige Geräteschuppen und Zaunanlagen sind vorhanden. An Gehölzbestand gibt es kleinwüchsige Obstbäume im nördlichen Teil der Anlage sowie eine Süßkirsche im südöstlichen Bereich, ebenso einzelne Ziersträucher. Nach Norden ist die Anlage mittels eines Brombeergebüsches eingefasst, im Süden bildet eine Ligusterhecke die Grenze zur heutigen Minigolfanlage.

Der im Plangebiet vorhandene bzw. unmittelbar angrenzende und gemäß Baumschutzsatzung geschützte Baumbestand ist in der folgenden Baumtabelle entsprechend des Einmaßes (Vermessungsbüro Jürgen Wiegen, Dortmund, November

2007) und ergänzt durch die Artenangabe (Grünkonzept, Coesfeld, Januar 2008) dargestellt.

Baum-Nr.	Kronen-durchmesser	Stamm-umfang	Baumart		Anmerkung	Ersatz gem. Satzung
1	9,00	0,90	Linde	Tilia cordata	außerhalb Plangebiet	
2	4,00	2,20	Säulenpappel	Populus spec.	nachrichtlich dargestellt	
3	8,00	1,50	Esche	Fraxinus excelsior	festgesetzt	
4	7,00	0,6	Esche	Fraxinus excelsior	gem. Baumschutzsatzung nicht geschützt	
5	6,00	0,75	Esche	Fraxinus excelsior	gem. Baumschutzsatzung nicht geschützt	
6	6,00	0,9	Esche	Fraxinus excelsior	festgesetzt	
7	6,00	0,6	Esche	Fraxinus excelsior	gem. Baumschutzsatzung nicht geschützt	
8	7,00	0,7+0,7	Esche	Fraxinus excelsior	festgesetzt	
9	8,00	0,7+0,9	Eibe	Taxus bacata	festgesetzt	
10	10,00	1,4	Spitzahorn	Acer platanoides	außerhalb Plangebiet	
11	10,00	1,3	Spitzahorn	Acer platanoides	außerhalb Plangebiet	
12	14,00	1,5+1,5+1,6	Linde	Tilia cordata	außerhalb Plangebiet	
13	14,00	1,90	Linde	Tilia cordata	außerhalb Plangebiet	
14	13,00	2,10	Spitzahorn	Acer platanoides	festgesetzt	
15	13,00	1,60	Linde	Tilia cordata	festgesetzt	
16	12,00	1,50	Spitzahorn	Acer platanoides	festgesetzt	
17	13,00	1,20	Spitzahorn	Acer platanoides	festgesetzt	
18	12,00	2,10	Spitzahorn	Acer platanoides	festgesetzt	
19	6,00	1,90	Birke	Betula spec.	festgesetzt	
20	9,00	0,90	Lärche	Larix decidua	festgesetzt	

Der geschützte Baumbestand wird in seiner Gesamtheit erhalten und im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt. Die Obstbäume und die Ligusterhecke können nicht erhalten werden. Während der Bauzeit ist mit Hilfe geeigneter Mittel (z.B. Schutzzäune, Handschachtung, Reduzierung des Arbeitsraumes etc.) ein Lagern von Baustoffen und Fahren im Traufbereich bzw. die Beschädigung von Wurzeln zu vermeiden. Bei Zaunarbeiten ist Rücksicht auf die vorhandenen Bäume zu nehmen. Auf flächige Versiegelungen unterhalb des Traufbereichs ist zu verzichten. Im Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis aufgenommen worden.

Zusätzlich zu dem vorhandenen Baumbestand ist die Stellplatzanlage mit zwei Bäumen 2. Ordnung (siehe Liste im Anhang), hochstämmig, Stammmindestumfang 18/20 cm (gemessen in 1,0 m Höhe) in eine 12 m^2 offene Baumscheibe anzupflanzen, die mit Bodendeckern (niedrige Sträucher oder Stauden) zu begrünen oder mit Rasen einzusäen ist. Zur Begrünung der Zufahrt und parallel der privaten Erschließungsanlage sind insgesamt fünf weitere Bäume 1. Ordnung (siehe Liste im Anhang) anzupflanzen (Qualität wie oben). Die Bäume und die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.
Zur Eingrünung wird das Grundstück mit einer freiwachsenden oder geschnittenen Hecke eingefasst. Diese ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Höhe der Hecke im Norden parallel zum Fuß- und Radweg wird aus gestalterischen Gründen auf 1,20 m beschränkt. Im Bereich der vorhandenen Baumgruppen kann

auf die Heckenpflanzung verzichtet werden. Die geplante Zaunanlage kann hier mittels Efeu begrünt werden.
Als weitere grünordnerische Maßnahme werden zur Ergänzung des Baumbestandes im Bereich Max-Eyth-Straße in nördlicher Richtung zwei Baumpflanzungen festgesetzt.
Im nordöstlichen Grundstücksbereich in Verlängerung der privaten Erschließung wird eine Fläche, die für verkehrliche Zwecke nicht benötigt wird, als private Grünfläche – Hausgarten - festgesetzt.
Für den Verbindungsbau des Hauptgebäudes ist auf dem Flachdach eine extensive Dachbegrünung vorgesehen.

8.3 Reduzierung des Versiegelungsgrades

Sämtliche geplanten privaten Verkehrsflächen auf dem Baugrundstück wie Stellplätze, Zu- / Ausfahrten und Eingangsbereiche sind aus Gründen des Bodenschutzes und zur Sicherung des Grundwasserdargebotes mit Rasenpflaster, Rasengittersteinen, offenporiger Pflasterung mit einer Fugenbreite von ca. 20 mm zu befestigen.

8.4 Bodenschutz

Es ist darauf zu achten, dass Bodenaushub nicht als Abfall anfällt. Der notwendige Bodenaushub sollte auf dem jeweiligen Gelände verbleiben. Notwendige Verfüllmaßnahmen und Geländemodellierungen sollten nur mit unbelastetem Material erfolgen.

Mutterboden im Sinne der DIN 18 300, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Der Mutterboden ist vordringlich im Bebauungsplangebiet wieder einzubauen. Im Zuge des Wiedereinbaus von Mutterboden zugunsten von „Wiederandeckungsmaßnahmen" sind Verdichtungen zu vermeiden.

9. Maßnahmen zur Energieeinsparung

Das geplante Vorhaben ist als Kfw-Energiesparhaus 60 geplant. Das heißt, dass der Jahres-Primärenergiebedarf nach der EnEV (Energieeinsparverordnung) nicht mehr als 60 Kwh pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche betragen darf. Der auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche des Gebäudes bezogene spezifische Transmissionswärmeverlust unterschreitet den in der EnEV angegebenen Höchstwert um mindestens 30 %.
Im Weiteren soll das Gebäude eine Solarthermie-Anlage zur Brauchwassererwärmung und Heizungsunterstützung erhalten.

Die Maßnahmen zur Energieeinsparung sollen in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger geregelt werden.

10. Ver- und Entsorgung/ Niederschlagswasserbeseitigung

Entsprechende Versorgungsleitungen sind in den angrenzenden Straßen vorhanden.

Das Plangebiet war bislang unbebaut, so dass die Versickerungsfähigkeit gemäß § 51a Landeswassergesetz zu prüfen ist. Das vorliegende Baugrundgutachten hat ergänzend die Versickerungsfähigkeit auf dem Gelände untersucht. Eine oberflächennahe Regenwasserversickerung ist auf dem Baugrundstück aufgrund der nur geringen Durchlässigkeit der anstehenden Böden nicht möglich.
Daher sollen sowohl das Schmutzwasser als auch das Niederschlagswasser in den vorhandenen Mischkanal in der Breslaustraße eingeleitet werden.

11. Immissionsschutz

Das Plangebiet befindet sich in einem größeren Abstand zu den Bundesstraßen B1 (nördlich) und B 236 (östlich). Im Süden verläuft der Steinkühlerweg in einem Abstand von ca. 100 m.
Wegen der ausreichend großen Abstände zu den Schallquellen und der schallschützenden Wirkung der vorhandenen Bebauung bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen die Planung.

12. Lufthygiene

Die vom Umweltamt durchgeführte Prüfung der möglichen Luftschadstoffe im Bereich des Plangebietes hat ergeben, dass aufgrund des relativ geringen Verkehrsaufkommens (Breslaustraße, Kattowitzstraße etc.) bzw. durch die ausreichend große Entfernung zu den umliegenden Straßen mit einem höheren Verkehrsaufkommen (Steinkühlerweg, B1, B 236) keine Überschreitungen der Grenzwerte der 22. BImSchV zu erwarten sind.

13. Altlasten / Methanausgasungen / Bergbauliche Einwirkungen

In der Karte über Altablagerungen, Altstandorte und sonstige Bodenbelastungsflächen ist das Plangebiet nicht gekennzeichnet. Das vorliegende Baugrundgutachten[1] hat Bodenproben nur außerhalb des eigentlichen Baufeldes entnehmen können, da die Grabeländer nicht zugänglich waren. Das aus den Randbereichen stammende Aushubmaterial wurde gemäß LAGA Richtlinien als ‚nicht aufbereiteter Bauschutt' beurteilt und in die Zuordnungsklasse Z1.2 gemäß LAGA-Bauschutt eingestuft. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass im eigentlichen Baufeld andere Verhältnisse vorliegen. Daher muss eine gutachterliche Begleitung für die während der Erdarbeiten freigelegten Böden erfolgen. Ein Vergleich mit den Angaben des Gutachtens sollte vorgenommen und ggf. erforderliche Änderungen bei der Bewertung getroffen werden.
Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

[1] Baugrundgutachten, Errichtung eines Wohnheimes und Wohnhauses Max-Eyth-Straße in 44141 Dortmund, OWS Ingenieurgeologen, GmbH & Co. KG, Zum Wasserwerk 15, 48268 Greven, 18.12.2007, S.19

In der Karte der potenziellen Methanausgasungen der Stadt Dortmund ist das Plangebiet der Zone 1 zugeordnet. Dies bedeutet, dass Methangasaustritte wenig wahrscheinlich, sodass keine weiteren Maßnahmen erforderlich werden.

Im Plangebiet sind keine Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen gegen bergbauliche Einwirkungen erforderlich.

14. Kampfmittel

Der von dort bezeichnete Bereich liegt in einem Bombenabwurfgebiet. Insofern sind bei Erdbewegungsmaßnahmen im Rahmen von Bautätigkeiten rechtzeitig vor Baubeginn vom Bauherrn entsprechende Anträge auf Luftbildauswertung zu stellen. Die Luftbildauswertung erfolgt durch die Bezirksregierung in Arnsberg. Falls gemäß dem Ergebnis der Luftbildauswertung eine Kampfmittelbeseitigung erforderlich ist, wird diese vor Baubeginn umgesetzt.
Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

15. Denkmalschutz und Denkmalpflege

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

16. Städtebauliche Zahlenwerte

Allgemeines Wohngebiet	3.080 qm
Private Grünfläche	160 qm
Öffentliche Verkehrsfläche – Fuß- und Radweg	195 qm
Verkehrsfläche (Überfahrt)	13 qm
Geltungsbereich insgesamt	**3.448 qm**

17. Kosten

Sämtliche anfallenden Kosten werden vom Vorhabenträger übernommen.

Dortmund, den 04. März 2008

W i l d e
Ltd. Städt. Bau-Dir.

Anhang
Pflanzenauswahlliste

Pflanzenauswahlliste

Bäume I. Ordnung (Endhöhe über 25 m)

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Rosskastanie	Aesculus hippocastanum
Esskastanie	Castanea sativa
Rotbuche	Fagus sylvatica
Esche	Fraxinus excelsior
Walnuss	Juglans regia
Silberpappel	Populus alba ′Nívea’
Berliner Lorbeerpappel	Populus berolinensis
Graupappel	Populus canescens
Schwarzpappel	Populus nigra
Zitterpappel	Populus tremula
Vogelkirsche	Prunus avium
Traubeneiche	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Silberlinde	Tilia tomentosa
Feldulme	Ulmus carpinifolia
Bergulme	Ulmus glabra
Flatterulme	Ulmus laevis

Bäume II. Ordnung (Endhöhe 10 – 25 m)

Burgenahorn	Acer monspessulanum
Feldahorn	Acer campestre
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Grauerle	Alnus incana
Schwarzbirke	Betula nigra
Sandbirke	Betula pendula
Moorbirke	Betula pubescens
Hainbuche	Carpinus betulus
Kornelkirsche	Cornus mas
Rotdorn	Crataegus laevigiata ′Paul´s Scarlett’
Weißdorn	Crataegus monogyna
Blumenesche	Fraxinus ornus
Schwarznuss	Juglans nigra
Wildapfel	Malus pumila
Wildbirne	Pyrus communis
Felsenkirsche	Prunus mahaleb
Traubenkirsche	Prunus padus
Silberweide	Salix alba
Mehlbeere	Sorbus aria
Eberesche	Sorbus aucuparia
Speierling	Sorbus domestica
Elsbeere	Sorbus torminalis

Heckenpflanzen (freiwachsend oder Schnitthecken)

Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Rot-Buche	Fagus sylvatica
Stechpalme	Ilex aquifolium
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare