Begründung

zum Bebauungsplan
Hö 275 – Auf der Kluse -

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und
Bauordnungsamt

INHALTSVERZEICHNIS

1 Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation 1

2 Anlass und Ziel des Bebauungsplans 3

3 Übergeordnete Planungen 4

4 Planverfahren 5

5 Städtebauliches Konzept 5

6 Inhalte des Bebauungsplans 6

6.1 Art der baulichen Nutzung 6

6.2 Maß der baulichen Nutzung 7

6.3 Festsetzung von Höhenlagen 8

6.4 Ver- und Entsorgungsflächen und -leitungen 8

6.5 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche 9

6.6 Erschließung und ruhender Verkehr 9

6.7 Schallschutzmaßnahmen 10

6.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 10

6.9 Gestalterische Festsetzungen 12

6.10 Aufschüttungen und Abgrabungen 13

7 Umweltbelange 13

8 Verkehr 16

9 Lärm 16

10 Entwässerung 19

11 Sonstige Belange 21

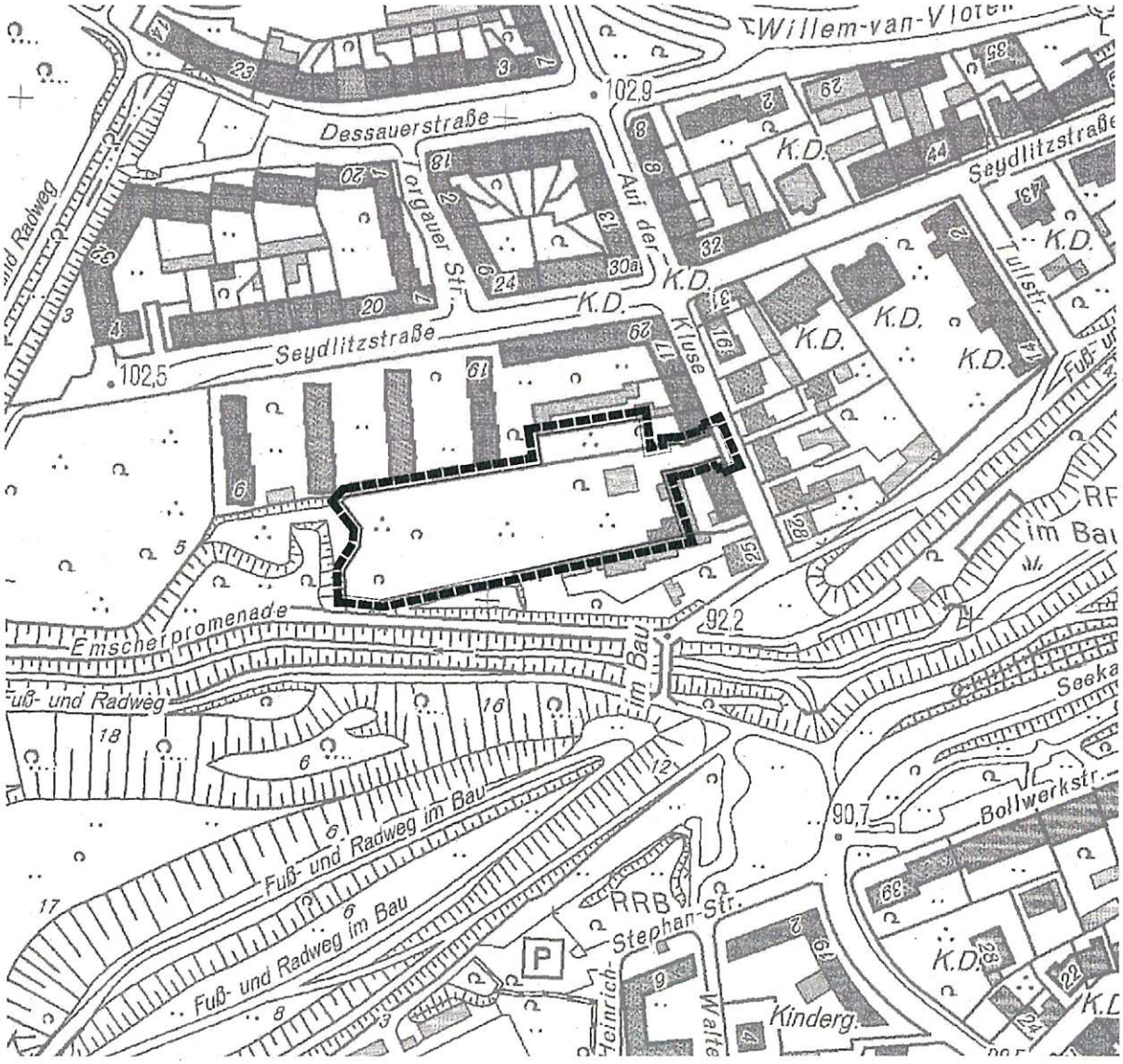
12 Städtebauliche Zahlenwerte 22

1 Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation

Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Stadtbezirk Hörde, Ortsteil Hörde der Stadt Dortmund und umfasst eine Fläche von ca. 0,6 ha. Das Plangebiet befindet sich westlich der Straße Auf der Kluse und südlich der Seydlitzstraße jeweils rückwärtig zur bestehenden Straßenrandbebauung. Es liegt nördlich der neugestalteten Emscherpromenade, welche als Naherholungsgebiet und attraktive Freizeitverbindung genutzt wird.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 532 (teilweise), 761 (hervorgegangen aus 700) und 701 der Flur 8, Gemarkung Hörde.



(Abb.1: Räumlicher Geltungsbereich Bebauungsplan Hö 275 – Auf der Kluse -)

Gegenwärtige Situation

Das Plangebiet wurde bislang größtenteils gärtnerisch genutzt und war als Grabeland verpachtet. Nördlich und westlich der Zufahrt von der Straße Auf der Kluse gliederte sich das Gebiet in kleinere Parzellen, die z.T. mit Gartenlauben bebaut waren. Südlich des Einfahrtsbereiches war ein Teil der Fläche als Lagerplatz verpachtet und wurde hauptsächlich zum Abstellen von Schaustellerwagen genutzt. Im Bereich des Lagerplatzes und der Zufahrt befanden sich weitere untergeordnete bauliche Anlagen wie Garagen und kleinere Lagerschuppen. Inzwischen ist die Fläche weitestgehend geräumt und liegt brach. Im Plangebiet befinden sich noch verschiedene Laubbäume (Birke, Esche, Ahorn) sowie ältere Nadelbäume.

Die nördliche und östliche Umgebung des Plangebietes ist durch Wohnnutzungen geprägt. Die Südseite der Seydlitzstraße ist mit dreigeschossigen Wohnzeilen bebaut. Im Übergang zur Straße Auf der Kluse setzt sich die Bebauung als geschlossene Blockrandbebauung in gleicher Geschossigkeit fort. Zur Emscher hin lockern Baulücken die Straßenrandbebauung auf und bieten damit die Möglichkeit zur Erschließung des Plangebietes. Die zur Straßenrandbebauung rückwärtigen Grundstücksteile sind teilweise mit Garagen und Werkstatt- bzw. Lagerschuppen bebaut. Insbesondere im Bereich der Grundstücke Auf der Kluse 23 und 25 befinden sich auf einer Länge von mehr als 60 m grenzständig errichtete Nebenanlagen in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet. Die Garagen und Lagerschuppen auf dem südlich angrenzenden Grundstück werden zum Abstellen von Schaustellerwagen genutzt. Dies gilt auch für die nicht bebauten Teile des Grundstückes.

Ausgehend von der Seydlitzstraße fällt das Gelände nach Süden mit einem relativ gleichmäßigen Gefälle ab, bevor es im Übergang zur tiefer liegenden Rad- und Fußwegeverbindung der Emscherpromenade zu einem deutlichen Höhenversprung von etwa 6 m kommt. Der Flusslauf der Emscher befindet sich noch mal einige Meter tiefer und bildet die Talsohle zwischen dem nördlichen und südlichen Hörder Siedlungsgebiet. Auf der gegenüberliegenden Flussseite steigt das Gelände in Richtung PHOENIX West steil an. Das Plangebiet selbst weist ein geringes Gefälle mit einem Höhenunterschied von etwa einem Meter in Richtung Emscher auf und liegt gegenüber der Bebauung an der Seydlitzstraße etwa 2 m bis 3 m tiefer.

Infrastruktureinrichtungen sind in der näheren Umgebung zum Plangebiet vorhanden. In einer Entfernung von ca. 500 m Luftlinie befindet sich das Stadtbezirkszentrum Hörde, welches einen differenzierten Angebotsmix bietet (vgl. Junker + Kruse: Masterplan Einzelhandel. Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Dortmund. Dortmund, März 2013).

In einer Entfernung von weniger als 1 km befinden sich mehrere schulische Einrichtungen (Weingartengrundschule am See, Phoenix Gymnasium, Marie-Reinders Realschule) sowie zwei Tageseinrichtungen für Kinder in weniger als 500 m Entfernung (Elterninitiative KITA Löwenzahn, Waldorfkindergarten Dortmund).

Es besteht ein sehr guter Anschluss an das öffentliche Personennahverkehrsnetz in der Stadt Dortmund. Die Haltestelle „Willem-van-Vloten-Straße“ liegt nordöstlich des Plangebiets in direkter fußläufiger Entfernung. Auch der Hörder Bahnhof ist fußläufig erreichbar. Außerdem verkehren mehrere Buslinien im Bereich der Willem-van-Vloten-Straße.

Die Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz ist als gut zu bezeichnen. Das Plangebiet liegt etwa 1 km südlich der Bundesstraße 1 und ist über die Märkische Straße an diese angebunden.

2 Anlass und Ziel des Bebauungsplans

Im Ortsteil Hörde soll eine etwa 0,6 ha große Fläche, die bislang in Teilen als Lagerfläche und in Teilen als Grabeland genutzt wurde, einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden. Die Flurstücke im Plangebiet befinden sich überwiegend im städtischen Besitz und sollen nach Abschluss der Planung an eine Baugruppe zur Realisierung eines Wohnprojektes veräußert werden.

Es ist die Entwicklung eines Wohnquartieres mit einem gemischten Wohnungsangebot geplant. Etwa die Hälfte der 25 Wohneinheiten soll in einem L-förmigen Geschossbau hergestellt werden. Die übrigen Wohneinheiten sind als Reihen- und Doppelhäuser geplant. Gemeinsam bilden die unterschiedlichen Hausgruppen eine Nachbarschaft, welche sowohl Kindern als auch Erwachsenen in den unterschiedlichsten Lebensphasen eine neue Heimat bieten soll. Die Wohngebäude werden durch ein zusätzliches Gemeinschaftshaus ergänzt, welches als bauliches und auch als sozial verbindendes Element fungieren soll. Auch die Freianlagen sind überwiegend als gemeinschaftliche Garten- und Bewegungsflächen geplant. Das gesamte Projekt wird im Rahmen einer Bau GbR errichtet und als Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG) bewirtschaftet.

Vor dem Hintergrund einer anhaltenden Bevölkerungszunahme seit 2010 und der damit verbundenen steigenden Nachfrage zeigt sich der Dortmunder Wohnungsmarkt zunehmend angespannt. In dieser Situation gewinnt die Ausweisung von Wohnbauland wieder zunehmend an Bedeutung. Die weiterhin gültigen Ziele der Wohnungs- und Siedlungsentwicklung hat der Rat der Stadt Dortmund bereits im sogenannten „Kommunalen Wohnkonzept Dortmund" im Jahr 2009 festgelegt. Danach verpflichtet sich die Stadt auf eine qualitätsorientierte und bedarfsgerechte Baulandentwicklung für alle Marktsegmente.

Weiterführende zentrale Handlungsstrategien zur Baulandausweisung finden sich in den „Handlungsempfehlungen für die zukünftige Wohnbauflächenentwicklung" und dem zugehörigen „Entwicklungsbericht zur zukünftigen Wohnbauflächenentwicklung in Dortmund" (am 29.09.2016 vom Rat beschlossen, Drucksache Nr.: 04710-16).

Insbesondere der Bedarf an Wohnraum im niedrigen und teilweise auch im mittleren Preissegment ist aktuell erhöht und steigt weiter an. Die verbindliche Bauleitplanung, die in den letzten Jahrzehnten stark vom Einfamilienhausbau am Siedlungsrand geprägt war, wird auf die neuen Tendenzen reagieren und dem Geschosswohnungsbau mehr Raum geben müssen. Die angestrebte Neubautätigkeit soll auch als Chance genutzt werden, die Attraktivität der Stadt Dortmund als Wohnstandort für unterschiedliche Zielgruppen zu erhöhen. Damit dies gelingt, wird die konkrete Bebauungskonzeption (z.B. Dichte und Geschossigkeit der Bebauung) für das Plangebiet auf das jeweilige städtebauliche Umfeld abgestimmt.

Vor diesem Hintergrund wird das Ziel verfolgt, die bisherigen Fertigstellungen von 900-1.000 Wohnungen zu verdoppeln, wenn möglich, zu verdreifachen. Für das Jahr 2016 wurde bereits eine deutlich gesteigerte Zahl von Genehmigungen für Wohnbauten erreicht. Wanderungsgewinne umfassen alle Nachfragegruppen und lösen Neubaubedarf auch in höheren Preissegmenten aus. So entsteht über sogenannte „Sickereffekte" auch für Zielgruppen indirekt ein Wohnungsangebot im Bestand, da die neuen Bewohner des Plangebietes an anderer Stelle Wohnungen freiziehen. Zudem soll über flankierende vertragliche Vereinbarungen die Realisierung eines Anteils öffentlich geförderten Wohnungsbaus gesichert werden.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes, der die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung von ca. 25 Wohneinheiten schafft, wird somit ein Beitrag zur Wohnungsmarktentwicklung geleistet. Dies auch unter dem Aspekt, dass gemäß dem Beschluss des Rates der Stadt Dortmund über die sogenannte „25%-Regelung" ein Teil der Wohnungen im öffentlich geförderten Wohnungsbau errichtet wird, womit die Planung dem Anspruch der Bereitstellung eines „breiten" Wohnungsangebotes gerecht wird.

Die Fläche eignet sich in besonderem Maße für eine Wohnbebauung, da der Standort die Vorteile einer integrierten Lage (ÖPNV-Anschluss, Nahversorgung, soziale Infrastruktur) und die Vorteile einer Lage am Freiraum (direkte Nachbarschaft zum neu gestalteten Emschertal mit Verbindung zum PHOENIX See und Westfalenpark) in sich vereint.

3 Übergeordnete Planungen

Regionalplan

Das Plangebiet liegt innerhalb des im Regionalplan festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB). Der Regionalverband Ruhr hat als Landesplanungsbehörde bestätigt, dass die Planung im Einklang mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung steht.

Flächennutzungsplan

In dem seit dem 31.12.2004 gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund ist der östliche Teil des Plangebietes als Wohnbaufläche (ca. 1/3 des Plangebietes) und der westliche Teil als Grünfläche (ca. 2/3 des Plangebietes) dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge des Planverfahrens auf dem Wege der Berichtigung angepasst.

Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt, mit Ausnahme des östlichen Teilbereiches, im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Dortmund-Süd. Die Entwicklungskarte beinhaltet das Entwicklungsziel 8/1.5 – Beibehaltung der Funktion, hier Entwicklungsraum „Emscher nördlich Hörde". Die Festsetzungskarte beinhaltet für das Plangebiet keine Festsetzungen. Südlich angrenzend ist das Landschaftsschutzgebiet „Mittleres Emschertal" festgesetzt.

Der Landschaftsplan befindet sich zurzeit in Neuaufstellung. Im Entwurf wurde der Geltungsbereich bereits an den Bebauungsplan angepasst Die Abgrenzung des Entwicklungsraumes 1.113 – Phoenixpark – wurde entsprechend reduziert.

Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans.

Planfeststellung

Die südwestlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen des Emscher Verbindungsraumes sind planfestgestellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans überschneidet sich geringfügig mit den planfestgestellten Flächen, da die Böschung der Emscherpromenade zum Teil abweichend hergestellt wurde. Durch den Bau einer Gabionen-Stützwand wurde der Höhenversprung zwischen Plangebiet und Emscherpromenade gegenüber der Planfeststellung flächensparend befestigt, so dass weitere Flächen oberhalb der Emscherpromenade in die Planung einbezogen werden konnten.

4 Planverfahren

Aufgrund der klaren topographischen Abgrenzung des Plangebietes zum Freiraum (zur Emscherpromenade besteht ein Höhenversprung von etwa 6 m) und der auf der Fläche vorhandenen – untergeordneten - Bebauung wird die Planung als Maßnahme der Innenentwicklung eingestuft.

Die überbaubare Grundstücksfläche im Plangebiet unterschreitet die gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) höchstzulässige Grundfläche von 20.000 m² deutlich. Ferner wird von der Planänderung auch kein Vorhaben begründet, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Fauna-Flora-Habitat- und Vogelschutzgebieten.

Damit sind alle Anwendungsvoraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren im Sinne des § 13a BauGB gegeben.

Bei diesem bedarf es keiner förmlichen Umweltprüfung und somit auch keiner Aufstellung eines Umweltberichts. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung kommt ebenfalls nicht zur Anwendung. Außerdem kann von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange abgesehen werden.

5 Städtebauliches Konzept

Im Plangebiet soll ein Wohnquartier mit etwa 25 Wohneinheiten in unterschiedlichen Hausformen entstehen. Derzeit sind 5 Reihenhäuser, 4 Stadthäuser, 2 Doppelhaushälften und ein barrierefreier L-förmiger Geschossbau mit ca. 14 Wohnungen für insgesamt ca. 80 Personen geplant. Die Wohngebäude werden durch ein zusätzliches Gemeinschaftshaus ergänzt. Auch die Freianlagen sind überwiegend als gemeinschaftliche Garten- und Bewegungsflächen geplant.

Die Bebauungsstruktur wird weitestgehend durch den langgezogenen Zuschnitt des Plangebietes und durch die vorgegebene Lage der öffentlichen Erschließung (Anordnung im Bereich eines vorhandenen, nicht überbaubaren Abwasserkanals) vorweggenommen. Die Erschließung wird im Bereich der Bestandsbebauung Auf der Kluse 21 und 23 an das öffentliche Straßennetz angebunden und nach Westen in das Plangebiet hineingeführt. Der Erschließungsstich mit einer Gesamtlänge von etwa 140 m schließt mit einer Wendeanlage ab und soll als Mischverkehrsfläche ausgeführt werden.

Die straßenbegleitende Bebauung südlich der Erschließung wird in drei Baufelder unterteilt. Im Bereich des östlichen und mittleren Baufeldes sind Reihen bzw. Stadthäuser vorgesehen. Im Westen bildet ein L-förmiger Geschossbau den Abschluss des Plangebietes. Ein weiteres Baufeld für eine Doppel- oder Reihenhausbebauung befindet sich gegenüber des östlichen Baufeldes, so dass der Eingang in das Quartier baulich ablesbar gestaltet werden kann.

Hinsichtlich der Höhenentwicklung fügt sich die Planung in den durch die umgebende Bestandsbebauung vorgegebenen Rahmen ein. Da die Bestandsgebäude im östlichen Bereich zum Plangebiet hin orientiert sind, wird hier in der Planung eine reduzierte Höhe vorgesehen, um die Verträglichkeit des Vorhabens zu gewährleisten. Zusätzlich sollen die obersten Geschosse der Baukörper in diesem Bereich als Staffelgeschosse mit durchgesteckten Dachterrassen realisiert werden, um die Gebäude weniger massiv wirken zu lassen.

Insgesamt soll durch die Anordnung und Gestaltung der Bebauung eine ablesbare städtebauliche Einheit geschaffen werden, die den gemeinschaftlichen Charakter des Wohnprojektes unterstreicht.

Mit dem Vorhabenträger wird in einem städtebaulichen Vertrag eine Regelung getroffen, wonach das architektonische Konzept geplanter Bauvorhaben und das Begrünungskonzept mit der Stadt Dortmund abzustimmen sind.

6 Inhalte des Bebauungsplans

6.1 Art der baulichen Nutzung

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Wohngebäude sowie die weiteren unter § 4 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) aufgeführten Nutzungen (der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) allgemein zulässig.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Mit Betrieben des Beherbergungsgewerbes, sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben, Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen ist in der Regel ein deutlich erhöhtes Verkehrsaufkommen verbunden, das – insbesondere durch die Lage des Plangebietes rückwärtig zur Straßenrandbebauung – zu Beeinträchtigungen der Wohnnutzung führen würde. Die Ansiedlung von Nutzungen mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen steht darüber hinaus im Konflikt zur Festsetzung der Erschließung als Mischverkehrsfläche. Gartenbaubetriebe stellen an einem innerstädtischen und verdichteten Wohnstandort keine angemessene Flächennutzung dar und werden insbesondere darum ausgeschlossen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das städtebauliche Konzept sieht eine Mischung unterschiedlicher Gebäudetypologien vor. Im Zufahrtsbereich in der direkten Nachbarschaft zur Bestandsbebauung sind geringere Gebäudehöhen als im westlichen Teil des Plangebietes angedacht. Dem beschriebenen städtebaulichen Konzept entsprechend werden als Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO

die Grundflächenzahl (GRZ),

die Geschossflächenzahl (GFZ),

die Zahl der Vollgeschosse sowie

die maximale Oberkante der baulichen Anlagen (OK max.) festgesetzt.

Für alle Allgemeinen Wohngebiete wird einheitlich eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Dies entspricht der in § 17 Abs. 1 BauNVO genannten Obergrenze der GRZ für WA-Gebiete. Damit wird sichergestellt, dass eine flächensparende Bebauung realisiert werden kann, die eine ausreichende Durchgrünung zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse gewährleistet.

Entsprechend der Anzahl der vorgesehenen Vollgeschosse wird die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 1,2 im WA1 und 0,8 im WA2 festgesetzt.

In den Baufeldern im östlichen Teil der Fläche werden zwei Vollgeschosse festgesetzt, im westlichen Teil drei Vollgeschosse. Es ist jeweils noch ein zusätzliches Geschoss (Nichtvollgeschoss) zulässig, wenn es eine Grundfläche von weniger als zwei Drittel des darunterliegenden Geschosses hat.

Dementsprechend wird eine maximale Oberkante der baulichen Anlagen festgesetzt, die unter Berücksichtigung der Straßenplanung eine Bebauung von 13,5 m (in den Baufeldern mit drei Vollgeschossen) bzw. 10,5 m (in den Baufeldern mit zwei Vollgeschossen) über dem geplanten Straßenniveau zulässt. Als oberer Bezugspunkt gilt die Attikahöhe des jeweils höchsten Geschosses (bei Gebäuden mit Flachdach) bzw. die Firsthöhe (bei Gebäuden mit geneigten Dächern). Als unterer Bezugspunkt für die Gebäudehöhenfestsetzung gilt das Straßenniveau der Planstraße A.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gewährleisten, dass sich die Planung in den Höhenmaßstab der Umgebungsbebauung (überwiegend dreigeschossige Bebauung mit Dachgeschoss) einfügt. Durch die Definition der Nichtvollgeschosse wird bei Ermöglichung der gewollten städtebaulichen Dichte eine übermäßig massive Wirkung der Gebäudekubaturen in ihrer Gesamtheit verhindert. Ein Zurücksetzen des obersten Geschosses (Staffelgeschoss) gegenüber den Außenwänden des Gebäudes ist durch die Festsetzung nicht zwingend erforderlich. Aus Rücksicht auf die Bestandsbebauung wurde die Geschossigkeit im östlichen Teil gegenüber der Umgebung reduziert. Durch die im städtebaulichen Konzept vorgesehene Ausführung der Staffelgeschosse mit durchgesteckten Dachterrassen, durch die Unterbrechungen zwischen den Baukörpern (siehe auch überbaubare Grundstücksfläche) und durch die Gegebenheit, dass das Plangebiet 2 bis 3 m tiefer als die Bestandsbebauung an der Seydlitzstraße liegt, werden Beeinträchtigungen der Planung auf die Nachbarschaft in diesem Bereich vermieden. Die Bestandsbebauung in Nachbarschaft zum westlichen Teil des Plangebietes ist durch ihre Ausrichtung (an den dem Plangebiet zugewandten Stirnseiten der Zeilenbebauung befinden sich jeweils nur wenige Fenster) nur in geringem Maß von der Neuplanung betroffen. Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen orientieren sich daher

in diesem Bereich am Maßstab der Umgebungsbebauung. Ergänzend zu den Festsetzungen im Bebauungsplan wird im Rahmen des städtebaulichen Vertrages vereinbart, dass das konkrete Vorhaben vor Einreichung der Bauantragsunterlagen mit dem Stadtplanungs- und Bauordnungsamt abzustimmen ist.

6.3 Festsetzung von Höhenlagen

Für das Plangebiet wird die Gradiente der Planstraße als untere Bezugsebene für die maximal zulässigen Gebäudehöhen festgelegt. Durch die Festsetzung wird gewährleistet, dass die Höhenentwicklung der Bebauung sich am Straßengefälle in Richtung Westen orientiert. Die Gradiente der Erschließungsstraße wurde aus der Entwurfsplanung für die Planstraße A übernommen. Ausgehend vom Anschluss an die Bestandsstraße Auf der Kluse steigt die Planstraße auf den ersten 40 m geringfügig an (um insgesamt ca. 90 cm) und wird anschließend in einem sehr geringen, abnehmenden Gefälle von 0,9 % bis zum Ausbauende im Bereich des Wendehammers weitergeführt.

6.4 Ver- und Entsorgungsflächen und -leitungen

Ver- und Entsorgungsleitungen sind grundsätzlich unterirdisch auszuführen, um eine Integration in das städtebauliche und landschaftliche Umfeld zu gewährleisten. Hiervon ausgenommen sind Anlagen zur oberirdischen Entwässerung von Niederschlagswasser. In den Bebauungsplan ist eine entsprechende Festsetzung aufgenommen worden.

In der mit dem Buchstaben „A" gekennzeichneten Fläche befinden sich Abwasserkanäle der Stadt Dortmund (vorhandener Mischwasserkanal und geplanter Schmutzwasserkanal). Auf dem 6 m bis 7,50 m breiten Schutzstreifen dürfen für die Dauer des Bestehens der Kanalanlagen keine Hochbauten errichtet, keine Materialien gelagert, keine wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche durch Auf- oder Abtrag oder sonstige den Bestand oder den Betrieb der Kanalanlage gefährdenden Einwirkungen vorgenommen werden. Zulässig innerhalb des Schutzstreifens sind Stellplätze, Carports und Müllsammelplätze. Kanalschächte müssen jederzeit zugänglich bleiben und dürfen nicht überbaut werden. Für die Versorgung der neu geplanten Bebauung nördlich der Mischverkehrsfläche, ist das Überqueren des Schutzstreifens mit Gas-, Wasser- und Stromleitungen zulässig. Die Außengrenzen des 6 m breiten Schutzstreifens werden bestimmt durch die Lage des jeweiligen Kanals, 3 m zu beiden Seiten von der Kanalachse.

In der mit dem Buchstaben „B" gekennzeichneten Fläche befindet sich eine Stromleitung der Dortmunder Netz GmbH. Auf der Belastungsfläche in einer Breite von 2 m dürfen für die Dauer des Bestehens der Versorgungsanlagen keine Gebäude errichtet, keine Materialien gelagert, keine wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche durch Auf- oder Abtrag oder sonstige den Bestand oder den Betrieb der Versorgungsanlage gefährdenden Einwirkungen vorgenommen werden. Die Belastungsfläche ist durch die Lage der Versorgungsanlagen bestimmt, deren Achse die Mittellinie der Belastungsfläche bildet.

In der mit dem Buchstaben „C" gekennzeichneten Fläche soll ein Kanal der Stadt Dortmund zur Ableitung des Regenwassers in Richtung Emscher geführt werden. Auf dem 3 m breiten Schutzstreifen dürfen für die Dauer des Bestehens der Kanalanlagen keine Hochbauten errichtet, keine Materialien gelagert, keine wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche durch Auf- oder Abtrag oder sonstige den Bestand oder den Betrieb der Kanalanlage gefährdenden Einwirkungen vorgenommen werden. Kanalschächte müssen jederzeit zugänglich bleiben und dürfen nicht überbaut werden.

In der mit dem Buchstaben „D" gekennzeichneten Fläche wird dem Eigentümer des westlich an das Plangebiet angrenzenden Flurstücks 696 (Gemarkung Hörde, Flur 8) ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in einer Breite von 3,5 m zur Erschließung seines Grundstücks eingeräumt.

Innerhalb der mit Buchstabe „E" gekennzeichneten Fläche soll ein Notwasserweg mit einer Mindestbreite von 1,5 m zur Ableitung des Niederschlagswassers im Fall eines Starkregenereignisses angelegt werden (siehe Kapitel 10 Entwässerung). Die Fläche ist daher von jeglicher Bebauung und hochstämmigen Gehölzen freizuhalten. Die genaue Lage und der Ausbau des Notwasserwegs werden im Rahmen der Ausbauplanung der Erschließungsstraße festgelegt. Die Umsetzung wird über den städtebaulichen Vertrag gesichert.

6.5 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen in den Allgemeinen Wohngebieten WA2 werden über die Festsetzung von Baugrenzen entsprechend dem städtebaulichen Konzept eng definiert. Die Baufelder von 12 bis 13 m Tiefe bieten dennoch einen hinreichenden Gestaltungsspielraum bei der Anordnung der Gebäude auf den Grundstücksflächen. Der Abstand der Baufelder zur Haupterschließung nimmt von Ost nach West zu. Damit wird der im städtebaulichen Konzept vorgesehenen Struktur mit großzügigen Gemeinschaftsflächen im Vorfeld der Gebäude Rechnung getragen.

Es ist beabsichtigt, die Wohnungen innerhalb des geplanten L-förmigen Geschossbaus im Westen des Plangebietes über Laubengänge zu erschließen. Aufgrund der durch die Bauform bedingten größeren notwendigen Gebäudetiefen wird im Allgemeinen Wohngebiet WA1 ein Baufenster mit 13,5 m Tiefe festgesetzt,

Aufgrund der geringen Tiefe der Baufenster wird eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenzen durch Terrassen, Terrassenüberdachungen, Balkone und Sichtschutzmauern um maximal 2,0 m als zulässig festgesetzt.

Von einer Festsetzung der Bauweise wird abgesehen, da die Gliederung des Baugebietes durch Aufteilung in einzelne Baufelder bereits eng definiert ist.

6.6 Erschließung und ruhender Verkehr

Die Verkehrsanbindung des Plangebietes an das vorhandene Straßennetz erfolgt über einen Anschluss an die Straße Auf der Kluse. Die zur Erschließung erforderliche Planstraße wird als Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Mischverkehrsfläche" gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Die Straßenbreite der öffentlichen Planstraße beträgt im Regelquerschnitt 5,50 m. Abgeschlossen wird die Erschließungsstraße durch eine Wendeanlage (3-achsiges Müllfahrzeug als Bemessungsfahrzeug). Die Aufweitung der festgesetzten Mischverkehrsfläche im Zufahrtsbereich ermöglicht die Anordnung von drei Besucherstellplätzen. Weitere drei öffentliche Stellplätze sollen innerhalb der Fahrbahn hergestellt werden. Eine alternierende Anordnung der Stellplätze innerhalb der Fahrbahn führt zu einer Reduzierung der Fahrtgeschwindigkeit in diesem Bereich und ermöglicht eine spätere Ausweisung der Mischverkehrsfläche als verkehrsberuhigter Bereich (Vz. 325/326 StVO).

Zur Umsetzung des geplanten Freiraumkonzeptes wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzt, dass Stellplätze und Carports nur innerhalb der überbaubaren Flächen und

innerhalb der zeichnerisch gesondert dafür festgesetzten Flächen mit den Zweckbestimmungen St / Carport zulässig sind. Die Stellplätze für die Wohnbebauung sind überwiegend nördlich der Erschließung in Senkrechtaufstellung bzw. als Stellplatzanlage vorgesehen. Da sich die Stellplatzflächen zum Teil mit dem Schutzstreifen des Kanals überschneiden, scheidet der Bau von Garagen in diesem Bereich aus.

6.7 Schallschutzmaßnahmen

Auf das Plangebiet wirken Verkehrslärmimmissionen durch Straßen- und Schienenverkehr ein.

Die Darstellungen zeigen, dass hinsichtlich des Straßenverkehrslärms im Plangebiet tags und nachts die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts eingehalten werden.

Für den Schienenverkehrslärm ergibt sich, dass im Nachtzeitraum Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 von bis zu 3,9 dB(A) in den oberen Geschossen der Baukörper im südwestlichen Bereich des Plangebietes auftreten (siehe Kapitel 9 Lärm).

Aktive Schallschutzmaßnahmen zur Verminderung der Immissionen in der Nähe der Schienenstrecke scheiden aus, da diese weit außerhalb des Plangebietes liegt. Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form eines Walles oder einer Wand im Plangebiet scheiden ebenfalls aus, da diese um einen wirksamen Schutz für alle Geschosse zu erreichen etwa in Firsthöhe, auf der Südseite der Gebäude ausgeführt werden müssten. Dies ist aufgrund der für eine Schallschutzwand erforderlichen Abstandflächen und der resultierenden Verschattung der Baukörper städtebaulich nicht vertretbar.

Der Schutz vor Lärmimmissionen kann somit nur durch passive Schallschutzmaßnahmen sichergestellt werden. Dies ist auch deswegen vertretbar, da die Überschreitungen nur nachts auftreten und durch Grundrissgestaltung die Schlafräume auf der lärmabgewandten Seite der Bebauung angeordnet werden können. Tagsüber werden auch in den Außenbereichen die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete eingehalten, so dass die Anforderungen an den Schallschutz im Tagzeitraum erfüllt sind.

6.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Dachbegrünung

Um die stadtklimatischen, entwässerungstechnischen und ökologischen Auswirkungen einer baulichen Inanspruchnahme des Plangebietes zu minimieren, trifft der Bebauungsplan eine textliche Festsetzung zur extensiven Begrünung der Flach- und Pultdächer.

Die Teilverdunstung auf den dachbegrünten Flächen bewirkt Kühlungseffekte der Umgebungsluft im Sommer, was sich im bebauten Umfeld positiv auf das Mikroklima auswirken kann. Ebenso reduzieren Gründächer die Wärmeabstrahlung im Sommer, was die Aufheizung in bebauten und versiegelten Bereichen wirksam minimiert. In heißen, wie auch in kühlen Jahreszeiten leisten Gründächer einen zusätzlichen Dämmeffekt, was sich kostenreduzierend auf Energieaufwendungen zum Heizen oder Kühlen auswirkt. Mit Gründächern kann in Teilen den Aspekten der Klimaanpassung Rechnung getragen werden.

Gründächer leisten gleichzeitig einen Beitrag zur Rückhaltung bzw. Abflussverlangsamung des anfallenden Niederschlagswassers, was der Entlastung des Kanalnetzes zugute kommt. Dadurch dämpfen sie die Auswirkungen von Überflutungsgefahren. Die Wirksamkeit hinsichtlich der Rückhaltung wird durch den festgelegten Abflussbeiwert C definiert.

Gründächer ermöglichen die Pflanzung von Blühstauden. Damit steigern sie das Nahrungsangebot für Insekten- und Vogelarten und können somit ansatzweise den funktionalen Verlust an Freiraum minimieren.

Über die mikroklimatischen Vorteile hinaus, entwickeln begrünte Dachflächen eine optische Wohlfahrtswirkung für den Menschen, sobald diese Dachflächen einsehbar sind.

Mit der Umsetzung einer Dachbegrünung entstehen zusätzliche Kosten für ggf. eine angepasste Statik sowie für den Begrünungsaufbau. Ebenso entstehen Kosten für gründachspezifische Pflegemaßnahmen. Fachgerecht realisierte extensive Dachbegrünung verursacht allerdings relativ geringe Pflegeaufwendungen.

Dem gegenüber rechtfertigt Dachbegrünung gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt Dortmund eine Halbierung der Abwassergebühr. Kostenreduzierend sind ebenso die Aspekte des Bautenschutzes (Schutzfunktion für den Dachaufbau und Langlebigkeit der Dachabdeckung) zu bewerten.

Anlagen zur Photovoltaik (PV) und Dachbegrünung lassen sich kombinieren. Soweit die PV-Anlage aufgeständert wird, ist eine flächige, extensive Dachbegrünung technisch möglich. Zudem wirkt sich der lokale Kühleffekt der Bepflanzung positiv auf die Produktivität der PV-Anlage aus.

Die festgesetzte Dachbegrünung wird nicht zu 100 % vorgegeben, um den eventuellen Bau von Oberlichtern, erforderlichen technischen Aufbauten und den Dachterrassen zu ermöglichen.

<u>Erhaltung, Bindungen und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</u>

Reduzierung des Versiegelungsgrades
Private Stellplätze sind aus Gründen des Bodenschutzes und zur Sicherung des Grundwasserdargebots in wasserdurchlässiger Bauweise (Rasengittersteine, Rasenwabenpflaster oder sonstiges wasserdurchlässiges Pflaster, Pflasterung mit Rasenfugen) auszuführen.

Neuanpflanzung von Bäumen
Zur Begrünung der Stellplatzflächen und zur Gliederung des Wohngebietes wird entlang der geplanten Straße die Pflanzung von insgesamt 6 standortgerechten großkronigen Laubbäumen als Hochstamm festgesetzt. Ausbaubedingte geringfügige Abweichungen von den vorgeschlagenen Standorten sind zulässig. Die Festlegung der Baumstandorte erfolgt auf den privaten Grundstücken, da sie dem rechnerischen Nachweis der erforderlichen Stellplatzbegrünung der privaten Stellplätze dienen. Sie werden nicht auf den Baumersatz angerechnet.

Pro Baum ist ein durchwurzelbarer Raum von mind. 12 m³ mit Substrat gem. der Festlegungen der FLL (Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V.) herzustellen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

Um Stammschäden zu vermeiden, sind die Pflanzflächen mit einem Hochbord einzufassen. Je Baum ist eine offene Bodenfläche mit einer Mindestgröße von 8 m² mit bodenbedeckender Vegetation aus standortgerechten Stauden oder Gehölzen oder mit Einsaat von Gräsern und Kräutern flächig und dauerhaft zu begrünen.

Pflanzung von Hecken
Zur optischen Abschirmung der Stellplätze zu den bestehenden Freiflächen der vorhandenen Wohnbebauung im nördlichen Plangebiet erfolgt die Festsetzung einer Heckenanpflanzung entlang der Grundstücksgrenze.

Entlang der süd-westlichen Grundstücksgrenze wird aufgrund des Geländesprungs in Höhe von ca. 6 m eine Einfriedung erforderlich. Da dieser Bereich von dem südlich verlaufenden Emscherweg einsehbar ist, erfolgt eine Festsetzung zur Begrünung der Zaunanlage mit immergrünen Rankpflanzen. Alternativ ist die Pflanzung einer freiwachsenden Hecke zulässig.

Die Vorgaben zur Pflanzung der Hecken erfolgen aus gestalterischen und ökologischen Gründen zur Begrünung des Plangebietes.

Pflanzenauswahlliste
Pflanzenarten für die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen sind der „Pflanzenauswahlliste mit Arten der potentiellen natürlichen Vegetation in Dortmund“ im Anhang dieser Begründung zu entnehmen.

6.9 Gestalterische Festsetzungen

Wesentliche städtebauliche Gestaltungselemente sind bereits durch die oben dargelegten Festsetzungen zur Geschossigkeit, zur maximalen Gebäudehöhe und zu den überbaubaren Flächen bestimmt. Darüber hinaus werden gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW gestalterische Regelungen zur Dachform sowie zu Einfriedungen getroffen.

Dachform

Als zulässige Dachform werden das Flachdach und das Pultdach mit einer maximalen Neigung von 15° festgesetzt. Mit der Begrenzung der Dachform auf Flach- und Pultdächer wird ein Beitrag zu einer ablesbaren städtebaulichen Einheit geschaffen und eine Begrünung der Dachflächen ermöglicht.

Einfriedungen

Einfriedungen im städtischen Raum weisen ein zunehmend heterogenes Erscheinungsbild hinsichtlich Material, Farbe, Höhe, Massivität u.a. Faktoren auf. Je stärker sich Heterogenität freisetzen darf, desto unruhiger bis störender wirken diese Faktoren auf das Stadtbild. Da die Art der Einfriedung somit ganz entscheidenden Einfluss auf das Straßenbild hat und den Charakter einer Siedlung maßgeblich mitbestimmen wird, soll im Baugebiet ein Mindestmaß an Einheitlichkeit und Zurückhaltung entlang öffentlicher Flächen (hier: Straße) sichergestellt werden. Sollen Einfriedungen der Gärten zum öffentlichen Straßenraum erfolgen, sind zur einheitlichen und effektiven Durchgrünung des

Straßenraumes diese nur als geschnittene Laubhecke oder frei wachsende Strauchhecken zulässig. Zäune dürfen nur in Verbindung mit Hecken errichtet werden. Sie dürfen nur innerhalb der Pflanzung erstellt werden und deren Höhe nicht überragen.

Sämtliche außerhalb des Gebäudes aufgestellten Abfallbehälter bzw. Gemeinschaftsmüllanlagen sind zur einheitlichen Gestaltung durch Heckenpflanzungen oder eine Rankkonstruktion unter Verwendung von Rank- und Kletterpflanzen dauerhaft einzugrünen. Ebenfalls zulässig sind geschlossene oder teilgeschlossene Müllbehälter wie z.B. Gabioneneinfassungen. Diese müssen einen Abstand von mindestens 0,50 m zu öffentlichen Verkehrsflächen aufweisen. Diese Abstandsfläche ist zu begrünen.

6.10 Aufschüttungen und Abgrabungen

Es ist beabsichtigt, die Erschließungsstraße von der Straße Auf der Kluse zunächst leicht ansteigend und dann mit einem geringen Gefälle in westliche Richtung auszubilden. Da das heutige Gelände in Ost-West-Richtung nahezu niveaugleich ist, muss das Gelände für die Planstraße und zur Niveauangleichung der Baugrundstücke an die Planstraße angepasst werden.

Im Bebauungsplan sind daher selbstständige Abgrabungen und Aufschüttungen nicht ausgeschlossen. Innerhalb des Plangebietes sind sämtliche Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu 1,0 m zulässig. Durch die Festsetzungen wird ein maßvoller Umgang mit der Topographie im Plangebiet gewährleistet.

7 Umweltbelange

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im sogenannten beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Beschleunigte Verfahren werden gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt. Weiterhin unterliegen sie gemäß § 13a Abs. 2 BauGB nicht der Anwendung der Eingriffsregelung. Somit entfällt die Verpflichtung zum ökologischen Ausgleich. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu beschreiben und zu bewerten; es sind die Vorschriften zum § 1a BauGB anzuwenden und in die Abwägung einzustellen.

Eine ausführliche Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange erfolgte durch das Büro Landschaft und Siedlung (L+S AG Standort Münsterland, Nottuln, Juli 2017). Nachfolgend eine Zusammenstellung der Ergebnisse, die ausführliche Darstellung kann dem Gutachten entnommen werden.

Im Gutachten erfolgt eine Bestandsaufnahme und Bewertung planungsrelevanter Schutzgüter. Des Weiteren wurde eine Einschätzung der Auswirkungen durch das Vorhaben vorgenommen. An dieser Stelle werden die Auswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter zusammengefasst:

Mensch, Gesundheit
Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch werden insgesamt (betriebs-, anlage- und bauzeitbedingt) als nicht erheblich bezeichnet.

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt
Durch den dauerhaften Verlust von Lebensraum und den entfallenden Baumbestand werden die Auswirkungen des Vorhabens als erheblich eingestuft. Die Biotopverbundfunktionen werden durch die Planung nicht erheblich betroffen und es entstehen keine Zerschneidungseffekte. Betriebs- und bauzeitbedingt sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Artenschutz
Zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange erfolgte eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durch das Büro L+S Landschaft und Siedlung (Recklinghausen, Juli 2017). Der Gutachter kommt zu folgendem Ergebnis:

Unter Berücksichtigung der im Vorhabenbereich mit Umfeld nachgewiesenen und potenziell vorkommenden Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und wildlebender Vogelarten sowie der Art des Vorhabens ist die Datenlage für eine Bewertung ausreichend. Zur Vermeidung des Tötungsverbotes im Hinblick auf Brutvögel und potentielle Sommerquartiere einzelner Fledermäuse sind spezifische zeitliche Vorgaben zu berücksichtigen. So wird der Rodungszeitraum der entfallenden Gehölze auf den Zeitpunkt zwischen dem 01.10. und 28.02. eines Jahres festgelegt. Ein entsprechender Hinweis wurde im Bebauungsplan aufgenommen.

Bei Einhaltung dieser zeitlichen Vorgaben können relevante Beeinträchtigungen aller artenschutzrelevanten Arten und das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG bereits ohne Detailprüfung ausgeschlossen werden. Vor diesem Hintergrund besteht kein weiterer Bedarf einer vertiefenden Artenschutzprüfung.

Boden
Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden als gering bzw. nicht erheblich eingestuft (betriebs-, anlage- und bauzeitbedingt).

Grund- und Oberflächengewässer
Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter können ausgeschlossen werden.

Klima und Luft
Die anlage-, betriebs- und bauzeitbedingten Auswirkungen werden als nicht erheblich bewertet.

Landschafts- und Ortsbild
Mit der Planung ergeben sich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.

Freiwilliger ökologischer Ausgleich
Für den derzeitigen Freiraum, der vorwiegend als Wohnbaufläche entwickelt werden soll und im Flächennutzungsplan nicht als Wohnbaufläche dargestellt ist, besteht zusätzlich ein Ausgleichserfordernis gemäß der stadtpolitischen Vereinbarung zum 1:1-Flächenausgleich vom 10.06.1998 in Ergänzung zum Ratsbeschluss vom 01.09.1994. Dies betrifft den westlichen Teil des Plangebietes mit einer Flächengröße von ca. 4.500 qm. Im Ratsbeschluss zur Einrichtung von Ökokonten für die Stadt Dortmund vom 04.10.2001 wurde beschlossen, für die Vorhaben des Sondervermögens als Berechnungsgröße für den „freiwilligen ökologischen Ausgleich" die zulässigerweise versiegelbare Fläche zu Grunde zu legen. Das geplante Vorhaben wird durch das Sondervermögen der Stadt Dortmund entwickelt, daher findet die Regelung Anwendung.

Der Flächennutzungsplan stellt 4.478 m² des Plangebietes als Grünfläche dar (siehe Darstellung im Anhang der Begründung). Der Anteil der Erschließungsstraße in diesem Bereich beträgt 546 m². Für das WA wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Mit den zulässigen Überschreitungen entspricht das einer Versiegelung von 60 % für die Gebäude und die privaten Stellplätze, also 2.359 m² überbaubare Fläche. Aus dieser Summe (546 m² + 2359 m² = 2.905 m²) ergibt sich die erforderliche ökologische Ausgleichsfläche von 2.905 m².

Der Nachweis des ökologischen Ausgleichs erfolgt durch das Abbuchen sogenannter „Ökopunkte" aus dem städtischen Ökokonto „Deuser Wiesen" in Dortmund Huckarde (Gemarkung Deusen, Flur 2, u.a. Flurstücke 207, 208, 209, 210).

Auf dieser Fläche erfolgten bereits vor Jahren auf Initiative der Stadt Dortmund ökologische Aufwertungsmaßnahmen u.a. durch die Umstellung konventioneller Ackerfläche in Bio-Ackerfläche und die Anlage von extensivem Grünland. Mit dieser ökologischen Aufwertung erfolgte eine Verbuchung von Ökopunkten auf der Habenseite des Ökokontos „Deuser Wiesen". Diese können geldwert von Eingriffsverursachern beim Liegenschaftsamt der Stadt Dortmund erworben werden, um Ausgleichsverpflichtungen zu erfüllen. Das Führen des Ökokontos sowie die Verbuchung erfolgt beim Umweltamt der Stadt Dortmund. Für die Ausgleichsfläche von 2.905 m² errechnen sich 29.050 Ökopunkte (Aufwertung von 10 Ökopunkten durch die Umwandlung von Acker zu extensivem Grünland), die von dem Ökokonto abzubuchen sind.

Es erfolgt lediglich eine nachrichtliche Darstellung der Gesamtfläche im Bebauungsplan, da die Fläche bereits beim Umweltamt als Ökokonto geführt wird.

Baumersatz

Mit Umsetzung der Planung gehen für die Erschließung und die Wohngebäude insgesamt 14 geschützte Laubbäume verloren. Für diese Bäume ist ein Ersatz nach der Baumschutzsatzung der Stadt Dortmund zu leisten. Die ausführliche Baumtabelle ist als Anlage zur Begründung beigefügt. Die erforderliche Ersatzregelung (Baumersatzpflanzungen oder Ersatzgeld) erfolgt im Rahmen der Fällanträge zur Baureifmachung des Geländes. Die festgesetzten Neupflanzungen im Plangebiet werden nicht auf den Baumersatz angerechnet, da diese der erforderlichen Stellplatzbegrünung dienen. Das Wohnquartier kann darüber hinaus mit einzelnen Neupflanzungen ergänzt werden. Die weiteren im Plan dargestellten Bäume fallen alle unter die Baumschutzsatzung. Aufgrund ihres Zustandes (tlw. sehr hoch aufgeastet, leichter Schiefwuchs, siehe Bäume Nr. 1 und 2) werden sie nicht zusätzlich über ein Erhaltungsgebot im Bebauungsplan gesichert. Die Baumschutzsatzung findet dennoch Anwendung.

Anwendung der Bodenschutzklausel

Der Bebauungsplan dient in Teilen der Wiedernutzbarmachung ehemals genutzter Flächen. Zudem wird eine Bebauung innerhalb bestehender städtebaulicher Strukturen einer Inanspruchnahme von „freier" Landschaft vorgezogen. Damit trägt das Vorhaben dem Ziel einer Nachverdichtung im Sinne der Bodenschutzklausel gemäß § 1 a BauGB Rechnung.

Klima

Die Bewertung des Schutzgutes Klima erfolgte durch das Büro plan + risk consult (Dortmund, Oktober 2016). Die ausführlichen Darstellungen können dem Gutachten entnommen werden. Das Gutachten kommt zu folgendem Fazit:

Das Quartier Auf der Kluse wird zukünftig insbesondere aufgrund der Klimaänderungen und der demographischen Veränderungen stärker von der Klimawirkung „Hitzebelastung der Bevölkerung in Wohngebäuden" betroffen sein. Diese voraussichtlichen Veränderungen werden auch unabhängig von der geplanten Bebauung eintreten. Durch die Umsetzung von Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel können die geringen Auswirkungen der geplanten Bebauung bezüglich der o.g. Klimawirkung minimiert werden.

Folgende Maßnahmenvorschläge zur Anpassung an den Klimawandel wurden berücksichtigt: Dachbegrünung auf Flach – und Garagendächern, Ausrichtung der Baukörper, so dass eine Luftzirkulation ermöglicht wird (Abstände zwischen Gebäuden).

Auf eine gesonderte GOSOL-Untersuchung *(solar + energetische Begutachtungen und Optimierungen von Bebauungsplänen)* wurde in diesem Fall verzichtet, da die Baukörper im zugrundeliegenden städtebaulichen Konzept bereits konsequent nach Süden ausgerichtet sind.

8 Verkehr

Im Zuge des Neubauvorhabens Hö 275 sollen 25 Wohneinheiten errichtet werden. Der Verkehr dieser Wohneinheiten wird mit 92 Kfz-Fahrten am Tag abgeschätzt, inklusive zwei Lkw-Fahrten für Ver- und Entsorgung, Anlieferung von Paketdiensten, etc.

Von den 92 Fahrten werden 46 Fahrten am Tag als Zielverkehr in das Plangebiet einfahren und 46 Fahrten am Tag als Quellverkehr aus dem Plangebiet herausfahren.

Das Neubaugebiet ist für Kfz über die Straßen Auf der Kluse und die östliche Dessauer Straße an die Willem-Van-Vloten-Straße angebunden, die als Landesstraße L672 Bestandteil des überörtlichen Straßennetzes ist.

Die Verkehrsbelastung des südlichen Abschnitts der Straße Auf der Kluse ist im Bestand mit etwa 150 Kfz/Tag sehr gering und wird durch das Neubauvorhaben auf etwa 230 Kfz/Tag ansteigen. Die anderen Straßenabschnitte Auf der Kluse dienen mit der östlichen Dessauerstraße als Zu- und Abfahrt in das gesamte Wohnquartier und der Verteilung der Verkehre innerhalb dieses Quartiers. In diesen Straßenabschnitten ist die Verkehrsbelastung bereits im Bestand höher, der Zuwachs durch das Neubauvorhaben fällt hier prozentual deutlich geringer aus.

Insgesamt ist das umliegende Straßennetz inklusive der Rechts-vor-Links geregelten Knotenpunkte Seydlitzstraße und Dessauerstraße ausreichend leistungsfähig, um den Verkehr des Neubaugebietes Hö 275 aufzunehmen.

9 Lärm

Es wurden schalltechnische Untersuchungen durchgeführt, um die Lärmimmissionen im Plangebiet ausgehend von den umliegenden Straßen sowie von der südlich verlaufenden Eisenbahnstrecke zu berechnen. Weiterhin wurde ermittelt, inwieweit durch den erzeugten Verkehr des Vorhabens negative Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu erwarten sind. Im Rahmen der Abwägung wurde bewertet, welche (gewerblichen) Emissionen

von dem südlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstück Auf der Kluse 25 auf das Plangebiet einwirken.

Straßenverkehrslärm

Auf das Plangebiet wirken Geräuschimmissionen von den in der Umgebung vorbeiführenden Straßen ein. Die Ermittlung der durch Straßenverkehrsgeräusche verursachten Lärmbelastung im Plangebiet erfolgt auf Grundlage der vom Geschäftsbereich Mobilitätsplanung erhobenen Belastungszahlen. Da bis zum Jahre 2025 keine wesentliche Veränderung der heutigen Verkehrsbelastung erwartet wird, wird die Ist-Situation als worst case betrachtet (siehe Kap. 8 Verkehr).

Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass hinsichtlich des Straßenverkehrslärms im Plangebiet tags und nachts die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts eingehalten werden.

Schienenverkehrslärm

Auch durch die etwa 350 m südlich verlaufende Eisenbahnstrecke wirken Geräuschimmissionen auf das Plangebiet ein. Für die Eisenbahnstrecke 2103 wurden von der DB AG 29 Güterzüge tags und 12 Güterzüge nachts sowie 153 Regionalbahnen tags und 15 nachts als Prognose für das Jahr 2025 angegeben. Das Plangebiet wird teilweise durch Halden und Aufschüttungen gegenüber der Bahnstrecke abgeschirmt.

Für den Schienenverkehrslärm ergibt sich, dass im Nachtzeitraum Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 von bis zu 3,9 dB(A) in den oberen Geschossen der Baukörper im südwestlichen Bereich des Plangebietes auftreten.

Trotz dieser Überschreitungen ist die Zielsetzung, das Plangebiet einer Wohnnutzung zuzuführen, städtebaulich geboten. Wie bereits eingangs dargelegt, besteht ein erheblicher gesamtstädtischer Wohnraumbedarf. Da der Standort die Vorteile einer integrierten Lage (ÖPNV-Anschluss, Nahversorgung, soziale Infrastruktur) und die Vorteile einer Lage am Freiraum (direkte Nachbarschaft zum neu gestalteten Emschertal mit Verbindung zum PHOENIX See und Westfalenpark) in sich vereint, ist er für eine wohnbauliche Nutzung prädestiniert. Geeignete Schallschutzmaßnahmen sind zu ergreifen (siehe Kap. 6.7).

Gewerbelärm

Auf dem südlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstück Auf der Kluse 25 befinden sich Garagenschuppen zur Unterbringung von Schaustellerwagen. Auch der hintere Grundstücksteil wird zum Abstellen von Schaustellerwagen genutzt. Nach Angaben der Eigentümerfamilie werden größere Wagen durch LKW rangiert, kleinere Wagen durch PKW. Die Fahrzeugbewegungen erfolgen im Tagzeitraum und, bis auf wenige Ausnahmen, ausschließlich werktags. In der Regel finden ein bis zwei Fahrzeugeinfahrten oder -ausfahrten pro Woche statt. Hinzu kommen einzelne Rangierfahrten zum Umsetzen von Fahrzeugen auf dem Grundstück. In den Wintermonaten zwischen Mitte November und Anfang März liegt die Frequenz eher niedriger. In etwa 15 Wochen des Jahres ist jedoch mit einem etwas intensiveren Betrieb mit drei bis neun Ein- oder Ausfahrten pro Woche plus Rangierfahrten zu rechnen. In der Spitze kommt es an einzelnen Tagen im Jahr zur Ein- oder Ausfahrt aller fünf auf dem Grundstück abgestellten Fahrzeuggespannen bestehend aus PKW bzw. Zugmaschine mit Anhänger.

Nach Einschätzung der Fachverwaltung kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund der geringen Anzahl von Fahrzeugbewegungen und der beschriebenen Art des Betriebes (Abstellen von Fahrzeugen ohne Reparaturarbeiten) an der geplanten Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Immissionen außerhalb des in der TA Lärm vorgegebenen Rahmens für Allgemeine Wohngebiete verursacht werden. Dies gilt insbesondere, da die Einhaltung der Immissionsrichtwerte an der bestehenden Wohnbebauung im Umfeld, insbesondere im engen Zufahrtsbereich des Grundstückes (an den Gebäuden Auf der Kluse 23 und 25), auch zukünftig als wesentlicher limitierender Faktor für die beschriebene Nutzung zugrunde zu legen ist.

Planbedingte Auswirkungen im Umfeld

Mit der Realisierung der Planung ergibt sich zwangsläufig ein erhöhtes Verkehrsaufkommen im Straßennetz des Umgebungsbereichs durch Anlieger-, Besucher-, Kunden- und Lieferverkehre. Es ist daher zu untersuchen und zu bewerten, welche Auswirkungen das planbedingte Zusatzverkehrsaufkommen im Hinblick auf die Immissionsbelastung im Straßennetz des Umgebungsbereichs hat. Zur Bewertung der Auswirkungen wurden Immissionsorte an der Seydlitzstraße (als Reines Wohngebiet anzusehen), an der Straße Auf der Kluse (als Allgemeines Wohngebiet anzusehen) sowie im Kreuzungsbereich Auf der Kluse / Dessauerstraße / Willem-van-Vloten-Straße (als Mischgebiet anzusehen) betrachtet.

Bezüglich der Einwirkungen der Verkehrsgeräusche sind diese nach der DIN 18005 zu bewerten. Die schalltechnischen Orientierungswerte betragen:

Reines Wohngebiet	tags 50 dB(A) nachts 40 dB(A)
Allgemeines Wohngebiet	tags 55 dB(A) nachts 45 dB(A)
Mischgebiet	tags 60 dB(A) nachts 50 dB(A)

Durch die Umsetzung der Planung ist nach Angaben des Geschäftsbereichs Mobilitätsplanung mit Schreiben vom 12.07.2016 mit rd. 46 Fahrten aus dem Gebiet und rd. 46 Fahrten in das Gebiet also insgesamt ca. 92 zusätzliche Kfz-Fahrten pro Tag zu rechnen. Ebenfalls in die Prognose eingeflossen sind die 25 für das Vorhaben notwendigen Stellplätze im nördlichen Bereich des Plangebietes (Berechnung nach Parkplatzlärmstudie).

Aus der Schalltechnischen Untersuchung Bebauungsplan Hö 275, Stadt Dortmund, Dortmund, Februar 2017 ergeben sich folgende Werte:
An den bestehenden Gebäuden nördlich des Plangebietes an der Seydlitzstraße werden durch die neu geplante Straße im Plangebiet die Orientierungswerte der DIN 18005 für Reine Wohngebiete tags und nachts unterschritten.

Am Gebäude südlich der Zufahrt zum Plangebiet ergeben sich deutliche Steigerungen der Pegel durch die neue Zufahrt. Allerdings werden die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete auch nach Realisierung des Vorhabens mit maximalen Werten von 46,8 dB(A) tags und 39,9 dB(A) nachts um 8,2 dB(A) tags und 5,1 dB(A) nachts unterschritten.

Im südlichen Teil der Straße Auf der Kluse werden heute Werte von 48,7 dB(A) tags und 40,3 dB(A) nachts erreicht. Durch die zusätzlich auftretenden Fahrzeuge aus dem Plan-

gebiet werden diese Werte tags um max. 1,7 dB(A) und nachts um max. 2,3 dB(A) erhöht. Dennoch liegen die Werte dann immer noch unter den Orientierungswerten der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts.

Im nördlichen Teil der Straße Auf der Kluse liegen die Pegel mit maximalen Werten von 55,6 dB(A) tags und 47,1 dB(A) nachts heute bereits leicht über den Orientierungswerten der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Durch den vorhabenbedingten Zusatzverkehr ergeben sich maximale Erhöhungen von 0,3 dB(A) tags und 0,6 dB(A) nachts. Die maximalen Werte liegen dann bei 55,9 dB(A) tags und 47,7 dB(A) nachts.

Im Kreuzungsbereich Auf der Kluse / Dessauerstraße / Willem-van-Vloten-Str. liegen die Pegel bereits heute bei maximalen Werten von 70,8 dB(A) tags und 62,6 dB(A) nachts. Diese Werte überschreiten die Orientierungswerte für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts deutlich. Sie liegen sogar in einem Bereich, in dem nach der aktuellen Rechtsprechung Gesundheitsgefahren nicht auszuschließen sind. Diese sehr hohen Werte, werden durch den zusätzlichen Verkehr aus dem Plangebiet jedoch nur minimal (< 0,1 dB(A)) erhöht. Die Erhöhungen liegen damit unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle.

Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 im nahen Umfeld des Plangebietes, trotz zum Teil starker Erhöhungen, auch weiterhin eingehalten werden. In größerer Entfernung zum Plangebiet sind die Erhöhungen der vorhandenen, z.T. heute bereits sehr hohen Pegel durch das Vorhaben nur geringfügig. Insofern sind die Auswirkungen der Planung als zumutbar anzusehen.

10 Entwässerung

Der Vorentwurf zur Entwässerung des Plangebietes wurde von dem Ingenieurbüro M + O Rhein-Ruhr erarbeitet und am 10.05.2017 vorgelegt.

Schmutzwasser

Im Bereich der geplanten Erschließungsstraße befindet sich ein bestehender Mischwasserkanal in ca. 5 - 6 m Tiefe (gemauert im Eiprofil, DN 1000). Ein Schutzstreifen von 6 m Breite um den Kanal ist von Hochbauten freizuhalten. Aufgrund der Tiefenlage und der Beschaffenheit des bestehenden Kanals ist beabsichtigt, einen separaten Schmutzwasserkanal parallel zu verlegen und diesen an der westlichen Grenze des Plangebietes mit dem bestehenden Kanal zusammenzuführen. Der neue Schmutzwasserkanal DN 200 aus Steinzeugrohren soll in einer Tiefe von bis zu 3 m bezogen auf das heutige Gelände hergestellt werden. Die Entwässerung der Wohnkomplexe erfolgt über Hausanschlussleitungen, die an den geplanten Schmutzwasserkanal im Freigefälle anzuschließen sind.

Die endgültige Tiefe wird im Rahmen der Ausbauplanung zur neuen Erschließungsstraße festgelegt.

Niederschlagswasser

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll direkt in die Emscher abgeleitet werden. Eine Versickerung von Niederschlagswasser im Baugebiet ist aufgrund der verzögerten Vorflut zur Emscher nicht vorgesehen.

Aufgrund der beengten Platzverhältnisse wurde die Emscher in dem parallel zum Baugebiet verlaufenden Abschnitt mit einer befestigten Uferwand ausgebaut, die nur durch eine vorhandene Mischwasserentlastung etwa 60 m westlich des Plangebietes unterbrochen wird (Kreuzungsbauwerk „BUGA-Sammler" mit städtischem Kanal). Der geplante Regenwasserkanal ist so an das Schachtbauwerk anzuschließen, dass das Niederschlagswasser nur in die Emscher und nicht in den BUGA-Sammler gelangen kann. Vor Anbindung ist ein statischer Nachweis zu erbringen. Zwischen Radweg und Böschung ist ein Sammelschacht herzustellen, um den Anschluss weiterer Regenwasserkanäle zu ermöglichen.

Zur Drosselung der Einleitungsmenge in die Emscher auf 3 l / s ist die Herstellung eines 104 m langen Stauraumkanals DN 1000 unterhalb der neuen Erschließungsstraße vorgesehen (bemessen für ein 5-jährliches Regenereignis). Der Kanal endet westlich in einem Sonderbauwerk, welches zur Drosselung des Abflusses dient. Die Notwendigkeit einer Regenwasserbehandlung wurde nach Merkblatt DWAM 153 geprüft; eine Reinigung ist nicht erforderlich.

Von diesem Bauwerk wird das anfallende Niederschlagswasser über einen Regenwasserkanal zur oben genannten Mischwasserentlastung abgeleitet. Der Kanal mit DN 300 verläuft zunächst innerhalb des Plangebietes und von dort nach Westen über Flächen der Emschergenossenschaft. Eine Zustimmung der Emschergenossenschaft zur geplanten Trasse des Kanals liegt vor. Innerhalb des Plangebietes wird die Trasse durch ein Leitungsrecht zugunsten der Stadtentwässerung gesichert.

Überflutungsschutz

Gemäß DIN EN 752 wird die Überflutungshäufigkeit als Maß für den Überflutungsschutz von Entwässerungsanlagen vorgegeben. Für den Entwurf von Neuanlagen in Wohngebieten ist eine Überflutungshäufigkeit von 1-mal in 20 Jahren zu berücksichtigen.

Durch die Profilierung und Gestaltung des Erschließungsgebietes ist sicherzustellen, dass kein Regenwasser in die süd-östlich angrenzende Bebauung abfließen kann und dass durch Überstau aus der Kanalisation nicht das Erschließungsgebiet selbst überflutet wird.

Um dies zu gewährleisten, ist die natürliche Fließrichtung des Oberflächenwassers von Nord nach Süd durch die Wahl der Gradiente der Erschließungsstraße und eine geeignete Grenzbefestigung zur süd-östlich angrenzenden Bebauung in eine Fließrichtung von Nord-Ost nach Süd-West zu verändern, so dass das im Fall eines Starkregenereignisses oberflächlich abfließende Regenwasser über die südliche Böschung zur Emscher abgeleitet werden kann. Im Anschluss an die Erschließungsstraße ist es hierzu erforderlich einen Notwasserweg mit einer Mindestbereite von 1,5 m einzurichten, der von jeglicher Bebauung freizuhalten ist. Die genaue Lage und der Ausbau des im Plan mit dem Buchstaben E gekennzeichneten Notwasserwegs werden im Rahmen der Ausbauplanung der Erschließungsstraße festgelegt.

Die Vorgaben zum Überflutungsschutz werden im Rahmen der Ausbauplanung für die neue Erschließung berücksichtigt. Die Umsetzung der auf privaten Grundstücksflächen vorgesehenen Maßnahmen wird über den städtebaulichen Vertrag gesichert.

11 Sonstige Belange

Bodeneingriffe und Bodendenkmäler

In der Heimatliteratur wird erwähnt, dass westlich der Straße Auf der Kluse eine Einsiedelei (Klause) gestanden habe. Da die Lage des vermuteten Bodendenkmals mit der Kapelle des adeligen Hauses Aldinghofen nach wie vor nicht bekannt ist, wird vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen eine archäologische Untersuchung der Fläche durchgeführt.
Innerhalb des Plangebiets als auch im Umgebungsbereich befinden sich keine in die Denkmalliste der Stadt Dortmund eingetragenen Baudenkmäler.

Kampfmittel

Gemäß Auskunft des Kampfmittelbeseitigungsdienstes vom 31.05.2016 liegt das Plangebiet in einem Bombenabwurfgebiet. Ein Blindgängerverdachtspunkt liegt nicht vor. Dennoch ist ein Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben erforderlich. Für Untergrunderkundungen und Spezialtiefbauarbeiten ist die Anwendung der Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung (TVV KpfMiBesNRW) für Baugrundeingriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr erforderlich. Die TVV KpfMiBesNRW ist im Internet unter http://www.im.nrw.de/sch/725.htm zu finden. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Altlasten

Die Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind im Altlastenkataster nicht als Verdachtsflächen gekennzeichnet. Ein Hinweis zum Umgang mit dem Bodenaushub und zur Vorgehensweise beim Antreffen von Untergrundverunreinigungen wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Bergbau

Eine im Vorfeld durch das Ingenieurbüro DMT durchgeführte amtliche Grubenbildeinsichtnahme bei der Abt. 6 „Bergbau und Energie in NRW" der Bezirksregierung Arnsberg in Dortmund ergab, dass unterhalb der o.g. Flurstücke die Flöze Dünnebank 2, Wasserfall 1, Wasserfall 2 sowie Sonnenschein einwirkungsrelevant anstehen. In zusammenfassender Bewertung der eingesehenen grubenbildlichen Unterlagen wurde ein Vorhandensein von Flöz Sonnenschein auf dem Südflügel der „Wittener Hauptmulde" im Hinblick auf die Nachwirkungsrelevanz eines oberflächennahen Bergbaus ausgewiesen, sodass eine Empfehlung für die Durchführung eines bergbaulichen Untersuchungsbohrprogramms zur Überprüfung der Standsicherheit der Karbonoberfläche erfolgte.

Im Zeitraum vom 25.04.2017 bis 08.05.2017 wurden insgesamt 18 Untersuchungsbohrungen unter der fachtechnischen Leitung durch die DMT-Fachstelle für Baugrund- und Bebauungsfragen in Bergbaugebieten von der Firma Grundbau Essen GmbH ausgeführt.

Im Ergebnis konnte für die Flöze Wasserfall 1 und Dünnebank 2 ein Standsicherheitsnachweis geführt werden. Auch für den Flöz Sonnenschein ergaben sich keine Hinweise darauf, dass Abbautätigkeiten die Gebirgsverhältnisse in Form von bergbaulichen Verbruchzonen beeinträchtigen.

Die Aufschlussergebnisse für den Flöz Wasserfall 2 belegen ein lokales Standsicherheitsrisiko im südöstlichen Bereich des Plangebietes.

In diesem Bereich wurden weitere Bohrungen in einem engeren Raster von 5 m x 5 m sowie lage- und erosionsbeständige Verfüllungen der bergbaulichen Auflockerungszonen durchgeführt. Die bergschadentechnischen Verfüllungen wurden im Februar 2018 abgeschlossen. Der Abschlussbericht der Sanierungsmaßnahme wurde noch nicht mit der Bezirksregierung Arnsberg – Abteilung 6 Bergbau und Energie abgestimmt. Der Bereich wird in der Planzeichnung daher weiter nach § 9 Abs. 5 BauGB als Fläche unter der der Bergbau umgeht gekennzeichnet.

Methanausgasungen

Nach Stellungnahme der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW liegt das Plangebiet in einem Bereich, in dem aufgrund der örtlichen Gegebenheiten Methanaustritte an der Tagesoberfläche nicht zu erwarten sind (Zone 1).

12 Städtebauliche Zahlenwerte

Gesamter Planbereich	6.234 m²	100 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	936 m²	15,01 %
Allgemeines Wohngebiet	5.298 m²	84,99 %

Anhänge

- Pflanzenauswahlliste mit Arten der potentiellen natürlichen Vegetation in Dortmund
- Darstellung Flächenbilanzierung ökologischer Ausgleich
- Baumliste zum vorhandenen Baumbestand

Dortmund, den 20.03.2018

Nickisch

Fachbereichsleiter

Pflanzenauswahlliste mit Arten der potentiellen natürlichen Vegetation in Dortmund

Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	pnV
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen	pnV
Frangula alnus	Faulbaum	pnV
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	pnV
Prunus spinosa	Schlehe	pnV
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn	pnV
Rosa arvensis	Feld-Rose	pnV
Rosa canina	Hunds-Rose	pnV
Rubus caesius	Kratz-Beere	pnV
Rubus fruticosus agg.	Wilde Brombeere	pnV
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	pnV
Sambucus racemosa	Roter Holunder	pnV
Sarothamnus scoparius	Besen-Ginster	pnV
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball	pnV

Großsträucher und Bäume II. Ordnung

Acer campestre	Feld-Ahorn	pnV
Corylus avellana	Hasel	pnV
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn	pnV
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn	pnV
Ilex aquifolium	Stechpalme	pnV
Mespilus germanica	Echte Mispel	K
Populus tremula	Zitter-Pappel	pnV
Prunus padus	Trauben-Kirsche	pnV
Pyrus pyraster	Holz-Birne	pnV
Salix cinera	Grau-Weide	pnV
Salix pentandra	Lorbeer-Weide	pnV
Salix triandra	Mandel-Weide	pnV
Sorbus aucuparia	Eberesche	pnV

Bäume I. Ordnung

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	E, pnV
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	pnV / K
Betula pendula	Sand-Birke	pnV
Carpinus betulus	Hainbuche	pnV
Fagus sylvatica	Rot-Buche	pnV
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche	pnV
Prunus avium	Vogel-Kirsche	pnV
Quercus petraea	Trauben-Eiche	pnV
Quercus robur	Stiel-Eiche	pnV
Salix alba	Silber-Weide	pnV

Heckenpflanzen für Schnitthecken

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

Wildobst- und Nussbaumpflanzung

Corylus avellana	Hasel	pnV
Juglans regia	Walnuss	K
Malus domestica	Holz-Apfel	K
Mespilus germanica	Mispel	K
Morus alba, - nigra	Weiße - / Schwarze Maulbeere	-
Prunus avium	Vogel-Kirsche	pnV
Prunus Hybride	Süßkirsche, in Sorten	-
Prunus domestica	Pflaume, in Sorten	K
Pyrus pyraster	Holz-Birne	pnV
Sorbus domestica	Speierling	K

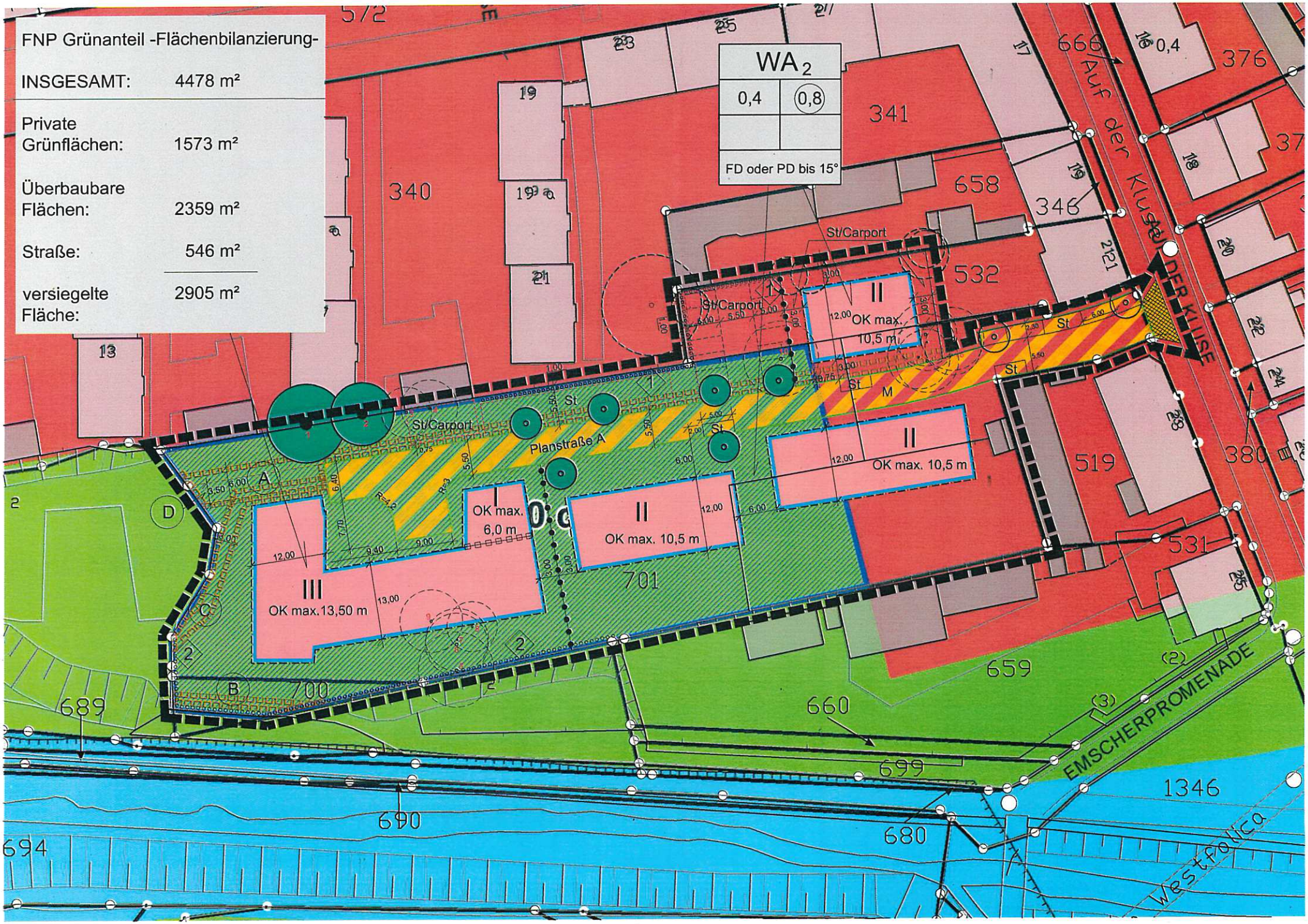
Rank- und Kletterpflanzen

Bryonia dioica	Rote Zaunrübe	pnV
Clematis vitalba	Wald-Rebe	pnV
Hedera helix	Efeu	pnV
Humulus lupulus	Hopfen	pnV
Lonicera perclymenum	Wald-Geißblatt	pnV

Bodendecker / Stauden / Gräser u.a., z.B. für Baumscheiben

Ajuga reptans	Günsel	pnV
Calluna vulgaris	Sommerheide	pnV
Carex sylvatica	Wald-Segge	pnV
Deschampsia caespitosa	Waldschmiele	pnV
Erica tetralix	Echte Glockenheide	pnV
Galium odorata	Waldmeister	pnV
Genista anglica, - pilosa	Englischer-/ Behaarter Ginster	pnV
Genista tinctoria	Färber-Ginster	pnV
Geranium pratense	Wiesen-Storchschnabel	pnV
Hedera helix	Efeu	pnV
Lamiastrum galeobdolon	Gold-Nessel	pnV
Luzula multiflora	Vielblütige Waldsimse	pnV
Luzula pilosa, - sylvatica	Breitblättrige Waldsimse / Marbel	pnV
Lysimachia nummularia	Pfennigkraut	pnV
Sedum acre, - sexangulare	Mauer- / Milderpfeffer	pnV
Vinca minor	Kleinblättriges Immergrün	K

pnV = Art der potentiellen natürlichen Vegetation; K = Kulturflüchtling (bislang noch nicht fest eingebürgert); E = in der Neuzeit eingebürgerte Art (Neophyt)..
Quellen: Dr. Blana (1984) – Bioökologischer Grundlagen- und Bewertungskatalog für die Stadt Dortmund, Teil 1;
Stadtplanungsamt Dortmund, 61/5-Freiraumplanung; Runge (1990) – Die Flora Westfalens, Münster


FNP Grünanteil -Flächenbilanzierung-
INSGESAMT: 4478 m²
Private Grünflächen: 1573 m²
Überbaubare Flächen: 2359 m²
Straße: 546 m²
versiegelte Fläche: 2905 m²
WA 2
0,4
0,8
FD oder PD bis 15°
Planstraße A
St/Carport
OK max. 10,5 m
OK max. 6,0 m
OK max.13,50 m
Auf der Kluse
DER KLUSE
EMSCHERPROMENADE
Westfonica
572
340
341
658
346
532
519
531
659
660
699
680
690
694
689
700
701
1346
376
380

Bebauungsplan Hö 275 - Auf der Kluse -

Baumliste

gemessen:	18.07.2016	Auftrags-Nr.:	62/2-Kl1602033 62/2-Kl1602818	Stadt Dortmund Vermessungs- und Katasteramt
durch:	Wolf			

Baum Nr. im B-Plan	Punktnr.	Kronendurch-messer	Stammdurch-messer	Stammumfang	Baumart	Bewertung
1	1018	12,0	0,4	1,3	Bergahorn	
2	1017	10,0	0,4	1,4	Schwarzerle	
3	1016	8,0	0,4	1,1	Sandbirke	
4	1015	9,0	0,3	1,0	Schwarzerle	
5	1014	12,0	0,4	1,3	Esche	
6	1013	10,0	0,5	1,5	Esche	2 Stämmig
7	1012	10,0	0,3	0,8	Esche	
8	1011	8,0	0,3	1,0	Bergahorn	
9	1010	10,0	0,4	1,1	Traubeneiche	
10	1008	12,0	0,5	1,6	Esche	
11	1005	10,0	0,3	1,0	Sandbirke	
12	1004	10,0	0,4	1,3	Sandbirke	
13	1003	9,0	0,3	0,8	Sandbirke	
14	1002	10,0	0,4	1,3	Baumweide	
15	1001	10,0	0,6	1,8	Baumweide	
16	1000	9,0	0,4	1,1	Sandbirke	2 Stämmig
ergänzt Flurstück 532 (Gem Hörde, Flur 8) ÖB Verm. Ing. Nordhues, März 2017						
17		6,0		0,85	Linde	
18		6,0		0,85	Esche	
19		6,0		0,75 u 0,7	Esche	2 stämmig
20		8,0		0,9	Esche	
21		6,0		6 mal 0,2	Holunder	6 stämmig
22		16,0		2,0	Linde	außerhalb Plangebiet