Begründung

zum Bebauungsplan Hö 282

- nördlich Sommerbergweg -

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und
Bauordnungsamt

Planquadrat Dortmund
Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur
Gutenbergstraße 34
44139 Dortmund
Tel. 0231 / 557114-0

Inhalt

1. Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation im Planbereich 1

1.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans 1

1.2 Gegenwärtige Situation im Plangebiet 2

2. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans 3

3. Bestehendes Planungsrecht und übergeordnete Planungen 4

4. Planverfahren 5

5. Städtebauliches Konzept 6

6. Art und Maß der baulichen Nutzung 8

6.1 Art der baulichen Nutzung 8

6.2 Maß der baulichen Nutzung 8

7. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen 10

8. Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze 11

9. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen 11

10. Öffentliche Grünflächen 12

11. Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen 12

11.1 Dachbegrünung 12

11.2 Heckenpflanzung 13

12. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 13

12.1 Ökologischer Ausgleich (externe ökologische Ausgleichsfläche) 13

12.2 Minderung der Versiegelung 14

13. Gestalterische Festsetzungen 14

14. Verkehrserschließung 16

15. Immissionen 18

16. Ver- und Entsorgung 20

16.1 Entwässerung 20

16.2 Überflutungsschutz 21

16.3 Versorgung des Plangebiets 22

17. Umweltbelange 22

17.1 Umweltbericht *22*

17.2 Artenschutzrechtliche Untersuchung *23*

17.3 Anwendung der Bodenschutzklausel *25*

17.4 Monitoringverfahren *25*

18. Sonstige Belange **25**

19. Kosten **28**

20. Städtebauliche Zahlenwerte **28**

21. Gutachten und Fachplanungen **29**

1. Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation im Planbereich

1.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Hö 282 - nördlich Sommerbergweg - umfasst eine Fläche von ca. 1,9 ha und liegt im Stadtbezirk Hörde im Ortsteil Dortmund-Höchsten. Der Bereich liegt zwischen der Höchstener Straße im Norden, dem Verbindungsweg im Osten, dem Sommerbergweg im Süden und der Straße Sommerblick im Westen.

• Nördliche Grenze des Geltungsbereichs

Im Norden grenzt der Geltungsbereich an die südliche Grundstücksgrenze des katholischen Friedhof St. Kaiser-Heinrich sowie an die Südseite der Grundstücke Höchstener Straße 77, 79, 83, 85, 87, 89. Das Grundstück Höchstener Straße 75 (Flurstück 56, Flur 3, Gemarkung Berghofen) ist in den Geltungsbereich einbezogen und bindet das Plangebiet an die Höchstener Straße an.

• Östliche Grenze des Geltungsbereichs

Die Geltungsbereichsgrenze verläuft weiter entlang der Westseite der Grundstücke Verbindungsweg 6, 8, 10, 10a-c, dann in Richtung Westen entlang der nördlichen Grenze des Grundstücks Sommerbergweg 31 (Flurstück 1525, Flur 1, Gemarkung Holzen) und weiter entlang der westlichen Grenze des Grundstücks Sommerbergweg 31.

• Südliche Grenze des Geltungsbereichs

Mit den südlichen Grenzen der Flurstücke 817 und 1219 reicht der Geltungsbereich bis an den Sommerbergweg zwischen den Gebäuden Sommerbergweg 29 und 31 an. Weiter verläuft die Grenze des Geltungsbereichs entlang der nördlichen Grenze der Grundstücke Sommerbergweg 21 – 29.

• Westliche Grenze des Geltungsbereichs

Im Westen erstreckt sich der Geltungsbereich entlang der östlichen Grenze des Flurstücks 1244 (Flur 1, Gemarkung Holzen). Das Flurstück 1244 wird nicht in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Hö 282 umfasst die Flurstücke 1023, 1368, 815, 1219, 1366 tlw., 1367, 817, 1526, 1527 der Flur 1, Gemarkung Holzen sowie das Flurstück 56 der Flur 3 Gemarkung Berghofen.



Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans Hö 282 (Luftbild: Geobasis NRW 2020)

In den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen wird in der Funktion einer externen Ausgleichsfläche eine Fläche östlich der Derner Bahnstraße (Flurstück 198, Flur 2, Gemarkung Kirchderne) im Umfang von 8.951 m².

1.2 Gegenwärtige Situation im Plangebiet

Bei dem Plangebiet handelt es sich zum überwiegenden Teil um eine landwirtschaftliche Nutzfläche, die als Mähwiese bewirtschaftet wird. Ein südöstlicher Teil des Plangebietes wurde ehemals als Lagerplatz von einem Tiefbauunternehmen genutzt. Im Süden, Osten und teils im Norden grenzen vorhandene Wohnbebauung bzw. die zugehörigen Gärten an, nordwestlich befindet sich der katholische Friedhof. Auf der Fläche sind nur vereinzelt Bäume bzw. Baumgruppen und Gebüsche vorhanden. Die genaue Bestandsaufnahme des Plangebiets und des Umgebungsbereichs kann der Karte 1 (Darstellung und Bewertung des Ausgangszustands) des Umweltberichts entnommen werden.

Das zu überplanende Gebiet ist topographisch geneigt. Der höchste Punkt liegt mit ca. 214 m über Normalhöhennull (NHN) im Südosten. Von hier fällt das Gelände in nordwestliche

Richtung um ca. 7,5 m auf ca. 205 m ü. NHN im Bereich der Höchstener Straße ab. Das Geländegefälle beträgt rund 3 bis 5 %.

Der Umgebungsbereich des Plangebiets ist vorwiegend von Wohnbebauung geprägt. Die Höchstener Straße im Norden des Plangebietes ist im Bestand geprägt durch eine Straßenrandbebauung mit 2- bis 3- geschossigem Wohnungsbau. Ferner befinden sich hier ein Kindergarten und die kath. Kirche St. Kaiser Heinrich sowie ein Friedhof, der an das Plangebiet angrenzt. Die Straße Sommerblick erschließt das Gebiet des rechtskräftigen, vorhabenbezogenen Bebauungsplans Hö 244. Hier wurde eine landwirtschaftlich genutzte Fläche einer Eigenheimbebauung in Form von 2- geschossigen Einzel- und Doppelhäusern zugeführt. Im Süden des Sommerbergwegs befindet sich eine vornehmlich 2- geschossige Bebauung, sowohl in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern, als auch Geschosswohnungsbau.

Das Plangebiet befindet sich in günstiger Lage zu Versorgungs- und Wohnfolgeeinrichtungen. Das Nahversorgungszentrum Höchsten im Kreuzungsbereich Höchstener Straße / Benninghofer Straße / Wittbräucker Straße in einer Entfernung von ca. 900 m zum Plangebiet deckt die Grundversorgung mit den Gütern des täglichen Bedarfs ab. Wichtige Wohnfolgeeinrichtungen sind ebenfalls in günstiger Entfernung erreichbar. Neben der Höchstener Grundschule an der Lührmannstraße gehören hierzu der Kindergarten St. Kunigunde, der unmittelbar dem Plangebiet nördlich benachbart an der Höchstener Straße liegt. Ein weiterer Kindergarten (Evangelischer Kindergarten Syburg auf dem Höchsten) befindet sich im Bereich des Nahversorgungszentrums an der Benninghofer Straße. Unter Berücksichtigung der bestehenden Einrichtungen in der näheren Umgebung besteht kein Bedarf für einen zusätzlichen Kindergarten im Plangebiet.

Darüber hinaus besteht ein Anschluss an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs. Die Haltestellen „Sommerberg Kirche“ an der Höchstener Straße und „Verbindungsweg“ am Sommerbergweg, liegen in unmittelbarer fußläufiger Erreichbarkeit zum Plangebiet. Es verkehren die Buslinie 138 Richtung Schwerte Bahnhof sowie die Linie 433 Richtung Waldstraße bzw. Richtung Hörde Bahnhof mit dem Anschluss an das Stadtbahnnetz. Die Buslinie 433 fährt montags bis samstags in einem 30-Minuten-Takt sowie sonn- und feiertags in einem 60-Minuten-Takt. Die Buslinie 433 wird von DSW21 und die Buslinie 138 von der VKU betrieben.

2. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans

Mit dem Kommunalen Wohnkonzept Dortmund 2021 liegt ein abgestimmter Orientierungsrahmen mit den Zielen und Aufgaben des zukünftigen wohnungspolitischen Handelns sowie Empfehlungen für ein wohnungspolitisches Arbeitsprogramm vor (siehe Ratsbeschluss 17.02.2022 Drucksache Nr.: 21690-21). Das primäre Ziel ist die „ausreichende und bezahlbare Wohnraumversorgung für alle“, wozu insbesondere eine festgelegte Quote von 30 % für den geförderten Wohnungsbau bei Neubaumaßnahmen beitragen soll. Weiterhin sind ausdrücklich Versorgungsaufgaben für Familien, Senior*innen, Menschen mit Behinderung und Haushalte mit Marktzugangsproblemen zu beachten.

Der Dortmunder Wohnungsmarkt ist aktuell als angespannt zu klassifizieren (siehe Dortmunder Wohnungsmarktbericht). In dieser Situation hat die planungsrechtliche Sicherung und Ausweitung von Wohnbauland zentrale Bedeutung, um die Neubautätigkeit zu befördern und das Wohnungsangebot zu vergrößern. Gestützt wird dieses Planungserfordernis auch durch das Wohnungsmarktgutachten des Landes über den quantitativen und qualitativen Wohnungsneubaubedarf in Nordrhein-Westfalen bis 2040 (GEWOS 2020) und die Aussagen des städtischen Wohnbauflächenmonitorings.

Ein vielfältiges Wohnungsangebot und ein qualitätsvolles städtebauliches Erscheinungsbild sollen zur Attraktivitätssteigerung der Stadt beitragen. Konkrete Handlungsstrategien zur Baulandausweisung finden sich zusätzlich in den „Handlungsempfehlungen für die zukünftige Wohnbauflächenentwicklung“ und dem zugehörigen „Entwicklungsbericht zur zukünftigen Wohnbauflächenentwicklung in Dortmund“ (Ratsbeschluss 29.09.2016, Drucksache Nr.: 04710-16).

Vor dem Hintergrund dieser generellen wohnungsbaupolitischen Zielsetzungen hat der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen in seiner Sitzung am 14.03.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Hö 282 – nördlich Sommerbergweg – beschlossen. Die verbindliche Bauleitplanung reagiert auf diese Anforderungen und hat im Rahmen der Wohnungsbauoffensive 2016 viele Planverfahren angestoßen, um kurz- bis mittelfristig in allen Stadtbezirken Bauland für den Wohnungsneubau bereitzustellen. Die angestrebte Neubautätigkeit soll ein Angebot in allen Preissegmenten und Lagen schaffen und als Chance genutzt werden, die Attraktivität der Stadt Dortmund als Wohnstandort für unterschiedliche Zielgruppen zu erhöhen.

3. Bestehendes Planungsrecht und übergeordnete Planungen

Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund - westlicher Teil legt das Plangebiet als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) fest. Die nordwestliche Umgebung des Plangebiets ist als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich festgelegt. In der Entwurfsfassung des in Aufstellung befindlichen neuen Regionalplans (Stand 04/2018) des Regionalverbands Ruhr ist das Plangebiet ebenfalls als ASB festgelegt.

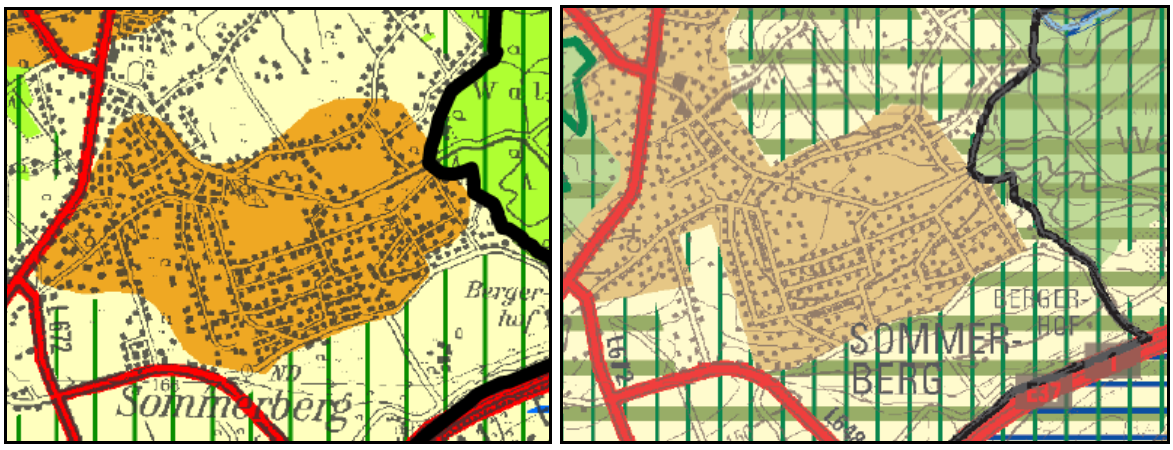


Abb. 2: Auszug aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg (links) und dem Entwurf des Regionalplans Ruhr (rechts)

Die planexterne Ausgleichsfläche an der Derner Bahnstraße ist im Regionalplan als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt. Im Entwurf des in Aufstellung befindlichen neuen Regionalplans ist Waldbereich überlagert mit der Funktion „regionaler Grünzug“ dargestellt.

Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund vom 31.12.2004 als Wohnbaufläche dargestellt. Die geplante Nutzung der Fläche als Wohngebiet wird somit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

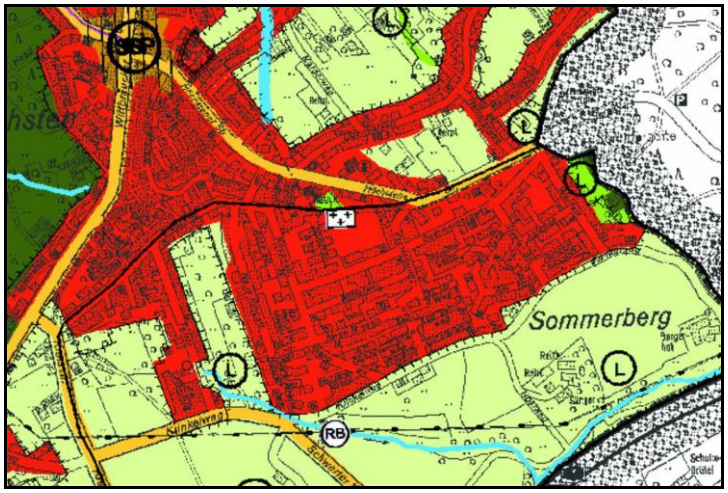


Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund

Die Ausgleichsfläche an der Derner Bahnstraße ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche für die naturnahe Entwicklung dargestellt.

Landschaftsplan Dortmund

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb des am 06.11.2020 in Kraft getretenen neuen Landschaftsplanes für die Stadt Dortmund.

Im Bereich der planexternen Ausgleichsfläche an der Derner Bahnstraße ist in der Festsetzungskarte des Landschaftsplans ein Landschaftsschutzgebiet festgesetzt; in der Entwicklungskarte ist der Bereich dem Ziel 1 – Erhaltung zugeordnet.

Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Das geplante Baugebiet liegt jedoch innerhalb des Geltungsbereichs der rechtskräftigen Satzung Dortmund-Holzen/Buchholz, die aus dem Jahr 1979 stammt. In der Satzung ist festgesetzt, welche Flächen als Innenbereich (§ 34 BauGB) bzw. Außenbereich (§ 35 BauGB) zu werten sind. Das geplante Baugebiet liegt nahezu vollständig im bauleitplanerischen Außenbereich (§ 35 BauGB), wird jedoch aufgrund der baulichen Vorprägung als „Außenbereich im Innenbereich“ angesehen. Für die Realisierung der geplanten baulichen Nutzung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Die planexterne Ausgleichsfläche an der Derner Bahnstraße liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans.

4. Planverfahren

Eine Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB wurde geprüft, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Das Plangebiet ist vom bestehenden Siedlungsraum umgeben und umfasst keine Flächen, die jenseits der äußeren Grenzen des Siedlungsraumes liegen. Auch die weiteren formalen Voraussetzungen gem. § 13a BauGB sind durchaus gegeben. Die Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m² und es wird voraussichtlich nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Ebenso liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter vor oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen

von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Aufgrund der örtlichen, sich aus der Biotoptypenkartierung ergebenden Bestandssituation, der artenschutzrechtlichen Belange und der zu erwartenden Eingriffe in den Boden, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes jedoch im „Normalverfahren“ mit Durchführung einer Umweltprüfung, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht gem. § 2a BauGB als gesondertem Teil B dieser Begründung dargelegt werden. Ebenso wird eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanz nach den naturschutzfachlichen Regelungen vorgenommen und in die Planung eingestellt. Das Verfahren – der Aufstellungsbeschluss wurde für ein § 13a-Verfahren gefasst – soll im Rahmen der nächsten Beschlussfassung (Offenlagebeschluss) daher auf das „Normalverfahren“ umgestellt werden.

5. Städtebauliches Konzept

Die vorhandene Siedlungsstruktur im näheren Umfeld ist sowohl geprägt durch überwiegend zweigeschossigen Wohnungsbau in Form von Ein- und Doppelhäusern als auch durch Geschosswohnungsbau in offener Bauweise. Die geplante Bebauung soll sich an der vorhandenen Bebauungsstruktur orientieren. Vor diesem Hintergrund wurde für das Plangebiet ein Bebauungskonzept entwickelt, welches die unter Punkt 2. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans genannten Planziele ermöglichen soll.

Insgesamt weist das Plangebiet eine aufgelockerte Bebauung auf, die sich in den wohngebietstypischen Charakter der Umgebung einfügt. Neben Einfamilienhäusern, die über großzügige private Gartenbereiche verfügen, werden Reihenhäuser im nord-westlichen und südöstlichen Bereich eingeplant. Ergänzend zu Einfamilienhäusern sollen Doppelhäuser im zentralen und südwestlichen Teil des Plangebiets ermöglicht werden. Das städtebauliche Konzept zeigt hier nur eine mögliche Bebauungsvariante auf. Insgesamt ist nach dem Konzept die Realisierung von ca. 35 - 40 Wohneinheiten vorgesehen.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt für den motorisierten Verkehr ausschließlich aus nördlicher Richtung mit Anbindung an die Höchstener Straße, die als Hauptverkehrsstraße einzuordnen ist. Nach Süden zum Sommerbergweg hin wird eine Fuß- und Radwegeverbindung geschaffen, so dass keine „Insellage“ entsteht. Das künftige Wohngebiet ist für Fußgänger und Radfahrer zwischen dem Sommerbergweg und der Höchstener Straße somit durchgängig begeh- bzw. befahrbar. Eine Haupt-Zuwegung vom Sommerbergweg war zunächst angedacht. Im Rahmen der Qualifizierung der Planung wurde diese jedoch - auch aufgrund der zusätzlichen Verkehrsbelastung auf dem im Vergleich zur Höchstener Straße engeren Sommerberg - verworfen.

Die Zufahrt in das Plangebiet erfolgt über eine 7,0 m breite Straßenverkehrsfläche, die parallel zur Grenze des westlich anschließenden Friedhofs verläuft. Die Anbindung an die Höchstener Straße erfolgt mit einer entsprechenden Radienausbildung und Aufweitung, so dass eine verkehrsgerechte Anbindung im Trennsystem an die übergeordnete Hauptverkehrsstraße gegeben ist. Die innere Erschließung des Plangebiets erfolgt – nach einer Rampe zur Ausgestaltung des Übergangs – über eine als Mischverkehrsfläche ausgebildete Ringstraße mit einem Straßenquerschnitt von 5,50 – 6,00 m. In den Teilbereichen mit dem breiteren Straßenquerschnitt von 6,0 m ist – in Abhängigkeit von den künftigen Grundstückszufahrten - die Anlage von Baumscheiben sowie von Besucherstellplätzen im Straßenraum angedacht. Der Gradientenverlauf der Erschließungsstraße nimmt die oben beschriebenen Höhenverhältnisse auf.

Der ruhende Verkehr wird insgesamt innerhalb des Plangebiets in ausreichendem Umfang entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Dortmund untergebracht. Der Stellplatzbedarf

der Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser wird oberirdisch auf den jeweiligen Grundstücken in Garagen oder offenen Stellplätzen gedeckt.

Als unmittelbare Wohnfolgeeinrichtung des geplanten Wohngebiets wird im nördlichen Abschnitt des Plangebietes ein öffentlicher Spielplatz der Kategorie B/C (d.h. für Kleinkinder sowie Schulkinder) angelegt.

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem. Die Niederschlagsentwässerung des Plangebietes erfolgt über drei Regenrückhaltungen, die am Tiefpunkt des Plangebiets im Nordwesten (offenes RRB), unter der Kinderspielplatzfläche (unterirdische Rückhaltung mit Rigolen) sowie im Zufahrtsbereich zur Höchstener Straße hin (offene Becken) angelegt werden.



Abb. 4: Städtebauliches Konzept (Schamp und Schmalöer, Stand: 27.03.2019)

6. Art und Maß der baulichen Nutzung

6.1 Art der baulichen Nutzung

Für das geplante Wohnquartier werden als Art der baulichen Nutzung Allgemeine Wohngebiete (WA1-WA3) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemein zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Damit bleiben quartiersbezogene Möglichkeiten zu kleinteiligen funktionalen Mischungen zulässig.

Eine klarstellende Akzentuierung bei der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung erfolgt im Sinne des Ziels, Wohnraum zu schaffen, gem. § 1 Abs. 6 BauNVO durch den Ausschluss der in Allgemeinen Wohngebieten laut § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungskategorien:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

Diese Nutzungen weisen in den meisten Fällen einen größeren Flächenbedarf auf und erzeugen zusätzlichen Verkehr und Immissionen. Dies steht nicht im Einklang mit den Zielen der Planung und soll im geplanten Wohngebiet verhindert werden. Unabhängig hiervon besteht an diesem Standort auch keine erkennbare Nachfrage nach diesen Nutzungen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO werden in den Allgemeinen Wohngebieten festgesetzt:

- Die Grundflächenzahl (GRZ),
- die Geschossflächenzahl (GFZ),
- die maximale Höhe baulicher Anlagen (OK max.) sowie
- die zulässige Anzahl der Vollgeschosse.

Das städtebauliche Konzept sieht eine Mischung unterschiedlicher Wohnformen im Einfamilienhausbau vor. In den WA1-Gebieten sollen ausschließlich Einzelhäuser als Einfamilienhäuser errichtet werden. In den WA2-Gebieten ist die Errichtung von Einzel- und/oder Doppelhäusern zulässig, während in den WA3-Gebieten Einfamilienhäuser als Reihenhausgruppen vorgesehen sind. Dementsprechend wird – neben der Bauweise (Kpt. 7) und der Begrenzung der Wohneinheiten (Kpt. 9) – das Maß der baulichen Nutzung differenziert festgesetzt.

In den WA1-Gebieten mit den geplanten Einzelhäusern wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Das zulässige Maß bleibt somit unterhalb der gem. § 17 Abs. 1 BauNVO höchstzulässigen Grundstücksausnutzung von 0,4. Hiermit wird der angestrebte Charakter dieses Gebietsteils mit größeren Gartenflächen gesichert.

Für die WA2- Gebiete mit der zulässigen Einzel- und Doppelhausbebauung hingegen wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Dies entspricht der Obergrenze (Orientierungswert) der GRZ für WA-Gebiete gemäß § 17 BauNVO. Damit wird sichergestellt, dass

eine flächensparende Bebauung realisiert werden kann, die dennoch eine ausreichende Durchgrünung zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse gewährleistet.

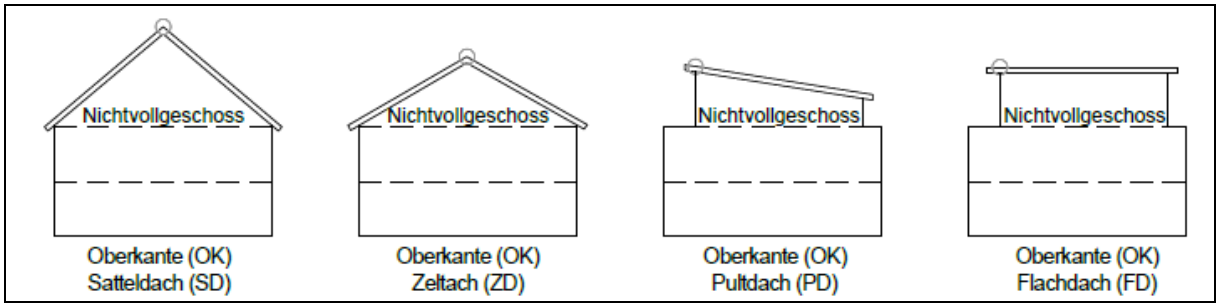
Für das WA3-Gebiet mit der Zulässigkeit von Hausgruppen (Reihenhausbebauung) wird eine die Obergrenze des Orientierungswertes gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO überschreitende GRZ von 0,5 festgesetzt. Aufgrund der kleineren Grundstücksflächen der Reihenmittelhäuser wird hier die GRZ von 0,4 voraussichtlich geringfügig überschritten. Städtebauliche Gründe rechtfertigen diese Überschreitung des Orientierungswertes.. Im WA 3-Gebiet sollen Mieteinfamilienhäuser im Rahmen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus entstehen. Dies entspricht den wohnungsbaupolitischen Zielen, wie sie auch in § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB verankert sind. Zur Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen sind die Wohnbedürfnisse unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, zu berücksichtigen. Da die Fläche einen wesentlichen Anteil an den Gesamtkosten des Wohnungsbaus ausmacht, ist eine Beschränkung der Grundstücksfläche unter Beachtung der Mietobergrenzen notwendig. Es ist nicht erkennbar, dass mit der geringfügig höheren baulichen Grundstücksausnutzung nachteilige Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausgelöst werden. Jedes Grundstück verfügt über hinreichend große Garten- und Freiflächen. Ebenso sind nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt nicht erkennbar.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird für alle Wohngebiete WA1 – WA3 auf zwei Vollgeschosse begrenzt. Dies entspricht der Geschossigkeit der umgebenden Bestandsbebauung am Sommerbergweg im Süden und dem Verbindungsweg im Osten, so dass die Einfügung in die städtebauliche Situation gegeben ist.

Analog zur Festsetzung der zulässigen GRZ wird die Geschossflächenzahl GFZ für die verschiedenen Wohngebietsbereiche unterschiedlich festgesetzt. In den WA1-Gebieten mit größeren Grundstücken wird die zulässige GFZ auf 0,6 und in den WA2-Gebieten auf 0,8 begrenzt. Im Bereich der WA3-Gebiete mit Hausgruppen auf relativ kleinen Grundstücken auf 1,0. Auch hier wird das zulässige Höchstmaß von 1,2 gem. § 17 BauNVO nicht ausgeschöpft.

Um eine unangemessene, nicht in die Umgebungsbebauung sich einfügende Höhenentwicklung der Gebäude zu verhindern, wird für jedes Baufeld eine gesonderte Höhenfestsetzung getroffen. Diese bezieht sich auf die maximal zulässige Oberkante der Gebäude. Die zulässigen Oberkanten der Gebäude werden in Metern über Normalhöhennull (im Plan = m ü. NHN) festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt im Sinne des § 18 Abs. 1 BauNVO ist der für die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche nächst gelegene Höhenpunkt in Meter über Normalhöhennull (im Plan m ü. NHN) des natürlichen Geländes maßgeblich. Die vorhandenen Geländehöhen sind im Bebauungsplan als unterer Bezugspunkt dargestellt. Damit ist gewährleistet, dass innerhalb des Plangebietes keine unangemessenen Gebäudehöhen, z.B. durch Anordnung von Nichtvollgeschossen als Tiefparterre (Souterrain) entstehen können. Die zulässigen Oberkanten der Gebäude werden in Abhängigkeit von den zulässigen Dachformen differenziert festgesetzt. Es erfolgt eine Unterscheidung zwischen dem Flachdach und dem mit 9° flach geneigten Pultdach sowie den geneigten Dachformen des Satteldachs und des Zeltdachs.

In der textlichen Festsetzung § 2 des Bebauungsplanes wird die Oberkante des Gebäudes für die zulässigen Dachformen des Satteldaches, des Zeltdachs, des Pultdaches und des Flachdaches genau bestimmt (siehe Abbildung). Als Oberkante beim Satteldach und beim Zeltdach gilt die Firsthöhe bzw. der Firstpunkt. Als Oberkante gilt bei Flachdächern die Attikahöhe des jeweils obersten Geschosses (Voll- oder Nichtvollgeschoss) und bei Pultdächern der Schnittpunkt des aufsteigenden Mauerwerks des Voll- oder Nichtvollgeschosses mit der äußeren Dachhaut am Hochpunkt des Daches.



Die getroffenen Höhenfestsetzungen gewährleisten somit eine harmonische Einfügung in den Maßstab der Umgebungsbebauung.

7. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im Plangebiet werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Gebäude und Gebäudeteile dürfen die Baugrenze nicht überschreiten. Hiervon ausgenommen ist die Anlage von Terrassen und Terrassenüberdachungen. Diese dürfen die rückwärtigen Baugrenzen überschreiten. Da die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet in unterschiedlicher Bautiefe festgesetzt sind, erfolgt hierzu eine differenzierte Festsetzung. Die unter § 4 der textlichen Festsetzungen getroffenen Regelungen erlauben eine maximale Tiefe des Gebäudes einschließlich der Terrassen und Terrassenüberdachungen von 15,00 m. Die Terrassen bzw. die zulässigen Überschreitungen der Baugrenzen für die Anlage von Terrassen beziehen sich jeweils auf die nach Süden/Südosten ausgerichteten Baugrenzen. Hiervon abweichend wird für die beiden Baufelder nördlich der Planstraße 1 eine Ausrichtung nach Norden ermöglicht. Für die beiden Baufelder im WA1-Gebiet westlich der Planstraße 4 sowie für das Baufeld nordöstlich der Planstraße 2 im WA1-Gebiet wird eine Überschreitung der Baugrenzen ausgeschlossen, da die überbaubaren Grundstücksflächen hier bereits eine Bautiefe von 15,00 m haben.

Somit ist gewährleistet, dass Gebäude einschließlich der Terrassen und Terrassenüberdachungen im gesamten Plangebiet eine Bautiefe von maximal 15 m nicht überschreiten. Für das westlich der Planstraße 4 gelegene Teilgebiet WA1 erfolgt eine gesonderte Regelung. Da aufgrund der schmalen Parzellenstruktur die Anlegung einer Terrasse mit Überdachung rückwärtig in westliche Richtung nicht möglich ist, wird hier eine Überschreitung der Baugrenze für Terrassen / Terrassenüberdachung um 3,0 m in südliche Richtung ermöglicht.

In den WA1-Gebieten am westlichen und östlichen Rand des Plangebietes werden die überbaubaren Grundstücksflächen grundstücks- bzw. gebäudebezogen als Einzelbaufelder festgesetzt, um das in der Abb. 4 dargestellte städtebauliche Konzept planungsrechtlich zu sichern.

In den WA2- und WA3-Gebieten hingegen werden zusammenhängende Baufelder gebildet, um bei Einzel-, Doppel- oder Reihenhausbebauung einen entsprechenden Spielraum bei der Grundstücksaufteilung zu ermöglichen. Die überbaubaren Flächen in Breite und Tiefe gewährleisten jedoch auch hier die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts.

Für das gesamte Baugebiet wird entsprechend der Umgebungsbebauung und dem städtebaulichen Entwurfskonzept die Zulässigkeit von Einzelhäusern, Doppelhäusern oder Hausgruppen fetsgesetzt. Wie bereits dargelegt erfolgt eine Differenzierung der offenen Bauweise, dass in den WA1-Gebieten ausschließlich Einzelhäuser, in den WA2-Gebieten Einzel- und Doppelhäuser und in den WA3-Gebieten Hausgruppen zulässig sind.

8. Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze

Zur Herstellung einer städtebaulichen Ordnung in den Allgemeinen Wohngebieten sind Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen und der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB gesondert hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

In den Wohngebieten WA1 und WA2, in denen das städtebauliche Konzept die Errichtung von Einzel- sowie Einzel- und Doppelhäusern vorsieht, erlauben die überbaubaren Grundstücksflächen die Unterbringung von Garagen oder Carports innerhalb dieser Baufelder. Durch eine gesonderte Festsetzung von Flächen für Stellplätze / Garagen findet teils eine Ergänzung statt, um für alle Grundstücke eine sinnvolle Unterbringung des ruhenden Verkehrs zu ermöglichen. In den beiden WA3-Gebieten mit geplanter Reihenhausbebauung wird zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenzugewandter Baugrenze die Unterbringung von Stellplätzen durch die gesonderte Festsetzung von Flächen für Stellplätze ermöglicht. Separate Garagen sind hier aufgrund der beengten Platzverhältnisse und aus stadtgestalterischen Gründen unzulässig; eine Unterbringung wäre allerdings innerhalb der überbaubaren Fläche möglich, z.B. bei Wahl eines Reihenhaustyps mit integrierter Garage.

Im mittleren Abschnitt des WA2-Gebiets ist die Grundstückserschließung über eine private Zuwegung auf der Nordseite der Baugrundstücke vorgesehen. Im Zufahrtsbereich zu dieser Privaterschließung ist eine gemeinschaftliche Aufstellfläche für Müllbehälter (GMü) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB für das südöstlich dieser Fläche gelegene Baufeld festgesetzt. Die Festsetzung dieser GMü-Fläche ist erforderlich, da ein Wenden des Müllfahrzeugs im Bereich des Privatwegs nicht möglich sein würde und ein Rückwärtsfahren von Fahrzeugen der Müllentsorgung über längere Strecken nach den Unfallverhütungsvorschriften nicht zulässig ist.

Zur Vermeidung eines Übermaßes an baulichen Nebenanlagen, welche das Ortsbild als auch die Aufenthalts- und Gestaltqualität der Frei- und Gartenbereiche beeinträchtigen würde, wird deren Zulässigkeit begrenzt. Zulässig ist in den WA1- und WA2-Gebieten mit der Einzel- und Doppelhausbebauung die Errichtung eines Garten-/Gerätehauses mit einer Grundfläche von maximal 9 m². Im WA3-Gebiet mit der geplanten Reihenhausbebauung auf kleineren Grundstücksflächen wird die Zulässigkeit eines Garten-/Gerätehauses auf 6 m² je Wohneinheit begrenzt, Es erfolgt hier der Bezug auf die Wohneinheit, da die Reihenhäuser voraussichtlich als Mieteinfamilienhäuser auf ungeteilter Grundstücksfläche realisiert werden.

9. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Das Quartier soll vornehmlich der Bereitstellung von Wohnraum im Einfamilienhausbereich dienen. Die Zulässigkeit einer zweiten Wohnung soll jedoch das Mehrgenerationenwohnen ermöglichen. Familien sollen für erwachsene Kinder oder eigene Eltern Einliegerwohnungen errichten können. Es wird daher für die Wohngebiete WA1 und WA2 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die Zulässigkeit von zwei Wohneinheiten je Gebäude eröffnet. Diese Festsetzung bildet eine in Ihrem Umfang ortsübliche, bedarfsgerechte Wohnnutzung. In den WA3-Gebieten mit der zulässigen Reihenhausbebauung hingegen wird je Gebäude nur eine Wohneinheit erlaubt. Aufgrund der flächensparenden Bauweise auf relativ kleinen Grundstücksflächen ist die Beschränkung auf eine Wohneinheit bei Reihenhäusern gerechtfertigt.

10. Öffentliche Grünflächen

Als unmittelbare Wohnfolgeeinrichtung wird im nördlichen Abschnitt des Plangebiets eine ca. 500 m² große Spielplatzfläche als öffentliche Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Dieses Angebot trägt wesentlich zur Attraktivität des Wohnquartiers für die hier angesprochene Zielgruppe der jungen Familien mit Kindern bei. Die Lage des Spielplatzes im Eingangsbereich des Wohnquartiers gewährleistet darüber hinaus auch für die Kinder und Bewohner der umliegenden Wohngebiete eine gute Erreichbarkeit.

11. Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen

11.1 Dachbegrünung

Um die ökologischen Auswirkungen der baulichen Inanspruchnahme zu minimieren, trifft der Bebauungsplan eine textliche Festsetzung als Pflanzmaßnahme gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB zur extensiven Begrünung der Flach- und Pultdächer. Durch die Errichtung einer Dachbegrünung entstehen gleichzeitig entwässerungstechnische und stadtklimatische Vorteile:

Die Teilverdunstung auf der dachbegrünten Fläche bewirkt Kühlungseffekte der Umgebungsluft im Sommer, was sich 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 zugutekommt. 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. Es ist eine mindestens 8 cm starke Magersubstratauflage vorzusehen, die den Abflussbeiwert C von höchstens 0,5 erzielt. Dieser erhöhte Abflussbeiwert verbessert die Retentionswirkung und führt zu einem verzögerten Niederschlagswasserabfluss.

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

11.2 Heckenpflanzung

Entlang der westlichen Plangebietsgrenze wird auf den Baugrundstücken eine Heckenpflanzung festgesetzt. Diese dient der Einbindung des Baugebiets in den Umgebungsbereich. Da westlich an das Plangebiet eine landwirtschaftliche Fläche anschließt, ist ein Pflanzabstand von mindestens 1,00 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten. Die aus standortgerechten Gehölzen bestehende Hecke soll eine Mindesthöhe von 1,50 haben, um die gewünschte eine räumliche Wirkung zu erzielen.

12. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

12.1 Ökologischer Ausgleich (externe ökologische Ausgleichsfläche)

Der durch die Planung verursachte Eingriff kann innerhalb des Plangebiets nicht ausgeglichen werden. Die nach der Bewertungsmethode der Stadt Dortmund durchgeführte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung führt in der Bewertung der Bestandssituation zu einem Gesamtbiotopwert von 192.566 Wertpunkten. In der Planungssituation ergibt sich ein Gesamtbiotopwert von 57.481 Wertpunkten. Die Bilanzierung weist somit ein Defizit von 135.085 Biotopwertpunkten auf. Gem. § 1a Abs. 3 BauGB können die erforderlichen Maßnahmen zum Ausgleich des Kompensationsdefizits auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Zur Kompensation dieses Eingriffs stehen zwei Maßnahmenflächen zur Verfügung:

- Eine Ackerfläche in der Gemarkung Kirchderne, Flur 2, Flurstück 198 (Derner Bahnstraße) in einer Größe von 8.951 m². Es erfolgt eine Umwandlung von Ackerland in extensives Grünland.
- Eine weitere Ackerfläche in der Gemarkung Kirchderne, Flur 3, Flurstücke 641 und 688 (Gentzweg) soll in einer Größe von ca. 4.235 m² in ein Feldgehölz mit dem Zweck einer Immissionsschutzpflanzung umgewandelt werden. Das Feldgehölz soll in einer Breite von ca. 15 m entlang der B 236 angelegt werden

Mit diesen beiden Ausgleichsmaßnahmen erfolgt eine Aufwertung der Flächen um +135.089 Biotopwertpunkte, so dass das Kompensationsdefizit vollständig ausgeglichen werden kann.

Die externe Ausgleichsfläche am Gentzweg ist bereits im Bebauungsplan De 102 als „Schutzfläche, zugleich Fläche für die Forstwirtschaft“ festgesetzt. Die geplante Anpflanzung mit einem Feldgehölz in einer Breite von ca. 15 m entlang der B 236 kann auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes De 102 umgesetzt werden. Auf die Festsetzung dieser Fläche als räumlich separierter Bestandteil des Bebauungsplanes Hö 282 kann daher verzichtet werden.

Die externe Ausgleichsfläche „Derner Bahnstraße“ hingegen wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Fläche und Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Die Maßnahmen besteht in der Umwandlung von Acker und Intensivgrünland in Extensivgrünland. Die Maßnahme dient der ökologischen Aufwertung unter Berücksichtigung der Vorgaben des Landschaftsplans.

Aktuell beginnt die Gewässerausbauplanung zur Entflechtung des Derner Bahngrabens. Diese Planung erfolgt in einem eigenständigen Planfeststellungsverfahren.

Eine Teilfläche des Flurstücks 198, Flur 2 der Gemarkung Kirchderne soll für die Trassierung des offenen Derner Bahngrabens, nach Abkopplung von der Mischwasserkanalisation, zur Anbindung an den Böckelbach in Anspruch genommen werden. Die Vorplanung sieht vor, den Derner Bahngraben offen entlang der östlichen und südlichen Flurstücksgrenzen zu führen. Für den Ausbau dieses Gewässerabschnittes wird ein Streifen in einer Breite von jeweils ca. 12 Meter benötigt. Mit Umsetzung dieser Planung wird voraussichtlich eine Teilfläche des Flurstückes von ca. 2.000 qm in Anspruch genommen. In dem Gewässerabschnitt sollten keine technischen Bauten angelegt werden, so dass das Gewässer in dem Bereich der Ausgleichsfläche nach dem Umbau einen natürlichen, unbefestigten Gewässerverlauf aufweist. Darüber hinaus sollte der Gewässerabschnitt offen gehalten werden, also ohne beschattende Gehölze. Die Details der Ausgestaltung werden im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens in Abstimmung mit den betroffenen Behörden festgelegt.

Mit der Umwandlung des geplanten extensiven Grünlandes zu einem Gewässer ergibt sich eine ökologische Aufwertung in diesem Teilbereich, daher wird mit Umsetzung der Maßnahme kein zusätzlicher ökologischer Ausgleich erforderlich. Da sich die Gewässerplanung noch im Anfangsstadium befindet, kann noch keine konkrete Abgrenzung erfolgen. Das gesamte Flurstück wird als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Das geplante Fließgewässer kann ohne ein zusätzliches Ausgleichserfordernis innerhalb der festgesetzten Fläche umgesetzt werden.

Die ökologischen Ausgleichsflächen verbleiben im Eigentum des Projektentwicklers. Die dauerhafte Funktionserfüllung wird über einen städtebaulichen Vertrag und grundbuchliche Eintragungen gesichert.

12.2 Minderung der Versiegelung

Zur Minderung der Auswirkungen von Versiegelungen auf das Grundwasserdargebot und den Niederschlagswasserabfluss erfolgt die Festsetzung, dass die privaten Stellplatzflächen in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten sind. Geeignet hierfür sind z.B. offenfugige Pflasterungen oder Rasengittersteine.

13. Gestalterische Festsetzungen

Wesentliche städtebauliche Gestaltungselemente werden bereits durch die oben dargelegten Festsetzungen der Geschossigkeit, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen bestimmt. Zusätzlich werden gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m § 89 BauO NRW getroffen. Diese beschränken sich auf wesentliche Gestaltungselemente, um Störungen des Straßen- und Ortsbildes zu vermeiden, welche als Verunstaltung aufgefasst werden würden. Gemäß § 9 Abs. 2 der BauO NRW sind Anlagen mit Ihrer Umgebung so in Einklang zu bringen, dass sie das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild nicht verunstalten oder deren beabsichtigte Gestaltung nicht stören. Diesem Ziel dienen die nachfolgend dargelegten gestalterischen Festsetzungen.

- Die Zahl der Vollgeschosse wird im gesamten Plangebiet auf die Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen begrenzt. Darüber hinaus kann ein drittes Geschoss als Nichtvollgeschoss realisiert werden. Nach den Bestimmungen der Landesbauordnung BauO NRW ist ein Nichtvollgeschoss dann gegeben, wenn die Grundfläche weniger

als drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses einnimmt. Bei geneigten Dächern liegt das Nichtvollgeschoss im ausbaufähigen Dachraum, das Erscheinungsbild des Gebäudes wird somit vom Betrachter als zweigeschossiges Gebäude wahrgenommen.

Bei der Ausbildung eines Nichtvollgeschosses bei Flachdächern oder Pultdächern hingegen kann sich im Erscheinungsbild eine Dreigeschossigkeit ergeben, da das Nichtvollgeschoss an drei Gebäudeseiten auf den Außenmauern der beiden darunter liegenden Vollgeschosse liegen darf. Die frühere Regelung der BauO NRW, dass ein Nichtvollgeschoss als Staffelgeschoss auszubilden ist, ist mit der Novellierung der BauO NRW 2018 entfallen.

Um den Eindruck einer nicht in die Umgebungsbebauung passenden Dreigeschossigkeit von Flachdach- oder Pultdachgebäuden zu vermeiden, wird daher die gestalterische Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, dass bei Ausbildung eines Nichtvollgeschosses auf einem Flachdach- oder Pultdachgebäude, dieses als Staffelgeschoss auszubilden ist. Das Staffelgeschoss muss allseitig um mind. 1,25 m von den Außenwänden des darunter liegenden Vollgeschosses zurückweichen.

- Die Dachlandschaft eines Baugebietes stellt ein wesentliches ortsbildprägendes Element dar. Dementsprechend werden im Bebauungsplan Vorgaben zur Dachform und zur zulässigen Dachneigung getroffen. In den WA1- und WA2-Gebieten mit geplanten Einfamilienhäusern als Einzel- und Doppelhäuser werden als Dachform das klassische Satteldach und das Zeltdach als zulässige Dachform bestimmt, die in Verbindung und Abhängigkeit zu den festgesetzten zulässigen Oberkanten der Gebäude für Sattel- und Zeltdächer und der maximal zulässigen Dachneigung stehen. Das Flachdach und in untergeordnetem Umfang das Pultdach haben in der jüngeren Vergangenheit ebenfalls als bevorzugter Gebäudetyp Eingang in die Wohngebiete gefunden. Dementsprechend werden auch das Flachdach und das Pultdach als zulässige Dachform in den WA1- und WA2-Gebieten festgesetzt. In den beiden Teilgebieten WA3 mit geplanten Hausgruppen wird das Zeltdach als für diese Bauform ungeeignete Dachform ausgeschlossen.
- Die zulässigen Dachneigungen von 40° und 30° bei Sattel- bzw. Zeltdächern entsprechen der Dachlandschaft der Bestandsbebauung im Umgebungsbereich. Die zulässige Dachneigung des Pultdaches wird auf 9° begrenzt, um unangemessene Wandhöhen auf der Firstlinienseite des Gebäudes zu vermeiden.
- Ergänzend zu den zulässigen Dachformen und Dachneigungen werden Regelungen zur Zulässigkeit von Dachaufbauten und Dacheinschnitten getroffen. Für Flachdächer und Pultdächer sowie das Zeltdach werden Dachaufbauten ausgeschlossen, da diese mit der Grundform dieser Dachformen nicht in Übereinstimmung zu bringen sind. Beim Satteldach hingegen können Dachaufbauten, also Gauben oder Zwerchgiebel gestalterisch angemessen in die Dachform integriert werden. Gleiches gilt für Dacheinschnitte in Form von Dachloggien. Zur Vermeidung eines Übermaßes an Dachaufbauten oder Dacheinschnitten, welche die Grundform des Satteldaches überformen würden, werden die Zulässigkeit von Dachaufbauten und Dacheinschnitten auf maximal die Hälfte der Gebäudelänge der jeweiligen Gebäudeseite begrenzt.

  Um die Möglichkeit der solarenergetischen Nutzung nicht zu verhindern, wird ergänzend bestimmt, dass Solaranlagen auf den Dachflächen nicht als Dachaufbauten im Sinne dieser Vorschrift gelten.
- Vorgärten und Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum bestimmen in erheblichem Maße das Orts- und Straßenbild der Wohnsiedlung. Um den öffentlichen Straßenraum nicht durch eine Vielzahl unterschiedlicher Grundstückseinfriedungen (Zäune und Mauern unterschiedlichster Materialien und Ausführungen) in seiner ein-

heitlichen Gestaltwirkung zu stören, wird festgelegt, dass Einfriedungen der Grundstücke gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche ausschließlich mit Schnitthecken bis zu einer Höhe von max. 1,30 m zulässig sind. Zäune sind nur zulässig, wenn sie hinter der Heckenpflanzung erstellt werden und die Höhe der Hecke nicht überragen. In den Terrassenbereichen sind seitliche, geschlossene Einfriedungen zum Zweck des Sichtschutzes zulässig. Zur Vermeidung unangemessen langer und hoher Einfriedungen zu den benachbarten Grundstücken bzw. Wohnungen erfolgt eine Begrenzung der zulässigen Höhe auf max. 2 m und eine Begrenzung der Länge auf max. 4 m, gemessen senkrecht von der hinteren Gebäudekante.

- Es ist eine zunehmende Tendenz sowohl in Neubau- als auch in Bestandsgebieten zu beobachten, dass Vorgärten aus vermeintlichen Praktikabilitätsgesichtspunkten eines geringeren Pflegeaufwandes nicht mehr gärtnerisch gestaltet, sondern durch Stein-, Schotter- und Kiesschüttungen (vielfach mit darunter liegender Teichfolie) abgedeckt werden. Neben den negativen umweltrelevanten Begleiterscheinungen (Aufheizung, Niederschlagswasserabfluss bei Verwendung von zusätzlichen Folienabdeckungen), führt dies auch zu einer negativen Veränderung des städtebaulichen Erscheinungsbildes. Grün als wichtiges Gestaltungselement des Straßenraumes und des Siedlungscharakters tritt in den Hintergrund und Baumaterialien bestimmen als dominierendes Element das Siedlungsbild. Es wird daher die Festsetzung getroffen, dass die Vorgärten und nicht überbauten Grundstücksflächen vollständig mit bodendeckender Vegetation zu begrünen sind. Hiervon ausgenommen sind lediglich der Bereich der Garagenzufahrt und die fußläufige Zuwegung zum Hauseingang sowie die Standflächen für Müllbehälter und Fahrradabstellplätze. Explizit wird festgesetzt, dass die Anlage von nichtbepflanzten Schottergärten unzulässig ist.
- Da jeder Haushalt bzw. jedes Einzelgebäude über mehrere Abfall- und Recyclingbehälter (graue, blaue, gelbe und braune Tonne) verfügt und diese in der Regel in der Nähe des Straßenraumes bzw. dem Vorgartenbereich aufgestellt werden, ist eine geordnete Unterbringung zur Vermeidung eines desolaten Straßenbildes erforderlich. Es wird daher festgesetzt, dass außerhalb des Gebäudes aufgestellte Abfallbehälter durch Heckenpflanzungen oder durch eine Konstruktion unter Verwendung von Rank- und Kletterpflanzen dauerhaft einzugrünen sind. Dies gilt auch für Gemeinschaftsmüllanlagen, deren Wirkung auf den Straßenraum noch erheblicher ist als einzelne Abfallbehälter.
- Die solarenergetische Nutzung in Form von Photovoltaikanlagen stellt einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz dar. Gleichzeitig sind diese Anlagen aber auch prägend für das Ortsbild. Es wird daher bestimmt, dass die Anlagen auf geneigten Dächern nur liegend (keine Aufständerung) angebracht werden dürfen, um die Dachfläche nicht zu überformen. Bei Flachdächern müssen die Anlagen mit Aufständerung einen Abstand entsprechend ihrer Höhe zur Attika einhalten, um auch hier die Grundform des Baukörpers nicht zu beeinträchtigen.

Ziel der vorstehenden gestalterischen Festsetzungen ist eine konzeptionell abgestimmte Gestaltung und Maßstäblichkeit der Bebauung und die Einbindung in den Siedlungsbestand. Die Festsetzungen setzen damit ortsübliche Rahmenbedingungen, die ausreichenden Spielraum für individuelle Gestaltungswünsche lassen.

14. Verkehrserschließung

Externe Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Wohngebiets erfolgt ausschließlich über eine Anbindung an die Höchstener Straße. Eine alternative Erschließungsmöglichkeit über den Sommer-

bergweg ist generell über das als Zuwegung ausgebildete Flurstück 1366 möglich. Diese ursprünglich angedachte Erschließungsmöglichkeit wurde jedoch aufgegeben, um eine zusätzliche Verkehrsbelastung des Sommerbergwegs mit den damit einhergehenden Auswirkungen zu vermeiden.

Zur Beurteilung der Verkehrssituation wurde eine verkehrsgutachterliche Untersuchung durchgeführt.[1] Die bestehende Verkehrssituation an den relevanten Knotenpunkten wurde am Donnerstag, den 15.02.2018 durch Verkehrszählung jeweils in den Zeiträumen zwischen 6.00 und 10.00 Uhr am Morgen sowie zwischen 15.00 und 19.00 Uhr am Nachmittag erfasst. Nachfolgende relevante Knotenpunkte wurden in der Verkehrszählung erfasst:

- KP 4: Höchstener Straße / Stuchteystraße, mit einem Verkehrsaufkommen von 649 Kfz/h in der Morgenspitzenstunde und 677 Kfz/h in der Nachmittagsspitzenstunde,
- KP 5: Höchstener Straße / Waldstraße mit einem Verkehrsaufkommen von 421 Kfz/h in der Morgenspitzenstunde und 425 Kfz/h in der Nachmittagsspitzenstunde.

Mit der Realisierung des geplanten Wohnquartiers wird sich das Verkehrsaufkommen zwangsläufig erhöhen. Unter der Annahme von 40 zusätzlichen Wohneinheiten im Plangebiet (Höchstwert der in Kpt. 5 genannten Spanne voraussichtlicher neuer Wohneinheiten) wird unter Berücksichtigung des Einwohner-, Besuchs- und Güterverkehrs insgesamt folgendes tägliches Verkehrsaufkommen (jeweils Summe aus Quell- und Zielverkehr) erwartet:

- Einwohnerverkehr: 124 Kfz-Fahrten/Tag
- Besucherverkehr: 25 Kfz-Fahrten/Tag
- Güterverkehr: 6 Kfz-Fahrten/Tag

Es ist somit mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von 155 Kfz-Fahrten/Tag insgesamt im Quell- und Zielverkehr zu rechnen. Unter Berücksichtigung der Tagesganglinien ergeben sich in den beiden Spitzenstunden nur moderate Erhöhungen des Verkehrsaufkommens an den beiden Knotenpunkten.

Im Prognose-Planfall erhöhen sich die Belastungen an den beiden Knotenpunkten 4 und 5 gegenüber dem Analysefall nur geringfügig.

- KP 4: Höchstener Straße / Stuchteystraße, mit einem Verkehrsaufkommen von 654 Kfz/h in der Morgenspitzenstunde und 681 Kfz/h in der Nachmittagsspitzenstunde,
- KP 5: Höchstener Straße / Waldstraße mit einem Verkehrsaufkommen von 425 Kfz/h in der Morgenspitzenstunde und 429 Kfz/h in der Nachmittagsspitzenstunde.

Die Ergebnisse zeigen, dass im Prognose-Planfall sowohl in der Morgenspitzenstunde als auch in der Nachmittagsspitzenstunde an beiden Knotenpunkten eine sehr gute Qualität des Verkehrsablaufs (QSV A) erreicht wird. Dies gilt auch für den neu auszubildenden Knotenpunkt der Höchstener Straße mit der Erschließungsstraße des Plangebiets, der ebenfalls eine sehr gute Qualität des Verkehrsablaufs (QSV A) erreicht.

Insgesamt ist daher festzustellen, dass die verkehrliche Erschließung des Plangebiets gesichert ist und im umgebenden Verkehrsnetz durch das Zusatzverkehrsaufkommen keine Einbußen der Verkehrsqualität und des Verkehrsablaufs auftreten.

---

[1] Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH: Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan „Hö 282 – nördlich Sommerbergweg“ in Dortmund, Bochum, 20. Dezember 2019

Interne Verkehrserschließung / Parken

Die interne Erschließung des Plangebiets erfolgt aus nördlicher Richtung über einen Anschluss an die Höchstener Straße. Innerhalb des Wohnquartiers werden die Baugrundstücke über eine Ringerschließung an die öffentliche Verkehrsfläche angebunden. Die Straßenquerschnitte und Radienausbildungen sind entsprechend für Feuerwehr und Müllabfuhr dimensioniert. Die als Mischverkehrsfläche auszubildende Erschließungsstraße erhält einen Querschnitt von 5,5 m, abschnittsweise von 6,0 m. Der anbaufrei geführte Straßenabschnitt zwischen der Höchstener Straße und der gebietsinternen Planstraße wird mit einem Querschnitt von 7,0 m ausgebildet.

Innerhalb sowie westlich der Ringerschließung sind zwei untergeordnete Privatstraßen geplant, so dass – unter Berücksichtigung der angedachten Parzellierung – alle Baugrundstücke erschlossen werden können. Im mittleren Abschnitt des WA2-Gebiets ist die Grundstückserschließung über eine private Zuwegung auf der Nordseite der Baugrundstücke vorgesehen, um die im Süden liegende Gartenzone nicht durch Zufahrten zu beeinträchtigen. Hier wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt. Die gleiche Festsetzung wird auch für die südwestliche Teilfläche des WA2-Gebiets zur Sicherstellung der Grundstückserschließung getroffen.

Der Stellplatzbedarf ist grundsätzlich auf den jeweiligen Baugrundstücken unterzubringen. Stellplätze und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den gesondert festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB zulässig. Gemäß Anlage 1 zur Stellplatzsatzung der Stadt Dortmund sind bei Ein- und Zweifamilienhäusern 1,5 Stellplätze je Wohneinheit unterzubringen. Für die beiden Teilgebiete WA3 wird durch örtliche Bauvorschrift nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW bestimmt, dass je Wohneinheit 1 Stellplatz anzulegen ist, da die Hausgruppen im WA 3 im öffentlich geförderten Wohnungsbau errichtet werden. Ein Stellplatzschlüssel von 1St/WE wird im WA 3 für sachgerecht bewertet. In den Bebauungsplan wird daher die Festsetzung aufgenommen, dass in den beiden Wohngebieten WA3 je Wohneinheit 1 Stellplatz zu errichten ist.

Zusätzlich zu den auf den Privatgrundstücken nachzuweisenden Stellflächen werden im öffentlichen Straßenraum öffentliche Parkplatzflächen (Besucherparkplätze) angeordnet. Es sind insgesamt 12 Parkplätze als Längsparkplätze, tlw. in Kombination mit einem Baumstandort im Straßenraum vorgesehen. Die genaue Lage dieser Parkplätze ist u.a. von den späteren Grundstückszufahrten abhängig, so dass diese lediglich hinweislich im Plan dargestellt sind. Die Vorhaltung von 12 öffentlichen Parkplätzen entspricht bei insgesamt voraussichtlich 40 geplanten Wohneinheiten einem Anteil von 30 % und entspricht somit einer ausreichenden Bedarfsdeckung.

15. Immissionen

Zur Beurteilung der Geräuschimmissionssituation im Plangebiet und dem Umgebungsbereich wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.[2] Untersucht wurden die Geräuschimmissionen durch Verkehrslärm. Das Plangebiet ist erkennbar nicht von Geräuscheinwirkungen gewerblich-industrieller Anlagen oder von Sport- und Freizeitanlagen betroffen.

[2] Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Hö 282 – nördlich Sommerbergweg“ in Dortmund, Bochum, 02. Juni 2021

Durch das vorstehend dargelegte planbedingte Zusatzverkehrsaufkommen kann eine Erhöhung der Geräuschimmissionen auf der Höchstener Straße nicht ausgeschlossen werden. Die durchgeführten Berechnungen der Beurteilungspegel an insgesamt 14 Immissionsorten der Höchstener Straße im Abschnitt zwischen der Untermarkstraße im Westen und der Waldstraße im Osten zeigen im Vergleich der Bestandssituation (Prognose-Nullfall) mit dem Prognose-Planfall unter Berücksichtigung des planbedingten Zusatzverkehrsaufkommens nur marginale Veränderungen der Immissionssituation auf. Rechnerisch ergeben sich durch den planbedingten Zusatzverkehr Pegelerhöhungen im Prognose-Planfall gegenüber dem Prognose-Nullfall von max. 0,2 dB(A). Die Beurteilungspegel an den untersuchten Immissionsorten weisen in der Bestandssituation Werte bis maximal 66 dB(A) tags und 58 dB(A) nachts auf. Die Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau für Allgemeine Wohngebiete WA von 55/45 dB(A) tags/nachts können somit bereits in der Bestandssituation an dieser Hauptverkehrsstraße erwartungsgemäß nicht eingehalten werden. Die dargelegte geringfügige – vom menschlichen Gehörsinn nicht wahrnehmbare – Pegelerhöhung führt zu keiner veränderten Immissionssituation im Umfeld des Plangebiets. Eine unzumutbare Beeinträchtigung der Wohnverhältnisse durch verkehrsbedingte Geräuschimmissionen ist nicht erkennbar, da die Beurteilungspegel deutlich unterhalb der kritischen Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 70/60 dB(A) tags/nachts liegen.

Durch den Neubau der Erschließungsstraße mit Anbindung an die Höchstener Straße sind deren Auswirkungen durch Verkehrsgeräusche auf die Umgebungsbebauung nach der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) zu beurteilen. Durch den Straßenneubau kann sich eine Betroffenheit für die Wohngebäude Höchstener Straße 71 und 77 ergeben. Die durchgeführten Berechnungen zeigen höchste Beurteilungspegel von 41/32 dB(A) tags/nachts am Wohngebäude Höchstener Straße 77 auf. Damit wird der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 59 dB(A) im Tageszeitraum und 49 dB(A) im Nachtzeitraum deutlich eingehalten. Ein Anspruch auf Schallschutz im Sinne der 16. BImSchV besteht somit nicht.

Auch innerhalb des Plangebiets sind keine verkehrsbedingten Geräuscheinwirkungen zu erwarten, die die Wohnsituation beeinträchtigen könnten. Die höchsten zu erwartenden verkehrsbedingten Geräuscheinwirkungen liegen mit berechneten Beurteilungspegeln von 50/41 dB(A) tags/nachts unterhalb der Orientierungswerte der DIN 18005 von 55/45 dB(A). Festsetzungen zum baulichen Schallschutz werden somit nicht erforderlich.

Am östlichen Rand des Plangebiets liegen die Werte tags im Norden bei max. 50 dB(A), nach Süden nehmen die Werte auf deutlich unter 45 dB(A) ab. Nachts liegen die Pegelwerte im Nordosten bei ca. 40 dB(A) und nehmen im Südosten auf unter 35 dB(A) ab. Somit ist zu erwarten, dass der Orientierungswert für WR-Gebiete von 50/40 dB(A) tags/nachts an den östlich benachbarten Wohngebäuden Verbindungsweg Nr. 6 – 10 eingehalten wird.

Insgesamt ist somit festzustellen, dass keine relevanten Verkehrslärmimmissionen auf das Plangebiet einwirken. Ebenso wenig werden durch das planbedingte Zusatzverkehrsaufkommen kritische Erhöhungen der Beurteilungspegel an der Bestandsbebauung im Umfeld des Plangebietes ausgelöst.

16. Ver- und Entsorgung

16.1 Entwässerung

Zur Entwässerung des geplanten Wohngebiets ist entsprechend dem Trennerlass ein Trennsystem vorgesehen. Hierzu wurde eine erschließungstechnische Fachplanung erstellt.[3]

Gem. § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Die Möglichkeit der Einleitung in einen Regenwasserkanal ohne Vermischung mit Schmutzwasser ist nicht gegeben, da in der Höchstener Straße lediglich ein Mischwasserkanal (MW-Kanal) liegt. Ebenso besteht nicht die Möglichkeit der Einleitung des Niederschlagswassers in ein Gewässer. Es wurden daher die Möglichkeiten der Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet untersucht.[4] Die anstehenden Löss- und Decklehme weisen einen bindigen Charakter und aufgrund ihrer feinkörnigen Zusammensetzung eine nur sehr schwache Wasserdurchlässigkeit auf, so dass sie als nicht versickerungsfähig einzustufen sind. Ergänzend wurde die Versickerungsmöglichkeit in der unter der Deckschicht anstehenden Verwitterungszone des Festgesteins durch Versickerungsversuche überprüft. Die hierbei festgestellten Wasserdurchlässigkeitsbeiwerte lassen ebenfalls die Schlussfolgerung zu, dass der anstehende Untergrund nicht für Anlagen mit einer vollständigen Versickerung von Niederschlagswasser geeignet ist. Es wird daher die gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers aus dem Plangebiet mit Anschluss an den in der Höchstener Straße gelegenen MW-Kanal erforderlich.

Aufgrund der bereits aufgezeigten Hangneigung des Geländes mit dem Geländetiefpunkt im Nordwesten ist eine Entwässerung des gesamten Plangebiets zum MW-Kanal in der Höchstener Straße im Freispiegelgefälle nicht möglich. Die Entwässerungsplanung folgt daher dem Grundsatz, die höher gelegenen Flächen des Plangebiets im Freispiegelgefälle mit Rückhaltung und Drosselabfluss (die zulässige Einleitungsmenge beträgt 5 bis 10 l/s für das abzuleitende Niederschlagswasser) zur Höchstener Straße zu führen, während die tiefer gelegenen Flächen im nordwestlichen Bereich des Plangebiets mittels Rückhalteeinrichtungen und Pumpen zu entwässern sind. Eine Anhebung des nordwestlichen Geländeabschnitts, so dass auch dieser Gebietsteil im Freispiegelgefälle entwässern könnte, wäre mit erheblichen Geländeaufschüttungen verbunden, die unter Beachtung der Umgebungssituation städtebaulich nicht vertretbar wären.

Das Entwässerungskonzept sieht daher entsprechend der aufgezeigten Rahmenbedingungen vor, dass das auf den privaten Grundstücken auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser und Schmutzwasser den in den öffentlichen Verkehrsflächen liegenden Schmutz- und Regenwasserkanälen zugeleitet wird. Die östlichen und südöstlichen Teilflächen des Plangebiets entwässern direkt im Freispiegelgefälle zum Übergabepunkt der Schmutzwasserableitung bzw. das Niederschlagswasser in die unterhalb der Spielplatzfläche liegenden Rigolen im Norden des Plangebiets (RRR Nord). Von hier erfolgt die gedros-

---

[3] Taberg Ingenieure GmbH: Öffentliche Erschließung Straßen- und Kanalanlagen Bebauungsplan Hö 282 – nördlich Sommerbergweg in Dortmund – Erschließungskonzept zur städtebaulichen Planung, Lünen, 24. Juli 2018. Sowie: Taberg Ingenieure GmbH: Bebauungsplan Hö 282 – nördlich Sommerbergweg in Dortmund. Überarbeiteter städtebaulicher Entwurf (Stand Nov 2021). Anpassung des Erschließungskonzeptes (öffentl. Straßen- und Kanalanlagen), Lünen, 23.11.2021.

[4] Taberg Ingenieure GmbH: Bebauungsplan Hö 282 – nördlich Sommerbergweg in Dortmund. Geotechnische Untersuchungsbericht, Lünen, 12.04.2018 sowie Ergänzungsergebnisse Versickerungsuntersuchung. Email v. 03.07.2018

selte Einleitung mit im Mittel 4,5 l/s in den neuen RW-Kanal in der Haupterschließungszufahrt zur Höchstener Straße.

Die tiefer liegenden westlichen Abschnitte des Plangebiets leiten das Schmutz- und Regenwasser zunächst dem nordwestlich angeordneten Becken- und Pumpenstandort zu. Das Becken für die Aufnahme des Niederschlagswassers hat ein Einstauvolumen von ca. 400m³ und weist eine Beckentiefe von 2,35 m auf. Die Beckensohle liegt auf 205,25 m ü. NHN, die Beckenkrone auf 207,60 m ü. NHN. Der Beckenüberlauf wird auf ein Maß von 207,50 m ü. NHN festgelegt. Die Weiterleitung des Niederschlagswassers und des Schmutzwassers erfolgt mittels zweier Pumpenanlagen (getrennt für Regen- und Schmutzwasser) in Druckrohrleitungen zum nördlichen Übergabepunkt. Auch hier erfolgt eine Drosselung des Niederschlagswasserabflusses mit im Mittel 4,5 l/s in den neuen RW-Kanal in der Haupterschließungszufahrt zur Höchstener Straße.

Zudem sind die Flächen der nördlich gelegenen Haupterschließungszufahrt ebenfalls in gedrosselter Form zu entwässern. Die Oberflächenabflüsse der Straße werden hier dem angrenzenden Grünstreifen, in welchem kaskadierende Rückhaltemulden vorgesehen werden, zugeführt. Aus dem nördlichsten Becken erfolgt die gedrosselte Einleitung (hier: Drosselabfluss ca. 1 l/s) in den neuen RW-Kanal.

Insgesamt wird die RW-Einleitung mittels der Drosselabflüsse somit auf ca. 10 l/s beschränkt.

Das nordwestliche Regenrückhaltebecken sowie die kaskadierenden Rückhaltemulden nordöstlich der Planstraße A werden gem. § 9 Abs. 1 Nr.14 BauGB als Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser in dem benötigten Flächenumfang festgesetzt. Die Rückhaltung des Niederschlagswassers aus den östlichen (höher liegenden) Teilflächen des Plangebiets erfolgt über eine unterirdische Regenwasserrückhaltung in Form von flächig unter dem Spielplatzbereich angeordneten Rigolenkörpern. Für die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz wird daher ergänzend ein Leitungsrecht gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zugunsten der Stadtentwässerung Dortmund festgesetzt.

Im zentralen Bereich des Plangebiets wird eine von Süd nach Nord führende RW-Kanaltrasse angelegt. Diese führt das Niederschlagswasser der südöstlichen Teilfläche dem unterirdischen Rückhalteraum (Rigolen) im Bereich des Spielplatzes zu. Von dort erfolgt die gedrosselte Ableitung in den MW-Kanal in der Höchstener Straße. Die Kanaltrasse wird daher in einer Breite von 4,0 m als Fläche für die Abwasserbeseitigung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB festgesetzt.

16.2 Überflutungsschutz

Im Überflutungsfall bei extremen Starkregenereignissen werden die Niederschlagswassermengen der östlichen / südöstlichen Teilflächen über die Straßen und die zentrale Kanaltrasse direkt in Richtung Höchstener Straße bzw. die nördliche Regenrückhaltung abgeleitet. Die Höchstener Straße dient im weiteren Verlauf als äußerer Notfließweg.

Im Abschnitt der westlichen Teilfläche existiert kein äußerer Notfließweg. Das RRB Nordwest wird daher auf ein 100jährliches Regenereignis bemessen, so dass es temporäre Überflutungswassermengen, die über die öffentlichen Straßenflächen dem RRB zugeleitet werden, sicher aufnehmen und verzögert über die RW-Pumpen abführen kann.

16.3 Versorgung des Plangebiets

Die Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie und Wasser kann durch den örtlichen Versorger DONETZ durch Anschluss an bestehende Versorgungsnetze im Sommerbergweg und in der Höchstener Straße sichergestellt werden. Die Gewinnung elektrischer Energie kann auch über die Installation von Photovoltaik-Anlagen auf den Dachflächen erfolgen.

Die Wärmegewinnung orientiert sich an den CO2-Minderungszielen der Stadt Dortmund. Diese werden durch den Einsatz CO2-freier Energieträger wie z.B. Erd- und Luftwärmepumpen und Solarthermie erreicht.

Um Beeinträchtigungen des Ortsbilds durch oberirdische Leitungen zu vermeiden, ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass Ver- und Entsorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen sind. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Entwässerung, um die oberflächennahe Ableitung von Regenwasser zu ermöglichen.

17. Umweltbelange

Die im Bebauungsplanverfahren zu erfassenden Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 sowie § 1a BauGB sind gem. § 2 Abs. 3 BauGB als Abwägungsmaterial zu ermitteln und zu bewerten. Dies erfolgt in einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben sowie zu bewerten sind. Gem. § 2a BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

17.1 Umweltbericht

Der Umweltbericht zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde als Teil B der Begründung vom Büro Kuhlmann und Stucht erstellt. Er beinhaltet u.a. Karten zum Untersuchungsraum der Umweltprüfung, zum Bestand sowie zur Planung, eine Bestandsaufnahme sowie eine Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die sich an den Schutzgütern des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB orientiert: Menschen, Pflanzen und Tiere, Boden und Wasser, Fläche, Klima und Luft, Landschaftsbild / Ortsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander.

Die Bestandswertigkeit, die Auswirkungen der Planung auf die vorgenannten Schutzgüter sowie die Schutzmaßnahmen werden im Umweltbericht wie folgt beurteilt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Hö 282 werden Beeinträchtigungen fast aller Schutzgüter hervorgerufen. Dies ist vor allem dadurch bedingt, dass eine momentan weitgehend unversiegelte Fläche einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt und daher in großen Teilen bebaut und versiegelt werden soll. Das Plangebiet weist insgesamt eine allgemeine Bedeutung für die einzelnen Schutzgüter auf, mit Ausnahme des Schutzguts Boden, dem aufgrund der schutzwürdigen Braunerden eine besondere Bedeutung zukommt.

Für das Schutzgut **Mensch** erfährt der Geltungsbereich des B-Plans in Bezug auf die Wohn- und Erholungsfunktion eine Aufwertung durch die Schaffung neuen Wohnraums und der Anlage von Grünflächen (Spielplatz), die auch von den umliegenden Siedlungsbereichen genutzt werden können.

Die vorhandenen **Biotoptypen** im Geltungsbereich weisen insgesamt eher eine geringe Wertigkeit auf. Größtenteils gehen landwirtschaftlich genutzte Flächen und Gartenflächen verloren, die für die **Tierwelt** als Fortpflanzungs- und Ruhestätte eine geringe Bedeutung aufweisen. Nach Umsetzung des Bebauungsplans entstehen neue Gärten und Grünflächen, die das Potenzial bieten, zumindest langfristig gleichwertige Biotopstrukturen zu schaffen.

Die Überplanung der 1,9 ha großen **Fläche** entspricht dem Ziel der städtebaulichen Innenentwicklung und ist zudem aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt, der eine Wohnbaufläche darstellt. Planbedingte erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche sind nicht gegeben.

Ca. 1,1 ha **Boden** werden für die Wohnbebauung und Verkehrsflächen versiegelt, sodass natürlich gewachsener Boden verloren geht, der aufgrund der sehr hohen Funktionserfüllung bezüglich der Regler- und Pufferfunktion / natürlichen Bodenfruchtbarkeit als schutzwürdig einzustufen ist.

Im Geltungsbereich des B-Plans sind keine **Oberflächengewässer** vorhanden. Die Neuversiegelung führt zu einer Verringerung der **Grundwasser**neubildung. Unter Berücksichtigung der weiterhin nicht versiegelten Flächen im Plangebiet (Gärten, Vorgärten, öffentliche Grünfläche, Regenrückhaltebecken) und der schlechten Versickerungsfähigkeit des Bodens wird die Verringerung der Grundwasserneubildung und die Betroffenheit des Grundwasserkörpers als unerheblich eingestuft.

Durch den Verlust von Freiflächen gehen stadtklimatische **Klima**funktionen und Austauschvorgänge verloren. Durch die Bebauung wird sich der Umgebung entsprechend Vorstadtklima einstellen. Aufgrund der aufgelockerten Bauweise und dem hohen Anteil an Grünstrukturen ist in diesen Bereichen von nur einer geringen bis mäßigen Änderung der Klimaelemente gegenüber dem Freiland auszugehen. Insgesamt sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen hinsichtlich stadtklimatisch bedeutsamer Klimafunktionen und Austauschvorgänge zu erwarten.

Das **Landschaftsbild** ist durch die Ortslage gekennzeichnet und von Siedlungsstrukturen geprägt, sodass die geplante Wohnbebauung keine grundsätzliche Veränderung des Ortsbildes bewirkt.

17.2 Artenschutzrechtliche Untersuchung

Die artenschutzrechtlichen Belange wurden im Rahmen einer Artenschutzprüfung (ASP) erfasst und bewertet.[5]

Das Plangebiet liegt im Blattschnitt des Quadranten 1 des Messtischblattes 4511 "Schwerte". Für den ca. 30 km² großen Bereich des Messtischblattes wird im Informationssystem des LANUV das Vorkommen von 38 planungsrelevanten Arten benannt. Durch eine Begrenzung der Auswahl auf den im Plangebiet auftretenden Lebensraumtypen "Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen" und "Gebäude", ließ sich die Anzahl der potenziellen Artvorkommen auf 32 Arten reduzieren.

Im Rahmen zweier Ortsbegehungen wurden die vorhandenen Biotopstrukturen auf ihre Eignung als essenzielle Lebensräume für planungsrelevante Arten geprüft. Die Gehölze wurden

[5] Kuhlmann & Stucht GbR: Artenschutzprüfung (ASP) zum Bebauungsplan Hö 282 – Nördlich Sommerbergweg – Dortmund Hörde, Bochum, 07.07.2021, mit Dokumentation faunistische Begehung, 13.06.2022

auf das Vorhandensein von Nestern, Greifvogelhorsten und Höhlen geprüft. Das Gebäude des Grundstücks Höchstener Straße 75 samt Nebengebäuden wurde ebenfalls auf das Vorkommen von Nestern, Einflugmöglichkeiten für Vögel und Fledermäuse und auf potenzielle Fledermausquartiere geprüft. Im Ergebnis konnten keine essenziellen Strukturen (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) festgestellt werden. In einer Worst-Case Betrachtung kann aufgrund der allgemeinen Lebensraumansprüche und dem Siedlungsbezug der Arten das Vorkommen von Bluthänfling und Girlitz nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Aufgrund nicht einsehbarer Spalten und Hohlräume am Gebäude können potenzielle Tagesverstecke von Fledermäusen nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Auf Grundlage der möglichen Betroffenheit der untersuchten Arten wurden folgende Vermeidungsmaßnahmen abgeleitet, um eine Auslösung der Verbotstatbestände zu vermeiden:

V 1Art - Allgemeine Bauzeitenregelung

Zur Vermeidung von baubedingten Individuenverlusten durch die Zerstörung von möglichen belegten Nestern oder Horsten von Vögeln ist die Baufeldräumung außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten durchzuführen, also entsprechend § 39 BNatSchG nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar.

V 2Art – Gebäudeabbruch außerhalb der Nutzungszeiträume von Fledermäusen

Um baubedingte Individuenverluste und -verletzungen von Fledermäusen zu vermeiden, ist das Gebäude Höchstener Straße 75 außerhalb der Nutzungszeiträume als Sommer- bzw. Tagesquartier abzubrechen. Die Festlegung des Zeitfensters orientiert sich an den Zeitpunkten der zuletzt ins Winterquartier einfliegenden und der am frühesten aus dem Winterquartier ausfliegenden Art. Unter den vertieft untersuchten Arten bezieht die Fransenfledermaus zuletzt ihr Winterquartier Anfang Januar. Der Kleinabendsegler und das Braune Langohr verlassen ihr Winterquartier unter den betrachteten Arten am frühsten, bereits Anfang März. Dementsprechend ist der Abbruch zwischen dem 01. Januar und dem 10. März (Anfang März / 1. Märzdekade) durchzuführen.

Falls die Einhaltung dieses Zeitfensters im Bauablauf nicht umsetzbar ist, muss unmittelbar vor Abbruch des Gebäudes (3-5 Tage) eine abendliche Ausflugskontrolle mit Batdetektoren erfolgen, um sicherzustellen, dass keine Fledermäuse das Gebäude als Tagesquartier nutzen. Falls Fledermäuse festgestellt werden, müssen Vorkehrungen getroffen werden, dass die Abbrucharbeiten nicht zur Tötung von Tieren führen. Dies kann z. B. bedeuten, dass die Dacheindeckungen in Anwesenheit einer ökologischen Baubegleitung vorsichtig in Handarbeit abgetragen werden. Auch der Abbruch von Dachstühlen und die Entfernung der Fassadenverkleidung müsste unter Kontrolle einer ökologischen Baubegleitung von Hand erfolgen.

Unter Befolgung und Ausführung der vorstehenden Vermeidungsmaßnahmen werden durch die Umsetzung des Bebauungsplans Hö 282 "nördlich Sommerbergweg" keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst.

Bei landesweit ungefährdeten ubiquitären Arten wie Amsel, Singdrossel, Buchfink, Blaumeise usw. sind grundsätzlich keine populationsrelevanten Beeinträchtigungen zu erwarten. Daher wurden diese Arten im Rahmen der vorliegenden artenschutzrechtlichen Prüfung nicht weiter betrachtet. Mit der Beachtung der allgemeinen Bauzeitenregelungen wird auch dem allgemeinen Artenschutz genügt. Die Baufeldräumung außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten vermeidet die Tötung und Verletzung aller europäischen Vögel.

17.3 Anwendung der Bodenschutzklausel

Die Aspekte der Bodenschutzklausel gemäß § 1a Abs. 2 BauGB schreiben den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden vor. Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiraum sollen demnach die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung haben.

Das Planvorhaben entspricht als Maßnahme der Innenentwicklung dieser Zielvorgabe. Die mit der wohnbaulichen Entwicklung einhergehende Versiegelung durch Wohngebäude und Erschließungsanlagen wird in der Abwägung gegenüber den Belangen der Wohnraumversorgung der Bevölkerung aus den unter Pkt. 2 dieser Begründung dargelegten Gründen zurückgestellt.

17.4 Monitoringverfahren

Zur Überwachung und Gewährleistung der fachlichen Umsetzung der beschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich, ist eine ökologische Baubegleitung einzurichten.

Hierzu gehört auch die sachkundige Begleitung der externen Kompensationsmaßnahme bis zur Funktionserfüllung. Hierzu wird während der fünfjährigen Entwicklungszeit ein jährlicher Monitoringbericht an die Stadt Dortmund übermittelt. Sollte wider Erwarten die fünfjährige Entwicklungszeit nicht zur vollständigen Funktionserfüllung ausreichen, ist das weitere Vorgehen einvernehmlich mit der Stadt Dortmund abzustimmen.

18. Sonstige Belange

Bodendenkmale

Aufgrund vorgeschichtlicher Bodendenkmäler aus dem nahen Umfeld des Plangebietes ist nach Auffassung der Bodendenkmalpflege das Auffinden vorgeschichtlicher Bodendenkmäler nicht auszuschließen. Bei Auffinden von Bodendenkmälern sind diese im Rahmen einer archäologischen Ausgrabung nach den Regelungen des Denkmalschutzgesetzes NRW (DSchG NRW) sach- und fachgerecht zu dokumentieren. Die Erdarbeiten müssen durch eine archäologische Fachfirma begleitet werden. Die Kosten der archäologischen Ausgrabung sind vom Planverursacher zu tragen.

Kampfmittel

Die Auswertung der Luftbilder lässt für das Plangebiet kein Bombenabwurfgebiet erkennen. Dennoch kann das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Der Bebauungsplan enthält daher den allgemeinen vorsorgenden Hinweis, dass die Arbeiten sofort einzustellen sind und der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei unverzüglich zu verständigen ist, sollten bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder verdächtige Gegenstände gefunden werden.

Bergbau

Die Bezirksregierung Arnsberg – Abteilung 6 Bergbau und Energie hat darauf hingewiesen, dass sich das Baugebiet auf den auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Bergerhoff II“

und „Charlottens Ruhe“ sowie über dem auf Eisenstein verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Marienstein“ befindet. Eigentümerin ist die Alte Haase Bergwerks-Verwaltungs-Gesellschaft. Die Bezirksregierung hat empfohlen, die Bergwerksunternehmerin bzw. die Feldeseigentümerin zu beteiligen. Die letzte Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Marienstein“ ist nach Auskunft der Bezirksregierung nicht mehr erreichbar und eine Rechtsnachfolgerin ist nicht bekannt.

Die Alte Haase Bergwerks-Verwaltungs-Gesellschaft wurde aufgrund des Hinweises der Bezirksregierung beteiligt und hat mitgeteilt, dass es sich um einen Stillstandsbereich handelt, die bergbaulichen Aktivitäten spätestens im Jahr 1963 eingestellt worden sind und eine Wiederaufnahme des Bergbaus nicht vorgesehen ist. Das Unternehmen hat ferner mitgeteilt, dass ausweislich des Grubenbilds im Planbereich ein von der Gesellschaft zu vertretender Bergbau nicht stattgefunden hat und gegen die Durchführung des Planvorhabens keine Bedenken bestehen. Vorsorglich weist die Gesellschaft jedoch darauf hingewiesen, dass es östlich des Planbereichs Hinweise nicht näher dokumentierten sogenannten „Uraltbergbau“ gibt, für den die Gesellschaft nicht verantwortlich ist.

Bergbau ist in den der Bezirksregierung Arnsberg – Abteilung 6 Bergbau und Energie vorliegenden Unterlagen nicht dokumentiert. Die Bezirksregierung weist aber darauf hin, dass auf den der Bezirksregierung vorliegenden historischen Übersichtskarten ca. 40 m bis 60 m östlich des Grundstücks der Fundschacht der Eisenstein-Mutung „Marienstein“ sowie ein Schurf und ein Fundschacht auf ein Steinkohleflöz dargestellt. Das Plangebiet liegt im Bereich der Flöze, die somit wahrscheinlich teilweise auch tagesnah im Bereich der Planfläche anstehen. Nach Auskunft der Bezirksregierung kann auf Grund der Lagerstättenverhältnisse daher nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden, dass im Bereich der Planmaßnahme möglicherweise auch widerrechtlicher Bergbau durch Dritte oder Bergbau vor Anlegung zeichnerischer Unterlagen („sog. Uraltbergbau“) im tagesnahen bzw. oberflächennahen Bereich geführt worden ist. Die Frage, ob derartiger Bergbau dort durchgeführt worden ist, lässt sich erst nach Durchführung entsprechender Erkundungsmaßnahmen (z.B. Bohrungen, geophysikalische Untersuchungen) abschließend beantworten. Die Bezirksregierung verweist daher auf folgenden allgemeingültigen Hinweis zur Einwirkungsrelevanz des möglicherweise umgegangenen Bergbaus: „Sollten im tagesnahen und / oder oberflächennahen Bereich unter dem Planungsgebiet Hohlräume oder Verbruchzonen infolge widerrechtlichen Abbaus Dritter oder aber „Uraltbergbau“ vorhanden sein, so kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Tagesoberfläche über diesem Teil des Planungsgebiets einstürzt oder sich absenkt. Weiter verweist die Bezirksregierung auf das Gutachten, dass im Auftrag des Vorhabenträgers durch das Büro Taberg Ingenieure erstellt worden ist und auf das im Folgenden eingegangen wird:

Zur Bewertung der Untergrundverhältnisse bzgl. des tagesnahen Bergbaus wurde eine Grubenbildeinsichtnahme vorgenommen.[6] Für das unmittelbare Bebauungsplangebiet Hö 282 enthalten die vorliegenden grubenbildlichen Unterlagen keine Hinweise bergbauliche Aktivitäten. Allerdings sind wenige Dekameter östlich der Gebietsgrenze Fundpunkte auf Steinkohle und Eisenstein dokumentiert.

Die beiden Lagerstätten sind mit Mächtigkeiten von ca. 0,4 m Kohle und 1,5 m Eisenstein als durchaus abbauwürdig einzustufen. Gemäß dem örtlich vorherrschenden Gebirgsbau durchquert der projizierte Ausbiss des Steinkohlenflözes das B-Plangebiet mittig von West nach

[6] Taberg Ingenieure GmbH: Bebauungsplan Hö 282 – nördlich Sommerbergweg in Dortmund. Bewertung der Untergrundverhältnisse hinsichtlich Beeinflussung durch tagesnahen Bergbau nach Aktenlage, Lünen, 04.07.2018

Ost. Der projizierte Verlauf des Eisensteinflözes tangiert nur Teilbereiche des Gebietes an der südlichen Grenze. Es kann nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass auf den beiden Lagerstätten bergbauliche Aktivitäten stattgefunden haben, die nicht in den vorliegenden risslichen Darstellungen dokumentiert sind.

Aufgrund der vorstehend dargelegten Situation wird im Bebauungsplan eine Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB mit der Umgrenzung der Flächen vorgenommen, unter denen der Bergbau umgeht. Nach den gutachterlichen Feststellungen zum tagesnahen Bergbau, befinden sich die Lagerstätten von Kohle und Eisenstein im mittleren und südlichen Abschnitt des Plangebiets. Da eine genaue Abgrenzung der Lagerstätten nicht möglich ist, erfolgt die Kennzeichnung für das gesamte Plangebiet. Von der Kennzeichnung ausgenommen ist jedoch der nördliche Anschlussbereich zur Höchstener Straße, da dieser Bereich erkennbar nicht von möglichen bergbaulichen Einwirkungen betroffen ist.

Eine abschließende Klärung kann aus gutachterlicher Sicht nur auf Grundlage von Aufschlussbohrungen erfolgen. Hierzu sollte entlang der ca. 150 m langen östlichen Grenze der Baufläche durch eine Kette von ca. sieben bis acht Bohrungen die gesamte Schichtenfolge der unter dem Baugrundstück zu Tage tretenden Schichten des Steinkohlengebirges zur Klärung der Lagerstättensituation aufgeschlossen werden. Sofern das Steinkohlenflöz angetroffen wird, ist der weitere Verlauf in Streichrichtung (ca. 150 m Länge) auf dem B-Plangebiet durch ca. 10 bis 15 stichprobenartig anzuordnende Bohrungen bis in eine Tiefe von ca. 20 m unter GOK zu erkunden. Für die Erkundung des Eisensteinflözes im südlichen Grenzbereich sind ca. fünf weitere Bohrungen zu veranschlagen. Es ist somit von ca. 25 Bohrungen und ca. 500 m Bohrstrecke auszugehen.

Unter der Voraussetzung, dass den Empfehlungen des Gutachters gefolgt, bestehen aus Sicht der Bezirksregierung Arnsberg – Abteilung 6 Bergbau und Energie keine Bedenken gegen die Durchführung des Planvorhabens. Ähnlich hat sich die Alte Haase Bergwerks-Verwaltungs-Gesellschaft geäußert: Zur Klärung des möglichen Erfordernisses bergbaulicher Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen schließt sie sich den Empfehlungen des Gutachters an.

Der Investor beabsichtigt, die o.g. Erkundungsbohrungen vor der Veräußerung der Baugrundstücke durchzuführen. Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags sollen entsprechende Vereinbarungen zur bergbaulichen Erkundung / Sanierung erfolgen.

Altlasten

Das Plangebiet ist im Kataster der Stadt Dortmund über altlastverdächtige Flächen und Altlasten nicht verzeichnet. Im Rahmen der durchgeführten geologischen Untersuchung (TA-BERG Ingenieure 2018) haben sich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altlasten ergeben.

Methanausgasungen

Nach der Arbeitskarte für potentielle Methangasaustritte im Stadtgebiet Dortmund (Stand: Februar 2000) liegt das Plangebiet im Bereich der Zone 0, so dass Methangasaustritte nicht zu erwarten sind. Auch nach Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg – Abteilung 6 Bergbau und Energie sind aufgrund der örtlichen Gegenebenheiten Methanaustritte an der Tagesoberfläche nicht zu erwarten.

Solarenergetische Untersuchung

Für das Baugebiet wurde eine solarenergetische Betrachtung[7] mit Hilfe des Programms SolCity durchgeführt. Die Berechnungen zeigen, dass die Verluste durch nicht optimale Ausrichtung und Verschattung der Gebäude im Mittel einen Wert von 19,5 % erreichen. Die Verluste durch nicht optimale Ausrichtung der Gebäude sind mit ca. 7 % gering. Die Verluste durch Verschattung liegen im Mittel bei 12 %. Insgesamt fällt die solarenergetische Bewertung des Baugebiets positiv aus, da sogar die Anforderungen für eine Klimaschutzsiedlung nach dem Planungsleitfaden „100 Klimaschutzsiedlungen in NRW“ eingehalten werden.

19. Kosten

Die anfallenden Planungskosten werden vom Projektentwickler übernommen. Die geplanten Straßen werden durch den Projektentwickler im Rahmen eines mit der Stadt Dortmund abzuschließenden Erschließungsvertrages erstellt und an die Stadt Dortmund übertragen. Die Spielplatzfläche wird ebenfalls durch den Projektentwickler auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrages hergerichtet und an die Stadt Dortmund übertragen. Die Entwässerungsanlagen werden ebenfalls durch den Projektentwickler erstellt und an die Stadtentwässerung übergeben. Die Kosten der Entwässerungsanlagen werden durch die Stadtentwässerung refinanziert.

Die externen Ausgleichsflächen werden ebenfalls durch den Projektentwickler angelegt.

20. Städtebauliche Zahlenwerte

Allgemeine Wohngebiete (WA)	13.800 m²	72 %
Öffentliche Verkehrsflächen	3.165 m²	16 %
Öffentliche Grünflächen (Spielplatz)	525 m²	3 %
Flächen für Regenwasserbewirtschaftung / Flächen für Versorgungsanlagen	1.735 m²	9 %
Plangebiet insgesamt	**19.225 m²**	**100 %**
Ökologische Ausgleichsfläche „Derner Bahnstraße“ (als räumlich separierter Bestandteil des Bebauungsplans Hö 282)	8.951 m²	

[7] • Wortmann & Scheerer Ingenieurbüro für Wärme- und Energietechnik: Solarenergetische Prüfung Städtebaulicher Entwurf Sommerbergweg, Bochum, 22.07.2018

21. Gutachten und Fachplanungen

Folgende Gutachten und Fachplanungen sind Bestandteile des Verfahrens:

- Kuhlmann & Stucht GbR: Artenschutzprüfung (ASP) zum Bebauungsplan Hö 282 - nördlich Sommerbergweg - Dortmund Hörde, Bochum, 07.07.2021, mit Dokumentation faunistische Begehung, 13.06.2022

- Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH: Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan „Hö 282 – nördlich Sommerbergweg" in Dortmund, Bochum, 20. Dezember 2019

- Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Hö 282 – nördlich Sommerbergweg" in Dortmund, Bochum, 02. Juni 2021

- Taberg Ingenieure GmbH: Öffentliche Erschließung Straßen- und Kanalanlagen Bebauungsplan Hö 282 - nördlich Sommerbergweg in Dortmund. Erschließungskonzept zur städtebaulichen Planung, Lünen, 24.07.2018

- Taberg Ingenieure GmbH: Bebauungsplan Hö 282 – nördlich Sommerbergweg in Dortmund. Überarbeiteter städtebaulicher Entwurf (Stand Nov 2021). Anpassung des Erschließungskonzeptes (öffentl. Straßen- und Kanalanlagen), Lünen 23.11.2021

- Taberg Ingenieure GmbH: Bebauungsplan Hö 282 – nördlich Sommerbergweg in Dortmund. Geotechnischer Untersuchungsbericht, Lünen, 12.04.2018

- Taberg Ingenieure GmbH: Bebauungsplan Hö 282 – nördlich Sommerbergweg in Dortmund. Geotechnischer Untersuchungsbericht – Ergänzung Bodenfunktionsbewertung, Lünen, 23.07.2018, mit Stellungnahme vom 19.12.2018

- Taberg Ingenieure GmbH: Bebauungsplan Hö 282 – nördlich Sommerbergweg in Dortmund. Bewertung der Untergrundverhältnisse hinsichtlich Beeinflussung durch tagesnahen Bergbau nach Aktenlage, Lünen, 04.07.2018

- Wortmann & Scheerer Ingenieurbüro für Wärme- und Energietechnik: Solarenergetische Prüfung Städtebaulicher Entwurf Sommerbergweg, Bochum, 22.07.2018

Der Umweltbericht bildet den Teil B der Begründung.

Dortmund, 30.08.2022

Thabe
Fachbereichsleiter

Der Rat der Stadt hat am 15.12.2022 beschlossen, diese Begründung dem Bebauungsplan Hö 282 - nördlich Sommerbergweg - nach § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634/FNA 213-1) beizufügen.

Dortmund, den 30.01.2023

Niedergethmann
Bereichsleiterin