Begründung

Änderung Nr. 5 des Bebauungsplans Hom 171

- Steinäckerstraße / Am Gemeindehaus -

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und
Bauordnungsamt

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

1. Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation 1

2. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung 2

3. Vorgaben und Bindungen 3

3.1 Regionalplan 3

3.2 Flächennutzungsplan (FNP) 3

3.3 Landschaftsplan 3

3.4 Bauplanungsrecht 4

4. Städtebauliches Konzept 4

5. Art der baulichen Nutzung 5

6. Maß der baulichen Nutzung 6

7. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen 7

8. Flächen für Nebenanlagen 7

9. Grünordnung 8

10. Gestaltungsfestsetzungen 10

11. Verkehrliche Erschließung und ruhender Verkehr 11

12. Schallschutz 11

13. Umweltbelange 16

13.1 Schutzgüter 17

13.2 Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I - Vorprüfung 20

13.3 Baumschutz 21

13.4 Klimaschutz 23

14. Sonstige Belange 23

14.1 Entwässerung 23

14.2 Kampfmittel 24

14.3 Altlasten 25

15. Flächenbilanzierung 26

16. Gutachten und Fachplanungen 26

1. Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung Nr. 5 des Bebauungsplans Hom 171 liegt im Stadtbezirk Hombruch. Er wird im Norden durch die Straße Am Gemeindehaus und im Westen durch die Steinäckerstraße begrenzt. Das Änderungsgebiet umfasst das Flurstück 681 der Flur 1, Gemarkung Kirchhörde. Es handelt sich bei der Fläche um den ehemaligen Standort eines Gemeindezentrums und eines Kindergartens. Beide Gebäude wurden zwischenzeitlich abgebrochen, so dass der Änderungsbereich nun eine unbebaute Fläche von ca. 3.800 m² umfasst. Ein Großteil der auf dem Grundstück vorhandenen Bäume konnte nach dem Abriss der Gebäude erhalten werden.

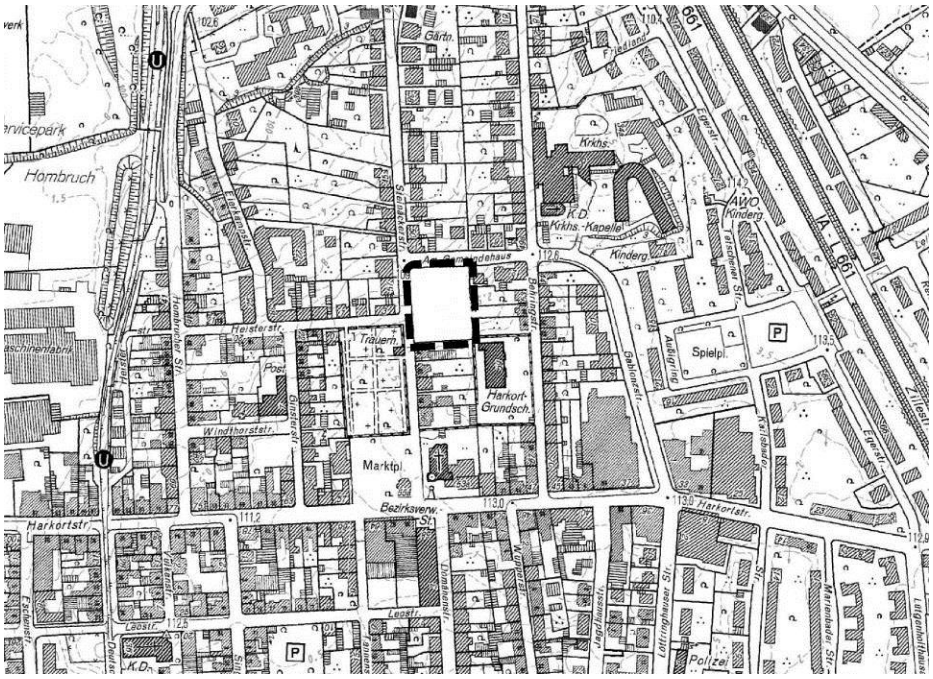


Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Umgebungsbereich des Bebauungsplans ist durch zwei- und dreigeschossige Gebäude gekennzeichnet, die hauptsächlich durch Wohnnutzung geprägt sind. In unmittelbarer Nähe (südlich) zu der Änderungsfläche befindet sich die Fußgängerzone „Harkortstraße“, das Zentrum des Stadtbezirks Hombruch. Es handelt sich dabei um das stärkste Stadtbezirkszentrum Dortmunds, sowohl die Einwohnerzahl als auch die Kaufkraft betreffend. Dazu trägt neben großflächigen Anbietern (bspw. Kaufland) eine Vielzahl z.T. auch größerer Fachgeschäfte mit einem breiten Angebot sowohl in zentrenrelevanten, innenstadttypischen wie auch nahversorgungsrelevanten Sortimenten bei. Der Marktplatz und die „Kirche am Markt“ der evangelischen Kirchengemeinschaft Dortmund Südwest liegen zentral inmitten des Stadtbezirkzentrums und nur wenige Meter von der Änderungsfläche entfernt. Hier wurde durch den Abbruch zweier Pfarrhäuser aus den 1950er Jahren direkt angrenzend an die Kirche Platz für einen Neubau geschaffen. Dieser Neubau bietet nun Raum für das Gemeindebüro Hombruch und für den evangelischen Kindergarten, dessen ehemaliger Standort das Plangrundstück darstellte.

2. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Hom 171 - verlängerte Löttringhauser Straße - ist die Änderungsfläche als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ festgesetzt. Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Umwidmung der Gemeinbedarfsfläche zu einem allgemeinen Wohngebiet, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung einer Wohnanlage für ältere Menschen zu schaffen.

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.

Im Stadtbezirk Hombruch stellt sich das Plangrundstück in unmittelbarer Nähe des Stadtbezirkszentrums als hervorragender Wohnstandort dar. Durch die integrierte Lage ist auch die lokale Nahversorgung der zukünftigen Bewohner sichergestellt. Die bestehende verkehrliche und technische Infrastruktur sorgen für ausgezeichnete Mobilitätsvoraussetzungen.

Mit der Neubebauung wird eine heute brach liegende Fläche einer neuen, vor Ort stark nachgefragten Nutzung zugeführt und auf diese Weise revitalisiert. Durch die bauliche Schließung der gegenwärtigen Lücke innerhalb des bestehenden städtebaulichen Kontextes, soll gleichzeitig eine Aufwertung des innerstädtischen Standortes erfolgen.

Der Demographische Wandel der Gesellschaft und die daraus erwachsene Nachfrage nach selbstbestimmten Wohn- und Lebensformen stellen bereits heute und in Zukunft neue Anforderungen an das Leben und Wohnen im Alter. Immer mehr ältere Menschen werden

künftig altersgerechte Wohnungen sowie Service- und Dienstleistungen nachfragen. Die Diakonische Altenhilfe Dortmund und Lünen, getragen von den Gesellschaftern Diakonie Ruhr und Diakonisches Werk Dortmund und Lünen, verfolgt das Ziel, im Plangebiet ein ganzheitliches Versorgungskonzept zu realisieren.

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um die Errichtung von Geschosswohnungsbau in integrierter Lage. Im Hinblick auf die geplanten Neubauten erfolgt eine Orientierung an die örtlichen Baustrukturen. Einzelheiten zum städtebaulichen Konzept finden sich im 4. Kapitel.

Gemäß den Beschlüssen des Rates der Stadt Dortmund wurde mit dem Investor eine Vereinbarung über die sogenannte „25%-Regelung“ abgeschlossen.

Die Projektplanungen, welche der Änderung Nr. 5 des Bebauungsplanes Hom 171 – Steinäckerstraße / Am Gemeindehaus – zu Grunde liegen, wurden bereits im Jahre 2011 begonnen. Im Rahmen des mehrjährigen Planungs- und Abstimmungsprozesses wurde die o.g. „25%-Regelung“ bereits frühzeitig thematisiert. Vor diesem Hintergrund wurde für das vorliegende Projekt seinerzeit eine Äquivalentvereinbarung (monetärer Ausgleich) getroffen.

3. Vorgaben und Bindungen

3.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg - Teilabschnitt Oberbereich Dortmund - westlicher Teil - (Dortmund, Kreis Unna, Hamm) stellt den Planbereich als "Allgemeinen Siedlungsbereich" (ASB) dar.

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der seit dem 31.12.2004 rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund stellt den Plan- und Umgebungsbereich vollständig als Wohnbaufläche dar. Die geplante Nutzung ist dementsprechend aus dem FNP entwickelt.

3.3 Landschaftsplan

Der Planbereich liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplans.

3.4 Bauplanungsrecht

Die Änderungsfläche liegt im Geltungsbereich des seit 1975 rechtskräftigen Bebauungsplans Hom 171 - verlängerte Löttringhauser Straße -. Für die Fläche trifft der Bebauungsplan die Festsetzung „Fläche für den Gemeinbedarf - Kindergarten“.

4. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht eine Straßenrandbebauung entlang der Steinäckerstraße und der Straße Am Gemeindehaus vor und orientiert sich dabei an der in der Umgebung vorherrschenden Bautypologie mit in der Regel durchgängig bebauten Blockrändern. Die Bebauung besteht aus drei Baukörpern mit nach derzeitigem Planungsstand fünf Häusern. Während zwei Baukörper, wie zuvor beschrieben, straßenbegleitend positioniert werden, soll ein dritter Baukörper im rückwärtigen Teil des Grundstücks entstehen. Grundsätzlich ist für die Neubebauung in Anlehnung an die Umgebungsbebauung eine dreigeschossige Bauweise vorgesehen. Zur Betonung der städtebaulich markanten Ecksituation an der Kreuzung Steinäckerstraße/ Am Gemeindehaus soll das Eckgebäude viergeschossig ausgeführt werden. Für alle Gebäude sind Flachdächer geplant.

Nach dem derzeitigen Planstand können in den fünf geplanten Häusern ca. 46 Wohnungen, ein Mehrzweckraum sowie Räumlichkeiten zur Unterbringung eines Seniorenbüros geschaffen werden. Von den geplanten 46 Wohnungen können bei Bedarf bis zu 10 Wohnungen als rollstuhlgerechte Wohnstätten entwickelt werden. Die übrigen 36 Wohnungen sind zurzeit als Zweiraumwohnungen für 1 bzw. 2 Personen geplant.

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist der Bau einer Tiefgarage mit ca. 27 Einstellplätzen vorgesehen. Außerdem besteht die Möglichkeit, im Innenhof ca. acht weitere Einstellplätze zu errichten. Die Zufahrten zum Innenhof und auch zur Tiefgarage sind an der Straße Am Gemeindehaus geplant. Die Tiefgarage soll dabei separate Ein- und Ausfahrtrampen erhalten. Eine Erschließung für den Fahrzeugverkehr ist von der Steinäckerstraße aus nicht vorgesehen.

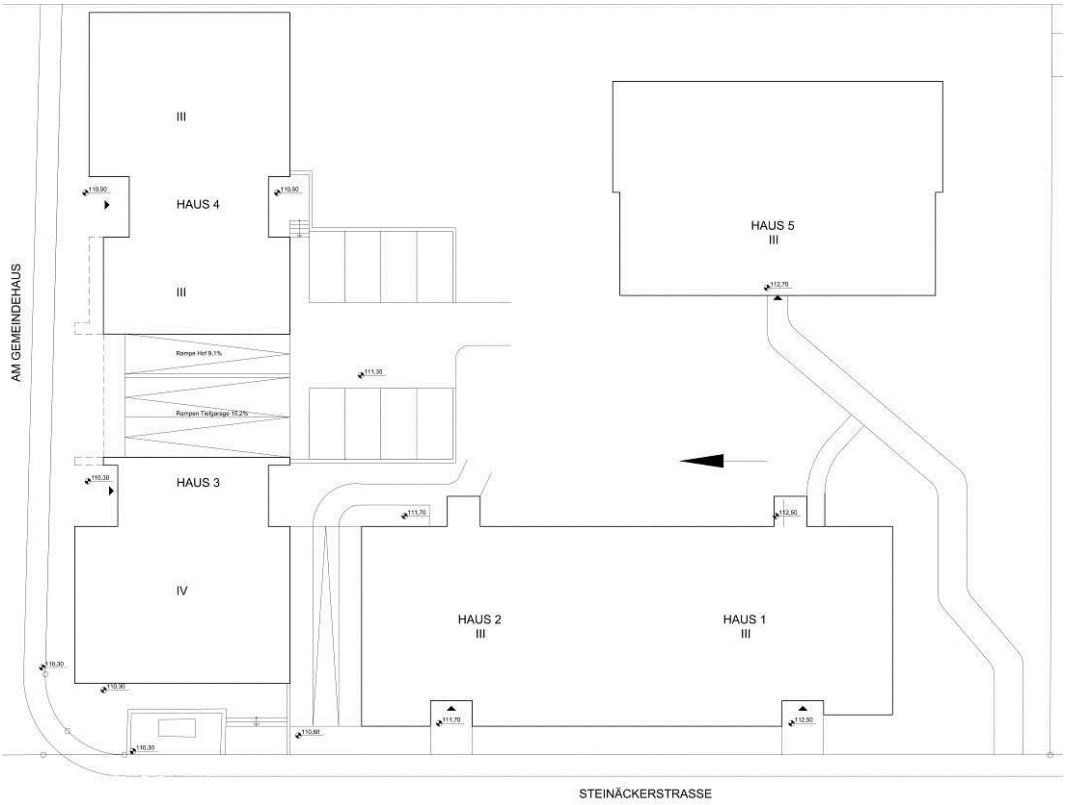


Abb. 2: Konzept – Lageplan (Architekturbüro R. Winter & Co GmbH, November 2016)

Das Bebauungskonzept ist auf die Erhaltung von drei städtebaulich wirksamen Bäumen im Plangebiet abgestimmt; dies sind eine Platane (Baum Nr. 6) im nördlichen Bereich des Innenhofs, eine Linde (Baum Nr. 18) und ein Bergahorn (Baum Nr. 22) an der südlichen Grundstücksgrenze. Eine Robinie (Baum Nr. 26), außerhalb des Plangebiets im Straßenraum der Steinäckerstraße befindlich, wird ebenfalls erhalten.

5. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplans und der geplanten wohnbaulichen Nutzung erfolgt eine Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gem. § 4 BauNVO.

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass im WA-Gebiet Wohngebäude sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig sind, während die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe nicht zulässig sind. Die im allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO ebenfalls nicht zulässig.

Folgende Gründe liegen für den Ausschluss der o.g. Nutzungen vor: Da das Änderungsgebiet nicht innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs von Hombruch liegt, ist die Ansiedlung von Schank- und Speisewirtschaften sowie der Nahversorgung des Gebiets dienende Läden im Baugebiet nicht zweckmäßig. Gemäß Masterplan „Einzelhandel“ der Stadt Dortmund ist ein Standort in unmittelbarer Nähe zur Fußgängerzone „Harkortstraße“ mit solchen Nutzungen nicht vereinbar. Die übrigen ausgeschlossenen Nutzungen wie Handwerksbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen vertragen sich nicht mit der im Plangebiet beabsichtigten seniorengerechten Wohnnutzung und fügen sich auch nicht in die nähere Umgebung des Plangebiets ein.

6. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der Anzahl der Vollgeschosse und über die Angabe der maximalen Höhe der Oberkante der Flachdächer bestimmt.

Die GRZ wird mit 0,4 und die GFZ mit 1,2 gem. § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt, womit den in § 17 BauNVO genannten Obergrenzen der GRZ und GFZ für WA-Gebiete entsprochen wird. Laut § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche von 0,4 durch die Grundflächen von Stellplätzen und Tiefgaragen um 50 %, also hier bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO können im Bebauungsplan davon abweichende Bestimmungen getroffen werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. In Anlehnung an das zugrunde liegende Plankonzept mit der Errichtung einer Tiefgarage und unter Berücksichtigung der vorhandenen städtebaulichen Gegebenheiten wird daher festgesetzt, dass die im Baugebiet zulässige GRZ von 0,4 durch die Grundfläche von Tiefgaragen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden darf. Da geplant ist, nicht überbaute Dachflächen der Tiefgarage mit Boden zu überdecken und als gärtnerisch gestaltete Fläche zu nutzen, ist in Verbindung mit dem Erhalt von prägendem Baumbestand, der Vorgartenbepflanzung sowie der Begrünung sämtlicher Flachdächer der Hochbauten sichergestellt, dass der geplante Wohnkomplex eine ausreichende Begrünung erhält.

Zusätzlich zur Festsetzung von GRZ und GFZ wird für jede überbaubare Fläche die Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt sowie die maximal zulässige Höhe der Gebäude begrenzt. Grundsätzlich werden unter Berücksichtigung der umgebenden Bestandsbebauung maximal drei Vollgeschosse festgesetzt. Nur für das Eckgebäude an der Steinäckerstraße/ Am Gemeindehaus werden zur Betonung der besonderen städtebaulichen Situation bis zu vier Vollgeschosse zugelassen.

Die Festsetzungen der maximalen Höhe der Gebäude orientieren sich an dem städtebaulichen Konzept. Das bestehende Gefälle der vorhandenen Straßen wird ebenso bei den Höhenfestsetzungen berücksichtigt wie auch die Gebäudehöhen der umliegenden Bebauung. So wird gewährleistet, dass sich die geplanten Gebäude in die Umgebung integrieren. Demnach erfolgt gebäudeweise eine differenzierte Festsetzung der zulässigen Gebäudeoberkanten. Als Oberkante (OK) eines Gebäudes gilt die Attikahöhe des jeweils obersten Geschosses, ob Vollgeschoss oder Nichtvollgeschoss. Als untere Bezugshöhe der Gebäudehöhenfestsetzung gilt Normalhöhennull (NHN). Da die Steinäckerstraße von Norden nach Süden abfällt, wird die Gebäudehöhe des Haues 2 nach derzeitiger Planung niedriger als die des Hauses 1 und die des Hauses 3 nochmals niedriger als die des Hauses 2 sein. Die Straße Am Gemeindehaus weist einen leichten Anstieg von der Steinäckerstraße aus nach Osten auf, so dass die Gebäudehöhe des Hauses 4 etwas höher eingeplant ist als die des Hauses 3.

Die festgesetzte Gebäudehöhe darf durch untergeordnete Bauteile (technisch notwendige Dachaufbauten wie z.B. Aufzugsschächte, Oberlichter, Dachbegrünungen, Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren etc.) um maximal 3 m überschritten werden. Sie müssen um ihre Höhe vom Gebäuderand zurücktreten.

7. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen orientieren sich dabei sehr eng an dem städtebaulichen Entwurfskonzept, das die umliegende Bebauungsstruktur aufgreift. Es ist eine Straßenrandbebauung entlang der Steinäckerstraße und der Straße Am Gemeindehaus vorgesehen. Außerdem ist eine weitere bebaubare Fläche im Innenhof des Grundstücks geplant.

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen, Balkone (einschließlich erforderlicher Schallschutzverglasungen zu den lärmzugewandten Gebäudeseiten) und Aufzugsschächte ist dabei um maximal 2,5 m zulässig, sofern andere Bauvorschriften dem nicht entgegenstehen. Für die festgesetzte Baufläche im Innenhof (Haus 5) kann darüber hinaus eine Überschreitung der Baugrenzen in der gleichen Größenordnung für Treppenhäuser zugelassen werden.
Ausgeschlossen von Überschreitungen sind Baugrenzen, die an Kronen der Bäume angrenzen, die als zu erhaltend festgesetzt wurden (vgl. Kap. 9).

8. Flächen für Nebenanlagen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO sind Tiefgaragen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen und der gesondert hierfür festgesetzten Flächen für Tiefgaragen und Stellplätze zulässig.

Die Bebauung des Plangebiets mit Tiefgaragen und Stellplätzen soll sich auf das unbedingt notwendige Maß beschränken, so dass im Innenhof genügend Flächen für eine gärtnerische Gestaltung zur Verfügung stehen. Dies dient auch dem Boden- und Grundwasserschutz.

9. Grünordnung

Grünordnerische Festsetzungen dienen der Durchgrünung des Baugebiets und der Minderung des Eingriffs durch die Neubebauung. Folgende Festsetzungen erfolgen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a und b BauGB:

Dachbegrünung

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

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 Aspek-

te des Bautenschutzes (Schutzfunktion für den Dachaufbau und Langlebigkeit der Dachabdeckung) zu bewerten.

Anlagen zur Photovoltaik 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.

Begrünung von Tiefgaragendächern

Nicht überbaute Tiefgaragendächer sind mit Boden oder geeignetem Substrat zu überdecken, gärtnerisch zu gestalten und mit Stauden, Gräsern sowie Gehölzen zu begrünen. Die derzeitige Planung sieht vor, das Grundstück mit Wohngebäuden, Stellplätzen und der Tiefgarage mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen ca. zu 70 % zu bebauen. Um dies zu ermöglichen wurde gem. § 19 Abs. 4 BauNVO eine zulässige Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Stellplätze, Tiefgaragen und Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,8 festgesetzt.
Diese Begrünungsfestsetzung nicht überbauter Tiefgaragendächer dient dementsprechend der Minderung des Eingriffs. Die versiegelten Flächen für oberirdische Stellplätze, Zufahrten, Wege und Platzflächen sollen sich auf das unbedingt notwendige Maß beschränken.

Stellplatzbegrünung

Oberirdische Stellplatzanlagen sind in Dortmund grundsätzlich zu begrünen. Alle vier angefangene ebenerdige Stellplätze ist dabei ein Baum anzupflanzen. Der derzeitige Stand der Planung sieht die Errichtung von acht oberirdischen Stellplätzen vor, so dass die Anpflanzung von zwei Bäumen erfolgen muss. Die Durchgrünung der geplanten oberirdischen Stellplatzanlage mit diesen zwei Bäumen ist aufgrund der beengten Verhältnisse im Innenhof und dem Ziel, die versiegelte Fläche so gering wie möglich zu halten, nicht sinnvoll. Daher werden die zwei erforderlichen Bäume als Eingrünung an den Rand der Stellplatzanlage angeordnet. Da die Bäume als Teil der intensiven Tiefgaragendachbegrünung gepflanzt werden, ist die Auswahl an geeigneten Baumarten sehr gering. So eignen sich in erster Linie hochstämmige Großsträucher bzw. kleinkronige Bäume mit möglichst flachem Wurzelwerk, wie z.B. die Felsenbirne. Die kleinkronigen Bäume dienen der Eingrünung der Stellplatzanlage und ermöglichen zudem noch eine ausreichende Belichtung der angrenzenden Wohngebäude in dem beengten Innenhofbereich, der auch wesentlich durch den Erhalt der großkronigen Platane geprägt ist.

Erhaltung von Bäumen

Das Bebauungskonzept ist auf die Erhaltung von drei städtebaulich wirksamen Bäumen abgestimmt; dies sind eine Platane (Baum Nr. 6) im nördlichen Bereich des Innenhofs, eine Linde (Baum Nr. 18) und ein Bergahorn (Baum Nr. 22) an der südlichen Grundstücksgrenze. Außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans steht eine Robinie (Baum Nr. 26) im Straßenraum der Steinäckerstraße, deren Krone in den Geltungsbereich hineinragt. Diese

vier Bäume bzw. ihre Kronen, werden im Geltungsbereich mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt. Die Bäume sind zu schützen, fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen. Während der Bauarbeiten ist durch die Bauleitung sicher zu stellen, dass der Bereich der Kronentraufe abgeriegelt wird, so dass Bodenabtrag und -auftrag, Ablagerungen von Baumaterialien, Bodenverdichtung, Verletzung der Rinde etc. vorgebeugt wird.

In diesem Zusammenhang wurde ein Baumgutachten erstellt (Emkes GmbH, September 2016), welches die Vorgaben und Maßnahmen zur Sicherung dieser vier Bäume unter Berücksichtigung des alten Gebäudebestandes, von Vorschädigungen und der Neubebauung ermittelt. Die zu ergreifenden Maßnahmen finden Eingang in den städtebaulichen Vertrag, der zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger abgestimmt und bis zum vorliegenden Planrecht abgeschlossen wird.

10. Gestaltungsfestsetzungen

Wesentliche städtebauliche Gestaltungselemente sind bereits durch die oben dargelegten Festsetzungen zur Geschossigkeit, zur Bauweise und zu den überbaubaren Flächen bestimmt. Weitere gestalterischen Regelungen werden gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 86 BauO NRW getroffen und beziehen sich auf Festsetzungen zur Dachform und zu Dachaufbauten sowie zur Vorgartengestaltung. Um der Neubebauung ein einheitliches Erscheinungsbild zu verleihen und die einzelnen Baukörper im Sinne eines städtebaulichen Ensembles gestalterisch zusammenzufassen, wird für das Baugebiet das Flachdach festgesetzt.

Einfriedungen im städtischen Raum dienen auch dazu ein einheitliches Erscheinungsbild zu schaffen. Da die Art der Einfriedung einen wichtigen Einfluss auf das Straßenbild hat und den Charakter eines Gebäudekomplexes maßgeblich mitbestimmt, wird festgesetzt, dass Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum nur als Hecke zulässig sind. Da es sich um Vorgartenflächen handelt, wird die Höhe der Hecke auf eine Zulässigkeit von max. 1,20 m begrenzt. Diese Höhenvorgabe hat das Ziel, eine ablesbare einheitliche Gestaltung des Straßenraumes zu erzielen. Zäune sind nur statthaft, wenn sie innerhalb der Pflanzung erstellt werden, damit sie hinsichtlich ihrer unterschiedlichen Materialität nicht von den öffentlichen Flächen sichtbar sind. Zäune dürfen die Höhe der Hecke nicht überragen.

Ergänzend zu den Regelungen bezüglich der Einfriedung von Vorgärten, wird an die Vorgartengestaltung die Anforderung gestellt, dass diese vollflächig mit bodendeckender Vegetation zu begrünen sind. Von dieser Vorgabe ausgenommen sind selbstverständlich die Zuwegungen zum Grundstück (Garagen- und Stellplatzzufahrten, Eingänge) und die Flächen für die Aufstellung von Müll- und Recyclingbehältern.

Solar- und Photovoltaikanlagen sind auf Dächern von Gebäuden zulässig. Dabei dürfen Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Gebäuden eine Aufbauhöhe von maximal 1,5 m nicht überschreiten.

11. Verkehrliche Erschließung und ruhender Verkehr

Das Plangebiet ist über das Stadtbahnliniennetz und einige Buslinien an das öffentliche Personennahverkehrsnetz angeschlossen. Die Haltestelle der Stadtbahnlinie „Eierkampstraße“ liegt 0,5 km von dem Änderungsbereich entfernt und ist damit fußläufig zu erreichen. Die Linie U 42 verkehrt an dieser Haltestelle in Richtung Hombruch und Grevel. Die Bushaltestelle „Am Gemeindehaus“ liegt direkt an der Grundstücksgrenze zum Planbereich. Die Buslinien 440 (Airport - Lütgendortmund) und 448 (Witten-Rüdinghausen – Dortmund-Löttringhausen) verkehren werktags im 30-Minuten-Takt, die Buslinie 447 (Huckarde - Hacheney) fährt im 20-Minuten-Takt von der Haltestelle Am Gemeindehaus und die Buslinie 446 (Hombruch – Salingen) trifft stündlich an der Haltestelle ein.

Über die Steinäckerstraße ist das Grundstück direkt an die L 523 (Stockumer Straße) angebunden. Die Erschließung des Grundstücks für den Fahrzeugverkehr erfolgt über die Straße Am Gemeindehaus. Durch diese Anbindung kann der zu erwartende Quell- und Zielverkehr, der durch die zukünftige Nutzung von dem Grundstück ausgehen wird, über das vorhandene Straßennetz leistungsfähig abgewickelt werden.

Durch die Errichtung einer Gemeinschaftstiefgarage sowie einiger oberirdischer Stellplätze im Innenhof kann der ruhende Verkehr auf dem Grundstück selber untergebracht werden, ohne Einfluss auf den Straßenraum nehmen zu müssen. Angesichts der guten Anbindung des Gebiets an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs ist eine Reduzierung des allgemein üblichen Stellplatzschlüssels von einem Stellplatz je Wohneinheit um 30 % möglich. Für die derzeit geplanten 46 Wohneinheiten mit Seniorenbüro sind insgesamt 37 Stellplätze vorgesehen, davon 27 Stellplätze inkl. eines Behindertenstellplatzes in der Tiefgarage und acht Stellplätze im Innenhof. Die Tiefgarage erhält getrennte Ein- und Ausfahrtsspuren. Tiefgaragen- und Hofzufahrt sind nebeneinander liegend an der Straße Am Gemeindehaus geplant.

12. Schallschutz

Die Steinäckerstraße und die Straße Am Gemeindehaus stellen Schallquellen dar, deren Einfluss auf das Plangebiet zu untersuchen ist. Der durch die im Baugebiet geplanten Nutzungen neu erzeugte Verkehr, wirkt zudem zusätzlich zum bereits vorhandenen Verkehr auf die Umgebung ein. Im Plangebiet werden Stellplätze und eine Tiefgarage für die geplante Wohnnutzung ausgewiesen. Die Auswirkungen des Neuverkehrs auf die Anwohner sind zu

beurteilen und es ist sicherzustellen, dass die Nachbarschaft dadurch nicht unzumutbar beeinträchtigt wird. Zu diesen Zwecken wurde ein Schallgutachten erstellt (afi, Januar 2017). Die Verkehrszahlen wurden als Prognosezahlen für das Jahr 2025 von der Stadt Dortmund zur Verfügung gestellt.

Einwirkungen des Verkehrslärms auf das Plangebiet und seine Umgebung
(Situation ohne geplante Neubebauung – Bestand)
Bei freier Schallausbreitung, also ohne jegliche Neubebauung, liegen im Plangebiet Beurteilungspegel zwischen 49 und 66 dB(A) am Tag vor. In der Nacht liegen Beurteilungspegel zwischen 43 und 61 dB(A) vor. Tags wird damit der Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) großflächig um bis zu 11 dB überschritten. Der Orientierungswert der DIN 18005 von 45 dB(A) für nachts wird großflächig um bis zu 16 dB überschritten.

Auch an den untersuchten Immissionsorten in der Umgebung des Plangebiets werden bereits im Bestand, also ohne jegliche Neubebauung im Plangebiet, die Orientierungswerte der DIN 18005 an der Steinäckerstraße tags um bis zu 13,0 dB(A) und nachts um bis zu 16,1 dB(A) überschritten. In der Straße Am Gemeindehaus werden die Orientierungswerte tags um bis zu 10,0 dB(A) und nachts um bis zu 14,0 dB(A) überschritten.

Insgesamt stellt dies einen typischen Befund für eine Durchgangsstraße innerhalb der Stadt Dortmund mit bestehender Randbebauung dar. Die Orientierungswerte für die städtebauliche (Neu-)Planung der DIN 18005 können hier naturgemäß nicht eingehalten werden. Vielmehr liegen die Pegel bereits heute in einem Bereich, wo bei geöffnetem oder gekipptem Fenster eine Beeinträchtigung des Wohnens und Arbeitens im Inneren der Gebäude zu erwarten ist.

Es ist daher zu prüfen, ob hinreichend gewichtige Gründe die Planung rechtfertigen:

Das Plangebiet liegt in städtebaulich sehr gut integrierter Lage in direkter Nähe zum Hombrucher Stadtteilzentrum. Wichtige Infrastruktureinrichtungen wie auch eine Vielzahl an Einrichtungen der Nahversorgung sind damit fußläufig zu erreichen. Ebenso ist die verkehrliche und technische Erschließung des Grundstücks bereits vorhandenen. Die Anbindung an das Verkehrsnetz für den motorisierten Individualverkehr (MIV) und insbesondere an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) ist am Standort in einer ausgezeichneten Qualität vorhanden und stellt auf diese Weise entscheidende Mobilitätsvoraussetzungen sicher.

Die Bereitstellung von Wohnraum ist eine wichtige Aufgabe der gegenwärtigen Stadtentwicklung. Denn die hohe Nachfrage nach angemessenem Wohnraum auf dem Dortmunder Wohnungsmarkt kann unter Berücksichtigung der niedrigen Leerstandsquote sowie weiter steigenden Bevölkerungszahlen nicht ausschließlich durch Bestandsimmobilien gedeckt werden.

Flächen, die für eine Wohnnutzung geeignet sind, stehen daher besonders im Fokus. Die zuvor beschriebenen Aspekte dokumentieren die Lagegunst des Plangebietes und belegen, dass der Standort vor diesem Hintergrund für die Schaffung von Wohnraum prädestiniert ist. Aufgrund der Lagevorteile eignet sich der Standort in besonderer Weise zur Errichtung von Wohnungen für ältere Menschen.

Unter den Aspekten flächen- und ressourcenschonendes Bauen ist es von großer Wichtigkeit vor allem die Standorte zu entwickeln, die eine integrierte Lage aufweisen. Die Nutzung von Flächen im Sinne einer Innenentwicklung im Allgemeinen sowie die Wiedernutzung von Brachflächen im Besonderen kommt demnach eine entscheidende Bedeutung zu. In dieser Hinsicht ist die beabsichtigte Nutzung für das heute brach liegende Plangrundstück sehr zu begrüßen.

Darüber hinaus sprechen weitere städtebauliche Gründe für die vorliegende Planung. Denn die Ergänzung der örtlichen Blockstruktur mit einer straßenbegleitenden Bebauung schließt nicht nur die vorhandene Lücke im städtebaulichen Kontext, sondern führt auch zu einer Aufwertung des Umfeldes.

Daher soll auf die Entwicklung eines Wohngebietes auf dem zur Verfügung stehenden Grundstück nicht verzichtet werden. Andere sinnvolle, lärmunempfindlichere Nutzungen für die Fläche sind nicht erkennbar.

<u>Einwirkungen des Verkehrslärms auf das Plangebiet und seine Umgebung
(Situation mit geplanter Neubebauung – Planung)</u>
Nach Errichtung der Gebäude im Plangebiet bildet sich ein lärmgeschützter Innenbereich mit Werten zwischen 31 und 55 dB(A) am Tag und 25 - 50 dB(A) in der Nacht. Die Lautstärkeverteilung innerhalb des Innenbereichs ist komplex, da hier weder eine lineare Schallausbreitung, noch eine geschlossene Abschirmung erreicht wird, sondern auch Beugung und Reflexion an den geplanten und bestehenden Gebäuden vorliegt. Der leiseste Bereich liegt zwischen den geplanten Häusern 1 und 5.

Die höchsten Beurteilungspegel mit 65 -66 dB(A) tags und 59 – 61 dB(A) nachts kommen an den Häusern 3 und 4 an der Nordseite und an den Stirnseiten vor. An der Nordfassade des Hauses 3 wird im Erdgeschoss teilweise die Grenze zur Gesundheitsgefährdung von 60 dB(A) nachts überschritten. An der Westseite der Häuser 1 und 2 betragen die Beurteilungspegel 55 – 59 dB(A) tags und 47 – 51 dB(A) nachts. Am Haus 5 liegen die höchsten Beurteilungspegel am Tag bei 49 dB(A) und in der Nacht bei 43 dB(A). An den Häusern 3 und 4 werden damit die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) am Tag um bis zu 11 dB und in der Nacht um bis zu 16 dB überschritten, an den Häusern 1 und 2 um bis zu 4 dB am Tag und um bis zu 6 dB in der Nacht. An keiner der Fassaden des Hauses 5 kommt es zu Überschreitungen der DIN 18005.

Durch die im Baugebiet geplanten Nutzungen erhöht sich die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke auf allen untersuchten Straßenabschnitten um ca. 50 Fahrzeuge. Berechnet wurden Beurteilungspegel für die Immissionsorte Am Gemeindehaus 5 (I001), Am Gemeindehaus 8 (I002), Steinäckerstraße 57 (I003), Steinäckerstraße 47 (I004), Steinäckerstraße 60 / 62 (I005) und Am Gemeindehaus 9 (I006). Nach Rundung auf eine Nachkommastelle ergibt sich die höchste Erhöhung des Beurteilungspegels in der Straße Am Gemeindehaus tags und nachts um 0,1 dB auf 65,1 dB(A) am Tag und 59,1 dB(A) nachts im Erdgeschoss. Als Kenngröße für die Merkbarkeitsschwelle von Lärmerhöhungen wird in der einschlägigen Literatur die Spanne zwischen 1 – 3 dB(A) angegeben. Von der Planung geht mit der Erhöhung des Beurteilungspegels um max. 0,1 dB dementsprechend keine zusätzliche Beeinträchtigung der Wohnbedingungen in der Umgebung des Plangebiets aus.

Maßnahmen zur Lärmminderung

Aufgrund der bereits im Bestand vorliegenden Schallbelastungen durch den Straßenverkehr werden im Folgenden die Maßnahmen, die grundsätzlich zur Lärmminderung in Frage kommen, thematisiert:

Die DIN 18005 sieht grundsätzlich vor, bei Überschreitungen der Orientierungswerte aktive Schallschutzmaßnahmen einzuplanen. Zur Gewährleistung eines Schutzes der Bebauung entlang der Straße Am Gemeindehaus wäre der Bau beidseitiger, durchgehender Schallschutzwände oder -wälle entlang der Straße notwendig, die in etwa die gleiche Höhe wie die Bebauung aufweisen müssten, um auch die Fenster der obersten Geschosse schützen zu können. Nur wenn begründet werden kann, dass Schallschutzwände aus städtebaulichen und/oder technischen Gründen nicht in Betracht kommen, kann von aktivem Schallschutz abgesehen werden.
Schallschutzwälle kommen an dieser dicht bebauten Stelle mit straßenbegleitender Bebauung schon aus Platzgründen nicht in Frage. Durchgehende – ca. 8 bis 11 Meter hohe – Schallschutzwände entlang der Steinäckerstraße und der Straße Am Gemeindehaus sind in dieser innerstädtischen Lage aus städtebaulichen Gründen nicht denkbar. Aktiver Schallschutz kann vor diesem Hintergrund hier nicht umgesetzt werden.

Eine Umplanung des vorliegenden städtebaulichen Konzeptes verspricht ebenfalls keine nennenswerte Verbesserung hinsichtlich der Lärmsituation. Da die Orientierungswerte der DIN 18005 auf nahezu dem gesamten Grundstück nicht eingehalten werden, führt auch ein Abrücken der Bebauung von den Schallquellen, hier von der Straße Am Gemeindehaus, in die hinteren Grundstücksbereiche zu keiner nennenswerten Veränderung der Lärmimmissionen an der geplanten Wohnbebauung. Im Übrigen sollen im hinteren Grundstücksteil drei großkronige, städtebaulich wirksame Bäume erhalten werden.

Durch die Anordnung der Baukörper als straßenbegleitende Blockrandbebauung wird im rückwärtigen Bereich auf der straßenabgewandten Gebäudeseite ein schallgeschützter Innenhof geschaffen. Dieser Bereich gewinnt dadurch enorm an Aufenthaltsqualität und dient den Bewohnern als Rückzugsort. Zudem wird durch die gewählte Bauform die Struktur der

Umgebungsbebauung aufgenommen. Städtebaulich fügt sich die Neubebauung damit gut in die Umgebung ein.

Weitere Maßnahmen, z.B. verkehrslenkende Maßnahmen, der Einbau von lärmoptimiertem Asphalt, die Einführung von Geschwindigkeitsreduzierungen oder der Ausschluss von Schwerlastverkehr kommen für die Straße Am Gemeindehaus aus folgenden Gründen nicht in Betracht bzw. wären im vorliegenden Fall nicht wirksam.

Die Wegeverbindung Steinäckerstraße / Am Gemeindehaus / Gablonzstraße dient der Anbindung des Hombrucher Zentrums an die Innenstadt. Hier verkehren die Buslinien 446 sowie 447 und es gilt Tempo 50. Eine Geschwindigkeitsreduzierung auf Tempo 30 würde in die Taktung des Busverkehrs eingreifen. Aus Gründen der Attraktivität des ÖPNV macht eine Geschwindigkeitsreduzierung auf 30 km/h in Absprache mit den Dortmunder Stadtwerken keinen Sinn.

Zur Reduzierung der Pegel könnte als Straßenoberfläche ein lärmoptimierter Asphalt eingesetzt werden. Bei der Verwendung eines lärmoptimierten Asphalts können nach Veröffentlichungen in der Fachpresse Lärmminderungen von 4 bis 5 dB(A) erreicht werden. Der Fahrbahnbelag in der Straße Am Gemeindehaus weist jedoch noch eine intakte Fahrbahndecke auf, so dass sich ein zeitnaher Fahrbahnbelagwechsel aus Kostengründen nicht abzeichnet.

Zum Schutz der geplanten Wohnbebauung kann deshalb nur auf passive Schallschutzmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zurückgegriffen werden:

Im Baugebiet sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Straßenverkehrslärmbelastung für die Gebäude bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen. Dabei dürfen die Innenschallpegel, wie in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt, nicht überschritten werden.

Raumart		Mittelungspegel
1.	**Schlafräume, nachts**	
1.1	in reinen und allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebeiten	30 dB(A)
1.2	in allen übrigen Gebieten	35 dB(A)
2.	**Wohnräume, tags**	
2.1	in reinen und allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten	35 dB(A)
2.2	in allen übrigen Gebieten	40 dB(A)
3.	**Kommunikations- und Arbeitsräume, tags**	
3.1	Unterrichtsräume, ruhebedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume,Bibliotheken, Konferenz- und Vortragsräume, Arztpraxen, Operationsräume,Kirchen, Aulen	40 dB(A)
3.2	Büros für mehrere Personen	45 dB(A)
3.3	Großraumbüros, Gaststätten, Schalterräume, Läden	50 dB(A)

Sofern diese Werte nicht schon durch Grundrissgestaltung und Baukörperanordnung eingehalten werden können, sind schallschützende Außenbauteile, wie z.B. Schallschutzfenster, Schallschutzfenster mit integrierter schallgedämmter Lüftungseinrichtung, vorgesetzte Glaserker, Außentüren, Dachflächen, Wände etc. entsprechend der VDI-Richtlinie 2719 zu verwenden.

Die vorgenannten Schallschutzanforderungen sind im Rahmen der nach landesrechtlichen Vorschriften vorgeschriebenen schallschutztechnischen Nachweisführung zu berücksichtigen. Maßgebend ist die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in ihrer zum Zeitpunkt der Errichtung der baulichen Anlage gültigen Fassung.

Neben der Festsetzung einzuhaltender Innenschallpegel wird für das Baugebiet zusätzlich bestimmt, dass Freisitze ausschließlich zu den lärmabgewandten Seiten zum Innenhof hin ausgerichtet werden zulässig sind. Für Freisitze, die davon abweichend orientiert sind, ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen, dass durch geeignete Maßnahmen sichergestellt wird, dass der schalltechnische Orientierungswert tagsüber von 55 dB(A) um nicht mehr als 3 dB(A) überschritten wird.

Beurteilung des Parkplatzlärms

Im Plangebiet werden Stellplätze und eine Tiefgarage für die geplante Wohnnutzung ausgewiesen. Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf sind in allgemeinen und reinen Wohngebieten zulässig. Es ist aber sicherzustellen, dass die Nachbarschaft nicht unzumutbar beeinträchtig wird. Im vorliegenden Fall wurde untersucht, wie sich eine Tiefgarage und die Stellplätze im Innenhof auf Immissionsorte außerhalb des Plangebiets auswirken. Es wurden nur die Fahrwege auf dem Grundstück berücksichtigt.

Die Berechnungen ergaben, dass sich durch den Bau der Tiefgarage und der Anlage der Stellplätze keine Konflikte mit der umgebenden Wohnbebauung ergeben.

13. Umweltbelange

Die Änderung des Bebauungsplans Hom 171 ist mit einer Änderung der Festsetzung „Fläche für den Gemeinbedarf“ zu einem Allgemeinen Wohngebiet verbunden. Durch diese veränderte Darstellung im Bebauungsplan werden die Grundzüge der Planung geändert. Die Änderung des Bebauungsplans kann allerdings gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren entsprechend den Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB erfolgen. Die Aufstellung des Bebauungsplans auf der Grundlage des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung ist sachgemäß, da die genannten Voraussetzungen (festgesetzte Grundfläche von weniger als 20 000 m², keine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung, keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Flora-Fauna-

Habitat- und Vogelschutzgebieten) erfüllt werden. Entsprechende Bebauungspläne unterliegen keiner förmlichen Umweltprüfung und auch von der Erstellung eines Umweltberichts kann nach §13 Abs. 3 abgesehen werden. Das Erfordernis der Anwendung der Eingriffsregelung entfällt ebenfalls. Dennoch sind die umweltrelevanten Auswirkungen zu beachten. Hierzu wurde eine Gutachterliche Stellungnahme „Umweltbelange - Baumschutz – Artenschutz“ erstellt (Grünkonzept Landschaftsarchitekten, Oktober 2017).

Zur Beschreibung der Umweltmedien wurde der Umweltplan der Stadt Dortmund ausgewertet sowie örtliche Begehungen (letztmalig: 29.08.2016) durchgeführt. Das Grundstück liegt innerhalb des Ortsteiles Hombruch und weist keine Verbindung in den freien Landschaftsraum auf. Es ist überwiegend von Wohn- und Mischbebauung umgeben. Ein Friedhof liegt in unmittelbarer Nachbarschaft. Es handelt sich um ein brachliegendes Grundstück. Die ehemaligen Bestandsgebäude sind bereits abgerissen, die Flächen sind geräumt (Stand: 11.04.2012). Inzwischen hat sich (Stand: 29.08.2016) auf der gesamten Fläche ein Bestand aus überwiegend Weidenaufwuchs gebildet. Der Baumbestand ist wie in 2012 schon ermittelt weiterhin vorhanden und wird im Kap. 13.3 Baumschutz genauer beschrieben.

Es ist eine Bebauung entlang der Steinäckerstraße und der Straße Am Gemeindehaus, ein weiteres Gebäude im Südosten des Grundstückes sowie der Bau einer Tiefgarage vorgesehen.

Die Beschreibung der Umweltfaktoren erfolgt auf Basis des Umweltplans der Stadt Dortmund und der Klimaanalysekarte der Stadt Dortmund. Weiter werden die entstehenden Konflikte aufgezeigt.

13.1 Schutzgüter

Mensch
Auf den Änderungsbereich und seine Umgebung wirkt Straßenverkehrslärm ein.

Auswirkung / notwendige Fachgutachten:
Je nach Betreiberkonzept der geplanten Wohnanlage kann es zu erhöhtem Verkehrsaufkommen kommen. Es ist zu beurteilen, ob für die Realisierung eines Wohngebiets Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden oder aber durch Verkehr, der durch die Wohnnutzung ausgelöst wird, heutige Immissionen erhöht werden.
Ein Schallgutachten wurde erstellt (afi, Januar 2017). Zum Schutz des geplanten Wohngebiets vor dem Verkehrslärm der angrenzen Straßen werden im Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Boden

Die natürlicherweise vorherrschenden Bodentypen sind durch die Vornutzung (Bebauung, Versiegelung) überformt. Zurzeit liegt das Grundstück brach, die Bodenhorizonte sind durch die Abrissarbeiten vermischt. Es stehen keine Teilflächen mehr mit Oberboden an, die Flächen sind verkrautet bzw. verbuscht. Es gibt keine Hinweise auf Bodendenkmäler. Der Bereich östlich/südlich Steinäckerstraße/Am Gemeindehaus ist im Kataster der Stadt Dortmund über Altstandorte und Altablagerungen als Standort eines ehemaligen Feuerlöschteiches gekennzeichnet. Frühere Löschteiche können mit verschiedenen Materialien unbekannter Herkunft und Belastung verfüllt sein und ggf. eine schadstoffhaltige Abdichtung besitzen.

Auswirkung / notwendige Fachgutachten:
Der Bau der Tiefgarage und der hohe Versiegelungsanteil durch Gebäude, Zugänge, Zufahrten und Stellplätze verändern den Standort insgesamt. Die Erstellung eines Bodengutachtens war im Rahmen der Bauleitplanung nicht erforderlich, da die Versickerung auf dem Grundstück ausgeschlossen werden konnte.
Die durch den Vorhabenträger bisher durchgeführte Baugrunduntersuchung hat keine Erkenntnisse zur Lage eines ehemaligen Löschteiches geliefert, ebenso wenig wie die Auswertung historischer Luftbilder. Daher sind spätestens im weiteren Baugenehmigungsverfahren ergänzende Bodenuntersuchungen durchzuführen (s. auch Kap.14.3 Altlasten).
Erd- und Tiefbauarbeiten sind durch einen bodenkundlichen Fachgutachter zu begleiten.

Grund- und Oberflächenwasser
Laut Umweltplan der Stadt Dortmund weist der Untergrund eine mittlere Durchlässigkeit auf, im Brunnenkataster erfasste Wasserentnahmestellen westlich des Plangebiets weisen Grundwasser-Flurabstände zwischen 1 und 10 m auf. Die Einstufung der Möglichkeit für die naturnahe Regenwasserbewirtschaftung liegt in Stufe 2: mittlere Durchlässigkeit. Es befinden sich keine Gewässer in der näheren Umgebung des Planbereichs.

Auswirkung / notwendige Fachgutachten:
Durch den Bau der Tiefgarage und der Gebäude sowie wegen des Erhalts mehrerer Bäume wird die Möglichkeit der Versickerung stark eingeschränkt. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde ein Entwässerungskonzept erstellt (Kaiser Ingenieure, Januar 2017), welches aus o.g. Gründen keine Versickerungsanlagen, jedoch die Rückhaltung von Niederschlagswasser mittels Dachbegrünung vorsieht. Das anfallende Niederschlagswasser soll dann gedrosselt in den vorhandenen öffentlichen Mischwasserkanal eingeleitet werden.

Es wurde ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass die Beantragung einer wasserrechtlichen Erlaubnis im Vorfeld des Baubeginns notwendig ist, sofern absehbar ist, dass eine (temporäre) Grundwasserabsenkung erforderlich sein sollte.

Klima

Die Klimaanalysekarte der Stadt Dortmund definiert den Standort als Lastraum der überwiegend locker und offen bebauten Wohngebiete: Die Bebauungsstrukturen und die Begrünung sind demnach positiv zu bewerten. Als Entwicklungsziel ist definiert, die günstigen Bebauungsstrukturen zu erhalten. Eine Reduktion der Verkehrs- und Hausbrandemissionen ist anzustreben. Es sind kleinräumige Entsiegelungsmaßnahmen vorzusehen und die Erhaltung und der Aufbau von weiteren Gehölzstrukturen zu fördern.

Entsprechend der Klimasynthese handelt es sich um Stadtrandklima: die meist aufgelockerten und durchgrünten Wohnsiedlungen bewirken schwache Wärmeinseln, ausreichenden Luftaustausch und meist gute Bioklimate. Es handelt sich um wohnklimatische Gunsträume.

Auswirkung / notwendige Fachgutachten:

Die geplante Begrünung der Flachdächer und der Tiefgarage sind unter dem Aspekt der kleinklimatischen Ausgleichswirkung und hinsichtlich der Niederschlagswasser-Rückhaltung (s. auch Kap. 9) positiv zu werten. Weitere Untersuchungen sind zur Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf das Kleinklima des Standortes nicht notwendig.

Luft

Die Flechtenkartierung weist Werte von 1,1 bis 1,2 auf und zeigt somit eine ziemlich hohe Luftbelastung an. Laut Aussage des Umweltamtes liegen derzeit keine Erkenntnisse für erhöhte Luftschadstoffbelastungen vor.

Auswirkung / notwendige Fachgutachten:

Es werden laut Angabe des Umweltamtes keine weiteren Untersuchungen erforderlich. Die Vorgaben des Luftreinhaltepalens Ruhrgebiet 2011 (Teilplan Ost) sind zu beachten.

Tiere und Pflanzen

Aussagen zu Tierarten sind im Kap. 13.2 Artenschutz aufgeführt. Neben dem Baumbestand, der im Kap. 13.3 Baumschutz beschrieben ist, sind im Plangebiet inzwischen verkrautete und verbuschte Vegetationsflächen vorhanden.

Orts- und Landschaftsbild

Das Grundstück war ein Kindergarten- und Gemeindehausstandort, das durch seinen Altbaumbestand nicht nur den Freiraum (Garten) geprägt hat, sondern darüber hinaus auch eine positive Wirkung für das Wohnumfeld im Zentrum von Hombruch hat. In der unmittelbaren Nachbarschaft befindet sich ein Friedhof mit ebenfalls altem Baumbestand. Das Quartier ist durch mehrgeschossige Bebauung und teils begrüntem Straßenraum geprägt. Auf der Seite des Plangebietes übernimmt vor allem eine prägnante Robinie die Straßenraumbegrünung, auf der gegenüberliegenden Seite bestimmen die Gehölze des Friedhofes den grünen Straßencharakter. Die Robinie grenzt als Straßenbaum unmittelbar an das Plangebiet, dabei ragt ein Teil ihrer Krone in den Geltungsbereich hinein.

Auswirkungen:
Bis auf drei zu erhaltende Bäume geht der Baumbestand innerhalb des Plangebietes verloren (s. auch Kap. 9 Grünordnung, Kap.13.3 Baumschutz und Kap. 13.2. Artenschutz).
Der Kronenbereich der Robinie, der in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hineinragt, wird ebenfalls mit einer Erhaltungsfestsetzung gesichert.

Kultur- und Sachgüter
Es ist kein Vorkommen von Kultur- und Sachgütern bekannt.

13.2 Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I - Vorprüfung

Die Notwendigkeit zur Durchführung einer Artenschutzprüfung (ASP Stufe 1) im Rahmen der Bauleitplanung und bei der Genehmigung von Vorhaben ergibt sich aus den Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG). Mit der artenschutzrechtlichen Vorprüfung (Stufe I) wird durch eine überschlägige Prognose geklärt, ob und ggf. bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG auftreten können. Um dies beurteilen zu können, sind verfügbare Informationen zum betroffenen Artenspektrum einzuholen. Vor dem Hintergrund des Vorhabentyps und der Örtlichkeit sind alle relevanten Wirkfaktoren der Planung einzubeziehen. Nur wenn artenschutzrechtliche Konflikte möglich sind, ist für die betreffenden Arten eine vertiefende Art-für-Art-Betrachtung in Stufe II erforderlich. Die Artenschutzrechtliche Vorprüfung – Stufe I wurde vom Büro Grünkonzept (November 2016) erarbeitet.

Aufgrund der Lage und der Ausgestaltung des Bebauungsplangebiets können Auswirkungen auf die Artengruppen Reptilien, Amphibien, Libellen und Schmetterlinge ausgeschlossen werden.

Aus der Artengruppe der Fledermäuse können Zwergfledermäuse im Plangebiet potentiell vorkommen. Das Gebiet bietet für die gebäudebewohnende Art kein Potential als Fortpflanzungsstätte. Eine Nutzung vorhandener Baumhöhlen als Ruhestätte (Baum Nr. 6) in den Sommermonaten ist möglich, während der Wintermonate (Oktober bis März / April) kann eine Nutzung ausgeschlossen werden. Das Plangebiet kann Teil des Jagdrevieres sein. Ein Ausweichen auf benachbarte Grünstrukturen im Rahmen der Jagdflüge ist möglich, eine Beeinträchtigung der Art ist somit auszuschließen, sofern die Rodungsarbeiten in den Wintermonaten durchgeführt werden.

Laut Auswertung des Brutvogelatlas der Stadt Dortmund sind im Quartierquadranten (O/10) 50 verschiedene Vogelarten anzutreffen. Darunter fallen Arten, die landwirtschaftlich geprägte Landschaften präferieren. Andere Arten nutzen Parkanlagen, benötigen Heckenstrukturen oder Wasserflächen. Das Plangebiet bietet als Biotopstruktur einzig die vorhandenen Bäume, die als Warte, Brutplatz und zur Nahrungssuche genutzt werden können. Daher reduzieren sich die möglicherweise vorkommenden Arten auf: Straßentaube, Ringel-

taube, Amsel, Blaumeise, Buchfink, Kleiber. In Ahorn Nr. 22 und 28 wurden bei einer Begehung im November (im Jahr 2012) alte Nester festgestellt. Der Baum Nr. 6 (Platane) weist Asthöhlen auf, eine Nutzung käme nur für den Kleiber in Frage. Es handelt sich bei der angegebenen Artenauswahl nicht um planungsrelevante Arten. Die betreffenden Vogelarten befinden sich in NRW in einem günstigen Erhaltungszustand und sind im Regelfall nicht von populationsrelevanten Beeinträchtigungen bedroht (MUNLV 2008). Die Arten werden als „Allerweltvogelarten“ bezeichnet. Zum Schutz während der Brut- und Aufzuchtzeiten sind jedoch Gehölzfällarbeiten entsprechend den Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes §39(5) nur in der Zeit vom 1.10. bis zum 28.2 des Jahres gestattet.

Damit sind die Ausnahmevoraussetzungen nach § 44 (5) BNatSchG erfüllt, so dass die Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG nicht zum Tragen kommen.

13.3 Baumschutz

Für den vorhandenen Baumbestand gelten grundsätzlich die Bestimmungen der „Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Dortmund“.

Bei der Begehung durch das Büro Grünkonzept am 11.04.2012, aktualisiert am 29.08.2016, konnten 27 Bäume auf der Grundstücksfläche und ein Baum (Nr. 26, Robinie) im benachbarten Straßenraum, dessen Krone in den Geltungsbereich hineinragt, erfasst werden. Diese sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt. Weitere vier Bäume, die im Grundlagenplan eingemessen wurden, sind nicht mehr vorhanden und werden in der Tabelle als n. v. (nicht vorhanden) aufgeführt. Von den 27 erfassten Bäumen im Plangebiet fallen 24 unter die zuvor benannte Baumschutzsatzung.

Baum-Nr.	geschätzte Kronendurch-messer, m	Stammumfang, m	Baumart	Baumschutz-satzung greift	Baum-erhalt	erforder-licher Ersatz
1	10,00	2,10	Linde	ja	nein	2
2	10,00	1,50	Scheinzypresse	nein	nein	0
3	8,00	1,00	Esche	ja	nein	1
4	8,00	1,60	Birke	ja	nein	2
5	18,00	3,60	Platane	ja	nein	4
6	18,00	2,60	Platane	ja	**ja**	0
7	16,00	2,60	Ahorn	ja	nein	3
8	10,00	1,90	Pappel	ja (§8)	nein	1
9	10,00	1,90	Pappel	ja (§8)	nein	1
10	10,00	1,90	Pappel	ja (§8)	nein	1
11	10,00	1,90	Pappel	ja (§8)	nein	1
12	10,00	1,90	Pappel	ja (§8)	nein	1
13	10,00	1,90	Pappel	ja (§8)	nein	1
14	10,00	1,90	Pappel	ja (§8)	nein	1
15	10,00	1,90	Pappel	ja (§8)	nein	1
16	14,00	2,60	Ahorn	ja	nein	3
17	6,00	0,90	Birke	ja	nein	1
18	12,00	1,60	Linde	ja	**ja**	0
19	10,00	1,10	Ahorn	ja	nein	1
20	14,00	4 x 0,90	Esche	ja	nein	4
21	14,00	1,60	Linde	ja	nein	2
22	16,00	2,00	Bergahorn	ja	**ja**	0
23	8,00	2 x 0,55	Prunus-Art	ja	nein	1
24	10,00	1,30	Kiefer	nein	nein	0
25	12,00	1,70	Kiefer	nein	nein	0
26	11,00	1,10	Robinie	ja	**ja**	0
27	8,00	2 x 0,9	Prunus-Art	ja	nein	2
n.v.	4,00	0,60	Nadelbaum	nein	nein	0
n.v.	4,00	0,60	Nadelbaum	nein	nein	0
n.v.	8,00	1,60	Laubbaum	ja	nein	2
n.v.	3,00	1,00	Laubbaum	ja	nein	1
28	6,00	1,40	Ahorn	ja	nein	1
					Summe der Ersatzbäume	**38**

Abb. 3: Baumliste (Grünkonzept, November 2016)

Der Baum Nr. 6 (Platane) ist nicht direkt von Bebauung und vom Bau der Tiefgarage betroffen. Er befindet sich im späteren Innenhof und soll erhalten werden. Aus dem zusätzlich erstellten Gutachten des Büros Emkes (September 2016) geht hervor, dass einem Erhalt des Baumes Nr. 6 aus baumstatischen Gesichtspunkten nichts entgegensteht. Darüber hinaus sollen noch zwei weitere Bäume innerhalb des Geltungsbereiches erhalten werden: Bergahorn Nr. 22 und Linde Nr. 18, sowie die Robinie Nr. 26, die sich überwiegend außerhalb des Geltungsbereiches befindet. Das o.g. Gutachten des Büro Emkes führt aus, dass die Bäume trotz teilweiser Überschneidung mit den Baufeldern erhalten bleiben können. Die dafür notwendigen Voraussetzungen während und nach der Baumaßnahme (u.a. Kronenschnittmaßnahmen, Spundung der Baugrube, Sicherung des Kronen- und Wurzelbereiches) sind dem Gutachten zu entnehmen.

Alle anderen Bäume sind von den geplanten Baufeldern betroffen. Entweder befinden sie sich innerhalb der geplanten Baufelder oder weisen zu geringen Abstand auf bzw. stehen im Bereich der geplanten Tiefgarage.

Gemäß Baumschutzsatzung sind für die 21 zu fällenden Bäume insgesamt 38 Bäume zu ersetzen. Auf dem Grundstück selbst bietet sich aufgrund der geringen Größe keine geeignete Fläche. Da voraussichtlich auch auf anderen Flächen des Vorhabenträgers eine Ersatzpflanzung nicht erfolgen kann, wird eine Ausgleichszahlung zu leisten sein. Im Rahmen der Fällgenehmigung werden weitere Details geregelt werden.

13.4 Klimaschutz

Bauleitpläne sollen seit der Novelle des BauGB 2011 dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern. Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll gem. § 1a Abs. 5 BauGB sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Einen wesentlichen Beitrag zur Reduzierung der Treibhausgas-Emissionen leisten auf der Ebene der Stadtentwicklung kompakte Siedlungsstrukturen, die Vermeidung von Verkehrsemissionen, die Freihaltung der Frischluftschneisen, die Schaffung von Freiflächen und die Reduzierung der Bodenversiegelung; auf Gebäudeebene sind ein geringer Energieverbrauch, die energieeffiziente Wärme- und Kälteerzeugung, die Nutzung regenerativer Energien sowie Dach- und Fassadenbegrünungen zu nennen.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung leistet als Bebauungsplan der Innenentwicklung durch die Wiedernutzbarmachung einer innerstädtischen Brachfläche einen Beitrag zum Klimaschutz. Frischluftschneisen und Freiflächen werden nicht in Anspruch genommen. Die Festsetzung einer flächigen Dachbegrünung und der Begrünung der Tiefgarage trägt zudem zum Klimaschutz bei (vgl. Kap. 9). Die geplante Wohnnutzung angrenzend an den zentralen Versorgungsbereich Hombruch bewirkt eine Stärkung der vorhandenen Infrastruktur. Damit wird nachhaltige Siedlungsentwicklung betrieben.

14. Sonstige Belange

14.1 Entwässerung

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurde ein Entwässerungskonzept erstellt (Kaiser Ingenieure, Januar 2017).

Im Plangebiet ist eine Blockrandbebauung mit Tiefgarage und oberirdischen Stellplätzen geplant; zusätzlich sollen drei Bäume erhalten werden. Somit stehen wenige Freiflächen zur Verfügung, so dass die Möglichkeit für eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück stark eingeschränkt ist. Da es sich bei dem Grundstück um ein bereits vor dem 01.01.1996 bebautes handelt, greift die Pflicht zu einer Versickerung des Niederschlagswassers (§ 44 LWG) hier nicht.

Es wird deshalb von der in der Stellungnahme der Behörden im Startergespräch vom 04.12.2012 eröffneten und mittels Kanaldatenauskunft der Stadtentwässerung vom 25.02.2013 bestätigten Möglichkeit Gebrauch gemacht, das anfallende Niederschlagswasser gedrosselt in den öffentlichen Mischwasserkanal in der Steinäckerstraße oder der Straße „Am Gemeindehaus“ abzuleiten. Die Abflüsse werden dabei durch Dachbegrünungen weitestmöglich reduziert und anschließend mit Hilfe einer unterirdischen (Regelentwässerung, 5-jährliche Regenereignis) und oberirdischen (Überflutungsereignis, hier Ansatz 100-jährliche Regenereignis wegen des hohen Überbauungsgrades) Regenwasserrückhaltung innerhalb und oberhalb der Substratschichten der geplanten Dachbegrünungen auf das von der Stadtentwässerung Dortmund vorgegebene Maß der maximalen Einleitungsmenge gedrosselt.

Im Rahmen des Entwässerungskonzeptes wurde auch der geforderte Überflutungsnachweis gemäß DIN 1986-100 u. DIN EN 752 erbracht. Das ermittelte erforderliche zusätzlich vorzuhaltende oberflächige Rückhaltevolumen wird anteilig oberhalb der Substratschichten der extensiv begrünten Gebäudedächer und der intensiv begrünten Tiefgarage sowie in Bereichen der Grünflächen nachgewiesen. Die Decke der Tiefgarage soll als intensiv begrünter Innenhof gestaltet werden. Im Überflutungsfall ist hier in Teilbereichen ein bis zu 20 cm hoher oberflächiger Anstau vorgesehen, bevor das Wasser über Notwasserwege abfließt. Die Stellplatzfläche ist höhenmäßig so auszulegen, dass beim Überflutungsfall in einem Teilbereich ein bis zu 15 cm hoher Anstau erfolgt, bevor das Wasser über den Notwasserweg aus dem Innenhof heraus abfließt. Damit ist das für die geplante Bebauung erforderliche zusätzliche Rückhaltevolumen für den Überflutungsfall nachgewiesen.

Die weitergehende Betrachtung der Höhenverhältnisse macht es erforderlich, dass die Notwasserwege für den Fall noch größerer Niederschlagsereignisse (> T=100) von den Dachflächen und aus dem Innenhof heraus in Richtung der angrenzenden öffentlichen Straßen anzuordnen sind. Die Fließwege im Überflutungsfall in den städtischen Straßen verlaufen laut entsprechender Planauskunft der Stadtentwässerung nach Nordwesten und gefährden das Grundstück nicht.

14.2 Kampfmittel

Das Plangebiet liegt in einem mittleren Bombenabwurfgebiet. Es ergeben sich folgende Erfordernisse:

- Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben
- 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 kann im Internet unter http://www.im.nrw.de/sch/725.htm eingesehen werden.

Allgemeiner Hinweis: Weist bei Durchführung des Bauvorhabens der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst über das Ordnungsamt der Stadt Dortmund oder die Polizei zu verständigen.

Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

14.3 Altlasten

Der Bereich östlich/südlich Steinäckerstraße/Am Gemeindehaus ist im Kataster der Stadt Dortmund über Altstandorte und Altablagerungen als Standort eines ehemaligen Feuerlöschteiches gekennzeichnet. Frühere Löschteiche können mit verschiedenen Materialien unbekannter Herkunft und Belastung verfüllt sein und ggf. eine schadstoffhaltige Abdichtung besitzen.

Die genaue Lage des Teiches konnte bisher nicht ermittelt werden. Die bisher durch den Vorhabenträger durchgeführte Baugrunduntersuchung hat keine Erkenntnisse zur Lage eines ehemaligen Löschteiches geliefert, ebenso wenig wie die Auswertung historischer Luftbilder.

Daher sind spätestens im weiteren Baugenehmigungsverfahren ergänzende Bodenuntersuchungen durchzuführen.

Die Tiefbauarbeiten sind durch einen bodenkundlichen Fachgutachter zu begleiten. So besteht die Möglichkeit zeitnah und fachlich gezielt auf gegebenenfalls eintretende Bodenverunreinigungen, die durch die Verfüllungen des Löschteiches entstanden sein könnten, zu reagieren. Sollten entsprechende Verunreinigungen gefunden werden, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde einzubinden. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Im städtebaulichen Vertrag werden die Durchführung der weiteren Bodenproben sowie die fachgutachterliche Baubegleitung fixiert.

15. Flächenbilanzierung

Allgemeines Wohngebiet	3.811 m²	100 %

16. Gutachten und Fachplanungen

Dem Bebauungsplan liegen folgende Gutachten und Fachplanungen zugrunde:

- Fachbeitrag Umweltbelange: Grünkonzept Landschaftsarchitekten, Coesfeld, Oktober 2017
- Schnitt der zu erhaltenden Bäume im Rahmen der Bauvorbereitung und Sicherung während der Bauphase: Emkes Landschaftsarchitekten, Bochum, September 2016
- Lärmgutachten zum Bebauungsplan Hom 171 – Steinäckerstraße/Am Gemeindehaus -, Änderung Nr. 5: afi Arno Flörke Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik, Haltern am See, Januar 2017
- Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan Hom 171 – Steinäckerstraße/Am Gemeindehaus -, Änderung Nr. 5: Kaiser Ingenieure, Dortmund, Januar 2017

Dortmund, 25.10.2017

Nickisch
Fachbereichsleiter