Begründung

zum Bebauungsplan Hom 252

- Am Lennhofe -

Satzung

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 1

2. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans 3

3. Bestehendes Planungsrecht und übergeordnete Planungen 3

4. Planverfahren 6

5. Städtebauliches Konzept 6

6. Art und Maß der baulichen Nutzung 10

6.1 Art der baulichen Nutzung 10

6.2 Maß der baulichen Nutzung 10

7. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen 13

8. Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze 14

9. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen 17

10. Festsetzungen zur Grünordnung 18

10.1 Öffentliche und private Grünflächen 18

10.2 Erhalt von Bäumen und Sträuchern 18

10.3 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern 20

10.4 Dachbegrünung 22

11. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 23

11.1 Ökologischer Ausgleich (externe ökologische Ausgleichsfläche) 23

11.2 Maßnahmen zum Artenschutz 24

11.3 Minderung der Versiegelung 24

12. Örtliche Bauvorschriften 24

13. Verkehrserschließung 28

14. Immissionen 30

15. Ver- und Entsorgung 32

15.1 Entwässerung 32

15.2 Versorgung des Plangebiets 35

16. Umweltbelange **35**

16.1 Umweltbericht *36*

16.2 Artenschutzrechtliche Untersuchung *44*

16.3 Anwendung der Bodenschutzklausel *45*

16.4 Monitoringverfahren *45*

17. Sonstige Belange **45**

18. Kosten **48**

19. Städtebauliche Zahlenwerte **48**

20. Gutachten und Fachplanungen **49**

Anlagen **49**

1. Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation im Planbereich

1.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Hombruch im Südwesten des Stadtgebiets von Dortmund. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine ca. 21.000 m² große Fläche, welche im rückwärtigen Bereich zwischen der Menglinghauser Straße im Nordwesten, dem Rüpingsbach im Osten, der Straße Am Spörkel im Südosten und der Straße Hellenbank im Süden liegt.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 117, 521, 526, 734, 736, 774, 982, 983, 998, 1006, 1016, 1017,1018, 1019 und 1772 der Flur 2, Gemarkung Menglinghausen. Die betreffenden Flurstücke befinden sich im Privateigentum sowie im Eigentum der Stadt Dortmund (Flurstücke 736, 983, 998, 1006 und 1017). Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss des Ausschusses für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen vom 04.07.2018 wurde der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes um das Flurstück 117 (Privatbesitz) sowie den Seilbahnweg (Flurstücke 526, 734, 736, 774) und die beiden Flurstücke 998 und 1006 (Zuwegung zum Kinderspielplatz) erweitert.



Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans Hom 252 (Luftbild: Geobasis NRW 2020)

In den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen wird in der Funktion einer externen Ausgleichsfläche das ca. 12.750 m² große Flurstück 1617, Flur 7, Gemarkung Kirchhörde.

1.2 Gegenwärtige Situation im Plangebiet

Die Bestandssituation innerhalb des Plangebiets wurde im Juni 2017 mit einer Biotoptypenkartierung erfasst (s. Karte 1 des Umweltberichts).

Der westliche Teil des Plangebiets weist Grabelandflächen auf, deren Nutzung aufgegeben wurde. Auf den Grabelandparzellen befinden sich vereinzelt Gartenlauben sowie Einzelgehölze und Gehölzgruppen, überwiegend Tannen. Der östliche Teil des Plangebiets wird von einer intensiv genutzten Pferdeweide mit Stallungen und Geräteschuppen eingenommen, in der ein Reitplatz eingeschlossen ist. Zwischen der Pferdeweide und dem benachbarten Grabeland befindet sich ein geschlossener Gehölzstreifen mittleren Alters. Entlang der östlichen Plangebietsgrenze parallel zum Rüpingsbach erstreckt sich uferbegleitend ebenfalls ein Gehölzstreifen in Nord-Süd-Richtung.

Im südwestlichen Gebietsabschnitt liegt ein städtischer Spielplatz mit einem trichterförmigen Grundstückszuschnitt, der von Bäumen (überwiegend Buche und Ahorn) gesäumt wird. Der Zugang zu diesem Spielplatz erfolgt über den Seilbahnweg.

Das Gelände des Plangebiets weist im Bestand Höhenunterschiede auf. Während die Geländehöhe entlang der westlichen Plangebietsgrenze zwischen 85,3 und 88,4 m ü. NHN liegt fällt sie zur östlichen Plangebietsgrenze ab auf 82,6 bis 83,8 m ü. NHN. Im Bereich des nördlichen Plangebietsrands liegt die Geländehöhe zwischen 84,2 bis 86,4 m ü. NHN, im südlichen Bereich des Plangebiets beträgt sie 82,4 bis 86,9 m ü. NHN.

Insgesamt ist insbesondere vom Westen in östliche Richtung ein abfallendes Gelände vorhanden. Vom westlichen zum östlichen Rand des Plangebiets liegen die Höhenunterschiede zwischen ca. 2,40 bis 5,70 m. Vom nördlichen zum südlichen Plangebietsrand fällt das Gelände insgesamt um ca. 0,70 bis 4,00 Meter ab. Zusätzlich befindet sich innerhalb der Fläche eine Senke, die eine Tiefe von ca. 1 Meter aufweist.

Östlich des Plangebiets fällt das Gelände weiter ab. Die Böschungsoberkante des Rüpingsbachs liegt auf ca. 82,5 bis 83,5 m ü. NHN. Der Rüpingsbach liegt mit entsprechenden Böschungsflächen deutlich niedriger auf ca. 79 m ü. NHN.

Der Umgebungsbereich des Plangebiets ist vorwiegend von Wohnbebauung geprägt. Entlang der Menglinghauser Straße im Nordwesten befinden sich Einfamilienhäuser auf relativ großen Grundstücken. Im Norden grenzt der Gebäudekomplex des Hotels / Restaurants Lennhof mit rückwärtigen Freiflächen an das Plangebiet an. Im Süden des Plangebiets an der Straße Hellenbank befinden sich dreigeschossige Mehrfamilienhäuser in der für die 60er Jahre typischen Zeilenbauweise. Im Südosten grenzen zwei Einfamilienhäuser im Bungalowstil – erschlossen über den Seilbahnweg – an das Plangebiet an. Östlich des Rüpingsbachs schließt sich ebenfalls Wohnbebauung an. Neben Einzel- und Doppelhäusern sticht hier eine im Halbkreis angeordnete Reihenhausbebauung hervor.

Das Plangebiet befindet sich in günstiger Lage zu Versorgungs- und Wohnfolgeeinrichtungen. Das Stadtbezirkszentrum Hombruch befindet sich fußläufig in ca. 800-900 m Entfernung und deckt den kurz-, mittel- und zum Teil langfristigen Bedarf. Kindertageseinrichtungen, Grund- und weiterführende Schulen sind ebenfalls im Einzugsbereich vorhanden. Darüber hinaus besteht ein guter Anschluss an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs. Die Haltestelle Harkortstraße der U 42 ist fußläufig in ca. 850 m Entfernung erreichbar. Die Haltestelle Barop Parkhaus der U 42 kann mit der Buslinie 446 von der unmittelbar in Plangebietsnähe liegenden Haltestelle Hellenbank erreicht werden. Die Haltestelle Hellenbank wird ebenfalls von der Buslinie 449 angefahren, die die Verbindung zur Haltestelle Grotenbachstraße der U 42 als auch zum Haltepunkt Barop der S-Bahnlinie S 5 (Dortmund Hbf – Hagen) herstellt. Über diese Haltestellen und Verbindungen ist eine gute Anbindung des Plangebiets an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs gegeben.

2. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans

Vor dem Hintergrund einer anhaltenden Bevölkerungszunahme seit 2010 und der damit verbundenen steigenden Nachfrage nach Wohnraum ist der Dortmunder Wohnungsmarkt angespannt. Insbesondere der Bedarf an Wohnraum im mittleren und unteren Preissegment ist erhöht. In dieser Situation ist die Bereitstellung von Wohnbaulandflächen eine unabdingbare Voraussetzung zur Herbeiführung eines ausgeglichenen Wohnungsmarktes. 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).

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 breitzustellen. 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.

Vor dem Hintergrund dieser generellen wohnungsbaupolitischen Zielsetzungen hat der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen in seiner Sitzung am 04.07.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Hom 252 – Am Lennhofe – beschlossen.

Um der Nachfrage verschiedener Zielgruppen nach Wohnraum Rechnung zu tragen, sollen im Plangebiet unterschiedliche Wohnformen angeboten werden. Das Planungskonzept der Vorhabenträgerin Projektteam GmbH Schwerte sieht die Errichtung von Einfamilienhäusern in Form von Doppelhäusern und Reihenhausgruppen sowie von Mehrfamilienhäusern vor. Darüber hinaus soll ein gemeinschaftliches Wohnprojekt realisiert werden. Zur Sicherung preiswerten Wohnraums wird sich der Investor verpflichten, mindestens 25 % der geplanten Wohnungen für den öffentlich geförderten Mietwohnungsbau vorzusehen.

Das Plangebiet liegt vollständig umschlossen innerhalb des vorhandenen Siedlungsbereichs, ist städtebaulich und funktional in das bestehende Umfeld integriert und stellt somit ein Potential zur Innenentwicklung dar. Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sowie den landesplanerischen Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplanes NRW haben Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung Vorrang vor der Inanspruchnahme von Flächen der Außenentwicklung. Das Planungsziel der Wohnbauflächenentwicklung Am Lennhofe steht ebenso in Übereinstimmung mit der Bodenschutzklausel gem. § 1a Abs. 2 BauGB wonach Maßnahmen der Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und anderen und Maßnahmen der Innenentwicklung vorrangig für bauliche Nutzungen in Anspruch zu nehmen sind.

3. Bestehendes Planungsrecht und übergeordnete Planungen

Landesentwicklungsplan NRW (LEP)

Die geplante Flächenentwicklung entspricht den Zielen und Grundsätze des LEP. Das Plangebiet liegt innerhalb des regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichs. Die beabsichtigte wohnbauliche Entwicklung erfüllt somit das Ziel 2.3, nach dem sich die

Siedlungsentwicklung der Gemeinden innerhalb der regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereiche zu vollziehen hat. Des Weiteren berücksichtigt die Planung das Leitbild der „flächensparende Siedlungsentwicklung“ (Grundsatz 6.1-2) und den Vorrang der Innenentwicklung (Grundsatz 6.1-6). Die vollständig innerhalb des bestehenden Siedlungsraumes liegende Fläche umfasst keine Flächen, die jenseits der äußeren Grenzen des Siedlungsraumes liegen. Zudem ist das Plangebiet, wie nachfolgend aufgeführt, infrastrukturell in das Umfeld eingebunden. Darüber hinaus wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans eine flächensparende Umsetzung der Planung vorgesehen.

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.

Die aus dem ASB entwickelte Planung steht im Einklang mit dem Ziel 6 des Regionalplans über die Nutzung der ASB. Durch die städtebaulich integrierte Lage ist eine Nutzung vorhandener Infrastruktureinrichtungen und Erschließungselemente möglich. Das Plangebiet befindet sich in räumlicher Nähe zum Stadtbezirkszentrum Hombruch und verschiedenen Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs. Östlich des Plangebiets verläuft der renaturierte Rüpingsbach, der vor allem auch durch das (teilweise noch in Planung befindliche) Wegesystem eine wichtige Freiraumverknüpfung mit Erholungsfunktion für den Ortsteil darstellt. Dem Absatz 2 des Ziels 6, nach dem eine wohnverträgliche bauliche Nutzungsmischung und eine Zuordnung wohnungsnaher Freiflächen so anzustreben sind, dass diese untereinander mit möglichst geringem Verkehrsaufwand erreichbar sind, wird somit entsprochen.

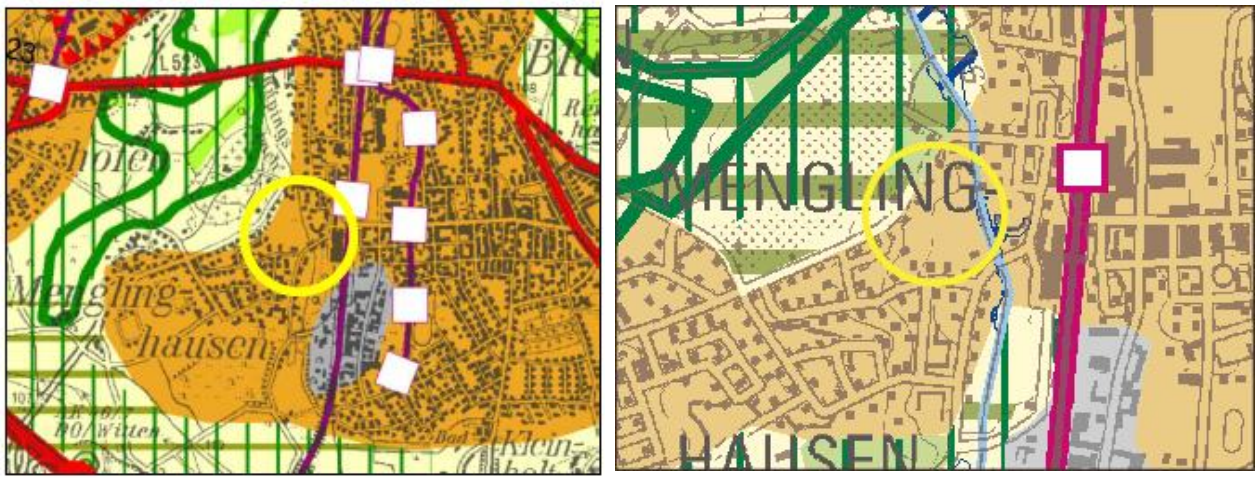


Abb. 2: Auszug aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg (links) und dem Entwurf des Regionalplans Ruhr (rechts)

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

Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des seit dem 06.11.2020 rechtskräftigen Landschaftsplanes Dortmund. Die Entwicklungskarte stellt für das Plangebiet das Entwicklungsziel 5.36 TEMPORÄRE ERHALTUNG dar, welches die

- Erhaltung des derzeitigen Zustandes bis zur Realisierung der Bauleitplanung sowie
- Die Ausweisung eines zusätzlichen Schutzstreifens zum Rüpingsbach unter Berücksichtigung der bestehenden Strukturen

beinhaltet. Die Festsetzungskarte enthält für das Plangebiet keine Aussagen oder Festsetzungen.

Unmittelbar östlich schließt entlang des Rüpingsbaches das Landschaftsschutzgebiet „Eichlinghofen – Universität – Barop –Dorstfeld-Süd (L-28)“ an das Plangebiet an, das die Festsetzungskarte als solches festsetzt und die Entwicklungskarte mit dem Ziel 1 ERHALTUNG vorsieht ist.

Nachrichtlich in grüner Schraffur ist in der Entwicklungskarte darüber hinaus das Biotopverbundsystem gemäß § 10 LNatSchG dargestellt, das entlang des Rüpingsbaches verläuft und auch Teile des Plangebiets einschließt.

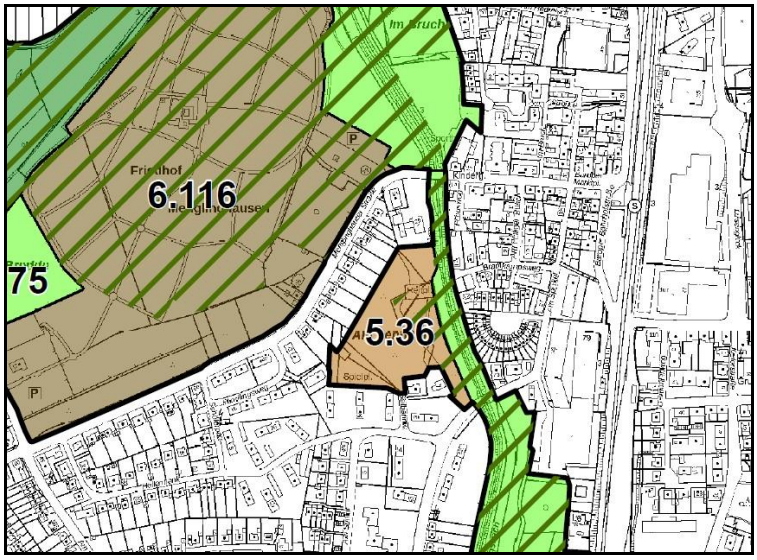




Abb. 5: Auszug aus der Entwicklungskarte (oben) und der Festsetzungskarte (unten) des Landschaftsplanes Dortmund

Bebauungsplan
Weder das Plangebiet noch die Umgebungsnutzung liegen im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Planungsrechtlich ist das Plangebiet nach § 35 BauGB als Außenbereichsfläche einzustufen, die umgeben vom Siedlungsraum ist. Für die Realisierung der geplanten baulichen Nutzung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

4. Planverfahren

Eine Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB wurde geprüft, da es sich um eine sogenannte „andere Maßnahme der Innenentwicklung“ handelt. Das Plangebiet ist zwar im Wesentlichen als Außenbereich nach § 35 BauGB einzustufen, aber vom bestehenden Siedlungsraum umgeben und umfasst keine Flächen, die jenseits der äußeren Grenzen des Siedlungsraumes liegen.

Da sich der umweltrelevante Komplexitätsgrad als erhöht erwiesen hat (u.a. aufgrund arten- und bodenschutzrechtlicher Aspekte), erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes jedoch im „Normalverfahren“ mit Durchführung einer Umweltprüfung, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht gem. § 2a BauGB als gesonderter Teil B dieser Begründung dargelegt werden.

5. Städtebauliches Konzept

Entsprechend der vorstehend dargelegten Ziele und Rahmenbedingungen ist innerhalb des Wohnquartiers eine Mischung verschiedener Wohnformen vorgesehen. Im Bereich des Quartierseingangs und im zentralen Bereich sind dreigeschossige Mehrfamilienhäuser geplant. Im östlichen Gebietsabschnitt mit Ausrichtung der Gartenbereiche zum Rüpingsbach entstehen zweigeschossige Reihenhausgruppen, im Westen bilden zweigeschossige Doppelhäuser den Übergang zu den angrenzenden Einfamilienhausgrundstücken an der Menglinghauser Straße. Als Sonderwohnform entsteht im südwestlichen Plangebietsbereich ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus für ein gemeinschaftliches Wohnprojekt. Bestandteil dieses Gemeinschaftswohnprojekts ist auch eine Reihenhausgruppe mit 5 Wohneinheiten. Die Reihenhausgruppe und das Mehrfamilienhaus gruppieren sich U-förmig um eine gemeinschaftliche Innenhoffläche.

Insgesamt ist die Realisierung von 99 Wohneinheiten im Plangebiet vorgesehen. Davon sollen 32 Wohneinheiten als Einfamilienhäuser in Form von Doppelhäusern und Reihenhäusern

(fünf Hausgruppen mit jeweils drei, vier bzw. fünf Wohneinheiten) und 67 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau realisiert werden. Als besondere Wohnformen sind im südlichen Abschnitt des Plangebietes ein Gemeinschaftswohnprojekt mit 29 Wohneinheiten (WA1(1)- und WA4-Gebiet) sowie ein Wohngebäude mit 18 Wohneinheiten für seniorengerechtes Wohnen (WA1(2)-Gebiet) vorgesehen. Von den geplanten 99 Wohneinheiten sollen insgesamt 37 Wohneinheiten im öffentlich geförderten Wohnungsbau entstehen. Hierzu gehören auch die drei Hausgruppen im östlichen Bereich des Plangebietes (WA3(2)-Gebiet), die als Mieteinfamilienhäuser im öffentlich geförderten Wohnungsbau errichtet werden sollen. Auch für das Gemeinschaftswohnprojekt ist eine Mischung aus frei finanziertem und öffentlich gefördertem Wohnungsbau vorgesehen.

Die Erschließung des Plangebiets an das öffentliche Straßennetz erfolgt über eine Anbindung an den bislang nur als Erschließungsstich vorhandenen Seilbahnweg. Die gebietsinterne Erschließung erfolgt über eine ringförmige Wohnstraße (Mischverkehrsfläche), so dass alle Baugrundstücke an die öffentliche Erschließungsfläche angebunden sind.

Des Weiteren ist eine Fuß- und Radverkehrsbrücke über den Rüpingsbach geplant, die das Plangebiet an den Bramkampsweg und an den geplanten uferbegleitenden Fuß- und Radweg östlich des Rüpingsbaches anbinden soll. Hierdurch sollen deutlich kürzere Wegeanbindungen an das östlich gelegene Stadtbezirkszentrum Hombruch und zu den Haltepunkten des öffentlichen Nahverkehrs entstehen. Diese ist jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplanes und bedarf eines eigenständigen wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens.

Der ruhende Verkehr wird insgesamt innerhalb des Plangebiets in ausreichendem Umfang entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Dortmund nachgewiesen. Die dem Geschosswohnungsbau zuzuordnenden Stellplätze werden überwiegend in Tiefgaragen untergebracht. Der Stellplatzbedarf der Doppel- und Reihenhäuser wird oberirdisch auf den jeweiligen Grundstücken in Garagen oder offenen Stellplätzen gedeckt.

Der vorhandene Grünraum mit dem Gehölzstreifen entlang des Rüpingsbachs bleibt als einrahmendes Grün erhalten. Der vorhandene und heute rückwärtig ohne Einsichtnahme aus dem öffentlichen Raum liegende Spielplatz in einer Größe von ca. 1.700 m² wird aufgegeben. Ein neuer Spielplatz entsteht im südöstlichen Bereich des künftigen Wohnquartiers in gleicher Flächengröße. Dieser übernimmt auch eine Versorgungsfunktion für die umliegenden Bestandsgebiete.

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem. Das Niederschlagswasser wird über zwei Regenrückhaltebecken im Südosten und Nordosten gedrosselt dem Rüpingsbach zugeleitet. Die östlichen Baugebietsflächen mit Ausrichtung der Gärten zum Rüpingsbach leiten das Niederschlagswasser direkt und diffus in den Rüpingsbach ein.

Es ist geplant, den Oberflächenabfluss von den privaten Grundstücken über offene Ableitungen auf die Straßenflächen zu leiten. Ausgenommen davon sind die am nördlichen Plangebietsrand liegenden Gebäude, die das Niederschlagswasser dem angrenzenden Regenrückhaltebecken direkt zuleiten. Innerhalb der Straßenflächen werden Entwässerungsrinnen angelegt, die sowohl den Oberflächenabfluss von den privaten Flächen als auch die Straßenentwässerung aufnehmen.

Zur Gewährleistung der Funktionsfähigkeit dieses Entwässerungssystems ist es erforderlich, die vorhandenen Geländehöhen im Plangebiet dem Gradientenverlauf der Erschließungsstraßen anzupassen. Hierzu sind vornehmlich Aufhöhungen des vorhandenen Geländes in unterschiedlicher Auftragsstärke erforderlich (siehe hierzu die Schnittdarstellungen in der Anlage dieser Begründung). Die zukünftige Geländeoberkante wird dabei um maximal ca. 2,60 Meter (Schnitt VI) gegenüber dem heutigen Gelände erhöht. Im Bereich der geplanten Rei-

henhausgruppe im Südwesten des Plangebiets sind darüber hinaus Abgrabungen des vorhandenen Geländeniveaus von bis zu 1,30 m vorgesehen, um den Höhenanschluss an die öffentliche Erschließung zu erhalten (vgl. Schnitt IX).

Bei der Geländeanpassung wird berücksichtigt, dass zu den benachbarten Wohngrundstücken sowie im Übergang zum Rüpingsbach im Osten keine unangemessenen Höhensprünge durch Abgrabungen oder Aufschüttungen erfolgen. Die Grundstücksflächen der drei Reihenhausgruppen am Rüpingsbach werden angehoben. Im Bereich der nördlichen Reihenhausgruppe beträgt die Aufschüttung im Maximum ca. 1,50 m (Schnitt III). Im südlichen Bereich der Reihenhausgrundstücke, in dem sich der vorhandene Gehölzstreifen befindet, flacht die geplante Aufschüttung bis auf einen Geländeunterschied von ca. 0,45 m ab (Schnitt IV). Der Übergang zum natürlichen Gelände wird durch Böschungsflächen im Neigungsverhältnis 1:3 ausgebildet, wobei zur bisherigen Grundstücksgrenze der Emschergenossenschaft ein Abstand von 5 m eingehalten wird. Der hier vorhandene Gehölzbestand entlang des Rüpingsbachs wird somit nicht durch Geländeaufschüttungen beeinträchtigt; es ist vorgesehen, diesen der Emschergenossenschaft zu übertragen, sodass die Unterhaltung aus einer Hand erfolgen kann. Der Höhenunterschied der geplanten Reihenhausgruppe im Südwesten zu dem westlich benachbarten Grundstück von ca. 1,80 m wird durch eine flach geneigte Böschung in einer Breite von 3 m und einer zum Terrassenbereich anschließenden Winkelstütze abgefangen (vgl. Schnitt IX).

Eine Darstellung des geplanten Geländeverlaufs mit den Schnittdarstellungen ist als Anlage dieser Begründung beigefügt.



Abb. 4: Städtebauliches Konzept (Planquadrat Dortmund)

6. Art und Maß der baulichen Nutzung

6.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete
Für das geplante Wohnquartier werden als Art der baulichen Nutzung Allgemeine Wohngebiete (WA1-WA4) 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. Flächen für gewerbliche und ähnliche Nutzungen finden sich in der näheren Umgebung an der Kieferstraße, am Luisenglück und im Bereich Harkortshof / Am Erlenbruch.

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 Geschosswohnungs- und Einfamilienhausbau vor. Dementsprechend wird das Maß der baulichen Nutzung differenziert festgesetzt. Für das Plangebiet liegen seitens der Vorhabenträgerin bereits hochbauliche Entwurfsplanungen vor. Der grundsätzlichen Idee, im Süden (Nachbarschaft zum Geschosswohnungsbau) und im Zentrum des Gebietes die Mehrfamilienhäuser mit höherem Nutzungsmaß anzuordnen und zu den Gebietsrändern im Westen und Osten Einfamilienhäuser in verschiedenen Formen in Anlehnung an die Nachbarschaft anzuordnen, wurde dabei gefolgt. Diese Konzeption bildete die Grundlage für die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise.

Die zulässigen Oberkanten der Gebäude werden in Metern über Normalhöhennull (im Plan = m ü. NHN) festgesetzt. Der untere Bezugspunkt ist das Normalhöhennull im Deutschen Haupthöhennetz 2016. Ausgehend von den festgesetzten Straßenhöhen (s. Pkt. 13) wurden

die Oberkanten der Gebäude unter Berücksichtigung der zulässigen Geschosse (Vollgeschosse und Nichtvollgeschosse) ermittelt und entsprechend festgesetzt. Maßgeblich für die Herleitung der festgesetzten Gebäudeoberkante ist der jeweils höchstgelegenste Punkt im an das Baufeld angrenzenden Straßenabschnitt.
In den Fällen, in denen mehrere Straßen an das Baufeld angrenzen (WA 1(2), WA 1(3), WA 3(2)) ist der höchstgelegenste angrenzende Straßenabschnitt maßgeblich. Durch die Festsetzung der Gebäudeoberkanten ist gewährleistet, dass innerhalb des Plangebietes keine unangemessenen Gebäudehöhen, z.B. durch Anordnung von Nichtvollgeschossen als Tiefparterre (Souterrain) entstehen können.

WA 1-Gebiete

In den WA1-Gebieten im südwestlichen und mittleren Gebietsabschnitt des Plangebietes ist die Realisierung von Geschosswohnungsbau mit zulässigen drei Vollgeschossen vorgesehen. Zum besseren Nachvollzug und aufgrund teilweiser unterschiedlicher Einzelfestsetzungen erfolgt eine Untergliederung in die Teilgebiete WA1(1), WA1(2) und WA1(3).

Für alle WA1-Gebiete wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Dies entspricht der Obergrenze der GRZ für WA-Gebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO. Damit wird sichergestellt, dass eine flächensparende Bebauung realisiert werden kann, die dennoch eine ausreichende Durchgrünung zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse gewährleistet.

In den WA1-Gebieten ist die Unterbringung von Stellplätzen ausschließlich in Tiefgaragen zulässig. In diesen Baugebieten darf die GRZ abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundfläche von Tiefgaragen mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Die Überschreitung der GRZ bis zu einem Maß von 0,8 bei der Errichtung von Tiefgaragen ist städtebaulich sinnvoll und gerechtfertigt, da hiermit die Inanspruchnahme oberirdischer Grundstücksflächen für die Anlage von Stellplätzen ausgeschlossen wird.

Im WA 1(1)-Gebiet im südwestlichen Plangebietsabschnitt ist die Realisierung eines Gemeinschaftswohnprojekts mit 24 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau vorgesehen. Benachbart im WA1(2)-Gebiet ist der Bau von seniorengerechten Wohnungen ebenfalls im Geschosswohnungsbau geplant. Die Anzahl der Vollgeschosse der geplanten Bebauung in diesen beiden Gebietsteilen wird auf maximal drei begrenzt. Ergänzend wird die max. zulässige Gebäudeoberkante festgesetzt, die die Ausbildung eines zusätzlichen Nichtvollgeschosses i.S. der Bauordnung NRW ermöglicht, aber das Stapeln weiterer Nichtvollgeschosse unterbindet. Die Festsetzungen der höchstzulässigen Geschossigkeit und Gebäudehöhe stehen in Korrespondenz zu den südlich und südwestlich angrenzenden Geschossbauten (drei Vollgeschosse mit Satteldach) aus den 60er Jahren und stellen ein harmonisches Einfügen in die Umgebung sicher. Entsprechend der zulässigen Zahl der Vollgeschosse wird die zulässige Geschossflächenzahl mit 1,2 festgesetzt, die der Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO entspricht.

Weitere Geschosswohnungsbauten sollen im zentralen Bereich des Wohngebiets entstehen. In dem WA 1(3)-Gebiet wird ebenfalls die Realisierung von drei Vollgeschossen eröffnet. Auch hier wird die GFZ mit dem nach § 17 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten höchstzulässigen Maß von 1,2 festgesetzt. Durch die getroffenen Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe ergibt sich im südlichen Abschnitt des Plangebiets auf der Grundstücksfläche nördlich der Planstraße 3 die Möglichkeit der Errichtung eines zusätzlichen Nichtvollgeschosses. Dieser Abschnitt prägt zusammen mit dem WA 1(2)-Gebiet wesentlich den Eingangsbereich des Wohngebietes, so dass die beabsichtigte Gebäudehöhe, die mit der südlich angrenzenden Zeilenbebauung korrespondiert, hier einen städtebaulich angemessenen Auftakt darstellt. In nördliche Richtung wird die zulässige Gebäudehöhe reduziert, so dass hier lediglich drei Vollgeschosse realisiert werden können. Die Möglichkeit eines zusätzlichen

Nichtvollgeschosses ist hier nicht gegeben. Mit dieser Höhenstaffelung wird der Übergang zu dem nördlich anschließenden WA2-Gebiet geschaffen.

WA2-Gebiet

Während im südlichen Eingangsbereich und im mittleren Abschnitt des Plangebietes der Geschosswohnungsbau mit einer höheren städtebaulichen Dichte platziert wird, sieht der Bebauungsplan in den Randbereichen im Übergang zur Umgebungsbebauung niedrigere städtebauliche Dichten vor.

Im WA2-Gebiet, das südlich an den Gebäudekomplex des Hotel- und Gastronomiebetriebs Lennhof angrenzend, stellt sich sowohl die im städtebaulichen Konzept vorgesehene Einfamilienhausbebauung als auch die Errichtung eines Geschosswohnungsbaus als städtebaulich verträglich dar. Die Festsetzungen des Bebauungsplans lassen beide Bebauungsmöglichkeiten zu. Im Übergang zur Umgebungsbebauung wird hier die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf zwei und die GFZ auf 0,8 begrenzt.

Zur Realisierung einer flächensparenden Bebauung setzt der Bebauungsplan hier ebenfalls eine GRZ von 0,4 fest. Abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die GRZ durch die Grundfläche von Tiefgaragen mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden, so dass – bei Errichtung eines Geschosswohnungsbaus – ebenfalls die Unterbringung der Stellplätze in einer Tiefgarage ermöglicht wird (s. hierzu die vorstehenden Ausführungen zu den WA1-Gebieten).

Nördlich des WA2-Gebiets befindet sich das denkmalgeschützte Gebäude Menglinghauser Straße 20. Mit zulässigen zwei Vollgeschossen in Verbindung mit der maximal zulässigen Firsthöhe und der ausschließlichen Zulässigkeit eines Satteldaches, ordnet sich dieser Baugebietsteil in den Umgebungsberich des denkmalgeschützten Gebäudes ein.

WA 3- und WA4-Gebiete

Die Teilgebiete WA3(1) am westlichen und WA3(2) am östlichen Rand des Plangebietes sollen dem Einfamilienhausbau in Form von Doppel- und Reihenhäusern vorbehalten bleiben. Dementsprechend wird hier die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf zwei und die GFZ auf 0,8 begrenzt. Diese niedrigere städtebauliche Dichte nimmt Bezug auf die ein- bis zweigeschossige Einfamilienhausbebauung der benachbarten Wohngrundstücke an der Menglinghauser Straße. In diesen städtebaulichen Kontext fügt sich auch das WA4-Gebiet als Teil des geplanten Gemeinschaftswohnprojektes ein. Die hier geplante Reihenhausgruppe wird ebenfalls auf das vorstehende Maß der baulichen Nutzung mit zwei zulässigen Vollgeschossen und einer GFZ von 0,8 begrenzt. Im östlichen Bereich des Plangebietes stellt die geplante Bebauung den Übergang zum Landschaftsraum des Rüpingsbaches und der östlich des Rüpingsbaches gegenüber liegenden Wohnbebauung dar.

Für das WA 3(1)- und das WA 4-Gebiet setzt der Bebauungsplan ebenfalls eine GRZ von 0,4 fest (s. hierzu die Ausführungen zu den WA1-Gebieten). Für das WA3(2)-Gebiet, in dem die Errichtung von Reihenhäusern geplant ist, wird eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Die hier festgesetzte GRZ liegt über der von der BauNVO vorgesehenen Obergrenze. Die in § 17 Abs. 2 BauNVO genannten Voraussetzungen für diese Überschreitung werden, wie nachstehend beschrieben, erfüllt.

Zur Stärkung des Landschaftsraumes und der Biotopverbundachse am Rüpingsbach wird der entlang der östlichen Plangebietsgrenze verlaufende Gehölzstreifen erhalten und verlängert. Der östlich des WA3(2)-Gebiets verlaufende Teil des Gehölzstreifen wird durch ein

kombiniertes Pflanz- und Erhaltungsgebot gesichert und durch den Anpflanzungsbereich nach Norden bis zur Planstraße 5 verlängert (s. Pkt. 10.2 und 10.3). Zudem wird die Fläche des Gehölzstreifens als private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Gehölzschutz“ festgesetzt.

In einer alternativen Planungsvariante, in der das WA 3(2)-Gebiet den Gehölzstreifen einbeziehen würde und die zulässige GRZ entsprechend der Obergrenzen der BauNVO bei 0,4 liegen würde, wäre eine vergleichbare bauliche Dichte umsetzbar. Neben seiner ökologischen Funktion fungiert der Gehölzstreifen in der Örtlichkeit zugleich auch als Einfriedung der angrenzenden Grundstücke. Zugunsten eines stärkeren Gehölzschutzes setzt der Bebauungsplan den Gehölzstreifen nicht als Bestandteil des Allgemeinen Wohngebiets fest, sondern als private Grünfläche. Hierdurch sollen Beeinträchtigungen durch zweckentfremdete Nutzungen durch die Anlieger vermieden werden. Gleichwohl ermöglicht die festgesetzte GRZ von 0,5 die Realisierung einer flächensparenden Bebauung wie die geplante Reihenhausbebauung.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird der Erhalt des Gehölzstreifens in seiner ökologischen Funktion sichergestellt. Neben den Erhaltungsgeboten werden Pflanzgebote mit dem Ziel festgesetzt, eine durchgängige Abpflanzung herzustellen. Durch diese Maßnahmen wird die Überschreitung der von der BauNVO vorgegebenen Obergrenzen ausgeglichen. Hierdurch wird sichergestellt, dass gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

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. Während in den Randbereichen des Plangebiets durch die festgesetzten Baugrenzen ein ausreichender Abstand zur Umgebungsbebauung, zum Landschaftsraum des Rüpingsbachs sowie zu den mit Erhaltungsgebot festgesetzten Baumbeständen sichergestellt wird, wird im zentralen Bereich des Plangebiets eine große zusammenhängende überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Im südwestlichen Bereich des Plangebiets, im WA1(1)- und WA4-Gebiet, ist die Realisierung eines Gemeinschaftswohnprojekts geplant. Der Zuschnitt der überbaubaren Fläche gibt dabei eine winkelförmige Anordnung des Baukörpers vor und bildet eine Hofsituation aus, die mit dem Konzept eines gemeinschaftlichen Wohnprojekts korrespondiert. Zudem wird, wie untenstehend erläutert, eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Im WA 1(2), welches im Eingangsbereich des Plangebiets liegt und somit den städtebaulichen Auftakt bildet, erfolgt eine Ausrichtung der überbaubaren Grundstücksfläche zum öffentlichen Straßenraum. Die Tiefe des Baufeldes bietet ausreichend Spielraum für die Errichtung eines Geschosswohnungsbaus.

Das WA 1(3) liegt im zentralen Bereich des Plangebiets. Hier wird zugunsten einer flexiblen baulichen Nutzung eine zusammenhängende überbaubare Fläche festgesetzt, da hier keine Betroffenheit von Nachbargrundstücken gegeben ist.

Im WA 2-Gebiet erfolgt eine Ausrichtung der Hauptgärten nach Süden. Das Baufeld ist dementsprechend im nördlichen Bereich vorgesehen und ist dabei so bemessen, dass hier verschiedene Bebauungstypen realisiert werden können.

In den WA3-Gebieten am westlichen und östlichen Rand des Plangebietes werden die überbaubaren Grundstücksflächen relativ eng begrenzt, um zum einen eine möglichst einheitliche Ausrichtung der Gebäude zum öffentlichen Straßenraum zu bewerkstelligen und zum anderen einen hinreichenden Abstand zu den benachbarten Einfamilienhausgrundstücken an der Menglinghauser Straße im Westen und zum Rüpingsbach im Osten zu gewährleisten. Vor diesem Hintergrund enthält der Bebauungsplan die Festsetzung, dass die Baugrenzen für Terrassenüberdachungen oder Wintergärten auf der straßenabgewandten Seite um maximal 2 m überschritten werden dürfen.

Im WA 3(2)-Gebiet wird die überbaubare Grundstücksfläche in drei Teilflächen mit zwei Unterbrechungen gegliedert, um den Luftaustausch zwischen dem Plangebiet und dem Kalt- und Frischluftkorridor am Rüpingsbach zu ermöglichen. Die östlichen Baugrenzen halten zur Böschungsoberkante des Rüpingsbach einen Abstand von ca. 19 bis 22 m ein, so dass die Luftleitbahn des Rüpingsbachs nicht beeinträchtigt wird. Somit verbleibt entlang des Rüpingsbachs ein von der baulichen Nutzung freizuhaltender Schutzstreifen in Nord-Süd-Richtung entsprechend der Vorgaben des Landschaftsplanes Dortmund-Süd. Der gemäß § 38 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz im Außenbereich erforderliche Gewässerrandstreifen von 5 m ab Böschungsoberkante wird eingehalten.

Für das gesamte Baugebiet wird entsprechend der Umgebungsbebauung die offene Bauweise festgesetzt, sofern nachfolgend nicht anderes erläutert. In offener Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Dabei darf die Länge der Gebäude höchstens 50 m betragen.

Im WA1(1)- Gebiet wird die zulässige Gebäudelänge von 50 m in der offenen Bauweise durch das geplante Gemeinschaftswohnprojekt voraussichtlich überschritten. Der Bebauungsplan setzt daher als abweichende Bauweise fest, dass in dem WA 1(1)-Gebiet eine Gebäudelänge von 80 m unter Wahrung des seitlichen Grenzabstands erreicht werden darf. Durch den winkelförmigen Zuschnitt der überbaubaren Fläche wird dennoch sichergestellt, dass keine „Riegelbebauung“ entstehen kann. Die zulässige Gebäudelänge von max. 80 m erlaubt ein L-förmiges Gebäude, nicht jedoch eine durchgängige Bebauung um die U-förmig angelegte Hoffläche, so dass der Maßstab innerhalb des Plangebietes und der Umgebungsbebauung gewahrt wird.

In der textlichen Festsetzung § 3 Abs. 1 wird der Begriff des seitlichen Grenzabstands in Anlehnung an § 22 BauNVO verwendet. Die Frage, an welcher Stelle sich die Seite befindet hängt vom späteren Grundstücksverlauf des Bauvorhabens ab. Im Baufeld WA 1(1) sind – über den im städtebaulichen Konzept vorgesehenen Baukörper hinaus – verschiedene Bebauungsmöglichkeiten gegeben.

Im Baufeld WA3(2) sind Gruppen faktischer Reihenhäuser vorgesehen, die jedoch im Rahmen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus vermietet werden sollen. Sofern dadurch bedingt keine Grundstücksteilung erfolgt, handelt es sich nicht um Reihenhäuser im baurechtlichen Sinne, sodass auf diese spezifischere Festsetzung verzichtet wird. Stattdessen wird die Anzahl der Wohneinheiten beschränkt, um eine überbordende Ausnutzung im Rahmen der offenen Bauweise zu vermeiden (siehe auch Pkt. 9).

8. Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze

Zur Herstellung einer städtebaulichen Ordnung in den Allgemeinen Wohngebieten sind Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragen gem. § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO nur

innerhalb der überbaubaren Flächen und der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB gesondert hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

In den Wohngebieten WA1(1), WA1(2) und WA1(3), in denen das städtebauliche Konzept die Errichtung von Geschosswohnungsbauten vorsieht, ist die Unterbringung der Stellplätze ausschließlich in Tiefgaragen zulässig. Die oberirdische Unterbringung der erforderlichen Stellplätze würde zu einer weitgehenden Versiegelung der Wohngrundstücke führen und wäre mit einer qualitätsvollen Gestaltung des Wohnumfeldes nicht vereinbar. Vor dem Hintergrund der relativ engen Baufenster in den Wohngebieten WA1(1) und WA1(2) werden hier zusätzlich gesonderte Flächen für Tiefgaragen festgesetzt, um in der weiteren Planung flexibel zu sein. Zum Schutz des Baumbestands im südlichen Bereich des Grundstücks sowie auf den südlich angrenzen Nachbargrundstücken wird der betroffene Bereich von dieser Festsetzung ausgespart. Zum Schutz der vorhandenen Bäume auf dem südlich des WA1(2) angrenzenden Nachbargrundstück ist zudem die Errichtung von Zu- und Abfahrten für Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Flächen und der gesondert für Tiefgaragen festgesetzten Flächen zulässig. Im WA1(3)-Gebiet ist im Bereich des Vorgartens die Errichtung von Zu- und Abfahrten für Tiefgaragen zulässig, außer in dem Bereich, der mit einem Pflanzgebot für Heckenpflanzungen belegt ist.

In den Wohngebieten WA2, WA3(1), WA3(2) und WA 4, in denen gemäß städtebaulichem Konzept die Errichtung von Doppel- und Reihenhäusern beabsichtigt wird, ist eine oberirdische Unterbringung der notwendigen Stellplätze vorgesehen. Aufgrund der relativ engen Baufenster wird die Unterbringung von Stellplätzen, wie nachfolgend beschrieben, teilweise darüber hinaus auch außerhalb der überbaubaren Fläche zugelassen. In den Randbereichen des WA3(1) werden gesonderte Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen festgesetzt, um eine sinnvolle und flächensparende Nutzung der seitlichen Abstandsflächen der geplanten Doppelhäuser zu ermöglichen. Im WA3(2) werden in den seitlichen Abstandsflächen keine gesonderten Flächen festgesetzt, um wie im vorigen Kapitel beschrieben den Luftaustausch zum Kalt- und Frischluftkorridor am Rüpingsbach zu ermöglichen. Für die Wohngebiete WA2, WA3(1) und WA3(2) wird darüber hinaus in den Vorgärten je Wohneinheit ein Stellplatz mit der Zufahrtsseite (mit einer maximalen Breite von 3,0 m) zur erschließenden Straße zugelassen. Diese Festsetzung ermöglicht es, bei der Errichtung von Reihenhäusern Stellplätze vor dem Gebäude auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen und bei Doppelhäusern die Zufahrt vor Garagen und Carports als weiteren Stellplatz nachweisen zu können. Mit dieser Festsetzung wird ebenfalls bewirkt, dass eine gänzliche Inanspruchnahme und Versiegelung der Vorgartenflächen für Stellplätze ausgeschlossen werden. Im WA4 erfolgt vor dem Hintergrund der Randlage des Baugrundstücks eine Sicherung von Stellplatzflächen an der Erschließungsstraße.

Im WA2-Gebiet ist nach dem städtebaulichen Konzept die Errichtung einer Reihenhausgruppe mit drei Einheiten sowie die Errichtung eines Doppelhauses vorgesehen. Unabhängig hiervon ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes auch die Errichtung eines Geschosswohnungsbaus möglich, dessen Stellplatzbedarf dann in einer Tiefgarage gedeckt werden kann. Die Errichtung einer Tiefgarage ist nur innerhalb der überbaubaren Flächen und der gesondert für die Tiefgarage festgesetzten Fläche zulässig. Da die überbaubaren Grundstücksflächen aufgrund der beabsichtigten Südausrichtung der Hauptgärten von der öffentlichen Verkehrsfläche abgerückt sind, setzt der Bebauungsplan zusätzlich eine gesonderte Fläche für eine Tiefgarage fest, in der die Zu- und Abfahrt zulässig ist. Diese Fläche wird aus den nachgenannten Gründen auf der östlichen Seite des WA2-Gebiets positioniert. Zum einen liegt ein Teil des Vorgartens in Verlängerung der Planstraßen 2 und 4 in einer städtebaulich prägenden Sichtachse. Eine Errichtung einer Tiefgaragenzufahrt soll hier aus stadtgestalterischen Gründen vermieden werden. Zum anderen befindet sich direkt gegenüber das Baufeld des WA 3(2)-Gebiets. Dieser Vorgartenbereich ist zur Verringerung von

Lichtimmissionen im gegenüberliegenden Gebäude ebenfalls nicht für die Errichtung einer Tiefgaragenzufahrt geeignet.

Um weitergehende Flächenversiegelungen zu minimieren, enthält der Bebauungsplan weitere Festsetzungen für die Errichtung von Garagen, Carports, Stellplätzen und Tiefgaragen:

- Die Zufahrten zu Einzelgaragen und Carports gelten als Stellplätze, sofern die Länge für die Errichtung eines Stellplatzes ausreichend ist.
- Stellplätze bzw. die Zufahrten zu Garagen und Carports dürfen nur mit ihrer Zufahrtsseite in einer maximalen Breite von 3,0 m angelegt werden. Davon ausgenommen sind Behindertenstellplätze. Die Zu- und Abfahrten zu Tiefgaragen dürfen eine Breite von 5,50 m nicht überschreiten.

Zudem müssen Garagen mit ihren Einfahrtsseiten mindestens einen Abstand von 6,0 m zur vorderen, erschließenden Straßenverkehrsfläche einhalten, Carports mindestens 1,0 m. Dieser Abstand dient einerseits dazu, eine optische Einengung des Straßenraumprofils zu verhindern. Andererseits wird durch den Abstand vor den Garagen sichergestellt, dass das Fahrzeug während des Schließens des Garagentors nicht im Straßenraum steht und den Verkehrsfluss behindert.

Um ein durchgrüntes Erscheinungsbild im öffentlichen Raum zu schaffen, sind zu öffentlichen Verkehrsflächen Abstände von mindestens 1,0 m einzuhalten. Dies betrifft die Längsseiten von Garagen, Carports und Stellplätzen sowie parallel zu öffentlichen Verkehrsflächen verlaufende Zu- und Abfahrtsrampen für Tiefgaragen. Diese Abstandsflächen sind zu begrünen (s. Pkt. 12).

Des Weiteren enthält der Bebauungsplan Regelungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 14 BauNVO zur Zulässigkeit von Nebenanlagen in Vorgärten. Vorgarten im Sinne dieser Satzung ist die Grundstücksfläche zwischen Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie), von der eine Erschließung erfolgt, und der im Bebauungsplan für das jeweilige Grundstück festgesetzten Baugrenze und ihre Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen. Die Gestaltung der Vorgärten trägt wesentlich zum Erscheinungsbild des öffentlichen Raums bei. Ziel ist daher eine geordnete Unterbringung der Nebenanlagen auf den Grundstücken.

In den Vorgärten sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO mit Ausnahme von Fahrradabstellanlagen und Fahrradboxen mit einer maximalen Größe von 3,5 m³ sowie Abfallbehältern ausgeschlossen.

Zur Erleichterung der Abfallentsorgung sind Abfallbehälter in der Nähe der öffentlichen Verkehrsfläche unterzubringen. Der Bebauungsplan lässt sämtliche Abfallbehälter auch innerhalb der Vorgärten zu und ermöglicht hierdurch eine flexible Unterbringung der Müllbehälter auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. In den beiden Baugebieten WA1(1) und WA4, in denen ein Gemeinschaftswohnprojekt realisiert werden soll, würde die nach der Abfallsatzung der Stadt Dortmund einzuhaltende maximale Entfernung von 15 m zwischen dem Standplatz der Abfallbehälter bei wohnungsnaher Unterbringung und der öffentlichen Verkehrsfläche (Standort des Sammelfahrzeugs) überschritten. Es wird daher für diese beiden Baugebiete eine Gemeinschaftsanlage für die Aufstellung der Abfall- und Recyclingbehälter (Gemeinschaftsmüllsammelplatz GMü) in unmittelbarer Zuordnung zur öffentlichen Verkehrsfläche der Planstraße 3 festgesetzt.

Mit der Zulässigkeit von Fahrradabstellanlagen in den Vorgartenbereichen soll ein unterstützender Beitrag zur Förderung des nicht motorisierten Individualverkehrs geleistet werden. Mit

der unmittelbaren Zuordnung des Fahrradabstellplatzes zu den Hauseingängen wird ein zusätzlicher Anreiz zur Benutzung dieses umweltfreundlichen Verkehrsmittels geschaffen.

Außerhalb der Vorgärten ist bei Gebäuden mit bis zu 4 Wohneinheiten pro Wohneinheit max. 1 Garten-/Gerätehaus mit höchstens 6 m² Grundfläche zulässig. Bei Gebäuden mit 5 oder mehr Wohneinheiten ist außerhalb der Vorgärten pro Gebäude insgesamt max. 1 gemeinschaftliches Garten-/Gerätehaus mit max. 16 m² Grundfläche zulässig. Bei Gebäuden bis 4 Wohneinheiten kann jede Wohneinheiten ein Garten-/Gerätehaus errichten; dies schließt auch die geplanten Mietreihenhäuser im WA 3(2)-Gebiet ein. Bei größeren Mehrfamilienhäusern hingegen werden in der Regel keine Einzelgärten für jede Wohneinheit vorgesehen. Hier lässt der Bebauungsplan daher ein größeres gemeinschaftlich nutzbares Gartenhaus zu. Die aufgeführten Festsetzungen sollen eine Bebauung im Vorgarten bzw. Hauptgarten auf das notwendige Maß reduzieren und die Verdichtung in Grenzen halten.

Mit dem Ziel eines durchgrünten Erscheinungsbildes im öffentlichen Raum ist bei der Errichtung jeglicher Nebenanlagen ein Abstand von mindestens 1 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten, der zu begründen ist (s. Pkt. 12).

Im WA 2-Gebiet sind die Hauptgärten durch die Südausrichtung zugleich die Vorgärten. Aus diesem Grund trifft der Bebauungsplan für das WA2-Gebiet abweichende Regelungen. Garten-/Gerätehäuser in den oben genannten Größen sind auch innerhalb der Vorgärten zulässig. Allerdings sind diese einzugrünen (siehe Pkt. 12).

Weitergehende Festsetzungen zur Gestaltung der Vorgärten und der Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum werden in § 13 Abs. 1 und3 sowie § 17 der örtlichen Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW getroffen. Vorgärten prägen in erheblichem Maße die Gestaltqualität des öffentlichen Straßenraumes. Ein Übermaß an Nebenanlagen in den Vorgartenbereichen würde zu einem desolaten Erscheinungsbild des öffentlich wahrnehmbaren Raumes beitragen.

9. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Wie oben dargelegt, soll im Plangebiet ein Angebot unterschiedlicher Wohnformen bereitgestellt werden. Während in den Gebietsteilen WA 1 Wohnraum im Geschosswohnungsbau entstehen soll, ist in den Baugebieten WA 3(1) am westlichen und WA3(2) am östlichen Plangebietsrand die Realisierung von Wohnungen in Einfamilienhäusern vorgesehen. Zur Sicherung dieses Ziels wird ergänzend zum Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB bestimmt, dass in dem WA 3(1)-Gebiet je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig sind. Im westlichen Randbereich grenzt das Plangebiet unmittelbar an die bestehende Einfamilienhausbebauung an. Die Beschränkung auf 2 Wohneinheiten pro Gebäude soll hier eine an die Umgebung angepasste Bebauung sicherstellen. Zudem ergibt sich die Möglichkeit der Schaffung einer Einliegerwohnung (z.B. Einbeziehung der Elterngeneration), anderweitige Wohnformen (z.B. Appartementhaus) werden jedoch unterbunden.

Im östlichen Randbereich ist im Übergang zum Grünraum des Rüpingsbaches ebenfalls eine kleinteilige Bebauung beabsichtigt. Im WA3(2)-Gebiet ist die Errichtung von Mieteinfamilienhäusern im öffentlich geförderten Wohnungsbau vorgesehen. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen ermöglicht jeweils vier Reihenhäuser in drei Gebäudegruppen. Da es sich um Mietobjekte handelt, ist keine Aufteilung der Wohneinheiten in Einzelgrundstücke geplant. Bauordnungsrechtlich stellt somit eine Hausgruppe mit vier Wohneinheiten ein Wohngebäude dar. Dementsprechend erfolgt für das WA3(2)-Gebiet die Festsetzung, dass pro Gebäude maximal 4 Wohneinheiten zulässig sind.

Das städtebauliche Konzept sieht auch für das WA2-Gebiet eine Doppel- und Reihenhausbebauung vor. Im Übergang zum nördlich angrenzenden Hotel- und Gastronomiebetrieb stellt hier aber auch die Errichtung von Mehrfamilienhäusern eine städtebaulich geeignete Alternative dar, so dass für dieses Baugebiet auf die Festsetzung der zulässigen Anzahl der Wohnungen verzichtet wird. Die Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung stellen in diesem Bereich eine ausreichende Einschränkung dar.

10. Festsetzungen zur Grünordnung

Die im Bebauungsplan enthaltenen grünordnerischen Festsetzungen dienen der Durchgrünung des Baugebiets und der Minderung der Beeinträchtigung des Naturhaushaltes durch die Neubebauung. Der Bebauungsplan setzt öffentliche und private Grünflächen und Flächen für das Anpflanzen sowie für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern fest. Zudem werden örtliche Bauvorschriften festgesetzt, die auch Begrünungsmaßnahmen enthalten (s. Pkt. 12).

Darüber hinaus wird zum Bebauungsplan ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt und der Vorhabenträgerin abgeschlossen, der zur Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen konkretisierende Regelungen insbesondere zum Zeitpunkt und zu Details der Herstellung umfasst.

10.1 Öffentliche und private Grünflächen

Der heute vorhandene Spielplatz im Südwesten des Plangebietes wird zugunsten der wohnbaulichen Nutzung aufgegeben und durch einen neuen Spielplatz in gleicher Flächengröße (ca. 1.706 m²) im Südosten des Wohnquartiers ersetzt. Der Bebauungsplan setzt eine öffentliche Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung Spielplatz fest, die im Osten und Südosten an die Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser anschließt. Der Spielplatz dient sowohl der Versorgung des Plangebietes als auch der umliegenden Bestandsgebiete. Die Lage des Spielplatzes im Eingangsbereich des Wohnquartiers gewährleistet auch für die Kinder und Bewohner der umliegenden Wohngebiete eine gute Erreichbarkeit. In seiner bisherigen Lage und Gestalt stellte sich der Spielplatz – insbesondere aufgrund des Baumbestandes, der ihn gegenüber den Gärten abgrenzte – als relativ abgeschottet dar und wäre kaum in das Baugebiet einzubinden gewesen. Bei der Verlagerung wird gemäß Beschluss des Rates der Stadt Dortmund die Fläche gegenüber dem bisherigen Standort nicht verringert (Fläche ca. 1700 m²).

Der östlich des WA3(2)-Gebiets vorhandene Gehölzstreifen wird, wie in Pkt. 10.2 beschrieben, durch ein kombiniertes Pflanz- und Erhaltungsgebot gesichert (Raute 6) und durch den Anpflanzungsbereich nach Norden bis zur Planstraße 5 verlängert (Raute 5). Um sicherzustellen, dass der Gehölzstreifen in seiner ökologischen Funktion erhalten bleibt und nicht durch zweckentfremdete Nutzungen beeinträchtigt wird, ist dieser Bereich nicht Bestandteil des WA 3(2)-Gebiets, sondern wird als private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Gehölzschutz“ festgesetzt.

10.2 Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Der im Plangebiet vorhandene Baum- und Gehölzbestand kann nur in den Randbereichen erhalten werden. Im südwestlichen Bereich des vorhandenen Spielplatzes werden die an der südlichen Grundstücksgrenze stehenden Bäume als zu erhalten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b) BauGB festgesetzt. Diese Baumreihe stellt eine prägende Grünkulisse dar und bildet eine grüne Zäsur zu den dreigeschossigen Bestandsgebäuden auf dem südlich angrenzenden

Wohngrundstück. Zudem werden prägende Bäume im südöstlichen Randbereich als zu erhaltende Einzelbäume innerhalb des vorhandenen Gehölzstreifens festgesetzt, der sich vorwiegend aus Sträuchern zusammensetzt. Zum Schutz des Wurzelbereichs sind im Kronentraufbereich zuzüglich 1,5 m das Überbauen und Versiegeln sowie Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig.

Am Ostrand des Plangebietes verläuft entlang des Rüpingsbachs eine freiwachsende Hecke aus einheimischen Bäumen und Sträuchern. Diese Hecke ist Bestandteil der Biotopverbundachse entlang des Rüpingsbachs mit besonderer Funktion für das Schutzgut Tiere und Pflanzen. Der Erhalt und die Ergänzung der Gehölzkulisse am westlichen Uferrand des Rüpingsbaches sind als Leitstruktur für bestimmte Fledermausarten von Bedeutung und dienen Vögeln als Nist- und Brutplatz. Darüber hinaus übernimmt der Gehölzstreifen eine landschaftsgliedernde Funktion und bildet einen Ortsrandabschluss zum Naturraum des Rüpingsbachs.

Sowohl im Bereich der Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser im Süden als auch östlich des nördlich anschließenden WA3(2)-Gebiets im Bereich der privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung „Gehölzschutz“ wird der vorhandene Gehölzstreifen entsprechend seiner landschaftsökologischen Funktion mit einem kombinierten Pflanz- und Erhaltungsgebot gem. § 9 Abs. Nr. 20, 25 a und b BauGB festgesetzt (Rauten 1 und 6). Die Gehölze sind zu schützen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Zudem sind die lückigen Bereiche zwischen den vorhandenen Gehölzen zu bepflanzen, in denen der Abstand zwischen den Kronen mindestens 1 m beträgt, um eine durchgängige Abpflanzung herzustellen. Der Bereich der Raute 1 ist im Bestand durch eine Kombination von Sträuchern und vereinzelten Bäumen geprägt. Vor diesem Hintergrund sind hier die lückigen Bereiche mit einer Kombination von Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Lücken zwischen 1 und 2 m Breite sind jeweils mit einem Baum zu ergänzen. Größere Lücken ab 2 m Breite sind jeweils mit einem Baum und zusätzlich mit Sträuchern im Pflanzverband 1 m x 1 m zu bepflanzen.

Im Bereich der Raute 6 sind hingegen im Bestand ausschließlich Sträucher vorhanden. Der Bereich liegt zudem in unmittelbarer Nähe zu den Hauptgärten des WA 3(2)-Gebiets. Die lückigen Bereiche sind daher ausschließlich durch Sträucher zu bepflanzen. Lücken zwischen 1 und 2 m Breite sind jeweils mit einem Strauch zu ergänzen. Größere Lücken ab 2 m Breite sind mit Sträuchern im Pflanzverband 1 m x 1 m zu bepflanzen.

Westlich des im südöstlichen Teilbereich des Plangebiets anzulegenden Regenrückhaltebeckens RRB 2 stehen entlang der Grundstücksgrenze ebenfalls vereinzelt Gehölze. Auch hier wird ein kombiniertes Pflanz- und Erhaltungsgebot festgesetzt. (Raute 2), um eine räumlich wirksame Gehölzkulisse zu erreichen. Neben der gliedernden Wirkung dieses Gehölzstreifens innerhalb des Siedlungsraumes übernimmt dieser auch ökologische und kleinklimatische Funktionen. Die lückigen Bereiche zwischen den vorhandenen Gehölzen sind hier, wie in der Festsetzung der Raute 6, mit Sträuchern zu bepflanzen.

Im Übrigen werden für alle oben genannten Bereiche (Rauten 1, 2 und 6) mit kombinierten Pflanz- und Erhaltungsgeboten zu verwendende Gehölzarten festgesetzt, die sich an den vorhandenen Gehölzarten orientieren und diese mit weiteren Arten sinnvoll ökologisch ergänzen. Neben der Festsetzung des Artenspektrums werden auch die Pflanzqualität sowie der Pflanzverband vorgegeben. Die Pflanzqualität soll dazu beitragen, dass die Pflanzen gut anwachsen und gleichzeitig die gewünschte Anpflanzung zeitnah ihre Funktion erfüllen kann. Die differenzierte Pflanzfestsetzung hinsichtlich der Pflanzabstände, nimmt auf die unterschiedlichen Gegebenheiten in der Örtlichkeit Bezug und soll so die Durchgängigkeit der gemischten Gehölzpflanzung langfristig gewährleisten.

Bei Abgang ist das ausgefallene Gehölz gleichartig oder aus der aufgeführten Pflanzliste zu ersetzen. Um den Charakter der freiwachsenden Hecke sowohl funktional als auch gestalterisch zu wahren, sind radikale Rückschnitte (zum Beispiel ein sogenanntes „auf den Stock setzen“) unzulässig.

Zum Schutz der Gehölze wird weiterhin festgesetzt, dass im Kronentraufbereich zuzüglich 1,5 m ein Überbauen und Versiegeln sowie Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig sind. Durch diese Vorgaben soll insbesondere der Wurzelbereich der Gehölze vor Schädigungen geschützt werden.

10.3 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Die festgesetzten Pflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB dienen vorwiegend der grünordnerischen Gestaltung und werden zusätzlich zur Verminderung oder zum Ausgleich planbedingter Auswirkungen (Klima, Landschaft, Tiere und Pflanzen) herangezogen.

Die vorhandene freiwachsende Strauchhecke entlang des Rüpingsbachs wird in nördliche Richtung bis zur Planstraße 5 durch einen Anpflanzungsbereich ergänzt (Raute 5), so dass eine durchgängige Gehölzkulisse entlang des Rüpingsbachs entsteht. Die Fläche ist zusammenhängend im Pflanzverband 1 m x 1 m mit Sträuchern zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Radikale Rückschnitte, die den Charakter einer freiwachsenden Hecke widersprechen, sind nicht zulässig. Die Festsetzung gibt die zu pflanzenden Sträucher und die Pflanzqualität vor. Damit soll die gestalterische und funktionale Fortsetzung der angrenzenden Gehölzstruktur gewährleistet werden.

Neben dem Erhalt und der Ergänzung des Gehölzstreifens entlang des Rüpingsbachs wird zur grünordnerischen Abgrenzung zu dem nördlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstück des Lennhofs die Pflanzung einer freiwachsenden Strauchhecke aus heimischen Laubgehölzen festgesetzt (Raute 4). Mit dieser Pflanzung wird eine klare räumliche Trennung zwischen dem Hotel- und Gastronomiebetrieb und dem Wohngebiet hergestellt. Neben der räumlich gliedernden Funktion bieten der Erhalt und die Ergänzung der Heckenstrukturen den heimischen Vögeln einen Lebensraum. Die Pflanzenauswahlliste (Anlage 3 des Umweltberichts) enthält Pflanzvorschläge für diese freiwachsende Hecke. Die dort angegeben Pflanzenarten weichen von den Pflanzenarten der Festsetzungen mit den Rauten 1, 2, 5 und 6 etwas ab, da hier für die Anlage einer heimischen freiwachsenden Laubholzhecke mit 3 m Breite weniger Platz zur Verfügung steht. Es wurden daher nur heimische Laubgehölze in der Pflanzenauswahlliste aufgeführt, die im ausgewachsenen Zustand eher mittelgroß werden. Pflegende Rückschnitte sind hier möglich, um vor allem auch die angrenzende private Erschließung funktionsfähig zu erhalten. Die Struktur und der Charakter einer freiwachsenden Hecke sind jedoch trotz Pflegemaßnahmen immer zu erhalten.

Innerhalb des künftigen Wohnquartiers wird entlang der südlichen Grundstücksgrenze des WA1(3)-Gebietes die Pflanzung einer durchgehenden Schnitthecke aus heimischen Laubgehölzen parallel zur Planstraße 3 festgesetzt. Ziel ist die Schaffung einer deutlichen Fassung des Straßenraumes in diesem zentralen Zufahrtsbereich des Wohnquartiers. Hierzu enthält die Festsetzung konkrete Vorgaben. Die Höhe der Hecke wird mit mindestens 1,20 m und maximal 1,50 m festgesetzt. Die Schnitthecke ist zweireihig im sogenannten Dreiecksverband mit insgesamt 0,5 m Breite zu pflanzen. Der Pflanzverband ermöglicht die Anlage einer dichten Hecke. Der Pflanzabstand zur Planstraße 3 muss mindestens 0,5 m betragen, um eine Einengung des Straßenraumprofils zu verhindern und gleichzeitige eine ausreichend breite Hecke zu ermöglichen, die sowohl gestalterisch als auch funktional ihre Wirkung erzielen kann. Zur Sicherstellung einer optischen Eingrünung zum Straßenraum sind Zäune nur auf der straßenabgewandten Seite zulässig, wenn sie die Höhe der Hecke nicht überragen.

Die Pflanzenauswahlliste enthält Vorschläge für geeignete Gehölzarten für diese Heckenfestsetzung.

Für alle Heckenpflanzungen wird festgesetzt, dass ein Setzen der Pflanzen in Hangsteine, Pflanzringe/-steine, Tröge oder dergleichen nicht zulässig ist. Pflanztröge wie Hangsteine oder ähnliche Gefäße bieten nicht ausreichend Platz zur Durchwurzelung. Das Wachstum der Pflanzen wird gehemmt und die Versorgung mit Wasser und Nährstoffen stark eingeschränkt. Dies führt dazu, dass die Pflanzen verkümmern oder langfristig absterben. Nur ausreichend dimensionierte Pflanzbeete mit Boden oder Pflanzsubstrat ermöglichen eine dauerhafte und wirksame Eingrünung. Des Weiteren sind alle Heckenpflanzungen dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bei Abgang ist das ausgefallene Gehölz gleichartig zu ersetzen.

Im Bereich der privaten Stellplatzflächen und der öffentlichen Parkplätze im Straßenraum werden Baumpflanzungen festgesetzt. Dies dient einer ansprechenden städtebaulichen Gestaltung des öffentlichen Straßenraums und bringt aufgrund der schattenspendenden Funktion von Bäumen im Straßenraum stadtklimatische Vorteile. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche setzt der Bebauungsplan vier Baumstandorte in den vorgesehenen Parkplatzbereichen in Senkrechtaufstellung fest. Auf die Festsetzung weiterer Baumstandorte in der öffentlichen Verkehrsfläche wird zugunsten einer Flexibilität in der Ausbauplanung verzichtet. Der Bebauungsplan enthält hier lediglich hinweisliche Darstellungen. Zur Begrünung der privaten Stellplatzanlagen enthält der Bebauungsplan eine textliche Festsetzung. Private oberirdische Stellplatzflächen mit mindestens vier Stellplätzen sind durch Baumpflanzungen zu begrünen. Je vier Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Dieses Pflanzraster ermöglicht eine ausreichende Beschattung der Stellplätze und eine adäquate Begrünung des Raumes.

In der Stadt gepflanzte Bäume sind häufig von mehreren, die Baumvitalität negativ beeinflussenden Standorteinflüssen betroffen. Anthropogen veränderte Böden können durch Beimengungen von Asche, Schlacke, Bergematerial oder Zement den Bodenchemismus für Bäume entscheidend verschlechtern. Zudem führt eine Bodenverdichtung zwangläufig zur Stauwassergefahr und zu Beeinträchtigungen im Wurzel- / Bodenluftmilieu. Innerhalb von Verkehrsflächen stehenden Bäumen mangelt es häufig an einer ausreichenden Versorgung mit Wasser und Nährstoffen. Dies betrifft auch Bäume, die auf Stellplatzanlagen stehen. Auf die Dauer schädigt ebenso Tausalz die Vitalität der Bäume. Erhöhte Einstrahlung und Luftschadstoffe wirken ebenfalls vitalitätshemmend. Infolge dieser „Stressfaktoren“ weisen vorbelastete Bäume auf Dauer Schadsymptome auf und mit einhergehendem Vitalitätsverlust werden die Bäume schutzloser gegenüber Baumschädlingen. Die sichtbaren Folgen sind z.B. verzögerte Kronenentwicklung, schüttere Kronen, Kleinblättrigkeit, Nekrosen und Wipfeldürre. Im Extremfall sind die Bäume nicht mehr windwurfsicher und müssen zur Herstellung der Verkehrssicherheit letztendlich gerodet werden.

Um diese negativen Schädigungsfaktoren zu vermeiden bzw. zu mindern sind folgende Vorsorgemaßnahmen zugunsten einer ausreichenden Entwicklungsvitalität bei Baumpflanzungen sicher zu stellen:

- Es ist ein auf die Baumart bezogenes und mit Depotdünger angereichertes Pflanzsubstrat herzustellen.
- Es sind die Mindestanforderungen hinsichtlich der Pflanzgrube umzusetzen. Dies gilt insbesondere auch für teilweise überbaute Pflanzgruben.
- Dort wo ungenügende Wasserzufuhr zu erwarten ist, muss eine zusätzliche Bewässerung sichergestellt werden.

- Stämme sind zum Schutz vor Rindenschäden mit Kalkanstrich zu versehen und mit einem Baumgerüst zu stabilisieren.
- Die Pflanzbeete sind mit baulichen Vorkehrungen zum Schutz der Baumstämme vor Verletzungen (z. B. durch ein Hochbord) zu versehen.
- Der Wurzelbereich ist vor Verdichtung und Überfahren u. a. durch eine Unterpflanzung zu schützen.

Dabei sind die Empfehlungen für Baumpflanzungen unter anderem hinsichtlich des geeigneten Pflanzsubstrates gem. der Festlegungen der FLL (Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V.) in der jeweils aktuellen Fassung anzuwenden.

Der Bebauungsplan enthält für die Baumpflanzungen auf den privaten Stellplatzanalgen Festsetzungen zur Mindestgröße der Bäume, zur Pflanzfläche, zum Wurzelraum und zu baulichen Vorkehrungen zum Schutz der Baumstämme, die die zuvor genannten Vorsorgemaßnahmen beinhalten. Darüber hinaus wurden ergänzende Hinweise zu den anerkannten Regelwerken zu Begrünungsmaßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Liste der Dortmunder Zukunftsbäume (Anlage 4 des Umweltberichtes) enthält Baumarten, die aufgrund bisheriger wissenschaftlicher Erkenntnisse robust auf die Folgen des Klimawandels reagieren. Die auf den privaten Stellplatzanlagen und innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche zu pflanzenden Baumarten sind aus dieser Liste auszuwählen.

10.4 Dachbegrünung

Um die stadtklimatischen, entwässerungstechnischen und ökologischen Auswirkungen der baulichen Inanspruchnahme zu minimieren, trifft der Bebauungsplan eine textliche Festsetzung zur Begrünung der Flach- und Pultdächer mit einer Dachneigung bis 15°. Dabei sind die Dachflächen der obersten Geschosse (Voll- oder Nichtvollgeschoss) unter Berücksichtigung der Hinweise zur FLL-Dachbegrünungsrichtlinie 2018 (www.fll.de) extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Aus Gründen einer gesicherten Funktionserfüllung ist eine mindestens 10 cm starke Magersubstratauflage, unter Verwendung von Sedum-Arten (Sedum-Sprossenansaat) und mindestens 20 % Flächenanteil an heimischen Wildkräutern (Topfballen-Pflanzung) vorzusehen. Im Zuge der fachgerechten Pflege ist ggf. entstehender Gehölzaufwuchs zu beseitigen. Aus Gründen der Belichtung sind Dachflächenbereiche mit Oberlichtern von einer Begrünung ausgenommen. Gleiches gilt für Dachflächen mit technisch notwendigen Dachaufbauten (z.B. Aufzugschächte, Heizungs- und Lüftungsbauten).

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. Demgegenüber 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 mehr als 10 cm starke Magersubstratauflage vorzusehen, die den Abflussbeiwert C von 0,3 erzielt. Dieser erhöhte Abflussbeiwert verbessert die Retentionswirkung und führt zu einem verzögerten Niederschlagswasserabfluss.

Ein begrüntes Dach gilt als „harte Bedachung“ und bietet somit Schutz vor Flugfeuer und strahlender Wärme.

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.

Für die nicht überbauten Teile der Tiefgaragendächer wird sowohl aus stadtgestalterischen als auch ökologischen Gründen eine intensive Dachbegrünung festgesetzt. Um eine wirksame und dauerhafte Dachbegrünung zu gewährleisten, ist flächig, mit Ausnahme etwaiger Wege und Sitzgelegenheiten, eine mindestens 80 cm starke Substratauflage auf den Tiefgaragendächern aufzubringen. Ebenso sind mindestens 80 % der Dachfläche zu begrünen, um den gewünschten Effekt zu erzielen. Darüber hinaus ist die Dachfläche der Tiefgaragen mit den angrenzenden Geländeniveau zu verbinden, um Höhenversätze zu vermeiden (s. Pkt. 12).

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

11.1 Ökologischer Ausgleich (externe ökologische Ausgleichsfläche)

Der durch die Planung verursachte Eingriff kann innerhalb des Plangebiets durch die oben dargestellten grünordnerischen Maßnahmen nur teilweise ausgeglichen werden. Die durchgeführte Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung weist nach der Bewertungsmethode der Stadt Dortmund ein Defizit von 139.215 Biotopwertpunkten auf. Zur Kompensation dieses Eingriffs steht eine 12.750 m² umfassende Ackerfläche in der Gemarkung Kirchhörde, Flur 7, Flurstück 1617 zur Verfügung. Die Fläche ist im Entwurf des Landschaftsplans Dortmund als Landschaftsschutzgebiet dargestellt. Die Eignung als Kompensationsfläche wurde seitens der Unteren Naturschutzbehörde bestätigt. Zwar konnte keine Ausgleichsfläche mit einem direkten räumlichen Bezug zum Eingriffsort bereitgestellt werden, doch liegt die genannte Fläche im Stadtbezirk Hombruch und damit in der erweiterten Umgebung des Baugebietes.

Auf der Ackerlandfläche wird die Entwicklung einer einschürigen Wiese entsprechend des im Umweltbericht beschriebenen Pflegekonzepts eingeleitet. Mit dieser Entwicklungsmaßnah-

me, die dem Biotoptyp EE5 gemäß der Biotoptypenliste der Stadt Dortmund entspricht, erfolgt eine Aufwertung der Fläche um 140.250 Biotopwertpunkte, so dass das Kompensationsdefizit vollständig ausgeglichen werden kann. Die externe Ausgleichsfläche 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.

11.2 Maßnahmen zum Artenschutz

Im Zuge der Baufeldfreimachung werden die im Plangebiet vorhandenen Gartenhäuser und Hütten der Grabelandflächen entfernt sowie ein Großteil der vorhandenen Gehölze gerodet. Die Gartenhäuser und Hütten haben teilweise ein Quartierspotenzial für Fledermäuse. Durch die Fällung der Gehölze gehen potenzielle Brutplätze für Vögel verloren. Unabhängig von dem Verbot der Baufeldräumung und Baumfällungen/Gehölzrodungen im Zeitraum vom 01. März bis zum 30. September, werden vorlaufende Maßnahmen zum Artenschutz erforderlich, um keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszulösen. Die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen sind über vertragliche Regelungen zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt Dortmund zu gewährleisten.

Fledermauskästen (CEF 1)
Als Ausgleich für den Verlust von potenziellen Quartieren von Fledermäusen an den Hütten der Grabeländer und in den Baumhöhlen, sind vor Beginn der Rodung und Baufeldfreimachung fünf Fledermaushöhlen und fünf Fledermausflachkästen im funktionalen Zusammenhang anzubringen. Darüber hinaus werden die im Zusammenhang mit den Baumaßnahmen zu rodenden Bäume, in denen sich gut geeignete Höhlen befinden, als stehende Totholzpyramiden im erweiterten Umfeld des Bebauungsplangebietes aufgestellt.

Nisthilfen (A_{art} 1)
Da innerhalb des Plangebietes derzeit zahlreiche Nistkästen als Brutplätze und Quartiere für sogenannte höhlenbrütende Allerweltsvogelarten zur Verfügung stehen, soll dieses Angebot auch weiterhin im Quartier für diese Vögel erhalten bleiben. Als Ausgleich für den Verlust von Nisthilfen für Vögel sind daher zehn Nistkästen und fünf Halbhöhlen- bzw. Nischenbrüterkästen aus Holzbeton im funktionalen Zusammenhang vor Beginn der Baufeldfreimachung anzubringen.

Die vorstehenden Maßnahmen sind in den Bebauungsplan als Hinweis aufgenommen worden.

11.3 Minderung der Versiegelung

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

12. Örtliche Bauvorschriften

Wesentliche städtebauliche Gestaltungselemente werden bereits durch die oben dargelegten Festsetzungen der Geschossigkeit, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen bestimmt. Zusätzlich werden örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m § 89 BauO NRW getroffen.

Für den Bereich des Geschosswohnungsbaus in den WA1-Gebieten wird als Dachform das Flachdach mit max. 10° zulässiger Dachneigung und das Pultdach mit max. 15° zulässiger Dachneigung festgesetzt. Ziel dieser Festsetzung ist die Herstellung einer einheitlichen und aufeinander abgestimmten Dachform. Bei Verzicht auf diese gestalterische Festsetzung wären stark unterschiedliche Dachformen möglich, die ein heterogenes Ortsbild ergeben würden.

Im Bereich der geplanten Doppel- und Reihenhausbebauung der Baugebiete WA2, WA3(1), WA3(2) und WA4 wird einheitlich das Satteldach mit einer stärkeren Dachneigung von 24 bis max. 30° als zulässige Dachform festgesetzt. Diese Festsetzung nimmt Bezug auf die durch Satteldächer geprägte Einfamilienhausbebauung der Umgebung. Im WA2-Gebiet orientiert sich die Dachform zudem an dem nördlich gelegenen und unter Denkmalschutz stehenden Gebäude des Lennhofs, wodurch dem Umgebungsschutz nach § 9 Abs. 1b DSchG Rechnung getragen wird. Des Weiteren lässt der Bebauungsplan neben klassischen Satteldächern auch versetzte Satteldächer zu, die sich in ihrer gestalterischen Wirkung an das klassische Satteldach anlehnen. Hierdurch wird eine flexible und effiziente Ausnutzung der Dachgeschosse ermöglicht. Der zulässige Versatz zwischen den Dachflächen, gemessen von der Oberkante des Firsts bis zur Oberkante der Dachhaut der darunter liegenden Dachfläche, wird auf maximal 2,0 m beschränkt.

Um die Wirkung eines zusätzlichen dritten Vollgeschosses zu vermeiden, werden Festsetzungen zur Zulässigkeit von Dachaufbauten und Dacheinschnitten getroffen. In den WA 2-, WA 3(1)-, WA 3(2)- und WA 4-Gebieten darf die Gesamtbreite von Dachaufbauten (z.B. Dachgauben, Zwerchgiebel) und Dacheinschnitten die Hälfte der Gebäudelänge der jeweiligen Dachseite nicht überschreiten. Der Aufbau von Solaranlagen gilt nicht als Dachaufbau im Sinne dieser Vorschrift und ist allgemein zulässig.

Garagen und Carports sind mit Flachdächern zu errichten. In den WA2-, WA3- WA4-Gebieten werden die Gebäude mit Satteldächern mit einer Dachneigung von 24 – 30° errichtet. Diese Dachlandschaft soll im Ortsbild deutlich ablesbar sein. Die Zulässigkeit anderer Dachformen (Sattel- oder Pultdach) bei der Errichtung von Garagen und Carports würde die Ablesbarkeit des städtebaulich gewollten Ortsbildes beeinträchtigen. Die einheitliche Verwendung von Flachdächern hingegen fügt sich harmonisch in das stadtgestalterische Gesamtbild ein. Darüber hinaus sollen auch die Garagen- und Carportdächer aus den unter Pkt. 10.4 dargelegten Gründen begrünt werden, was bei geneigten Dächern nur mit erhöhtem Aufwand möglich wäre.

Zur Vermeidung von sich nicht in das Ortsbild einfügenden Höhenversätzen, sind die begrünten Dachflächen von nicht überbauten Tiefgaragen (s. Pkt. 10.4) durch eine bepflanzte Böschung mit dem vorhandenen angrenzenden Geländeniveau zu verbinden. Die Ausbildung einer Stufe zwischen der Oberkante des unterirdischen Bauwerks und dem vorhandenen angrenzenden Gelände ist nicht zulässig.

Mit dem Ziel einer einheitlichen Gestaltung des Neubaugebiets, so dass dieses als zusammenhängendes Quartier mit einem harmonischen Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes wahrgenommen wird, sind in den Allgemeinen Wohngebieten aneinander gebaute Gebäude (Doppel- und Reihenhäuser) mit gleicher Dachform, Dachneigung und Dachfarbe, gleichen Trauf- und Firsthöhen und Dachüberständen auszuführen. Zudem müssen die Doppel- und Reihenhäuser auf einer gemeinsamen vorderen Bauflucht errichtet werden. Diese Festsetzungen schließen auch reihenhausartige Mehrfamilienhäuser ein wie sogenannte Miet-Reihenhäuser ohne Grundstücksteilungen. Im Umfeld ist insbesondere die Wohnsiedlung östlich des Rüpingsbachs durch Doppel- und Reihenhäuser geprägt, deren Fassade, Dachgestaltung und Bauflucht jeweils in einer einheitlichen Gestaltungskonzeption aufeinander

abgestimmt ist. Die geplanten Doppel- und Reihenhäuser im Plangebiet sollen sich an die Eigenart des vorhandenen Ortsbildes anpassen.

Weitere örtliche Bauvorschriften werden zur Begrünung der Vorgärten und nicht überbauten Grundstücksflächen sowie zur Begrünung von Garagen, Carports, Stellplätzen und Nebenanlagen getroffen.

Da die Vorgartengestaltung maßgeblichen Einfluss auf das Straßenbild und den Charakter einer Wohnsiedlung hat, soll im Plangebiet eine begrünte Gestaltung zur Erzielung eines möglichst einheitlichen Erscheinungsbildes entlang der öffentlichen Straße sichergestellt werden. Neben der stadtgestalterischen Funktion trägt ein mit Vegetation begrünter Vorgarten außerdem zur Verbesserung des Lokalklimas (z.B. Staubbindung, Ausgleich von Temperatur und Luftfeuchtigkeit), des Boden- und Wasserhaushalts (z.B. Speicherung und Verdunstung von Niederschlagswasser, Erhalt der Bodenfunktionen) und des ökologischen Potenzials (z.B. Lebensraum für Pflanzen und Tiere) bei. Ebenso führt die Begrünung der sonstigen nicht überbauten Grundstücksflächen zu den genannten ökologischen Verbesserungen. Durch die Reduzierung der Versiegelung auf das notwendige Maß, besonders im Vorgartenbereich, wird zusätzliche Retentions- und Versickerungsfläche geschaffen und gleichzeitig die abflusswirksame Fläche reduziert. Dies wirkt sich vor allem bei Starkregenereignissen positiv auf den Regenwasserabfluss aus.

Aus den vorgenannten Gründen wird für die Vorgärten (s. Definition in Pkt. 8) und alle übrigen nicht überbauten Grundstücksflächen in den Allgemeinen Wohngebieten die Festsetzung getroffen, dass diese gärtnerisch anzulegen sind und vollflächig mit bodendeckender Vegetation zu begrünen und dauerhaft zu erhalten sind. Die Versiegelungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken.

Die Regelung einer Vollflächigkeit der Bepflanzung wird getroffen, da aufgrund der Grundstücks- bzw. Vorgartengrößen und abzüglich der notwendigen Erschließungen in Vorgartenbereichen per se die für eine gärtnerische Gestaltung zur Verfügung stehende Fläche sehr begrenzt ist, um die gewünschte optische Wirkung für das Straßenbild zu erzielen. Für die sonstigen nicht überbauten Grundstücksflächen ergibt sich die Notwendigkeit zur vollflächigen Gestaltung mit Vegetation v.a. aufgrund der einzuhaltenden GRZ aus dem Verhältnis von Grundstücksgrößen und zulässigen Versiegelungen (z.B. Hauptbaukörper, Garage/Carport, Zufahrt/Stellplatz, Zuwegung, Terrasse, Gartenhaus, Müllabstellplatz, Fahrradabstellanlage). 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 tritt in den Hintergrund und Baumaterialien bestimmen als dominierendes Element das Siedlungsbild. Es wird daher explizit festgesetzt, dass die Anlage von Schottergärten z.B. mit Schotter oder Bruchsteinen unzulässig ist.

Von der Vorgabe zur Vorgartenbegrünung ausgenommen sind die Flächen für die notwendige Erschließung des Grundstücks (Grundstückszufahrten, Zufahrten zu Garagen, Carports und Tiefgaragen, fußläufige Zuwegungen zu Eingängen, bauordnungsrechtlich notwendige Stellplätze und Fahrradabstellplätze) sowie die Standflächen für Müllbehälter. Für fußläufige Zuwegungen setzt der Bebauungsplan eine Höchstbreite von max. 2 m fest. Diese ermöglicht eine ausreichend breite fußläufige Erschließung des Hauptgebäudes. Des Weiteren setzt der Bebauungsplan Höchstbreiten für Zufahrten zu Garagen und Carports, für Stellplätze sowie für Zu- und Abfahrten von Tiefgaragen fest (s. Pkt. 8).

Das Erscheinungsbild und der Charakter des öffentlichen Raumes werden neben der Gestaltung der Vorgärten insbesondere auch durch die Gestaltung von an den öffentlichen Raum angrenzenden Nebenanlagen, Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragenzufahrten beeinflusst. Mit dem Ziel eines durchgrünten Erscheinungsbildes im öffentlichen Raum wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die mindestens 1,0 m breiten, privaten Abstandsflächen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Längsseiten von Garagen, Carports und Stellplätzen sowie den Nebenanlagen und den parallel zu öffentlichen Verkehrsflächen verlaufenden Zu- und Abfahrten von Tiefgaragen mit einer Laubholz-Schnitthecke einzugrünen sind. Alternativ kann bei Garagen oder Carports mit Seitenwänden eine vollständige Wandbegrünung in Kombination mit einer vollflächigen Bepflanzung der Abstandsflächen mit bodendeckender Vegetation (Gehölze, Stauden, Gräser) angelegt werden. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Die Pflanzenauswahlliste (Anlage 3 zum Umweltbericht) enthält geeignete Pflanzenarten für die oben aufgeführten Begrünungsfestsetzungen. Die Liste dient der Orientierung und ist nicht abschließend. Sofern eine Begrünung der Garagenseitenwände bzw. der Carport mit Kletterpflanzen erfolgt, ist darauf zu achten, dass die seitliche Begrünung nicht in die Dachbegrünung einwächst und dadurch zur Schädigung der Dachbegrünung führt. Die Drahtzugsysteme oder Metallspaliere der Rankhilfen müssen so angebracht werden, dass jeweils mindestens ein Abstand von 1,50 m zur Attika eingehalten wird, damit ein Überwachsen der Dachbegrünung ausgeschlossen ist. Zum Schutz der Dachbegrünung sind deshalb selbsthaftende Kletterpflanzen, wie Efeu oder selbsthaftender Wein, nicht statthaft.

Im WA2-Gebiet werden aufgrund der Grundstücksausrichtung spezielle Regelungen für die Zulässigkeit von Garagen-/Gerätehäusern getroffen werden (s. Pkt. 8). Die Errichtung von Garagen-/Gerätehäusern in den Vorgärten prägt, im Gegensatz zu deren Unterbringung in straßenabgewandten Hauptgärten, das Erscheinungsbild des öffentlichen Raums. Daher sind im WA2-Gebiet die Garten-/Gerätehäuser innerhalb der Vorgärten einzugrünen.

Ebenfalls werden Festsetzung zur Eingrünung sämtlicher Standplätze für Abfallbehälter bzw. Gemeinschaftsmüllanlagen getroffen. Diese sind allgemein in allen Vorgärten zulässig. 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.

Für Standplätze für Abfallbehälter bzw. Gemeinschaftsmüllanlagen sowie die vorgenannten Garten-Gerätehäuser in den Vorgärten des WA2-Gebiets wird daher festgesetzt, dass außerhalb des Gebäudes aufgestellte Abfallbehälter durch Heckenpflanzungen (heimische Laubholzschnitthecken) oder durch eine Konstruktion unter Verwendung von Rank- und Kletterpflanzen dauerhaft einzugrünen sind. Im Falle der Verwendung einer Rankkonstruktion ist diese vollflächig einzugrünen, ausgenommen hiervon sind Tore oder ähnliche bewegliche Öffnungen. Es sind für die gewählte Pflanzen passende Rank- und Kletterhilfen zu verwenden, um eine flächige und dauerhafte Begrünung zu erzielen. Die Standplätze bzw. Garten-/ Gerätehäuser müssen einen Abstand von mindestens 1,0 m bei Heckenpflanzungen und von 0,5 m bei Rankkonstruktionen zu öffentlichen Verkehrsflächen aufweisen. Mit den vorstehenden Festsetzungen wird ein Beitrag zu einem grün geprägten Erscheinungsbild des Wohnquartiers geleistet, welches auch Vögeln und Insekten als Lebensraum dienen kann.

Einfriedungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind nur in Form von Schnitthecken (Maximalhöhe 1,30 m) zulässig. Um eine Einengung des Straßenraumprofils durch die Hecke zu vermeiden, ist ein Mindestabstand zur Grundstücksgrenze von 0,5 m einzuhalten. Zäune sind nur zulässig, wenn sie hinter der Heckenpflanzung erstellt werden und die Höhe der Hecke nicht überragen. Darüber hinaus dürfen Einfriedungen beiderseits von Grundstückszu- und -ausfahrten auf einer Länge von 3,00 m zur Wahrung ausreichender Sichtver-

hältnisse nur 0,50 m hoch sein. Mit den getroffenen Festsetzungen zur straßenseitigen Einfriedung der Grundstücke wird gewährleistet, dass der öffentliche Straßenraum nicht durch eine Vielzahl unterschiedlicher Grundstückseinfriedungen (Zäune und Mauern unterschiedlichster Materialien und Ausführungen) in seiner einheitlichen Gestaltwirkung gestört wird. 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.

Die gestalterischen Festsetzungen dienen dazu, ein ansprechend gestaltetes, in seiner Formensprache homogenes Wohnquartier zu entwickeln. Die Festsetzungen dienen der Herstellung einer städtebaulichen Ordnung und lassen Vorhabenträger*innen genügend Spielraum zur Verwirklichung eigener gestalterischer Wünsche.

13. Verkehrserschließung

Externe Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Wohngebiets erfolgt über den als öffentliche Stichstraße vorhandenen Seilbahnweg mit Anschluss an die Straße Hellenbank. Eine alternative Erschließungsmöglichkeit steht nicht zur Verfügung. Eine direkte Anbindung des Plangebiets an die Menglinghauser Straße im Nordwesten ist aufgrund der Grundstückssituation ausgeschlossen. Ebenso wenig ist eine Anbindung an den östlich des Rüpingsbachs gelegenen Bramkampsweg diskutabel. Eine Erschließung des Plangebietes für den motorisierten Individualverkehr mit einem entsprechenden Brückenbauwerk über den Rüpingsbach ist im Hinblick auf die Umweltauswirkungen nicht akzeptabel. Der renaturierte Rüpingsbach stellt sowohl unter artenschutzrechtlichen Aspekten als auch im Hinblick auf seine Funktion als Luftleitbahn ein sensibles naturräumliches Element dar. Ein für den motorisierten Fahrverkehr ausgelegtes Brückenbauwerk kann unter Umständen zu einer Funktionsstörung des Rüpingsbachs führen. Darüber hinaus würde auch der bautechnische und damit finanzielle Aufwand für dieses Brückenbauwerk nicht in einem angemessenen Kosten-Nutzen-Verhältnis stehen, da aufgrund des begrenzten Verkehrsaufkommens im Plangebiet ein zusätzlicher Anschluss im Nordosten nicht erforderlich ist.

Die Verbindung zwischen dem Plangebiet und dem Bramkampsweg mit der Fortführung über den Amtsberg nach Hombruch beschränkt sich daher auf den geplanten Bau einer Fuß- und Radverkehrsbrücke. Die Anforderungen an eine solche Brücke ermöglichen eine mit den Umweltbelangen verträgliche Realisierung dieser ergänzenden Verbindung; die Prüfung erfolgt in einem gesonderten wasserrechtlichen Verfahren.

Zur Beurteilung der Verkehrssituation wurde eine verkehrsgutachterliche Untersuchung durchgeführt (abvi, Februar 2020). Die bestehende Verkehrssituation an den Knotenpunkten Hellenbank / Seilbahnweg und Hellenbank / Am Spörkel wurde am Dienstag, dem 16.01.2018 sowie Dienstag, dem 03.07.2018 durch Verkehrszählung jeweils in den Zeiträumen zwischen 7.00 und 9.00 am Morgen sowie zwischen 15.00 und 19.00 Uhr am Nachmittag erfasst. Ergänzend wurde am 28.01.2020 in den gleichen Zeiträumen eine Verkehrszählung am Knotenpunkt Menglinghauser Straße / Am Spörkel durchgeführt.

An Knotenpunkten treten zwangsläufig Behinderungen in Form von Wartevorgängen auf, die in Abhängigkeit von Eintreffzeit und Weiterfahrt für die einzelnen Verkehrsteilnehmenden unterschiedlich lang ausfallen. Als Bewertungskriterium zur Beurteilung der Qualität des Verkehrsablaufs an Knotenpunkten wird dementsprechend die mittlere Wartezeit herangezogen. Darüber hinaus sind die erforderlichen Rückstaulängen in Relation zu den angebotenen Auf-

stellflächen zu beachten. Die Qualitätsstufen A bis F bewerten analog zu einem Schulnotensystem den Verkehrsablauf bzw. die Wartezeit an einem Verkehrsknotenpunkt. Als Mindestqualität für die Leistungsfähigkeitsnachweise wird aus Gründen der Nutzen-Kosten-Relation die Qualitätsstufe D für die Hauptverkehrszeit angestrebt.

Im Ergebnis der Berechnungen der Leistungsfähigkeit weisen alle untersuchten Knotenpunkte mit der Regelungsart „rechts vor links“ eine relativ niedrige Verkehrsbelastung auf, so dass die Leistungsfähigkeit aller drei Knotenpunkte uneingeschränkt mit der Bewertung A/B (sehr gut / gut) erfolgt. Mit der Realisierung des geplanten Wohnquartiers Am Lennhofe wird sich das Verkehrsaufkommen zwangsläufig erhöhen. Unter der Annahme von 104 zusätzlichen Wohneinheiten im Plangebiet werden unter Berücksichtigung des Berufs-, Einkaufs-, Freizeit- und Besuchsverkehrs insgesamt 234 zusätzliche Fahrten jeweils im Ziel- und Quellverkehr ermittelt. Dieses Zusatzverkehrsaufkommen kann bei geringer Erhöhung der Wartezeiten der haltepflichtigen Verkehre an den genannten Knotenpunkten auch künftig problemlos abgewickelt werden. An allen drei Knotenpunkten wird auch unter den Prognose-Verkehrsbelastungen mit der Regelungsart „rechts vor links“ eine mindestens gute Verkehrsqualität der Bewertungsstufe B erreicht.

Interne Verkehrserschließung / Parken

Die interne Erschließung des Plangebiets erfolgt aus südlicher Richtung über einen Anschluss an den Seilbahnweg, der in nördliche Richtung mit einer Ringerschließung fortgeführt wird. Der Bebauungsplan setzt die gesamten internen Erschließungsflächen als Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Mischverkehrsfläche“ fest.

Die Straßenquerschnitte und Radienausbildungen sind entsprechend für Feuerwehr und Müllabfuhr dimensioniert. Die als Mischverkehrsfläche auszubildenden Erschließungsstraßen (Planstraßen 2, 3, 4 und 5) erhalten einen Querschnitt von 5,5 m. Die Planstraße 1 in direkter Verlängerung des Seilbahnwegs wird mit einem Querschnitt von 6,0 m ausgebildet. Der Seilbahnweg wird bis zur Einmündung Hellenbank in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen und im Zuge der Erschließungsmaßnahmen ebenfalls als Mischverkehrsfläche umgebaut.

Die Höhenlagen der Erschließungsstraßen werden im Bebauungsplan punktuell in Meter über Normalhöhennull festgesetzt, um die grundsätzliche Höhenentwicklung des Baugebiets festzulegen. Die festgesetzten Oberkanten der Gebäude wurden ausgehend von der geplanten Straßenhöhe hergeleitet und ebenfalls entsprechend festgesetzt (s. Pkt. 6.2). Hierdurch wird sichergestellt, dass sich das Höhenverhältnis zwischen Gebäudeoberkante und Straßenhöhe nicht unangemessen verändert. Die festgesetzte Straßenhöhe bezieht sich auf die Oberkante der Fahrbahndecke in der Mittelachse der Erschließungsstraße. Ein Über- oder Unterschreiten der festgesetzten Straßenhöhe ist um bis zu 50 cm zulässig.

Zusätzlich zu den auf den Privatgrundstücken nachzuweisenden Stellflächen werden im öffentlichen Straßenraum 18 öffentliche Parkplatzflächen (Besucherparkplätze) in insgesamt drei dezentral angeordneten Parkplatzbereichen in Senkrechtaufstellung angeordnet. Fünf weitere Parkplätze sind als Längsparkplätze in Kombination mit einem Baumstandort im Straßenraum vorgesehen. Die genaue Lage dieser Parkplätze ist von den späteren Grundstückszufahrten abhängig, so dass diese lediglich hinweislich im Plan dargestellt sind. Somit werden vorrausichtlich öffentliche Parkplätze in einer Anzahl von mehr als 20% (Regelwert) der geplanten Wohneinheiten geschaffen. Damit wird auch die entfallende Möglichkeit des (bislang ungeregelten) Fahrbahnrandparkens in der bisherigen Sackgasse Seilbahnweg zum Teil kompensiert.

Ergänzend zu den Parkplätzen wird im westlichen Zugangsbereich zur Spielplatzfläche eine Stellplatzfläche für Fahrräder als Bestandteil der öffentlichen Verkehrsfläche hinweislich dargestellt. Im Konzept zur entwässerungs- und verkehrstechnischen Erschließung sind darüber

hinaus zwei weitere Abstellflächen für Fahrräder im öffentlichen Straßenraum vorgesehen, die innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsfläche liegen. Diese sind an den beiden Parkplätzen im Bereich der Planstraße 3 und der Planstraße 5 jeweils in Kombination mit den festgesetzten Baumstandorten vorgesehen.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Neubaugebiet liegt in fußläufiger Entfernung zu folgenden Haltestellen:

- „DO-Barop S" (S-Bahn-Linie S5 und Buslinie 446),
- „Föbusweg / DO-Barop S" (Buslinie 448),
- „Harkortstraße" (Stadtbahnlinie U42) sowie
- "Hellenbank" (Buslinien 446 und 449).

Darüber hinaus kann durch die Errichtung der nachfolgend beschriebenen Fuß- und Radverkehrsbrücke über den Rüpingsbachs eine zusätzliche Verkürzung der Wege zu den vorgenannten ersten drei Haltestellen erzielt werden.

Rad- und Fußwege

Innerhalb des Plangebiets ist die Ausbildung einer Mischverkehrsfläche vorgesehen, so dass keine gesonderten Fuß- und Radwege notwendig sind.

Im Nordosten des Plangebiets ist eine Fuß- und Radverkehrsbrücke über den Rüpingsbach geplant, die das Plangebiet an den Bramkampsweg sowie an den geplanten uferbegleitenden Radweg östlich des Rüpingsbachs anbindet und so zu einer deutlichen Verkürzung der Wegedistanzen, insbesondere zu den ÖPNV-Haltestellen der Stadt- und S-Bahn sowie zum Stadtbezirkszentrum Hombruch führen soll. Die Brücke bedarf einer wasserrechtlichen Genehmigung nach § 36 Wasserhaushaltsgesetz bzw. § 22 Landeswassergesetz NRW. In diesem Verfahren sind u.a. auch die Auswirkungen der geplanten Brücke auf die Umwelt zu behandeln. Die im Bebauungsplan hinweislich dargestellte Brücke entspricht den bisherigen Vorüberlegungen. Die Brückenplanung wird unter Berücksichtigung der örtlichen Rahmenbedingungen weiter konkretisiert.

Auf der Ostseite des Rüpingsbaches plant die Stadt Dortmund auf der Trasse des vorhandenen Wirtschaftsweges der Emschergenossenschaft einen Fuß- und Radweg. Dieser soll im Bereich der Brückenanbindung an den Bramkampsweg auf die dann erforderliche Höhe angehoben werden, so dass eine Verknüpfung der Fuß- und Radwege ermöglicht wird. Über den Uferradweg entlang des Rüpingsbachs soll eine gute und schnelle Radwegverbindung in Richtung Barop und Universität Dortmund geschaffen werden.

Zudem ist eine Fuß- und Radwegeverbindung zwischen dem Kinderspielplatz und der Straße Am Spörkel vorgesehen, die im Bebauungsplan hinweislich dargestellt ist. Die konkrete Wegeführung wird der späteren Ausbauplanung überlassen.

14. Immissionen

Zur Beurteilung der Geräuschimmissionssituation im Plangebiet und dem Umgebungsbereich wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (ITAB 2020). Untersucht wurden die Geräuschimmissionen durch Verkehrslärm und durch gewerbliche Nutzungen.

Als Emissionsquellen für verkehrsbedingte Immissionen wurden das umgebende Straßennetz (Am Spörkel, Hellenbank, Seilbahnweg, Menglinghauser Straße) sowie die östlich des Plangebiets verlaufende Schienenverkehrsstrecke Nr. 2801 berücksichtigt. Die durchgeführten Berechnungsergebnisse für den Analyse- und Prognosefall zeigen, dass auf das Plangebiet keine relevanten Immissionen einwirken. Im Tageszeitraum (6.00 – 22.00 Uhr) wird der

Orientierungswert der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau von 55 dB(A) im gesamten Plangebiet sowohl im Erdgeschossbereich einschließlich der Außenwohnbereiche als auch im 1. Obergeschoss mit < 55 dB(A) sicher eingehalten. Diese Aussage gilt auch für den Nachtzeitraum (22.00 – 6.00 Uhr). Mit Beurteilungspegeln < 45 dB(A) in der Berechnungshöhe des 1. Obergeschosses kann auch im Nachtzeitraum der Orientierungswert der DIN 18005 eingehalten werden. Es ergibt sich somit kein Erfordernis zur planungsrechtlichen Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB im Plangebiet.

Durch das planbedingte Zusatzverkehrsaufkommen ergeben sich auch Auswirkungen auf die Immissionssituation im Umfeld des Plangebietes. Es wurde daher an drei Immissionsorten an der bestehenden Bebauung Seilbahnweg 2 und 9 sowie Hellenbank 51 die Pegelzunahme durch den künftigen Verkehr des Plangebietes gegenüber der Bestandssituation ermittelt und bewertet. In der schalltechnischen Untersuchung werden die oben genannten Bereiche als faktische Allgemeine Wohngebiete beurteilt.

Aufgrund der bislang sehr niedrigen Verkehrsbelastung des Seilbahnwegs kommt es insbesondere am Immissionsort Seilbahnweg 9 zu einer deutlichen Erhöhung der Beurteilungspegel von bis zu 8,1 dB(A) tags und 2,5 dB(A) nachts. Die ermittelten Beurteilungspegel liegen hier bei 48,5 dB(A) tags und 38,6 dB(A) nachts. An der Bebauung Seilbahnweg 2 erhöhen sich die Beurteilungspegel um 3,4 dB(A) tags und 0,6 dB(A) nachts auf 51,3 dB(A) tags und 44,4 dB(A) nachts. Am Immissionsort Hellenbank 51 erhöhen sich die Beurteilungspegel – aufgrund der hier höheren Verkehrsbelastung im Bestand – nur geringfügig um 1,3 dB(A) tags und 0,3 dB(A) nachts auf 52,9 dB(A) tags und 45,2 dB(A) nachts. Die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55/45 dB(A) tags/nachts für Allgemeine Wohngebiete werden an allen drei Immissionsorten eingehalten bzw. mit 45,2 dB(A) rechnerisch minimal um 0,2 dB(A) überschritten. Die Immissionsgrenzwerte nach der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) von 59/49 dB(A) tags/nachts werden deutlich unterschritten.

Aufgrund der wohnbaulichen Nutzung an den drei genannten Bereichen erfolgt – ergänzend zur schalltechnischen Untersuchung – nachstehend zusätzlich eine Betrachtung als Reines Wohngebiet. Die Orientierungswerte der DIN 18005 von 50/40 dB(A) tags/nachts für Reine Wohngebiete werden am Immissionsort Seilbahnweg 9 eingehalten. An den beiden Immissionsorten Seilbahnweg 2 und Hellenbank 51 werden die Orientierungswerte sowohl tags um rechnerisch 1,3 bzw. 2,9 dB(A) als auch nachts um 4,4 bzw. 5,2 dB(A) überschritten. Aufgrund der verkehrlichen Vorbelastung werden die Werte überwiegend auch bereits im Bestand überschritten. Im Bestand (Ist-Zustand) werden die Orientierungswerte für Reine Wohngebiete am Seilbahnweg 2 nachts um 3,8 dB(A) überschritten und an der Hellenbank 51 tags um 1,6 dB(A) und nachts um 4,9 dB(A). Die Pegel erhöhen sich durch das planbedingte Zusatzverkehrsaufkommen um 0,6 db(A) nachts am Seilbahnweg 2 und 1,3 dB(A) tags bzw. 0,3 dB(A) an der Hellenbank 51.

Die Immissionsgrenzwerte nach der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) für Reine Wohngebiete von ebenfalls 59/49 dB(A) tags/nachts werden deutlich unterschritten.

Vor dem Hintergrund einer anhaltenden Bevölkerungszunahme und der damit verbundenen steigenden Nachfrage zeigt sich der Dortmunder Wohnungsmarkt zunehmend angespannt. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt mit dem Ziel, bedarfsgerechten Wohnraum für verschiedenen Zielgruppen bereit zu stellen. Die innerhalb des bestehenden Siedlungsraums liegende Fläche bietet ein Potenzial im Sinne der Innenentwicklung. Die geplante Erschließung des Plangebiets über den Seitbahnweg ist im Hinblick auf die Umweltauswirkungen und die Wirtschaftlichkeit die einzige verhältnismäßige Erschließungsoption. Eine Erschließung des Baugebiets über das geplante Brückenbauwerk würde einen erheblich größeren Eingriff in die Umwelt und einen höheren finanziellen Aufwand zur Folge haben. Die gering-

fügigen Erhöhungen durch den planbedingten Zusatzverkehr können als verträglich eingestuft werden.

Insgesamt ist 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.

Durch den Hotel- und Gastronomiebetrieb des nördlich angrenzenden Lennhofs können als Gewerbelärm zu beurteilende Immissionen auf das Plangebiet einwirken. Relevant für die Beurteilung sind hier die von der Außengastronomie und der Stellplatzfläche ausgehenden Immissionen. Nach Angaben der Stadt zur Genehmigungslage finden auf dem Hotel- und Gaststättengelände von 22.00 – 7.00 Uhr keine Arbeiten statt. Hiervon ausgenommen sind lediglich der Ausschank in der Gaststätte sowie Besucherverkehr für Hotel und Gastronomie. Nach Aussage der Betreiberin wird keine Außengastronomie nach 22.00 Uhr betrieben. Die Stellplatzanlage befindet sich im nördlichen Teil des Hotelgrundstücks an der Menglinghauser Straße und wirkt somit nicht unmittelbar auf das Plangebiet ein. Für die im südlichen Grundstücksbereich angeordnete Außengastronomie wurde pessimal eine durchgehende Betriebszeit von 8.00 – 22.00 Uhr (Biergarten mit weniger als 300 Personen) angenommen. Die auf dieser Grundlage durchgeführten Berechnungen zeigen im Ergebnis, dass der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 bzw. der Immissionsrichtwert der TA Lärm von 55 dB(A) im Tageszeitraum mit ermittelten 54 dB(A) an der nördlichen Baugrenze des WA2-Gebiets nicht überschritten wird. Einzelne Geräuschspitzen erreichen den nach TA Lärm zulässigen Spitzenwert von ≤ 85 dB(A) im Tageszeitraum aufgrund der Abstandsverhältnisse ebenfalls nicht. Es sind somit keine Immissionskonflikte im Hinblick auf die Nachbarschaft zwischen geplanter Wohnbebauung und dem vorhandenen Hotel- und Gastronomiebetrieb zu erwarten.

Ebenso liegt das Plangebiet nicht im Achtungsabstand eines Betriebsbereichs i.S. des § 3 Abs. 5a BImSchG (Betriebsbereich, in dem gefährliche Stoffe gelagert oder verarbeitet werden).

15. Ver- und Entsorgung

15.1 Entwässerung

Zur Entwässerung des geplanten Wohngebiets ist ein Trennsystem vorgesehen.

Schmutzwasserentwässerung
Die Schmutzwasserkanäle DN 250 verlaufen durch die Straßenflächen und werden in südliche Richtung geführt. Die Sammelleitung wird durch den Seilbahnweg verlegt und in der Straße Hellenbank an den öffentlichen Mischwasserkanal angeschlossen.

Im südlichen Bereich muss aufgrund der Geländetopographie auch ein Teil der Straßenentwässerung an die SW-Leitung angeschlossen werden, so dass durch den Seilbahnweg ein MW-Kanal DN 300 verlegt wird.

Für den Anschluss der Grundstücksentwässerung werden später beim Bau der Kanäle Grundstücksanschlussleitungen DN 150 vom öffentlichen SW-Kanal bis auf die privaten Grundstücke herausgelegt. Bei einer Doppel- oder Reihenhausbebauung können jeweils zwei Grundstücke an eine Leitung angeschlossen werden.

Niederschlagsentwässerung
Gem. § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versi-

ckert oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Da das Plangebiet unmittelbar westlich an den Rüpingsbach angrenzt, stellt eine Einleitung des Niederschlagswassers in den Rüpingsbach unter Berücksichtigung erforderlicher Rückhaltemaßnahmen das geeignete Entwässerungskonzept dar.

Nach Abstimmung mit der Stadt Dortmund (Tiefbauamt / Stadtentwässerung) und der Unteren Wasserbehörde Dortmund soll die Niederschlagsentwässerung oberflächennah erfolgen. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Rüpingsbach soll der Oberflächenabfluss in das Gewässer eingeleitet werden. Von der Unteren Wasserbehörde wurde eine Einleitungsmenge von max. 9 l/s bzw. bei mehreren Einleitungsmengen max. 3 l/ s pro Einleitstelle vorgegeben. Daher muss vor der Einleitung in das Gewässer eine Regenwasserrückhaltung erfolgen.

Es ist geplant, den Oberflächenabfluss von den privaten Grundstücken über offene Ableitungen auf die Straßenflächen zu leiten. Innerhalb der Straßenflächen werden Entwässerungsrinnen angelegt, die sowohl den Oberflächenabfluss von den privaten Flächen als auch die Straßenentwässerung aufnehmen. Zur Reduzierung des Oberflächenabflusses von den privaten Grundstücksflächen werden in den Baugebieten WA 1 mit zulässigen Flach- und Pultdächern diese als Gründach ausgebildet und entsprechend bei den Berechnungen der Abflussvolumina des Entwässerungskonzepts berücksichtigt. Auch bei den mit 24 – 30° festgesetzten Satteldächern in den Baugebieten WA2, WA3 und WA4 ist eine Dachbegrünung möglich und seitens der Vorhabenträgerin auch vorgesehen. Es erfolgt jedoch keine Festsetzung von Gründächern in diesen Teilgebieten, da der konstruktive Mehraufwand bei stärker geneigten Dächern und die verminderte Retentionswirkung eine solche Festsetzung städtebaulich nicht begründen lässt. Dementsprechend werden die Dachflächen dieser Teilgebiete auch nicht abflussmindernd im Entwässerungskonzept berücksichtigt.

Die Entwässerungsrinnen werden überwiegend als Mittelrinnen innerhalb des Straßenprofils angelegt. Bei einer Überlastung der Entwässerungsrinne kommt es zu einer offenen RW-Ableitung innerhalb des Straßenprofils. Somit ist auch die schadlose Ableitung von Starkregenereignissen (20-jähriges Regenereignis) innerhalb des Erschließungsgebietes und ein entsprechender Überflutungsschutz gewährleistet.

Zur Reduzierung der innerhalb des Straßenprofils bzw. der Entwässerungsrinnen abzuleitenden Wassermengen werden die Abflüsse auf drei Einleitstellen in den Rüpingsbach aufgeteilt. Ein Regenrückhaltebecken befindet sich im nordöstlichen Planungsbereich (RRB1) und das andere im südöstlichen Planungsbereich (RRB2), unmittelbar westlich vom Rüpingsbach. Die Regenrückhaltebecken werden als offene begrünte Erdbecken hergestellt. Die dritte Einleitung in den Rüpingsbach erfolgt von den unmittelbar westlich des Rüpingsbach gelegenen Grundstücken im östlichen WA3(2)-Gebiet. Das Niederschlagswasser dieser Grundstücke ist direkt über im Gartenbereich anzulegende Mulden in Richtung Rüpingsbach zu leiten. Hier erfolgt keine zentrale Einleitung. Jede Wohneinheit muss das Niederschlagswasser der Dachflächen oder z.B. der Terrassenflächen über eine Rasenmulde in Richtung Rüpingsbach ableiten. Ab Beginn der privaten Grünfläche „Gehölzstreifen“ ist das Niederschlagswasser diffus in den Rüpingsbach einzuleiten. § 9 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes enthält eine entsprechende Reglung. Zusätzlich wird für die Anlieger des WA3(2)-Gebiets das Recht festgesetzt, die mit dem Symbol D gekennzeichnete private Grünfläche mit einem Leitungsrecht zugunsten der Niederschlagsentwässerung zu belasten.

Die beiden Regenrückhaltebecken werden gem. § 9 Abs. 1 Nr.14 BauGB als Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser in dem benötigten Flächenumfang festgesetzt.

Dem nordöstlichen RRB1 werden die Regenwasserzuflüsse aus dem Bereich der Planstraße 4 und dem nördlichen Abschnitt der Planstraße 2 zugeführt. Das Baugebiet WA2 am nördlichen Rand des Plangebiets leitet das Niederschlagswasser direkt über eine offene gepflasterte Abflussrinne in das RRB1 ein. § 9 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes enthält eine entsprechende Reglung. Da das Baufeld die Errichtung mehrerer Baukörper zulässt und somit auch Grundstücksteilungen denkbar sind, wird gemäß der Satzung über die Entwässerung der Grundstücke voraussichtlich die Stadt abwasserbeseitigungspflichtig sein. Daher sieht der Bebauungsplan für die Abflussrinne für die Stadtentwässerung Dortmund das Recht vor, die mit dem Symbol C gekennzeichnete Fläche mit einem Leitungsrecht gem. § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB zu belasten, das auch eine Begehung zwecks Wartung einschließt. Durch eine grundbuchliche Sicherung ist die Stadt Dortmund berechtigt, eine Pflasterrinne als Bestandteil der kommunalen Abwasserleitung herzustellen und zu nutzen. Um erforderliche Arbeiten durchzuführen, soll es den von der Stadt Dortmund beauftragten Personen jederzeit gestattet sein, die belasteten Flächen zum Zwecke der Herstellung, Inspektion, Wartung, Vornahme von Reparaturen, Renovierungen oder Erneuerungen und sonstigen Arbeiten an der Rinne zu betreten, zu befahren und aufgraben zu lassen. Zusätzlich wird auch für die Anlieger im WA 2-Gebiet das Recht festgesetzt, die mit dem Symbol C gekennzeichnete Fläche mit einem Leitungsrecht zugunsten der Niederschlagsentwässerung belasten.

Dem südöstlichen RRB2 wird das Niederschlagswasser aus den Bereichen der Planstraßen 2 und 3 über einen offenen Entwässerungsraben zugeleitet. Die Zuleitung erfolgt über eine offene Entwässerungsmulde, die an der Nord- und Ostseite der Spielplatzfläche angelegt wird. Diese Entwässerungsmulde wird mit einer Böschungsneigung von 1:3 und einer Muldentiefe von 0,30 m angelegt. Auf eine gesonderte Einzäunung der Entwässerungsmulde kann daher verzichtet werden. Die Entwässerungsmulde ist im planungsrechtlichen Sinne nicht Bestandteil der öffentlichen Grünfläche, sondern wird ebenfalls als Bestandteil der Niederschlagswasserbewirtschaftung als Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB festgesetzt. In der Örtlichkeit wird sich die Entwässerungsmulde hingegen dem Betrachter als Bestandteil der öffentlichen Grünfläche zeigen.

Da auch Straßenabflüsse in die Erdbecken eingeleitet werden, muss vor Einleitung in den Rüpingsbach eine entsprechende Vorbehandlung erfolgen. Hierzu ist es geplant, das zugeführte Oberflächenwasser über die belebte Bodenzone durch die Beckensohle versickern zu lassen und über Drainagestränge wieder aufzunehmen. Die Drainageleitungen werden zu einem Schachtbauwerk mit einer Drosseleinrichtung (z.B. Wirbeldrossel) geführt, um den Zufluss gedrosselt auf 3 l/s in den Rüpingsbach einzuleiten. Da über die Drainageleitungen dem Drosselorgan „gefiltertes“ Wasser zugeführt wird, besteht auch bei der geringen Abgabemenge von 3 l/s nur eine geringe Verstopfungsgefahr.

Überflutungsschutz
Nach Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde sind die beiden Becken für den einjährigen Bemessungsfall auszulegen. Bei größeren Zuflüssen in die Regenrückhaltebecken erfolgt über den Beckenüberlauf eine ungedrosselte Einleitung in den Rüpingsbach. Dieser wurde im Zuge der bereits erfolgten ökologischen Umgestaltung entsprechend der gesetzlichen Vorgaben dimensioniert. Berechnungen der Emschergenossenschaft aus Oktober 2021 zeigen, dass die Entwässerungssituation im B-Plangebiet im aktuellen Zustand und im Planungszustand von einem HQ100 nicht erreicht und mithin nicht beeinträchtigt wird (EGLV, 2021)

Im südlichen Bereich, nördlich des derzeitig als Stichstraße ausgebauten Seilbahnweges, befindet sich ein Geländetiefpunkt. Zur Ableitung von Oberflächenabflüssen bei stärkeren Regenfällen ist dort ein in östliche Richtung über die Spielplatzfläche führender Entlastungs-

kanal DN 400 bis zum Rüpingsbach geplant. Der Verlauf des Entlastungskanals ist hinweislich im Bebauungsplan dargestellt und mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadtentwässerung belegt. Der Bereich dieser 3 m breiten Trasse ist Bestandteil des Kinderspielplatzes. In diesem Bereich ist auch der Einbau von Spielgeräten möglich, sofern diese mit dem darunter liegenden Kanal und den Erfordernissen der Stadtentwässerung verträglich sind. Hier ist eine Abstimmung im Rahmen der Spielplatzplanung erforderlich. Der Einlaufschacht für den Entlastungskanal östlich des Seilbahnwegs ist als Fläche für die Regenwasserbewirtschaftung festgesetzt. An der bestehenden Einmündung der Straße Seilbahnweg in die Straße Hellenbank werden Umbauarbeiten notwendig, um zukünftig zu vermeiden, dass bei Starkregenereignissen Oberflächenwasser von der Straße Hellenbank in den Seilbahnweg abfließen. Durch eine Anhebung der Straßenhöhe im Seilbahnweg soll zukünftig das Wasser bei Starkregenereignissen weiter über die Hellenbank in Richtung der Straße Am Spörkel bis zum Rüpingsbach geleitet werden.

Mit diesen Maßnahmen zur Entwässerung und zum Überflutungsschutz wird sichergestellt, dass bei Umsetzung der Planung keine Verschlechterung der Situation hinsichtlich des Oberflächenabflusses eintritt und die Gefahr von Schäden durch Oberflächenabfluss für das Plangebiet und den Umgebungsbereich minimiert wird.

15.2 Versorgung des Plangebiets

Zur Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie wird die Errichtung einer Transformatorenstation erforderlich. In Abstimmung mit dem Versorgungsunternehmen DONETZ wird diese Station im südwestlichen Planbereich verortet. Die hierfür benötigte Fläche in der Größe von 24 m² wird entsprechend als Versorgungsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB festgesetzt.

Die Versorgung des Plangebiets mit Wärme soll über ein Nahwärmenetz erfolgen. Hierbei wird ein innovativer Ansatz verfolgt, indem die Wärme dem Abwasserkanal der Emschergenossenschaft entzogen wird. Hiermit kann der Einsatz fossiler Energieträger deutlich reduziert werden. Abwasser verlässt die Haushalte mit einer durchschnittlichen Temperatur von ca. 25°C. Auf dem Weg zur Kläranlage sinkt die Temperatur des Abwassers auf ca. 15°C, im Sommer etwas mehr, im Winter etwas weniger. Diese Wärme lässt sich gut zurück gewinnen, wenn der Kanal in unmittelbarer Nähe zum Wärmeabnehmer liegt und eine ausreichend große Menge Abwasser führt. Diese Voraussetzungen sind vorliegend gegeben, da ein Hauptabwassersammler mit einer Nennweite DN 2400 der Emschergenossenschaft östlich parallel zum Rüpingsbach verläuft. In den Kanal wird ein Wärmetauscher eingebaut, der die Wärme an das Nahwärmenetz übergibt. Hierzu wird die Errichtung einer Wärmeübergabestation (Wärmeübergabeschacht) erforderlich, die im nordöstlichen Planbereich in Verlängerung der hier geplanten öffentlichen Parkplatzfläche verortet wird. Auch für diese Wärmeübergabestation erfolgt die Festsetzung einer Versorgungsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB.

Im südöstlichen Planbereich an der Straße Am Spörkel verläuft ein Niederspannungskabel der Netzbetreiberin DONETZ. Zur planungsrechtlichen Sicherung dieser Versorgungstrasse wird ein Leitungsrecht zugunsten des Netzbetreibers in einer Breite von 3,0 m gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB festgesetzt.

16. 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.

16.1 Umweltbericht

Der Entwurf zum Umweltbericht zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde als Teil B der Begründung vom Büro Landschaft und Siedlung (Recklinghausen, November 2020, aktualisiert 05.01.2022) 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.

16.1.1 Bestandsbeschreibung und -bewertung

Eine Bestandsbeschreibung des Plangebiets ist im Kap. 1.2 dieser Begründung gegeben. In den Kapiteln 3.1 (Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter) und 3.3 (Grundbelastungen des Raumes) des Umweltberichts erfolgen eingehende Analysen. Deren Ergebnisse münden in eine zusammenfassende Wertung des Umweltzustands unter Berücksichtigung der Entwicklungspotentiale der Schutzgüter im Untersuchungsraum:

<u>Schutzgut Mensch</u>

Unter dem Schutzgut Mensch sind die Bevölkerung im Allgemeinen und ihre Gesundheit sowie Wohlbefinden zu verstehen. Das Umfeld des Plangebiets ist vor allem durch Wohnbebauung geprägt. Die relevanten Bereiche mit Wohnfunktion bleiben vom geplanten Vorhaben unberührt. Das Plangebiet selbst weist mit Ausnahme des Spielplatzes keine räumlich-funktionalen Verknüpfungen im Sinne eines siedlungsnahen Raumes für die Naherholung auf, da keine Wegebeziehungen bestehen. Lediglich der öffentliche Spielplatz im südwestlichen Bereich des Plangebiets hat eine besondere Bedeutung für die bestehenden Wohnsiedlungen im Umfeld, ebenso die Grabelandflächen für deren Nutzer. Eine relevante Vorbelastung des Plangebiets durch verkehrsbedingte oder gewerblich-industrielle Immissionen ist nicht erkennbar.

<u>Schutzgut Tiere und Pflanzen</u>

Die vorhandenen Biotopstrukturen im Plangebiet weisen zu etwa einem Drittel eine hohe Bedeutung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen auf. Hierzu zählen alle gehölzbestandenen Biotopstrukturen entweder als flächige Laubgehölze oder als Grabelandflächen mit hohem Gehölzanteil. Eine sehr hohe Empfindlichkeit weist ein ca. 70 m² umfassendes Kleinstgewässer im zentralen Bereich des Plangebiets mit Röhrichtbestand auf, das vom LANUV NRW als gesetzlich geschütztes Biotop gem. § 30 BNatSchG eingestuft wird. Eine hohe bis sehr hohe Empfindlichkeit weist zudem der an das Plangebiet angrenzende Rüpingsbach mit seinen uferbegleitenden Gehölzstrukturen auf. Eine mittlere Empfindlichkeit ergibt sich bei den Grabelandflächen mit geringem Gehölzanteil sowie für die Grünlandbereiche. Hiervon ausgenommen sind die stark beanspruchten Teilbereiche der Pferdewiese, die nur eine ge-

ringe Empfindlichkeit aufweisen. Eine genaue Bewertung der Empfindlichkeit für das Schutzgut Tiere und Pflanzen ist der Tabelle 6 des Umweltberichts zu entnehmen.

Schutzgut Fläche

Die Berücksichtigung des Schutzguts Fläche hat zum Ziel, den Verbrauch dieser begrenzten Ressource zu minimieren. Unbebaute und zusammenhängende Freiraumflächen sollen vor der Inanspruchnahme für Siedlungszwecke geschützt werden. Zur Erreichung dieses Ziels sind vorrangig Flächen der Innenentwicklung in Form von Nachverdichtung und Wiedernutzung aufgelassener Flächen für die Siedlungsentwicklung in Anspruch zu nehmen. Die Planung entspricht dem Ziel der städtebaulichen Innenentwicklung und ist zudem aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund entwickelt, der hier Wohnbaufläche darstellt.

Schutzgut Boden

Die natürlicherweise im westlichen Bereich anstehenden Pseudogley-Parabraunerden sind anthropogen verändert und sind als typische Braunerden aus Löss bzw. Lösslehm anzusprechen (im Folgenden Fläche 1). Im östlichen Teilgebiet stehen natürlicherweise Gleyböden an. Diese sind durch Auffüllungsböden in einer durchschnittlichen Mächtigkeit von durchschnittlich 3 m überlagert und bilden eine homogene Einheit (im Folgenden Fläche 2).

Die Schutzwürdigkeit der beiden vorkommenden, homogenen Böden wurde im Rahmen des eigenständigen Bodenschutzkonzeptes anhand der einzelnen Boden-Teilfunktionen detailliert untersucht. Folgende Ausgangslage für die Einstufung der Schutzwürdigkeit ist gegeben:

- Beide homogenen Flächen besitzen mittel ausgeprägte Archivfunktionen.
- Die Voraussetzungen zur Ausweisung als Böden mit hohem bzw. sehr hohem Biotopentwicklungspotenzial sind nicht gegeben. Aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes im Bereich der Fläche 2 ist dort ein geringes Biotopentwicklungspotenzial gegeben, was jedoch nicht zur Ausweisung einer Schutzwürdigkeit genügt.
- Fläche 1 besitzt eine hohe Regler- und Pufferfunktion und eine hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit und hat unter diesem Aspekt eine hohe Schutzwürdigkeit. Für Fläche 2 gilt dies aufgrund der physikalischen Eigenschaften der Auffüllungen nicht.
- Beiden Flächen werden mit der ermittelten nutzbaren Feldkapazität von über 220 mm eine Reglerfunktion für den Wasserhaushalt im 2-Meter-Raum zugewiesen sowie eine Kühlungsfunktion und somit auch eine Schutzwürdigkeit zugesprochen.

In der Gesamtbewertung der Bodenfunktionen ist demnach der homogenen, westlich gelegenen Braunerde aus Lösslehm (Fläche 1) eine mittlere Schutzwürdigkeit zuzuweisen, was in der 3. Auflage der Karte der schutzwürdigen Böden in NRW (GDI NRW 2019) zu keiner Ausweisung der Schutzwürdigkeit führt. Die östlichen Bereiche (Fläche 2), die durch Auffüllungen gekennzeichnet sind, sind aufgrund der Archivfunktion und der Reglerfunktion für den Wasserhaushalt im 2-Meter-Raum sowie der Kühlungsfunktion mittel schutzwürdig einzustufen; auch diese Einstufung führt in der 3. Auflage der Karte der schutzwürdigen Böden in NRW (GDI NRW 2019) zu keiner Ausweisung der Schutzwürdigkeit.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Lediglich im Bereich einer Senke ist ein temporär wasserführender Nassbereich vorhanden, dessen Empfindlichkeit als sehr hoch eingeschätzt wird, da dieses Gewässer auch Funktionen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen hat. Durchgeführte Grundwasserstandsmessungen an drei eingerichteten Grundwassermessstellen zeigen eine Grundwasserfließrichtung in nordöstlich Richtung an. Die

Grundwasserflurabstände liegen bei hohen Grundwasserständen zwischen 0,95 m im südlichen Bereich und 2,77 m im nördlichen Bereich der Fläche. Die mit einer Bebauung einhergehende Verringerung der Grundwasserneubildungsrate wird eine mittlere Empfindlichkeit zugewiesen, da die Bedeutung des Grundwasservorkommens als höchstens mittel eingestuft wird. Eine besondere Empfindlichkeit gegenüber der geplanten Bebauung ist nicht erkennbar.

Schutzgut Luft und Klima

Das Plangebiet ist stadtklimatisch dem Parkklima (z.B. Parks, Friedhöfe, Kleingartenanlagen) zuzuzählen. Typisch sind aufgelockerte Vegetationsstrukturen und ein Versiegelungsgrad von weniger als 20 %. Flächen mit Parkklima bewirken lokale Abkühlungseffekte durch Schattenzonen und erhöhte Verdunstungsraten. Gas- und staubförmige Luftschadstoffe werden gefiltert. Bei kleineren Flächen ist die klimameliorierende Wirkung meist auf die Fläche selbst beschränkt („Oaseneffekt“) (RVR 2019). Dies dürfte bei der geringen Fläche von nur ca. 2 ha auch auf das Bebauungsplangebiet zutreffen, so dass sich die Klimafunktion auf die „innerstädtische Kaltluftproduktion ohne bedeutende Fernwirkung“ (vgl. RVR 2019, Karte 4-1) beschränkt.

Des Weiteren befindet sich der Betrachtungsraum in einer Tallage, in welcher sich Kaltluft abfließen kann (RVR 2019). Die Kaltluft- und Flurwinddynamik in nördlicher Richtung entlang des Rüpingsbaches wird mit einer Windgeschwindigkeit von > 0,5 - 1,0 m/s gering eingeschätzt.

Funktionen für das lokale Bioklima übernehmen die klimarelevanten Gehölzbestände als dämpfende Klimaelemente innerhalb des Plangebietes im Bereich des Spielplatzes und an den Weide- und Grabelandflächen sowie den übrigen Gehölzen außerhalb des Plangebietes, u. a. am Rüpingsbach. Aufgrund der geringen Größe sowie der umgebenden Bebauung als Barriere ist die Reichweite der klimatischen Wohlfahrtswirkung des Plangebietes nur gering ausgeprägt und reicht kaum bis in die unmittelbar angrenzenden Siedlungsbereiche.

Es ist festzustellen, dass die planbedingten Auswirkungen durch Flächenversiegelung/-Überbauung sowie durch Verlust klimarelevanter Gehölzstrukturen die umweltfachliche Erheblichkeit erreichen.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Für das Orts- und Landschaftsbild übernimmt das Plangebiet keine besondere Funktion, da es innerhalb des überbauten Umfeldes liegt und keine Sichtbeziehungen zum Landschafts- und Siedlungsraum aufweist. Lediglich die vorhandenen Gehölzbestände vornehmlich in den Randbereichen des Plangebietes sind als gliedernde Landschaftselemente für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung. Unter Berücksichtigung des bebauten Umfeldes wird dem Plangebiet eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber einer Beeinträchtigung durch Bebauung bezogen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild zugewiesen. Die Gehölze besitzen aufgrund ihres gliedernden Charakters eine hohe Empfindlichkeit.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine bedeutsamen Kulturlandschaftsbereiche oder kulturhistorisch bedeutsame Objekte. Ebenso liegen keine Hinweise auf bodendenkmalrelevante Funde oder Befunde vor. Nördlich des Plangebiets liegt der als Baudenkmal in die Denkmalliste der Stadt Dortmund eingetragene Lennhof. Der Umgebungsschutz des Baudenkmals berührt den nördlichen Teilbereich des Plangebiets.

16.1.2 Eingriffsbeschreibung und -bewertung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Hom 252 werden Beeinträchtigungen fast aller Schutzgüter hervorgerufen. Dies ist vor allem dadurch bedingt, dass eine momentan weitgehend unversiegelte Fläche mit Grabeland und Weidenutzung einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt und damit größtenteils bebaut und versiegelt werden soll. Im Folgenden wird eine zusammenfassende Bewertung der Eingriffsschwere (Wirkintensität) für die einzelnen Schutzgüter durchgeführt. Nähere Ausführungen finden sich im Kap. 6 des Umweltberichts.

Schutzgut Mensch

Die planbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt erreichen, mit Ausnahme des Freiflächenverbrauchs, keine umweltfachliche Erheblichkeit. Es sind keine relevanten Immissionseinwirkungen auf das Plangebiet erkennbar. Ebenso lassen sich keine relevanten Immissionseinwirkungen des Plangebiets auf die Umgebung feststellen. Im Hinblick auf den Flächenverbrauch liegt eine planbedingte erhebliche Auswirkung vor, da der dauerhafte Verlust von Freiraum als hoch einzustufen ist.

Die Überplanung des vorhandenen Spielplatzes wird durch die Anlage eines neuen Spielplatzes in gleicher Flächengröße im Plangebiet ausgeglichen. Die Anlage des neuen Spielplatzes erfolgt zeitlich vor Aufgabe und Beseitigung des Bestandsspielplatzes, so dass keine temporäre Beeinträchtigung des Spielplatzangebotes gegeben ist. Sollte aus Gründen des Bauablaufs eine Aufgabe des Bestandsspielplatzes vor Errichtung und Fertigstellung des neuen Spielplatzes erforderlich sein, so wird ein temporäres Ersatzangebot bereitgestellt.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beansprucht werden Flächen mit Grabeland- und Weidenutzung, die teilweise mit lebensraumtypischen Laubbäumen bestanden sind, sowie ein Kleinstgewässer mit Röhrichtbestand, so dass die Wirkintensität als sehr hoch einzustufen ist.

Hingegen wird sich die geplante Bebauung unter Berücksichtigung des bereits überwiegend bebauten Umfeldes auf die Tier- und Pflanzenwelt außerhalb des Plangebietes nur geringfügig auswirken. Der Biotopverbundkorridor Rüpingsbach wird nicht beschnitten oder in einem Maße eingeengt, dass dessen Funktion nachhaltig beeinträchtigt werden könnte. Die bestehenden Schutzziele der Biotopverbundfläche werden nicht beeinträchtigt.

Das anlage-, betriebs- und bauzeitbedingte Konfliktpotenzial für die Tierwelt betrifft insbesondere Vögel, Fledermäuse und Amphibien. Es werden Maßnahmen erforderlich, um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zu vermeiden (siehe Pkt. 16.2 und Kap. 4 des Umweltberichts).

Schutzgut Fläche

Die Planung 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.

Schutzgut Boden

Es ist festzustellen, dass alle planbedingten Auswirkungen mit Ausnahme der Bodeninanspruchnahme durch Versiegelung/Überbauung die umweltfachliche Erheblichkeit nicht erreichen. Bezüglich des Bodenverbrauchs durch Überbauung und Versiegelung (sehr hohe Wirkintensität) liegt eine planbedingte erhebliche Auswirkung vor. Betroffen sind insgesamt ca. 1,28 ha, die als mittel schutzwürdige Böden (Braunerde) eingestuft sind.

Dem Bodenschutzkonzept ist zu entnehmen, dass insbesondere Entsiegelung und Teilentsiegelungen, mechanische und biologische Bodenlockerungsmaßnahmen sowie Abtrag von

technogenen Substraten als geeignete bzw. bedingt geeignete Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnamen heranzuziehen sind. Da keine Entsiegelungsmaßnahmen für eine Kompensation zur Verfügung stehen, wird der verbleibende Teilfunktionsverlust im Rahmen der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz multifunktional durch Erhöhung der Naturnähe derzeit intensiv genutzter Parabraunerden geleistet. Durch die Aufgabe der mechanischen Bodenbearbeitung und den Verzicht auf Pestizide und Düngemittel werden die ungestörte Entwicklung und damit die Naturnähe des Bodens nachhaltig gefördert. Zudem wird durch den entwickelten Dauerbewuchs (Grünland) die Gefahr der Erosion des Oberbodens deutlich gemindert, zumal auf Flächen in Hanglage. Das durch langjährige Düngung entstandene Nährstoffüberangebot wird darüber hinaus durch eine Mahd mit Abtransport des Mähgutes nach und nach auf ein Normalmaß verringert. Auch dies trägt zur Erhöhung der Naturnähe der Böden bei.

Die Erstellung einer Schautafel, die die natürliche Landschaftsgenese und deren anthropogenen Überprägung des Umweltarchivs dokumentiert, wurde geprüft und soll gefolgt werden. Die Umsetzung wird im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Die bauzeitenbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden können gemindert und auf ein notwendiges Maß reduziert werden. Das Bodenschutzkonzept sowie der Sanierungsplan führen Maßnahmen zum Schutz des Bodens während der Baumaßnahme auf. Diese Maßnahmen sind von einer bodenkundlichen Baubegleitung zu koordinieren und zu überwachen.

Es ist vorgesehen, die natürlich anstehenden Böden, die im Zuge der Baugrubenerstellung ausgehoben werden, im östlichen Bereich des Planungsgebietes als Auftrag in den abgetragenen Auffüllungsbereichen wieder einzubauen, so dass zumindest ein Teil der natürlichen und schutzwürdigen Bodenfunktionen hier wieder übernommen werden können.

Schutzgut Wasser

Es kommt durch die Neubebauung zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung, die – unter Berücksichtigung der weiterhin nicht versiegelten Flächen im Plangebiet (Gärten, Vorgärten, öffentliche Grünfläche, Regenrückhaltebecken) – jedoch als gering eingestuft wird. Der Grundwasserkörper wird durch die Verringerung der Grundwasserneubildung nicht erheblich betroffen sein.

Durch die Rückhaltung des Niederschlagswassers mit gedrosselter Einleitung in den Rüpingsbach kommt es zu keiner signifikanten Veränderung des Zuflusses zum Gewässer, Auswirkungen auf die Hochwassersituation bei Starkregenereignissen sind nicht zu erwarten.

Durch den Bau von Tiefgaragen kann es zu einem geringen Aufstau im Anstrombereich des Grundwassers kommen. Zur Vermeidung eines Aufstaus ist um/unter die Tiefgaragen- und Kellergeschosse eine ausreichend dimensionierte Filterschicht einzubauen, die die jeweilige Durchlässigkeitsbarriere bzgl. der Grundwasserwegigkeit ausgleicht. Die Bemessung und Dimensionierung sind durch ein Gutachterbüro zu erarbeiten. Die Maßnahmen sind in den Bauvorlagen darzustellen. Im Bauantragsverfahren ist die Untere Wasserbehörde zu beteiligen.

Aufgrund der geringen Grundwasserflurabstände sind Abdichtungen gem. DIN 18 195 Teil 6 gegen aufstauendes Sickerwasser oder drückendes Wasser vorzusehen.

Insgesamt erreichen die planbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser keine umweltfachliche Erheblichkeit.

Schutzgut Luft und Klima

Die Versiegelung/Überbauung klimarelevanter Freiräume ist mit einer Gesamtfläche von ca. 1,20 ha grundsätzlich als planbedingte erhebliche Auswirkung einzustufen, zumal dem Pla-

nungshinweis der Klimaanalyse „Freihalten von Bebauung und Versiegelung“ (RVR 2019, Karte 9-1) widersprochen wird. Aufgrund des teilweisen Erhalts und der geplanten Neupflanzung und Wiederherstellung klimarelevanter Gehölzstrukturen, auch innerhalb neuer Garten- und Grünflächen, und der Begrünung eines Teils der Dachflächen (intensive und extensive Dachbegrünung) sind die Auswirkungen im Gesamtzusammenhang jedoch ausgleichbar. Hierbei sind die weiteren Planungshinweise der Klimaanalyse der Stadt Dortmund (RVR 2019) weitestmöglich einzubeziehen.

Wegen der verhältnismäßig geringen Größe der in Anspruch genommenen Freifläche inmitten der vorhandenen Siedlungsbebauung sind erhebliche nachteilige Auswirkungen hinsichtlich stadtklimatisch bedeutsamer Klimafunktionen und Austauschvorgänge nicht zu erwarten. Nach der Realisierung der Planung wird sich aller Voraussicht nach ein „Lastraum der überwiegend locker und offen bebauten Wohngebiete“ (RVR 2019) mit ebenfalls günstiger bioklimatischer Funktion aufgrund des gegebenen Gartenanteils, der Durchgrünung des Straßenraums und der Dachbegrünung einstellen. Die Planung berücksichtigt diesen Aspekt dadurch, dass die zum Rüpingsbach gelegenen Flächen als Freiflächen (Spielplatzflächen, Regenrückhaltung, Gehölzstreifen, Gärten) geplant werden, sodass Einschränkungen dieser Funktionen auf ein Mindestmaß verringert werden können. Aus klimatischen Gründen wird zudem kein Gebäuderiegel entlang des Rüpingsbaches geplant. Durch eine offene Bauweise des WA 3 (2) wird erreicht, dass Frischluft / Kaltluft ins Wohnquartier dringen kann. In diesem Zusammenhang möglicherweise dennoch auftretende geringfügige Veränderungen der Durchlüftungsverhältnisse werden das Maß der Erheblichkeit nicht erreichen. Die Möglichkeiten des nächtlichen Kaltluftabflusses entlang des Rüpingsbaches werden vollständig aufrechterhalten.

Auswirkungen auf das übergeordnete Klima sind aufgrund des verhältnismäßig geringen Umfangs der geplanten Bebauung, der geplanten Nutzung (Wohnen) sowie der Struktur (locker bebautes Gebiet mit zahlreichen Freiraumstrukturen) auszuschließen. Relevante Emissionen von Treibhausgasen sind aufgrund vernachlässigbarer Erhöhungen des Verkehrsaufkommens ebenfalls auszuschließen. Der Bebauungsplan berücksichtigt die Folgen des Klimawandels, insbesondere hinsichtlich der Planung von umfassend begrünten Erholungsstrukturen und der Reduzierung zu versiegelnder Flächen auf ein absolutes Mindestmaß sowie durch die geplante Dachbegrünung vieler Dachflächen.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Der Verlust von prägenden Landschaftselementen infolge der Bebauung ist als erhebliche planbedingte Auswirkung zu bewerten.

Die geplante Bebauung führt jedoch zu keiner grundlegenden Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes, da sich die Bebauung in das Siedlungsgefüge des Umgebungsbereichs einfügt und zudem einige Gehölze als prägende Landschaftselemente erhalten bleiben. Die Freiraumachse des Rüpingsbachs als landschaftsprägendes Element wird durch die geplante Bebauung nicht eingeengt, da die Bebauung einen hinreichenden Abstand mit Ausrichtung der Gartenzonen zum Rüpingsbach einhält.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Relevante Auswirkungen der Planung auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht erkennbar. Der Umgebungsschutz des nördlich des Plangebiets gelegenen Baudenkmals „Lennhof“ ist bei der Planungsumsetzung zu beachten (siehe Pkt. 17 Baudenkmale).

16.1.3 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minderung

Um negative Auswirkungen auf die Schutzgüter zu vermeiden und um absehbare Eingriffe in den Naturhaushalt zu mindern, finden folgende Maßnahmen in den Festsetzungen Berücksichtigung:

- Erhalt des Baumbestandes im südwestlichen Randbereich des Plangebietes sowie des Gehölzstreifens entlang des Rüpingsbachs. Darüber hinaus ergänzende Pflanzung von Sträuchern und Einzelbäumen in den Lücken des Gehölzstreifens,

- Anlegung eines Gehölzstreifens aus Laubgehölzen westlich des südlichen Regenrückhaltebeckens und des Kinderspielplatzes,

- Pflanzung von Laubbaum-Hochstämmen im öffentlichen Straßenraum. Vier Baumstandorte werden im Bereich der öffentlichen Parkplätze im Bebauungsplan festgesetzt. Weitere Baumstandorte im Straßenraum stellt der Bebauungsplan lediglich hinweislich dar, diese sind in der Ausbauplanung zu positionieren.),

- Pflanzung von vier Laubbaum-Hochstämmen im öffentlichen Straßenraum,

- Extensive Dachbegrünung aller flachen und flach geneigten Dachflächen,

- Intensive Dachbegrünung der nicht überbauten Dachflächen von Tiefgaragen im Plangebiet,

- Naturnahe Gestaltung der beiden Regenrückhaltebecken mit einer Grünansaat einschließlich der zuführenden Entwässerungsmulden,

- Minderung der Versiegelung im Bereich von privaten Stellplatzflächen und reinen Feuerwehrzufahrten (versickerungsfähiger Aufbau),

- Anlegung einer ca. 1.700 m² umfassenden öffentlichen Spielplatzfläche als Ersatz für den Wegfall des bestehenden Spielplatzes.

Darüber hinaus werden Maßnahmen zum Artenschutz durchgeführt, die unter Pkt. 16.2 beschrieben werden.

16.1.4 Eingriffs- / Ausgleichsbilanz, Nachweis des ökologischen Ausgleichs

Gem. § 1a Abs. 3 BauGB ist der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung zu berücksichtigen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz). Die hierfür im Umweltbericht aufgestellte Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erfolgte nach der Bewertungsmethode der Stadt Dortmund. Kernpunkt der Methode ist eine Bilanzierung des bioökologischen Werts des Eingriffsbereichs vor und nach dem Eingriff. Durch die vergleichende Betrachtung der Bestands- und der Planungssituation wird die Biotopwertdifferenz ermittelt. Vorhandene Biotop- und Nutzungstypen werden entsprechend der Biotopwertliste bewertet. Zur Ermittlung des biologischen Werts der Planungssituation wurden verschiedene Annahmen getroffen. Die Grundlagen für den Ansatz von Flächenteilen, beispielsweise für die Berücksichtigung der Dachbegrünung, sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Die durchgeführte Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung führt in der Bewertung der Bestandssituation zu einem Gesamtbiotopwert von 230.958 Wertpunkten. In der Planungssituation

ergibt sich ein Gesamtbiotopwert von 91.463 Wertpunkten, somit stellt sich ein Defizit von 139.495 Wertpunkten ein. Gem. § 1 Abs. 3 BauGB können die erforderlichen Maßnahmen zum Ausgleich des Kompensationsdefizits auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Wie bereits unter Pkt. 11.1 dargelegt, erfolgt der Ausgleich ca. 4 km südlich des Plangebiets auf einer 12.750 m² großen Ackerfläche in der Gemarkung Kirchhörde. Die Ackerfläche wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu einer einschürigen Wiese entwickelt. Mit dieser Entwicklungsmaßnahme, die dem Biotoptyp EE5 entspricht, erfolgt eine Aufwertung der Fläche um + 140.250 Biotopwertpunkte, so dass das Kompensationsdefizit vollständig ausgeglichen werden kann.

16.1.5 Ausgleich gem. § 30 BNatSchG

Im Vorhabenbereich wurde ein Kleinstgewässer westlich der Pferdeweide vom LANUV NRW im Rahmen einer Prüfung der Schutzwürdigkeit im Mai 2021 auf einer Fläche von ca. 70 m² als ein nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützter Röhrichtbereich (Biotoptyp CF „Großröhricht“) eingestuft (Lebensraumtyp NCC0 „Sümpfe, Riede und Röhrichte“).

Für die Inanspruchnahme des nach § 30 BNatSchG geschützten Röhrichtbestandes mit sehr hoher Empfindlichkeit ist über den Vollzug der Eingriffsregelung hinaus eine Ausnahmebeantragung erforderlich. Auf Antrag der Gemeinde kann gemäß § 30 Abs. 4 BNatSchG über eine erforderliche Ausnahme oder Befreiung von den Verboten des Absatzes 2 vor der Aufstellung des Bebauungsplans entschieden werden. Voraussetzung für eine Ausnahme ist, dass die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können (§ 30 Abs. 3 BNatSchG). Dementsprechend hat die Stadt Dortmund bei der unteren Naturschutzbehörde eine Ausnahme beantragt und ein entsprechendes Ersatzbiotop vorgeschlagen.

Bei Erteilung der vorstehend dargelegten Ausnahme von den Verboten des § 30 Abs. 2 BNatSchG ist die Anlage eines neuen Kleinstgewässers vorgesehen, das die verloren gehenden Funktionen zeitnah vollständig kompensieren kann. Die Schaffung des neuen Kleinstgewässers soll auf einer Teilfläche des Flurstücks 90, Flur 11, Gemarkung Kirchhörde ca. 1.000 m südlich des Plangebiets erfolgen. Es handelt sich um eine nicht mehr genutzte Kleingartenfläche mit einer Hochstaudenflur. Der Standort liegt innerhalb grundwassergeprägter Gleyböden. Das Grundwasser steht oberflächennah an. Ein direkter Funktionsbezug zum Eingriffsstandort besteht durch die Lage am Rüpingsbach. Der Boden ist vom Geologischen Dienst NRW nicht als schutzwürdig ausgewiesen. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich weitere Kleingewässer.

Die Anlage des Kleinstgewässers erfolgt auf einer Fläche von ca. 100 m². Das Gewässer wird zoniert angelegt. Die zentral gelegene Tiefwasserzone wird so tief ausgehoben, dass ein Wasserspiegel von 40 bis 70 cm erreicht wird. Sie entwickelt sich aus eigener Kraft in natürlicher Sukzession. Die anschließende Flachwasserzone ist 10 – 40 cm tief. Nach der Herstellung des Gewässers werden Teile der Pflanzenbestände des ehemaligen Gewässers als Initialbepflanzung in diese Zone umgesiedelt. Um das Gewässer herum entsteht eine bis zu 1 m breite Randzone, die als sumpfiger Rohboden der Sukzession überlassen wird. Es erfolgen einzelne und wenige Initialpflanzungen mit Röhricht aus dem Altgewässer.

Näheres zum Ausgleichsbiotop regelt die Ausnahmegenehmigung zur Beseitigung eines nach § 30 Abs. 2 BNatSchG geschützten Biotops.

Der Verlust eines gesetzlich geschützten Röhrichtbestandes kann mit dieser Maßnahme sowohl flächenmäßig als auch funktional vollständig ausgeglichen werden.

16.2 Artenschutzrechtliche Untersuchung

Im Juni 2017 wurde im Rahmen der Artenschutzvorprüfung eine Übersichtsbegehung sowie ergänzend im Zeitraum Februar bis Juni 2018 eine avifaunistische Untersuchung durchgeführt. Im Frühjahr 2020 wurde auf dieser Grundlage und unter Berücksichtigung der im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung mitgeteilten Artensichtungen eine vertiefende Artenschutzprüfung der Stufe II (Art für Art-Betrachtung) vorgenommen. Hierzu wurden am 19.03.2020 im Rahmen einer örtlichen Erhebung das vorhandene Grünland detailliert betrachtet sowie die leerstehenden Hütten der Grabelandflächen und mögliche Horst- und Höhlenbäume einzeln untersucht (Landschaft + Siedlung, April 2020). Folgende Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung sind zusammenzufassen:

Im Plangebiet bzw. im Untersuchungsraum wurden keine gemäß LANUV NRW als „planungsrelevant“ einzustufenden Vogelarten festgestellt. Insgesamt wurden 20 Arten nachgewiesen, davon waren 16 als Brutvögel und vier Arten als Nahrungsgäste zu werten. Im Gelände vorhandene fünf Vogelnistkästen sowie fünf Höhlenbäume eignen sich potenziell für höhlenbrütende, auch planungsrelevante (z.B. Star) Vogelarten. In den vorhandenen Gartenhütten wurden hingegen keine verlassenen Nester oder sonstige Spuren von Vögeln entdeckt.

Eine besondere Bedeutung des Untersuchungsgebietes als Rast- oder Überwinterungsgebiet für wandernde Vogelarten kann aufgrund der Gebietsstruktur und Lage ausgeschlossen werden.

Nach Selektion potenziell vorkommender, planungsrelevanter Arten, bei denen durch das Vorhaben absehbar keine relevanten Beeinträchtigungen zu erwarten sind, verbleiben folgend potenziell vorkommenden Vogelarten, bei denen Beeinträchtigungen nicht im Vorfeld ausgeschlossen werden können: Eisvogel (am Rüpingsbach), Girlitz, Graureiher, Habicht, Mäusebussard, Sperber, Star und Waldkauz. Auch für diese Arten zeigt die artbezogene, detaillierte Konfliktanalyse, dass sich eine artenschutzrechtliche Betroffenheit ausschließen lässt. An dieser Stelle wird auf den Umweltbericht verwiesen, in dessen Kapitel 4 die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Untersuchungen ausführlich zusammengefasst werden.

Durch die Entfernung der Hütten inkl. Nisthilfen und die Fällung der Gehölze gehen Brutplätze verloren, die sich jedoch absehbar neu entwickeln können. Gleichzeitig braucht es Zeit, bis diese neuen Strukturen (insbesondere Höhlen) im Bebauungsplangebiet im gleichen Umfang zur Verfügung stehen werden. Als Ausgleichsmaßnahme ist deshalb die Anbringung von zehn Nistkästen und fünf Halbhöhlen- bzw. Nischenbrüterkästen aus Holzbeton im funktionalen Zusammenhang vor Beginn der Baufeldfreimachung vorgesehen.

Das Gebiet stellt für verschiedene Fledermausarten ein potenzielles Jagdhabitat dar. Für einige Arten (z.B. Zwergfledermaus) sind auch die Hütten als ein potenzielles Quartier denkbar. Für andere Arten (z.B. Kleinabendsegler) sind Baumhöhlen potenzielle Quartiere. Wochenstuben und Winterquartiere können jedoch aufgrund der Dimensionierung der Baumhöhlen ausgeschlossen werden. Ebenso fehlt hierfür ein höhlenreicher Baumbestand, in dem die Quartiere häufig gewechselt werden können (Quartierverbund). Möglich sind jedoch Einzelquartiere im Sommer und zur Zugzeit. Die potenzielle Quartierfunktion der Gartenhütten und der Höhlenbäume für die verschiedenen Fledermausarten machen die nachfolgenden Maßnahmen erforderlich, um ein Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG zu vermeiden. Vor der Rodung der Höhlenbäume und Abriss der Gartenhütten muss im Rahmen der ökologischen Baubegleitung deren Nutzung durch Fledermäuse ausgeschlossen werden. Ebenfalls vor Beginn der Rodung und der Baufeldfreimachung sind insgesamt zehn Fledermauskästen im funktionalen Zusammenhang als Ausgleich für den Verlust potenzieller Quartiere in den Hütten und Baumhöhlen anzubringen. Gerodete Bäume mit Baumhöhlen

(Spechthöhlen) werden als stehende Totholzpyramiden im Umfeld des Plangebietes entlang des Rüpingsbachs aufgestellt.

Relevante Beeinträchtigungen aller artenschutzrelevanten Arten und das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG durch das Planvorhaben können unter Beachtung der vorstehend dargelegten Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden.

16.3 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 innerhalb des Siedlungsbereichs im weitesten Sinne dieser Zielvorgabe, da es sich um ein von Siedlungsstrukturen umgebendes Areal handelt auf dem sich in einem Teilbereich Altlasten befinden. Es handelt sich aufgrund dieser Vorbelastung um keinen völlig ungestörten Bereich. Das Bodenschutzkonzept zeigt darüber hinaus verschiedene Maßnahmen auf, um die Eingriffe in den Boden so gering wie möglich zu halten.

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.

16.4 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.

17. <u>Sonstige Belange</u>

Baudenkmale
Nördlich, dem Plangebiet benachbart, befindet sich der Lennhof (erste urkundliche Erwähnung eines Hofs an dieser Stelle im 14. Jahrhundert, heute Hotel-Nutzung), welcher als denkmalgeschütztes Gebäude „Menglinghauser Straße 20“ in die Denkmalliste (Denkmallistennr. A 0384) eingetragen ist. Gem. § 9 Abs. 1b DSchG (Umgebungsschutz) darf die Planung das Denkmal nicht beeinträchtigen. Daher sollten sich die im Süden angrenzenden Gebäude optisch (Farbgebung, Geschosshöhe etc.) an das Denkmal anpassen. In dem südlich des denkmalgeschützten Gebäudes gelegenen Baufeld ist die zulässige Höhe des Gebäudes auf zwei Vollgeschosse begrenzt. Eine „Höhenkonkurrenz“ zu dem nördlich benachbarten denkmalgeschützten Gebäude des Lennhofs ist daher nicht zu befürchten. Die Blickbeziehung zu dem denkmalgeschützten Gebäude aus südöstlicher Richtung wird durch die Planung ebenfalls nicht beeinträchtigt. Die Blickbeziehung von der geplanten Fuß- und Radverkehrsbrücke auf das ortsbildprägende Fachwerkgebäude des Lennhofs ist gegeben, da

westlich entlang des Rüpingsbachs keine Gebäude stehen. Durch das hier angeordnete Regenrückhaltebecken ist eine freie Sichtbeziehung auf das Gebäude gewährleistet.

Bei Vorliegen einer konkreten Planung für die südlich an den Lennhof angrenzenden Baugrundstücke ist die Untere Denkmalbehörde frühzeitig zu beteiligen und eine Erlaubnis einzuholen.

Bodendenkmale
Über das Vorhandensein von Bodendenkmälern ist nichts bekannt. Es wurde vorsorglich ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen mit Verhaltensregeln für den Fall, dass bei den Bauarbeiten Hinweise auf Bodendenkmäler entdeckt werden.

Kampfmittel
Das Plangebiet befindet sich in einem Bombenabwurfgebiet, in welchem ein Blindgängerverdachtspunkt nach Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe festgestellt wurde. Der Verdachtspunkt ist entsprechend den Koordinatenangaben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes mit einem Sicherheitsbereich von 20 m hinweislich in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Die Blindgängereinschlagstelle ist entsprechend vor Beginn von Baumaßnahmen zu überprüfen.

Es ist möglich, dass die verwendeten Luftbilder aufgrund von Bildfehlern, ungenügender zeitlicher Abdeckung oder ungenügender Sichtbarkeit, nicht alle Kampfmittelbelastungen zeigen. Daher ist grundsätzlich ein Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben erforderlich. Für Untergrunderkundungen und Spezialtiefbauarbeiten ist die Anwendung der Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung (TVV KpfMiBesNRW) für Baugrundeingriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr erforderlich.

Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan 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
Zur Löschung des zu Gunsten der E.ON SE gesicherten Bergschadenersatzverzichtes wurde eine gutachterliche Erkundung und Bewertung der bergbaulich-geotechnischen Verhältnisse im Plangebiet durchgeführt (Taberg Ingenieure, 2018).

Nach den Feststellungen des Gutachters wurde im Bereich des Plangebietes in den 1890er Jahren Tiefenbergbau betrieben. Auf Grund der Tiefe von ca. 240 bis 260 m unter Geländeoberkante (GOK) und des Alters von ca. 120 Jahren kann davon ausgegangen werden, dass die hieraus resultierenden Auswirkungen auf die Tagesoberfläche seit langem abgeklungen sind.

Im Rahmen der Erkundungsbohrungen wurden zwei Flöze (Mathias und Mathilde) im Bereich des Plangebiets tagesnah angetroffen. Die Flöze wurden bis in eine Tiefe von 13 bzw. 17 m unter Oberkante des Steinkohlengebirges erkundet. Es ergaben sich dabei keinerlei Hinweise auf tagesnahen Flözabbau. Auch das Vorhandensein eines tagesnahen, nicht kartierten Abbaus aus Zeiten des Uraltbergbaus bzw. des „wilden Abbaus“ kann aus gutachterlicher Sicht ausgeschlossen werden. Das Plangebiet liegt im Bereich einer früheren Erosionsrinne des Rüpingsbaches, die sich bezogen auf die heutige GOK bis in Tiefen von 12 bis 16 m in das Grundgebirge eingeschnitten hat. Auf Grund der geologischen Verhältnisse war und ist daher mit hohen Grundwasserständen entlang der Bachniederung zu rech-

nen. Diese örtlichen Gegebenheiten stellen äußerst ungünstige Voraussetzungen für die Anlage von tagesnahen Grubenbauen dar.

Aus gutachterlicher Sicht kann daher der Bergschadenersatzverzicht entfallen, da keinerlei Einwirkungen aus dem früheren Steinkohlenbergbau für das Plangebiet jetzt und auch zukünftig zu erwarten sind.

Altlasten
Im Kataster der Stadt Dortmund über altlastverdächtige Flächen und Altlasten ist der östliche Teilbereich des Plangebiets als Altstandort verzeichnet. Der Bereich ist im Bebauungsplan gem. § 9 Abs.5 Nr.3 BauGB als Fläche gekennzeichnet, dessen Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Für die westlichen Teilflächen hingegen besteht nach Aktenlage kein Altlastverdacht. Durch Voruntersuchungen im Jahr 1993 wurden im östlichen Bereich des Plangebiets im Mittel 3,0 m mächtige Auffüllungsböden festgestellt, die lokal erhöhte Gehalte an Kohlenwasserstoffen, PAK und Schwermetallen aufweisen. Um eine aktuelle Erfassung der Gesamtsituation im Plangebiet hinsichtlich der Altlastensituation zu erhalten, wurde eine flächendeckende Bodenuntersuchung durchgeführt und eine Bewertung aus Altlastensicht vorgenommen (gbk Dr. Kleinebrinker, Köln 2017).

Zur Bewertung der Auffüllungsböden als auch der natürlich anstehenden Böden aus Altlastensicht wurden insgesamt 31 Einzelproben aus Kleinrammbohrungen entnommen und zu fünf Mischproben zusammengefasst. Für zwei der fünf Mischproben konnten für die relevanten Parameter keine Gehalte oberhalb der Bestimmungsgrenzen oder nur Gehalte unterhalb der Z 0-Zuordnungswerte nachgewiesen werden. Diese beiden Proben wurden aus den natürlich anstehenden Böden und zu einem kleinen Teil aus aufgefülltem Bodenaushub ohne anthropogene Beimengungen gewonnen. Im Falle eines Aushubs können daher diese Böden der Verwertung als Z 0-Material zugeführt werden.

Die aus den Auffüllungsböden entnommenen drei Mischproben sind hingegen aufgrund der Belastungen durch PAK und Schwermetalle (Blei, Zink) durchweg als Z 2-Material einzustufen. Diese können im Falle eines Aushubs nur einer Verwertung als Z 2-Material zugeführt werden.

In Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde wurde ein vereinfachter Sanierungsplan in Anlehnung an § 13 BBodSchG für den Auffüllungsbereich im östlichen Abschnitt des Plangebietes aufgestellt. Im Hinblick auf die wohnbauliche Folgenutzung wird in dem WA3(2)-Gebiet für die Gartenbereiche ein zweischichtiger Bodenaufbau vorgenommen. Von der Geländeoberkante GOK bis in eine Tiefe von 1,0 m ist Bodenmaterial mit der Qualität Z0 einzubauen. Hierbei handelt es sich um Bodenmaterial, welches im westlichen Abschnitt des Plangebietes im Zuge des Erdaushubs gewonnen wurde. Ab einer Tiefe von – 1,0 bis – 2.0 m unter GOK ist Bodenmaterial der Qualität Z1.1 einzubauen. Diese Vorgaben gelten in gleichem Maße auch für die öffentliche Grünfläche mit dem Spielplatz.

In den Vorgartenbereichen des WA3(2)- und des WA1(3)-Gebiets beidseits der Planstraße 2 sowie im Vorgartenbereich des WA2-Gebiets nördlich der Planstraße 5 reduzieren sich die Tiefen des Bodenaustausches auf 1,0 m. Von der GOK bis in eine Tiefe von 0,5 m ist Boden der Qualität Z0 und von – 0,5 bis – 1,0 m Boden der Qualität T 1.1 einzubauen. Der verringerte Bodenaustausch und Boden-Neuaufbau gilt nicht im Bereich von Wohngärten. Im Bereich von Mehrfamilienhäusern ist der verringerte Bodenaustausch in Gartenbereichen nur dann zulässig, wenn diese lediglich die Funktion eines Ziergartens, nicht jedoch eines Wohngartens haben. Die vorstehenden Maßnahmen werden auch im Bereich der beiden Regenrückhaltebecken durchgeführt.

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.

Allerdings ist aufgrund des hohen Anteils stark organisch ausgeprägter schluffiger Gleyböden unterhalb der oberflächennah vorhandenen Auffüllungsböden eine Deponiegasbildung bzw. eine Metangasbildung nicht auszuschließen. Diese Aussage betrifft den Bereich der geplanten Reihenhäuser im östlichen WA3(2)-Gebiet sowie den nordöstlichen Teilbereich des WA2-Gebietes. Im Rahmen des Bauantragsverfahrens ist daher für diese Teilbereiche ein Gassicherungskonzept zu erstellen. In den Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis aufgenommen worden.

18. Kosten

Die anfallenden Planungskosten werden von der Vorhabenträgerin, der Projektteam GmbH aus Schwerte, übernommen. Die geplanten Straßen, die Entwässerungsanlagen mit dem Regenrückhaltebecken sowie die öffentliche Spielplatzfläche werden durch die Vorhabenträgerin erstellt und kostenfrei an die Stadt Dortmund übertragen. Die externe Ausgleichsfläche wird ebenfalls durch die Vorhabenträgerin angelegt. Die geplante Fuß- und Radverkehrsbrücke über den Rüpingsbach liegt zwar außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes, steht jedoch im engen Zusammenhang zur Wohnbauflächenentwicklung. In einem städtebaulichen Vertrag bzw. einem gesonderten städtebaulichen Vertrag über die Erschließung zwischen der Stadt Dortmund und der Vorhabenträgerin werden die Details zu den o.g. Inhalten geregelt.

19. Städtebauliche Zahlenwerte

Allgemeine Wohngebiete (WA)	13.935m²	67 %
Öffentliche Verkehrsflächen	3.054 m²	15 %
Öffentliche Grünflächen (Spielplatz)	1.706 m²	8 %
Private Grünfläche „Gehölzstreifen“	425 m²	2 %
Flächen für Regenwasserbewirtschaftung / Flächen für Versorgungsanlagen	1.720m²	8 %
Plangebiet insgesamt	**20.840 m²**	**100 %**

Die darüber hinaus in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogene externe Ausgleichsfläche umfasst eine Fläche von 12.750 m².

20. Gutachten und Fachplanungen

Folgende Gutachten und Fachplanungen sind Bestandteile des Verfahrens:

1. Taberg Ingenieure: Neubaugebiet „Am Lennhofe" in Dortmund-Menglinghausen – Erkundung und Bewertung der bergbaulich-geotechnischen Verhältnisse, Lünen, Dezember 2018
2. gbk Geologisches Büro Dr. Kleinebrinker: Baugrunderkundung / Bodenuntersuchung Am Lennhof Dortmund-Menglinghausen, Köln 2017
3. gbk Geologisches Büro Dr. Kleinebrinker: Vereinfachter Sanierungsplan in Anlehnung an § 13 BBodSchG Bodenmanagement Planungsgebiet Am Lennhofe Dortmund-Menglinghausen, Köln, April 2020
4. gbk Geologisches Büro Dr. Kleinebrinker: Baugebiet Am Lennhofe Dortmund – Stellungnahme zum Grundwasserhaushalt und zum Bodenschutz, Köln, März 2020
5. abvi Ambrosius Blanke: Bauvorhaben „Am Lennhofe" in Dortmund-Menglinghausen, Verkehrsgutachten, Bochum, Oktober 2020 / Redaktionelle Anpassung 2021
6. Landschaft + Siedlung AG: Bauliche Entwicklung Am Lennhofe Dortmund, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Stufe II), Recklinghausen, Juni 2020
7. Weber Ingenieure: Erschließung B-Plan Hom 252 Am Lennhofe in Dortmund-Menglinghausen – Erläuterungsbericht zur entwässerungs- und verkehrstechnischen Erschließung, Castrop-Rauxel, November 2020
8. Ingenieurbüro für technische Akustik und Bauphysik GmbH ITAB: Geräuschimmissionsuntersuchung zur Lärmsituation im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Hom 252 „Am Lennhofe", 44227 Dortmund, Dortmund, Mai 2020
9. R. Bonn: Bodenschutzkonzept Dortmund, „Am Lennhofe", Köln, Dezember 2020
10. EGLV – Emschergenossenschaft: Aktuelle Hochwassersituation im B-Plangebiet Am Lennhofe – Stellungnahme v. 26.10.2021 – Anlage zur Drucksache Nr.: 21047-21

Dortmund, 04.02.2022


(Thabe)
Fachbereichsleiter

Anlagen

Geländeschnitte:

- Blatt 1: Lageplan – Schnitt I bis Schnitt IIIb
- Blatt 2: Schnitt IV bis Schnitt VI
- Blatt 3: Schnitt VII bis Schnitt IX

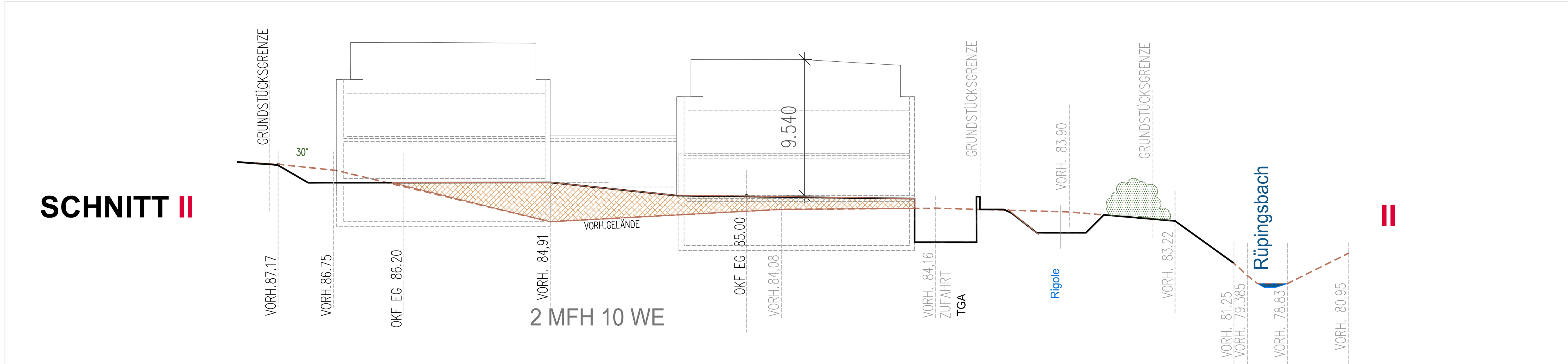
Stadt Dortmund - Am Lennhofe -



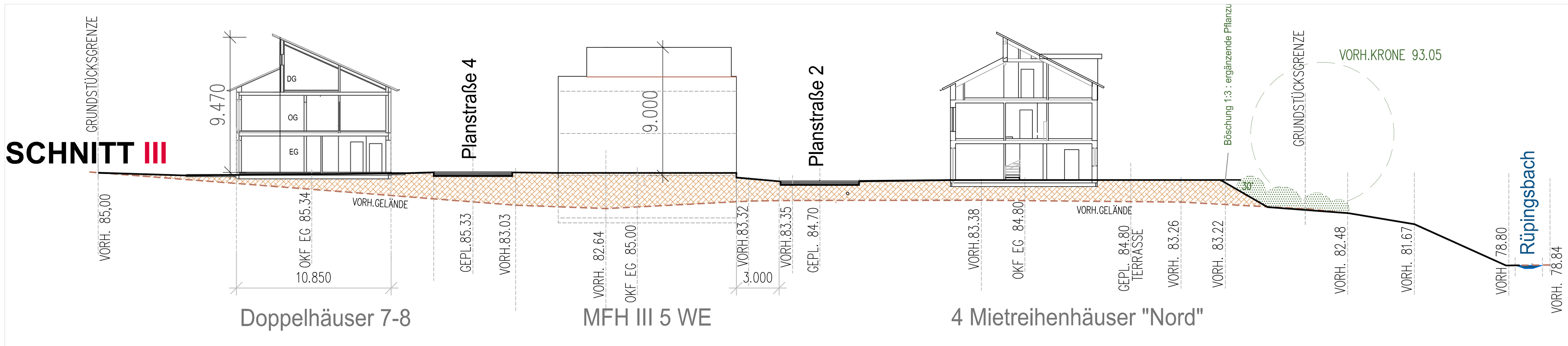
SCHNITT I 1:250



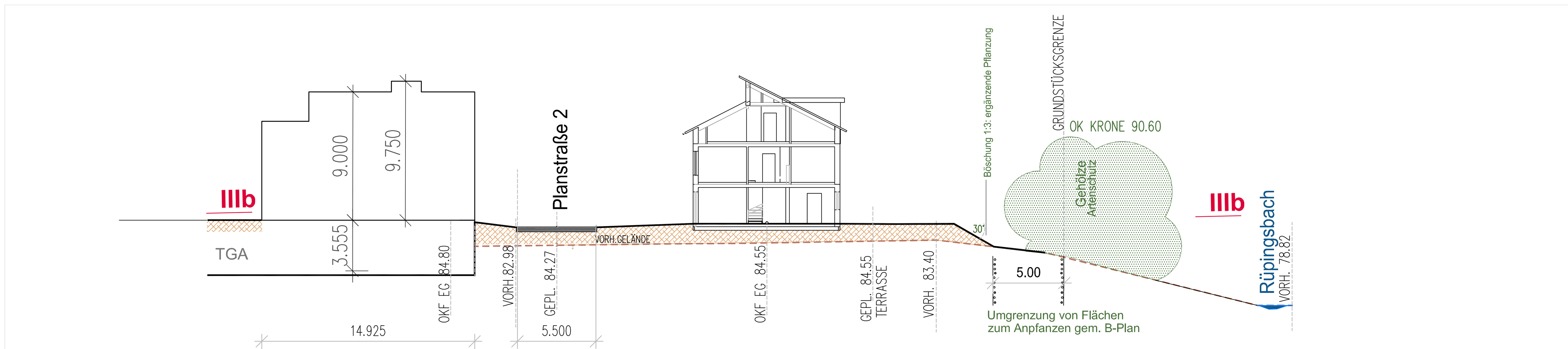
LAGEPLAN 1:500



SCHNITT II 1:250



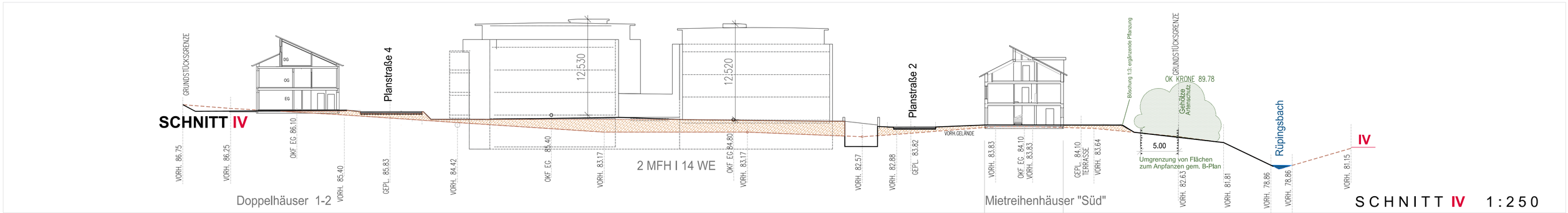
SCHNITT III 1:250

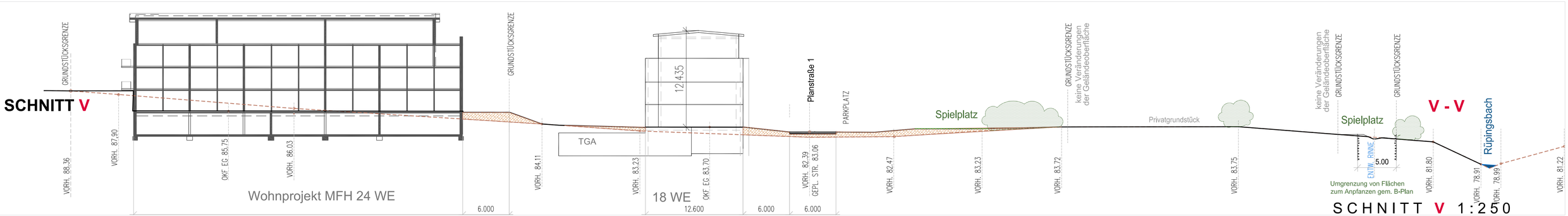


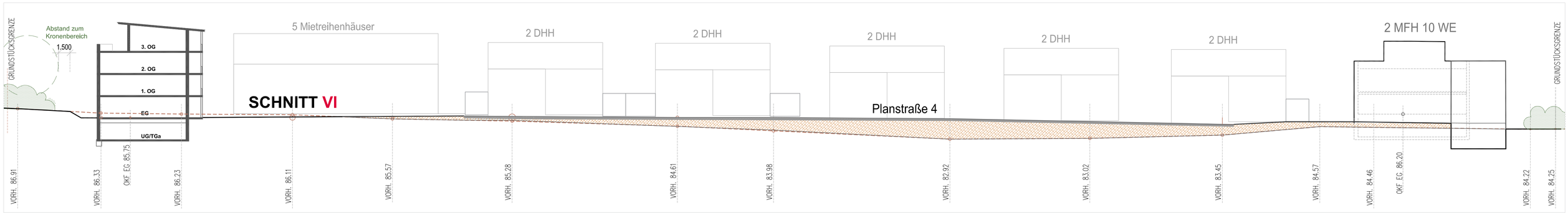
SCHNITT IIIb 1:250

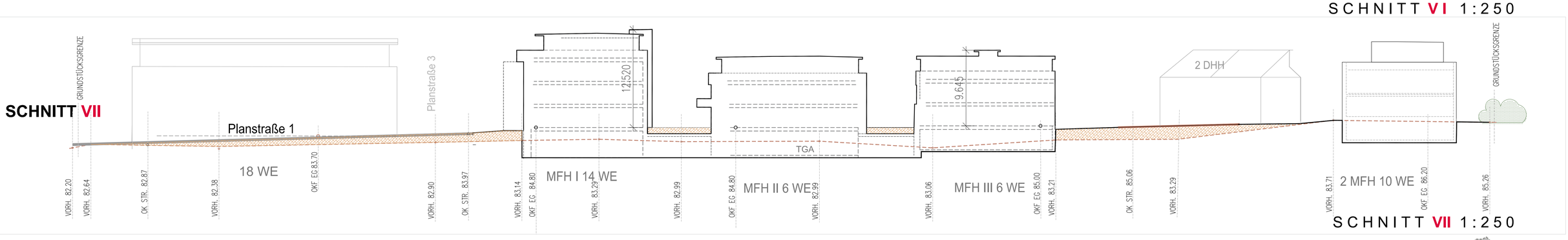
PROJEKTTEAM GMBH
GESELLSCHAFT FÜR GRUNDSTÜCKSENTWICKLUNG
INFO@PROJEKTTEAM-GMBH.DE 24.04.2020

Stadt Dortmund - Am Lennhofe -





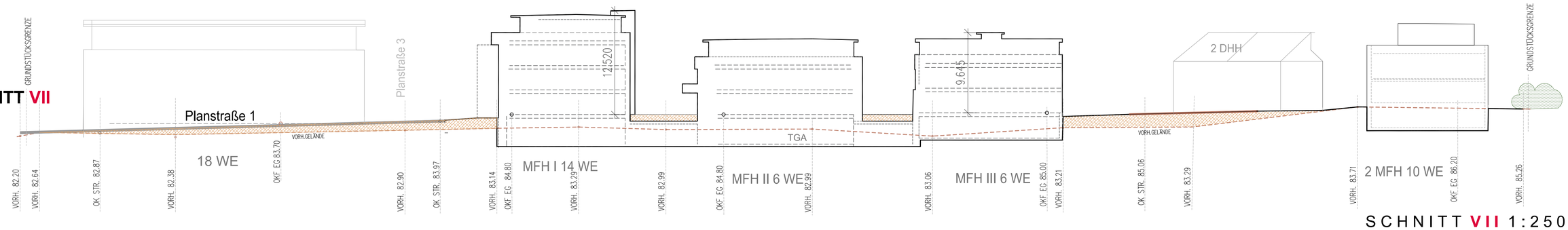




PROJEKTTEAM GMBH
GESELLSCHAFT FÜR GRUNDSTÜCKSENTWICKLUNG
INFO@PROJEKTTEAM-GMBH.DE 24.04.2020

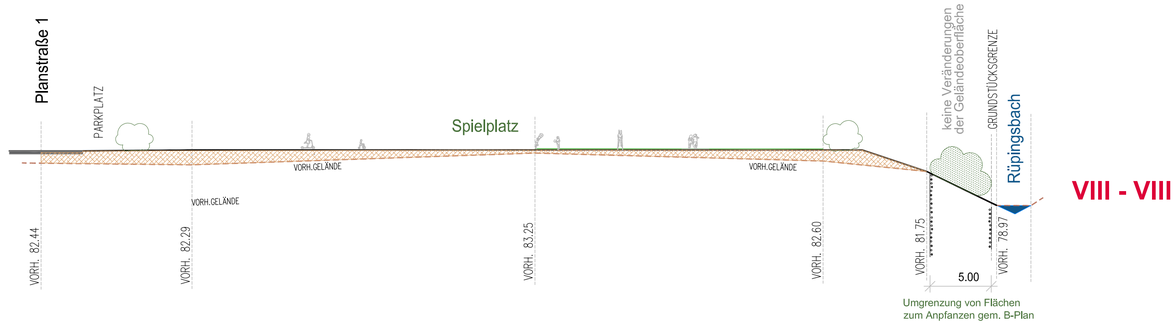
Stadt Dortmund - Am Lennhofe -

SCHNITT VII



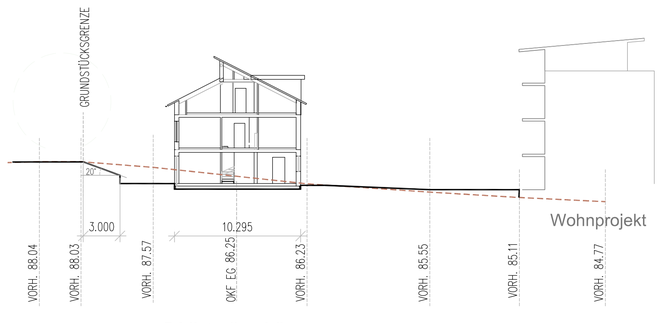
SCHNITT VII 1:250

SCHNITT VIII



SCHNITT VIII 1:250

SCHNITT IX



SCHNITT IX 1:250

PROJEKTTEAM GMBH
GESELLSCHAFT FÜR GRUNDSTÜCKSENTWICKLUNG

INFO@PROJEKTTEAM-GMBH.DE 27.04.2020