1. Ausfertigung

STADT
PLANUNGSAMT
DORTMUND

Begründung

zum
vorhabenbezogenen
Bebauungsplan
Hom 260
Peter-Hille-Straße

Satzung

Inhaltsverzeichnis

1. Plangebiet
1.1 Räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Hom 260
1.2 Geschichtlicher Überblick und gegenwärtige Situation im Planbereich

2. Anlaß, Ziele und Zwecke der Planung

3. Planungsrecht

4. Erläuterungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
4.1 Städtebauliche Konzeption
4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise
4.3 Äußere Gestaltung der Gebäude und baulichen Anlagen

5. Verkehrliche Erschließung
5.1 Äußere und innere Erschließung
5.2 Ruhender Verkehr
5.3 Öffentlicher Personennahverkehr
5.4 Fuß- und Radwege

6. Grünflächen
6.1 öffentliche Grünflächen
6.2 private Grünflächen

7. Grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen
7.1 Gesetzliche Grundlagen
7.2 Bestandsanalyse und Bewertung des Eingriffs
7.3 Eingriffsbeschreibung und Bewertung
7.4 Grundstücksbezogene Vermeidungs-, Gestaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen
7.5 Eingriffs- / Ausgleichsbilanz

8. Soziale Infrastruktur

9. Umweltbelange
9.1 Altlasten / Bodenverunreinigung / Methangas
9.2 Lärm- und Luftbelastung
9.3 Überschwemmungsgebiete
9.4 Regelung des Wasserabflusses
9.5 Umweltverträglichkeitsprüfung

10. Ver- und Entsorgung
10.1 Versorgung
10.2 Schmutzwasser
10.3 Niederschlagswasser

11. Denkmalschutz und Denkmalpflege

12. Bergbauliche Einwirkungen

13. Übernahmeansprüche / Entschädigungsregelungen, sowie bodenordnende und sonstige Maßnahmen

14. Städtebauliche Zahlenwerte

15. Kosten

1. Plangebiet

1.1 Räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Hom 260

Das eine grobe Dreiecksform einnehmende Plangebiet befindet sich am östlichen Rand des Ortsteils Dortmund-Kirchhörde (Gemarkung Kirchhörde, Flur 4, Flurstücke Nr. 941, 249 und 252 sowie 1067).

Es wird im Westen begrenzt von der Peter-Hille-Straße und einem in deren Verlängerung geführten Fußweg, im Norden von der Bozener Straße, östlich von der Westseite der Straße „Am Pastorenwäldchen", daran anschließend durch die Flurstücke 1237, 237, 1299, 1298, 1297, 1296 und im Süden von der Nordseite des Grundstückes Peter-Hille-Straße 11 (Flurstücke 434 und 251).

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2 Hektar.

1.2 Geschichtlicher Überblick und gegenwärtige Situation im Plangebiet

Das Plangebiet war bis ca. 1890 unbebaut. Ufergehölze und weidewirtschaftlich genutzte Wiesenflächen im Umfeld des Flinsbaches und seiner Nebenbäche kennzeichneten den Vegetationsbestand.

Ein Wohngebäude mit zugeordneter landwirtschaftlicher Nutzung prägte die Fläche bis 1935, als sie für den Aufbau einer Gärtnerei gepachtet wurde. In dieser Zeit begann auch der verstärkte Siedlungsbau im unmittelbaren Umfeld der Gärtnerei Lichtenberg.

Zum Bau von drei zusammenhängenden Gewächshauskomplexen sowie zur Verbesserung der Arbeitsbedingungen auf den Kulturflächen der Gärtnerei wurden die topographischen Gegebenheiten begradigt: der Oberboden wurde Richtung Osten bis zum Uferbereich des vorhandenen Bachlaufes aufgeschoben.

Die gärtnerische Nutzung der Flächen mit Gemüseanbau und Weideviehhaltung erfolgte bis 1990. Eine allmähliche Reduzierung des Gemüseanbaus führte zu einem Brachfallen der Kulturflächen und Gewächshäuser.

Heute beschränkt sich die Nutzung der Flächen auf das am westlichen Plangebietsrand gelegene Wohngebäude sowie die unmittelbar angrenzenden Gartenflächen. Auf der Parzelle 249 steht ein Wohnhaus, auf dem Flurstück 941 befinden sich z. Zt. die Wirtschaftsgebäude und Gewächshäuser der ehemaligen Gärtnerei, im südöstlichen Bereich ist ein kleiner Teich vorhanden.

Am westlichen Rand des Plangebietes befindet sich ein öffentlicher Fußweg, über den das Wohngebiet mit dem nahegelegenen Waldgebiet „Pastorenwäldchen" verbunden ist.

Das Gelände fällt in nördlicher Richtung von ca. 135 m ü.NN bis auf ca.120 m ü.NN .

2. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Die Versorgung der Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum ist eine vordringliche Aufgabe kommunalen Handelns. Auch im Stadtbezirk Hombruch besteht nach wie vor Bedarf an Wohnbauflächen für den Eigenheimbau.
Das Vorhaben der Fa. Hellweger Bauträger GmbH & CO KG in Kamen entspricht

den wohnungspolitischen Zielsetzungen der Stadt, indem es zur Deckung der Nachfrage nach Eigentumsmaßnahmen beiträgt.

Die im Planbereich vorhandene ehemalige Gärtnerei liegt seit längerem brach. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) Hom 260 – Peter-Hille-Straße – sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Nutzung des Geländes geschaffen werden.

Auf dem 1,38 ha großen Gelände der ehemaligen Gärtnerei Lichtenberg ist die Realisierung von 20 Einfamilienhäusern in Form von Einzel- und Doppelhäusern mit zwei Vollgeschossen vorgesehen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan schafft hierzu die planungsrechtliche Grundlage für den Bau der inneren Erschließung, die Realisierung der Gebäude und die Gestaltung der Freiflächen. Durch die bereits vorhandenen infrastrukturellen Einrichtungen (Schule, Kindergarten, Geschäfte) und die technischen Voraussetzungen (Straßennetz und Kanalisation) bietet sich eine Erweiterung des Siedlungsbestandes aus städtebaulicher Sicht an. Die bestehende Wohnbebauung wird durch das geplante Vorhaben sinnvoll abgerundet. Gleichzeitig trägt die Planung dazu bei, dass die bestehenden Grünflächen zwischen der Nordseite des Kindergartens im Süden und der Bozener Straße im Norden gesichert und im Sinne des Landschaftsplans Dortmund-Süd (Entwurf zur Satzung) entwickelt werden.

3. Planungsrecht

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP) Dortmund - Unna - Hamm stellt für die Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Hom 260 – Peter-Hille-Straße - Wohnbaufläche dar.

Der Flächennutzungsplan vom 27.06.1985 enthält für den Geltungsbereich die Darstellung „Grünfläche – Parkanlage“. Da die Darstellung des Flächennutzungsplanes mit den Zielen der Planung (Wohngebiet) nicht übereinstimmt, wird eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans (Nr. 115) im sogenannten Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt. Aufgrund der erforderlichen Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit dem Vorhaben der sog. freiwillige ökologische Ausgleich (1:1 Regelung) zu leisten. Ein entsprechendes notarielles Angebot des Vorhabenträgers liegt vor.

Für den Planbereich gilt gem. des Landschaftsplanes Dortmund-Süd (Entwurf zur Satzung) das Entwicklungsziel „Temporäre Erhaltung“. Demnach ist die derzeitige Landschaftsstruktur und Flächennutzung bis zur Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im wesentlichen zu erhalten. Die naturnahe Gestaltung des Siepens sowie der Erhalt der Teichfläche und der Gehölzstrukturen sind auch über die Realisierung der Bauleitplanung hinaus zu erhalten. Diese bedeutenden vorhandenen natürlichen Landschaftselemente werden durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert.

Im Landschaftsplan Dortmund-Süd werden der Siepenbereich und der Teich dem östlich angrenzenden Landschaftsschutzgebiet Nr. 42 "Ardey Wälder" angegliedert. Der Bereich der geplanten Wohnbebauung ist nicht in diese Ausweisung einbezogen worden.

4. Erläuterungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

4.1 Städtebauliche Konzeption

Das Grundstück der ehemaligen Gärtnerei soll einer neuen Nutzung als Wohngebiet zugeführt werden. Vorgesehen ist eine Ergänzung der angrenzenden Wohngebiete mit insgesamt ca. 20 Wohneinheiten. Die geplante Bebauungsstruktur orientiert sich an der umgebenden Bebauung, in der überwiegend Einfamilienhäuser vorhanden sind. Dementsprechend sollen auch im Baugebiet ausschließlich Einzel- bzw. Doppelhäuser realisiert werden.

Nach dem vorzunehmenden Abbruch der vorhandenen Gewächshäuser soll die entstehende Freifläche zwischen Hohlweg (Fußweg in Verlängerung der Peter-Hille-Straße) und Teich bzw. angrenzendem Siepen mit einer beidseitigen Bebauung entlang der geplanten Erschließungsstraße versehen werden.

Die westliche Hausreihe, für die Doppelhäuser vorgesehen sind, bildet aufgrund ihrer kompakteren Ausformung den Rahmen für die freistehenden Einfamilienhäuser auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Während sich die Doppelhauszeile mit ihren Gärten zur Westseite orientiert, sind die Grundstücke für die Einfamilienhäuser zur Mittagssonne und zur Wasserfläche ausgerichtet.

Die Form und Stellung der neuen Gebäude integriert den vorhandenen Altbau und dessen Garten in die Gesamtanlage.

Wesentliches Element des Entwurfskonzeptes ist die Freiraumgestaltung. Der vorhandene Teich mündet nördlich in einen Siepen, welcher planungsrechtlich gesichert wird. So wird ein Biotopverbund unter anderem zum Freiraum östlich der Straße „Am Pastorenwäldchen" gewährleistet. Darüber hinaus werden über den landschaftspflegerischen Fachbeitrag Pflanzmaßnahmen im gesamten Plangebiet festgelegt.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die geplante Wohnbebauung wird als „Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie zum Beispiel Beherbergungsbetriebe, nicht störende Gewerbebetriebe oder Anlagen für Verwaltungen, etc. sind ausgeschlossen, um mögliche Nutzungskonflikte zu vermeiden.

Im allgemeinen Wohngebiet ist eine zweigeschossige Bebauung mit unterschiedlichen Grund- und Geschossflächenzahlen festgesetzt, um den unterschiedlichen Gebäudetypologien für das östliche und das westliche Baufenster gerecht zu werden.

Für das westliche Baufenster liegt die GRZ bei 0,4 und die GFZ bei 0,8. Für das östliche Baufenster liegt die GRZ bei 0,3 und die GFZ bei 0,6. Zulässig ist eine zweigeschossige Bebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern. Die städtebaulich beabsichtigte Differenzierung der Bebauungsdichte zwischen den beiden Baufenstern wird durch die unterschiedlichen Maße der baulichen Nutzung gesichert.

Die Garagen dürfen aus städtebaulichen Gründen (einheitlicher Standort, Freihalten der Freiflächen) nur innerhalb der überbaubaren Flächen bzw. der hierfür festgesetzten Flächen für Nebenanlagen realisiert werden.

In dem geplanten Wohngebiet wird die Anzahl der Wohneinheiten auf maximal 2 Wohnungen pro Gebäude bzw. Doppelhaushälfte beschränkt. Diese Festsetzung dient der Erhaltung der Siedlungsstruktur sowie der Vermeidung einer Überlastung der bestehenden und geplanten Erschließungsanlagen und wird durch eine entsprechende textliche Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB gesichert.

4.3 Äußere Gestaltung der Gebäude und baulichen Anlagen

Die Festsetzungen zur Gebäudehülle ergeben sich im wesentlichen aus der oben genannten gewünschten Differenzierung der beiden Straßenseiten. Die Festsetzungen für die im Westen geplanten Doppelhaushälften ergeben sich aus der Orientierung der Gebäude zur Sonne. Die tiefstehende Nachmittagssonne ermöglicht eine größere Grundrisstiefe als bei der nach Süden ausgerichteten Zeile freistehender Einfamilienhäuser.

Die Doppelhauszeile auf der Westseite der Erschließungsstraße soll ein einheitliches Erscheinungsbild erhalten, um dem Straßenraum einen Rahmen zu geben. Um die Verschattung der Straße durch die Doppelhaushälften so gering wie möglich zu halten, ist als Dachform ein flachgeneigtes Pultdach, das sich nach Westen öffnet, gewählt worden. Die zulässige Dachneigung beträgt 10° bis 20°. Die Traufhöhe wird auf mindestens 5,75 m bis maximal 6,25 m über dem jeweiligen geplanten Straßenniveau festgesetzt (geplante Straße).

Demgegenüber wird auf der Ostseite der Erschließungsstraße eine individuelle Dachform ermöglicht. Dort ist keine Dachform vorgeschrieben. Die Dachneigung wird auf maximal 20° begrenzt; eine Untergrenze ist nicht festgeschrieben. Die Traufhöhe wird auch hier entlang der Straßenseite auf mindestens 5,75 m bis maximal 6,25 m über dem jeweiligen Straßenniveau festgesetzt (geplante Straße).

Zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes und auch als Maßnahme zur ökologischen Vernetzung werden über § 7 der textlichen Festsetzungen die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie die Bepflanzung der baulichen Anlagen, Grundstücksbegrünungen und Grundstückseinfriedungen für den Planbereich festgesetzt.

In Bezug auf die Fassadengestaltung ist beabsichtigt, ein geschlossenes Erscheinungsbild der kleinen Siedlungsmaßnahme zu erreichen. Der Vorhabenträger beabsichtigt die Doppelhausbebauung auf der Westseite der Erschließungsstraße in eigener Regie zu realisieren. Dabei beabsichtigt er, ein einheitliches Erscheinungsbild durch die nachfolgenden Materialien für Dach, Fassaden, Fenster und Grundstückszufahrten sicherzustellen. Die geplanten Einzelhäuser auf der gegenüberliegenden Seite werden nicht vom Vorhabenträger realisiert. Um dennoch auch in diesem Bereich ein städtebauliches Erscheinungsbild zu erreichen, soll die Materialienauswahl auch für die östlichen Baufelder Gültigkeit haben. Hierdurch wird sichergestellt, dass das geplante Wohngebiet ein in sich abgestimmtes, eigenständiges Erscheinungsbild erhält. Demzufolge sind in den textlichen Festsetzungen folgende Vorgaben zur rechtlichen Sicherung als Gestaltungsfestsetzungen vorgesehen:

- Dächer: Zinkblech, grau oder anthrazitfarbener Tondachziegel, oder Betondachsteine;

- Fassaden: mineralischer Edelkratzputz in Anlehnung an die RAL-Töne RAL 1001 Beige, RAL 1002 Sandgelb, RAL 1013 Perlweiß, RAL 1014 Elfenbein, RAL 1015 Hell-Elfenbein, RAL 7032 Kieselgrau, RAL 7035 Lichtgrau, RAL 9001 Cremeweiß, RAL 9002 Grauweiß, 9010 Reinweiß, RAL 9018 Papyrusweiß;
  an untergeordneten Bauteilen (wie z. B. Sockelbereiche bis zu einer Höhe von
  1,50 m, Vor- und Rücksprünge in den Fassaden bis zu einer Größe von 25 % der jeweiligen Fassadenfläche oder Eingangsbereiche bis zu einer Größe von ca. 10 m²): andersfarbige Putze, Ziegelfassaden, Holz, Blech, Faserzement u.ä.;

- Fenster: Holz- und Stahlfenster mit weißem, grauem oder transparentem Anstrich;

- Grundstückszufahrten/Stellplätze/Zuwegungen: Granit, Basalt, Grauwacke als Kleinpflaster oder Mosaik mit wasserdurchlässiger Verfugung, wassergebundene Decke, Kies, Rasenwaben)

Die aufgeführten Materialien können bei den Bauvorhaben unterschiedlich variiert und gestaltet werden. Die durchgehende helle Putzfassade gibt der Siedlung eine einheitliche Erscheinung, die insbesondere auf den Straßenseiten der Gebäude durch Materialwechsel an untergeordneten Bauteilen (wie z. B. Sockelbereiche bis zu einer Höhe von 1,50 m, Vor- und Rücksprünge in den Fassaden bis zu einer Größe von 25 % der jeweiligen Fassadenfläche oder Eingangsbereiche bis zu einer Größe von ca. 10 m²) aufgelockert werden kann.

5. Verkehrliche Erschließung

5.1 Äußere und innere Erschließung

Der Planbereich ist über die Straßen Peter-Hille-Straße, Sterzinger Straße, „Am Flinsbach“ und die Hagener Straße an das örtliche und überörtliche Straßennetz angeschlossen.

Zur Anbindung an das Straßennetz wird die heute schon bestehende südliche Zufahrt zum Wohnhaus Peter-Hille-Straße 13 und der ehemaligen Gärtnerei mit dem Anschluss im Kreuzungsbereich Peter-Hille-Straße/Sterzinger Straße aufgenommen.

Im Baugebiet entstehen insgesamt ca. 20 Wohneinheiten, so dass die vorhandenen Straßen im Vergleich zur früheren Nutzung des Gebietes als Gärtnerei nun nicht mehr durch gewerblichen Lkw-Verkehr belastet werden. Das als Anliegerstraße konzipierte Straßennetz ist in der Lage, die durch das Baugebiet entstehenden Pkw-Verkehre (ca. 140 Fahrten pro Tag) auch in den Spitzenstunden am Morgen und am Nachmittag aufzunehmen.

Die geplante Straße liegt als Sackgasse etwa mittig im Baugebiet. Sie dient ausschließlich der Gebietserschließung und wird dementsprechend als Anliegerstraße d. h. als Mischverkehrsfläche festgesetzt.

5.2 Ruhender Verkehr

Für die geplanten ca. 20 Wohneinheiten sind lediglich vier öffentliche Stellplätze nachzuweisen. Da jedoch ein gewisser Stellplatzbedarf bereits im Bestand (außerhalb des Bebauungsplangebietes) vorhanden ist, sind zur Kompensation des außerhalb des Baugebietes vorhandenen öffentlichen Stellplatzbedarfes vier weitere öffentliche Stellplätze im Einmündungsbereich der neuen Straße angeordnet worden. Diese dienen insbesondere als Angebot für die Bedienung des vorhandenen Kindergartens (Bringen und Abholen der Kinder durch die Eltern). Ein weiterer öffentlicher Stellplatz befindet sich im Bereich derWendeanlage, so dass im Baugebiet insgesamt 9 öffentliche Stellplätze realisiert werden.

Die Erschließung des Wohnbereichs erfolgt über eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, sog. Mischverkehrsfläche, die ohne getrennte Fahrbahnen und Gehwege mit einer Breite von 5,5 m ausgebaut wird. Da diese Wohnstraße lediglich Besucherstellplätze, nicht aber die Fahrzeuge der Anlieger aufnehmen kann, müssen aus städtebaulichen Gründen je Einfamilienhaus zwei private Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück vorgesehen werden. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan enthalten.

5.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden: die Bushaltestelle "Kirchhörde - Hohle Eiche" an der Hagener Straße liegt ca. 300 m vom Planbereich entfernt. Die Buslinie 450 (Kirchhörde - Brünninghausen - Westfalenhallen) bedient diese Haltestelle werktags im 10-Minuten-Takt, samstags im 15-Minuten-Takt und sonntags im Halbstunden-Takt.

Der Regionalbahnhof Dortmund-Kirchhörde ist ca. 650 m entfernt. Die Regionalbahn 52 Dortmund - Hagen fährt werktags, samstags sowie an Sonn- und Feiertagen im Stundentakt.

5.4 Fuß- und Radwege

Der vorhandene Weg in nördlicher Verlängerung der Peter-Hille-Straße stellt eine wichtige öffentliche Fuß- und Radwegeverbindung in Richtung Pastorenwäldchen / Olpketalstraße dar. Der asphaltierte und beleuchtete Weg wird auf seiner Westseite durch Nadelholzhecken, Zäune und Mauern der Privatgärten scharf begrenzt und optisch eingeengt. Auf seiner Ostseite sichert eine mit Gehölzen begrünte Böschung ein offenes Raumprofil. Prägender Bestandteil der Böschung ist eine schützenswerte Birkenreihe.
Der Weg bleibt in seiner Funktion und Ausgestaltung erhalten und wird bis zum Böschungsfuß als öffentlicher Fuß- und Radweg festgesetzt. Die begrünte Böschung auf der Ostseite des Fuß- und Radweges ist Teil der privaten Gärten der geplanten Wohnbebauung und liegt im westlichen Randbereich der Wohnbaufläche. Der Böschungsbereich wird mit einem Pflanz- und Erhaltungsgebot gesichert. Eine entsprechende textliche Festsetzung setzt fest, dass sowohl die Böschungsform, als auch der Laubholzbestand im Böschungsbereich als Trenngrünstreifen dauerhaft zu erhalten, entsprechend der Festsetzungen zu ergänzen und naturnah zu entwickeln sind. Um das Sichtprofil des Hohlweges zu erhalten und das Entstehen eines Angstraumes zu verhindern, sind Böschungsveränderungen in Form von Anschüttungen oder die Verwendung von Zäunen, Hecken, Mauern, Mauerscheiben o.ä. entlang des Böschungsfußes sowie innerhalb der Böschungsfläche unzulässig.

Eine Grundstückseinfriedung ist ausschließlich entlang der Böschungskrone zulässig.

6. Grünflächen

6.1 Öffentliche Grünfläche

Der bestehende Rad- und Wanderweg südlich der Bozener Straße und das westlich daran angrenzende Bestandsgrün (bestehend aus einer Baumgruppe) im Norden der geplanten Bebauung bzw. der Fläche für Niederschlagswasser wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt und damit in seinem Bestand gesichert.

6.2 Private Grünflächen

Die am südlichen Plangebietsrand gelegene Glatthaferwiese wird im Anschluss an das festgesetzte Wohngebiet als private Grünfläche festgesetzt. Für die Sicherung des Wasserabflusses des Pastorenbaches schließt sich im weiteren östlich bis zur Grundstücksbegrenzung eine Fläche für die Regelung des Wasserabflusses an. Diese Fläche kann bis zur Realisierung wasserrechtlich erforderlicher Maßnahmen als private Gartenfläche genutzt werden. Wegen des vorhandenen, verrohrten Bachabflusses ist die Anpflanzung von Großsträuchern und Bäumen nicht zulässig. Damit wird sichergestellt, dass die Fläche bis zur Realisierung wasserrechtlich erforderlicher Maßnahmen privat benutzt und in ihrem Charakter erhalten werden kann. Mit der Festsetzung der Fläche werden Eingriffe in den geomorphologisch bedeutsamen Siepenbereich vermieden.

7. Grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen

7.1 Gesetzliche Grundlagen

Nach § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen u. a. die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen sowie das Klima zu berücksichtigen.

Konkretere Regelungen zu Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege treffen die entsprechenden Fachgesetze wie das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Landschaftsgesetz von Nordrhein-Westfalen (LG NW).

Nach § 8 Abs. 1 BNatSchG bzw. § 4 Abs. 1 LG NW gelten Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können, als Eingriff in Boden, Natur und Landschaft.

Der Verursacher eines Eingriffes ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Boden, Natur und Landschaft zu unterlassen (Vermeidungsgebot) sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichspflicht) - § 8 Abs. 2 BNatSchG bzw. § 4 Abs. 4 LG NW.

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft (im Sinne von § 4 Abs. 1 LG NW) sind nach § 1 a Abs. 2 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. Im Rahmen der Abwägung sind somit geeignete Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und zum Eingriffsausgleich festzulegen.

Wenn der Eingriff nicht vollständig auszugleichen ist, können Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von § 5 Abs. 1 LG NW durchgeführt werden. Stehen planintern keine ausreichenden Ausgleichsflächen zur Verfügung, sind extern funktional und räumlich geeignete Ausgleichsflächen zu suchen.

Als fachlicher Begleitplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde vom Landschaftsarchitekturbüro Landschaft, Planen & Bauen, Kamen, ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt.

7.2 Bestandsanalyse und Bewertung

7.2.1 Naturhaushalt (Boden, Wasser, Klima)

Im Plangebiet dominieren insgesamt schluffige bis feinsandige Lehme, die Böden im Bereich des Siepens sind grundwassergeprägt. Der Grundwasserflurabstand ist laut ökologischem Fachbeitrag zum Landschaftsplan Dortmund-Süd (1991) vorwiegend hoch (> 2m). Der obere Grundwasserleiter weist aufgrund der sehr gering durchlässigen Deckschicht eine geringe Verschmutzungs-Empfindlichkeit auf. Im Bereich des Siepens, wo der Grundwasserleiter potenziell in Kontakt mit Oberflächenwasser steht, besteht dagegen die Gefahr einer schnellen Ausbreitung von Einträgen. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

Die Grundwasserfließrichtung verläuft in nord/nord-östlicher Richtung zum hydrologischen Einzugsgebiet der Emscher hin. Aufgrund der hydrogeologischen Gegebenheiten ist anzunehmen, dass der am östlichen Gebietsrand verlaufende temporär wasserführende Pastorenbach aus dem Ardeygebirge in die nördlich verlaufende Schondelle entwässert, die wiederum ein Nebenbach der Emscher ist. Der Abschnitt des Pastorenbaches im Plangebiet ist als naturnaher Bachsiepen mit steilen Böschungen erhalten. Der „Flinsbach" tangiert das westliche Plangebiet und ist im Bereich der Peter-Hille-Straße verrohrt. Die Verrohrung mündet am nördlichen Plangebiet zusammen mit dem Pastorenbach in einen Kanal, der an der Bozener Straße in den Mischkanal einleitet. Als weiteres Oberflächengewässer befindet sich ein wahrscheinlich in den 20er Jahren künstlich angelegter Teich am süd-östlichen Plangebietsrand, der durch eine Aufstauung mittels Dammschüttung im Siepenverlauf (ca. 4 m Breite) entstand. Der Teich diente als Gießwasserreservoir. Teich und Bachoberlauf sind durch eine Verrohrung verbunden, wobei der Teichabschlag in den Pastorenbach mündet.

Die Bodenversiegelung im Plangebiet durch Wohngebäude, Gewächshäuser und Nebenanlagen beträgt rund 40 %, zusätzlich sind die Flächen durch Überschüttung und Nährstoffeintrag vorbelastet. Unter den versiegelten Flächen werden natürliche Bodenfunktionen vollständig unterbunden, Wasserhaushaltsfunktionen werden beeinträchtigt. Aufgrund dessen weisen die Böden im näheren Umfeld der Gärtnerei eine geringe Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen auf. Der Boden im Bereich des Siepens ist dagegen von hoher Empfindlichkeit gegenüber Überbauung und Überschüttung.

Hinsichtlich lokalklimatischer Funktionen ist der Bereich, dem das Plangebiet zu-

zuordnen ist, laut Klimaanalyse der Stadt Dortmund als Villenklima anzusprechen. Nachteilig hinsichtlich klimatischer Funktionen wirkt sich insbesondere der hohe Anteil versiegelter Flächen auf dem Gelände der ehemaligen Gärtnerei aus (Wärmeinseleffekt). Klimatisch wirksame Gehölzflächen sorgen für einen besseren Temperaturausgleich zwischen Tag und Nacht. In diesem Zusammenhang ist der Vegetationsbestand aufgrund der frischluftfördernden Wirkung von hoher Bedeutung und daher vorrangig zu sichern.

7.2.2 Biotoptypen, Ortsbild und Erholung

Der Biotopbestand des Plangebietes wird von Gebäuden und Nutzflächen der ehemaligen Gärtnerei bestimmt. Das unmittelbare Umfeld der Gebäude ist durch Gartennutzung mit geringem Baumbestand gekennzeichnet (rd. 20 % Gemüsebeete, Zierrasen und Ziergehölze). Am nördlichen Gebietsrand schließt unmittelbar an die Gewächshausanlagen eine aufgelassene Kulturfläche an (rd. 10 % Gartenbrache), die von einzelnen Obstbäumen umgeben ist. Das Grundstück der ehemaligen Gärtnerei wird am westlichen Rand durch eine Baumhecke mit überwiegend standortfremden Arten sowie eine lückige Birkenreihe begrenzt. Am östlichen Grundstücksrand verläuft ein tiefeingeschnittenes temporäres Fließgewässer mit standorttypischen, grabenbegleitenden Gehölzen, die auch einen im Süd-Osten gelegenen Teich umgrenzen. Eine detaillierte Biotoptypenbeschreibung erfolgt im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Hinsichtlich des Vegetationsbestandes ist insgesamt von einer Vorbelastung durch Überdüngung im Rahmen der ehemaligen Gärtnereinutzung auszugehen. Als wertbildende Kriterien sind im Plangebiet der Siepen sowie Brachflächen hervorzuheben. Die extensiven Flächen erhöhen die Strukturvielfalt und tragen potenziell zu einer Erhöhung der Artenzahl sowie des Artenwertes bei.

Hinsichtlich der Schutzgüter Ortsbild und Erholung ist insbesondere der am östlichen Plangebietsrand gelegene Siepen mit seinem begleitenden Gehölzbestand, der weitere Baumbestand entlang der Grundstücksgrenzen sowie das vorhandene Wegenetz von hoher Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen.

Am südlichen Plangebietsrand verläuft ein Fußweg parallel zum südlich angrenzenden Kindergartengelände. Dieser ist, wie auch ein in der Verlängerung der Peter-Hille-Straße geführter Fußweg, Teil eines attraktiven Fußwegenetzes. Die Fußwege führen, nach Kreuzen der Straße "Am Pastorenwäldchen", zum Dortmunder Stadtforst, der von hoher Bedeutung für die stadtrandnahe Erholung ist.

Dort wo der westlich des Plangebietes verlaufende birkengesäumte Fußweg auf die Straße "Am Pastorenwäldchen“ trifft, kennzeichnen Weidengebüsch und Brennesselfluren einen Wechsel der Standortgegebenheiten. Die geomorphologische Besonderheit eines Siepens wird durch einen feuchten Graben und weidengesäumte Nassstellen im Siedlungsraum erfahrbar. Allerdings endet der Graben unvermittelt, da der Verlauf nach Norden hin unterirdisch verrohrt weiter geführt wird. Lediglich ein nach Norden führender Rasenstreifen mit einer markanten Hainbuche lässt hier den ehemaligen Verlauf des Siepens erahnen.

Die Gewächshäuser der ehemaligen Gärtnerei sind zwar durch den Baumbestand von außen kaum wahrnehmbar, stellen aber aufgrund ihres hohen Verfallsstadiums dennoch eine Beeinträchtigung des Ortsbildes dar.

7.3 Eingriffsbeschreibung und Bewertung

Aufgrund der geplanten Bebauung im Bereich schon vorhandener Gebäude, werden überwiegend bereits versiegelte Flächen sowie anthropogen geprägte Biotoptypen in Anspruch genommen (Gärten und Gartenbrache der ehemaligen Gärtnerei).

In der Summe handelt es sich bei dem Plangebiet um einen vorbelasteten Raum. Aus landschaftsplanerischer Sicht weisen insbesondere der an das Planvorhaben angrenzende Siepen mit seinen fortgeschrittenen Gehölzbeständen einen hohen Grad an Entwicklungspotenzialen auf. Der Schwerpunkt grünordnerischer Maßnahmen liegt daher auf dem Erhalt, einer ökologischen Aufwertung und Arrondierung des Bestandes sowie der gestalterischen Einbindung des Bauvorhabens.

Bei Realisierung des Planvorhabens werden durch Gebäude und Nebenanlagen sowie Erschließung Flächen in Anspruch genommen, die nur geringfügig Vegetationsbestände aufweisen. Durch die Umwandlung geringwertiger Biotoptypen und intensiv versiegelter Flächen in Wohngebietsflächen ist insgesamt eine Abnahme des Versiegelungsgrades und Zunahme der Strukturvielfalt zu verzeichnen. Unter Berücksichtigung von Minderungsmaßnahmen kann daher bei Realisierung des Planvorhabens eine nachhaltige Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden- und Wasserhaushaltes, Ortsbild, Wohnen und Erholung sowie Klima und Lufthygiene ausgeschlossen werden.

Potenzielle Beeinträchtigungen der Pflanzen- und Tierwelt sowie der für den Biotop- und Artenschutz wertvollen Flächen durch das Planungsvorhaben sind auf Vegetationsverluste zurückzuführen. Bei der Realisierung des Planvorhabens werden auf den als Wohngebiet festgesetzten Flächen sowie im Rahmen der Erschließung punktuell Biotoptypen beeinträchtigt. Es handelt sich um Bestände von mittlerer ökologischer Wertigkeit. Es sind keine Einzelgehölze in ihrem Bestand gefährdet. Darüber hinaus wird eine 1700 qm große Gartenbrache mit geringem Gehölzbestand umgenutzt zu Wohngebietesflächen sowie naturnah gestalteten Retentionsflächen.

Mit dem Verlust der Vegetationsbestände gehen Rückzugsräume für die Pflanzen- und Tierwelt verloren. Insgesamt ist jedoch keine Verschiebung des Artenspektrums zu erwarten.

Potenzielle Beeinträchtigungen der Schutzgüter durch bau- und betriebsbedingte Konflikte treten in einer zeitlich nicht absehbaren sowie in einer zueinander versetzten Abfolge auf. Nach Durchführung von Minderungsmaßnahmen verbleiben keine nachhaltigen und erheblichen Beeinträchtigungen.

7.4 Vermeidungs-, Minderungs-, Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen

Folgende Vermeidungs- und Minderungsmöglichkeiten wurden im Rahmen der Vorentwurfsplanung bereits berücksichtigt:

- Weitgehende Ausweisung von bebaubaren Grundstücken auf ehemals intensiv genutzten und versiegelten Flächen der aufgegebenen Gärtnerei;

- Festsetzung einer Grundflächenzahl für das östliche Baugebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,3 unter der gemäß BauNVO zulässigen;

- Ausweisung von Baufeldern unter Berücksichtigung und weitgehendem Erhalt des Gehölzbestandes.

Nachfolgend aufgeführt sind Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen im Plangebiet. Es handelt sich weitgehend um Maßnahmenbündel, die das komplexe Wirkungsgefüge der Schutzgüter berücksichtigen und Beeinträchtigungen in ihrer Gesamtwirkung vermeiden oder mindern.

- Erhaltungsgebot für Einzelbäume
- Festsetzung von Grünflächen
- Erhaltungsgebot für naturnahe Böschungen
- Verwendung sickerfähiger Beläge für Wege- und Stellplatzflächen
- Festsetzung von Flächen zur Rückhaltung des Niederschlagswassers im Plangebiet
- Pflanzgebote zur Dach- und Fassadenbegrünung
- Einzäunung entlang der westlichen Grabenböschungskante und Heckenabpflanzung

Nachfolgend aufgeführt sind grünplanerische Maßnahmen u.a. zum Ausgleich der Beeinträchtigungen im Plangebiet, die in der Eingriffs- / Ausgleichsbilanz angerechnet werden. Die Maßnahmen kompensieren im wesentlichen Biotopverluste in Folge des Planvorhabens und sichern gleichzeitig die gestalterische Einbindung des Plangebietes.

- Pflanzgebote für Einzelbäume
- Pflanzgebot für eine Heckenpflanzung
- Pflanzgebote für Begrenzungshecken
- Pflanzgebote für Retentionsbecken

<u>Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</u>

Die mit Erhaltungsgebot festgesetzten Einzelbäume und Gehölzflächen weisen ein besonders ausgeprägtes Erscheinungsbild auf und tragen zur räumlichen Fassung des festgesetzten Fuß- und Radweges und der Gebietsgrenzen bei. Zur Sicherung des Bestands und der Nachpflanzung werden die Einzelbäume daher zum Erhalt festgesetzt. Darüber hinaus wurden Einzelbäume mit Erhaltungsgebot festgesetzt, deren Kronen sich mit privaten Grundstücken überlagern.

<u>Gebote zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</u>

Gebote für Einzelbaumpflanzungen ergänzen den Baumbestand und gewährleisten die Umsetzung des landschaftspflegerischen Gestaltungskonzeptes. Heckenpflanzungen kennzeichnen die Außengrenzen des Plangebiets und schützen angrenzende naturnahe Flächen (z.B. am Siepen).

Mit der Anpflanzung von Birken entlang der als Fuß- und Radweg festgesetzten Fläche wird die wegbegleitende lückige Birkenreihe ergänzt. Mit der Anpflanzung von Weiden entlang der Mischverkehrsfläche wird, in Verbindung mit einem Pflanzgebot zur Entwicklung von Schnitthecken, die gestalterische Einbindung des Baugebietes gesichert. Die Anpflanzung von Hainbuchen kennzeichnet den feuchteren Standort des Siepens.

Insgesamt werden durch Pflanzgebote zu Einzelbäumen Vorgaben für die Verortung der gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Dortmund zu pflanzenden Ersatzbäume gegeben.

Mit der Festsetzung ausschließlich heimischer Gehölze für Flächen für die Rückhaltung von Niederschlägen werden strukturreiche, naturnahe Flächen gesichert, denen im Bereich eines verschütteten Siepens wesentliche ortsgestalterische Funktionen zuzuordnen sind.

Die Festsetzung trägt zu einer Steigerung der ökologischen Wertigkeit der Retentionsflächen bei, denen eine Bedeutung als Teillebensraum für Arten feuchtnasser Standorte sowie als ortsbildprägendes Strukturelement zuzuordnen ist. Die Artenauswahl für Gehölzpflanzungen berücksichtigt die standörtlichen Gegebenheiten und das Spektrum der potenziell natürlichen Vegetation. Die Festsetzung von Pflanzqualitäten trägt dazu bei, für Bauherren und Genehmigungsbehörde rechtliche Sicherheit über den Umfang der geforderten Maßnahme zu erhalten. Mit einem Pflanzgebot für Stellplatzanlagen werden Vorgaben für Einzelbaumpflanzungen gesetzt, die die gestalterische Einbindung der Parkflächen gewährleisten.

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

Die Verwendung sickerfähiger Zufahrts-, Wege- und PKW-Stellplatzbeläge trägt zu einer Stabilisierung des Wasserhaushaltes sowie klimatischer Funktionen bei, so dass Beeinträchtigungen infolge der Versiegelung von Flächen gemindert werden.

Zur Reduzierung der Realversiegelung im Plangebiet sollten alle Entsiegelungspotenziale genutzt werden. Als diese wurden vorrangig alle jene Gebäude und sonstige versiegelten Flächen angesehen, die innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen gelegen sind.

Der am östlichen Plangebietsrand gelegene, naturnahe Bereich des Siepens wird als Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass die Fläche in ihrem Charakter erhalten wird. Mit der Festsetzung der Fläche werden Eingriffe in den geomorphologisch bedeutsamen Siepenbereich vermieden; dieser ist zudem von hoher Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz und als Bestandteil eines übergeordneten Grünzuges.

Gestaltungsmaßnahmen

Die geplanten Doppel- und Einzelhäuser mit ihren zugeordneten Stellplätzen und Garagen können nur innerhalb der bogenförmig festgesetzten Baufelder realisiert werden. Das äußere Erscheinungsbild der Freianlagen und Erschließungsflächen spiegelt die Nähe zum Wasser und den offenen Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser wider.

Wasser als elementares Gestaltungsmerkmal beeinflusst hierbei alle Aspekte des öffentlichen und privaten Freiraumes hinsichtlich Pflanzenauswahl, Topographie, Materialwahl und Textur der Oberflächen.

Das Plangebiet wird durch Schnitthecken und Baumpflanzungen räumlich gegliedert. Platzartige Pflasterflächen fassen die zentrale Erschließungsstraße am Eingangsbereich und dem abschließenden Wendebereich ein. Ein "Baumtor", geformt von einer Birke und einer Weide bildet den Rahmen des Eingangsplatzes. Die Birke ist zugleich Ausgangsbaum einer Birkenreihe, die entlang des westlich verlaufenden Fuß- und Radweges bereits z. T. vorhanden ist und vervollständigt wird. Mit der Weide beginnt entlang der Ostseite der Straße eine Baumreihe aus rundkronigen Weiden, die ihren Abschluss in einer Trauerweide findet.

Die Bäume sind aus Platzgründen auf den privaten Grundstücken untergebracht. Weiden- und Schneeballhecken begrenzen die Grundstücke zum Straßenbereich, während zwischen den Grundstücken Blütensträucher in Heckenform dominieren.

7.5 Eingriffs- / Ausgleichsbilanz

Der Bilanz zugrundegelegt wurde der Bebauungsplan-Entwurf vom Juni 2001. (vgl. Tab. I u. II). Die Gesamtfläche ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt. Die Fläche wird als Außenbereich gemäß § 35 BauGB beurteilt. Unter Berücksichtigung der ökologischen Bewertung der Bestandsflächen und der geplanten Flächennutzungen ergibt sich folgende Entwicklung:

- Die Biotoptypen "standorttypische Baumhecke mit mittlerem Baumholz" (BD 52) und "standortfremde Baumhecke mit mittlerem Baumholz" (BD 82) sind durch den potenziellen Verlust von jeweils rund 100 qm durch das Planvorhaben betroffen. Mit Umsetzung der Ausgleichspflanzungen sind Verluste der Biotoptypen im Plangebiet kompensiert. Durch Pflanzgebote auf Privatgrundstücken können darüber hinaus Beeinträchtigungen durch Gehölzverluste gemindert werden.

- Der Biotoptyp „Gartenbrache mit geringem Gehölzbestand" (HW 81) wird zu je rund 50% mit den Biotoptypen Wohngebäude / Garagen (HN 2) einschließlich Nebenanlagen sowie einer naturnah gestalteten Sickerfläche (IB 1) am nördlichen Gebietsrand überplant. Mit Umsetzung der Ausgleichspflanzungen ist der Verlust des Biotoptyps im Plangebiet kompensiert. Durch Pflanzgebote auf Privatgrundstücken können darüber hinaus Beeinträchtigungen durch Gehölzverluste gemindert werden.

- Der geringwertige Biotoptyp „industrielle-gewerbliche Bebauung" (HN 4) wird mit gleich- und höherwertigen Biotoptypen des Wohngebietes und seiner Grünanlagen überplant. Es sind daher keine nachhaltigen Beeinträchtigungen in Folge der Überplanung zu verzeichnen.

Innerhalb des Biotoptyps „industriell-gewerbliche Bebauung" (HN 4) weist das Plangebiet derzeit einen sehr hohen Grad an Vollversiegelung in einer Höhe von 7.500 qm (38%) auf. Die Versiegelung wird verursacht durch die Zufahrtsstraße zur Gärtnerei, das Wohngebäude, die Gewächshäuser sowie öffentliche Wege.

Der hohe Überbauungsgrad im Plangebiet geht mit einer hohen Nutzungsintensität in der Vergangenheit einher, die sich in einer anthropogene Überprägung der Böden im Plangebiet widerspiegelt.

- Aufgrund der geplanten Neubebauung des Plangebietes ist eine Gesamtversiegelung von rund 5.000 qm zu erwarten (Wohngebiet 5.200 qm x GRZ 0,4 + 4.200 qm x GRZ 0,3 + 50% Überschreitung). Zusätzlich bedingt die Erschließung des öffentlichen Straßenraumes einschließlich der öffentlichen Wege im Bestand eine Versiegelung auf insgesamt 2.400 qm. Bei Gegenüberstellung der Versiegelung im Bestand und der in der Summe mit 7.400 qm geplanten Versiegelung nimmt die Versiegelung um rund 100 qm ab.

- Aufgrund der mit der Überplanung des Gebietes einhergehenden Abnahme der Versiegelung, können aus fachgutachterlicher Sicht nachhaltige und erhebliche Beeinträchtigungen des Boden- und Wasserhaushaltes ausgeschlossen werden. Der Verursacher von Versiegelung ist dennoch verpflichtet, alle Möglichkeiten zur Minderung der Beeinträchtigungen durch Versiegelung im Plangebiet zu nutzen.

Bei Gegenüberstellung des Bestands- und Planungswertes zeichnet sich folgendes Bild ab:

Ökologischer Gesamtwert Bestand (G1)	158.700
Ökologischer Gesamtwert Planung (G2)	- 160.300
Differenz	+ 1.600

In der Gegenüberstellung Bestand/Planung ist eine Wertzunahme um 1.600 Wertpunkte zu verzeichnen. Es besteht kein Bedarf an Kompensationsflächen außerhalb des überplanten Bereiches. Ein Vollausgleich kann somit innerhalb des Plangebietes realisiert werden.

Das Plangebiet ist im FNP als Grünfläche dargestellt. Aufgrund dessen ist gemäß der stadtpolitischen Vereinbarung der "freiwillige ökologische Ausgleich" zu leisten. Dabei ist anhand der Flächengröße die Höhe des Ersatzgeldes zu bestimmen (Fläche x 25,- DM/qm = "Ersatzgeld"). Anhand des Ersatzgeldes führt das Umweltamt der Stadt Dortmund auf hierfür geeigneten Flächen ökologische Aufwertungsmaßnahmen durch oder erwirbt derartige Flächen für künftige Maßnahmen.

8. Soziale Infrastruktur

Die öffentlichen Infrastruktureinrichtungen wie Kindergärten, Schulen sowie kirchlichen, sozialen oder sportlichen Zwecken dienende Einrichtungen sind im Umfeld des Bebauungsplan-Bereiches vorhanden.

Schulräumliche Versorgung

Das Plangebiet „Peter-Hille-Straße“ liegt im Schulbezirk der Olpketal-Grundschule, Olpketalstraße 81. Der mit der Bebauung verbundene Schülerzuwachs von max. einem Kind pro Jahrgang kann schulräumlich versorgt werden, ohne zusätzliche Kapazitäten zu schaffen.

Kindergärten

Eine ausreichende Versorgung mit Kindergartenplätzen ist auf der Ebene des Stadtbezirks sicherzustellen. Im Bereich Kirchhörde/Schanze gibt es zwei Einrichtungen (evangelischer Kindergarten, Peter-Hille-Str. 11 und katholischer Kindergarten St. Patrokli, Dyckhofssweg 24) mit insgesamt 100 Kindergartenplätzen. In der Bedarfsplanung für Kindergärten ist das Baugebiet „Peter-Hille-Straße" bereits berücksichtigt worden.

9. Umweltbelange

9.1 Altlasten/Bodenverunreinigung/Methangas

Im Übersichtsplan der Stadt Dortmund im Maßstab 1:5.000 (Stand 9/00) sind keine Eintragungen über Altstandorte und -ablagerungen und sonstige Bodenbelastungsflächen enthalten. Im Rahmen der Errichtung der Gewächshäuser wurden umfangreiche Bodenbewegungen und -auffüllungen durchgeführt.

Bei Realisierung der Baumaßnahme ist darauf zu achten, dass Bodenaushub nicht als Abfall anfällt, sondern auf dem Gelände verbleibt. Erforderliche Verfüllmaßnahmen oder Modellierungen des Geländes sollen grundsätzlich nur mit unbelastetem natürlichen Material erfolgen. Sollten Recyclingbaustoffe oder belasteter Bodenaushub eingesetzt werden, ist die Untere Abfallwirtschaftsbehörde vorab zu informieren. Ein entsprechender textlicher Hinweis ist im Bebauungsplan-Entwurf enthalten.

Gemäß der Arbeitskarte über potentielle Methangasaustritte sind im Planbereich keine Methangasaustritte zu erwarten (Zone 0).

9.2 Lärmbelastung

Lärmemittenten sind im näheren Umfeld des Planbereiches nicht ansässig. Bei den an das Plangebiet angrenzenden Straßen handelt es sich um Anliegerstraßen mit geringem Verkehrsaufkommen, welches sich durch die geplante Wohnbebauung nur geringfügig erhöhen wird. Die im Abstand von ca. 300 m vom Plangebiet verlaufende Hagener Straße weist ein erheblich höheres Verkehrsaufkommen auf.

Die hierdurch verursachten Lärmemissionen werden jedoch durch die Entfernung und die vorhandene Wohnbebauung soweit gedämpft, dass die zulässigen Werte für ein allgemeines Wohngebiet nicht überschritten werden. Lärmschutzmaßnahmen sind im Plangebiet nicht notwendig.

9.3 Überschwemmungsgebiete

Innerhalb des Plangebietes verläuft der Pastorenbach in einem tief eingeschnittenen Siepen. Im landschaftspflegerischen Fachbeitrag ist der Charakter des Baches eingehend beschrieben. Nördlich des Plangebietes mündet der Bach in eine bestehende Verrohrung, die letztendlich in den Mischkanal der Bozener Straße einleitet. Südlich des Siepens existiert ein anthropogen hergestellter Teich innerhalb des ehemaligen Bachverlaufes. Der Teich wurde ehemals als Gießwasserreservoir genutzt. Das Umweltamt erachtet den Teich als schutzwürdig. Der Oberlauf des Pastorenbaches mündet südlich des Plangebietes in eine Verrohrung, die den Teich speist.

Westlich des Plangebietes verläuft der Flinsbach, der im weiteren Verlauf der Peter-Hille – Straße verrohrt ist und ebenfalls in den bestehenden Kanal in Richtung

Bozener Straße abgeleitet wird.

Zum Thema Überschwemmungsgebiete ist relevant, dass die Planung durch Entsiegelung von Gewächshausfläche gemäß landschaftspflegerischen Fachbeitrag im Ergebnis der Ökobilanz zu einem geringfügigen Entsiegelungsüberschuss (100 qm) im Plangebiet führt. Somit wird die Hochwassergefahr durch die Planung nicht verschärft. Dies war u.a. Ergebnis der ämterübergreifenden Abstimmung vom 10.05.01, an der Vertreter/innen des Staatlichen Umweltamtes Hagen sowie der unteren Wasserbehörde der Stadt Dortmund teilnahmen. Weitergehende wasserwirtschaftliche Berechnungen seien daher diesbezüglich nicht erforderlich. Der Belang des § 32 – Überschwemmungsgebiete – (Wasserhaushaltsgesetz) ist somit ausreichend geprüft worden.

9.4 Regelung des Wasserabflusses

Der gesamte Verlauf des Pastorenbaches samt zwischengeschaltetem Teich und Oberlauf wird als Flächen zur Regelung des Wasserabflusses gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB festgesetzt. Auf diese Weise wird die gesamte Fließstrecke samt Böschungen innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes planerisch gesichert.

Die Böschung des Teiches und der Gehölzbestand in den Böschungsbereichen werden mit einem Erhaltungsgebot gesichert, um den ökologischen Wert nicht durch die späteren Privatanlieger zu gefährden.

Bei dem Pastorenbach handelt es sich um ein Gewässer zweiter Ordnung, somit obliegt die Gewässerunterhaltungspflicht gem. § 91 Abs.1 S.1 Nr.2 LWG NW der Stadt Dortmund als Anliegergemeinde. Nach § 95 Abs. 1 S.1 LWG kann die Übernahme der Gewässerunterhaltunspflicht durch einen Dritten mit Zustimmung der zuständigen Behörde mit öffentlich-rechtlicher Wirkung vereinbart werden. Auf dieser Grundlage wird die Wartung und Sicherung des Teiches sowie seines Zulaufs auf die privaten Anteilseigentümer übertragen und durch vertragliche Regelungen und grundbuchliche Eintragungen gesichert. Mit Datum vom 14.11.2001 ist mit dem Vorhabenträger ein entsprechender öffentlich-rechtlicher Vertrag geschlossen worden, wonach die Pflege, Unterhaltung und Gefahrtragung des Teiches inklusive des Zulaufs östlich der geplanten Bebauung beim Vorhabenträger liegen. Der Vorhabenträger ist verpflichtet und berechtigt, sämliche Pflichten auf die künftigen Eigentümer der Parzellen zu übertragen, die Miteigentümer der Teilparzelle werden.

9.5 Umweltverträglichkeitsprüfung

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB i.d.F. vom 27.07.2001 sind die umweltschützenden Belange in der Abwägung zu berücksichtigen. Dies beinhaltet gemäß § 1a Abs. 2 Nr.3 BauGB auch die Bewertung der ermittelten und beschriebenen Auswirkungen eines Vorhabens entsprechend dem Planungsstand auf die belebte und unbelebte Umwelt, die Kultur- und sonstigen Sachgüter, sowie die Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern im Rahmen einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP). Die UVP wird gesetzlich zwingend, soweit im Bebauungsplanverfahren die planungsrechtliche Zulässigkeit von bestimmten Vorhaben begründet werden soll, für die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. vom 27.07.2001 i.V.m. der Richtlinie 2001/42/EG vom 27.06.2001 (UVP-RL) eine Verpflichtung zur Durchführung einer UVP besteht.

Gemäß der §§ 3 Abs. 1 und 17 UVPG ist das UVPG für Vorhaben, die in der Anlage 1 zum UVPG aufgeführt sind, anzuwenden. Die Feststellung der UVP-Pflicht

gehorcht dem § 3a UVPG, wobei die verfahrensführende Behörde nach Beginn des Verfahrens prüft, ob gemäß der §§ 3b bis 3f UVPG für das Vorhaben eine Verpflichtung zur Durchführung einer UVP besteht. Das Ergebnis dieser Vorprüfung ist im Zuge des Verfahrens bekannt zu geben.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Hom 260 ist gemäß Anlage 1 zum UVPG, Nr. 18.7 als „Städtebauprojekt" zu definieren. Bezogen auf Vorhaben im Außenbereich wäre demnach ab 2 ha Grundfläche im Sinne des § 19 Abs.2 BauNVO die Vorprüfpflicht des Einzelfalles sowie ab 10 ha Grundfläche der Schwellenwert für die UVP-Pflichtigkeit gegeben.

Der Planbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Hom 260 –Peter-Hille-Straße– beläuft sich auf ca. 1,9 ha. Nimmt man die Gesamtfläche des Bebauungsplanes in Höhe von ca. 19.000 m² zum Prüfmaßstab, so sind hiervon die Freiflächen außerhalb der Wohnbaufläche abzuziehen. Darin enthalten sind: Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (0,30 ha), die Flächen zur Regelung des Wasserabflusses (0,33 ha), die öffentliche Grünfläche (0,05 ha) die private Grünfläche (0,01 ha) sowie die Flächen für die Regenrückhaltung (0,09 ha). Die sich in der Summe ergebenden Freiflächen belaufen sich auf 0,78 ha. Das Zwischenergebnis beträgt somit 1,12 ha (1,9 ha – 0,78 ha).

Das Zwischenergebnis in Höhe von 1,12 ha setzt sich zusammen aus der bestehenden und geplanten Bebauung (0,86 ha) sowie der Verkehrsfläche (0,26 ha).

Die GRZ für das westliche Baugebiet wird mit 0,4, für das östliche Baugebiet mit 0,3 festgesetzt. Legt man 0,4 zugrunde, können ca. 0,5 ha versiegelt werden. Denn zur Beurteilung der UVP- Pflichtigkeit ist letztendlich die unter Bezugnahme auf die BauNVO zu erwartende Netto-Versiegelung in Höhe von ca. 0,5 ha (11.200 m² x 0,4 GRZ) maßgeblich. Somit ist das Vorhaben unter Bezug auf die Anlage 1 zum UVPG, Nr. 18.7 – Städtebauprojekt - nicht vorprüfpflichtig.

10. Ver- und Entsorgung

10.1 Versorgung

Die Versorgung des Planbereiches mit Gas, Wasser und elektrischer Energie wird durch die örtlichen Versorgungsträger (DEW), die Entsorgung durch die zuständigen Entsorgungsträger (EDG) sichergestellt.

10.2 Schmutzwasser

Das Baugebiet wird über ein Trennsystem entsorgt. Der Kanal wird unter der geplanten Erschließungsstraße mit Gefälle in Richtung Norden ausgebildet. Die Leitung wird dort an den das Plangebiet querenden bestehenden Mischwasserkanal angeschlossen.

10.3 Niederschlagswasser

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen Straßenflächen und der befestigten privaten Flächen des westlichen Baugebietes wird innerhalb der Mischverkehrsfläche über Straßenrinnen dem nördlich des Baugebietes geplanten Retentionsbereich zugeleitet. Letzterer besteht aus naturnah ausgeformten und i.d.R. mit Raseneinsaat bestehenden Erdbecken, deren Ränder mit heimischen Gehölzen der Niederungen (vornehmlich Weiden, Eschen und Erlen) bepflanzt werden. Aufgrund der Abschüssigkeit des Geländes werden die Erdbecken in sanfter Terrassierung aneinandergereiht.

Das im Retentionsbereich zurückgehaltene Regenwasser wird bis max. 24 Stunden gedrosselt und über einen verstetigten Überlauf an den angrenzenden verrohrten Pastorenbach abgegeben.

Das Niederschlagswasser des östlichen Baugebietes ist dem öffentlichen Gewässer zuzuleiten. Hierzu bedarf es im Einzelfall einer wasserrechtlichen Genehmigung. Zur Sicherung der Böschung der festgesetzten Flächen für die Regelung des Abwasserabflusses sind auf den privaten Grundstücken entsprechende Maßnahmen zur Rückhaltung und gedrosselten Ableitung in das öffentliche Gewässer durchzuführen.

Auf Grundlage der Ergebnisse der geohydrologischen Untersuchungen des Ing.-Büro für Prüftechnik Mörchen, Arnsberg vom 10.12.1998, ist eine vollständige Versickerung von Niederschlagswasser aufgrund unzureichender Infiltrationswerte nicht gegeben. Daher sieht das Entwässerungskonzept vorrangig das Sammeln, Ableiten, Rückhalten und gedrosselte Einleiten von Niederschlagswasser in die Vorflut vor.

Mit der Festsetzung von Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser ist ein schlüssiges Entwässerungskonzept gewährleistet, so dass das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser gänzlich gesammelt, abgeleitet und gedrosselt in die Vorflut abgeleitet wird. Somit ist die wesentliche Grundlage für die Trennung von Schmutz- und Niederschlagswasser im Plangebiet geschaffen. Darauf aufbauen können künftige Entflechtungsmaßnahmen im Einzugsbereich (Flins- und Pastorenbach), um das unbelastete Wasser dem Naturhaushalt zuzuführen.

Ämterübergreifende Gespräche zusammen mit den Wasserbehörden hatten zum Ergebnis, dass das Tiefbauamt der Stadt Dortmund die Entflechtung der Wasserströme im Einzugsgebiet planerisch vorbereiten wird. Innerhalb der nächsten 5 Jahre wird im Rahmen der Neuaufstellung des Abwasserbewirtschaftungskonzeptes ein Konzept zur Entflechtung der Wasserströme entwickelt, dessen Ausführung im darauf folgenden Zeitraum angestrebt wird.

11. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Denkmalpflegerische Belange werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hom 260 – Peter-Hille-Straße – nicht berührt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler angetroffen werden, daher wird folgender Hinweis in den Plan aufgenommen:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale entdeckt werden. Bodeneingriffe sind alle Arten von Erdarbeiten, z. B. Abgrabungen, Ausschachtungen, Bohrungen, Ramm- und Spundarbeiten. Bodendenkmale können sein: Gegenstände und Bruchstücke von Gegenständen, Reste baulicher Anlagen, Hohlräume, Knochen und Knochensplitter, Veränderungen und Verfärbungen der natürlichen Bodenbe-

schaffenheit sowie Abdrücke tierischen oder pflanzlichen Lebens

Die Entdeckung von Bodendenkmalen oder von mutmaßlichen Hinweisen darauf ist der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Dortmund (Tel. 0231-5024292, Fax 0231-5026730) oder dem Amt für Bodendenkmalpflege in Olpe (Tel. 02761-93750, Fax 02761-2466) unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist gemäß §§15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist gemäß §16, Abs. 4 DSchG NW berechtigt, das entdeckte Denkmal zu bergen, auszuwerten und für die wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen.

12. Bergbauliche Einwirkungen

Das Plangebiet liegt über vier Bergwerksfeldern:

- „Gottessegen“ (Steinkohle)
- „Argus Beilehn II“ (Blei- und Schwefelerz)
- „Eisenach“ (Eisenstein)
- „Venus“ (Steinkohle)

Die Alte Haase Bergwerks Verwaltungs GmbH, Rheinlanddamm 24 in 44139 Dortmund ist Eigentümerin bzw. Rechtsnachfolgerin der Bergwerksfelder „Gottessegen“, „Argus Beilehn II“ und „Venus“. Letzte Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Eisenach“ war die altrechtliche Gewerkschaft Eisenach, welche aufgelöst ist und keinen Rechtsnachfolger hat.

Nach Auskunft des Landesoberbergamtes bei der Bezirksregierung Arnsberg ist im Rahmen der Bergwerksfelder „Argus Beilehn II“ und „Eisenach“ im Bereich unter dem Planungsgebiet kein Bergbau umgegangen. Dagegen hat das Bergwerk „Gottessegen“ (1963 stillgelegt) unter dem Planungsgebiet umfangreiche Gewinnung von Steinkohle im tiefen Bereich betrieben. Des weiteren ist innerhalb des Steinkohlelängenfeldes „Venus“ im Bereich unter dem Planungsgebiet in den Flözen Girondelle und Girondelle 2 oberflächennaher Bergbau vor dem Jahr 1900 geführt worden.

Da sich nicht ausschließen lässt, dass oberhalb des bekannten Abbaus auch widerrechtlicher Bergbau Dritter oder sog. „Uraltbergbau“ tagesnah umgegangen ist, der ggf. auch heute noch einwirkungsrelevant sein könnte, wird das gesamte Plangebiet gem. § 9 Abs. 5 BauGB gekennzeichnet. Darüber hinaus sind im Bebauungsplan die Projektionen der ausgehenden Flöze Girondelle und Girondelle 2 gesondert dargestellt, denn dies ist ein möglicher senkungs- und einsturzgefährdeter Bereich. Da das Baufenster westlich der Erschließungsstraße diesen Bereich tangiert, sind zum Baugehmigungsverfahren zusätzliche Untersuchungen zur Klärung der bergbaulichen Verhältnisse durch einen Sachverständigen erforderlich. Das Erfordernis der Untersuchung wird durch einen textlichen Hinweis im Bebauungsplan dokumentiert.

Im Planbereich befindet sich im weiteren folgende, im Auftrag des Bergamtes Recklinghausen untersuchteTagesöffnung:

Luftschacht in Flöz Girondelle, Bergwerk „Venus“

Lagekoordinaten: R= ^{26}01 568 m, H= ^{57}03 863 m

Der Schacht wurde im Zeitraum vom 11.9.2000 bis 27.9.2000 gesichert. Durch gutachterlich begleitete Einpressarbeiten wurde der „gebrochene Luftschacht in Flöz Girondelle“ im o. g. Zeitraum standsicher verfüllt.

Gemäß Gutachen der DMT (Abschlussbereicht über die ausgeführte Stabilisierung der Lockerungsfüllsäule einschließlich Stellungnahme zur Standsicherheit der Tagesoberfläche, Essen, 23.7.2001, S. 36) ... “ist nach ordnungsgemäßer Ausführung der Maßnahme die Standsicherheit der Tagesoberfläche im Bereich des „gebrochenen Luftschachtes Girondelle“ der ehemaligen Schachtanlage „Venus“ wieder hergestellt.

Somit braucht der Schachtschutzbereich aus Gründen der Standsicherheit nicht eingehalten zu werden, d. h. die Nutzung des Grundstücks ist hinsichtlich der Standsicherheit von Ingenieurbauwerken nicht an besondere Einschränkungen durch das Vorhandensein des Schachtes gebunden, solange die standfeste Verfüllung nicht abgegraben oder in ihrer Funktion gestört wird. Bei der Ausführung von Gründungen im Einwirkungsbereich des Schachtes ist das Last-Verformungsverhalten des Füllgutes zu überprüfen.“ Das vollständige Gutachten kann bei Bedarf bei der Planungsverwaltung eingesehen werden.

13. Übernahmeansprüche/Entschädigungsregelungen, sowie bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sind nicht erforderlich, da die Planung mit der Grundstückseigentümerin abgestimmt ist. Darüber hinaus hat sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag Teil A verpflichtet, die Kosten für die im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans festgesetzte Erschließungsanlage und der öffentlichen Grünflächen und Anpflanzungen zu übernehmen. Durch die geplanten Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden keine Entschädigungsansprüche nach §§ 39 ff BauGB ausgelöst.

14. Städtebauliche Zahlenwerte

Allgemeines Wohngebiet	0,86 ha
Verkehrsflächen	0,26 ha
Öffentliche Grünfläche	0,05 ha
Private Grünfläche – Hausgarten -	0,01 ha
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	0,30 ha
(davon Fläche zur Regelung des Wasserabflusses 0,27ha)	
Fläche zur Regelung des Wasserabflusses	0,33 ha
Flächen für die Rückhaltung von Regenwasser	0,09 ha
Größe des räumlichen Geltungsbereiches	**1,9 ha**
geplante Wohneinheiten	ca. 20 WE

15. **Kosten**

Für die Realisierung der Planung wurden Kosten (Grunderwerb, Gebäudeentschädigung, Abbruch, Straßenbau, Kanal und Oberflächenentwässerung) in Höhe von ca. 1.738.000 DM ermittelt.

Da die Planung durch einen Vorhabenträger realisiert werden soll und hierzu bis zum Satzungsbeschluss der Durchführungsvertrag Teil B mit dem Vorhabenträger geschlossen wird, entstehen der Stadt keine Kosten.

Dortmund, den 16.01.2002

Ostholt
Ltd. Städt. Verw.-Direktor

Anlage: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Büro Landschaft Planen & Bauen, Kamen, Juni 2001

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 07.03.2002 beschlossen, diese Begründung dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hom 260 – Peter-Hille-Straße nach § 9 Abs. 8 in Verbindung mit § 12 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141, BGBl. III/FNA 213-1) in der zur Zeit geltenden Fassung beizufügen.

Dortmund, den

Im Auftrage

Greve

Stadt Dortmund

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
zum Planvorhaben HOM 260
"Peter-Hille-Straße"

Entwurf

Stand: Juni 2001

Auftraggeber

Hellweger Bauträger GmbH & Co. KG
Gutenbergstraße 12
59174 Kamen
Tel.: (02307) 97220-0
Fax: (02307) 97220-30

Auftragnehmer

Landschaft Planen & Bauen
Lünener Straße 211/212
59174 Kamen
Tel.: (02307) 2405-92
Fax: (02307) 2405-91

Bearbeitung

Dipl.-Ing. Mandy Courtney

Inhaltsverzeichnis

1	**Planungsanlass und Zielsetzung**	**1**
2	**Rechtliche Grundlagen**	**2**
3	**Bestand**	**4**
3.1	Lage und Größe des Plangebietes	4
3.2	Übergeordnete Planungsvorgaben	6
3.3	Historische Entwicklung	7
3.4	Naturhaushalt	7
3.4.1	Naturraum, Geologie und Boden	7
3.4.2	Wasser	8
3.4.3	Klima und Lufthygiene	8
3.4.4	Ortsbild und Erholung	9
3.5	Biotope und Biotoppotentiale	10
3.5.1	Heutige Potenziell Natürliche Vegetation	10
3.5.2	Biotoptypen	10
3.5.3	Bioökologische Bewertung	15
4	**Leitbild und Landschaftspflegerische Zielvorstellungen**	**16**
5	**Konfliktanalyse**	**17**
5.2.1	Anlagebedingte Konflikte	18
5.2.2	Baubedingte Konflikte	20
5.2.3	Betriebsbedingte Konflikte	20
6	**Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sowie zum Ausgleich von Beeinträchtigungen**	**21**
7	**Eingriffs- und Ausgleichsbilanz gem. § 8a BauGB**	**23**
7.1	Eingriffsregelung gemäß § 8 BNatSchG - Biotopverluste (Biotop- u. Artenschutz / Klima / Lufthygiene / Ortsbild / Wohnen / Erholung)	23
7.2	Eingriffsregelung gemäß § 8 BNatSchG - Neuversiegelung (Boden/Wasser)	24
7.4	Kompensationsbedarf	24

8	**Eingriffssynopse**	**27**
9	**Gestaltungsgrundsätze und Maßnahmenkonzept zur Eingriffsregelung gemäß § 8a BNatSchG**	**29**
10	**Landschaftspflegerische Festsetzungen**	**30**
10.1	Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser § 9 (1) 14 BauGB	30
10.2	Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB	30
10.3	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25a BauGB	31
10.4	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25b BauGB	33
10.5	Nachrichtliche Übernahme § 9 (26) 6 BauGB	33
10.6	Hinweise	33
11	**Begründung der Festsetzungen**	**34**
11.1.	Zeichnerische Festsetzungen	34
11.2.	Textliche Festsetzungen	35
12	**Register**	**37**
12.1	Abbildungs- und Kartenverzeichnis	37
12.2	Tabellenverzeichnis	37
12.3	Literatur/Quellen	37

1 Planungsanlass und Zielsetzung

Der Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung und Wohnen Stadt Dortmund hat am 27.01.1999 den Beschluss gefasst, für das Plangebiet HOM 260 "Peter-Hille-Straße" das Satzungsverfahren für einen Vorhaben- und Erschließungsplan einzuleiten.

Für das Gelände einer ehemaligen Gärtnerei in Dortmund-Kirchhörde (Peter-Hille-Straße 13) soll planungsrechtliche Sicherheit für den Neubau von ca. 20 Einfamilienhäusern als Einzel- und Doppelhäuser in zweigeschossiger Bauweise geschaffen werden. Es ist angestrebt, eine Fläche von ca. 0,94 ha als Wohngebiet auszuweisen. Die Gesamtfläche des Plangebietes umfasst rd. 1,96 ha.

Das Plangebiet ist im Bestand durch die aufgelassenen Flächen der ehemaligen Gärtnerei mit hohem Versiegelungsgrad sowie einem Wohngebäude mit angrenzendem Ziergarten gekennzeichnet. Östlich an die Flächen der Gärtnerei grenzt ein von Ufergehölzen gesäumter tiefeingeschnittener Siepen mit einem am südlichen Rand durch Aufstau entstandenem Teich. In der nördlichen Spitze des Plangebietes befindet sich eine brachgefallene Kompostierungsfläche mit randlichem Obstbaumbestand.

Das Ziel des parallel zum Vorhaben- und Erschließungsplan aufzustellenden Landschaftspflegerischen Fachbeitrages ist es, im Rahmen der Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung den Eingriffstatbestand zu prüfen, den potenziellen Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt zu minimieren sowie Maßnahmen zur Kompensation zu entwickeln (§ 7 LGNRW). Neben der Kompensation von Beeinträchtigungen wird mittels landschaftspflegerischer Festsetzungen die gestalterische Einbindung des Wohngebietes gewährleistet.

Die inhaltliche Bearbeitung des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages erfolgt gemäß methodischer Vorgehensweise des Umweltamtes der Stadt Dortmund unter Anwendung der Methode zur ökologischen Bewertung der Biotopfunktion von Biotoptypen von Dankwart Ludwig mit Beiträgen von Holger Meinig (FROELICH + SPORBECK 1991).

2 Rechtliche Grundlagen

Die rechtliche Regelung der Bauleitplanung erfolgt im Baugesetzbuch (BauGB). Darüber hinaus zu berücksichtigen ist die Naturschutzgesetzgebung auf Bundes- und Länderebene (BNatSchG, LGNRW).

Aufgabe der Bauleitplanung ist einerseits die Vorbereitung bzw. Regelung der baulichen Nutzung, andererseits auf gleichberechtigter Ebene die der sonstigen Nutzung, wie beispielsweise die der Freiflächen (§ 1 Abs. 1 BauGB). Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist als verbindlicher Bauleitplan aus dem Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) zu entwickeln.

Die gesetzlichen Oberziele der Bauleitplanung (vgl. § 1 Abs. 5 BauGB) umfassen u.a. ausdrücklich die Berücksichtigung von Umweltbelangen sowie die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Im einzelnen sind dies:

- Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt;
- Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen.

Hinsichtlich landschaftsplanerischer Belange sind vor allem "die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen sowie das Klima" zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 Satz 7 BauGB). Darüber hinaus sind "die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes" und "die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung" zu beachten (§ 1 Abs. 5 Satz 5 BauGB). Mit Grund und Boden ist sparsam umzugehen (Bodenschutzklausel § 1 BauGB).

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Belange ist mit Integration des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages in den Bauleitplan und Satzungsbeschluss das Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 6 BauGB) zu beachten. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planungen sind darzulegen (§ 9 Abs. 8 BauGB).

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist ein eigenständiges rahmenrechtliches Gesetz, das die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege regelt, die es gemäß § 1 Abs. 5 Satz 7 BauGB zu berücksichtigen gilt.

Über die als eines der gesetzlichen Oberziele in der Bauleitplanung festgesetzte Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen (vgl. § 1 Abs. 5 BauGB) sind Ziele und Grundsätze (§§ 1 und 2) des BNatSchG inhaltlich in die Bauleitplanung einbezogen. Die Landesgesetze (hier LGNRW) enthalten Konkretisierungen hinsichtlich des Verhältnisses der Landschaftsplanung zur Bauleitplanung.

Zur Verwirklichung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind Landschaftspflegerische Fachbeiträge aufzustellen. Die inhaltlichen Anforderungen an diese stellt § 6 LGNRW.

Die Auswirkungen der vergangenen, gegenwärtigen und zukünftigen Raumnutzung sind zu berücksichtigen, die sich daraus ergebenden Konflikte zwischen Bestandsbeurteilung und den Entwicklungszielen sind einzuschätzen.

Gemäß § 8 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und § 4 LGNRW stellt das mit dem Bauleitplan verbundene Bauvorhaben einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der nach dem Verursacherprinzip vermieden, gemindert, ausgeglichen oder ersetzt werden muß (gem. §§ 4-7 LGNRW).

Mit Inkrafttreten des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes (WoBaulG) vom 1. Mai 1993 wurde das Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zur Bauleitplanung neu geregelt.

Gemäß § 8a BNatSchG waren nunmehr Eingriffe in Natur und Landschaft schon auf der Bebauungsplanebene durch Festsetzungen zur Vermeidung, Minderung sowie zur Kompensation abschließend zu behandeln.

Mit Wirkung zum 1. Januar 1998 wurde das Baugesetzbuch geändert. Mit der BauGB-Novelle 1998 wurden die Regelungen des BNatSchG in des BauGB übernommen, die Anwendbarkeit der Eingriffsregelung wurde konkretisiert und insbesondere die Realisierungsmöglichkeiten von Ausgleichsmaßnahmen wurden erweitert.

Bestandteil eines Landschaftspflegerischen Fachbeitrages ist es demnach, neben der planungsrechtlichen Vorbereitung von städtebaulichen Veränderungen, Festsetzungen nach § 9 BauGB für die Realisierung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sowie gestalterischer Grundsätze zu treffen.

Folgende aktuellen Vorschriften wurden der Bearbeitung des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages zugrundegelegt:

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zul. geänd. durch Gesetz vom 06.08.1993 (BGBl. I S. 1458);
- Gesetz zur Sicherung des Naturhaushaltes und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz Nordrheinwestfalen) vom 15.08.1994 (GV.NW. S. 710);
- Verordnung zur Durchführung des Landschaftsgesetzes vom 22.10.1986 (GV.NW. S. 683), zul. geänd. durch Verordnung vom 18.10 1994 (GV.NW. S. 934);
- Baugesetzbuch i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 S. 137);
- Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132, zul. geänd. durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479);
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 07.03.1995 (GV.NW. S. 218, ber. S. 982).

3 Bestand

3.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das eine grobe Dreiecksform einnehmende Plangebiet liegt am östlichen Rand des Ortsteiles Dortmund-Kirchhörde (Gemarkung Kirchhörde, Flur 4, Flurstücks-Nrn. 941, 249, 1067). Es wird im Westen durch die Peter-Hille-Straße und einen in der Verlängerung geführten gehölzgesäumten Fußweg, im Süden durch die Flurstücke Nrn. 251, 434 und einen parallel geführten Fußweg und im Osten durch die westliche Begrenzungslinie der Straße "Am Pastorenwäldchen"(Flurstks--Nr. 1435) und die an einen Grabenlauf grenzenden Flurstücke Nr. 1295-1299 und Nr. 1237 begrenzt.

Das Plangebiet ist überwiegend von Wohngebieten, geprägt durch Einzel- und Doppelhäuser, umgeben. Südlich grenzen Gemeinbedarfsflächen mit Gemeindehaus und Kindergarten an. Östlich und süd-östlich bestehen Wegeverbindungen zum "Pastorenwäldchen" und dem "Dortmunder Stadtforst".

Die Größe des Plangebietes beträgt 1,96 ha.

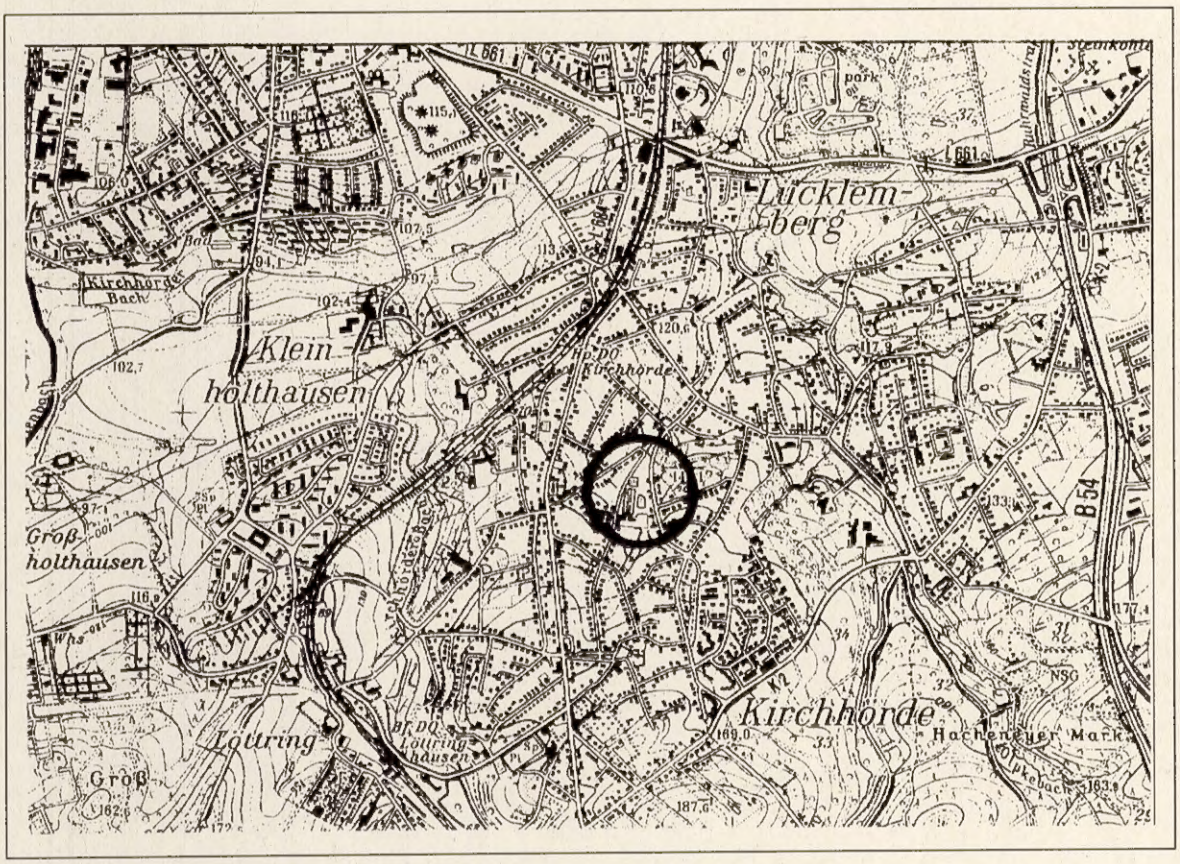


Abb. 1: *Lage des Plangebietes in der Stadt Dortmund*

Kartengrundlage: Topographische Karte - Normalausgabe - M 1 : 25.000
Blatt 4510 Witten B 1992, Akt. 1992, einz. Ergänzungen 1994

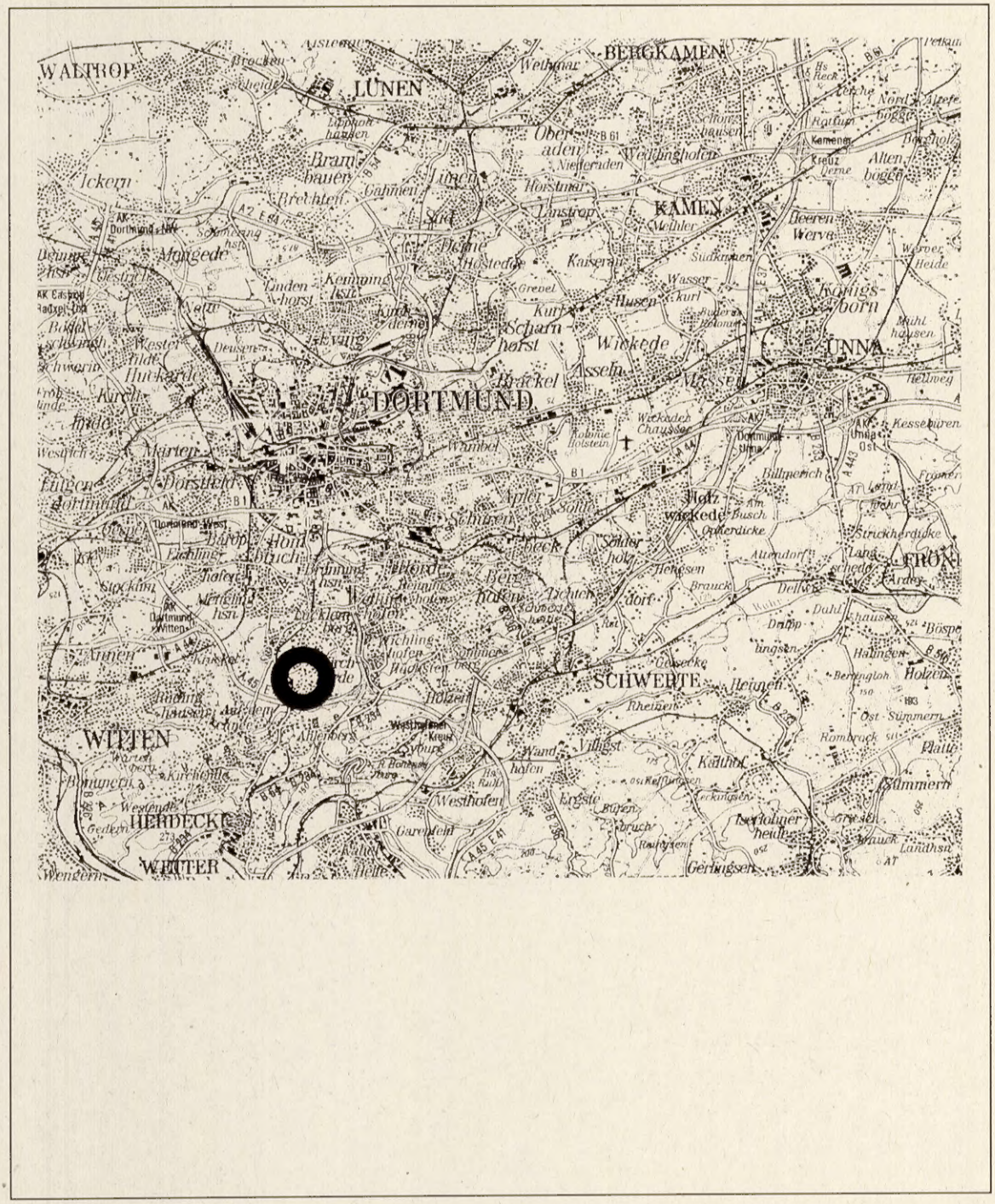


Abb. 2: *Lage des Plangebietes im Raum*

Kartengrundlage: Topographische Übersichtskarte M 1: 200.000
Blatt CC 4710 Münster, 4. Auflage 1993

3.2 Übergeordnete Planungsvorgaben

Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des Landschaftsplanes Dortmund-Süd in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.08.1994 (STADT DORTMUND 1997). Der Landschaftsplan Dortmund-Süd ist gemäß § 16 (2) LG Satzung der Stadt Dortmund. Er liegt derzeit als Entwurf der Satzung vor.

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie der Bauleit- und Fachplanung wurden entsprechend der gesetzlichen Vorgaben bei der Bearbeitung des Landschaftsplanes berücksichtigt. Im einzelnen sind folgende, für das Plangebiet relevante, planerische Vorgaben zu beachten:

- Landesentwicklungspläne, darunter insbesondere der Landesentwicklungsplan III "Umweltschutz durch Sicherung von natürlichen Lebensgrundlagen (Freiraum, Natur und Landschaft, Wald, Wasser, Erholung)", in der zur Zeit gültigen Fassung;
- Gebietentwicklungsplan Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Dortmund-Unna-Hamm, in der zur Zeit gültigen Fassung.
- Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund vom 27.06.1985, in der zur Zeit gültigen Fassung;
- Bebauungsplan HOM 205 "Am Pastorenwäldchen".

In der Entwicklungskarte zum Landschaftsplan ist das Plangebiet dem Entwicklungsraum $6._{39}$ zugeordnet. Entwicklungsziel ist demnach die "Temporäre Erhaltung der derzeitigen Landschaftsstruktur bis zur Realisierung von Bauflächen durch die Bauleitplanung". In der Festsetzungskarte ist der Verlauf des „Pastorenbaches" Flächenbestandteil des Landschaftsschutzgebietes Nr. 42 "Ardey-Wälder".

Insbesondere der am östlichen Plangebietsrand verlaufende temporäre Bachlauf mit seinen begleitenden Ufergehölzen ist in Anbindung an den Dortmunder Stadtforst hervorzuheben. So ist der Biotoptyp von hoher Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz Das gesamte Schutzgebiet umfasst 1.730,7 ha.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund ist das Plangebiet als Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt, er wird daher parallel zur Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes geändert. Die für eine Bebauung vorgesehene Fläche wird demnach als Wohnbaufläche dargestellt. Mit Aufstellungsbeschluss zum vorliegenden Planvorhaben wurde der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan HOM 205 aufgehoben, der den Geltungsbereich des Plangebietes bisher mit einbezog.

3.3 Historische Entwicklung

Das Plangebiet war bis ca. 1890 unbebaut. Ufergehölze und weidewirtschaftlich genutzte Wiesenflächen im Umfeld des Flinsbaches und seiner Nebenbäche kennzeichneten den Vegetationsbestand.

Ein Wohngebäude mit zugeordneter landwirtschaftlicher Nutzung prägte die Fläche bis 1935 als sie für den Aufbau einer Gärtnerei angepachtet wurde. Eine Zeit in der auch der verstärkte Siedlungsbau im unmittelbaren Umfeld der Gärtnerei begann.

Zum Bau von drei zusammenhängenden Gewächshauskomplexen sowie zur Verbesserung der Arbeitsbedingungen auf den Kulturflächen der Gärtnerei wurden die topographischen Gegebenheiten begradigt: der Oberboden wurde Richtung Osten bis zum Uferbereich des vorhandenen Bachlaufes aufgeschoben. (LICHTENBERG 1999, mndl. Mittlg.)

Die gärtnerische Nutzung der Flächen mit Gemüseanbau und Weideviehhaltung erfolgte bis 1990. Eine allmähliche Reduzierung des Gemüseanbaus führte zu einem Brachfallen der Kulturflächen und Gewächshäuser.

Heute beschränkt sich die Nutzung der Flächen auf das am westlichen Plangebietsrand gelegene Wohngebäude sowie die unmittelbar angrenzenden Gartenflächen.

3.4 Naturhaushalt

3.4.1 Naturraum, Geologie und Boden

Das Plangebiet ist naturräumlich dem unteren Nordhang des Ardeygebirges zuzuordnen, einem nordöstlich verlaufendem Höhenrücken mit einer mittleren Höhe von 130 m ü.NN, der Richtung Norden sanft gewellt im Süden jedoch mit 100-150 m hohen Steilwänden abfällt. Der Oberflächencharakter des Ardeygebirges wird durch den aus Ton- und Schluffsteinen bestehendem, flözführendem Abschnitt des Oberkarbons bestimmt, der durch 0,5-1,3 km breite morphologische Mulden unterbrochen wird.

Der geologische Untergrund im Ardeygebirge ist überwiegend durch Löß gekennzeichnet, der von mächtigem Geschiebelehm über Tonmergelgestein unterlagert ist. In Bachtälern finden sich Bachab- oder -umlagerungen aus Löß oder Lößlehm über Tonmergel. In den verwitterten Festgesteinen des Ardeygebirges bildeten sich Parabraunerden bzw. Parabraunerde-Gleye aus.

Im Plangebiet dominieren insgesamt schluffige bis feinsandige Lehme mit einem mittleren bis hohen Filter-, Puffer- und Transformationsvermögen für Nähr- und Schadstoffe. Die Böden im Bereich des Siepens sind grundwassergeprägt. Gemäß ökologischem Fachbeitrag zum Landschaftsplan Dortmund-Süd (STADT DORTMUND 1991) kommen hier potenziell Gley, zum Teil Pseudogley, stellenweise Nassgley oder schluffiger Lehm vor. Die Böden weisen einen hohen bis mittleren Nährstoffgehalt mit geringer Wasserdurchlässigkeit auf.

Die Bodenversiegelung im Plangebiet durch Wohngebäude, Gewächshäuser und Nebenanlagen beträgt rund 40 %. Unter den versiegelten Flächen werden natürliche Bodenfunktionen vollständig unterbunden.

Darüber hinaus ist aufgrund der Vornutzung für die Böden im Bereich der ehemaligen Gärtnerei eine Vorbelastung durch Überschüttung und Nährstoffeintrag zu konstatieren. Aufgrund dessen weisen die Böden im näheren Umfeld der Gärtnerei eine geringe Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen auf. Der Boden im Bereich des Siepens ist dagegen von hoher Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen durch Überbauung und Überschüttung.

3.4.2 Wasser

Die anstehenden Locker- und Festgesteine bilden in Wechsellagerung mit abdichtenden Gesteinen den obersten Grundwasserleiter. Der Grundwasserflurabstand ist laut ökologischem Fachbeitrag zum Landschaftsplan Dortmund-Süd (STADT DORTMUND 1991) vorwiegend hoch (> 2m). So wurde auch bei Rammkernbohrungen am nördlichen Plangebietsrand in rd. 3,0 m unter GOK kein Grund- bzw. Schichtenwasser angetroffen (PTM 1998).

Der obere Grundwasserleiter weist aufgrund der sehr gering durchlässigen Deckschicht eine geringe Verschmutzungsempfindlichkeit auf. Im Bereich des Siepens, wo der Grundwasserleiter potenziell in Kontakt mit Oberflächenwasser steht, besteht allerdings die Gefahr einer schnellen Ausbreitung von Einträgen. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Trinkwasserschutzzonen

Die Grundwasserfließrichtung verläuft in nord/nord-östlicher Richtung zum hydrologischen Einzugsgebiet der Emscher hin. Aufgrund der hydrogeologischen Gegebenheiten ist anzunehmen, dass der am östlichen Gebietsrand verlaufende temporär wasserführende Pastorenbach aus dem Ardeygebirge in die nördlich verlaufende Schondelle entwässert, die wiederum ein Nebenbach der Emscher ist. Der Abschnitt des Pastorenbaches im Plangebiet ist als naturnaher Bachsiepen mit steilen Böschungen erhalten. Der „Flinsbach" tangiert das westliche Plangebiet und ist im Bereich der Peter-Hille – Straße verrohrt. Die Verrohrung mündet am nördlichen Plangebiet zusammen mit dem Pastorenbach in einen Kanal, der an der Bozener Straße in den Mischkanal einleitet. Als weiteres Oberflächengewässer befindet sich ein wahrscheinlich in den 20er Jahren künstlich angelegter Teich am süd-östlichen Plangebietsrand, der durch eine Aufstauung mittels Dammschüttung im Siepenverlauf (ca. 4 m Breite) entstand. Der Teich diente als Gießwasserreservoir. Teich und Bachoberlauf sind durch eine Verrohrung verbunden, wobei der Teichabschlag in den Pastorenbach mündet.

Versiegelte Flächen unterbinden die Grundwasserneubildung bzw. schränken sie ein und beeinträchtigen daher Wasserhaushaltsfunktionen und sind mit rd. 40 % Flächenanteil vertreten. Hinsichtlich weiterer Vorbelastungen gilt das zum Boden genannte.

3.4.3 Klima und Lufthygiene

Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich vom mäßig feuchten Klima der Hellwegbörden zum niederschlagsreichen Niederbergisch-Märkischen Hügelland. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 9°C, bei ca. 80 Frosttagen im Jahr. Die mittlere Jahresniederschlagsmenge beträgt ca. 800-900 mm mit höchsten Niederschlagsmengen Juli und August.

Hinsichtlich lokalklimatischer Funktionen ist der Bereich, dem das Plangebiet zuzuordnen ist, laut Klimaanalyse der Stadt Dortmund als Villenklima anzusprechen.

Dieses ist durch einen geringen Einfluss der Bebauungsstruktur auf die Temperaturverhältnisse gekennzeichnet und weist hinsichtlich einer Nutzungsintensivierung gegenüber der Bestandssituation eine hohe Empfindlichkeit auf. Das Plangebiet weicht jedoch in seiner Bebauungsstruktur von der Typisierung des Umfeldes ab.

Nachteilig hinsichtlich klimatischer Funktionen wirkt sich insbesondere der hohe Anteil versiegelter Flächen auf dem Gelände der ehemaligen Gärtnerei aus. Durch verstärkte Aufheizung der bebauten Flächen am Tag und erhöhte Temperaturabgabe in der Nacht ist ein sogenannter Wärmeinseleffekt zu verzeichnen. In diesem Zusammenhang ist insbesondere dem am nördlichen wie auch östlichen Plangebietsrand vorkommendem Vegetationsbestand aufgrund der frischluftfördernden Wirkung ein hohe Bedeutung zuzuordnen. Klimatisch wirksame Gehölzflächen sorgen für einen besseren Temperaturausgleich zwischen Tag und Nacht. Ihr Bestand ist daher hinsichtlich lokalklimatischer Belange vorrangig zu sichern.

3.4.4 Ortsbild und Erholung

Nähert man sich vom Süden her dem Plangebiet, so vermittelt sich der Eindruck eines Siedlungsrandes. Wohnsiedlungsflächen hoher bis mittlerer Dichte mit baumbestandenen Gärten aus den 30er Jahren, jedoch auch Mehrfamilienhäuser der 60er/70er Jahre mit hohem Versiegelungsgrad der Freiflächen prägen dort die unmittelbare Umgebung des Plangebietes. Die Straßen sind schmal, so dass der wenige, verbleibende Raum kaum Möglichkeiten für Straßenbegrünung bietet.

Umso markanter zeigt sich der Baumbestand auf dem Grundstück der ehemaligen Gärtnerei, der das Wohnhaus und die Gewächshäuser der ehemaligen Gärtnerei weitgehend einbindet. Prägend sind dort vorrangig neben Obstbäumen und immergrünen Nadelbäumen, Pappelreihen, die in ihrem Verlauf die südliche Plangebietsgrenze kennzeichnen. Hier verläuft zudem ein Fußweg parallel zum südlich angrenzenden Kindergartengelände. Dieser ist, wie auch ein in der Verlängerung der Peter-Hille-Straße geführter Fußweg, Teil eines attraktiven Fußwegenetzes. Die Fußwege führen, nach Kreuzen der Straße "Am Pastorenwäldchen", zum Dortmunder Stadtforst, der von hoher Bedeutung für die stadtrandnahe Erholung ist.

Dort wo der westlich des Plangebietes verlaufende birkengesäumte Fußweg auf die Straße "Am Pastorenwäldchen trifft, kennzeichnen Weidengebüsch und Brennesselfluren einen Wechsel der Standortgegebenheiten. Die geomorphologische Besonderheit eines Siepens wird durch einen feuchten Graben und weidengesäumte Nassstellen im Siedlungsraum erfahrbar. Allerdings endet der Graben unvermittelt, da der Verlauf nach Norden hin unterirdisch verrohrt weiter geführt wird.

Lediglich ein nach Norden führender Rasenstreifen mit einer markanten Hainbuche lässt hier den ehemaligen Verlauf des Siepens erahnen. An dieser Stelle wird deutlich, dass der Vegetationsbestand des Plangebietes Bestandteil eines im Siedlungsraum gelegenen Grünzuges ist, der aufgrund des guten Wegenetzes mit Anbindung an den Dortmunder Stadtforst von übergeordneter Bedeutung ist.

Hinsichtlich der Schutzgüter Ortsbild und Erholung ist daher insbesondere der am östlichen Plangebietsrand gelegene Siepen mit seinem begleitendem Gehölzbestand sowie das vorhandene Wegnetz von hoher Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen.

Die Gewächshäuser der ehemaligen Gärtnerei sind zwar durch den Baumbestand von außen kaum wahrnehmbar, sind jedoch punktuell erkennbar und stellen aufgrund ihres hohen Verfallstadiums eine Beeinträchtigung des Ortsbildes dar.

Insbesondere randliche, aufgelassene Flächen der Gärtnerei werden zudem durch Kinderspiel genutzt und bilden somit im Rahmen der Erholungsnutzung eine Gefahr für die Öffentlichkeit.

3.5 Biotope und Biotoppotentiale

3.5.1 Heutige Potenziell Natürliche Vegetation

Auf den basenarmen Braunerden des Plangebietes, im Übergang vom mäßig feuchten Klima der Hellwegbörden zum niederschlagsreichen Niederbergisch-Märkischen Hügelland, bilden artenarme Hainsimsen-Buchenwälder (Luzolo-Fagetum) die heutige, potenziell natürliche Vegetation (STADT DORTMUND 1991). Im Bachlauf des Siepens wird sie durch den Bach-Erlen-Eschenwald (Carici remotae-Fraxinetum) gebildet.

3.5.2 Biotoptypen

Die Kartierung des Vegetationsbestandes erfolgte im Juni 1998 (vgl. auch Bestandskarte im Anhang). Neben der Geländebegehung, wurde zur Bewertung des Bestandes die Stadtbiotopkartierung Dortmund (STADT DORTMUND 1992) hinzugezogen. Die in dieser Arbeit enthaltenden pflanzensoziologisch vertiefenden Informationen wurden nachfolgend nicht noch einmal aufgeführt, hier wird auf die zitierte Arbeit verwiesen.

Der größte Teil des Plangebietes wird von Gebäuden und Nutzflächen der ehemaligen Gärtnerei eingenommen. Durch ein Wohngebäude sowie Gewächshausanlagen und Nebenflächen sind rund 40 % des Plangebietes versiegelt. Das unmittelbare Umfeld der Gebäude ist durch Gartennutzung mit geringem Baumbestand gekennzeichnet (rd. 20 % Gemüsebeete, Zierrasen und Ziergehölze). Am nördlichen Gebietsrand schließt unmittelbar an die Gewächshausanlagen eine aufgelassene Kulturfläche an (rd. 10 % Gartenbrache), die von einzelnen Obstbäumen umgeben ist. Das Grundstück der ehemaligen Gärtnerei wird am westlichen Rand durch eine Baumhecke mit überwiegend standortfremden Arten sowie eine lückige Birkenreihe begrenzt. Am östlichen Grundstücksrand verläuft ein tiefeingeschnittenes temporäres Fließgewässer mit standorttypischen, grabenbegleitenden Gehölzen, die auch einen in der süd-östlichen Ecke gelegenen Teich umgrenzen. Hinsichtlich des Vegetationsbestandes ist insgesamt von einer Vorbelastung durch Überdüngung im Rahmen der ehemaligen Gärtnereinutzung auszugehen.

Der Biotoptypenbestand ist im beiliegenden Bestandsplan und in der Tabelle I. (siehe Kapitel 7) in seiner ökologischen Wertigkeit und der jeweiligen Flächenausdehnung dargestellt. Die Biotopbewertung erfolgte gemäß Methode zur ökologischen Bewertung der Biotopfunktion von Biotoptypen von Dankwart Ludwig mit Beiträgen von Holger Meinig (FROELICH + SPORBECK 1991).

Besonderheiten und Abweichungen der im Plangebiet anzutreffenden Biotoptypen gegenüber der allgemeinen Beschreibung sind in der Biotoptypenbeschreibung benannt.

Bezogen auf einen maximal erreichbaren Gesamtwert von 35 Punkten liegen rund 60 % der Biotoptypen im Plangebiet im unteren Drittel der Werteskala, die verbleibenden 40 % sind dem mittleren Bereich der Werteskala zuzuordnen.

Die Beschreibung der Vegetations- und Nutzungsstrukturen erfolgt nach den Kriterien Natürlichkeit, Wiederherstellbarkeit, Gefährdungsgrad, Maturität (Reifegrad), Struktur- und Artenvielfalt sowie Häufigkeit.

Für die Kartendarstellung wurden Gesamtpunktwerte kategorisiert: ein dreistufiges Bewertungsverfahren mit den Einheiten h o c h (Punktwert 20 bis 30), m i t t e l (Punktwert 10 bis 19) und g e r i n g (Punktwert 0 bis 9) vereinfacht die Lesbarkeit der Bestandskarte.

Nachfolgend werden die Biotoptypen im einzelnen beschrieben:

FV 3 temporäres Fließgewässer
BD 53 standorttypische Baumhecke mit starkem Baumholz/Ufergehölz

Parallel der östlichen Plangebietsgrenze verläuft ein tief eingeschnittener Graben mit einem gehölzgesäumten kleinen Bach, der die geomorphologische Besonderheit eines Siepens in der Landschaft kennzeichnet.

Der Bach wird vermutlich durch südlich gelegene Quellen und oberflächennahen Zufluss gespeist (STADT DORTMUND/TIEFBAUAMT, mndl. Mitteilg.). Der Graben weist eine durchschnittliche Breite von 7,0 m auf, wobei der Bachlauf lediglich eine Breite von ca. 0,50 bis 1,00 m einnimmt und zeitweise - nach Auskunft von Anrainern - bei extrem geringen Niederschlägen – trocken fällt.

Dichte, durch die Große Brennessel (*Urtica dioica*) dominierte Hochstaudenfluren kennzeichnen den Verlauf des Grabens und weisen auf eine hohe Nitrat-Anreicherung hin. Zurückzuführen ist dies unter anderem auf die jahrzehntelange angrenzende Nutzung der Gärtnerei und die damit verbundenen Stoffausträge. Zudem findet sich ein hoher Totholzanteil, der auf zwei 1998 gefällte und überwiegend vor Ort belassene Säulenpappeln zurückzuführen ist.

Der Baumbestand weist ein Alter von bis zu ca. 150 Jahren mit StU bis zu rd. 2,50 m auf. Auf den Grabenböschungen wachsen markante Hainbuchen (*Carpinus betulus*), Stiel-Eichen (*Quercus robur*), Buchen (*Fagus sylvatica*), Sand-Birken (*Betula pendula*) und Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*). Feuchtere Standorte sind durch Weiden (Salix spec.) und Gewöhnliche Esche (*Fraxinus excelsior*) gekennzeichnet.

In der Strauchschicht überwiegt neben Weiden-Aufwuchs (*Salix spec., S. caprea*), Roter Wald-Johannisbeere (*Ribes rubrum*), dem Gemeinen Efeu (*Hedera helix*) und dem der Eingriffligen Weißdorn (*Crataegus monogyna*) der Schwarze Holunder (*Sambucus niger*), der vom Grabenrand her zunehmend durch die Brombeere (*Rubus fruticosus*) verdrängt wird.

Bestimmende Arten der Krautschicht sind neben der Großen Brennessel (*Urtica dioica*) typische Arten der Ufer-Hochstaudenfluren und Bach-Röhrichte (*Glyceria fluitans, Iris pseudacorus, Carex remota, Carex pendula, Galium palustre*).

In der Bestandsaufnahme der Fläche 1992 durch die Stadt Dortmund wurde vereinzelt die im Dortmunder Raum zerstreut vorkommende Orchidee Violette Sitter (*Epipactis helleborine*) nachgewiesen (vgl. auch .STADT DORTMUND 1990).

Die Biotoptypen sind aufgrund ihrer Lage im besiedelten Raum und der Verbauung des Quell- und Mündungsbereiches in ihrer Wertigkeit beeinträchtigt. Auch führen Verbau und Stoffeinträge zu einer mäßig hohen Struktur- und Artenvielfalt. Fortgeschrittener Gehölzbestand, Naturnähe und der Verbund mit angrenzenden Waldflächen bieten im besiedelten Raum dennoch einen wichtigen Rückzugsraum für Pflanzen und Tiere.

Bewertung FV 3: mittlere ökologische Wertigkeit
Bewertung BD 53: hohe ökologische Wertigkeit

FD 3 ständig wasserführendes, stehendes Kleingewässer, eutroph

An süd-östlich Rand des Plangebietes liegt ein ca. 25x40 m großer Teich. Dieser entstand wahrscheinlich in den 1920er Jahren durch Aufschüttung eines ca. 7 m breiten Erdwalles der den Siepen durchschnitt und somit einen Aufstau bewirkte. Ein südlich an den Teich grenzendes verbleibendes Teilstück des Siepens wurde bei Anlage der Gärtnerei ca. 1935 überschüttet. Die Wasserzufuhr des Teiches wird im Rahmen des Planvorhabens geprüft. Überschüssiges Wasser mündet über einen Rohrdurchlass im Erdwall in den Grabenlauf. Es ist anzunehmen, dass der Teich zumindest des Tiefe des angrenzenden Grabens mit ca. 5 m aufweist.

Der Gehölzsaum des Gewässers entspricht weitgehend dem unter Biotoptyp BD 53 beschriebenem. Am östlichen Uferrand bestimmt ein Weiden-/Holundergebüsch (*Salix i.A., Sambucus nigra*) den Böschungsbewuchs, während das westliche Ufer stärker durch die angrenzende Gartennutzung und trockeneren Standortverhältnisse geprägt ist (*Quercus robur, Betula pendula, Crataegus monogyna, Prunus avium*). Trotz anthropogenen Ursprungs weist der Teich aufgrund der schwer zugänglichen Lage im Siepen und seiner Gehölzeinbindung eine hohe Naturnähe auf. Die künstliche Anlage des Teiches bedingt jedoch eine mäßig gute Ausgleichbarkeit der räumlichen und zeitlichen Wiederherstellbarkeit.

Bewertung: mittlere ökologische Wertigkeit

BD 52 standorttypische Baumhecke mit mittlerem Baumholz

Rund 0,1 ha Fläche werden in mehreren Teilflächen im Plangebietes von standorttypischen Baumhecken mit mittlerem Baumholz eingenommen, die die südlichen und süd-westlichen Plangebietsgrenzen kennzeichnen.

Neben der Kanadischen Pappel (*Populus x candensis*) treten in unterschiedlicher Konzentration in der Baum- und Strauchschicht Sand-Birke (*Betula pendula*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Traubenkirsche (*Prunus padus*), und Sal-Weide (*Salix caprea*) auf. Die Hasel (*Corylus avellana*) bildet punktuell dichtes Unterholz sowie einen Reinbestand im Übergang zu Gehölzen der Niederung (*Salix i.A., Alnus glutinosa*) am nördlichen Gebietsrand.

Dort wo in der Krautschicht der Gemeine Frauenfarn (*Athyrium filix-femina*) dominiert, ist die Artenvielfalt insgesamt gering.

Die Struktur- und Artenvielfalt erhöht sich am westlichen Gebietsrand. So finden sich dort am Wegesrand zunehmend Arten der Halbschatten-Krautsäume in der Krautschicht (*Urtica dioica, Dactylis glomerata, Arrhenaterum elatius, Galium aparine*).

Bewertung: mittlere ökologische Wertigkeit

BD 82 standortfremde Baumreihe mit mittlerem Baumholz

Ebenfalls am westlichen Plangebietsrand kennzeichnet eine 12-14 m hohe Fichtenreihe (*Picea abies*) den Grenzverlauf

Der Strukturreichtum ist lediglich durch Naturverjüngung mit überwiegend Hain-Buche (*Carpinus betulus*) und Sand-Birke (*Betula pendula*) an lichten Stellen erhöht. Der Bestand ist insgesamt wenig strukturiert und artenarm und liegt mit 13 Gesamtwertpunkten in der unteren Kategorie der mittleren Wertigkeit.

Bewertung: mittlere ökologische Wertigkeit

BF 32 standorttypische Baumreihe mit mittlerem Baumholz/lückig

Auf der Böschung, die die Zufahrt des Wohngebäudes der Gärtnerei sowie den parallel verlaufenden Fußweg trennt, wurde eine Birkenreihe (*Betula pendula*) angepflanzt. Die Birken erreichen Stammumfänge zwischen rd. 0.80 m und 2.00 m. Einige Ausfälle führten zu einer Lückigkeit des Bestandes, wo zunehmend Naturverjüngung mit Hain-Buche (*Carpinus betulus*), Stiel-Eiche (Quercus robur), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus)* und Fichten (*Picea abies*) in Erscheinung tritt und eine Krautschicht weitgehend unterdrückt.

Bewertung: mittlere ökologische Wertigkeit

EA 1 Glatthaferwiese

Glatthaferwiesen kommen in zwei Teilflächen am östlichen Rand des Plangebietes vor. Die Flächen werden regelmäßig gemäht. Bestimmende Gräser sind neben dem Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*) typische Arten des Futter- und Weidegrases wie der Ausdauernde Lolch (*Lolium perenne*), das Wiesen-Knäuelgras (*Dactylis glomerata*) und der Wiesen-Schwingel (*Festuca pratensis*). Weitere typische Begleiter sind z.B. die Krause Distel (*Carduus crispus*), der Kriechende Hahnenfuß (*Ranunculus repens*), die Wiesen-Platterbse (*Lathyrus pratensis*) und die Gras-Sternmiere (*Stellaria graminea*). Als Feuchtezeiger weisen Sumpf-Hornklee (*Lotus uliginosus*) und Wiesen-Bärenklau (*Heracleum spondylium*) auf die Nähe zum Gewässer, letzterer ist zudem typisch für nährstoffreiche Standorte. Als markanter Einzelbaum in der nord-östlichen Einzelfläche ist eine Einblatt-Esche (*Fraxinus exelsior var. diversifolius,* StU 1.30 m) hervorzuheben.

Grünlandflächen sind insbesondere in räumlicher Nähe zu wassergeprägten Biotoptypen von hoher Bedeutung als Nahrungshabitat von Offenlandarten.

Die Flächen sind jedoch insgesamt gering in ihrer Ausdehnung und durch die Lage im Siedlungsraum geprägt.

Bewertung: mittlere ökologische Wertigkeit

HJ 5 Garten mit geringem Gehölzbestand

Das unmittelbare Umfeld des Wohngebäudes sowie der Gewächshausanlagen ist durch einen Ziergarten gekennzeichnet. Mit einem Flächenanteil von rd. 80% bestimmen Rasenflächen den Charakter des Gartens. Überwiegend nicht heimische Gehölzarten kennzeichnen Grenzen und unterschiedliche Nutzungen wie den Gemüsegarten am südwestlichen Gebietsrand.

Bewertung: geringe ökologische Wertigkeit

HW 81 Gartenbrache mit geringem Gehölzbestand

Am nördlichen Gebietsrand entwickelte sich auf einer Fläche von 0,17 ha eine Gartenbrache. Der aufgegebene Garten wurde vormals für die Anlage von Kompostmieten genutzt und ist durch dichte nitrophile Ruderalfluren mit Dominanzaufkommen der Großen Brennessel (*Urtica dioica*), dem Gewöhnlichen Beifuß (*Artemisia vulgaris*) und durch vordringende Brombeeren (*Rubus fruticosus*) gekennzeichnet.

Als weitere typische Begleiter der ausdauernden Stickstoff-Krautfluren finden sich neben Aufgeblasenem Leimkraut (*Silene vulgaris*), Acker-Hahnenfuß (*Ranunculus arvensis*), Acker-Hundskamille (*Anthemis arvensis*), Rainfarn (*Chrysanthemum vulgare*) und zahlreiche Disteln (*Carduus i.A.*). Randlich sind einzelne abgängige Obstbäume sowie Haseln (*Corylus avellana*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*) und Hainbuche (*Carpinus betulus*) vertreten.

Bewertung: mittlere ökologische Wertigkeit

HM 51 öffentliche Grünfläche/Rasenrabatte

Parallel der Straße "Am Pastorenwäldchen" verläuft eine 4-5 m breite öffentliche Grünfläche. Die Fläche ist mit Rasen angesät und wird regelmäßig gemäht.

Bewertung: geringe ökologische Wertigkeit

HN 4 industriell-gewerbliche Bebauung/Wohngebäude/Nebenflächen (versiegelt)

Der größte Anteil des Plangebietes wird mit rd. 40% Flächenanteil durch die Gebäude und Nebenanlagen der ehemaligen Gärtnerei eingenommen. Neben dem Wohngebäude bestimmen drei zusammenhängende Gewächshauskomplexe mit Zufahrten und Rangierflächen den Versiegelungsgrad.

Bewertung: geringe ökologische Wertigkeit

3.5.3 Bioökologische Bewertung

Das Plangebiet wurde im bioökologischen Grundlagen- und Bewertungskatalog für die Stadt Dortmund (1990) dem Bebauungsraum N/N.1 "Wohnbereich Hombruch/ Kirchhörde" zugeordnet.

Der bioökologische Gesamtwert des Wohnbereiches Hombruch/ Kirchhörde erreicht 13 Gesamtpunkte und liegt damit im unteren Drittel der Bewertungsskala. Hierbei wurden als Bewertungskriterien die Bedeutung des Gebietes für seltene Pflanzenarten, Amphibien und Reptilien, Brutvögel und Kleinsäuger berücksichtigt.

Avifaunistisch wird das Gebiet als Raum mit "fast ausschließlich weit verbreiteten, häufigen Arten gekennzeichnet".

Als wertbildende Kriterien sind im Plangebiet der Siepenbereich sowie Brachflächen hervorzuheben. Die extensiven Flächen erhöhen die Strukturvielfalt und tragen potenziell zu einer Erhöhung der Artenzahl sowie des Artenwertes bei.

Dem Plangebiet kommt insbesondere im Zusammenhang mit dem süd-östlich gelegenen Dortmunder Stadtforst eine hohe Bedeutung zu.

4 Leitbild und Landschaftspflegerische Zielvorstellungen

Grundsatz des landschaftspflegerischen Leitbildes für das Plangebiet ist es unter Berücksichtigung der Bestandssituation ein Optimum an Umweltqualität in einem zukünftigen Wohngebiet zu entwickeln.

Neben dem schonenden Umgang mit den natürlichen Ressourcen bei der Erschließung und Bebauung von Grundstücken, stehen die Minderung von potenziellen Beeinträchtigungen, die mit einer zukünftigen Nutzung einhergehen, im Vordergrund. Wesentlich zu berücksichtigen ist hierbei eine Reduzierung der Vollversiegelung von Böden auf das notwendige Mindestmaß unter Ausnutzung vorhandener versiegelter Flächen, bodenschonendes Bauen sowie die Versickerung und somit Rückführung anfallender Niederschläge ins Grundwasser. Eine hohe Bedeutung ist darüber hinaus dem Erhalt sowie der Neuanpflanzung von Gehölzen beizumessen.

Nachfolgend beschrieben ist das aus landschaftsplanerischer Sicht angestrebte zukünftige Bild des Plangebietes. Im übergeordneten Grünzug und geplantem Landschaftsschutzgebiet Nr. 42 "Ardey Wälder" gelegen, nimmt der Rückbau ehemals intensiv genutzter Flächen sowie die Entwicklung der Freiflächen im Plangebiet ein besonderen Stellenwert ein.

Zum Schutz von Arten und Lebensgemeinschaften wird der Bestand an bedeutsamen Strukturen erhalten und erweitert.

Baugrundstücke gefasst und gekennzeichnet durch Schnitthecken und markante Bäume sowie zu erhaltende naturnahe Flächen im Bereich des Siepens kennzeichnen den Gesamtcharakter des Plangebietes. Die der Haupterschließung des Plangebietes dienenden Verkehrsflächen sind durch Baumreihen räumlich gefasst.

Dem Leitbild entsprechend sind vorrangig folgende Entwicklungsziele zu verfolgen:

- vorrangige Ausweisung von bebaubaren Flächen auf bereits versiegelten und vorbelasteten Flächen;
- Sicherung und Erweiterung klimatisch wirksamer Vegetationsflächen;
- Grundstücksgliederung durch Heckeneinfassung;
- Fassung und Kennzeichnung von Straßenräumen durch straßenbegleitende Baumreihen.

5 Konfliktanalyse

Mit Umsetzung des Planvorhabens werden Gestalt und Nutzung von Biotopflächen sowie die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes verändert.

Damit liegt nach § 4 LGNRW ein Eingriff in Natur und Landschaft vor, der die Funktionsfähigkeit von Naturhaushalt und Landschaftsbild nicht mehr als unvermeidbar beeinträchtigen darf.

Folgende Vermeidungs- und Minderungsmöglichkeiten wurden im Rahmen der Vorentwurfsplanung bereits berücksichtigt:

- Weitgehende Ausweisung von bebaubaren Grundstücken auf ehemals intensiv genutzten und versiegelten Flächen der aufgegebenen Gärtnerei;
- Festsetzung einer Grundflächenzahl unter der gemäß BauGB zulässigen;
- Ausweisung von Baufeldern unter Berücksichtigung und weitgehendem Erhalt des Gehölzbestandes.

Alle verbleibenden Konflikte bzw. ermittelten Beeinträchtigungen sind hinsichtlich ihrer Vermeidung und Minderung zu überprüfen. Der Verursacher eines Eingriffes ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu kompensieren. In der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz ist der Bestands- und Planungswert gegenüberzustellen, verbleibende Defizite sind aufzuzeigen.

Eingriffe im Sinne des § 4 LGNRW sind nach Art, Umfang und Lage, im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zusätzlich untergliedert nach bau-, anlage- und betriebsbedingten, ggf. rückbaubedingten Beeinträchtigungen darzustellen.

Aufgrund der geplanten Bebauung im Bereich schon vorhandener Gebäude, werden überwiegend bereits versiegelte Flächen sowie anthropogen geprägte Biotoptypen in Anspruch genommen (Gärten und Gartenbrache der ehemaligen Gärtnerei).

In der Summe handelt es sich bei dem Plangebiet um einen vorbelasteten Raum. Aus landschaftsplanerischer Sicht weisen insbesondere der an das Planvorhaben angrenzende Siepen mit seinen fortgeschrittenen Gehölzbeständen einen hohen Grad an Entwicklungspotentialen auf. Der Schwerpunkt grünordnerischer Maßnahmen liegt daher auf dem Erhalt, einer ökologischen Aufwertung und Arrondierung des Bestandes sowie der gestalterischen Einbindung des Bauvorhabens.

Die dargestellte Eingriffsintensität ergibt sich aus der Bestandsfunktion in Überlagerung mit auftretenden Konflikten. Betrachtet wird hier die im direkten Bezug zur Eingriffsfläche auftretende Beeinträchtigung.

Im folgenden werden anlagebedingt auftretende Konflikte schutzgutbezogen beschrieben. Aufgrund der höheren Gewichtung anlagebedingter im Zuge der baulichen Verdichtung real auftretender Beeinträchtigungen sind diese den bau- und betriebsbedingten textlich vorangestellt.

Baubedingte Konflikte, die vielfach nur potenziell auftreten und weitgehend vermeid- und minderbar sind sowie betriebsbedingte Beeinträchtigungen durch die Nutzung des Plangebietes als Wohngebiet, sind in ihren gesamten Auswirkungen gebündelt unter Punkt 5.2.2 beschrieben. Der Bezug zu betroffenen Schutzgütern ist der Eingriffssynopse (Pkt. 8) zu entnehmen.

Die den Konflikten nachgestellten Kennziffern **(K1-K5)** dienen der Orientierung innerhalb der Eingriffssynopse und sind in ihrer numerischen Reihenfolge nach bau-, anlage- und betriebsbedingten Konflikten geordnet. Da Konflikte auftreten, die auf mehrere Schutzgüter gleichzeitig wirken, ist diesen die gleiche Konfliktnummer zugeordnet worden.

Der Bezug zu den betroffenen Schutzgütern wird über die Kennzeichnung der Konfliktreihen mit Buchstabenkennungen verdeutlicht (**Bo/Wa** Boden- und Wasserhaushalt, **Kli/Lu** Klima und Lufthygiene, **OB/W/E** Ortsbild/Wohnen/Erholung, **Bio** Biotop- und Artenschutz).

5.2.1 Anlagebedingte Konflikte

Bei Realisierung des Planvorhabens werden durch Gebäude und Nebenanlagen sowie Erschließung Flächen in Anspruch genommen, die nur geringfügig Vegetationsbestände aufweisen. Durch die Umwandlung geringwertiger Biotoptypen und intensiv versiegelter Flächen in Wohngebietsflächen ist insgesamt eine Abnahme des Versiegelungsgrades und Zunahme der Strukturvielfalt zu verzeichnen.

Boden- und Wasserhaushalt

Potenzielle Beeinträchtigungen des Boden- und Wasserhaushaltes durch das Planvorhaben sind aus gutachterlicher Sicht nicht zu erwarten. **Bo/Wa K 4**

Bei Realisierung des Planvorhabens verbleiben in der Summe rd. 7.400 qm versiegelte und befestigte Flächen. Wohngebäude und Nebenanlagen haben gemäß zulässiger Bebauung daran einen Anteil von rund 5.000 qm. Zusätzlich werden rd. 2.400 qm Flächen für öffentliche Wege und die Erschließung des Gebietes festgesetzt.

In der Summe ist somit eine Abnahme der potenziellen Vollversiegelung durch Gebäude um 1.300 qm zu verzeichnen. Für die Erschließung des Gebietes ist eine Zunahme um 1.200 qm zu verzeichnen. In der Gesamtgegenüberstellung ist somit eine Abnahme der Versiegelung um rund 100 qm potenziell zu erwarten.

Eine Beeinträchtigung des Boden- und Wasserhaushaltes durch Gehölzverluste kann aufgrund der nur im geringen Umfang notwendigen Rodungsarbeiten ausgeschlossen werden.

Für den Boden- und Wasserhaushalt sind daher keine nachhaltigen und erheblichen Beeinträchtigungen zu verzeichnen.

Klima und Lufthygiene

Kli/Lu
K 4

Das Plangebiet ist im Bestand durch ein erhebliches Gebäudevolumen mit entsprechender Absorption der einfallenden Sonnenstrahlung, gebäudeeigener, anthropogener Wärmeproduktion sowie nachfolgend hoher Wärmeabstrahlung der oben genannten Wärmemengen gekennzeichnet.

Mit dem Planvorhaben ist insgesamt eine Abnahme des Gebäudevolumens, ein geringfügiger punktueller Vegetationsverlust sowie eine Abnahme der Versiegelung zu verzeichnen. Unter Berücksichtigung von Minderungsmaßnahmen kann bei Realisierung des Planvorhabens eine nachhaltige Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima und Lufthygiene ausgeschlossen werden.

Ortsbild/Wohnumfeld und Erholung

OB/W/E
K 4

Der für das Ortsbild bedeutsame Siepen mit seinem begleitendem Gehölzbestand sowie das vorhandene Wegnetz werden erhalten. Durch das Planvorhaben werden keine Strukturen in Anspruch genommen, die eine nachhaltige Beeinträchtigung hinsichtlich der Schutzgüter Ortsbild und Erholung verursachen könnten.

Aufgrund des hohen Verfallstadiums der Gärtnerei-Gewächshäuser ist eine derzeitige Beeinträchtigung der Schutzgüter zu verzeichnen, der mit dem Bauvorhaben entgegengewirkt wird.

Biotop- und Artenschutz

Bio
K 4

Potenzielle Beeinträchtigungen der Pflanzen- und Tierwelt sowie der für den Biotop- und Artenschutz wertvollen Flächen durch das Planungsvorhaben sind auf Vegetationsverluste zurückzuführen. Bei der Realisierung des Planvorhabens werden auf den als Wohngebiet festgesetzten Flächen sowie im Rahmen der Erschließung punktuell Biotoptypen beeinträchtigt. Im Eingangsbereich des Plangebietes ist eine rund 20 m lange Fichtenreihe gefährdet (BD 82: standortfremde Baumhecke mit mittlerem Baumholz), ebenfalls im Eingangsbereich werden rund 100 qm Gehölze des Biotoptyps BD 52 (standorttypische Baumhecke) durch die Anlage von Stellplätzen in Anspruch genommen. Es handelt sich um Bestände von mittlerer ökologische Wertigkeit. Es sind keine Einzelgehölze in ihrem Bestand gefährdet.

Darüber hinaus wird eine 1700 qm große Gartenbrache mit geringem Gehölzbestand umgenutzt zu Wohngebietesflächen sowie naturnah gestalteten Sickerflächen.

Mit dem Verlust der Vegetationsbestände gehen Rückzugsräume für die Pflanzen- und Tierwelt verloren. Insgesamt ist jedoch keine Verschiebung des Artenspektrums zu erwarten.

5.2.2 Baubedingte Konflikte

Potenzielle Beeinträchtigungen der Schutzgüter durch bau- und betriebsbedingte Konflikte treten in einer zeitlich nicht absehbaren sowie in einer zueinander versetzten Abfolge auf und sind auf folgende Konflikte zurückzuführen:

Baubedingte Beeinträchtigungen werden durch Abgasemissionen von Baumaschinen und -fahrzeugen sowie durch potenzielle Einträge von Treibstoff und Öl in offene Böden verursacht. Eine besondere Gefährdung geht von möglichen Leckagen an den in Betrieb befindlichen Maschinen und Lagerbehältern aus. **K 1**

Neben der auftretenden Verunreinigung des Oberbodens besteht die Gefahr der Auswaschung in Oberflächengewässer.

Durch den Baustellenverkehr und den Einsatz von Baumaschinen wird eine erhöhte Schadstoffbelastung der Luft durch Kfz-Abgase verursacht. Zusätzlich ist mit einer erhöhten Staubentwicklung durch den Einsatz von Fahrzeugen auf unversiegelten Böden zu rechnen. Die Beeinträchtigungen treten bei Realisierung von Bauvorhaben, insbesondere durch Zulieferverkehr, zeitversetzt im gesamten Plangebiet auf und sind nicht verortbar.

Stoßweise auftretende Lärmspitzen, z.B. durch den Einsatz schwerer Baugeräte beunruhigen wildlebende Tiere. Stressreaktionen umfassen einen Anstieg der Fluchtbewegungen sowie verändertes Aufzucht- und Nahrungssuchverhalten.

Der Einsatz schwerer Baumaschinen und -fahrzeuge sowie eine temporäre Oberbodenlagerung und Baustelleneinrichtung verursachen die Verdichtung und Störung des gewachsenen Bodens. Der Konflikt trifft die im Plangebiet vorbelasteten Böden. Die betroffene Fläche ist nicht quantifizierbar. **K 2**

Durch Baustellenverkehr und die Einrichtung von Lager- und Stellplätzen besteht die Gefahr der Schädigung oder Vernichtung von aus der Sicht des Biotop- und Artenschutzes bedeutsamen Lebensräumen und Einzelbäumen. **K 3**

5.2.3 Betriebsbedingte Konflikte

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen werden durch Lichtemissionen von Straßen- und Gebäudebeleuchtungen verursacht. Insbesondere nachtaktive Insekten werden durch anhaltende nächtliche Lichtemissionen angelockt, irritiert und gefährdet. **K 5**

6 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sowie zum Ausgleich von Beeinträchtigungen

Baubedingte Konflikte stellen vielfach ein Potential an Beeinträchtigungen dar, die unter Berücksichtigung des neuesten Standes der Technik sowie der allgemein anerkannten Sicherheitsvorkehrungen vermieden werden können. Nicht vermeidbare temporäre bauliche Flächeninanspruchnahme ist von geringer - mittlerer Intensität. Nach Anwendung von Minderungsmaßnahmen verbleiben keine nachhaltigen und erheblichen Beeinträchtigungen, es ist somit kein Eingriff zu konstatieren.

Anlagebedingte Versiegelung sowie Inanspruchnahme von Vegetationsflächen verursachen bezogen auf das Plangebiet die vergleichsweise stärksten Beeinträchtigungen. Darüber hinaus sind betriebsbedingte Beeinträchtigungen durch die potenzielle Zunahme des Verkehrsaufkommens zu konstatieren. Nach Anwendung möglicher Minderungsmaßnahmen verbleibt auf den direkten Eingriffsort bezogen eine Eingriffswirkung mittlerer bzw. mittlerer - hoher Intensität, die im Geltungsbereich zu kompensieren ist.

Nachfolgend aufgeführt sind Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen im Plangebiet. Es handelt sich weitgehend um Maßnahmenbündel, die das komplexe Wirkungsgefüge der Schutzgüter berücksichtigen und Beeinträchtigungen in ihrer Gesamtwirkung vermeiden oder mindern. Maßnahmen, die als Festsetzungen zur Integration in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan empfohlen werden, sind mit dem Zusatz (F) gekennzeichnet.

V 1 Errichtung von Vegetationsschutzzäunen und Schutz von Baumscheiben durch Baggerschürzen o.ä. gemäß RAS-LG 4

V 2 (F) Erhaltungsgebot für Einzelbäume

V 3 (F) Festsetzung von Grünflächen

V 4 (F) Erhaltungsgebot für naturnahe Böschungen

M 1 Nutzung schadstoff- und geräuscharmer Baumaschinen und -fahrzeuge

M 2 Berücksichtigung von Schutzvorkehrungen gemäß DIN 18920

M 3 Fachgerechter Abtrag ungestörten Oberbodens gem. DIN 18915 und Zwischenlagerung in Mieten. Wiederverwendung des Bodens soweit möglich vor Ort, Tiefenlockerung der bauzeitlich genutzten Lagerflächen

M 4 (F) Verwendung sickerfähiger Beläge für Wege- und Stellplatzflächen

M 5 (F) Festsetzung von Flächen zur Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet

M 6 Pflanzgebote zur Dach- und Fassadenbegrünung

M 7 Einzäunung entlang der westlichen Grabenböschungskante und Heckenabpflanzung

M 8 Meidung direkten Anleuchtens von hellen Gebäudeflächen und Vegetationsstrukturen

M 9 Verwendung von Natrium-Lampen zum Schutz nachtaktiver Insekten

Nachfolgend aufgeführt sind grünplanerische Maßnahmen u.a. zum Ausgleich der Beeinträchtigungen im Plangebiet, die in der Eingriffs- / Ausgleichsbilanz angerechnet werden. Die Maßnahmen kompensieren im wesentlichen Biotopverluste in Folge des Planvorhabens und sichern gleichzeitig die gestalterische Einbindung des Plangebietes.

A 1 (F) Pflanzgebote für Einzelbäume

A 2 (F) Pflanzgebot für eine Heckenpflanzung

A 3 (F) Pflanzgebote für Begrenzungshecken

A 4 (F) Pflanzgebote für Retentionsbecken

7 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz gem. § 8a BauGB

Der Bilanz zugrundegelegt wurde der Bebauungsplan-Entwurf vom Juni 2001. Demnach ist vorgesehen, das Grundstück über eine von der Peter-Hille-Straße herangeführte, zentral gelegene, 6 m breite Zufahrt zweiseitig zu erschließen. Die bogenförmig angelegten Häuserzeilen sind durch Doppel- und Einzelhäuser mit zugeordneten Stellplätzen und Garagen gekennzeichnet.

Der am östlichen Gebietsrand gelegene Teich wird den anliegenden Eigentümern zugeordnet. Der Siepen des Pastorenbaches wird planungsrechtlich gesichert. Das Baugebiet wird durch Fußwege sowie Schnitthecken und Baumpflanzungen räumlich gegliedert.

Die Planung wurde gemäß methodischer Vorgehensweise und adäquat zum Bestand den jeweiligen Biotoptypen in ihrem ökologischen Gesamtwert zugeordnet (vgl. Tab. I u. II).

7.1 Eingriffsregelung gemäß § 8 BNatSchG - Biotopverluste (Biotop- u. Artenschutz / Klima / Lufthygiene / Ortsbild / Wohnen / Erholung)

Unter Berücksichtigung der ökologischen Bewertung der Bestandsflächen und der geplanten Flächennutzungen ergibt sich folgende Entwicklung:

- Die Biotoptypen "standorttypische Baumhecke mit mittlerem Baumholz" (BD 52) und "standortfremde Baumhecke mit mittlerem Baumholz" (BD 82) sind durch den potenziellen Verlust von jeweils rund 100 qm durch das Planvorhaben betroffen. Mit Umsetzung der Ausgleichspflanzungen sind Verluste der Biotoptypen im Plangebiet kompensiert. Durch Pflanzgebote auf Privatgrundstücken können darüber hinaus Beeinträchtigungen durch Gehölzverluste gemindert werden.
- Der Biotoptyp „Gartenbrache mit geringem Gehölzbestand" (HW 81) wird zu je rund 50% mit den Biotoptypen Wohngebäude / Garagen (HN 2) einschließlich Nebenanlagen sowie einer naturnah gestalteten Sickerfläche (IB 1) am nördlichen Gebietsrand überplant. Mit Umsetzung der Ausgleichspflanzungen ist der Verlust des Biotoptyps im Plangebiet kompensiert. Durch Pflanzgebote auf Privatgrundstücken können darüber hinaus Beeinträchtigungen durch Gehölzverluste gemindert werden.
- Der geringwertige Biotoptyp „industrielle-gewerbliche Bebauung" (HN 4) wird mit gleich- und höherwertigen Biotoptypen des Wohngebietes und seiner Grünanlagen überplant. Es sind daher keine nachhaltigen Beeinträchtigungen in Folge der Überplanung zu verzeichnen.
- Das Plangebiet weist im Bestand keine Verkehrsflächen auf, mit Neuerschließung des Plangebietes werden rund 1200 qm als Mischverkehrsfläche angelegt. Beeinträchtigungen aufgrund neugeplanter Straßenverkehrsflächen, fließen im Rahmen der Eingriffsregelung zur Neuversiegelung sowie der Biotopverluste ein.

7.2 Eingriffsregelung gemäß § 8 BNatSchG - Neuversiegelung (Boden/Wasser)

Innerhalb des Biotoptyps „industriell-gewerbliche Bebauung" (HN 4) weist das Plangebiet derzeit einen sehr hohen Grad an Vollversiegelung in einer Höhe von 7500 qm (38%) auf. Die Versiegelung wird verursacht durch die Zufahrtsstraße zur Gärtnerei, das Wohngebäude, die Gewächshäuser sowie öffentliche Wege.

Der hohe Überbauungsgrad im Plangebiet geht mit einer hohen Nutzungsintensität in der Vergangenheit einher, die sich in einer anthropogene Überprägung der Böden im Plangebiet widerspiegelt.

- Aufgrund der geplanten Neubebauung des Plangebietes ist eine Gesamtversiegelung von rund 5000 qm zu erwarten (Wohngebiet 5200 qm x GRZ 0,4 + 4200 qm x GRZ 0,3 + 50% Überschreitung). Zusätzlich bedingt die Mischerschließung des öffentlichen Straßenraumes einschließlich der öffentlichen Wege im Bestand eine Versiegelung auf insgesamt 2400 qm. Bei Gegenüberstellung der Versiegelung im Bestand und der in der Summe mit 7400 qm geplanten Versiegelung nimmt die Versiegelung um rund 100 qm ab.

  Aufgrund der mit der Überplanung des Gebietes einhergehenden Abnahme der Versiegelung, können aus fachgutachterlicher Sicht nachhaltige und erhebliche Beeinträchtigungen des Boden- und Wasserhaushaltes ausgeschlossen werden. Der Verursacher von Versiegelung ist dennoch verpflichtet alle Möglichkeiten zur Minderung der Beeinträchtigungen durch Versiegelung im Plangebiet zu nutzen.

7.4 Kompensationsbedarf

Bei Gegenüberstellung des Bestands- und Planungswertes in seiner gesamtökologischen Bedeutung und unter Berücksichtigung von

- Bodenfunktionen
- Rückhaltevermögen von Niederschlägen
- stadtklimatischen Funktionen
- Bedeutung für Ortsbild, Wohn- und Erholungsqualität,
- Bedeutung für Flora, Fauna und Lebensräumen

verbleibt kein Defizit, dass außerhalb des Plangebietes zu kompensieren ist.

Ökologischer Gesamtwert Bestand (G1)	158.700
Ökologischer Gesamtwert Planung (G2)	- 160.300
Differenz	+ 1.600

In der Gegenüberstellung Bestand/Planung ist eine Wertzunahme um 1.600 Wertpunkte zu verzeichnen. Ein Vollausgleich kann somit innerhalb des Plangebietes realisiert werden. Es besteht kein Bedarf an Kompensationsflächen außerhalb des überplanten Bereiches. Nach Umsetzung der empfohlenen Maßnahmen, kann aus fachgutachterlicher Sicht eine nachhaltige Beeinträchtigung der Naturhaushaltsfaktoren in Folge des Planvorhabens ausgeschlossen werden.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanz zum Planvorhaben HOM 260 "Peter-Hille-Straße", Dortmund-Kirchhörde

Tab. I	Biotoptypen - Bestand Naturraumgruppe 5	N	W	G	M	SAV	H	Gesamtwert (W1)	Fläche in qm (A)	Ökologischer Gesamtwert (W1xA) = G1
LÖBF-Code	Biotoptyp									
FV 3	temporäres Fließgewässer	4	4	3	2	3	3	19	100	1.900
FD 3	ständig wasserführendes, stehendes Kleingewässer, eutroph	5	2	3	2	3	3	18	1.000	18.000
BD 52	standorttypische Baumhecke mit mittlerem Baumholz	4	3	3	3	3	2	18	1.000	18.000
BD 53	standorttypische Baumhecke mit starkem Baumholz/Ufergehölz	4	4	4	3	3	3	21	2.700	56.700
BD 82	standortfremde Baumhecke mit mittlerem Baumholz	2	3	2	3	2	1	13	200	2.600
BF 32	standorttypische Baumreihe mit mittlerem Baumholz	2	3	2	3	2	1	13	300	3.900
EA 1	Glatthaferwiese (planar-kollin)	3	2	3	3	3	3	17	600	10.200
HJ 5	Garten mit geringem Gehölzbestand	1	1	1	1	2	1	7	3.400	23.800
HW 81	Gartenbrache mit gering. Gehölzbestand	2	1	2	2	2	1	10	1.700	17.000
Hm 51	öffentliche Grünfläche/Rasenrabatte	1	1	1	1	1	1	6	1.100	6.600
HN 4	Industriell-gewerbliche Bebauung/ Wohngebäude/Nebenflächen (versiegelt)	0	0	0	0	0	0	0	6.300	0
- -	öffentliche Wege (versiegelt)	0	0	0	0	0	0	0	1.200	0
									19.600	158.700

N Natürlichkeit
W Wiederherstellbarkeit
G Gefährdungsgrad
M Maturität (Reifegrad)
SAV Struktur- und Artenvielfalt
H Häufigkeit

Eingriffs-/Ausgleichsbilanz zum Planvorhaben HOM 260 "Peter-Hille-Straße", Dortmund-Kirchhörde

Tab. II	Biotoptypen - Planung Naturraumgruppe 5	N	W	G	M	SAV	H	Gesamtwert (W1)	Fläche in qm (A)	Ökologischer Gesamtwert (W1xA) = G1
LÖBF-Code	Biotoptyp									
FV 3	temporäres Fließgewässer	4	4	3	2	3	3	19	100	1.900
FD 3	ständig wasserführendes, stehendes Kleingewässer, eutroph	5	2	3	2	3	3	18	1.000	18.000
BD 52	standorttypische Baumhecke mit mittlerem Baumholz (incl. A 2)	4	3	3	3	3	2	18	1.000	18.000
BD 53	standorttypische Baumhecke mit starkem Baumholz	4	4	4	3	3	3	21	2.700	56.700
BD 82	standortfremde Baumhecke mit mittlerem Baumholz	2	3	2	3	2	1	13	100	1.300
BF 32	standorttypische Baumreihe mit mittlerem Baumholz	2	3	2	3	2	1	13	300	3.900
BF 32	standorttypische Baumreihe mit mittlerem Baumholz (Ausgleichsm. A 1)	2	3	2	3	2	1	13	100	1.300
BD 4	Schnitthecken (Ausgleichsm. A 3)	2	2	1	3	2	1	11	600	6.600
EA 1	Glatthaferwiese (planar-kollin)	3	2	3	3	3	3	17	600	10.200
HJ 5	Garten mit geringem Gehölzbestand	1	1	1	1	2	1	7	3.700	25.900
IB 1	Versickerungsanlage mit standorttyp. Gehölzsaum (Ausgleichsm. A 4)	1	1	1	1	2	1	7	900	6.300
Hm 51	öffentliche Grünfläche/Rasenrabatte	1	1	1	1	1	1	6	1.100	6.600
HN 2	Wohngebäude/Garagen (versiegelt gem. GRZ 0,4 / 0,3 +50% NA)	0	0	0	0	0	0	0	5.000	0
- - -	Erschließung/Stellplätze (Sammlung & Versickerung des Oberflächenwassers)	1	0	0	0	1	1	3	1.200	3.600
- - -	öffentliche Wege (versiegelt)	0	0	0	0	0	0	0	1.200	0
									19.600	160.300

8 Eingriffssynopse

In der folgenden Tabelle zur Eingriffsübersicht ist die gesamte Kompensationsplanung synoptisch zusammengestellt.

Damit wird eine transparente Darstellung der Konfliktanalyse und der Regelungen zur Vermeidung / Minderung sowie zur Kompensation ermöglicht.

Der Aufbau der Eingriffssynopse erfolgte entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen zur Analyse und zur Regelung des vorhabensbedingten Eingriffes und spiegelt damit die Abfolge der Kapitels 5 - 7 des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages und der Kompensationsplanung wider.

In der Eingriffsübersicht folgt der Konfliktursache die Darlegung des Eingriffsbereiches und der Eingriffswirkung. Dabei wird für die betroffenen Umweltfunktionsbereiche die Beeinträchtigung schutzgutbezogen dargelegt und mit der Beurteilung zur Erheblichkeit und Nachhaltigkeit der Eingriffstatbestand aufgezeigt. Im Anschluss an die Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung werden die verbleibenden, unvermeidbaren Beeinträchtigungen benannt, für die mit einem funktions- und raumbezogenen Konzept zum Ausgleich der Kompensationsnachweis erbracht wird.

Mit der Spalte Ziel / Begründung wird dargestellt, dass mit den Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sowie zum Ausgleich und Ersatz die beeinträchtigungsmindernde bzw. -kompensierende Wirkung für die Naturhaushaltsfunktionen erzielt werden, die im betrachteten Konfliktbereich betroffen sind. Damit wird die schutzgutbezogene Ableitung der grünordnerischen Maßnahmen aus der Konfliktanalyse sowie eine übersichtliche Gesamtschau der Inhalte des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages nachvollziehbar dargelegt.

Tab. 3: Eingriffssynopse zum Planvorhaben HOM 260 "Peter-Hille-Straße", Dortmund-Kirchhörde

Konflikt		Beeinträchtigung						Vermeidung/ Minderung der Beeinträchtigungswirkung		Kompensation des Eingriffs	
Nr.	Konfliktursache	Fläche [qm]	Schutzgut* Bo Wa	Kli Lu	OB W E	Bi	Wirkung / Intensität	Maßnahme	Eingriffstatbestand Verbleibende, unvermeidbare Beeinträchtigung	Ausgleich/ Bilanz	Ziel/ Begründung
K 1	**baubedingte Lärm- und Schadstoffemissionen**		X	X	X	X	Schadstoffbelastung des Boden- und Grundwasserhaushaltes; Beeinträchtigung der Luft- und Erholungsqualität; Störung wildlebender Tiere.	M 1 Nutzung schadstoff- und geräuscharmer Baumaschinen und -fahrzeuge	Nach Durchführung der Minderungsmaßnahmen verbleiben keine nachhaltigen und erheblichen Beeinträchtigungen.	A 1 Pflanzgebote für Einzelbäume 24 Stk. A 2 Pflanzgebot für eine Heckenpflanzung 100 qm A 3 Pflanzgebote für Begrenzungshecken 600 qm A 4 Pflanzgebote für Retentionsbecken 900 qm Bei Durchführung der Maßnahmen ist der Eingriff kompensiert.	Neuschaffung naturnaher, strukturreicher Lebensräume im Plangebiet, Entwicklung klimatisch ausgleichender Flächen, Stabilisierung des Boden- und Wasserhaushalts; Aufwertung des Ortsbildes und der Erholungsnutzung
K 2	**baubedingter Einsatz schwerer Baumaschinen und -fahrzeuge**		X				Verdichtung und Störung des gewachsenen Bodens.	M 2 Berücksichtigung von Schutzvorkehrungen gemäß DIN 18920 M 3 Fachgerechter Abtrag ungestörten Oberbodens gemäß DIN 18915 und Zwischenlagerung in Mieten. Wiederverwendung des Bodens soweit möglich vor Ort, Tiefenlockerung der bauzeitlich genutzten Lagerflächen			
K 3	**baubedingter Vegetationsverlust**		X	X	X	X	Verlust von Lebensräumen und Einzelbäumen.	V 1 Errichtung von Vegetationsschutzzäunen und Schutz von Baumscheiben durch Baggerschürzen o.ä. gemäß RAS-LG 4 Zusätzliche Minderung im Rahmen der Maßnahme M 2.	Nach Durchführung der Vermeidungsmaßnahme verbleiben keine nachhaltigen und erheblichen Beeinträchtigungen.		
K 4	**anlagebedingte Inanspruchnahme von Biotopen und Versiegelung** BD 52 standorttypische Baumhecke mit mittlerem Baumholz BD 82 standortfremde Baumhecke mit mittlerem Baumholz HW 81 Gartenbrache mit geringem Gehölzbestand HN 4 Industriell-gewerbliche Bebauung	100 qm 100 qm 1700 qm 6300 qm	X	X	X	X	Dauerhafter Verlust von Vegetationsbeständen und Lebensräumen; Reduzierung der Strukturvielfalt; Qualitätsverlust erhaltener Bestände durch Flächenverkleinerungen; Verlust und Reduzierung von Nist- und Nahrungshabitaten Bei Realisierung des Planvorhabens nimmt die Versiegelung im Plangebiet um rund 100 qm ab. Es verbleiben in der Summe rund 0,72 ha versiegelte Fläche, die jedoch nicht als Eingriff im Sinne einer Neuversiegelung zu werten sind.	V 2 Erhaltungsgebot für Einzelbäume V 3 Festsetzung von Grünflächen V 4 Erhaltungsgebote für naturnahe Böschungen M 4 Verwendung sickerfähiger Beläge für Wege- und Stellplatzflächen M 5 Festsetzung von Flächen zur Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet M 6 Pflanzgebote zur Dach- und Fassadenbegrünung M 7 Einzäunung entlang der westlichen Grabenböschungskante und Heckenabpflanzung Zusätzliche Vermeidung im Rahmen der Maßnahme V 1.	Es verbleiben nachhaltige und erhebliche Beeinträchtigungen in Folge der Biotopverluste. Für das Schutzgut Boden sind keine nachhaltigen und erheblichen Beeinträchtigungen zu verzeichnen.		
K 5	**betriebsbedingte Lichtemissionen**					X	Gefährdung nachtaktiver Insekten.	M 8 Meidung direkten Anleuchtens von hellen Gebäudeflächen und Vegetationsstrukturen M 9 Verwendung von Natrium-Lampen zum Schutz nachtaktiver Insekten	Nach Durchführung der Minderungsmaßnahmen verbleiben keine nachhaltigen und erheblichen Beeinträchtigungen.		

* Bo/Wa Boden- und Wasserhaushalt Kli/Lu Klima und Lufthygiene OB/W/E Ortsbild/Wohnen/Erholung, Bi Biotop- und Artenschutz Kulturgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden.

LP&B

9 Gestaltungsgrundsätze und Maßnahmenkonzept zur Eingriffsregelung gemäß § 8a BNatSchG

Die bogenförmig angelegten Häuserzeilen im Plangebiet sind durch Doppel- und Einzelhäuser mit zugeordneten Stellplätzen und Garagen gekennzeichnet. Das äußere Erscheinungsbild der Freianlagen und Erschließungsflächen spiegelt die Nähe zum Wasser und den offenen Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser wider. Wasser als elementares Gestaltungsmerkmal beeinflusst hierbei alle Aspekte des öffentlichen und privaten Freiraumes hinsichtlich Pflanzenauswahl, Topographie, Materialwahl und Textur der Oberflächen.

Das Plangebiet wird durch Fußwege sowie Schnitthecken und Baumpflanzungen räumlich gegliedert. Platzartige Pflasterflächen fassen die zentrale Erschließungsstraße am Eingangsbereich und dem abschließenden Wendebereich ein. Die Pflasterflächen wirken verkehrsberuhigend aufgrund ihrer leichten Erhabenheit sowie abweichenden Textur und Farbe und heben markante Bereiche hervor. Ein "Baumtor", geformt von einer Birke und einer Weide bildet den Rahmen des Eingangsplatzes. Die Birke ist zugleich Ausgangsbaum einer Birkenreihe, die entlang des westlich verlaufenden Fuß- und Radweges bereits teilweise vorhanden ist und vervollständigt wird. Mit der Weide beginnt entlang der Ostseite der Straße eine Baumreihe aus rundkronigen Weiden, die ihren Abschluss in einer Trauerweide findet.

Die Bäume sind aus Platzgründen auf den privaten Grundstücken untergebracht. Weiden- und Schneeballhecken begrenzen die Grundstücke zum Straßenbereich, während zwischen den Grundstücken Blütensträucher in Heckenform dominieren.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird auf der zentralen Mischverkehrsfläche einer neu anzulegenden Versickerungsfläche zugeführt. Das Niederschlagswasser der privaten Dachflächen und Nebenanlagen wird privatseitig entlang der Straßenbegrenzung in offenen Mulden zur Retentionsfläche geführt. Diese besteht aus naturnah ausgeformten Mulden, deren Ränder mit heimischen Gehölzen der Niederungen (vornehmlich Weiden, Eschen und Erlen) bepflanzt werden. Aufgrund der Abschüssigkeit des Geländes werden die Mulden in sanfter Terrassierung aneinandergereiht. Das im Retentionsbereich zurückgehaltene Regenwasser wird auf bis zu 24 Stunden gedrosselt und über einen verstetigten Überlauf an den angrenzenden Pastorenbach abgegeben.

Ein Fußweg führt an der Versickerungsfläche vorbei. Hier schaffen kleine Plätze mit ein oder zwei Bänken erholsame Aufenthaltsbereiche, die trotz ihrer Nähe zum Wohngebiet eine Ahnung von unberührter Natur entstehen lassen.

10 Landschaftspflegerische Festsetzungen

Die nach § 9 Abs. 1 (14), (20) und (25) BauGB im folgenden behandelten Flächeneingrenzungen und Maßnahmen zur Grünordnung und zum Schutz von Natur und Landschaft umfassen die über die Gesetzgebung der Landesbauordnung hinausreichenden übergeordneten Festsetzungen. Die Grünfestsetzungen sind unter Berücksichtigung des Abwägungsgebotes gemäß § 8a (1) BNatSchG Bestandteil des Bauleitplanes und erhalten als Satzung Rechtsgültigkeit.

10.1 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser — § 9 (1) 14 BauGB

(1) Das im Geltungsbereich anfallende Niederschlagswasser ist, vorbehaltlich der wasserrechtlichen Erlaubnis im Einzelfall, zu den für die Rückhaltung von Niederschlagswasser festgesetzten Flächen zu leiten und dort gedrosselt abzuleiten.

- Das auf privaten Dach- und Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist über offene Sammelableitungsmulden auf den Baugrundstücken mit einem Abstand von 20-80 cm entlang der Straßenbegrenzungslinie zu führen.
- Das auf öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist über offene Rinnenentwässerung (40-60 cm breit) einseitig entlang einer Straßenbegrenzungslinie der zentralen Erschließungsstraße zu führen.

(2) In der für die Rückhaltung von Niederschlagswasser festgesetzten Flächen sind hintereinander geschaltete Retentions-Erdbecken mit Grüneinsaat anzulegen. Der Bereich ist in einer Gesamtfläche von 900 m^2 auszuformen. Die Einstautiefe darf maximal 0,3 m betragen, ansonsten ist die Fläche einzufrieden.

10.2 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft — § 9 (1) 20 BauGB

(3) Im Geltungsbereich sind mit Ausnahme der Verkehrsflächen die sonstigen Flächen, wie PKW-Stellplätze und Grundstückszufahrten mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen (z.B. splitt- oder rasenverfugte Pflaster- und Plattenbeläge, Rasengittersteine, wassergebundene Decke) zu befestigen.

(4) Im Geltungsbereich sind in nicht überbaubaren Grundstücksflächen bei Abriss vorhandener Gebäude und Aufnahme von Belägen Fundamente und Unterbau aufzunehmen. Die entsiegelten Flächen sind mechanisch tief zu lockern. Die Begrünung der Flächen erfolgt über die jeweiligen Flächenfestsetzungen.

(5) In der zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Fläche ist der Vegetationsbestand samt Morphologie dauerhaft zu erhalten. In den festgesetzten Flächen ist die Anlage von Wegen unzulässig.

10.3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25a BauGB

(6) Im Baugebiet sind auf den privaten Flächen im Übergang zu öffentlichen Flächen Hecken zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Hecken sind als mindestens 1 m und maximal 1,20 m hohe Schnitthecken auszubilden. Für Anpflanzungen zur Auswahl stehen Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Weißdorn (*Crataegus i.A.*), Hainbuche (*Carpinus betulus*) oder Liguster (*Ligustrum vulgare*). Zäune sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m innerhalb der an den Grundstücksgrenzen zulässigen Hecken aufzustellen. Mauern oder sonstige massive Abgrenzungen sind nicht zulässig.

Auf der mit Ziffer 1 festgesetzten, privaten Fläche ist zur Abgrenzung der Gärten entlang der westlichen Böschungskrone des Siepens die Pflanzung einer mindestens 0,5 m breiten und mindestens 1 m hohen Weißdorn-Hecke (*Crataegus monogyna*) zur landschaftlichen Eingrünung vorgesehen. Die Hecke ist als Schnitthecke oder als freiwachsende Gehölzhecke zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Die mit der Ziffer 2 gekennzeichnete Böschung ist als Trenngrünstreifen dauerhaft zu erhalten und naturnah zu entwickeln. Böschungsveränderungen in Form von Anschüttungen oder die Verwendung von Zäunen, Hecken, Mauern, Mauerscheiben o.ä. sind entlang des Böschungsfußes sowie innerhalb der Böschungsfläche unzulässig. Der Laubholzbestand ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Innerhalb von gehölzfreien Abschnitten sind heimische Laubsträucher gemäß Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für Pflanzgebote innerhalb der Böschung gilt Festsetzung (). Eine Grundstückseinfriedung ist ausschließlich entlang der Böschungskrone zulässig.

Die mit Ziffer 3 gekennzeichnete Böschung zum Teich ist dauerhaft zu erhalten und naturnah zu entwickeln. Böschungsveränderungen in Form von Anschüttungen oder die Verwendung von Zäunen, Hecken, Mauern, Mauerscheiben o.ä. sind entlang des Böschungsfußes sowie innerhalb der Böschungsfläche unzulässig. Der Laubholzbestand ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Ein Zugang zum Teich ist je Hausgrundstück nur in einer Breite von maximal 1,50 m zulässig.

(7) Die in der für die Rückhaltung von Niederschlagswasser festgesetzten Flächen angelegten Retentionsmulden sind mit einer Einsaat von Landschaftsrasen zu versehen. Je 100 m² Muldenrandfläche sind 3 Hochstämme bzw. Stammbüsche (StU 16/18) und 100 Sträucher (60-100 o.B.) zu pflanzen.

Für Anpflanzungen stehen folgende Arten zur Auswahl:

Bäume		Sträucher	
Acer campestre	Feld-Ahorn	*Clematis vitalba*	Gewöhnliche Waldrebe
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	*Corylus avellana*	Gemeine Haselnuß
Betula pendula	Hänge-Birke	*Crataegus monogyna*	Eingriffeliger Weißdorn
Betula pubescens	Moor-Birke	*Euonymus europaeus*	Gew. Pfaffenhütchen
Carpinus betulus	Hainbuche	*Frangula alnus*	Faulbaum
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn	*Lonicera periclymenum*	Waldgeißblatt
Fagus sylvatica	Rotbuche	*Lonicera xylosteum*	Rote Heckenkirsche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche	*Prunus spinosa*	Schlehe
Malus sylvestris	Holz-Apfelbaum	*Ribes rubrum*	Rote Johannisbeere

Prunus avium	Vogelkirsche	*Rosa arvensis*	Kriechende Rose
Prunus padus	Traubenkirsche	*Rosa agrestis*	Feld-Rose
Pyrus pyraster	Wildbirne	*Rosa canina*	Hunds-Rose
Quercus petraea	Stiel-Eiche	*Salix aurita*	Ohr-Weide
Salix fragilis	Bruch-Weide	*Salix caprea*	Sal-Weide
Sorbus aucuparia	Eberesche	*Salix cinerea*	Grau-Weide
		Salix purpurea	Purpur-Weide
		Salix viminalis	Korb-Weide
		Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
		Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

(8) Dachflächen von Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne von § 14 der Baunutzungsverordnung bis 15° Dachneigung sind extensiv mit angepasster Gras- und Staudenvegetation zu begrünen (z.B. Moos-Sedum-Begrünungen, Sedum-Moos-Kraut-Begrünungen, Sedum-Gras-Kraut-Begrünungen). Soweit technische Belange einer Dachbegrünung entgegenstehen (z.B. Glasdach, Statik), können Ausnahmen von dieser Regelung zugelassen werden.

(9) Garagen als selbständige Gebäude, überdachte Stellplätze und Außenwandflächen von Nebenanlagen im Sinne von § 14 der Baunutzungsverordnung sind mit selbstklimmenden, schlingenden oder rankenden Pflanzen zu begrünen.

(10) Baugrundstücke sind mit 60-100 cm breiten Hecken einzufassen. Die Pflanzungen sind entlang der Straßenbegrenzungslinie im Abstand von 40-60 cm sowie an den Grenzlinien zwischen den Baugrundstücken stückweise wechselseitig durchzuführen.

Für Anpflanzungen stehen folgende Arten zur Auswahl (5 Stk./lfm, 60-100 o.B.):

Heckenpflanzen

Deutzia x rosea	Maiblumenstrauch
Ribes aureum	Goldjohannisbeere
Ribes sanguineum	Blutjohannisbeere
Salix purpurea "Nana"	Kugelweide
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Viburnum opulus "Roseum"	Schneeball i.S.

(11) Je 2 sichtbarer Längsparkplätze und je 4 sichtbarer Senkrechtparkplätze ist eine Silberweide (*Salix alba* "Liempde") mit StU 20/25 zu pflanzen. Die Größe der Baumscheiben müssen eine Mindestgröße von 2x2 m aufweisen und sind dauerhaft zu begrünen.

(12) Auf den zum Anpflanzen festgesetzten Einzelstandorten entlang der Mischverkehrsfläche sind Silberweiden (*Salix alba* "Liempde", "Tristis") als Hochstamm StU 20/25 zu pflanzen.

(13) Auf den zum Anpflanzen festgesetzten Einzelstandorten entlang der Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung Fuß-/Radweg sind Sand-Birken (*Betula pendula*) als Hochstamm StU 20/25 zu pflanzen.

(14) Auf den zum Anpflanzen festgesetzten Einzelstandorten entlang der Straße „Am Pastorenwäldchen“ und südöstlichen Plangebietsgrenze sind Hainbuchen (*Carpinus betulus*) als Hochstämme bzw. Stammbüsche (StU 16/18)zu pflanzen.

(15) Festgesetzte Einzelbaumpflanzungen sind auf die gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Dortmund zu pflanzenden Ersatzbäume anrechenbar. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

10.4 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Gewässern § 9 (1) 25b BauGB

(16) Auf den mit Erhaltungsgebot festgesetzten Flächen ist der Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

10.5 Nachrichtliche Übernahme § 9 (26) 6 BauGB

Im Sinne des § 9 (26) 6 BauGB sind nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen nachrichtlich in den Bebauungsplan zu integrieren.

(1) Für den Baumbestand im Geltungsbereich gelten die Bestimmungen der "Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Dortmund" vom 26.10.1994

10.6 Hinweise

(1) Die für die Ableitung des Niederschlagswassers von privaten Dach- und Verkehrsflächen angelegte offene Muldenentwässerung ist von den Grundstückseigentümern in ihrer Funktion dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen, dies gilt auch für die Durchleitung des auf den Nachbargrundstücken anfallenden Regenwassers.

(2) Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde (Tel.: 0231/50-24292, Fax: 0231/50-26730) und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/9375-0,Fax: 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen; die Entdeckungsstätte ist mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

11 Begründung der Festsetzungen

Grünflächen sind als Fortsetzung von Landschafts- und Freiraumstrukturen in bebauten Bereichen von unmittelbarer städtebaulicher und ökologischer Bedeutung. Als wesentliche Funktionen der landschaftspflegerischen Festsetzungen sind zu nennen:

- Gliederung und gestalterische Einbindung des Plangebietes
- Auflockerung bebauter Bereiche, Reduzierung der Baudichte
- Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse durch staubbindende und -filternde Eigenschaften
- Stabilisierung von Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen
- Sicherung naturnaher Refugien für die Pflanzen- und Tierwelt

Ziel der landschaftspflegerischen Maßnahmen ist neben dem Schutz und der Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen die gestalterische Einbindung der im Plangebiet vorgesehenen Nutzung. Das landschaftsplanerische Leitbild orientiert sich hierbei eng an dem Bild der Bestandssicherung und -arrondierung.

11.1. Zeichnerische Festsetzungen

Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlägen **§9 (1) 14 BauGB**

Mit der Festsetzung einer Fläche für die Rückhaltung von Niederschlägen wird die Anlage von offenen Mulden gesichert, die der Rückhaltung des im Plangebiet anfallenden Niederschlages dienen. Der Rückhalt und gedrosselte Abfluss von anfallendem Niederschlagswasser entlastet Vorfluter durch erhöhten Gebietswasserrückhalt und dient dem Schutz, der Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft.(vgl. auch textliche Festsetzungen 1 u. 2)

Private Grünflächen **§9 (1) 15 BauGB**

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft **§9 (1) 20 BauGB**

Die am südlichen Plangebietsrand gelegene Glatthaferwiese wird als private Grünfläche festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt in Überlagerung mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für den Zufluss des Siepens. Der am östlichen Plangebietsrand gelegene, naturnahe Bereich des Siepens wird als Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ("Maßnahmenfläche") festgesetzt.

Damit wird sichergestellt, dass die Flächen in ihrem Charakter erhalten werden. Mit der Festsetzung der Flächen werden Eingriffe in den geomorphologisch bedeutsamen Siepenbereich vermieden; dieser ist zudem von hoher Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz und als Bestandteil eines übergeordneten Grünzuges.

Die als private Grünfläche festgesetzte Fläche ist von überwiegend mittlerer ökologischer Wertigkeit. Hier kann die Möglichkeit einer privaten Nutzung gewährleistet werden, da

diese mit den Zielen des Arten- und Biotopschutzes vereinbar ist. Die Fläche ist daher den unmittelbar angrenzenden Grundstückseigentümern zugeordnet. (vgl. auch textliche Festsetzung 16)

Gebote zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen **§9 (1) 25a BauGB**

Gebote für Einzelbaumpflanzungen und Hecken ergänzen den Baumbestand und gewährleisten die Umsetzung des landschaftspflegerischen Gestaltungskonzeptes. Heckenpflanzungen kennzeichnen die Außengrenzen des Plangebiets und schützen angrenzende naturnahe Flächen (z.B. am Siepen). Mit der Anpflanzung von Birken entlang der als Fuß- und Radweg festgesetzten Fläche wird die wegbegleitende lückige Birkenreihe ergänzt. Mit der Anpflanzung von Weiden entlang der Mischverkehrsfläche wird, in Verbindung mit einem Pflanzgebot zur Entwicklung von Schnitthecken, die gestalterische Einbindung des Baugebietes gesichert. Die Anpflanzung von Hainbuchen kennzeichnet den feuchteren Standort des Siepens.

Insgesamt werden durch Pflanzgebote zu Einzelbäumen Vorgaben für die Verortung der gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Dortmund zu pflanzenden Ersatzbäume gegeben. (vgl. auch textliche Festsetzungen 6, 10 bis 14)

Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen **§9 (1) 25b BauGB**

Die mit Erhaltungsgebot festgesetzten Einzelbäume weisen ein besonders ausgeprägtes Erscheinungsbild auf und tragen zur räumlichen Fassung des festgesetzten Fuß- und Radweges bei. Zur Sicherung des Bestands und der Nachpflanzung werden die Einzelbäume daher zum Erhalt festgesetzt. Darüber hinaus wurden Einzelbäume mit Erhaltungsgebot festgesetzt, deren Kronen sich mit privaten Grundstücken überlagern.

11.2. Textliche Festsetzungen

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft **§9 (1) 20 BauGB**

Die Verwendung sickerfähiger Zufahrts-, Wege- und PKW-Stellplatzbeläge trägt zu einer Stabilisierung des Wasserhaushaltes sowie klimatischer Funktionen bei, so dass Beeinträchtigungen infolge der Versiegelung von Flächen gemindert werden (textliche Festsetzung 3).

Zur Reduzierung der Realversiegelung im Plangebiet sollten alle Entsiegelungspotentiale genutzt werden. Als diese wurden vorrangig alle jene Gebäude und sonstige versiegelten Flächen angesehen, die innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen gelegen sind (textliche Festsetzung 4).

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen **§9 (1) 25a BauGB**

Mit der Festsetzung ausschließlich heimischer Gehölze für Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlägen werden strukturreiche, naturnahe Flächen gesichert, denen im Bereich eines verschütteten Siepens wesentliche ortsgestalterische Funktionen zuzuordnen sind.

Die Festsetzung trägt zu einer Steigerung der ökologischen Wertigkeit der Sickerflächen bei, denen eine Bedeutung als Teillebensraum für Arten feucht-nasser Standorte sowie als ortsbildprägendes. Strukturelement zuzuordnen ist. Die Artenauswahl für Gehölzpflanzungen berücksichtigt die standörtlichen Gegebenheiten und das Spektrum der Potenziell Natürlichen Vegetation. Die Festsetzung von Pflanzqualitäten trägt dazu bei, für Bauherren und Genehmigungsbehörde rechtliche Sicherheit über den Umfang der geforderten Maßnahme zu erhalten (textliche Festsetzung 7).

Die Begrünung von Flachdächern und Fassaden trägt zu einer Stabilisierung des Wasserhaushaltes sowie klimatischer Funktionen bei und mindert so Beeinträchtigungen durch Versiegelung im Plangebiet. Neben den positiven Auswirkungen auf den Naturhaushalt durch Rückhalt von Niederschlägen, Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und Staubbindungskapazität trägt die Begrünung von Gebäuden durch die Bereitstellung von Teillebensräumen zu einer Steigerung der Biotopqualität und gestalterischen Einbindung bei (textliche Festsetzungen 8 und 9).

Mit einem Pflanzgebot für Stellplätze werden Vorgaben für Einzelbaumpflanzungen gesetzt, die die gestalterische Einbindung der Parkflächen gewährleisten (textl. Festsetzung 11).

12 Register

12.1 Abbildungs- und Kartenverzeichnis

		Seite
Abbildung 1	Lage des Plangebietes in der Stadt Dortmund	4
Abbildung 2	Lage des Plangebietes im Raum	5
Bestandskarte		Anhang
Landschaftspflegerische Festsetzungen		Anhang
Gestaltungskonzept		Anhang

12.2 Tabellenverzeichnis

		Seite
Tabelle I	Biotoptypen - Bestand	25
Tabelle II	Biotoptypen - Planung	26
Eingriffssynopse		28

12.3 Literatur/Quellen

FROELICH + SPORBECK (1991):Methode zur ökologischen Bewertung der Biotopfunktion von Biotoptypen von Dankwart Ludwig mit Beiträgen von Holger Meinig; Bochum

GEOLOGISCHES LANDESAMT NORDRHEIN-WESTFALEN (1980): Geologische Karte von Nordrhein-Westfalen 1 : 25.000, Erläuterungen zu Blatt 4510 Witten von Fritz Jansen; Krefeld

PTM Büro für Prüftechnik (1998): Prüfbericht Nr. 98-1498; BVH Peter-Hille-Straße 13, Dortmund; Ermittlung der Versickerungsfähigkeit

STADT DORTMUND (1990): Bioökologischer Grundlagen- und Bewertungskatalog für die Stadt Dortmund von Heinrich Blana, Teil 4 : Spezielle ökologische Grundlagen der Landschaftsbewertung für das Landschaftsplangebiet "Dortmund-Süd", Umweltamt (Hrsg.)

STADT DORTMUND (1991): Ökologischer Fachbeitrag zum Landschaftsplan Dortmund-Süd; Froelich + Sporbeck, Bochum 1988

STADT DORTMUND (1992): Stadtbiotopkartierung Dortmund. Karte III: Biotoptypen der schutzwürdigen Biotope und Biotoptypenbeschreibung; Aufnahmedatum: 24.06.1992

STADT DORTMUND (1995): UVP-Stellungnahme zum Planvorhaben - "Bebauung der ehemaligen Gärtnerei Lichtenberg" zwischen den Straßen "Am Pastorenwäldchen" und "Peter-Hille-Straße". Umweltamt