1. Ausfertigung

STADT
PLANUNGSAMT
DORTMUND

Begründung

zum
Bebauungsplan

Hom 270
- Kirchhörder Straße -

Satzungsfassung

Inhaltsverzeichnis:

1. PLANGEBIET 3

1.1 VORHABENTRÄGER 3
1.2 LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH 3
1.3 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES, REALNUTZUNG 3

2. ANLASS UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES 3

3. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION 4

4. ERLÄUTERUNGEN UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES 5

4.1 STÄDTEBAULICHES LEITBILD 5
4.2 ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE 5
4.3 GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN 6

5. SOZIALE INFRASTRUKTUR 8

6. VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG 8

6.1 ÄUßERE ERSCHLIEßUNG 8
6.2 INNERE ERSCHLIEßUNG 8
6.3 RUHENDER VERKEHR 9
6.4 ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR (ÖPNV) 9

7. GRÜNORDNERISCHE UND LANDSCHAFTSPFLEGERISCHE MAßNAHMEN 10

7.1 GESETZLICHE GRUNDLAGEN 10
7.2 BESTANDSBESCHREIBUNG UND -BEWERTUNG 11
7.3 EINGRIFFSBESCHREIBUNG UND -BEWERTUNG 12
7.4 VERMEIDUNGS-, GRÜNGESTALTUNGS-, ÖKOLOGISCHE AUSGLEICHSMAßNAHMEN UND AUSGLEICHSKONZEPT 14
7.5 EINGRIFFE IN DEN BAUMBESTAND SOWIE WALDERSATZ 17
7.6 AUSGLEICHSERFORDERNISSE, EINGRIFFS- / AUSGLEICHSBILANZ UND AUSGLEICHSFLÄCHENKONZEPT 19

8. VER- UND ENTSORGUNG 21

8.1 VERSORGUNG UND ENTSORGUNG 21
8.2 ENTWÄSSERUNG 21
8.2.1 Schmutzwasser 21
8.2.2 Niederschlagswasser 21

9. UMWELTBELANGE 23

9.1 ALTLASTEN 23
9.2 VERKEHRSLÄRM, VERKEKHRSBEDINGTE LUFTSCHADSTOFFE 24
9.3 METHANAUSGASUNGEN 26
9.4 BERGBAU 26
9.5 UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG 27

10. DENKMALSCHUTZ UND DENKMALPFLEGE 27

11. STÄDTEBAULICHE ZAHLENWERTE 28

12. KOSTEN 28

1. Plangebiet

1.1 Vorhabenträger

Eigentümer der überwiegenden Fläche (ca. 2,2 ha) des Plangebietes und Projektentwickler wird die Firma Behr +Partner, Gesellschaft für Grundstücks- und Stadtentwicklung mbH, Im Heiligen Feld 17, 58239 Schwerte. Ein geringfügiger Grundstücksteil der westlichen angrenzenden Ackerfläche, der zur Ableitung des Regenwassers in die Schondelle benötigt wird, befindet sich in Fremdeigentum.

1.2 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Planbereich zwischen der Ostseite des Flurstückes Gemarkung Lücklemberg, Flur 3, Nr. 355 einschließlich eines ca. 4 m bis ca. 15 m breiten und 80 m langen Grundstücksteils im Bereich der Nordostseite der Parzelle 355 im Westen, der Südseite des Flurstücks 808, der Westseite des Flurstücks 2355 und der Südseite des Flurstücks 887 im Norden, der Westseite der Kirchhörder Straße im Osten einschließlich des westlichen Gehweges, des Parkstreifens und im südlichen Teil gegenüber der Einmündung Durchstraße auch die halbe Straßenbreite der Kirchhörder Straße sowie der Nordseite des bebauten Grundstückes Kirchhörder Straße 43 im Süden in Dortmund-Lücklemberg.

Der Bereich der ermittelten ökologischen Ausgleichsfläche in Dortmund-Kruckel entlang der Stadtgrenze zu Witten umfasst das Flurstück 697 teilweise (Gemarkung Kirchhörde, Flur 8).

1.3 Beschreibung des Plangebietes, Realnutzung

Das Gebiet liegt ca. 200 m westlich der Ruhrwaldstraße B 54, zwischen der Kirchhörder Straße im Osten, dem Talraum der Schondelle im Norden sowie der Ackerfläche „Auf der Heide“ im Westen. Die Größe beträgt ca. 2,2 ha und stellt sich überwiegend naturnah dar.
Der Großteil der südlichen Teilfläche ist als Grünlandfläche mit altem Laubbaumbestand anzusehen. Innerhalb der Grünlandfläche hat sich zudem naturnaher Baumaufwuchs entwickelt. Auf der nördlichen Teilfläche dominiert eine Wiesenbrache mit Baumbestand entlang der östlichen Flurstücksgrenze. Im nördlichen Abschnitt kann teilflächig von einer Feuchtwiesenbrache gesprochen werden. Darüber hinaus sind eine erhaltenswerte Weißdornhecke sowie im Norden eine waldartige Parzelle anzuführen.
Gebietsprägend ist eine etwa mittig im Plangebiet verlaufende mehrzeilige Baumreihe, die vorwiegend aus Rot-Buchen und Hainbuchen besteht. Sie verläuft senkrecht zur Kirchhörder Straße, knickt an der westlichen Plangebietsgrenze nach Süden und säumt die Grundstücksgrenze.

Das Bebauungsplangebiet schließt eine ca. 3.000 qm große Fläche im nordöstlichen Planbereich ein, auf der sich ein dreigeschossiges Verwaltungsgebäude (ehemals IG- Metall) mit Tiefgarage und Nebenflächen befindet. Das Gebäude ist von befestigten Wegen und Stellplätzen sowie von baumbestandenen Rasenflächen umgeben.
Dabei bestehen die Tiefgaragenzufahrt, die Stellplätze und der Vorplatz des Gebäudes aus Pflaster. Westlich des Gebäudes befindet sich ein Parkplatz, der aus Rasengittersteinen besteht.

2. Anlass und Ziele des Bebauungsplanes

In den letzten Jahren verzeichnete die Stadt Dortmund eine rückläufige Entwicklung ihrer Bevölkerung. Nach Erhebungen des Amtes für Statistik und Wahlen sank die Einwohnerzahl in den Jahren 1995 bis 2000 von 601.500 Einwohnern auf 587.000 Einwohner. Das Amt für Statistik und Wahlen geht von einer weiteren negativen Entwicklung aus.

Ziel der Stadt Dortmund ist es, dieser Bevölkerungsentwicklung durch geeignete Maßnahmen entgegenzuwirken. Eine dieser Maßnahmen ist die zusätzliche Förderung des Wohnungseigentums in Dortmund durch die verstärkte Ausweisung von entsprechenden Baugrundstücken. Der Bedarf an geeigneten Wohnbauflächen kann nicht allein durch Schließung von Baulücken gedeckt werden. Insofern müssen auch Flächen in Anspruch genommen werden, die zur Zeit dem Freiraum zuzuordnen sind. Neben dem Schließen von Baulücken sollten bevorzugt die Flächen bebaut werden, die sich an vorhandene Siedlungsbereiche anlehnen, der Arrondierung dienen und die bestehenden Infrastrukturen nutzen und stützen. Um eine derartige Fläche handelt es sich im vorliegenden Fall.

Für die bisher nicht bebauten Grundstücke entlang der Kirchhörder Str. ist derzeit eine Bebaubarkeit in einer Tiefe von ca. 50 m nach § 34 BauGB gegeben. Um die rückwärtigen Grundstücksflächen als bebaubare Erweiterungsflächen nutzen zu können, sollen diese durch zwei Stichstraßen erschlossen werden.

Im Plangebiet ist unter Berücksichtigung der prägenden Grünstrukturen die Errichtung einer Wohnsiedlung mit dem Schwerpunkt auf Eigentumsmaßnahmen vorgesehen. Im Plangebiet sollen insgesamt ca. 43 Wohneinheiten entstehen.

3. Planungsrechtliche Situation

Flächennutzungsplan (FNP)

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund vom 27.06.85 stellt einen ca. 90 m tiefen Streifen entlang der Kirchhörder Straße (inklusive des ehemaligen IG-Metallgebäudes) als Wohnbaufläche dar. Der südlich angrenzende, heute unbebaute Bereich ist als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Bildungseinrichtung und die nordwestlich gelegene, dreieckige Fläche als „Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt.

Wegen der beabsichtigten Entwicklung dieser dargestellten Flächen (Gemeinbedarf und Fläche für die Landwirtschaft) als Wohnbaufläche mit einer Größe von insgesamt ca. 1,5 ha ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Sie wird parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

Im Zusammenhang mit der planexternen Ausgleichsfläche in Dortmund-Kruckel ist ebenfalls eine FNP-Änderung vorgesehen. Aufgrund der relativ geringen Flächengrößen in Verbindung mit weiteren geplanten oder festgesetzten ökologischen Ausgleichsflächen (z.B. Ap 206), erfolgt eine FNP-Anpassung im Zuge der Neuaufstellung des FNP.

Landschaftsplan Dortmund-Süd

Der Planbereich des Bebauungsplanes HOM 270 liegt im Geltungsbereich des seit dem 19.04.2002 rechtskräftigen Landschaftsplanes Dortmund-Süd. Dieser setzt für den rückwärtig gelegenen Grundstücksbereich (Dreiecksfläche im Nordwesten) Landschaftsschutzgebiet mit der Zweckbestimmung natürliche Entwicklung (§ 24 LG) fest. Diese Festsetzung des Landschaftsplanes steht den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Hom 270 entgegen. Sie wird letztendlich mit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes gem. § 29 Abs.4 Landschaftsgesetz ersetzt.
Der Uferstreifen der Schondelle ist mit der Festsetzung „Entwicklung und Pflege eines Uferrandstreifens" belegt. Die geplante Einleitung von Niederschlagswasser in die Schondelle mittels Kanalauslass und Kolk (Steinschüttung) lässt sich konform mit der Festsetzung des Landschaftsplanes realisieren.

Bauplanungsrecht

Der Bereich ist in einer Tiefe von ca. 50 m als Innenbereich nach § 34 BauGB zu beurteilen. Der rückwärtige Bereich ist baulich nicht vorgeprägt. Auch fehlt eine Erschließung, so dass eine Bebauung dieses Außenbereichs nach § 35 BauGB erst nach entsprechender Planrechtschaffung möglich ist.

4. Erläuterungen und Inhalte des Bebauungsplanes

4.1 Städtebauliches Leitbild

Das Plangebiet an der Kirchhörder Straße soll

- die prägenden Grünstrukturen berücksichtigen und in das Bebauungskonzept einbeziehen,
- als eigenständig gestaltetes Baugebiet mit mediterranem Charakter entwickelt werden,
- Kindern und Erwachsenen attraktive Aufenthalts- und Bewegungsflächen bereithalten,
- die natürlichen Ressourcen schützen,
- wirtschaftlich verantwortbar konzipiert sein.

Dies wird durch verschiedene Maßnahmen erreicht:

- Berücksichtigung und weitgehender Erhalt der vorhandenen, gebietsprägenden Grünstrukturen im Plankonzept
- Gliederung der gesamten Plangebietsfläche durch den vorhandenen Baumbestand in zwei Baugebiete
- Weitestgehende Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes.
- Geringe Bebauungsdichte durch die Festsetzung von Doppelhausbebauung und freistehenden Einfamilienhäusern.
- Attraktive Freiflächen durch große Grundstückszuschnitte (teilweise bis 750 qm) mit altem Baumbestand.
- Besondere Aufenthaltsqualität durch harmonisch gestaltete Erschließungsanlagen im öffentlichen und privaten Bereich.
- Architektonische Ausstrahlung mit harmonischer Baustruktur durch Festsetzung aufeinander abgestimmter Baumaterialien, Gestaltungs- und Begrünungselemente.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Im Plangebiet sind 11 kleinere Baufelder festgesetzt, wovon das nordöstliche, an der Kirchhörder Straße gelegene, bereits mit einem dreigeschossigen ehemaligen Verwaltungsgebäude (IG Metall) bebaut ist.

Um die Hauptnutzung „Wohnen“ entsprechend der Nutzungsstruktur im Umfeld zu gewährleisten, wird als Nutzungsart für alle Baufelder „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht Bestandteil der mit Ziffer 1 gekennzeichneten Baugebiete.

Für das bereits bebaute nordöstliche Baufeld (ehemaliges IG Metallgebäude) wird gegenwärtig eine Umstrukturierung zu Dienstleistungs- und Pflegeeinrichtungen für ältere Menschen angestrebt. Um in diesem Baufeld auch andere, nicht störende Nutzungen zulassen zu können, sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO im WA ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie sonstige nicht störende Gewerbetriebe und Anlagen für Verwaltungen ausnahmsweise zulässig.

Die nach § 9 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

sind in diesem Baufeld nicht zulässig.

Als Maß der baulichen Nutzung wird überwiegend eine zweigeschossige Bebauung festgesetzt. In Ergänzung des dreigeschossigen Bestandsgebäudes (ehemals IG Metall) soll lediglich das südlich hieran anschließende Baufeld ebenfalls dreigeschossig bebaubar sein.

Für das gesamte Plangebiet orientiert sich das Maß der baulichen Nutzung an den Obergrenzen gemäß § 7 Abs. 1 BauNVO. Danach gilt für alle Baugebiete eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4. Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist für die zweigeschossige Bebauung festgesetzt mit 0,8; für die dreigeschossige Bebauung beträgt sie 1,2.

In den Wohngebieten mit max. zwei Vollgeschossen wird die Anzahl der Wohneinheiten auf 1 Wohnung pro Wohnebäude/ Doppelhaushälfte beschränkt. Eine zweite Wohneinheit ist ausnahmsweise bei Einliegerwohnungen zulässig, sofern die Wohneinheit nicht größer als 50 m² ist und der erforderlichen Stellplatz nachgewiesen werden können. Füt Einliegerwohnungen gilt ein Stellplatzschlüssel von 1: 1.

Zur Sicherung einer aufeinander abgestimmten Höhenentwicklung und Kubatur der Bauvorhaben sind für alle Baufelder Traufhöhen festgesetzt. Für die zweigeschossigen Gebäude ist eine maximale Traufhöhe von 6,50 m und für die dreigeschossigen Gebäude von 9,50 m zulässig. Durch die gleichzeitige Festsetzung der Dachneigung (22- 30 Grad für alle neuen Bauvorhaben und auch das bestehende Verwaltungsgebäude) ist hierdurch gleichzeitig auch die maximale Firsthöhe der Gebäude festgelegt. Bezugsebene ist die Höhe der geplanten Erschließungsstraße.

Im baumbestandenen südlichen Innenbereich sowie in der westlichen Randlage zum Freiraum ist ausschließlich Einzelhausbebauung zulässig, um die Bebauung in den schützenswerten Baumbestand verträglich einzubinden. Entlang der Kirchhörder Straße sowie in den Baufeldern am südlichen Rand des Plangebietes, den nördlich an die zentrale Baumachse angrenzenden und den im Nordwesten gelegenen Baufeldern ist eine Bebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern zulässig. Für das vorhandene ehemalige Verwaltungsgebäude sowie das südlich angrenzende Gebäude werden eine offene Bauweise festgesetzt. Hierdurch kann das Baugebiet zur Kirchhörder Straße zum einen räumlich gefasst werden. Zum anderen ist hierdurch eine günstigere lärmtechnische Abschirmung der rückwärtigen Baufelder gegenüber der Kirchhörder Straße möglich.

Um zu verhindern, dass willkürlich auf den Grundstücken Garagen bzw. Stellplätze errichtet werden und um eine nicht gewollte optische Einengung des Straßenraumes entstehen zu lassen, sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der Baugrenzen bzw. den Flächen für Nebenanlagen zulässig. Der Bebauungsplan enthält eine entsprechende textliche Festsetzung. Die vorgesehene textliche Festsetzung soll auf das Wohngebiet beschränkt bleiben. Auf dem Grundstück des bestehenden Verwaltungsgebäudes Kirchhörder Straße 29 sind die Stellplätze bereits in dem erforderlich Umfang festgesetzt.

4.3 Gestaltungsvorschriften

Der Bebauungsplan HOM 270 enthält gestalterische Festsetzungen, die sich auf die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen wie z. B. die Dachform, Dachneigung und Materialien beziehen. Ziel dieser Festsetzungen ist es, dass trotz mehrerer Bauherrn ein in seiner Gesamtwirkung und -gestaltung schlüssiger Gesamteindruck erzielt wird. Die gestalterischen Festsetzungen sind so

gefasst, dass im Rahmen dieser Regelungen dennoch ausreichend Spielraum für die individuelle Architektur der Bauvorhaben verbleibt.

Die Neubebauung soll zum einen bezüglich ihrer baulichen Dichte, der Baumasse und Bauhöhe dem näheren Umfeld Rechnung tragen und sich städtebaulich in die überwiegend I - II geschossigen Einzel- und Doppelhäuser mit pfannengedeckten Satteldächern und verputzen Fassaden einfügen. Zum anderen wird angestrebt, ein in sich abgerundetes, eigenständiges Gebiet mit homogener Gestaltung in Architektur und Freiraum zu entwickeln.

Entsprechend dem städtebaulichen Leitbild soll in Anlehnung an die angrenzenden Baugebiete ein Wohngebiet in aufgelockerter Bebauungsdichte geschaffen werden, das seine Eigenständigkeit durch die beabsichtigte Gestaltung mit mediterraner Ausstrahlung erhält. Wegen seiner besonderen gestalterischen Wirkung kommt der Materialwahl und der Dachform besondere Aufmerksamkeit zu.

Der Bebauungsplan beinhaltet zur Sicherung der gestalterischen Zielsetzungen folgende gestalterische Festsetzungen:

- Als Dachform sind nur flachgeneigte Dächer in Form von Zelt-, Walm- oder Pyramidendächern zulässig. Die Neigung der Dachflächen wird begrenzt auf 22° - 30°. Nebengebäude (z. B. Garagen können eine andere Dachform -beispielsweise Flachdach- aufweisen.
- Dachgauben sind zulässig, dürfen jedoch maximal nur ein Drittel der Haupttraufe der Gebäudefront umfassen.
- Dachgauben und Dächer von Nebengiebeln müssen die gleiche Dachneigung aufweisen wie das Hauptdach.
- Die Dacheindeckung muss mit Pfannen ausgeführt werden. Als Material sind Beton- und Tonpfannen zulässig.
- Die Dacheindeckung muss in Rot-, Rotbraun- und Brauntönen ausgeführt werden. Grautöne, Anthrazit und Schwarz sind nicht zulässig. Glasierte, glänzende Pfannen sind nicht zulässig.
- Die Gebäudefassaden müssen feinkörnig geputzt werden. Für Anstriche sind alle hellen Farben (Pastelltöne z. B. beige, kieselgrau, elfenbein, sandgelb) und weiß zulässig. Das zulässige Farbregister ist in den textlichen Festsetzungen enthalten.
- Für untergeordnete Fassadenteile sind Verkleidungen mit Natursteinplatten sowie Bruch- und/oder Natursteinen ausnahmsweise zulässig. Ebenso zulässig ist eine Kombination von geputzten Fassadenelementen und Natursteinplatten oder Bruchsteinen. Untergeordnete Bauteile sind zum einen Sockelbereiche bis zu einer Höhe von 1,50 m, zum anderen Vor- und Rücksprünge in der Fassade bis zu einer Größe von 25 % der jeweiligen Fassadenfläche sowie Eingangsbereiche bis zu einer Größe von ca. 10 m².
- Fassadengliedernde Elemente aus Holz ohne Farbanstrich sind zulässig.
- Für Garagen gelten mit Ausnahme der Dachform die gleichen Festsetzungen wie für das Hauptgebäude.

Um den angestrebten mediteranen Charakter des Gebietes zu fördern, sollen für Grundstückseinfriedungen zum öffentlichen Straßenraum und die über Geh- und Fahrrecht gesicherten privaten Zuwegungen typische Gestaltungselemente eingesetzt werden. Zulässig sind Mauern, Hecken sowie Eisenzäune und Tore.

Für die zu verwendenden Materialien gelten folgende textliche Festsetzungen:

- Die Einfriedung zum Straßenraum darf eine Höhe von insgesamt 1,00 m nicht überschreiten werden.
- Zulässig sind Einfriedungen als Mauer mit dunkelweißem Putz bzw. Anstrich (RAL 1013) oder Mauern aus Naturstein bzw. Trockensteinmauern.
- Zulässig sind auch geschmiedete Eisenzäune (auch in Kombination mit einem Sockel mit maximal 30 cm Höhe), die mit vertikalen Stäben in schwarz oder dunkelgrüner Farbe aus-

zuführen sind. Stahlmattengitterzäune und ähnliche Ausführungen sind lediglich innerhalb von Laub- und Schnitthecken zulässig.

- Hecken sind als freiwachsende Laubhecken oder als Laubholz-Schnitthecke auszuführen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
- Für Hauszuwegungen, Garagenzufahrten und Hofversiegelungen gilt, dass sie aus Beton- oder Natursteinpflaster oder einer Kombination aus beidem herzustellen sind. Die Farbtöne der zu verwendenden Materialien dürfen braunrot (RAL 8012), braun (RAL 8008) oder graubraun (7013) sein. Als Wegbelag ist weißer bis hellgrauer Kies ebenfalls zulässig.

5. Soziale Infrastruktur

Der Versorgungsbereich für das geplante Wohngebiet an der Kirchhörder Straße befindet sich im Stadtbezirkszentrum von Dortmund- Hombruch in ca. 3 km Entfernung. Hier bestehen neben Geschäften zur Deckung des mittel- und langfristigen Bedarfs auch zahlreiche Dienstleistungsangebote (Bezirksverwaltungsstelle, Versicherungen, Post, Banken, Ärzte etc.). Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs (Bäcker, Supermarkt etc.) befinden sich in der Nähe des Bebauungsplangebietes an der Kirchhörder Straße.

Die Olpketal- Grundschule befindet sich in einer Entfernung von ca. 1000 m. Die Realschule am Lieberfeld ist ebenfalls ca. 1000 m entfernt. Laut Flächennutzungsplan (Stand Fortschreibung 1995) ist im Bereich der Wohnbaufläche östlich der Straße Am Kramberg die Herstellung eines Kinderspielplatzes vorgesehen.

6. Verkehrliche Erschließung

6.1 Äußere Erschließung

Die Anbindung der neu zu entwickelnden Fläche soll an zwei Punkten der Kirchhörder Straße erfolgen. Diese liegen zum einen gegenüber der Einmündung der Durchstraße, zum anderen südlich angrenzend an die vorhandene Zuwegung südlich des ehemaligen IG – Metallgebäudes.

Mit den als Mischverkehrsfläche zu gestaltenden Erschließungsstraßen werden zwei separate Quartiere erschlossen, die durch einen zentral gelegen Grünzug (zukünftig Bestandteil der nicht überbaubaren Grundstücksflächen) mit altem, erhaltenswerten Baumbestand gegliedert werden. Die Zufahrt zum südlichen Planbereich (Planstr. B) gegenüber der Durchstraße ist aus Sicherheitsgründen in die Ampelanlage einzubinden. Im Weiteren ist für den aus Süden kommenden Verkehr eine Linksabbiegerspur in der Kirchhörder Str. zu entwickeln.

Die vorhandene 5 m breite Zufahrt zum ehemaligen IG Metallgebäude, die die Tiefgarage mit 18 Stellplätzen im Nordosten des Plangebietes erschließt, bleibt erhalten. Sie dient im Weiteren der Erschließung von 34 oberirdischen Stellplätzen, die für die geplanten Dienstleistungseinrichtungen in diesem Gebäude zur Verfügung stehen. Der im östlichen Geltungsbereich befindliche Gehweg entlang der Kirchhörder Straße wird in einer Breite von mindestens 2,50 m erhalten, bzw. ausgebaut und ist damit ebenfalls für den Radverkehr geeignet. Der vorhandene öffentliche Parkstreifen wird in einer Breite von mindestens 2.00 m beibehalten. Die vorhandene Busbucht wird in einer künftigen Breite von 3 m sichergestellt.

6.2 Innere Erschließung

Die als Stichstraßen ausgebildeten Planstraßen A und B übernehmen die Quartierserschließung und werden in ihrem gesamten Verlauf als Mischverkehrsfläche in einer Breite von 5,50 m ausgebaut.

Die südliche Stichstraße (Planstraße A) umschließt eine öffentliche Verkehrsgrünfläche mit geschütztem Baumbestand, durch die ein attraktiver Quartiersplatz entwickelt werden kann. Die Wendemöglichkeit wird westlich angrenzend als leicht abgeknickte Wendeanlage ausgebildet.

An die Mischverkehrsfläche schließt in nördlicher Richtung ein öffentlicher Fuß- und Radweg in einer Breite von 2,50 m an. Die beiden Wohnquartiere sind hierüber straßenunabhängig für die Bewohner zu erreichen. Die öffentliche Fläche dient gleichzeitig zur Aufnahme der erforderlichen Entwässerungskanäle.

Die Planstraßen B und C erschließen das nördliche Quartier des Plangebietes. Das Ende der Planstraße C ist als Wendeanlage mit ergänzender Verkehrsgrünfläche ausgebildet.

Im Anschluss an die Wendeanlage erschließt in nordwestlicher Richtung ein 4 m breiter Privatweg die rückwärtig geplanten Baugrundstücke sowie die zentrale Regenwasserrückhaltefläche und die Ausgleichsflächen. Der Weg soll befahrbar ausgebaut werden und wird durchgängig mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Dortmund und der Versorgungsträger belastet. Für die privaten angrenzenden Eigentümer bzw. Erbauberechtigten ist bis zur rückwärtigen Baugebietsgrenze ein Geh- und Fahrrecht festgesetzt.

6.3 Ruhender Verkehr

Innerhalb der Siedlung sind pro Wohneinheit zwei Stellplätze - in der Regel eine Garage und ein vorgelagerter Stellplatz – im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens nachzuweisen. Für Einliegerwohnungen ist ein zusätzlicher Stellplatz pro Wohneinheit nachzuweisen.

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB können im Bebauungsplan auch Flächen für das Parken von Fahrzeugen festgesetzt werden. Derartige Festsetzungen sind in der Regel erforderlich, um entsprechend dem Grundsatz einer abschließenden Regelung der baulichen und sonstigen Nutzung auch den ruhenden Verkehr in angemessenem Umfang bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Da im Baugesetzbuch selbst keine Richtzahlen für diesen Stellplatzbedarf enthalten sind, muss auf Empfehlungen zurückgegriffen werden. Dabei bietet sich an, auf die „Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen EAE 85“ zurückzugreifen, die von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen mit Sitz in Köln herausgegeben worden sind. Nach Ziffer 5.2.1.2 – Park- und Ladeflächen im Straßenraum – soll in geplanten Baugebieten ohne private Stellplatzdefizite für Besucher und Lieferanten je nach Struktur eines Gebietes in der Regel im öffentlichen Bereich eine Parkmöglichkeit für etwa 3 bis 6 Wohnungen zur Verfügung stehen. Entsprechend dieser Empfehlung sollte in der Regel in allgemeinen Wohngebieten für ca. 5 Wohnungseinheiten ein öffentlicher Stellplatz vorgesehen werden. Bei insgesamt ca. 43 Wohneinheiten sind insgesamt 9 öffentliche Stellplätze vorgesehen.

Für die geplante Umnutzung des Bestandsgebäudes stehen insgesamt 52 private Stellplätze zur Verfügung (siehe auch Punkt 6.1). Die 9 öffentlichen Parkplätze sind separat ausgewiesen und teils längs, teils senkrecht zur 5,50 m breiten Straße angeordnet.

6.4 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

In unmittelbarer Nähe zum Grundstück befindet sich die Haltestelle Doldenweg der Buslinie 447. Sie sichert sowohl die Anbindung an die Dortmunder Innenstadt über die Stadtbahnhaltestelle Hacheney mit der U49, als auch die Anbindung an andere Stadtteile im Westen von Dortmund.
Die Fahrtzeit von der Haltestelle Doldenweg zur Stadtbahnhaltestelle Hacheney beträgt ca. 10 Minuten. Die Buslinie 447 hat eine Taktzeit von 20 Minuten.

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 Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens sowie das Klima zu berücksichtigen. Des weiteren sind gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 3 BauGB die Belange von Freizeit und Erholung und gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 4 BauGB die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes 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 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. In Ergänzung hierzu definiert § 4 Abs. 2 LG NW Eingriffstatbestände.

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 i.V.m. § 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. 4 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 ggf. zum ökologischen Ausgleich festzulegen. Gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB können Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt werden.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind vordringlich im Plangebiet (planinterner Ausgleich) vorzusehen, um die Anforderungen nach einem „räumlichen" Ausgleich zu erfüllen. Gemäß § 4 Abs. 4 LG NW (Novelle vom 9.5.00) sind Ausgleichsmaßnahmen, soweit dies zumutbar ist, auf Flächen im Eigentum des Verursachers durchzuführen. Ergänzend hierzu ist der Ausgleich bei Neuversiegelungen gemäß § 4 Abs. 4 LG NW „vorrangig" durch eine Entsiegelung an anderer Stelle in dem betroffenen Raum, ggf. planextern, zu bewirken. Diese Ausgleichspriorität hat der Eingriffsverursacher zu beachten und sie ist in die Abwägung einzustellen.

Wenn der Eingriff im Plangebiet nicht vollständig ausgleichbar ist, muss der Eingriff planextern im Sinne von § 5 Abs. 1 LG NW, d.h. auf „funktional" und „räumlich" geeigneten Flächen im Besitz des Eingriffsverursachers in dem durch den Eingriff betroffenen Raum (i.d.R. der Stadtbezirk) ausgeglichen werden. Der Eingriffsverursacher hat eine ebenfalls fachlich geeignete, planexterne Ausgleichsfläche erworben und deren Verfügbarkeit nachgewiesen. Nach Durchführung der Ausgleichsmaßnahme sind die Ausgleichsflächen dem Umweltamt der Stadt Dortmund kosten- und lastenfrei zu übereignen.

7.2 Bestandsbeschreibung und – bewertung

Bestandsbeschreibung

Als ökologischer Begleitplan zum Bebauungsplan wurde vom Landschaftsarchitekturbüro Landschaft +Siedlung, Recklinghausen, im März 2002 ein „Grünordnungsplan mit Vollzug der Eingriffsregelung" erstellt. Dem GOP sind die Ausführungen zu den Umweltmedien zu entnehmen.

Das südliche Plangebiet wird durch den umfangreichen Laubholzbestand geprägt. Rot-Buchen dominieren vor Hainbuche, Sand-Birke, Gemeine Esche u.a., überwiegend heimischen Laubbäumen (mittleres Baumholz bis Altholz). Auf das Landschaftsbild wirken zwei Baumreihen prägend. Eine eng gepflanzte Baumreihe grenzt das südliche Plangebiet zur Landschaft hin ab. Im rechten Winkel zur Kirchhörder Straße verläuft eine weitere Baumreihe in Ost – West Richtung. Die Baumreihe ist auf dem östlichen Teilstück mehrreihig aufgebaut und leitet gen Westen in eine Baumgruppe über. Darüber hinaus finden sich einzelne Baumgruppen und –reihen in dieser Fläche.

In der nördlichen Teilfläche existiert lediglich entlang der Kirchhörder Straße (überwiegend Platanen) und im Übergang zur Landschaft schutzwürdiger Baumbestand (überwiegend Stiel-Eiche). Letzterer wird durch eine Weißdorn-Schnitthecke gesäumt, die sich fragmentarisch in der Baumreihe des mittleren Planausschnittes fortsetzt.

Im südlichen Plangebiet wird die Fläche zur Kirchhörder Straße hin durch eine Strauchhecke gesäumt, in der sich flächig Baumaufwuchs entwickeln konnte. Im Umfeld der beschriebenen Gehölzstrukturen entwickelte sich eine Ruderalvegetation, in der Stauden vor Gräsern dominieren. Großflächig finden sich Kraut-, Gras- und Farnarten der Laubwälder. Teilflächig prägen wechselfeuchte Arten den Standort (z.B. Rasen-Schmiele, Sumpf-Kratzdistel). Durch zunehmenden Gehölzaufwuchs gewinnt das südliche Plangebiet waldartigen Charakter.
Dagegen setzt sich die nördliche Freifläche heterogener zusammen. In der südlichen Teilfläche existiert eine Ruderalflur, in der Gräser vor Krautpflanzen vorherrsehen. Diese leitet nach Norden in eine wechselfeuchte Fläche von „ca. 600 qm" über (laut GOP), in der in einem Monobestand Seggen gedeihen. Der Gutachter bezeichnet diesen Bestand als Kamm-Seggen– Fläche. Auf Grundlage einer Ortsbegehung muss diese Aussage relativiert werden. Lediglich zwei Kernflächen sind als charakteristische Seggen-Pflanzengesellschaft im Monobestand ausgeprägt. Im Umfeld wird der Seggenbestand durch Vorkommen der Draht-Sehmiele bedrängt und an den Rändern sogar verdrängt. Der Seggenbestand wird allseits von der o.g. Ruderalflur gesäumt. Lediglich auf den staunässegeprägten Teilflächen sind Seggen-Monobestände präsent, da die Seggen hier gegenüber der Draht-Schmiele dominant sind.

Entlang der westlichen Flurstückgrenze finden sich einzelne heimische Laubbäume (Stiel-Eiche, Vogel-Kirsche u.a.). In einem Teilstück dieser Fläche nahe der nordwestlichen Plangrenze wurde ein Orchideen-Bestand von ca. 2 Dutzend Einzelpflanzen angetroffen. Auch diese Teilfläche scheint durch Wechselfeuchte beeinflusst zu sein, da Schachtelhalm und Faden-Binse eingestreut sind. Innerhalb der Dreiecksfläche des nordwestlichen Plangebietes hat sich ein geschlossener waldartiger Gehölzbestand an Trauben-Kirsche, Vogel-Kirsche, Sand-Birke, Hasel, Schlehe, Holunder u.a. entwickelt. Im Unterholz dominiert Efeu.

Im Umfeld des ehemaligen IGM-Gebäudes herrschen mit Ausnahme einer extensiven Rasenfläche sowie einer Ruderalflur intensiver genutzte Flächen vor. Westlich des Gebäudes existiert eine hoch versiegelte Stellplatzanlage. Östlich davon eine Zufahrt samt Eingangsbereich, während das Grundstück zur Kirchhörder Straße hin durch jüngere Laubbäume (Platane, Walnuss, Sand-Birke) eingegrünt wird. Nördlich des Gebäudes verläuft die Zufahrt, die zum Nachbargrundstück hin durch eine Strauch-Baumhecke eingegrünt ist.

Im Sinne einer Gesamtschau der beschriebenen Biotoptypen darf zusammengefasst werden, dass lediglich das direkte Umfeld des ehemaligen IGM – Hauses intensiv genutzt wurde. Das Gebäude ist umgebaut worden und wird gegenwärtig anteilig durch einen privaten Pflegedienst genutzt. Der überwiegende Flächenanteil des Plangebietes stellt sich im naturnahen Zustand dar. Während das nördliche Teilgebiet überwiegend als Wiesenbrache anzusprechen ist, herrscht im zentralen und südlichen Plangebiet ein waldartiger Zustand vor.

Frühzeitig wurde die Bedeutung des Baumbestandes erkannt. Daher wurde vom Vorhabenträger ein Baumgutachten vom Sachverständigen Stöteler, Ahaus, mit Datum 10.02.2000 eingeholt. Die Aussagen des Gutachters wurden in einem gemeinsamen Ortstermin im Mai 2001 zwischen dem Umwelt- und dem Planungsamt geprüft. Die Ergebnisse des Gutachtens sowie der Ortsbegehung flossen in einen Baumbewertungsplan (StA 61/5) ein. Dieser wurde auf Grundlage des Baum-Bestandplanes / Einmaßes (Landschaft +Siedlung, Januar 2000) erstellt. Somit lag dem Vorhabenträger frühzeitig ein Baumbewertungsplan vor, der Restriktionen zum Baumerhalt, aber auch verzichtbare sowie zu fällende Bäume beinhaltet.

Bestandsbewertung

Mit Blick auf die Verschiedenartigkeit der Biotoptypen sowie deren unterschiedlicher Bedeutung für die Ökologie oder das Orts- / Landschaftsbild erfolgt eine dreistufige Bewertung des Bestandes.

Von geringer ökologischer Bedeutung sind die versiegelten oder überbauten Flächen.

Von mittlerer ökologischer Bedeutung und/oder mittlerer Bedeutung für das Ortsbild sind:
a) die Baumreihe im nördöstlichen Planausschnitt entlang der Kirchhörder Straße,
b) die Bäume und Ziergehölze im Umfeld des IGM-Gebäudes,
c) die extensiv genutzte Rasenfläche südlich des IGM-Gebäudes,
d) die Ruderalfluren (HP7) im Plangebiet,
e) die Strauch-Baumhecke im südöstlichen Planausschnitt entlang der Kirchhörder Straße.

Von hoher ökologischer Bedeutung und/oder hoher Bedeutung für das Landschaftsbild sind:
a) der Laubbaumbestand im südlichen und mittleren Planausschnitt,
b) der Laubbaumbestand entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze,
c) der waldartige und naturnahe Gehölzbestand im nordwestlichen Flächendreieck des Plangebiets,
d) die Weißdorn-Hecke entlang der westlichen Plangebietsgrenze,
e) der Kamm-Seggen – Bestand samt Übergangsflächen im nördlichen Planausschnitt,
f) der Orchideen-Bestand samt Übergangsflächen im nordwestlichen Planausschnitt.

Sowohl die Orchideenwiese, als auch die Seggenriede sind als nicht ausgleichbare Biotope anzusprechen. Wegen ihrer Geringflächigkeit können sie allerdings nicht als nach § 62 LG NW geschützt angesehen werden. Hinzu kommt die Tatsache, dass sich die Flächen innerhalb einer gebäudenahen Wiesenfläche befinden.

7.3 Eingriffsbeschreibung und -bewertung

Eingriffsbeschreibung

Das IGM-Gebäude bleibt baulich erhalten und wurde bereits einer neuen Nutzung zugeführt. Dabei wurde das bestehende Stellplatzangebot an der Kirchhörder Straße erweitert, wodurch Ersatz für die Überplanung der westlichen Stellplatzanlage geschaffen wurde. Das sonstige Plangebiet soll als Wohngebiet (GRZ 0,4) entwickelt werden. Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Hom 270 wird Planungsrecht für zusätzliche Wohnbebauung geschaffen. Mit der Schaffung neuer Bauflächen sind Eingriffe in den Naturhaushalt und das Orts- (Landschafts-) bild verbunden.

Im wesentlichen sind folgende Beeinträchtigungen mit der geplanten Bebauung und Erschließung verbunden:

- Nachhaltige Veränderung natürlicher Bodeneigenschaften bzw. Zerstörung der Bodenstrukturen durch Abgrabung und Verdichtung während der Bauphase;
- nachhaltige Zerstörung natürlicher Bodenstrukturen durch Versiegelung und Überbauung bislang unversiegelter Flächen durch Wohngebäude, Erschließungsstraßen, Garagen, Wege etc.;
- Geringfügig negative Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt durch Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses durch Versiegelung offener Bodenflächen und gänzlicher Ableitung in Richtung Schondelle;
- Verlust von brachliegenden Grünlandflächen. Verlust an struktur- und artenreichen Vegetationsstandorten. Teilweise Verlust von Hecken, Laub- und Obstbäumen. Verlust an Sukzessionsflächen (Vorwald). Damit verknüpft: Verlust von ökologisch wertvollen Ruderalflächen mit Entwicklungspotential für den Arten- und Biotopschutz;
- Reduzierung der klimatischen Ausgleichsfunktionen (Kaltluft- und Frischluftentstehungsgebiet). Zunahme bioklimatisch ungünstiger Faktoren im Zuge von Bebauung, Versiegelung und Verkehrszunahme;
- Flächeninanspruchnahme eines z.Z. naturnahen Freiraumfensters am östlichen Rand des Landschaftsraumes Schondelle-Bachtal. Verlust von Naturerlebnisfläche und von verwilderten Rückzugsräumen für das elternhausabseitige Spielen.

Ursache des Eingriffs / Verlust an Biotoptypen

- Wohnbebauung: Ruderale Baumhecken in südlichen Plangebiet; Einzelbäume, Waldfläche (Vorwald), Weißdorn-Hecke im mittleren Plangebiet, Grünlandbrache im nördlichen Plangebiet;
- Erschließung: Einzelbäume, Waldfläche (Vorwald), Grünlandbrache;
- Regenrückhaltebecken: Grünlandbrache im nördlichen Plangebiet;
- Geländeerhöhung im nördlichen Plangebiet: Einzelbäume, Grünlandbrache.

<u>Eingriffsbewertung</u>

Die Eingriffsintensität in Boden, Natur und Landschaft durch Flächenversiegelung und -umnutzung ist hinsichtlich der o.g. Bestandsbewertung unterschiedlich stark zu bewerten. Daher erfolgt die Bewertung der zu erwartenden Eingriffe differenziert nach Umweltmedien. Im GOP sind die zu erwartenden Eingriffe eingehend dargestellt und bewertet.

Eine Unterlassung dieses Eingriffes, d.h. ein Verzicht auf die geplante Wohnbebauung kann aus folgenden Gründen nicht erfolgen:

- Im Plangebiet ist aufgrund der städtebaulichen Ziele (Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche, bzw. Gemeinbedarfsfläche) eine bauliche Nutzung entlang der Kirchhörder Straße geboten. Ergänzt werden muss, dass eine Wiederbebauung der ehemaligen Heidekrug-Fläche den Zielen eines nachhaltigen Städtebaus entspricht.
- Auch die im westlichen Plangebiet vorgesehene ergänzende Bebauung dient der Arrondierung des Bestandes und fügt sich ins bestehende Ortsbild ein.
- Das Plangebiet ist aufgrund der Lage sowie der Erschließung für eine wohnbauliche Nutzung prädestiniert.
- Mit der geplanten Wohnbebauung soll der Nachfrage nach Wohnbauflächen bzw. Wohnungseigentum Rechnung getragen werden.

Bei der Gewichtung der entgegenstehenden Belange von Boden, Natur und Landschaft zum Wohnbedarf / zur Wohneigentumsförderung wird als Ergebnis der Abwägung entschieden und für gerechtfertigt gehalten, dem Belang nach Bereitstellung von Baugrundstücken Vorrang einzuräumen. Somit sind die zu erwartenden ökologischen Beeinträchtigungen unvermeidbar und deshalb auszugleichen. Eine den ökologischen Wertigkeiten im Plangebiet angemessene Eingriffsvermeidungsstrategie leistet eine nachweisbare Verminderung der Eingriffe. Im Zuge dieser Strategie wurde der städtebauliche Entwurf derart angepasst, dass den ökologischen Belangen ausreichend Rechnung getragen wird. Der konkrete Regelungsbedarf für den Ausgleich der nicht vermeidbaren Eingriffe ergibt sich aus § 1a Abs. 3 BauGB.

7.4 Vermeidungs-, Grüngestaltungs-, ökologische Ausgleichsmaßnahmen und Ausgleichskonzept

Eingriffsvermeidungsstrategie und Vermeidungsmaßnahmen (V)

Die Eingriffsvermeidungsstrategie wird dem gesetzlichen Auftrag der §§ 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB und 8 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG gerecht. Parallel zum Verfahren sind seitens der Freiraumplanung Potenziale zur Eingriffsvermeidung aufzuzeigen und frühzeitig in den Abwägungs- und Planungsprozess einzustellen.

Auf das Planergebnis bezogen leistet eine erfolgreiche Vermeidungsstrategie einen wertvollen Korrekturfaktor in Hinblick auf die Eingriffsschwere, um die Belange von Boden, Natur und Landschaft wirkungsvoll und nachhaltig in die Bauleitplanung einfließen zu lassen.

Im folgenden werden die Inhalte der Eingriffsvermeidungsstrategie flächenbezogen dokumentiert. Doch zuvor soll die generelle Vermeidungsstrategie erläutert werden.

Auf Grundlage des Baumeinmaßes und der beiden „Gehölzgutachten“ (H. Stöteler, Ahaus, 10.02.00 bzw. 03.09.01) wurde der Baumbestand von den StÄ 60 und 61 gemeinsam vor Ort gesichtet und hinsichtlich Alter, Vitalität und Konkurrenzdruck in Abgleich mit den Ergebnissen der Gehölzgutachten bewertet. Im Ergebnis wurden die schutzwürdigen Bäume, Hecken und Sträucher sowie die entbehrlichen oder zu fällenden Gehölze ermittelt. Daraufhin wurden hinsichtlich der städtebaulichen Vorentwürfe die Konflikte herausgestellt. Im folgenden Planungsprozess erfolgte die Feinabstimmung im Sinne der Eingriffsvermeidung. Daraufhin wurden die Entwürfe derart überarbeitet, dass der schutzwürdige Baumbestand weitestgehend gesichert wird.

Seitens des Gutachters der Gefährdungsabschätzungen wurde empfohlen, die zentrale Baumreihe zu fällen, um eine erbohrte, geringmächtige Schlacke- und Ziegelsplittschicht zu entfernen. Das Umweltamt (60/3-4) hatte diese Empfehlung geprüft und kam mit Schreiben vom 23.11.00 zum Ergebnis, dass dieser Empfehlung nicht gefolgt werden muss: „Zur Altlastensituation ist zu sagen, dass sie im Bereich der Stämme zu vernachlässigen ist“.
Demnach herrscht im Bereich der Bäume kein dringlicher Sanierungsbedarf und zudem ist eine „sensible“ Nutzung (z.B. Kinderspielplatz) auf der Fläche nicht geplant. Daher ist die Baumreihe planungsrechtlich zu sichern.
Dennoch entfallen vitale und schutzwürdige Bäume aufgrund überwiegender städtebaulicher Belange. Dieser Baumverlust konzentriert sich auf das zentrale südliche Baugebiet sowie entlang der Kirchhörder Straße und ist im Kapitel 7.5 dieser Begründung dokumentiert.

Mit Ausnahme dieser Baumverluste kann der überwiegende Teil des schutzwürdigen Baumbestandes im Plangebiet durch Erhaltungsgebote gesichert werden. Zudem wurde angestrebt, dass die Baugrenzen i.d.R. mindestens 1,5 m außerhalb des Wurzelbereiches der Bäume (=Kronentraufe plus 1,50 m) liegen.

Dennoch genügt es aus Sicht des Baumschutzes erfahrungsgemäß nicht, sich allein auf Erhaltungsgebote zu verlassen. Um den schutzwürdigen Baumbestand während der Baumaßnahmen und auch langfristig, d.h. innerhalb der künftig privaten Gärten zu sichern, wurden diesbezüglich ergänzende Festsetzungen vorgenommen.

- So ist der gesamte Umfang der Kronentraufe unterhalb der beiden Solitärbäume (Rot-Buche, Ahorn) im südlichen Plangebiet unversiegelt zu erhalten. Im Dienste eines Überfahrungsschutzes ist ein Hochbord einzurichten und die Baumscheibe zu bepflanzen (Festsetzung Nr. 10).
- Insbesondere mit Blick auf die zu sichernden Rot-Buchen in den künftigen Gärten ist eine Festsetzung zum Schutz vor Rindenbrand z. B. durch Aufasten formuliert (Festsetzung Nr. 9).
- Ebenso ist der Verlauf des nordsüd-verbindenden Fuß- und Radweges inkl. Kanaltrasse mit dem Baumschutz abgestimmt.
- Zum vorbeugenden Schutz vor Beeinträchtigungen der Bäume durch Bodenverdichtung, Bodenabtrag oder -auftrag etc. während der Baumaßnahmen ist ein entsprechender Hinweis im Bebauungsplan formuliert.
- Bei der Neugruppierung der Stellplätze am IGM-Gebäude werden die Bestandsbäume weitestgehend integriert (Erhaltungsgebot).

An weiteren Eingriffsvermeidungsmaßnahmen werden wirksam:

- Die Weißdorn-Schnitthecke im nordwestlichen Plangebiet wird gesichert (Festsetzung Nr. 8).
- Im nordwestlichen Plangebiet werden die waldartige Baumgruppe, ein Teil der Wiesenbrache und der Orchideenbestand gesichert (Festsetzungen Nr. 4 und 5).
- Das Niederschlagswasser der öffentlichen und der privaten Fläche wird gesammelt und in Richtung eines geplanten Regenrückhaltebeckens (RHB) im nordwestlichen Plangebiet abgeleitet. Das RHB wird als Erdbecken hergestellt und entwässert über einen Regenwasserkanal in die Schondelle. Somit wird das anfallende Niederschlagswasser dem Ökosystem ortsnah zugeführt.
- Das Erdbecken wird mittels Landschaftsrasen eingegrünt und somit relativ naturnah ausgestattet (Festsetzung Nr. 3).
- Erdbecken und Ableitungsverrohrung werden allseits durch den Einbau einer Lehmschürze abgedichtet, um zu vermeiden, dass die Abwassereinrichtungen die umgebenden, staunassen Ausgleichsflächen trocken ziehen (ebenfalls Festsetzung Nr. 3).
- In allen Wohngebieten wird festgesetzt, dass Zuwege, Garagenzufahrten, Terrassen etc. mit versickerungsaktivem Wegebelag zu befestigen sind. Diese Maßnahmen trägt dazu bei, die öffentliche Kanalisation (Reduzierung des Niederschlagswasserabflusses) zu entlasten und das Wasser nicht dem natürlichen Kreislauf zu entziehen (Grundwasseranreicherung). Die Festsetzung unterstützt demnach die Vorgaben von § 51 a Landeswassergesetz NW, wonach anfallendes Oberflächenwasser in erster Linie auf den Baugrundstücken selbst zu entsorgen ist.

Der GOP beschreibt die einzelnen Vermeidungsmaßnahmen (V) und stellt diese in einem Maßnahmenplan dar.

Die Umsetzung der o.g. Maßnahmen im Sinne der Eingriffsvermeidungsstrategie erfolgt über Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB (Erhaltungsgebote), § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB (Ausgleichsfläche) oder § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB (Versickerung).

Darüber hinaus werden Aussagen getroffen zu den Grüngestaltungsmaßnahmen, z. B. gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB (Pflanzgebote).

Grüngestaltungsmaßnahmen (G)

Über den Verlust von Bestandsgrün hinaus können im Zuge der Realisierung der Baumaßnahmen auf geeigneten Flächen Bepflanzungsmaßnahmen durchgeführt werden. Da das Bestandsgrün in hohem Maße erhalten bleibt, sind lediglich ergänzende Pflanzmaßnahmen vorgesehen, als da sind:

- Festsetzung Nr.11: Ergänzung der Weißdorn-Schnitthecke westlich der Planstraße B (Pflanz- und Erhaltungsgebot).
- Festsetzung Nr. 10: Bepflanzung der herzustellenden Baumscheiben der Doppelbaumgruppe (Rot-Buche, Ahorn) in der Planstraße A mit standörtlich geeigneten, heimischen Stauden, Gräsern und Simsen.
- Pflanzung jeweils eines stellplatzbegrünenden Baumes östlich des IGM-Gebäudes und im nördlichen Baugebiet (Pflanzgebot).
- Festsetzung Nr. 12: Pflanzung einer 4 m breiten freiwachsenden Strauchhecke entlang der Buchen-Baumreihe im südlichen Planbereich zur Abgrenzung der Gärten gegenüber der Landschaft. Diese Pflanzung dient dem Sichtschutz aus Richtung der freien Landschaft und unterstützt den vorsorglichen Baumschutz, im Stammbereich der flachwurzelnden Buchen intensiven Nutzungen vorzubeugen. Zu verwenden sind heimische standortgereehte Arten, wie Stechpalme, Schwarzer Holunder, Gemeiner Schneeball, Feld-Rose, Roter Hartriegel, Gemeiner Liguster, Besen-Ginster, Weißdorn, Kreuzdorn.

Im GOP sind die einzelnen Grüngestaltungsmaßnahmen (G) beschrieben und in einem Maßnahmenplan dargestellt.

Ökologische Ausgleichsmaßnahmen (A)

Zugunsten einer sinnvollen baulichen Arrondierung ist lediglich im nordwestlichen Planausschnitt eine ökologische Ausgleichsfläche A1 entwickelt und festgesetzt worden. Neben der Sicherung ökologisch wertvoller Flächen werden hier ergänzende Aufwertungsmaßnahmen, wie im GOP beinhaltet, vorzusehen:

- Festsetzung Nr. 7: Auf der mit der Ziffer 7 gekennzeichneten Fläche wird die Pflanzung einer freiwachsenden Weißdornhecke festgesetzt. Die Maßnahme ist im GOP als Maßnahme K 3 beschrieben. Die Pflanzung erfolgt vierreihig, mit Straucharten der Pflanzenliste (davon 60 % Crataegus), wobei alle 15 lfd. m ein Überhälter als Laubbaum II. Ordnung vorzusehen ist (Feld-Ahorn, Eberesche).
- Festsetzung Nr. 6: Auf der Fläche mit der Ziffer 6 erfolgt die Herrichtung einer Wildobstwiese (GOP, Maßn. K 2). Dieser Maßnahmenvorschlag ist als Ersatz für entfallende Obstbäume weiterverfolgt worden, da er schon bei alten Ausgleichserfordernissen vorgebracht wurde.
- Festsetzung Nr. 5: Der Gutachter empfiehlt, die Fläche mit der Ziffer 5 (GOP, Maßn. K 4) im derzeitigen Zustand als Gehölzsaum beizubehalten. Diese Zielsetzung deckt sich mit der Intention, den Orchideenbestand künftig von Verbuschung freizuhalten. Die Fläche beginnt unterschiedlich stark durch Brombeere etc. zu verbuschen. Ein zyklisches Freischneiden der Fläche im Herbst oder im zeitigen Frühjahr ist zur Sicherung des Orchideenstandortes daher erforderlich und entsprechend textlich festgesetzt.

Unter Bezug auf den § 4 Abs. 4 LG NW wurde geprüft, ob im Plangebiet oder auf hoch versiegelten Flächen des Eingriffsverursachers Entsiegelungsmaßnahmen stattfinden können. Im Plangebiet ist dies auf der Stellplatzanlage westlich des IGM-Gebäudes gegeben, allerdings werden im Zuge der Planung neue Stellplätze vorgesehen. Darüber hinaus haben die Eingriffsverursacher keine planexternen und entsiegelungswürdigen Flächen nachgewiesen. Vor dem Hintergrund muss auf eine planexterne Ausgleichsfläche zurückgegriffen werden.

Seitens des Planungsamtes wurde dem Eingriffsverursacher nahegelegt, Sondierungsgespräche mit dem Landwirt zu führen, der als Eigentümer die westlich angrenzende Ackerflur bewirtschaftet. Im Idealfall hätte auf einem Teil der Fläche ein eingriffsnaher ökologischer Ausgleich realisiert werden können. Da hinsichtlich des Grunderwerbs kein Einvernehmen zu erzielen war, wurde die planexterne Ausgleichsfläche A2 in der Gemarkung Kirchhörde, Flur 8, Teilstück des Flurstückes 697, angeboten. Mit Datum vom 05.09.2001 hat das Umweltamt die funktionale und räumliche Eignung der Fläche bestätigt. Die ca. 2,18 ha große Fläche wird intensiv ackerbaulich genutzt. Im Westen grenzen Grünlandflächen, im Osten Lärchen-Mischwald an. Im Norden und Süden wird die Fläche von Talungen und Siepen, u.a. dem Kruckeler-Bach, begrenzt.

Folgende Maßnahmen sind im einzelnen auf der planexternen Ausgleichsfläche A2 in Kruckel durchzuführen:

- Festsetzung Nr. 14: Anpflanzung von Baum- /Strauchgehölzen als anteiliger Waldersatz auf der mit Ziffer 14 gekennzeichneten Fläche (3.178 m²). Die Kernpflanzung besteht aus Laubbaumarten der Pflanzenliste des GOPes (Maßnahme K 5).

- Festsetzung Nr. 15: Die Kernpflanzung wird durch ein Mantelgehölz aus Straucharten (1.404 m²) als anteiliger Waldersatz entsprechend der Pflanzenliste im GOP umgeben (Flächen sind mit der Ziffer 15 markiert). Der Strauchpflanzung vorgelagert ist ein Saum wechselnder Breite, der episodisch gemäht wird (alle 3 – 5 Jahre). Die Maßnahmen mit der Ziffer 14 und 15 sind im GOP als Maßnahme K 5 zusammengefasst.

- Festsetzung Nr. 16: Anpflanzung eines Waldmantels mit Straucharten auf der mit Ziffer 16 (GOP, Maßn. K 6) gekennzeichneten Fläche. Der Waldmantel wird buchtig und mit Lücken angelegt, um eine möglichst vielfältige Vegetationsentwicklung zuzulassen.

- Festsetzung Nr. 17: Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland auf der Fläche mit der Ziffer 17 (GOP, Maßn. K 7). Die Flächen werden mit einer wildkrautreichen Gründlandmischung angesät und nach den Maßgaben des GOPes gepflegt.

- Festsetzung Nr. 18: Entlang des unbefestigten Weges sind in einem Abstand von 15 m Wildobst- Hochstämme zu pflanzen – Ziffer 18 (GOP, Maßn. K 8). Nach der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege werden die Bäume nach Bedarf geschnitten.

- Festsetzung Nr. 19: Zur Betonung des morpholgisch erkennbaren Siepentales sind Laubbaum-Hochstämme – Esche, Feldahorn und Bergahorn zu gleichen Teilen jeweils in Gruppen zu zwei bis drei Exemplaren zu pflanzen – Ziffer 19 (GOP, Maßn. K 9).

Bei allen vorgenannten Maßnahmen sind die Vorgaben, insbesondere die Pflanzenliste, aus dem GOP zu beachten.

7.5 Eingriffe in den Baumbestand sowie Waldersatz

Baumschutz

Im Plangebiet wurden 173 Bäume durch die Gehölzgutachten und im Zuge der Begehung kartiert und bewertet. In der Tabelle Baumbestand / Baumbewertung des Planungsamtes sind die Bäume numerisch aufgeführt. In einer entsprechenden grafischen Baumübersicht sind die Bäume im Plangebiet nummeriert und bewertet worden. Beides wird als Anhang der Begründung beigefügt.

Ein Teil dieser Bäume müssen aufgrund eingeschränkter Vitalität, aber auch unter Gesichtspunkten ihrer Entwicklungsfähigkeit gefällt werden. Ingesamt fallen 32 Bäume hierunter.

Des weiteren müssen 25 vitale Bäume aufgrund überwiegender städtebaulicher Belange gefällt werden. Somit entfallen voraussichtlich 57 Bäume. Den insgesamt 57 entfallenden Bäumen (33 %) stehen 116 Bestandsbäume (67%) gegenüber, die in die städtebauliche Planung integriert und planungsrechtlich geschützt werden.

Gemäß der Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Dortmund i.d. a.F. ist Ersatz für die entfallenden Bäume >0,8 m Stammumfang (STU) im nach § 34 BauGB beurteilten Bereich zu leisten. Der GOP dokumentiert die voraussichtlich entfallenden Bäume. Für Baum Nr. 42 (Parkplatzerweiterung ehemaliges IGM-Gebäude) wurde bereits eine Fällgenehmigung erteilt. Im Ergebnis wären für 33 entfallende Bäume 43 Ersatzbäume mit STU 20/25 zu leisten. Abzüglich der beiden Bäume, die in den Planstraßen B und C neu gepflanzt werden sollen, wäre demnach ein Ersatzgeld für 41 Ersatzbäume im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu vereinbaren.

Waldbelang

Im Zuge der Beteiligung Träger öffentlicher Belange wurde vom Forstamt Schwerte mit Schreiben vom 05.12.2001 festgestellt, dass „sich erhebliche Teile der zukünftigen Wohnbaufläche in den letzten Jahren mit Waldbäumen ... bestockt haben". Vom Forstamt wurde das gesamte südliche Plangebiet samt eines 15 m breiten Flächenstreifens nördlich der bestehenden Zufahrt zur Stellplatzanlage als „Wald" gemäß Landesforstgesetz definiert. Diese Einstufung umfasst Flächen, die im Südosten nach § 34 BauGB und im Westen nach § 35 BauGB eingestuft werden. Die Gesamtfläche beträgt 0,97 ha. Von daher ist der § 2 (3) c der Baumschutzsatzung anwendbar, wonach die südöstliche Fläche als „Wald" deklariert wurde und somit nicht mehr im Geltungsbereich der Baumschutzsatzung liegt.

Unter dem Aspekt, dass der Altholzbestand weitgehend zu erhalten ist, definiert das Forstamt die als „Wald" deklarierte Fläche als Vorwald (Gehölzsukzession). Von daher beschränkt sich der Waldersatz auf ein Flächenverhältnis 1:1. Die erteilte Waldumwandlungsgenehmigung bezieht sich ausschließlich auf diese vom Forstamt festgelegte Vorwaldfläche. Dies bedeutet, dass die mit Erhaltungsgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25h BauGB festgesetzten Einzelbäume zu sichern sowie zu erhalten sind und ausdrücklich nicht Bestandteil der o.g. Waldumwandlungsgenehmigung sind.

Der Waldersatz soll unter Verwendung heimischer Laubhölzer anteilig innerhalb der ökologischen Ausgleichsfläche A2 in Kirchhörde erfolgen und beträgt hier ca. 0,45 ha (siehe Kapitel 7.4 – Maßnahmen der Festsetzungen Nr. 14 und 15). Da in der o.g. Ausgleichsfläche drei Freileitungen die verfügbare Fläche zur Waldaufforstung erheblich reduzieren, war eine weitere Aufforstungsfläche ins Verfahren einzustellen.

Die im Bebauungsplan mit A3 gekennzeichnete Aufforstungsfläche liegt in Schwerte-Geisecke, Lokalität „Am Wellenbad" und ist Teil des Flurstückes 15 in der Gemarkung Geisecke, Flur 2. Vom Gutachter Landschaft +Siedlung wurde im Mai 2002 ein Waldanpflanzungskonzept vorgelegt. Dieses Konzept wird Anlage zur Begründung. Demnach ist die Aufforstungsfläche A3 eine 5.180 m^2 große Teilfläche eines 1,4 ha großen Ackers, der aufgeforstet werden soll. Geplant ist die Schaffung eines Rot-Buchenwaldes, anteilig mit Berg-Ahorn und Vogel-Kirsche. Die Durchführung der Maßnahme wird im städtebaulichen Vertrag vereinbart. Darüber hinaus ist vom Vorhabenträger eine grundbuchliche Sicherung vorzuweisen.

7.6 Ausgleichserfordernisse, Eingriffs- / Ausgleichsbilanz und Ausgleichsflächenkonzept

Im Plangebiet ergeben sich flächenbezogen aufgrund der planungsrechtlich unterschiedlichen Einstufung verschiedenartige Ausgleichserfordernisse.

„Aktenkundiges" Ausgleichserfordernis zum Hom 215

Bezüglich der Fläche westlich des ehemaligen IGM-Gebäudes besteht ein der Stadt Dortmund aktenkundiges und bislang nicht erbrachtes Ausgleichserfordernis, welches aus dem Bebauungsplan Hom 215 resultiert (u.a. Schreiben StA 63 vom 21.04.1987). Die im Bebauungsplan Hom 215 mit der Ziffer 4 festgesetzte private Grünfläche – Obstwiese – umfasst eine Fläche von ca. 9.800 m^2. Da diese Maßnahme bislang nicht vom vorherigen Grundstückseigentümer ausgeführt wurde, geht die Bringeschuld auf den neuen Eigentümer und Vorhabenträger über.

Zwar werden von der o.g. Fläche im Bebauungsplan Hom 270 ca. 2.500 m^2 als ökologische Ausgleichsfläche gesichert und teilflächig werden Pflanzmaßnahmen festgesetzt. Aber diese Festsetzung steht im Zusammenhang mit dem durch den Bebauungsplan Hom 270 verursachten Eingriff. Der übrige Flächenbestandteil in Höhe von 7.300 m^2 soll überbaut werden.

Somit müssen im Zuge dieses Verfahrens 9.800 m^2 zusätzliche Ausgleichsfläche planextern ins Verfahren eingebracht werden. Innerhalb der Ausgleichsfläche A2 in Kruckel werden deshalb 9.800 m^2 Ausgleichsfläche zur Realisierung der „aktenkundigen" Ausgleichsmaßnahme „Schaffung einer Streuobstwiese" bereitgestellt.

1:1-Flächenausgleich

Darüber hinaus besteht für einen Teil des derzeitigen Freiraums im nordwestlichen Plangebiet, der bebaut werden soll, ein 1:1-Flächenausgleicherfordernis gemäß der stadtpolitischen Vereinbarung zum sogenannten „freiwilligen ökologischen Ausgleich" vom 25.05.1998. Dieser Flächenausgleich ist für Freifächen zu leisten, die bebaut werden sollen, aber im Flächennutzungsplan (FNP) nicht als Wohnbaufläche dargestellt sind. Die Ausgleichsverpflichtung bezieht sich auf das o.g. Teilgebiet, das im rechtskräftigen Landschaftsplan als Flächenbestandteil des Landschaftsschutzgebietes festgesetzt ist. Das Gros dieser Fläche wird als ökologische Ausgleichsfläche A1 festgesetzt. Dem gegenüber soll die südöstliche Fläche (2.077 m^2) bebaut werden. Für die angesprochene Fläche wird der Flächennutzungsplan im sog. Parallelverfahren geändert. Infolge des 1:1-Flächenausgleichs ist somit eine Freifläche in Größe von 2.077 m^2 zur Durchführung ökologischer Maßnahmen vom Vorhabenträger bereitzustellen. Dieses Flächenerfordernis wird der Vorhabenträger ebenfalls innerhalb der Ausgleichsfläche A2 in Kruckel bereitstellen.

Anwendung der Eingriffsregelung gemäß § 8a BNatSchG und Ergebnisse der Eingriffs- / Ausgleichsbilanz

Im Zuge einer planungsrechtlichen Einschätzung wurde ein durchgehender und 50 m tiefer Flächenstreifen parallel zur Kirchhörder Straße dem Innenbereich nach § 34 BauGB zugeordnet. Die westlich angrenzende Fläche wird nach § 35 BauGB dem Außenbereich zugeordnet. Bezogen auf diese Fläche sind gemäß § 8a Abs. 2 BNatSchG die Vorschriften der Eingriffsregelung anzuwenden.

Der GOP beinhaltet die Eingriffs- / Ausgleichsbilanz. Unter Zugrundelegung des Bewertungsverfahrens nach Ludwig (1991) kommt die Bilanz bezüglich des ca. 1,5 ha großen, nach § 35 BauGB beurteilten Planbereich zum Ergebnis, dass einer Bestandswertigkeit in Höhe von 216.281 ÖW[1] eine Planungswertigkeit in Höhe von 107.383 ÖW gegenübersteht. Daraus ergibt sich ein planexternes Ausgleichserfordernis in Höhe von – 108.898 ÖW.

Das resultierende Restausgleichserfordernis soll innerhalb der Sammelausgleichsfläche A2 in Dortmund-Kruckel ausgeglichen werden. Auf der dortigen Ackerfläche wird unter Zugrundelegung eines Aufwertungspotenzials von 11 ÖW demnach eine ca. 1 ha große Fläche bereitgestellt. Der GOP weist nach, dass durch die Umnutzung des Ackers zugunsten von Extensivgrünland (EE5 17 – HA0 6) eine ökologische Aufwertung in Höhe von +110.440 ÖW erzielt wird. Somit ist der Vollausgleich nachgewiesen.

Ausgleichsflächenkonzept

Innerhalb der planinternern Ausgleichsfläche A1 sieht der GOP teilflächig die Pflanzung von Obstgehölzen und einer freiwachsenden Weißdornhecke vor.

Die planexterne Ausgleichsfläche A2 liegt in Dortmund-Kruckel. Es handelt sich dabei um eine insgesamt ca. 2,18 ha große Ackerfläche. Die Fläche ist Teil des Flurstücks 697 (Gemarkung Kirchhörde, Flur 8). Das Flurstück ist relativ wellig reliefiert. Die Teilfläche fällt im südlichen Abschnitt stark geneigt gen Kruckeler Bach. Im nördlichen Abschnitt findet sich eine weitere Siepentalung. Lediglich entlang der westlichen Flurstücksbegrenzung existiert ein naturnaher Ackersaum (HC7). In Nord-Süd Erstreckung wird das Flurstück von drei Freileitungen überspannt. Im Osten grenzt unvermittelt Wald an; im Westen liegt eine vielfältige Landschaftsstruktur aus Wald, Wiesen, Acker und einzelner Kotten vor. Daher liegt die Ausgleichsfläche räumlich betrachtet günstig, zumal im Süden angrenzend weitere Ausgleichsmaßnahmen geplant sind (Ap 206 -Aplerbeck-Süd-). Funktional ist die Fläche ebenfalls geeignet, da Vorbelastungen, wie Bodenerosion und Stoffaustrag, durch eine Extensivierung der Fläche entgegengewirkt wird. Das folgende Maßnahmenkonzept wurde an den Festsetzungen des rechtskräftigen Landschaftsplanes Dortmund-Süd orientiert, der u.a. die Entwicklung und Pflege eines Waldrandes als Saumbiotop festsetzt.
In Anbetracht der Existenz der Freileitungen ist eine waldartige Bestockung flächig nicht statthaft. Baumpflanzungen sind demnach nur außerhalb des 36 m Sicherheitsabstandes zulässig. Zudem müssen Leitungstrassen und Masten anfahrbar bleiben. Von daher soll die Ackernutzung zugunsten von Extensivgrünland (EE5) aufgegeben werden. Sie soll u.a. ein Nektar- und Samenangebot für Insekten und Vögel innerhalb der Landschaftsstruktur Bachtal / Wald / landwirtschaftliche Flur bieten. Die Fläche ist maximal 2x/a zu mähen, um eine Verbuschung zu unterbinden. In Richtung Wald, Siepentalung und Westen sind Waldmäntel (BA12) durch flächiges Pflanzen heimischer Sträucher zu schaffen. Außerhalb des Sicherheitsabstandes sind Waldbaumpflanzungen vorzunehmen. In der Summe stellen beide Maßnahmen einen anteiligen „Waldersatz“ in Höhe von 0,45 ha auf der Fläche für den 1:1-Flächenausgleich dar.

Entlang der westlichen Flurstücksgrenze ist ebenfalls eine Wiesenbrache (EE5) durch Ansaat herzustellen. Hierdurch wird die Zugänglichkeit gesichert, sowohl für das Versorgungsunternehmen, wie auch für Erholungssuchende und Reiter, die den Ackerrand bereits heute frequentieren. Entlang dessen Verlaufes sollen Obstbäume (siehe „aktenkundiges“ Ausgleichserfordernis) gepflanzt werden. Des weiteren sollen einzelne Baumpflanzungen die Siepenkanten betonen.

[1] ÖW =Ökologische Wertigkeit

Innerhalb dieses Ausgleichskonzeptes fließen die folgenden Ausgleichserfordernisse ein:

- „Aktenkundiges" Ausgleichserfordernis zum Hom 215:	0,9800 ha Ausgleichsfläche
- 1:1-Flächenausgleich:	0,2077 ha Flächenausgleich
- Anwendung der Eingriffsregelung gemäß § 8a BNatSchG:	0,9900 ha Ausgleichsfläche
Sammelausgleichsfläche A2 in Dortmund-Kruckel (gesamt)	**2,1777 ha**

Somit ist der Gesamtausgleich sichergestellt. Festzuhalten bleibt, dass 81% des Gesamtausgleichs in Dortmund-Kruckel und – Lücklemberg sowie 19% des Ausgleichs (Waldausgleich) in Schwerte erfolgen.

8. Ver- und Entsorgung

8.1 Versorgung und Entsorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt über eine Ortsnetzstation. Die im südlichen Planbereich vorhandene Station wird planungsrechtlich gesichert. Ein Gasanschluss befindet sich in der Kirchhörder Straße.

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser wird durch den zuständigen Versorgungsträger sichergestellt. Im Süden des Gebietes ist aufgrund einer vorhandenen Wasserleitung ein Leitungsrecht für die Versorgungsträger festgesetzt.

8.2 Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebietes soll im Trennsystem erfolgen.

8.2.1 Schmutzwasser

Für die Schmutzwasserentsorgung des Plangebietes steht in der Kirchhörder Straße ein ausreichend dimensionierter Mischwasserkanal zur Verfügung. Hieran werden die beiden Baugebiete über separate Anschlüsse angeschlossen.
Das anfallende häusliche Schmutzwasser wird über neu zu erstellende Schmutzwasserkanäle - innerhalb der geplanten öffentlichen Mischverkehrsflächen bzw. der mit einem Leitungsrecht belegten privaten Wegeflächen - dem vorhandenen Mischwasserkanal in der Kirchhörder Straße zugeführt.

8.2.2 Niederschlagswasser

Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ist gem. § 51 a Wassergesetz für das Land Nordrhein- Westfalen (Landeswassergesetz LWG) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 25.06.95 (GV NW S.926, SGV NW 77) vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Die dafür erforderlichen Anlagen müssen den Regeln der Technik entsprechen.

Von der Verpflichtung zur Versickerung, Verrieselung oder Gewässereinleitung ausgenommen ist gemäß § 51 a Abs. 4 LWG Niederschlagswasser, das

a) ohne Vermischung mit Schmutzwasser in einer vorhandenen Kanalisation (Trennsystem) abgeleitet wird oder

b) aufgrund einer nach bisherigem Recht genehmigten Kanalisationsplanung gemischt mit

Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt wird oder werden soll, wenn der technische oder wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig ist.

Für das Gebiet des Bebauungsplanes HOM 270 –Kirchhörder Straße- wurde vom Grundbauinstitut in Dortmund mit Datum vom 4.9.1995 das Gutachten ‚Bodenuntersuchung im Hinblick auf die Versickerung von Niederschlagswasser' vorgelegt. Danach handelt es sich bei dem angetroffenen Boden um einen schwach tonigen, schwach sandigen Schluff, der eine Durchlässigkeit von $k=1{,}4\ 10^{-7}$ m/s bis $1{,}2x\ 10^{-8}$ m/s aufweist. Da außerdem in Teilbereichen auch Schichtwasser und Staunässe angetroffen wurde, ist nach Aussagen der Gutachter eine herkömmliche oberflächennahe Mulden- oder Rigolensickerung auf dem Grundstück nicht möglich.

Mit Datum vom 31.5.1999 legte das Gutachterbüro Dipl.- Ing. Brauckmann aufbauend auf die von ihm erstellte Umweltgeologische Gefährdungsabschätzung (Fröndenberg, 13.10.1998) eine Untersuchung zur Ermittlung der Versickerungsfähigkeit vor (Hydrogeologische Ermittlung des Versickerungspotentials). Aufgrund der umweltgeologischen Untersuchungen liegen Informationen über den Untergrundaufbau des betreffenden Areals vor. Demnach handelt es sich bei den angetroffenen Böden um eine Wechselfolge aus Sand-/Siltstein und Ton-/Siltstein des Oberkarbons, die unterhalb der geringmächtigen Lösslehm- und Oberbodenauflage vorliegen.

Hinsichtlich des Versickerungspotenzials des Untergrundes kommt das Gutachten zum Ergebnis, dass eine Versickerung lediglich in den anstehenden Streifen aus klüftigem Sand-/ Siltstein möglich ist ($k_f < 10^{-3}$ bis 10^{-6}). In den Sand-/ Siltsteinbereichen liegt keine durchgängig ausreichende Durchlässigkeit vor, da sie ein schwankendes Durchlässigkeitsniveau aufweisen. Aufgrund der geologischen Gesamtsituation sowie des deutlich schwankenden Versickerungspotenzials geht der Gutachter unter Sicherheitsaspekten von einer im versickerungstechnischen Grenzbereich angesiedelten Durchlässigkeit für Anlagendimensionierungen von $k_f=5^* 10^{-6}$ m/s) aus. Im Zusammenhang mit der Bohrgutansprache wurde ausdrücklich auf die Staunässegefährdung im Plangebiet hingewiesen.

Vor dem Hintergrund, dass die geologischen Voraussetzungen durch die Wechsellagerung und unterschiedliche Gesteinsarten im Plangebiet heterogen sind und lediglich partiell dezentrale Möglichkeiten zur Versickerung begründen, wurde in Abstimmung mit dem Umwelt- und Tiefbauamt ein zentrales Entwässerungskonzept für die Niederschlagswasser befürwortet. Diese Forderung und der Verzicht auf Sickerschächte wurden vom Staatlichen Umweltamt Hagen vor dem Hintergrund der Bodenbelastungen aufgestellt.

Die Abwasserbeseitigung wird demnach im Trennsystem erfolgen. Das Niederschlagswasser von 100 % der abflusswirksamen, privaten und öffentlichen Flächen im Plangebiet wird einem Regenwasserkanal zugeführt. Dieser entwässert beide Baugebiete im Freifluss gen Nordosten und mündet dort ebenerdig in ein Regenrückhaltebecken (RHB). Um das Entwässerungskonzept hinsichtlich der Folgekosten kostengünstig zu entwickeln, werden das nördliche Baugebiet, sowie eine Teilfläche der für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Flächen außerhalb der mit den Ziffern 4, 5 und 8 gesicherten Bereiche und der Traufenbereiche der geschützten Bäume durch den Auftrag von unbelastetem Boden um maximal ca. 1,4 m angeschüttet.

Das ca. 660 m^2 große RHB wird in folienabgedichteter Bauweise erstellt und dient der Retention. Zu Wartungszwecken wird ein Rasenschotterweg angelegt. Das geohydrologische Gutachten dokumentiert, dass an diesem Standort aufgrund vorkommender Staunässe keine ausreichende Versickerungseignung vorliegt. Daher soll das Rückhaltebecken über ein Drosselbauwerk (Abflussmenge 5 l / sec x ha) in eine Verrohrung entwässern, die die benachbarte Ackerfläche kreuzt. Die Verrohrung leitet das Niederschlagswassser gedrosselt im Freifluss in die nahegelegene Schondelle als ortsnahes Gewässer ein. Im Bachniveau ist ein Kolk (Schüttung aus Bruchsteinen) zum Schutz vor Ausspülung vorzuhalten. Becken und Kanal sind seitlich durch den Einbau von abgedichteten Lehmschürzen abzudichten, um vorsorglich a) einen Dau-

ereinstau im Becken durch Stauwasseraufschluss und b) um Zu- und Abfluss von Stauwasser in den Kanal entgegen zu wirken. Diese Maßnahme ist u.a. aus Naturschutzgründen zwingend, damit die angrenzenden staunassen Standorte seltener Pflanzenarten durch den Bau der Entwässerungsanlage nicht dräniert werden.

Die Fläche von RHB und Wartungsweg werden gemäß § 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB als Fläche für die Abwasserbeseitigung und Rückhaltung von Niederschlagswasser festgesetzt. Fließstrecke und Böschung an der Schondelle werden gemäß § 9 Abs.1 Nr. 16 BauGB als Fläche zur Regelung des Wasserabflusses festgesetzt.

Bezüglich der zuletzt genannten Verrohrung beinhaltet der Bebauungsplan ein Leitungsrecht auf dem angrenzenden Acker mit ca. 5 m Breite. Der Eigentümer stimmte dem zu, soweit diese Fläche nicht durch einen Wartungsweg gesäumt würde, über kein Schachtbauwerk verfüge und weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden könne. Dem entsprechend wird die Fläche gemäß § 9 Abs.1 Nr. 18a BauGB als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Innerhalb der privaten nordwestlich gelegenen Straße ist ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Dortmund für die Sicherung des Trennkanals festgesetzt.

Für die Einleitung des Oberflächenwassers in die Schondelle ist im Rahmen der Genehmigung der Nachweis gem. BWK-Merkblatt M 3 (‚Ableitung immissionsorientierter Anforderungen an Misch- und Niederschlagswassereinleitungen unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse') zu erbringen. Der notwendige Einleitungsantrag gemäß § 7 WHG ist bei der unteren Wasserbehörde einzureichen.

9. Umweltbelange

9.1 Altlasten

Der Bebauungsplanbereich ist im Detailplan der Stadt Dortmund - Maßstab 1 : 5000 - über Altstandorte und Altablagerungen sowie sonstiger Belastungsflächen als Schüttungsfläche gekennzeichnet.

Für das Plangebiet liegen im Hinblick auf die Bodenverhältnisse mehrere Gutachten vor:

Grundbauinstitut in Dortmund:

- Orientierende Untersuchung vom 20.03.1995

Dipl. Geologe Stephan Brauckmann, Fröndenberg:

- Umweltgeologische Gefährdungsabschätzung (Altlastensituation/Entsorgungsaufwand) vom 13.10.1998
- Detailklärende gefährdungsabschätzende Untersuchungen vom 31.05.1999
- Umweltgeologische Gefährdungsabschätzung (Detailuntersuchung im Stamm-/Wurzelraum der vorhandenen Bäume) vom 31.08.1999
- Umweltgeologische Gefährdungsabschätzung (Beurteilung des Verbleibs der Anthropogenböden innerhalb der Straßentrassen und als Kanalgraben – Wiederverfüllung) vom 09.12.1999
- Konzept zur Sanierung vom 13.05.2000

Im Zuge der umfangreichen Untersuchungen wurden insbesondere im südlichen und zentralen Planbereich anthropogen bedingte Auffüllungen in einer mittleren Stärke von 1 m angetroffen, welche z.T. deutliche Anreicherungen mit Polyzyklischen Aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) aufweisen. Die Belastungen lassen sich auf Schlackepartikel in der Anschüttung zurückführen. Über die genaue Herkunft der aufgefüllten Materialien bzw. den Grund für deren Ablagerung ist nichts bekannt. Die belasteten Auffüllungen reichen z.T. bis an den Wurzelbereich der vorhandenen Bäume heran.

Der festgestellten Belastungssituation trägt eine Kennzeichnung des Planbereiches gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB Rechnung.

Die Sanierungskonzeption als Voraussetzung für die Wohnbebauung sieht im Hinblick auf eine angestrebte multifunktionale Nutzung die vollständige Beseitigung der vorhandenen verunreinigten Auffüllungen im Bereich künftiger Wohnbauflächen vor. Ein Verbleib bzw. ein Wiedereinbau von minderbelastetem Auffüllungsmaterial ist allenfalls unterhalb von Straßen geplant. Auf künftigen öffentlichen Grünflächen ist über den Auffüllungen eine Abdeckung aus saubererem, natürlichen Boden sicherzustellen. Im Umfeld von Bäumen sind für die Sanierung ggf. Detaillösungen (Handschachtung etc.) zu entwickeln.

Für die Durchführung der Sanierungsarbeiten ist ein Sanierungsplan erforderlich. Dieser ist vor Beginn der Erschließungsarbeiten dem Umweltamt – Untere Bodenschutzbehörde – vorzulegen und gemäß § 13 Bundes – Bodenschutzgesetz (BBodSchG) für verbindlich erklären zu lassen.

Für Flächen, die im Zuge der Sanierungsarbeiten nachweislich vollständig von den belast eten Auffüllungen befreit worden sind, ist die augenblickliche Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB entbehrlich bzw. bedeutungslos.

9.2 Verkehrslärm, verkehrsbedingte Luftschadstoffe

Im B-Plangebiet bzw. im Umfeld des Plangebietes sind verschiedene Lärmquellen betrachtet worden, die auf das Plangebiet einwirken. Bezüglich des Straßenverkehrs werden Lärmimmissionen verursacht durch:

- die Ruhrwaldstraße (B54)
- die unmittelbar östlich verlaufende Kirchhörder Straße.

Alle weiteren im Nahbereich des Planungsgebietes vorhandenen Straßen sind aufgrund ihrer geringen Verkehrsdichte bzw. ihrer Entfernung zum Plangebiet aus schalltechnischer Sicht zu vernachlässigen.

Da es Aufgabe der Bauleitplanung ist, die Lärmproblematik innerhalb der Grenzen des Bebauungsplanes zu lösen, wurden die Lärmauswirkungen (Schallimmissionen) der maßgebenden Lärmquellen. vom Ingenieurbüro für technische Akustik und Bauphysik, Schwetzke +Partner GbR in Dortmund untersucht (Geräuschimmissions– Untersuchung, Dortmund, 9.07.01, Ergänzung vom 12.11.01).

Für die Berechnung der Geräuschimmissionen durch Straßenverkehr auf der „Ruhrwaldstraße“ und der „Kirchhörder Straße“ wurden die Verkehrsdaten der Stadt Dortmund als aktualisierte Analysedaten (Grundlage war das Jahr 1997) sowie als Prognosewerte für das Jahr 2010 verwendet. Grundlage für die Berechnung waren die Prognosewerte.

Die auf die geplante Bebauung bezogenen Berechnungsergebnisse zeigen, dass die schalltechnischen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete (WA) an den Wohnhäusern unmittelbar an der Kirchhörder Straße im Tagesraum um bis zu 13 dB(A) und im Nachtzeitraum um bis zu 15 dB(A) an den straßenzugewandten Fassaden überschritten werden. Überschreitungen sind auch vorhanden im Bereich der Erschließungsstraßen und vor den Fassaden des am südlichsten Einfamilienhauses um 6 dB(A) tags bzw. 8 dB(A) nachts. An den von der Kirchhörder Straße abgewandten Westfassaden wie auch in den nach Westen anschließenden Baufeldern werden hingegen die Orientierungswerte sowohl am Tag als auch in der Nacht eingehalten.

Da südlich der Bebauung von Planstraße A und B aktiver Lärmschutz in Form von begrünten Schallschirmen mit einer Höhe von 3,0 m bzw. 2,0 m zur Ausführung gelangt, werden die zulässigen Orientierungswerte im Bereich der Freiflächen eingehalten. Die erforderlichen aktiven Schallschutzmaßnahmen sind im Plan grafisch nach Lage und Höhe der Anlage fixiert.

Unter Ziffer 13 sind ergänzend die erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen textlich festgesetzt. Danach müssen für Balkone und Loggien in den Bereichen, in denen der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete überschritten wird, Schallschirme (verglaste Balkone) an der schallbeaufschlagten Seite angebracht werden. Öffnungen an den Nord- und Südfassaden sind möglich, müssen aber zur schallabgewandten Seite, d. h. nach Westen ausgerichtet sein.

Die der Kirchhörder Straße zugewandten Fassaden können aktiv nicht geschützt werden. Zwar sind den geplanten Gebäuden vorgelagerte aktive Lärmschutzmaßnahmen entlang der Kirchhörder Straße theoretisch denkbar, architektonisch und städtebaulich jedoch in keinster Weise akzeptabel. Im übrigen wär die für den Schallschutz erforderliche durchgängige Schallschutzmaßnahme (Wand oder Wall) nicht realisierbar, da die für die Erschließung der Gebäude erforderlichen Zufahrten jedes Mal die Schallschutzmaßnahme unterbrechen würden. Da auch in den Obergeschossen der der Kirchhörder Straße zugewandten Fassaden die zulässigen Richtwerte überschritten sind, wäre zudem für die Einhaltung der Richtwerte eine mehr als 3,0 m hohe Lärmschutzwand erforderlich.

Schon durch eine nur 3,0 m hohe, in nur geringem Abstand zur Bebauung errichtete Wand, würden sich die Lichtverhältnisse im Erdgeschoss der Wohnhäuser erheblich reduzieren, so dass schon aus diesem Grund eine Realisierung von aktiven Schallschutzmaßnahmen nicht ernstlich in Erwägung gezogen werden kann.
Aus den genannten Gründen kann bezogen auf die Immissionsminderung an/in den Gebäuden nur passiver Lärmschutz zur Ausführung gelangen. Zur Verminderung der Geräuschübertragung und Einhaltung der Anhaltswerte für Innenschallpegel in Aufenthalts- und Schlafräumen sind daher sekundäre Schallschutzmaßnahmen textlich festgesetzt worden.

Diese sekundären Schallschutz – Maßnahmen zielen darauf ab, dass innerhalb der Aufenthaltsräume (Wohn- und Schlafräume) der betroffenen Wohnungen folgende Anhaltswerte für Innenschallpegel nach VDI – Richtlinie 2719 nicht überschritten werden:

Raumart	A-bewerteter Mittelungspegel L_m dB(A)	A- bewerteter mittlerer Maximalpegel $L_{AF,max}$ dB(A)
- Schlafräume nachts - Wohnräume tags	25 – 30 30 – 35	35 – 40 40 - 45

Für diejenigen Fassaden, der geplanten Wohnhäuser im Bebauungsplangebiet, vor denen die Orientierungspegel nach DIN 18 005 für „Allgemeines Wohngebiet" überschritten werden, sind sekundäre Schallschutzmassnahmen vorzusehen. Dies wird sichergestellt durch die textliche Festsetzung Nr. 13.

Die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen beziehen sich auf Räume, die zum ständigen Aufenthalt von Menschen dienen. Sofern bei den konkreten Bauvorhaben der geforderte Schallschutz durch Grundrissgestaltung nicht erreicht wird, sind sekundäre Schallschutzmassnahmen in Form von Schallschutzfenster – Konstruktionen vorzusehen. Dabei ist zu beachten, dass die Anhaltswerte für Innenschallpegel innerhalb der betroffenen Wohnungen nicht überschritten werden. Für die Aufenthalts- und Schlafräume mit Fenstern, vor denen die Orientierungswerte nicht eingehalten werden können, ist der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen ggf. erforderlich. Der Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens als Bestandteil der Bauvorlage zu erbringen.

Nach dem Berechnungsbeispiel für die Ermittlung des erforderlichen Schalldämm – Maßes, welches im Gutachten angegeben ist, ergibt sich ein Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche vor den Fassaden von tags L_T =68 dB(A) (z. B. Mehrfamilienhaus an der Kirchhörder Straße, Ostfassade). Zur Einhaltung der nach VDI- Richtlinie angegebenen Werte ist ein erforderliches bewertetes Schalldämm- Maß für die Fensterkonstruktionen im eingebauten betriebsbereiten Zustand am Bau von R_w =37 dB demnach erforderlich.

Bezogen auf die auf der Kirchhörder Str. vorhandenen Verkehrsbelastungen wurden im Weiteren auch die Auswirkungen der verkehrsbedingten Schadstoffimmissionen für das Baugebiet untersucht. Die mit Datum vom 8.3.02 vom Umweltamt erstellte Untersuchung kommt zum Ergebnis, dass die toxikologisch relevanten Luftschadstoffe Benzol, Ruß und Stickoxide am Immissionsort deutlich unterhalb der jeweiligen Grenzwerte liegen. Die chemisch-toxikologische Bewertung ergibt zusammenfassend, dass für die zukünftigen Bewohner des Neubaugebietes keine erhöht gesundheitliche Gefährdung durch Abgase besteht.

9.3 Methanausgasungen

Das Bebauungsplangebiet liegt gemäß Arbeitskarte der potenziellen Methangasaustritte im Stadtgebiet Dortmund (Umweltamt Stand Dez. 1999) in Zone 0. Methanausgasungen sind demnach nicht zu erwarten.

9.4 Bergbau

Der gesamte Bereich des Bebauungsplanes HOM 270 erfordert laut Auskunft der Alte Haase Bergwerke – Verwaltungsgesellschaft keine Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen. Zur ergänzenden Absicherung der Aussagen wurde vom Büro Brauckmann (Fröndenberg) am 8.12.1998 eine Grubenbildeinsichtnahme beim zuständigen Landesoberbergamt Dortmund vorgenommen. Da auch die Grubenbildeinsichtnahme nicht abschließend Sicherheit über mögliche oberflächennahe Hohlräume und ggf. erforderliche gründungstechnische Mehraufwendungen ergeben konnte, wurden im Weiteren feinseismische Messungen durchgeführt.

Zusammenfassend kommt die Untersuchung zum Ergebnis (Brauckmann, Aktennotiz 29.12.1998, S. 4) dass unterhalb des Untersuchungsgebietes keine Hinweise auf oberflächennahen Bergbau vorhanden sind, die der geplanten Wohnbebauung im Wege stehen oder einen gründungstechnischen Mehraufwand bedingen.

Demgegenüber weist die Bergwerks- Verwaltungsgesellschaft Alte Haase mit Schreiben vom 12.06.02 darauf hin, dass sich im Bereich der Ausgleichsfläche A2 in Kruckel Tagesöffnungen befinden. Oberflächennaher Abbau fand im Bereich des zutage tretenden Flözes Hauptflöz statt. Darüber hinaus existieren zwei tonnlägige Schächte und ein Tagesüberhauen. Aus Vorsorgegründen wird die Fläche nach § 9 Abs. 5 BauGB gekennzeichnet.

9.5 Umweltverträglichkeitsprüfung

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB 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 Bebauungsplanes Hom 270 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 Bebauungsplanes Hom 270 – Kirchhörder Straße – beläuft sich auf ca. 2,2 ha. Nimmt man die Gesamtfläche des Bebauungsplanes in Höhe von ca. 22.000 m² zum Prüfmaßstab, so ist hiervon die planinterne ökologische Ausgleichsfläche in Höhe von 2.450 m² abzuziehen. Das Ergebnis in Höhe von 19.550 m² setzt sich zusammen aus der Bestandsbebauung (3.000 m²), der zusammenzufassenden Flächen (insgesamt 11.450 m²) für geplante Wohnbaufläche (4.600 m²), privaten Grünfläche (5.400 m²) und Nebenanlagen (1.450 m²), sowie der Verkehrs- (4.100 m² ha) und Entsorgungsfläche Niederschlagswasser (1.000 m²). Die GRZ wird mit 0,4 festgesetzt.

Somit können ca. 0,46 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. 0,46 ha (11450 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. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des Bebauungsplangebietes gibt es kein eingetragenes Denkmal. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler entdeckt werden.
Daher ist im Bebauungsplan ein entsprechender Hinweis auf die Melde- und Sicherungspflicht enthalten.

11. Städtebauliche Zahlenwerte

Anzahl Wohneinheiten: ca. 43

Wohnbauflächen	ca. 4.600 m²
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 4.100 m²
Entsorgungsfläche Niederschlagswasser	ca. 1.000 m²
Planinterne ökologische Ausgleichsfläche A1	ca. 2.450 m²
Private Grünflächen (Gärten)	ca. 5.400 m²
Nebenflächen (Zufahrten)	ca. 1.450 m²
IG Metallgebäude mit Nebenflächen	ca. 3.000 m²
Fläche (ohne Ausgleichsflächen A2 und A3)	ca. 2,200 ha
Planexterne ökologische Ausgleichsfläche A2	ca. 2,178 ha
Gesamtfläche	ca. 4,378 ha
Planexterne Waldausgleichfläche A3 in Schwerte	0,518 ha

12. Kosten

Die Erschließungskosten wurden netto auf ca.1.261.107,00 Euro ermittelt.

Straßenbau:	330.192,00 €
Grunderwerb:	398.808,00 €
Kanalbaukosten:	295.407,00 €
Ökologischer Ausgleich (Grunderwerb)[2]:	147.000,00 €
Ökologischer Ausgleich (Maßnahmen[3] laut GOP):	86.700,00 €
Gesamtkosten (netto)	1.261.107,00 €

Die Kanalbaukosten (abzüglich des Anteils der Oberflächenentwässerung der Straßen) sind der Erschließungsträgerin 5 Jahre nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahme von der Stadt zu

[2] Die Summe ergibt sich aus insgesamt 2,94 ha Fläche an Ausgleichs- und Waldersatzflächen x 5,00 € (Faktor für Grunderwerb)

[3] ohne Kostenangabe für die Aufforstungsmaßnahme in Schwerte

erstatten.

Für die Planung und Realisierung der öffentlichen Erschließungsmaßnahmen und der geplanten Ausgleichsmaßnahmen werden ein Erschließungsvertrag und ein städtebaulicher Vertrag mit der Vorhabenträgerin geschlossen, so dass der Stadt mit Ausnahme der zu erstattenden Kanalbaukosten keine Kosten entstehen.

Dortmund, den 12.08.2002

Ostholt
Ltd. Städt. Verw.-Direktor

Gutachten, die im Rahmen des Planverfahrens erstellt wurden, Anlage zur Begründung sind und bei Bedarf beim Stadtplanungsamt eingesehen werden können.

- Bodenuntersuchung im Hinblick auf die Versickerung von Niederschlagswasser, Grundbauinstitut, Dortmund, 04.09.95

- Bodenuntersuchung im Hinblick auf eventuelle chemische Belastungen Grundbauinstitut, Dortmund, 20.03.1995

- Hydrogeologische Ermittlung des Versickerungspotentials/ Hinweisgebung zur Niederschlagsversickerung – Detailklärende gefährdungsabschätzende Untersuchungen
  Dipl.-Geologe Stephan Brauckmann, Fröndenberg, 31.05.1999

- Umweltgeologische Gefährdungsabschätzung – Einschätzung der Altlastensituation/ Entsorgungsaufwand
  Dipl.-Geologe Stephan Brauckmann, Fröndenberg, 13.10.1998

- Umweltgeologische Gefährdungsabschätzung – Detailuntersuchung im Stamm-/ Wurzelraum der vorhandenen Bäume
  Dipl.-Geologe Stephan Brauckmann, Fröndenberg, 31.08.1999

- Bergbauliche Einflüsse auf die geplante Wohnbebauung
  Dipl.-Geologe Stephan Brauckmann, Fröndenberg, 29.12.1998

- Konzept zur Sanierung
  Dipl.-Geologe Stephan Brauckmann, Fröndenberg, 13.05.2000

- Gehölzgutachten über Gehölzbestand
  Öffentlich bestellter Sachverständiger für Gartenbau Heinrich Stöteler, Ahaus, 10.02.2000 und Ergänzung vom 03.09.2001

- Baumbestand / Baumverlust sowie Baumübersicht
  StA 61/5-Freiraumplanung, 13.11.2001

- Grünordnungsplan mit Vollzug der Eingriffsregelung
  Landschaft +Siedlung GbR, Recklinghausen, März 2002

- Waldanpflanzungskonzept zur Ausgleichsfläche „Am Wellenbad“
  Landschaft +Siedlung GbR, Recklinghausen, Mai 2002

- Geräuschimmissions-Untersuchung, Straßenverkehr,
  Ingenieurbüro für Akustik und Bauphysik, Schwetzke und Partner GBR, Dortmund, 09.07.2001 und Nachtrag vom 12.11.2001

Der Rat der Stadt Dortmund hat am 26.09.2002 beschlossen diese Begründung nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141, BGBl. III/FNA 213-1) in der zur Zeit geltenden Fassung dem Bebauungsplan Hom 270 – Kirchhörder Straße - beizufügen.

Dortmund, den 02.10.2002

Nickisch
Abteilungsleiter