Begründung

Zur 2. Änderung des Bebauungsplanes

Hom 245 – Am Gardenkamp –

Satzung

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und
Bauordnungsamt

Planverfasser:

Planquadrat Dortmund GbR
Gutenbergstraße 34, 44139 Dortmund
Tel.: 0231/55 71 14-0
email: info@planquadrat-dortmund.de

Inhalt

1. Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation im Planbereich 1

1.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans 1

1.2 Gegenwärtige Situation im Plangebiet 2

2. Ziele und Zwecke der 2. Änderung des Bebauungsplans Hom 245 3

3. Bestehendes Planungsrecht und übergeordnete Planungen 4

4. Planverfahren 7

5. Art und Maß der baulichen Nutzung 8

5.1 Art der baulichen Nutzung 8

5.2 Maß der baulichen Nutzung 8

6. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen 9

7. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen 10

8. Öffentliche Grünfläche 11

9. Private Grünfläche 11

10. Leitungsrecht 11

11. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen 11

12. Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 11

13. Gestalterische Festsetzungen 13

14. Verkehrserschließung 14

15. Umweltbelange 14

16. Entwässerung 18

17. Sonstige Belange 18

18. Städtebauliche Zahlenwerte 20

19. Gutachten 21

1. Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation im Planbereich

1.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Plangebiet liegt südwestlich der Dortmunder Innenstadt im Stadtteil Barop. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Hom 245 - Am Gardenkamp - bezieht sich dabei auf zwei Teilflächen des Plangebiets, die im Bebauungsplan als Teilfläche A und B bezeichnet sind (vgl. Abbildung 1). Die Änderungsbereiche liegen innerhalb des zusammenhängenden Wohngebiets Henriettenweg / Kleine Heide. Das Wohngebiet befindet sich unmittelbar südöstlich des Campus Süd der Technischen Universität Dortmund. In dem auf der Grundlage des seit 1997 rechtskräftigen Bebauungsplanes Hom 245 realisierten Wohngebiets, sind vornehmlich Einfamilienhäuser in verdichteter Bauweise als Doppel- und Reihenhausgruppen in zwei- bis dreigeschossiger Bauweise entstanden.

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Hom 245 umfasst die beiden Teilflächen A und B. Bei der Teilfläche A handelt es sich um die Fläche eines öffentlichen Spielplatzes im nordwestlichen Randbereich des Wohngebiets die die Flurstücke 557 und 602 der Flur 11, Gemarkung Barop mit einer Fläche von ca. 740 m² umfasst.

Bei der Teilfläche B handelt es sich um das Flurstück 694 der Flur 11, Gemarkung Barop mit einer Fläche von ca. 950 m². Östlich der Fläche verläuft ein öffentlicher Fuß- und Radweg. Östlich des Fuß- und Radwegs grenzt eine private Stichstraße an, welche die Erschließung der Wohngebäude Henriettenweg 73, 75, 77 und 79 sicherstellt. Nördlich schließt eine Stellplatzfläche der Universität an, die an die Baroper Straße angebunden ist. Auf der westlich benachbarten Grundstücksfläche befindet sich ein zweigeschossiges Wohnhaus mit südlich anschließenden privaten Gartenflächen.

In den räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung wird eine Teilfläche der Flurstücke 740 und 468 einbezogen. Hierbei handelt es sich um eine Teilfläche des im rechtskräftigen Bebauungsplan als Straßenverkehrsfläche festgesetzten Henriettenwegs.

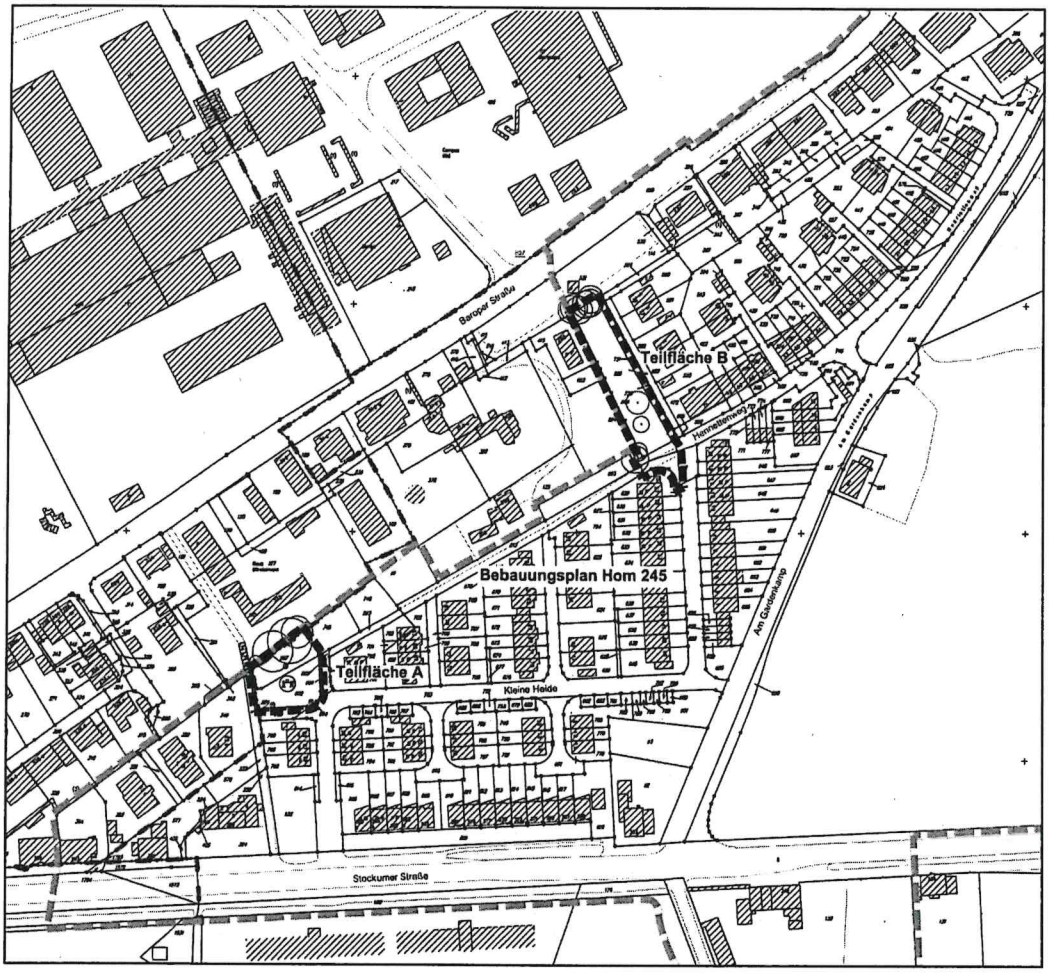


Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans Hom 245 – 2. Änderung mit den Teilflächen A und B (Geobasis NRW 2017)

1.2 Gegenwärtige Situation im Plangebiet

Auf der Teilfläche A im westlichen Randbereich des Wohnquartiers Henriettenweg / Kleine Heide befindet sich ein öffentlicher Kinderspielplatz mit entsprechenden Spielgeräten. Der Spielplatz ist über die Wohnstraße Kleine Heide sowie über den am Nordrand des Plangebiets verlaufenden Fußweg mit Anbindung an den Henriettenweg im Osten des Wohngebiets gut und sicher erreichbar.

Das schmale in Nord-Süd-Richtung ausgerichtete Flurstück 694 der Teilfläche B ist von einer Bodenmiete überdeckt. Nach den Ergebnissen der durchgeführten orientierenden Gefährdungsabschätzung variieren die Schichtstärken zwischen 0,6 m im nördlichen Abschnitt und 3,9 m im mittleren Bereich des Grundstücks. Die Bodenmiete ist vollflächig dicht mit Pioniergehölzen (z.B. Brombeersträucher) bestanden. Innerhalb der Strauchfläche finden sich mit einer Weide und einer Pappel zwei baumartige Gehölze. Das Gelände steigt von Süden nach Norden von ca. 105 m ü. NHN (Straßenhöhe Henriettenweg) auf ca. 111,50 m ü. NHN deutlich an.

Der Umgebungsbereich des Plangebiets ist von Wohnbebauung und privaten Gartenflächen geprägt. Östlich und südlich der Teilfläche B schließt Doppel- und Reihenhausbebauung in zwei- bis dreigeschossiger Bauweise an. Südwestlich des Grundstücks befinden sich Gartenflächen mit teilweise dichtem Gehölz- und Baumbestand.

Die Teilfläche B schließt im Süden direkt an die öffentliche Verkehrsfläche des Henriettenwegs an. Der Henriettenweg ist in diesem Abschnitt bislang nicht nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes ausgebaut. Zur Erschließung des Flurstücks 694 wird ein Ausbau erforderlich, so dass dieser Abschnitt des Henriettenwegs in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen wird. Eine Teilfläche des als Straßenverkehrsfläche festgesetzten, jedoch nicht ausgebauten und auch nicht mehr als solche benötigten, Flurstücks 468 wird über einen mit der Stadt Dortmund abgeschlossenen Gestattungsvertrag als Hausgarten des Wohnhauses Henriettenweg 23 genutzt.

Die Erschließungssituation entlang der östlichen Grundstücksgrenze weist eine Besonderheit auf. Die Wohnhäuser Henriettenweg 72, 75, 77 und 79 werden über einen privaten Stichweg (Flurstück 585) erschlossen, der parallel zu einem öffentlichen Fuß- und Radweg verläuft. Dieser Fuß- und Radweg stellt die Verbindung zwischen dem Wohngebiet Henriettenweg / Kleine Heide und dem Campus Süd der Universität an der Baroper Straße her. Die Regelungen zum Straßenausbau wurden in einem städtebaulichen Vertrag mit der Vorhabenträgerin abgestimmt.

Das Teilgebiet B befindet sich in günstiger und fußläufiger Lage zu Versorgungs- und Wohnfolgeeinrichtungen des Ortsteils Eichlinghofen, die sich im Bereich der Stockumer Straße befinden. Das benachbarte Stadtbezirkszentrum Hombruch deckt den kurz-, mittel- und zum Teil langfristigen Bedarf. Kindertageseinrichtungen, Grund- und weiterführende Schulen sind ebenfalls im Einzugsbereich vorhanden. Darüber hinaus besteht ein guter Anschluss an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs.

2. Ziele und Zwecke der 2. Änderung des Bebauungsplans Hom 245

Mit dem Kommunalen Wohnkonzept Dortmund 2021 liegt ein abgestimmter Orientierungsrahmen mit den Zielen und Aufgaben des zukünftigen wohnungspolitischen Handelns sowie Empfehlungen für ein wohnungspolitisches Arbeitsprogramm vor (siehe Ratsbeschluss 17.02.2022 Drucksache Nr.: 21690-21). Das primäre Ziel ist die „ausreichende und bezahlbare Wohnraumversorgung für alle", wozu insbesondere eine festgelegte Quote von 30 % für den geförderten Wohnungsbau bei Neubaumaßnahmen beitragen soll. Weiterhin sind ausdrücklich Versorgungsaufgaben für Familien, Senior*innen, Menschen mit Behinderung und Haushalte mit Marktzugangsproblemen zu beachten. Der Dortmunder Wohnungsmarkt ist aktuell als angespannt zu klassifizieren (siehe Dortmunder Wohnungsmarktbericht). In dieser Situation hat die planungsrechtliche Sicherung und Ausweitung von Wohnbauland zentrale Bedeutung, um die Neubautätigkeit zu befördern und das Wohnungsangebot zu vergrößern. Gestützt wird dieses Planungserfordernis auch durch das Wohnungsmarktgutachten des Landes über den quantitativen und qualitativen Wohnungsneubaubedarf in Nordrhein-Westfalen bis 2040 (GEWOS 2020) und die Aussagen des städtischen Wohnbauflächenmonitorings. Ein vielfältiges Wohnungsangebot und ein qualitätsvolles städtebauliches Erscheinungsbild sollen zur Attraktivitätssteigerung der Stadt beitragen. Konkrete Handlungsstrategien zur Baulandausweisung finden sich zusätzlich in den „Handlungsempfehlungen für die zukünftige Wohnbauflächenentwicklung" und dem zugehörigen „Entwicklungsbericht zur zukünftigen Wohnbauflächenentwicklung in Dortmund" (Ratsbeschluss 29.09.2016, Drucksache Nr.: 04710-16).

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Hom 245 ist die Teilfläche B (Flurstück 694) als Allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt. Die Teilfläche B ist dabei den angrenzenden Wohngebietsbereichen über Kennziffern zugeordnet. Eine eigenständige Bebauung des Flurstücks ist danach nicht möglich. Vielmehr übernimmt das Grundstück die Funktion, die Fläche für einen Gemeinschaftskinderspielplatz für die im Bebauungsplan mit den Zuordnungsziffern 3,4 und 5 gekennzeichneten benachbarten Baugebiete zur Verfügung zu stellen. Diese Planung wurde jedoch nicht umgesetzt. Die ursprüngliche städtebauliche Intention für das Gesamtge-

biet sah einen hohen Anteil von Geschosswohnungsbauten vor. Der Gemeinschaftskinderspielplatz sollte hierfür den Spielplatzbedarf decken. Realisiert wurden jedoch fast ausschließlich Einfamilienhäuser mit zugeordneten privaten Gartenflächen, so dass bereits auf den privaten Grundstücksflächen Spielmöglichkeiten gegeben sind.

Weiterhin wurde auf der Teilfläche A – abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplanes als Mischverkehrsfläche – ein öffentlicher Kinderspielplatz realisiert, der für das gesamte Wohngebiet Henriettenweg / Kleine Heide eine ausreichende Versorgung sicherstellt. Dieser Spielplatz wurde auf Initiative der Anwohner des Wohnquartiers hergestellt.

Die ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Hom 245 für die beiden Teilflächen A und B sind somit funktionslos geworden und bilden die tatsächliche Situation nicht mehr ab. Aufgrund dieser veränderten Situation ergibt sich nunmehr die Möglichkeit, das Flurstück 694 (Teilbereich B) einer wohnbaulichen Nutzung zuzuführen. Vor dem Hintergrund eines weiterhin großen Wohnflächenbedarfs kann mit der Nutzung eines brachliegenden Grundstücks innerhalb des bebauten Siedlungsbereichs ein Beitrag zur Wohnraumversorgung geleistet werden.

Ergänzend soll durch eine teilweise Rücknahme der festgesetzten Straßenverkehrsfläche im Bereich des Flurstücks 468 die Bestandssituation planungsrechtlich gesichert werden.

Gleichzeitig soll für den Teilbereich A durch Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz die Ist-Situation ebenfalls planungsrechtlich nachvollzogen werden.

3. Bestehendes Planungsrecht und übergeordnete Planungen

Regionalplan

Die Teilflächen A und B befinden sich innerhalb des im rechtswirksamen Regionalplan Ruhr (2024) festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB). Die Planung entspricht damit der höheren Planungsebene.

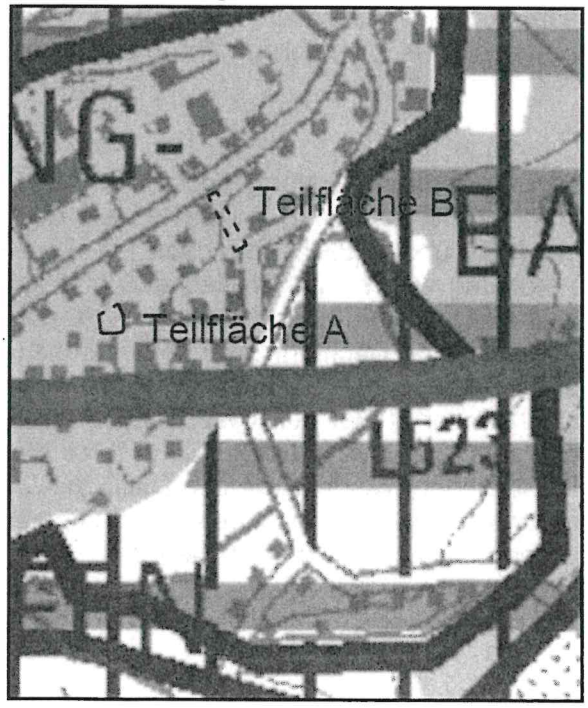


Abb. 2: Auszug aus dem rechtskräftigen Regionalplan Ruhr (2024)

Flächennutzungsplan
Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund vom 31.12.2004 als Wohnbaufläche dargestellt. Die Festsetzung der Teilfläche B als Allgemeines Wohngebiet WA sowie die Festsetzung der Teilfläche A als dem Wohngebiet dienende öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz wird somit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

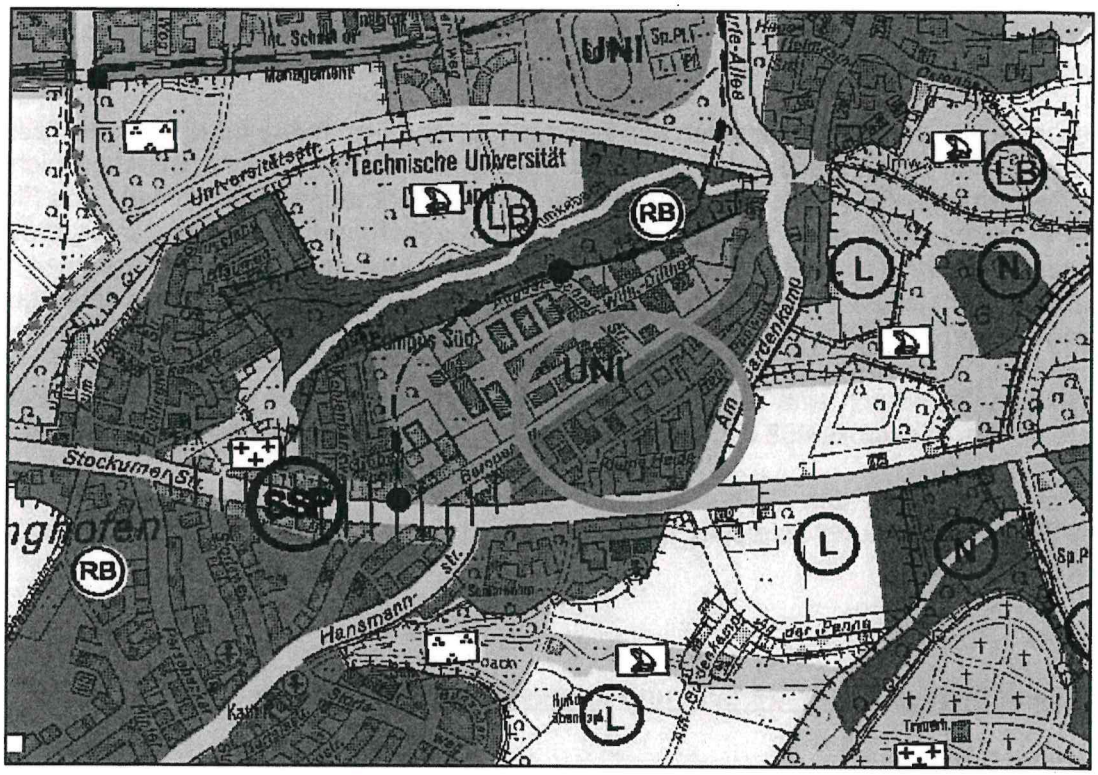


Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund

Landschaftsplan Dortmund

Das Plangebiet liegt außerhalb des wirksamen Landschaftsplanes Dortmund. Östlich des Gardenkamps schließt das Landschaftsschutzgebiet Nr. 28 Eichlinghofen – Universität – Barop – Dorstfeld-Süd an.

Bebauungsplan
Wie bereits unter Pkt. 2 dargelegt, setzt der ursprüngliche Bebauungsplan Hom 245 für die Teilfläche B Allgemeines Wohngebiet WA fest und ordnet diese Teilfläche dem mit der Zuordnungsziffer 3, 4 und 5 festgesetzten östlich und südlich benachbarten Allgemeinen Wohngebieten zu. Als Maß der baulichen Nutzung wird für die Teilfläche B eine Grundflächenzahl GRZ von 0,3 und eine Geschossflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Weiterhin erfolgt die Festsetzung einer offenen Bauweise. Als zulässige Dachform wird das Pultdach festgesetzt. Da keine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt ist, besteht jedoch keine Möglichkeit, die Teilfläche B baulich zu nutzen. Vielmehr erfolgt auf dieser Fläche die Festsetzung eines Gemeinschaftskinderspielplatzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB für die östlich und südlich benachbarten Wohngebiete. Im südlichen Randbereich der Teilfläche B ist darüber hinaus eine Gemeinschaftsstellplatzfläche festgesetzt, die ebenfalls dem östlich benachbarten Wohngebiet mit der Ziffer 5 zugeordnet ist. Wie bereits dargelegt, sind sowohl der Gemeinschaftskinderspielplatz als auch die Gemeinschaftsstellplatzfläche nicht umgesetzt worden. Ebenfalls nicht realisiert wurde der Ausbau der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich der Teilfläche B.

Weiterhin enthält der Bebauungsplan für den Bereich der 2. Änderung die Festsetzung, dass Garagen außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig sind, soweit sie nicht durch entsprechende Festsetzungen gesichert sind. Da mit der Planung ein Eingriff in Natur und Landschaft zu erwarten ist, ist dieser Fläche anteilig eine Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zugeordnet.

Bestandteil des Bebauungsplanes ist darüber hinaus ein Grünordnungsplan, der Angaben zur Gestaltung der Freiräume, zur Dach- und Fassadenbegrünung und Ergänzungen zu bereits im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen enthält.

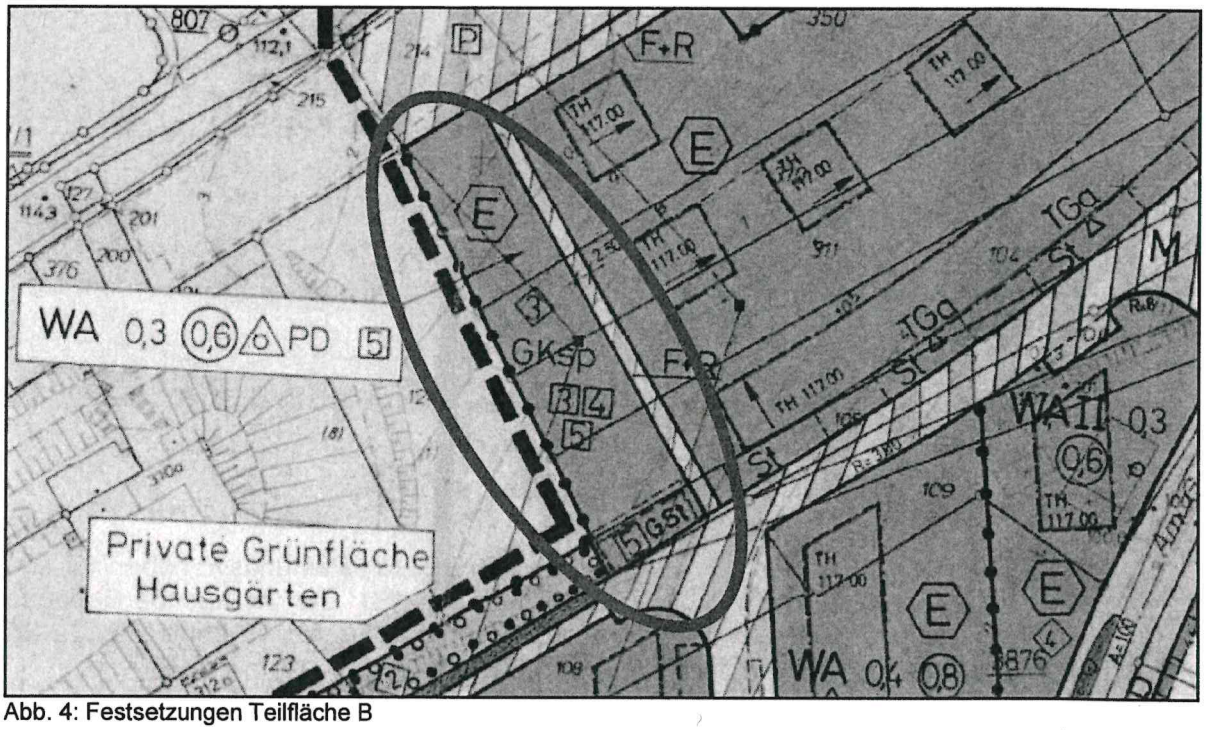


Abb. 4: Festsetzungen Teilfläche B

Für die Teilfläche A setzt der Bebauungsplan eine Mischverkehrsfläche als Platz- / Wendefläche fest. Nördlich dieser Verkehrsfläche wiederum schließt eine Fläche für einen Gemeinschaftskinderspielplatz an, die den benachbarten Wohngebieten mit der Zuordnungskennziffer 1 und 2 zugeordnet ist.

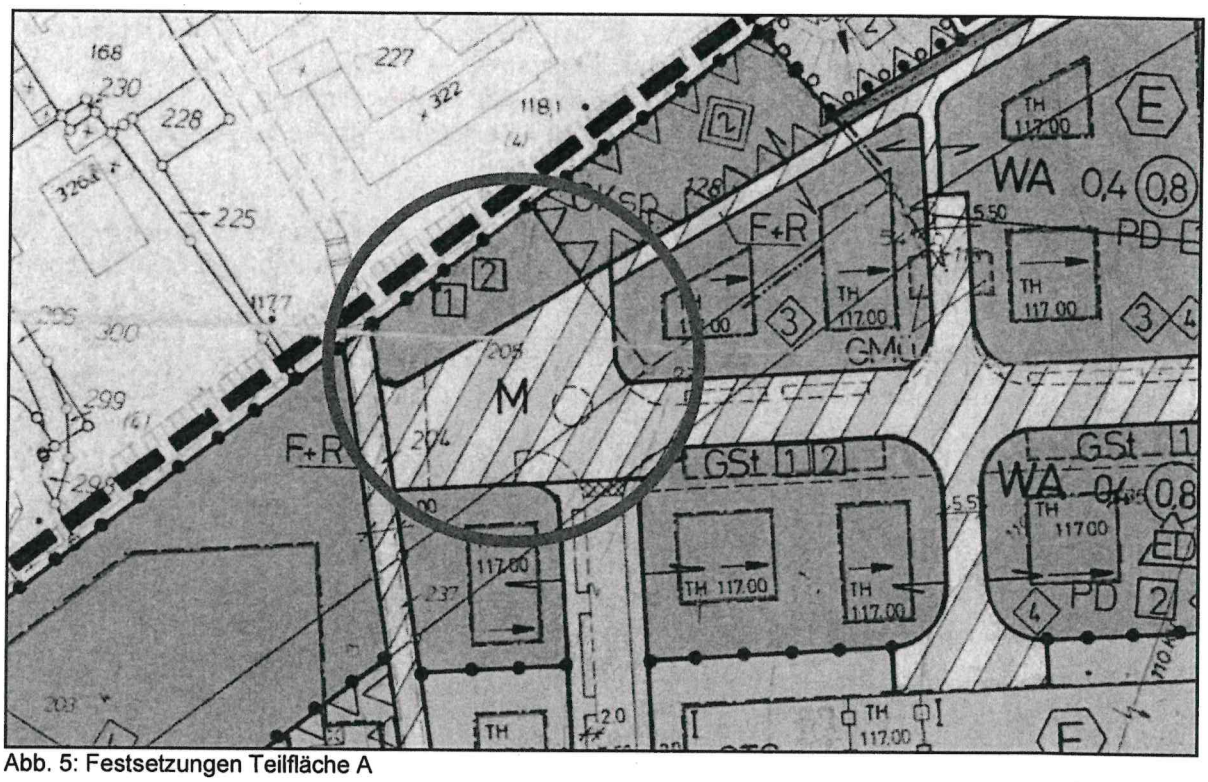


Abb. 5: Festsetzungen Teilfläche A

4. Planverfahren

Mit dem 01.01.2007 ist das „Gesetz zu Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte" vom 21.12.2006 in Kraft getreten. Der vorliegende Bebauungsplan Hom 245 – Änderung Nr. 2 wird in dem beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung – durchgeführt.

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB können Bebauungspläne aufgestellt oder geändert werden, die die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung vorbereiten. Voraussetzung für die Anwendung ist gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB, dass der Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (Anlage 1 zum UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht den in § 13a BauGB genannten Voraussetzungen (Maßnahme zur Nachverdichtung bzw. sonstige Innenentwicklung, festgesetzte Grundfläche von weniger als 20.000 m², keine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung, keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Flora-Fauna-Habitat- und Vogelschutzgebieten, keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind).

Beschleunigte Verfahren werden gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt. Weiterhin unterliegen sie gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht der Anwendung der Eingriffsregelung, die zu erwartenden Eingriffe gelten als bereits erfolgt oder sind zulässig. Somit entfällt die Verpflichtung zum ökologischen Ausgleich. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu beschreiben und zu bewerten; es sind die Vorschriften zum § 1a BauGB anzuwenden und in die Abwägung einzustellen. Gemäß § 13a

Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung

5.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet
Für das Flurstück 694 der Teilfläche B wird die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Dieser enthält keine einschränkenden Festsetzungen gem. § 1 Abs. 5 BauNVO zum Ausschluss allgemein zulässiger Arten von Nutzungen. Es besteht keine städtebaulich begründbare Veranlassung im Zuge dieses Änderungsverfahrens, weitergehende Festsetzungen zur Nichtzulässigkeit der nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 allgemein zulässigen Nutzungsarten zu treffen. Größe und Zuschnitt des Grundstücks sind insbesondere für eine wohnbauliche Nutzung geeignet, andere im Allgemeinen Wohngebiet zulässige Nutzungsarten sind nur eingeschränkt realisierbar. Somit ist nicht mit einer wesentlichen Erhöhung des Störgrades für die umliegende Bebauung zu rechnen.

Die für den Straßenausbau nicht mehr benötigte Teilfläche des Flurstücks 468 wird entsprechend der Bestandssituation dem Wohngrundstück Henriettenweg 23 zugeordnet. Für diese Teilfläche erfolgt nunmehr ebenfalls die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet WA.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO wird in dem Allgemeinen Wohngebiet festgesetzt:

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

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird abweichend von der bisherigen Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Hom 245 mit einer geringeren zulässigen Grundstücksausnutzung festgesetzt. Aufgrund des schmalen Grundstückszuschnitts und der ausschließlichen Anbindungsmöglichkeit des Grundstücks an die öffentliche Verkehrsfläche im Süden, ist eine niedrige bauliche Dichte hier städtebaulich geboten.

Dementsprechend wird die GRZ auf 0,2 festgesetzt, bleibt somit deutlich unterhalb dem höchstzulässigen Maß von 0,4 gem. § 17 Abs. 1 BauNVO. Korrespondierend zur zulässigen Gebäudehöhe wird die GFZ auf 0,4 begrenzt und bleibt somit ebenfalls deutlich unter dem höchstzulässigen Maß von 1,2 gem. § 17 Abs. 1 BauNVO.

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen, definiert als Oberkante des Gebäudes, wird in Meter über Normalhöhennull (im Plan = m ü. NHN) festgesetzt. Für das Wohngebiet wird die max. zulässige Gebäudehöhe auf 118,00 m ü. NHN begrenzt. Der das Grundstück begleitende Fuß-und Radweg (öffentliche Verkehrsfläche) entlang der östlichen Grundstücksgrenze steigt kontinuierlich von ca. 105,0 m ü. NHN im Süden auf ca. 110,3 m im Norden an. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche führt dies zu unterschiedlichen zulässigen Gebäudehöhen.

Im Bereich des nördlichen Baufeldabschnitts steigt der Fuß- und Radweg von Süd nach Nord von ca. 108,0 m ü. NHN auf ca. 110,3 m ü. NHN an. Es ergibt sich somit in diesem Ab-

schnitt eine mittlere Höhe von ca. 109,0 m ü. NHN. Die hieraus resultierende zulässige Gebäudehöhe liegt somit ca. 9,0 m über dem Höhenniveau des Fuß- und Radwegs.

Im Bereich des südlichen Baufeldabschnitts steigt das Höhenniveau des Fuß- und Radwegs von ca. 105,0 m ü. NHN auf ca. 108,0 m ü. NHN an. Es ergibt sich somit eine mittlere Höhe von ca. 106,5 m ü. NHN. Die hieraus resultierende zulässige Gebäudehöhe liegt somit ca. 11,5 m über dem Höhenniveau des Fuß- und Radwegs.

Die getroffenen Festsetzungen zur zulässigen Gebäudehöhe korrespondieren mit den Gebäudehöhen der realisierten Wohnbauten im Umgebungsbereich. Der rechtskräftige Bebauungsplan Hom 245 setzt für das gesamte Wohnquartier eine zulässige Traufhöhe von 117 m ü. NHN fest. Diese einheitliche Höhenfestsetzung konnte jedoch wegen der natürlichen Höhenverhältnisse nicht flächendeckend im Gesamtgebiet umgesetzt werden. Die Einhaltung der einheitlichen Höhenfestsetzung von 117 m ü. NHN hätte zur Folge gehabt, dass unnötige und städtebaulich nicht wünschenswerte Abgrabungen erforderlich geworden wären.

Als zulässige Dachformen im Änderungsbereich der Teilfläche B werden das Flachdach mit einer maximalen Dachneigung von 10° und das Pultdach mit einer maximalen Dachneigung von 15° festgesetzt. Die Oberkante des Gebäudes bezieht sich bei Flachdächern auf die Attikahöhe des jeweils obersten Geschosses (Voll- oder Nichtvollgeschoss), bei Pultdächern auf die Firsthöhe.

Für die nunmehr als WA-Gebiet festgesetzte Teilfläche des Flurstücks 468 werden hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung die Festsetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan mit einer zulässigen GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 übernommen. Hierdurch kann die Teilfläche in die GRZ und GFZ des Hauptgrundstücks Henriettenweg 23 eingerechnet werden; eine eigenständige Bebauung der Teilfläche ist jedoch nicht zulässig, da die Fläche nicht Bestandteil der überbaubaren Grundstücksfläche ist.

6. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im Plangebiet Teilfläche B wird die überbaubare Grundstücksfläche durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Es wird eine zusammenhängende überbaubare Grundstücksfläche unter Einhaltung seitlicher Abstandsflächen gebildet. Die Realisierung eines städtebaulich nicht wünschenswerten Baukörpers über die gesamte Grundstückslänge ist jedoch ausgeschlossen, da mit einer zulässigen GRZ von 0,2 nur eine entsprechende Teilfläche des Grundstücks bebaut werden kann. Zu der westlichen Grundstücksgrenze wird ein Abstand von 3,0 m und zur öffentlichen Wegefläche des Fuß- und Radwegs von 1,5 m eingehalten. Im nördlichen Abschnitt des Baugebiets wird der vorhandene Baumbestand beachtet. Die Baugrenze hält hier zu den Baumkronen einen Mindestabstand von 1,5 m ein. Die südliche Baugrenze nimmt die Bauflucht der östlich anschließenden Bebauung auf.

Auf die Festsetzung der Bauweise kann verzichtet werden, da die überbaubare Grundstücksfläche in Verbindung mit dem zulässigen Maß der baulichen Nutzung ausschließlich eine Bebauung zulässt, die sich im Maßstab an die Umgebungsbebauung einfügt. Die Abstände zu den Nachbargrundstücken sowie zur öffentlichen Wegefläche sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen und bestimmen sich nach den einzuhaltenden Abstandsflächen der Bauordnung NRW in der zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens gültigen Fassung.

Des Weiteren sind bei der Gebäudeanordnung innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche die Anforderungen gem. § 5 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) zur Sicherstellung des Brandschutzes zu beachten (s. hierzu die Erläuterungen unter Pkt. 15).

7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird im WA-Gebiet auf maximal 2 Wohneinheiten je Gebäude begrenzt. In Verbindung mit der festgesetzten Grundflächenzahl von maximal 0,2 kann davon ausgegangen werden, dass auf dem Grundstück insgesamt realistischerweise nicht mehr als drei Wohneinheiten entstehen können. Dies auch unter Beachtung der Erschließungssituation. Das Grundstück kann nur aus südlicher Richtung über die in diesem Abschnitt auszubauende Mischverkehrsfläche erschlossen werden. Die je Wohneinheit nachzuweisenden Stellplätze nach der Stellplatzsatzung der Stadt Dortmund können nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes ebenfalls nur im direkten Anschluss an diese Mischverkehrsfläche angeordnet werden. Es können nicht mehr als 4 Pkw-Stellplätze angeordnet werden.

8. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen

Die erforderlichen Stellplätze werden im südlichen Teil des Plangebiets auf der bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Fläche für Gemeinschaftsstellplätze untergebracht. Es sind ausschließlich offene Stellplätze zulässig, da auch der östliche Verlauf des Henriettenwegs ausschließlich durch offene Senkrecht-Stellplätze geprägt ist. Die bisherige Zuordnung dieser Stellplatzfläche zu dem östlich benachbarten Wohngebiet wird aufgehoben. Diese Zuordnung ist funktionslos geworden, da der Stellplatzbedarf dieses Wohngebiets mit der Zuordnungsziffer 5 insgesamt auf den eigenen Grundstücksflächen realisiert wurde.

Stellplätze sind ausschließlich in dem festgesetzten Bereich zulässig. Weitere Stellplätze, Garagen und Carports sind daher weder im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche noch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen können innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie in ein Gebäude baulich integriert sind und unmittelbar an die festgesetzte Fläche für Stellplätze angrenzen. Die Zufahrten gelten dann als Stellplätze. Dieses Prinzip der baulich in das Wohngebäude integrierten Garage ist bereits im Bereich der Reihenhausbebauung im östlich anschließenden Abschnitt des Henriettenwegs realisiert. Hierbei handelt es sich ausschließlich um Einzelgaragen, nicht jedoch um Garagenanlagen (Tiefgarage oder Garagengeschoss).

Weiterhin erfolgt die einschränkende Festsetzung, dass in den Vorgärten (Grundstücksfläche zwischen der Grenze des öffentlichen Fuß-und Radwegs und der festgesetzten Baugrenze sowie ihre Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen) keine Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO zulässig sind. Hiermit soll vermieden werden, dass eine Vielzahl möglicher Nebenanlagen das geordnete städtebauliche Erscheinungsbild beeinträchtigt. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind Fahrradabstellanlagen und Flächen für Abfallbehälter.

Zur Vermeidung eines Übermaßes an Nebenanlagen auf den sonstigen Grundstücksflächen wird je Wohngebäude nur ein Garten- / Gerätehaus mit einer Grundfläche von höchstens 6 m² als zulässig festgesetzt.

9. Öffentliche Grünfläche

Die Teilfläche A wird insgesamt als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Damit wird die bereits vorhandene Situation im Zuge dieses 2. Änderungsverfahrens auch planungsrechtlich nachvollzogen.

10. Private Grünfläche

Der noch erforderliche Ausbau der öffentlichen Erschließungsstraße im Bereich der Teilfläche B kann hinter den Festsetzungen des rechtkräftigen Bebauungsplanes zurückbleiben. Ein Ausbau ist nur in dem Umfang erforderlich, um die Erschließung des Flurstücks 694 mit dem Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche zu gewährleisten. Hierdurch kann eine kleine, bislang als Verkehrsfläche festgesetzte, Teilfläche entsprechend der Bestandssituation als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hausgärten festgesetzt werden. Diese Teilfläche schließt unmittelbar an die vorhandenen privaten Gartenflächen nördlich des nach Westen verlaufenden Fußweges an, bildet somit mit diesen eine funktionale Einheit.

11. Leitungsrecht

Am östlichen Rand der Teilfläche B verläuft parallel zum öffentlichen Fußweg eine Beleuchtungskabeltrasse der DONETZ. Zur planungsrechtlichen Sicherung dieser Trasse wird ein Leitungsrecht gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zugunsten der DONETZ in einer Breite von 1,5 m festgesetzt.

12. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Der rechtskräftige Bebauungsplan Hom 245 enthält für das Gesamtgebiet die Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, dass zum Schutz vor Verkehrslärm die bauliche Ausführung der Gebäude durch schallschützende Außenbauteile so zu erfolgen hat, dass die Innenschallpegel für Wohnräume tags von 35 dB(A) und für Schlafräume nachts von 30 dB(A) eingehalten werden. Diese Festsetzung wird unverändert für die Teilfläche B übernommen.

Aufgrund der rückwärtigen Lage beider Teilflächen wirken keine relevanten Geräuschimmissionen durch den Straßenverkehr der Stockumer Straße und des Gardenkamps auf das Plangebiet der 2. Änderung ein. Die nördliche Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche befindet sich in einem Abstand von ca. 30 m zur Fahrbahn der Baroper Straße. Aufgrund dieser Entfernung und dem begrenzten Verkehrsaufkommen der Baroper Straße in diesem Abschnitt, können Geräuschimmissionen, die zu einer relevanten Beeinträchtigung der Wohnnutzung führen könnten, ausgeschlossen werden. Es entsteht im Vergleich mit der benachbarten Bestandsbebauung keine neue Immissionssituation.

13. Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Grünordnerische Festsetzungen dienen der Durchgrünung des Baugebiets und der Minderung der Beeinträchtigung des Naturhaushaltes durch die Neubebauung. Nachfolgende grünordnerische Festsetzungen werden für die Teilfläche B des Bebauungsplanes getroffen.

Heckenpflanzung
Die dem Grundstück zugeordneten Stellplätze werden im Süden des Grundstücks angeordnet. Um Schädigungen des westlich stehenden Walnussbaums zu vermeiden, hält die Stellplatzfläche einen Abstand von 1,5 m zum Kronenbereich des Walnussbaumes ein. Zur eindeutigen Begrenzung der Stellplatzfläche wird ergänzend eine Heckenpflanzung auf der Westseite der Stellplatzfläche festgesetzt. Als Arten sind Hainbuche (Carpinus betulus), Buche (Fagus sylvatica) oder Liguster (Ligustrum vulgare) für die Heckenpflanzung zulässig. Die Pflanzung einer Hecke zwischen dem Fußweg und der Stellplatzfläche im Osten ist wegen des hier verlaufenden Kabelstrangs der DONETZ nicht möglich.

Dachbegrünung
Um die ökologischen Auswirkungen der baulichen Inanspruchnahme zu minimieren, trifft der Bebauungsplan eine textliche Festsetzung zur extensiven Begrünung der Flachdächer und Pultdächer. Durch die Errichtung einer Dachbegrünung entstehen gleichzeitig entwässerungstechnische und stadtklimatische Vorteile:

Die Teilverdunstung auf der dachbegrünten Fläche bewirkt Kühlungseffekte der Umgebungsluft im Sommer, was sich positiv auf das Mikroklima auswirken kann. Ebenso reduzieren Gründächer die Wärmeabstrahlung im Sommer, was die Aufheizung in bebauten und versiegelten Bereichen wirksam minimiert. In heißen wie auch in kühlen Jahreszeiten leisten Gründächer einen zusätzlichen Dämmeffekt, was sich kostenreduzierend auf Energieaufwendungen zum Heizen oder Kühlen auswirkt. Mit Gründächern kann in Teilen den Aspekten der Klimaanpassung Rechnung getragen werden.

Gründächer leisten gleichzeitig einen Beitrag zur Rückhaltung bzw. Abflussverlangsamung des anfallenden Niederschlagswassers, was der Entlastung des Kanalnetzes zugutekommt. Dadurch dämpfen sie die Auswirkungen von Überflutungsgefahren. Die Wirksamkeit hinsichtlich der Rückhaltung wird durch den festgelegten Abflussbeiwert C definiert; der Abflussbeiwert C darf maximal 0,5 betragen.

Gründächer ermöglichen die Pflanzung von Blühstauden. Damit steigern sie das Nahrungsangebot für Insekten- und Vogelarten und können somit ansatzweise den funktionalen Verlust an Freiraum minimieren. Über die mikroklimatischen Vorteile hinaus entwickeln begrünte Dachflächen eine optische Wohlfahrtswirkung für den Menschen, sobald diese Dachflächen einsehbar sind.

Mit der Umsetzung einer Dachbegrünung entstehen zusätzliche Kosten für ggf. eine angepasste Statik sowie für den Begrünungsaufbau. Ebenso entstehen Kosten für gründachspezifische Pflegemaßnahmen. Fachgerecht realisierte extensive Dachbegrünung verursacht allerdings relativ geringe Pflegeaufwendungen.

Dem gegenüber rechtfertigt Dachbegrünung gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt Dortmund eine Halbierung der Abwassergebühr. Kostenreduzierend sind ebenso die Aspekte des Bautenschutzes (Schutzfunktion für den Dachaufbau und Langlebigkeit der Dachabdeckung) sowie die positive Wirkung für die Betriebsphase (Schutz vor Überwärmung im Sommer / vor Auskühlung im Winter) zu bewerten.

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

Minderung der Versiegelung
Zur Minderung des Versiegelungsgrades auf dem Baugrundstück der Teilfläche B wird festgesetzt, dass die Stellplatzfläche sowie die Zuwegungen auf den privaten Grundstücksflächen mit wasserdurchlässigen Materialien auf einem versickerungsfähigen Unterbau herzustellen sind. Hiermit wird der Niederschlagswasserabfluss von den Grundstücken gemindert und die Grundwasserneubildung begünstigt.

14. Gestalterische Festsetzungen

Wesentliche städtebauliche Gestaltungselemente sind bereits durch die oben dargelegten Festsetzungen zur zulässigen Höhe baulicher Anlagen und zu den überbaubaren Grundstücksflächen bestimmt. Weitere gestalterische Regelungen werden gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m § 89 BauO NRW getroffen und beziehen sich auf Festsetzungen zur Dachform, zur Gestaltung der Standplätze für Abfallbehälter und zu Vorgärten und Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen.

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

Dachflächen
Die unmittelbare Umgebungsbebauung der Teilfläche B ist von Bauten mit flach geneigten Pultdächern geprägt. Das Wohngebäude auf dem westlich benachbarten Grundstück ist mit einem Flachdach ausgebildet. Es wird daher auch für die Teilfläche B das Flachdach FD mit einer max. Neigung von 10° sowie das Pultdach PD mit einer max. Neigung von 15° festgesetzt, so dass die Einfügung in die Dachlandschaft des Umgebungsbereichs gewährleistet wird.

Vorgärten und Einfriedungen
Vorgärten sind mit Ausnahme der Zuwegungen gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Versiegelungen in Form von Schottergärten sind nicht zulässig. Vorgartenbereiche dürfen nicht als Abstell-, Lagerplatz oder als Arbeitsfläche hergerichtet werden.

Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche (Fuß- und Radweg) sind nur in Form von Schnitthecken (Maximalhöhe 1,2 m) zulässig. Im Knotenpunktbereich Gehweg / Mischverkehrsfläche wird die zulässige Heckenhöhe zur Gewährleistung der Sichtbeziehung auf ein Maß von 0,50 m begrenzt. Die Heckenhöhe für die Einfassung der Stellplatzfläche auf der Westseite wird ebenfalls aus Gründen der Verkehrssicherheit auf das Maß von 0,5 m begrenzt. Es sind heimische Arten zu verwenden: zulässig sind Hainbuche (Carpinus betulus), Buche (Fagus sylvatica) oder Liguster (Ligustrum vulgare). Zäune sind nur zulässig, wenn sie innen hinter der Heckenpflanzung erstellt werden und die Höhe der Hecke nicht überragen.

Abfall-/Recyclingbehälter
Außerhalb des Gebäudes aufgestellte Abfallbehälter sind durch Heckenpflanzungen oder durch eine Konstruktion unter Verwendung von Rank- und Kletterpflanzen dauerhaft einzugrünen. Ebenfalls zulässig sind Einfassungen aus Gabionen. Die Standplätze müssen einen Abstand von mindestens 0,5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen aufweisen.

15. Verkehrserschließung

Die für den Wohnungsbau vorgesehene Teilfläche B ist im Süden an die öffentliche Verkehrsfläche des Henriettenwegs angebunden. Die notwendigen Stellplätze werden in Senkrechtaufstellung direkt zum Henriettenweg angeordnet.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt südlich des Flurstücks 694 eine Wendefläche als öffentliche Verkehrsfläche fest. Diese Wendeanlage ist allerdings in der festgesetzten Form nicht ausgebaut worden, da hierfür kein Erschließungserfordernis besteht. Eine Teilfläche der Wendeanlage ist durch das Tiefbauamt an den Eigentümer des südlich anschließenden Wohngrundstücks (Flurstück 629) als Gartenfläche verpachtet worden und durch eine Hecke von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche getrennt. Zur Erschließung der der Baufläche auf dem Flurstück 694 zugeordneten Stellplätze wird in diesem Abschnitt ein Ausbau des vorhandenen Fußwegs als öffentliche Mischverkehrsfläche nach den Vorgaben des Tiefbauamtes durch den Vorhabenträger erforderlich. Der Poller, der bislang den Beginn des nach Westen zum Spielplatz führenden Fußwegs markiert, wird entsprechend zurückgesetzt. Die Zufahrt zu den Stellplätzen des Baugrundstücks ist damit gesichert. Eine Inanspruchnahme der dem südlichen Flurstück 629 als Gartenland zugeordneten Teilfläche der Wendeanlage wird nicht erforderlich.

Für den erforderlichen Um- und Ausbau wurde eine straßenbautechnische Entwurfs- und Ausführungsplanung erstellt und mit dem Tiefbauamt abgestimmt. Diese Ausbauplanung ist Bestandteil des mit der Projektentwicklerin abgeschlossenen städtebaulichen Vertrags.

Wie bereits dargelegt, kann die nördliche Teilfläche des Baufeldes nur fußläufig über den öffentlichen Fuß-und Radweg erschlossen werden. Der parallel zum Fuß- und Radweg verlaufende Erschließungsstich ist nicht Bestandteil der öffentlichen Erschließungsfläche, sondern private Grundstücksfläche zur Erschließung der Wohnhäuser Henriettenweg 73, 75, 77 und 79. Die Gebäudeanordnung innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche muss daher die Anforderungen gem. § 5 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) zur Sicherstellung des Brandschutzes beachten. Die Entfernung zwischen der öffentlichen Erschließungsfläche als für die Feuerwehr befahrbare Fläche und dem Gebäude (Gebäude geringer Höhe mit einer maximalen Brüstungshöhe der Rettungsfenster von 8,00 m über Geländeniveau) darf nicht mehr als 50 m betragen. Darüber hinaus sind entsprechende Aufstellflächen für die tragbare Leiter vorzuhalten.

Die dargelegte Grundstücks- und Erschließungssituation lässt eine Teilung des Grundstücks nicht bzw. lediglich gegebenenfalls unter Zuhilfenahme von Baulast-Eintragungen zu, da der nördliche Teil des Baufeldes dann nicht mehr an einer öffentlichen Straße liegen würde und somit nicht erschlossen wäre.

16. Umweltbelange

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Hom 245 wird im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB durchgeführt. Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht gem. § 2a BauGB abgesehen. Gleichwohl sind die umweltrelevanten Belange zu erfassen und in die Abwägung einzustellen.

Zur Beschreibung der Umweltmedien wurden örtliche Erhebungen durchgeführt und u.a. der Umweltplan der Stadt Dortmund sowie vorliegende Fachgutachten ausgewertet. Die Auswir-

kungen der Planung werden in Bezug auf die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Hom 245 bewertet.

Mensch: Auf das Plangebiet wirken keine relevanten Immissionen ein. Einwirkungen durch Verkehrslärm mit Überschreitung der Orientierungswerte für WA-Gebiete gem. DIN 18005 Schallschutz im Städtebau können ausgeschlossen werden. Die Umgebungslärmkarte des Landes NRW (Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz) lässt erkennen, dass sowohl der 24 h-Pegel als auch der Nachtpegel an der Stockumer Straße das Plangebiet der 2. Änderung nicht tangiert.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Hom 245 enthält für das Gesamtgebiet die Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, dass zum Schutz vor Verkehrslärm die bauliche Ausführung der Gebäude durch schallschützende Außenbauteile so zu erfolgen hat, dass die Innenschallpegel für Wohnräume tags von 35 dB(A) und für Schlafräume nachts von 30 dB(A) eingehalten werden. Diese Festsetzung gilt unverändert auch für das geplante WA-Gebiet der Teilfläche B.

Weiterhin ist nicht erkennbar, dass durch Gewerbe- oder Industriebetriebe verursachte Lärm- oder Luftschadstoffimmissionen auf das Plangebiet einwirken könnten. **Bewertung**: Im Plangebiet liegen gegenwärtig keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit vor. Von der Planung sind gegenüber den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit zu erwarten.

Boden: Im Rahmen des Gutachtens von Taberg Ingenieure (Taberg Ingenieure GmbH, Bebauungsplanänderung HOM 245 in Dortmund – Orientierende Gefährdungsabschätzung, Lünen, Gutachten vom 30.04.2018) kam der Gutachter zu folgender zusammenfassender Bewertung:

Für die orientierende Gefährdungsabschätzung wurden auf den beiden betrachteten Flächen (Teilfläche A und B) jeweils vier Rammkernsondierungen durchgeführt und Bodenproben zur chemischen Analyse entnommen.

Teilfläche A: Auf der Teilfläche A zeigt sich oberflächennah im Bereich der Grünflächen eine geringfügige anthropogene Überprägung. Unterhalb der anthropogen überprägten Oberböden bzw. Tragschichten werden ab einer Tiefe von ca. 0,35 m bis 0,5 m die natürlich anstehenden Böden angetroffen. Hinsichtlich der durchgeführten chemischen Analysen wurden keine erhöhten Schadstoffgehalte nachgewiesen. In allen untersuchten Proben werden bezüglich des Direktkontaktes (Wirkungspfad Boden-Mensch) die Prüfwerte für Kinderspielflächen eingehalten. Im Ergebnis der durchgeführten Eluatanalysen werden die Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser eingehalten. **Bewertung:** Aus gutachterlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen eine Festsetzung der Fläche als Kinderspielplatz. Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden/Fläche sind nicht erkennbar.

Teilfläche B: Die Mächtigkeit der auf der Teilfläche B angetroffenen Auffüllungen (Ziegel- und Schlackereste, Bergematerial) wurde je nach Lage der Sondierungen mit 0,6 m bis 3,9 m festgestellt. Im Liegenden schließen die gewachsenen Böden des Quartärs an. In einer Probe (MP-B1) wurden innerhalb der Aufschüttung leicht auffällige PAK-Gehalte (12 mg/kg; 0,66 mg/kg B(a)P) analysiert. Hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Mensch werden in allen Proben die Prüfwerte für Kinderspielflächen eingehalten. Unter Berücksichtigung der untersuchten Parameter werden die Prüfwerte der BBodSchV für die Wirkungspfade Boden-Grundwasser und Boden-Nutzpflanze (Nutzgärten) eingehalten. Die anstehenden Auffüllungen (Bodenmiete) in der Teilfläche B sollen im Zuge der Neubebauung entfernt werden. Angesichts der erforderlichen Entsorgung der anthropogen überprägten Substrate werden er-

gänzende Untersuchungen zur Eingrenzung der leicht auffälligen PAK-Gehalte (LAGA Einbauklasse Z 2) empfohlen. **Bewertung:** Aus gutachterlicher Sicht bestehen unter Berücksichtigung der durchgeführten Untersuchungen und Maßnahmenempfehlungen keine Bedenken gegen eine geplante Wohnnutzung.

Fläche: Die Ressource Fläche ist eine begrenztes und nicht vermehrbares Gut, dass vielfältigen Nutzungsansprüchen ausgesetzt ist. Unter dem Gesichtspunkt der Nachhaltigkeit ist ein sparsamer Flächenverbrauch für Siedlungszwecke das Ziel. Es bedarf der sorgfältigen Abwägung zwischen diesem Ziel und der gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB zu beachtenden Wohnbedürfnisse der Bevölkerung. Gem. § 1a Abs. 2 BauGB sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. **Bewertung**: Die Inanspruchnahme der Teilfläche B für wohnbauliche Zwecke als Maßnahme der Innenentwicklung und Nachverdichtung führt zu einem schonenden Umgang mit der Ressource Fläche.

Tiere/Pflanzen: Im Norden der Teilfläche A ist eine Baumreihe vorhanden. Die Teilfläche B ist mit Bäumen und Sträuchern bewachsen. Der Baumbestand der Teilfläche A wird durch den planungsrechtlichen Nachvollzug der bereits bestehenden öffentlichen Spielplatzfläche nicht beeinträchtigt.

Die Vegetation auf der Teilfläche B ist im Zuge der Umnutzung von Rodung betroffen. Dies wäre jedoch auch nach bisheriger Nutzung als Gemeinschaftsspielplatzfläche der Fall. Somit wirkt sich die Änderung des Bebauungsplans nicht negativ auf die Vegetation aus. Unabhängig hiervon findet die Baumschutzsatzung der Stadt Dortmund Anwendung. Für die zu fällenden Bäume auf dem Grundstück werden im Baugenehmigungsverfahren entsprechende Ersatzmaßnahmen entsprechend den Regelungen der Baumschutzsatzung festgelegt. Zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange erfolgte eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durch das Büro Heller + Kalka Landschaftsarchitekten (Heller + Kalka Landschaftsarchitekten, Artenschutzrechtliche Vorprüfung zur Umwidmung einer Freifläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Hom 245 – Am Gardenkamp – Dortmund-Barop, Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I, Herne, 20.02.2018). **Bewertung**: Der Gutachter kommt zu folgendem Ergebnis: Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des Bundesnaturschutzgesetzes nicht erkennbar. Aktuell kann somit davon ausgegangen werden, dass die artenschutzrechtlichen Belange kein Hindernis für die Realisierung der geplanten Bauvorhaben darstellen.

Wasser: Die Planung sieht keine Veränderungen vor, die das Schutzgut Wasser negativ beeinflussen könnten. **Bewertung**: Im Plangebiet liegen gegenwärtig keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser vor. Von der Planung sind gegenüber den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser zu erwarten.

Klima/Luft: Im Plangebiet herrscht laut Klimakarte des RVR Stadtrandklima vor. Die hohen Grünflächenanteile, relativ geringe Versiegelungsraten und die Nähe zu regionalen Ausgleichsräumen begünstigen das Klima auf den Planflächen A und B. Durch die zukünftige Bebauung der Planfläche B und die damit verbundene Rodung des dortigen Baumbestands ist eine geringe Auswirkung auf das Mikroklima zu erwarten. Dieser Effekt kann jedoch durch die umliegende Vegetation aufgefangen werden. Durch die festgesetzte Dachflächenbegrünung werden die klimatischen Auswirkungen gemindert. **Bewertung**: Für das Schutzgut Klima/Luft liegen im Plangebiet gegenwärtig keine erheblichen Beeinträchtigungen vor. Von der Planung sind gegenüber den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima/Luft zu erwarten.

Landschaft: Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die geplante Bebauung der Teilfläche B mit zwei Wohnhäusern nicht beeinträchtigt. Es handelt sich um eine kleinteilige Ergänzung des vorhandenen Wohnquartiers Henriettenweg / Kleine Heide, die sich im Maßstab in die Umgebungssituation einpasst. **Bewertung**: Für das Schutzgut Landschaft liegen im Plangebiet gegenwärtig keine erheblichen Beeinträchtigungen vor. Von der Planung sind gegenüber den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Landschaft zu erwarten.

Kultur- und sonstige Sachgüter: Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet und seiner direkten Umgebung nicht bekannt. **Bewertung**: Für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter liegen im Plangebiet gegenwärtig keine Beeinträchtigungen vor. Von der Planung sind gegenüber den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter zu erwarten.

Beurteilung der Wechselwirkungen: Die nach den Vorgaben des BauGB zu beurteilenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die auf die Teilsegmente der Umwelt und des Naturhaushaltes bezogenen Auswirkungen treffen somit auf ein stark miteinander vernetztes komplexes Wirkungsgefüge. **Bewertung**: Eine Verstärkung erheblicher Umweltauswirkungen durch sich negativ beeinflussende Wechselwirkungen ist im Plangebiet nicht zu erwarten. Von der Planung geht gegenüber den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans keine Verstärkung erheblicher Umweltauswirkungen durch sich negativ beeinflussende Wechselwirkungen aus.

Risiken durch Unfälle oder Katastrophen: Das Plangebiet liegt nicht in einem Achtungsabstand eines Betriebsbereichs mit Störfallpotenzial i.S. des § 3 Abs. 5a BImSchG. Im Änderungsbereich selbst können entsprechende Betriebe nicht realisiert werden.

Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete: Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Hom 245 – Änderung Nr. 2 sind keine neue Vorhaben in der Nachbarschaft zum Plangebiet geplant.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

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

Das Vorhaben dient der Innenentwicklung. Die bauliche Nutzung des Plangebiets ist bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Hom 245 vorgegeben. Die Ergänzung vorhandener Stadtteile durch die Bebauung von Baulücken ist einer Inanspruchnahme von „freier" Landschaft vorzuziehen. Somit trägt das Vorhaben dem Ziel der Nachverdichtung der Bodenschutzklausel gemäß § 1a BauGB Rechnung.

Vermeidung / Verringerung
Zur Vermeidung und Verringerung schädlicher Umweltauswirkungen werden im Bebauungsplan für die Teilfläche B grünordnerische Festsetzungen getroffen. Diese beziehen sich auf die Verpflichtung zur Dachbegrünung, die Begrünung der Vorgärten (Verbot von Schottergärten und Versiegelungen im Vorgartenbereich) und nicht überbauten Grundstücksflächen sowie die Pflanzung von Hecken gegenüber öffentlichen Wegeflächen.

Ausgleich
Die Notwendigkeit einer Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung entfällt im vorliegenden Planverfahren. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Hom 245 wurde eine
Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erstellt und die Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich unter Berücksichtigung der nunmehr im Rahmen der 2. Änderung zusätzlich möglichen Baumaßnahmen ein geringfügig höheres Ausgleichserfordernis ergeben hätte. Gleichwohl besteht keine planungsrechtliche Veranlassung zu einer Anpassung der seinerzeitigen Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung, da die 2. Änderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt wird. Diese unterliegen nicht der Eingriffsregelung. Die zu erwartenden Eingriffe gelten als bereits erfolgt oder sind zulässig. Es entfällt somit die Verpflichtung zum ökologischen Ausgleich.

17. Entwässerung

Das Wohngebiet Henriettenweg / Kleine Heide wird im Trennsystem entwässert. Die Teilfläche B kann unmittelbar an die vorhandene Schmutz- und Regenwasserkanalisation angeschlossen werden.

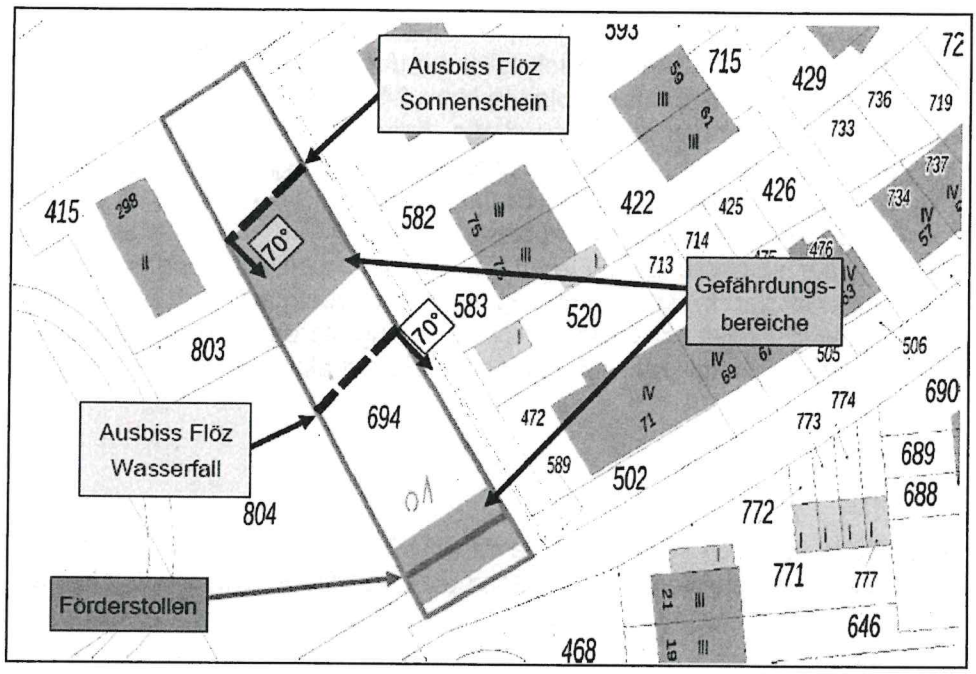
18. Sonstige Belange

Methangas
Nach der Arbeitskarte für potentielle Methangasaustritte im Stadtgebiet Dortmund (Stand: Februar 2000) liegt das Plangebiet im Bereich der Zone 2, so dass Methangasaustritte zu erwarten sind.

Bergbau

Der rechtskräftige Bebauungsplan Hom 245 enthält für das gesamte Plangebiet die Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB von Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind. Außerdem ist hier oberflächennaher Bergbau umgegangen, so dass ggf. bei Bauvorhaben Maßnahmen zur Bergschadenssicherung erforderlich werden können.

Zur Beurteilung der altbergbaulichen Situation wurde durch einen bei der Bergbehörde zugelassenen Sachverständigen eine Untersuchung und Bewertung vorgenommen (Taberg Ingenieure, 2021). Wie in der nachfolgenden Abbildung dargestellt, kann in den beiden eingetragenen Gefährdungsbereichen der Teilfläche B eine Gefährdung der Standsicherheit durch altbergbauliche Einwirkungen nicht ausgeschlossen werden.



Die Tiefenlage des Flöz Sonnenschein liegt im tagesnahen Bereich, so dass negative Einwirkungen auf die Tagesoberfläche nicht ausgeschlossen werden können. Im südlichen Grundstücksbereich liegt eine mögliche Gefährdung der Standsicherheit der Tagesoberfläche durch den Förderstollen „Henriette" vor. Dieser lässt sich nicht eindeutig in der Teufe verorten, kann jedoch noch im einwirkungsrelevanten Bereich liegen. Einwirkungsrelevante Abbaue im Flöz Wasserfall sind nicht kartiert.

Die beiden Gefährdungsbereiche sind im Bebauungsplan gekennzeichnet. Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan den Hinweis, dass vor Beginn der Baumaßnahmen bohrtechnische Erkundungen zur genauen Bestimmung der Gefährdungslage und ggf. erforderlicher Sanierungsmaßnahmen durchzuführen sind.

Nach Aussage des Gutachters sind im Untersuchungsgebiet der Teilfläche B nach den eingesehenen Unterlagen (Grubenbilder) keine Tagesöffnungen des Bergbaus kartiert. Eine vermutete Tagesöffnung ist in Ihrer verzeichneten Lage identisch mit einem im Grubenbild dargestellten Fundpunkt, welcher sich auf ein Eisensteinflöz bezieht.

Hin- oder Nachweise auf einen Abbau eines Eisensteinflözes im Bereich des untersuchten Grundstückes oder weitere Informationen sind den vorhandenen Unterlagen nicht zu entnehmen.

In dem ergänzenden Bericht des Sachverständigenbüros (Taberg Ingenieure GmbH, 2022) wird dargelegt, dass ein Fundpunkt üblicherweise in einem offenen Schurf mit typischen Abmessungen von etwa 2 m angelegt wurde und das Auffinden bzw. den Nachweis der Lagerstätte kennzeichnete. Im Nachgang wurde dieser Schurf bzw. die Kuhle oder Pinge wieder mit dem zuvor ausgehobenen Boden verschlossen. Seitens des Sachverständigen wird an dieser Stelle empfohlen, die zur bekannten Lage des Fundpunktes benachbarten Baugrubensohlen durch einen Fachgutachter aus dem Bereich des Altbergbaus in Augenschein nehmen zu lassen und diesbezüglich das Nicht-Vorhandensein des Fundpunktes im Bauwerksbereich attestieren zu lassen. Sollte sich der Fundpunkt in einer Baugrube zeigen, ist die Auffüllung bis 1 m unter Oberkante auszukoffern und anschließend lagenweise verdichtet wieder einzubauen. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis zu dem dargelegten Sachverhalt.

Hinweise auf das Vorhandensein eines Luftschutzstollens im Bereich der Teilfläche B konnten nach umfassender Recherche nicht bestätigt werden.

Die Rechercheergebnisse hinsichtlich des Schachtschutzbereichs im Bereich Teilfläche A (Taberg Ingenieure GmbH, 2022) führten zu dem Ergebnis, dass der Schacht (verfüllt im Jahr 1894) auf dem benachbarten Flurstück 228 liegt. Der Schacht ist mit einer Betonplatte abgedeckt und damit als gesichert anzusehen. Er ist auf dem Flurstück durch einen Kanaldeckel ausgewiesen, so dass seine Lage in der Örtlichkeit exakt bekannt ist. Der seitens des Fachgutachters ermittelte Schachschutzbereich von D = 15 m liegt deutlich außerhalb der Teilfläche A. Eine Einwirkung des Schachschutzbereichs auf die Teilfläche A mit dem Kinderspielplatz kann somit ausgeschlossen werden.

Kampfmittel

Es liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln vor. Da das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, enthält der Bebauungsplan einen vorsorglichen Hinweis.

19. Städtebaulicher Vertrag

Zwischen der Stadt Dortmund und der Projektentwicklerin wurde ein städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB zum Bebauungsplan Hom 245, Änderung Nr. 2 – Am Gardenkamp – abgeschlossen.

Die Inhalte des städtebaulichen Vertrags beziehen sich auf folgende Vertragsbestandteile:

- Umbau der öffentlichen Verkehrsfläche / Rückbau des Fuß- und Radweges (Teilfläche B)
- Realisierung eines Spielgerätes im Bereich des Spielplatzes (Teilfläche A)
- Maßnahmen zum Baumschutz
- Gebäudestandards und Energieeffizienz
- Solardachpflicht.

20. Städtebauliche Zahlenwerte

Teilfläche A (Öffentliche Grünfläche – Spielplatz)	735m²
Teilfläche B Davon: Allgemeines Wohngebiet = 997 m² Priv. Grünfläche (Hausgarten) = 8 m² Straßenverkehrsfläche = 105 m²	1.110m²

21. Gutachten

Folgende Gutachten und Fachplanungen sind Bestandteile des Verfahrens:

1. Taberg Ingenieure GmbH: Bebauungsplanänderung HOM 245 in Dortmund - Orientierende Gefährdungsabschätzung, Lünen, Gutachten vom 30.04.2018

2. Taberg Ingenieure GmbH: Henriettenweg, Flurstück 694 in Dortmund-Barop, Bewertung der bergbaulich-geotechnischen Verhältnisse nach Aktenlage, Lünen, 15.02.2021

3. Taberg Ingenieure GmbH: Flurstück 694 in Dortmund-Barop, Bewertung der bergbaulich-geotechnischen Verhältnisse nach Aktenlage, Ergänzende Stellungnahme zu den Festlegungen im B-Plan HOM 245 zum Altbergbau, Lünen, 08.02.2022

4. Heller + Kalka Landschaftsarchitekten, Artenschutzrechtliche Vorprüfung zur Umwidmung einer Freifläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes HOM 245 'Am Gardenkamp' Dortmund-Barop, Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I, Herne, 20.02.2018

Dortmund, 26.08.2024

Niedergethmann

Fachbereichsleiterin