STADT
PLANUNGSAMT
DORTMUND

Begründung

zu der
Änderungen Nr. 11 und 12
des Bebauungsplanes
Hu 106 - Huckarder Bruch

B E G R Ü N D U N G

zu den

Änderungen Nr. 11 und 12 des Bebauungsplanes

Hu 106 – Huckarder Bruch –

INHALTSVERZEICHNIS

Vorbemerkung

1. Änderungsbereiche

2. Gegenwärtige Situation in den Änderungsgebieten

3. Anlass, Ziel und Zweck der Änderungen

4. Inhalt der Änderungen

5. Umweltbelange
5.1 Eingriffsregelung
5.2 Darstellung der Bewertungsmethode
5.3 Beschreibung und Bewertung der Eingriffe
5.4 Eingriffsminimierung- und -vermeidung
5.5 Ausgleichsflächen- und -maßnahmen
5.6 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich
5.7 Ergebnisse

6. Verkehrliche Belange

7. Altlasten

8. Methanausgasungen

9. Denkmalschutz und Denkmalpflege

10. Entschädigung und Kosten

Vorbemerkung:

In den räumlichen Geltungsbereichen der Änderungen Nr. 11 und 12 gilt überwiegend die Begründung des seit dem 06.07.1979 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Hu 106 – Huckarder Bruch –. Die Begründung wird um die wichtigen Aspekte ergänzt, die für die Maßnahmen erläuterungswürdig sind.

1. **Geltungsbereiche der Änderungen Nr. 11 und 12 des Bebauungsplanes Hu 106**

Die räumlichen Geltungsbereiche der Änderungen Nr. 11 und 12 des Bebauungsplanes Hu 106 umfassen die folgende Bereiche:

Änderung Nr. 11 - Am Hangenden
Die Fläche umfasst den ehemaligen Kinderspielplatz mit einer Größe von 653 qm zwischen der Bebauung Boschstraße 56 und 58 und Am Hangenden 2e. Die westliche Grenze stellt die vorhandene Wegefläche und die östliche Grenze die Kleingartendaueranlage dar.

Änderung Nr. 12 - Am Liegenden
Die Fläche umfasst den Bereich zwischen der Bebauung Am Liegenden 9 und Am Sattel 23. Die östliche Grenze stellt eine Verlängerung der östlichen Grundstücksfläche der Bebauung Am Liegenden 9 in südliche Richtung bis zum Flurstück 546 dar. Die westliche Grenze stellt die Straßenbegrenzungslinie dar. Die Größe beträgt ca. 1130 qm.

2. **Gegenwärtige Situation in den Änderungsgebieten**

Die Nutzung der beiden Flächen als Kinderspielplätze wurde bereits aufgegeben. Ein Fußweg über die Fläche Am Hangenden zur östlich gelegenen Kleingartendaueranlage endet an einer Einfriedung. Auf der anschließenden Fläche hat sich Vegetation entwickelt. Auf der Fläche nördlich des ehemaligen Kinderspielplatzes Am Liegenden befindet sich ein Fußweg zur Dauerkleingartenanlage. Auf den Flächen befindet sich verschiedener Baumbestand und Buschwerk.

3. **Anlass, Ziel und Zweck der Änderungen**

Der seit dem 06.07.1979 rechtskräftige Bebauungsplan Hu 106 – Huckarder Bruch – setzt in den Änderungsbereichen Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz und Dauerkleingartenanlage sowie einen öffentlichen Fußweg fest.

Anlass der Änderungen Nr. 11 und 12 des Bebauungsplanes Hu 106 ist die bereits erfolgte Aufgabe der öffentlichen Kinderspielplätze. Die Stadt Dortmund beabsichtigt, diese beiden Grundstücke zu veräußern. Das Jugendamt der Stadt Dortmund hat gegen den Verkauf der Flächen keine Bedenken. Der Kinder- und Jugendausschuss hat den Erhalt der Spielplätze bereits im Juni 2000 aufgrund der geringen Kinderzahl im Umfeld abgelehnt. Des weiteren befinden sich in unmittelbarer fußläufiger Umgebung zwei Spielplätze (In der Mulde 34 und Varziner Straße 114), die in dem Bebauungsplan Hu 106 festgesetzt sind.

Eine anderweitige öffentliche Nutzung dieser Flächen ist nicht erkennbar. Ohne dieses Änderungsverfahren müssten die Flächen seitens der Stadt dauerhaft unterhalten und gepflegt werden. Die hierdurch entstehenden städtischen Kosten stehen in keinem Ver-

hältnis zur öffentlichen Nutzbarkeit dieser Flächen.

Es ist deshalb vorgesehen, das Flurstück 863 (Am Hangenden) und eine Teilfläche des Flurstücks 865 (Am Liegenden) als Wohnbauflächen festzusetzen. Aus städtebaulichen Gründen wird die Wegeverbindung zwischen der Straße „Am Liegenden" zur Dauerkleingartenanlage nach Süden über das Flurstück 860 verlegt. Hier ist der vorhandene Grünbestand ausreichend zu schützen.

4. Inhalt der Änderungen

Durch die beschriebenen Planungsabsichten ergeben sich folgende Änderungen:

- Aufhebung der Festsetzung „Öffentlicher Grünfläche – Zweckbestimmung Spielplatz",
- Aufhebung der Festsetzung „Öffentlicher Grünfläche – Zweckbestimmung Dauerkleingartenanlage",
- Aufhebung der Festsetzung „Fußweg" (Teilbereich),
- Festsetzung als allgemeines Wohngebiet,
- Festsetzung als „Öffentlicher Grünfläche – Zweckbestimmung Parkanlage/ Dauerkleingartenanlage"
- Festsetzung eines Teilstückes des vorhandenen Fußweges als Mischverkehrsfläche.

5. Umweltbelange

Aufgrund des geringen räumlichen Umfanges der beiden Änderungsbereiche werden die Grundzüge der Planung und die Eigenart der Umgebung nicht berührt. Die Bebauungsplanänderung wird im Rahmen eines vereinfachten Verfahrens durchgeführt. Eine Umweltprüfung ist dementsprechend nicht erforderlich (§ 13 Abs. 3 BauGB).
Die Änderungsbereiche liegen nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes und unterliegen keinen besonderen Schutzbestimmungen.

Da es sich jedoch um die Umwandlung zweier Grünflächen in Wohnbaufläche handelt, wird die Eingriffsregelung nach Landschaftsgesetz NRW angewendet.

5.1 Eingriffsregelung nach Landschaftsgesetz NRW

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bestimmt, dass bei Aufstellung und Änderung der Bauleitpläne die Belange des Umweltschutzes, auch durch die Nutzung erneuerbarer Energien, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen sowie des Klimas zu berücksichtigen sind. § 1a Abs. 1 BauGB beinhaltet die Vorgabe, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und dabei Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind.

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

Nach § 18 Abs. 1 BNatSchG und § 4 Abs. 1 LG NRW gelten Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Boden-

schicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können, als Eingriffe in Natur und Landschaft. § 4 Abs. 2 LG NRW definiert hierzu Eingriffstatbestände.

Der Verursacher eines Eingriffes ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen (Vermeidungsgebot) sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen)oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen - § 19 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG bzw. § 4 und § 5 LG NRW).

Durch § 21 BNatSchG wird das Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht geregelt. Nach § 21 Abs. 1 BNatSchG ist bei Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen, aufgrund dessen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Die konkreten Regelungsmöglichkeiten ergeben sich aus § 1a Abs. 3 BauGB.

Die im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung geplanten zusätzlichen Baumöglichkeiten im Bereich „Am Hangenden" und „Am Liegenden" stellen einen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes und des Landschaftsgesetzes NRW dar.

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

- Die geplante zusätzliche Bebauung dient der Verdichtung der vorhandenen Bebauung. Sie geht daher einher mit dem Ziel des flächensparenden Bauens und hält eine weitere Zersiedlung der Landschaft in Grenzen;

- Der Änderungsbereich ist aufgrund der Lage und der vorhandenen verkehrlichen Erschließung gut geeignet für eine Verdichtung der Wohnbebauung.

Vor dem Hintergrund, dass nachweisbarer Bedarf an zusätzlicher Baufläche besteht und die städtebauliche Prüfung die diesbezügliche Eignung der Fläche festgestellt hat, sind die zu erwartenden Eingriffe unvermeidbar. Somit sind die zu erwartenden ökologischen Beeinträchtigungen gemäß folgender Ausführungen auszugleichen.

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden in diesem Fall aufgrund besonderer Bedingungen ausnahmsweise von der Stadt Dortmund als derzeitige Eigentümerin der Grundstücke und Veranlasserin des Änderungsverfahrens übernommen.

5.2 Darstellung der Bewertungsmethode

Der vorliegende Beitrag erfolgte auf der Basis der Methode zur ökologischen Bewertung der Biotopfunktion von Biotoptypen von Dankwart Ludwig mit Beiträgen von Holger Meinig (Bochum 1991, Froelich und Sporbeck).

Grundlage der verwendeten Bewertungsmethode ist die Zuordnung der Biotoptypen zum Biotoptypenschlüssel der Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten NRW (LÖBF) und des Programmes zur Erfassung von Pflanzenarten in Niedersachsen (Haeupler und Garve, 1983).

Zur Bewertung werden ökologisch bedeutsame Kriterien herangezogen, die die ökologischen Verhältnisse eines Lebensraumes wiedergeben.

Es sind dies:
- Natürlichkeit (N),
- Wiederherstellbarkeit (W),
- Gefährdungsgrad (G),
- Maturität (Reife) (M),
- Struktur- und Artenvielfalt (SAV),
- Häufigkeit (H).

Den Bewertungskriterien werden Wertzahlen von 0 - 5 zugeordnet und additiv zu einer jeweiligen ökologischen Wertigkeit (ÖW), die max. 30 Punkte betragen kann, verknüpft.

Diese ökologische Wertigkeit wird mit dem Flächenmaß der beanspruchten oder geplanten Biotoptypen multipliziert und ergibt so den jeweiligen ökologischen Gesamtwert.

Durch eine Gegenüberstellung der jeweiligen ökologischen Gesamtwerte von Bestand und Planung kann somit überprüft werden, inwieweit sich die ökologische Gesamtsituation innerhalb des Geltungsbereiches positiv oder negativ verändert.

Beim Nachweis eines ökologischen Defizites ist zu überprüfen, wie dieses in Fläche und Maßnahme zu kompensieren ist. In Ausnahmefällen (z.B. geringer Eingriffsumfang, keine ausreichenden Ausgleichsflächen vorhanden) kann die Kompensation als Ersatzzahlung (§ 19 Abs. 4 Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG - in Verbindung mit § 5 Abs. 3 Landschaftsgesetz – LG NRW -) erfolgen.

Bei der Ermittlung der überbaubaren Flächen ist die jeweilige Grundflächenzahl (hier: GRZ = 0,4) zugrundegelegt worden. Für die Kompensationsberechnung sind alle Flächengrößen durch Planimetrieren auf der Grundlage des Lageplanes im Maßstab 1: 1.000 ermittelt worden. Die Flächengrößen werden auf glatte 10er-Beträge auf- oder abgerundet.

5.3 Beschreibung und Bewertung der Eingriffe

Mit den Änderungen Nr. 11 und 12 des Bebauungsplanes Hu 106 - Huckarder Bruch - werden Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen in den Bebauungsplanänderungsbereichen eingeleitet, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erheblich und nachhaltig beeinträchtigen. Die geplante Bebauung verursacht Beeinträchtigungen auf Grund zukünftiger, dauerhafter Flächenversiegelungen durch Gebäude und Nebenanlagen.

Die Beeinträchtigungen beinhalten:
- 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 und entsprechende

Nebenanlagen wie Garagen und Stellplätze und Zufahrten;

- Negative Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt durch Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses durch Versiegelung offener Bodenflächen und gänzlicher Ableitung in den Mischwasserkanal;

- Verlust an struktur- und artenreichen Vegetationsstandorten. Verlust von Hecken und Bäumen. Damit verknüpft ist der Verlust von ökologisch wertvollen Ruderalflächen mit Entwicklungspotential für den Arten- und Biotopschutz;

- Zerstörung der Funktionen des Bodens als Standort bzw. Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Im Bereich „Am Hangenden" ist durch die Bauphase und die entstehenden baulichen Anlagen (Wohngebäude, Nebenanlagen) mit einem Verlust des gesamten bestehenden Biotoptyps zu rechnen. Dabei wird auf dem Flurstück 863 der Biotoptyp „Parks, Grünanlagen und Friedhöfe (naturbelassen oder brach liegend)" (HM 67; 18 ÖW) in Anspruch genommen.
Im Bereich „Am Liegenden" wird ein Teil des Flurstückes 865 (510 qm) als Wohnbaufläche ausgewiesen. Dort verursachen die Bauphase und die bleibenden baulichen Anlagen (Wohngebäude, Nebenanlagen)den Verlust des vorhandenen Lebensraumes. Dabei wird der Biotoptyp „Parks, Grünanlagen und Friedhöfe mit altem Baumbestand" (HM 66; 17 ÖW) in Anspruch genommen. Der noch vorhandene Fußweg wird aus der Eingriffsfläche herausgerechnet.

Auf der verbleibenden Grünfläche im Bereich „Im Liegenden" soll der durch die Wohnbebauung entfallende Fußweg ersatzweise hergestellt werden. Die Linienführung wird unter dem Erhalt des vorhandenen Baumbestandes in der Ausführungsplanung festgelegt. Für diese Maßnahme ist ein Eingriff in den Biotoptyp Rasen und Zierpflanzenrabatten (HM51) zu bilanzieren.

Flurstück	Biotoptyp Bestand	LÖBF-Code	Ökologische Wertigkeit	Fläche in qm	Ökologischer Gesamtwert
863	Grünanlage brachliegend	HM 67	18	680	12240
865 (teilw.)	Grünanlage mit altem Baumbestand	HM 66	17	510	8670
860	Rasen und Zierpflanzen-rabatte	HM 51	7	70	490
Gesamt				1260	21400

Diese Inanspruchnahmen stellen erhebliche und nachhaltige Eingriffe dar.

5.4 Eingriffsminimierung und –vermeidung

Aufgrund der geringen Größe der beiden Änderungsbereiche und deren maximaler baulicher Ausnutzung besteht nicht die Möglichkeit, den vorhandenen Gehölzbestand zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Als eingriffsminimierende Maßnahmen sind Fassadenbegrünungen und Gartenanlagen mit heimischen Pflanzen zu empfehlen. Wege- und Stellplatzflächen sollen möglichst mit wasserdurchlässigen Wegebelägen gestaltet

werden. Rechnerisch werden diese Maßnahmen in der Bilanz nicht bewertet.

5.5 Ausgleichsflächen und –maßnahmen

planintern

Die Wohnbauflächen in den beiden Änderungsbereichen sind jeweils zu 40% mit baulichen Anlagen zu nutzen. Die übrige Grundstücksfläche ist gärtnerisch zu nutzen. Diese privaten Grünflächen mit geringem Gehölzbestand (HJ5) erlangen in der Regel eine ökologische Wertigkeit von 7 Punkten.

Flurstück	Biotoptyp Planung	LÖBF-Code	Ökologische Wertigkeit	Fläche in qm	Ökologischer Gesamtwert
863	Hausgarten mit geringem Gehölzbestand	HJ 5	7	410	2870
865 (teilw.)	Hausgarten mit geringem Gehölzbestand	HJ 5	7	350	2450
Gesamt				760	5320

Durch die Anlage der Hausgärten können in den Änderungsbereichen „Am Hangenden“ 2870 und „Am Liegenden“ 2450 Biotoppunkte ausgeglichen werden.

planextern

Es besteht ein Ausgleichsdefizit im Bereich „Am Hangenden“ von 9370 und „Am Liegenden“ von 6710 Biotoppunkten.

Es besteht dementsprechend der Bedarf von 16080 Biotoppunkten, der planextern auszugleichen ist.

Im Bebauungsplan ist die planexterne Ausgleichsfläche mit räumlicher Zuordnung (Gemarkung Rahm, Flur 2, Flurstück 837) graphisch mit aufgenommen. Diese wird jedoch nur zu einem Teil in Anspruch genommen.

Flurstück	Biotoptyp Bestand	LÖBF-Code	Ökologische Wertigkeit	Fläche in qm	Ökologischer Gesamtwert
837	Neophytenreiche Ruderalflur	HP 71	10	2300	23000
Gesamt				2300	23000

Flurstück	Biotoptyp Bestand	LOBF-Code	Ökologische Wertigkeit	Fläche in qm	Ökologischer Gesamtwert
837	Laubholzwald	AX 12	17	2300	39100
Gesamt				2300	39100

Auf dem 2300 qm großen Teilstück kann der Ausgleich durch die Aufwertung zu einem Wald erfolgen.

5.6 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

Die folgenden Gegenüberstellungen von Bestandssituation und geplanten Vorhaben stellen die Eingriffe auf den betroffenen Grundstücken und gleichzeitig die erforderliche Kompensation dar.

Flurstück	Biotoptyp Bestand	LÖBF-Code	Ökologische Wertigkeit	Fläche in qm	Ökologischer Gesamtwert	Biotoptyp Planung	LÖBF-Code	Ökologische Wertigkeit	Fläche in qm	Ökologischer Gesamtwert
863	Grünanlage brach liegend	HM 67	18	680	12240	Hausgarten mit geringem Gehölzbestand	HJ 5	7	410	2870
865 (teilw.)	Grünanlage mit altem Baumbestand	HM 66	17	510	8670	Hausgarten mit geringem Gehölzbestand	HJ 5	7	350	2450
860	Rasen und Zierpflanzenrabatte	HM 51	7	70	490				0	0
837	Neophytenreiche Ruderalflur	HP 71	10	2300	23000	Laubholzwald	AX 12	17	2300	39100
Gesamt	-			3560	44400				3060	44420

5.7 **Ergebnisse**

Durch die Heranziehung einer externen Ausgleichsfläche können die Eingriffe durch die geplante Wohnbebauung ausgeglichen werden.

6. **Verkehrliche Belange**

Die verkehrliche Erschließung der Fläche „Am Hangenden" wird über die Mischverkehrsfläche (Huckarder Bruch Nr. 91-129) gesichert. Hierfür wird noch ein Widmungsverfahren durch die zuständige Abteilung des Tiefbauamtes der Stadt Dortmund durchgeführt.

Die Fläche „Am Liegenden" liegt direkt an einer öffentliche Straßenfläche.

7. **Altlasten**

Die Änderungsbereiche sind in der Übersichtskarte „Altstandorte und Altablagerungen" der Stadt Dortmund (Stand: September 2000) nicht gekennzeichnet.

8. **Methanausgasungen**

Nach der Arbeitskarte der potentiellen Methanaustritte im Stadtgebiet Dortmund (Stand Februar 2000) liegen die Änderungsbereiche in der Zone 1, das heißt Austritte von Gasen sind wenig wahrscheinlich.

9. **Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Denkmalpflegerische Belange werden nach heutigem Kenntnisstand durch die Planung nicht berührt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler entdeckt werden. Für diesen Fall wird durch einen entsprechenden Hinweis im Änderungsplan auf die Melde- und Sicherungspflicht hingewiesen.

10. **Entschädigung und Kosten**

Durch die geplanten Änderungen des Bebauungsplanes Hu 106 werden keine Entschädigungsansprüche ausgelöst.

Die geplanten Umwandlungen der bisher öffentlichen zu privaten Flächen bewirken Einsparungen durch den Wegfall der Unterhaltungsmaßnahmen seitens der Stadt Dortmund.

Die durch den Ausbau der Erschließungsanlage (Änderung Nr. 11) entstehenden Kosten sowie die Kosten für die Verlagerung des Rad- und Fußweges im Bereich der Straße „Am Liegenden" (Änderung Nr. 12) werden von dem Vorhabenträger übernommen. Im Rahmen der Veräußerung des städtischen Grundstücks „Am Liegenden" erfolgt eine Ermäßigung des Kaufpreises um pauschal 5.000,- €.

Dortmund, den 19.04.2005

Ostholt
Ltd. Städt. Verwaltungsdirektor

...