Begründung

zum Bebauungsplan Lü 108
- Auf der Kiste –

Änderung Nr. 5

Stadt Dortmund
Stadtplanungsamt

Inhaltsverzeichnis

1. Änderungsbereich

2. Bestehendes Planungsrecht
2.1 Flächennutzungsplan
2.2 Landschaftsplan Dortmund-Mitte
2.3 Bebauungsplan

3. Anlass und Ziele der Änderung

4. Inhalt der Änderung / Städtebauliche Konzeption

5. Art und Maß der baulichen Nutzung / Gestalterische Festsetzungen

6. Nebenanlagen

7. Umweltbelange
7.1 Immissionsschutz
7.2 Altlasten / Methanausgasungen / Bergbau
7.3 Umweltprüfung
7.4 Eingriffsregelung nach Landschaftsgesetz NRW
7.4.1 Darstellung der Bewertungsmethode
7.4.2 Beschreibung und Bewertung der Eingriffe
7.4.3 Eingriffsminimierung und –vermeidung
7.4.4 Ausgleichsflächen und –maßnahmen
7.4.5 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich
7.4.6 Ergebnisse

8. Beseitigung des Niederschlagswassers

9. Denkmalschutz und Denkmalpflege
9.1 Bodendenkmale

10. Städtebauliche Zahlenwerte

11. Kosten

1. Änderungsbereich

Der Änderungsbereich umfasst das Grundstück Gemarkung Marten, Flur 2, Nr. 992 gegenüber der bebauten Grundstücke Auf der Kiste Nr. 55 – 57 in Dortmund-Marten.

Der Bereich der in das Verfahren eingestellten ökologischen Ausgleichsfläche liegt in der Gemarkung Bövinghausen, Flur 1, Flurstück 967 am westlichen Rand des Regenrückhaltebeckens westlich der Bövinghauser Dorfstraße.

2. Bestehendes Planungsrecht

2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan vom 31.12.2004 stellt den Änderungsbereich als Wohnbaufläche dar.

2.2 Landschaftsplan Dortmund-Mitte

Der Änderungsbereich für die bauliche Nutzung liegt nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes Dortmund-Mitte. Die Ausgleichsfläche liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Dortmund-Mitte.

2.3 Bebauungsplan

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Lü 108 – Auf der Kiste – setzt den Änderungsbereich als Öffentliche Grünfläche – Kinderspielplatz der Kategorie C fest.
Für die geplante Ausgleichsfläche setzt die rechtskräftige Änderung Nr. 3 des Bebauungsplanes Lü 120 – Schulzentrum Bövinghausen – eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächenpool) fest.

3. Anlass und Ziele der Änderung

Der geplante Kinderspielplatz der Kategorie C liegt mittig des Allgemeinen Wohngebietes an der Straße „Auf der Kiste“. Im Rahmen der städtischen Infrastrukturrevision wurde der Spielplatz eingehend untersucht. Ergebnis war, dass in seinem Umfeld kein Bedarf zur Erhaltung besteht, da in diesem vor allem durch Eigenheimbebauung geprägten Wohngebiet für Kleinkinder ausreichend Spielmöglichkeiten auf den privaten Gartenflächen bestehen. Die Fläche soll daher einer Wohnbebauung zugeführt werden.

4. Inhalt der Änderung / Städtebauliche Konzeption

Änderung einer öffentlichen Grünfläche – Kleinkinderspielplatz – in Allgemeines Wohngebiet bei gleichzeitiger Festsetzung der Bauweise sowie Maß der baulichen Nutzung und einer Gestaltungsfestsetzung nach der Landesbauordnung. Zudem wird eine als Fußweg festgesetzte Verkehrsfläche in eine Verkehrsfläche `Befahrbarer Wohnweg´ geändert. Auf der Baufläche ist die Realisierung eines Gebäudes möglich. Dabei soll die im Umfeld vorhandene Baustruktur auch als Vorgabe und Ziel für die Neubebauung übernommen werden.

. . .

5.

Art und Maß der baulichen Nutzung / Gestalterische Festsetzungen

In Anlehnung an die vorhandene Bebauung soll für den Änderungsbereich Allgemeines Wohngebiet mit 2 Vollgeschossen sowie gemäß § 17 BauNVO eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt werden. Als Bauweise wird die Festsetzung Einzelhaus gewählt, um die im Umfeld vorhandene Baustruktur auch auf dem Grundstück zu sichern. Es soll die Errichtung einer Einliegerwohnung zugelassen werden. Die Umgebung wird durch Einzel- und Doppelhäuser sowie durch 2-geschossigen Geschosswohnungsbau geprägt.

Als maximal zulässige Traufhöhe wird 4,50 m festgesetzt. Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die vorhandene Höhe des befahrbaren Wohnweges. Als Dachform wird ein Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 35° und 40° festgesetzt. Hierdurch wird gewährleistet, dass die neue Wohnbebauung sich in die vorhandene Bebauung einfügt. Da die Bestandsbebauung mit den Ruhezonen zu dem möglichen Neubau orientiert ist, ist der neue Baukörper so platziert, dass die Freibereiche aneinander grenzen.

Die Summe der Breiten der Dachgauben darf ein Drittel der jetzigen gesamten Haupttraufe des Gebäudes nicht überschreiten. Diese Festsetzung soll zum Einen gewährleisten, dass das Dachgeschoss für Wohnzwecke genutzt werden kann. Zum Anderen soll kein zu massiver Baukörper durch das geplante Einfamilienhaus entstehen und das umgebende Siedlungsbild gewahrt bleiben.

Die Dachfestsetzung Satteldach gilt nicht für Garagen, Carports und Nebenanlagen. Hier sind auch Flachdächer zulässig. Damit soll die Möglichkeit eröffnet werden, handelsübliche Flachdachfertiggaragen zu realisieren.

Zur Förderung von Solarenergienutzung sind Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren auf der Dachfläche bzw. der Südfassade generell zulässig. Sie werden nicht auf die maximal zulässige Gebäude- und Traufhöhe angerechnet.

Für Terrassenüberdachungen und Wintergärten dürfen die rückwärtigen Baugrenzen um maximal zwei Meter überschritten werden.

6. Nebenanlagen

Garagen

Bei Errichtung von Garagen, ist ein Abstand von mindestens 0,5 Meter vom öffentlichen Raum zu wahren, damit der vorhandene befahrbare Wohnweg keine optische Einengung erfährt.

Einfriedungen

Einfriedungen tragen wesentlich zum Erscheinungsbild und damit zur Gestaltung des öffentlichen Raumes bei. Zur öffentlichen Verkehrsfläche sind Einfriedungen nur als dicht wachsende Schnitthecke mit innenliegendem Zaun mit einer Höhe bis zu max. einem Meter zulässig.

7. Umweltbelange

7.1 Immissionsschutz

. . .

Im Umfeld der Planänderung befindet sich die S-Bahnstrecke Dortmund-Lütgendortmund-Unna (S 4). Zum Schutz gegen die hiervon ausgehenden Emissionen setzt der Bebauungsplan Lü 108 bereits eine 4 m hohe Lärmschutzanlage entlang der Nordseite der S-Bahnstrecke fest, die zwischenzeitlich auch weitgehend realisiert ist. Ferner befindet sich entlang der Nord-West-Seite der Straße „Auf der Kiste“ eine 2-geschossige Bebauung, die die nördlich vorhandenen Wohngebiete und damit auch das jetzt beplante Grundstück vor den Geräuschimmissionen schützt. Weitere Vorkehrungen gegen Lärmimmissionen sind daher nicht erforderlich.

7.2 Altlasten /Methanausgasungen/Bergbau

In der Karte über Altstandorte/Altablagerungen und sonstige Bodenverunreinigungen sind für den Änderungsbereich keine Hinweise über Altlasten bzw. Altablagerungen enthalten. Auch sonst liegen keine sonstigen Erkenntnisse über Altlasten vor.

Im Änderungsplan wird darauf hingewiesen, dass in der Vergangenheit bergbauliche Einwirkungen stattgefunden haben.
Das Vorhaben liegt in der Zone 3 der „Karte der potentiellen Methangasaustritte im Stadtgebiet Dortmund“. Danach sind Methangasaustritte sehr wahrscheinlich. Die aus Vorsorgegründen erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen werden im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungsverfahren definiert und baurechtlich in Form von Auflagen und Hinweisen berücksichtigt.

7.3 Umweltprüfung

Die im Bebauungsplanverfahren zu erfassenden Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 sowie § 1a BauGB in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.09.2004 sind gemäß § 2 Abs. 3 BauGB als Abwägungsmaterial zu ermitteln und zu bewerten. Dies erfolgt in einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben sowie zu bewerten sind.

Aufgrund des geringen räumlichen Umfanges des Änderungsbereiches werden die Grundzüge der Planung und die Eigenart der Umgebung nicht berührt. Die Bebauungsplanänderung wird im Rahmen eines vereinfachten Verfahrens durchgeführt. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Das Monitoring nach § 4 c BauGB ist ebenfalls nicht erforderlich.

Die Voraussetzungen hierfür sind gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB, dass eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht nicht vorbereitet oder begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete i.S. des BNatSchG) bestehen.

. . .

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete sind im Dortmunder Stadtgebiet nicht ausgewiesen und somit nicht betroffen. Gemäß Ziffer 18.7 der Anlage 1 zum UVPG ist für ein Städtebauprojekt ab einer Grundfläche von 20.000 m² die Vorprüfpflicht und ab einer Größe von 100.000 m² die UVP-Pflicht gegeben. Der Änderungsbereich umfasst ein Areal von rd. 450 m² und liegt damit unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m². Eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist somit nicht gegeben.

Die Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes sind somit nicht erforderlich. Bei der Beteiligung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB (wahlweise öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2) ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Der Änderungsbereich liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Dortmund-Mitte und unterliegt keinen besonderen Schutzbestimmungen.

Da es sich jedoch um die Umwandlung einer Grünfläche in Wohnbaufläche handelt und durch das Vorhaben unversiegelte Flächen in Anspruch genommen werden, ist das Vorhaben als Eingriff zu beurteilen. Zur Regelung des ökologischen Ausgleichs wird die Eingriffsregelung nach Landschaftsgesetz NRW angewendet.

7.4 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 Bodenschicht 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 geplante zusätzliche Baumöglichkeit im Bereich „Auf der Kiste“ stellt 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 von der Stadt Dortmund als derzeitige Eigentümerin der Grundstücke und Veranlasserin des Änderungsverfahrens übernommen.

7.4.1 **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.

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.

7.4.2 **Beschreibung und Bewertung der Eingriffe**

Mit der Änderung Nr. 5 des Bebauungsplanes Lü 108 - Auf der Kiste - werden Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen im Bebauungsplan-änderungsbereich 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 (Rahmengrün aus Gehölzen) mit Entwicklungspotential für den Arten- und Biotopschutz;
- Zerstörung der Funktionen des Bodens als Standort bzw. Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Im Planänderungsbereich ist durch die Bauphase und die entstehenden baulichen Anlagen (Wohngebäude, Nebenanlagen) mit einem Verlust des gesamten bestehenden Biotoptyps zu rechnen. Dabei werden auf der 447 m² großen Fläche die Biotoptypen „Grünfläche/Rasen“ (HM 51; 6 ÖW), „Grünfläche/Ziergesträuch“ (HM 52; 9 ÖW), „Baumheckenartiger Gehölzstreifen mit mittlerem Baumholz“ (BD 72; 15 ÖW) und „Versiegelte Fläche“ (HY 1; 0 ÖW) in Anspruch genommen. Hinsichtlich der Beurteilung der Eingriffsschwere ist festzustellen, dass es sich um Biotoptypen von geringer bis mittlerer ökologischer Bedeutung handelt.
Im Zuge der Änderung Nr. 5 soll Baurecht zugunsten einer Wohnbaufläche geschaffen werden. Infolge der GRZ von 0,4 dürfen 40 % des Flurstücks versiegelt werden. Die zugrundegelegten Biotoptypen für die Planung sind 60 % Ziergarten (HJ5) und 40 % bebaute / versiegelte Fläche (Wohnbebauung HNO; Pflasterflächen HY1).

. . .

Tab. 1: Eingriffsbilanzierung

Vorhandene Biotoptypen				**geplante Biotoptypen**			
Code	**ÖW**	**qm**	**BP-B**	**Code**	**GW [1)]**	**qm**	**BP-P**
HM51	6	186	1.116	HN0	0	268	0
HM52	9	29	261	HJ 5	6	179	1.074
BD72	15	195	2.925				
HY1	0	37	0				
Summe	**/ / / / /**	**447**	**4.302**	**Summe**	**/ / / / /**	**447**	**1.074**

[1)] GW = Potenzieller ökologischer Gesamtwert nach ca. 25 Jahren

Biotoppotenzialsumme Bestand (BP-B) minus	4.302
Biotoppotenzialsumme Planung (BP-P)	1.074
ergibt **Ausgleichsdefizit**:	**3.228**

7.4.3 **Eingriffsminimierung und –vermeidung**

Aufgrund der geringen Größe des Änderungsbereiches und seiner möglichen baulichen 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.

7.4.4 **Ausgleichsflächen und –maßnahmen**

Aufgrund der geringen Flächengröße ist es nicht möglich, im Planänderungsgebiet selber Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen. Demnach besteht ein Bedarf von 3.228 Biotoppunkten, der planextern auszugleichen ist.

Die Ausgleichsmaßnahmen sollen daher auf einer planexternen Fläche (Gemarkung Bövinghausen, Flur 1, Flurstücke 967 -teilweise-), die sich im Eigentum der Stadt Dortmund befindet, realisiert werden. Dem Änderungsbebauungsplan wird die planexterne Ausgleichsfläche, die im Bebauungsplan Lü 120 –Schulzentrum Bövinghausen- bereits als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächenpool) festgesetzt ist, räumlich zugeordnet und graphisch mit aufgenommen.

Die Kompensationsmaßnahmen entsprechen dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum B-Plan Lü 120 –Schulzentrum Bövinghausen- und dienen zur Eingliederung des vorhandenen Regenrückhaltebeckens in die Landschaft. Auf der 404 qm großen Teilfläche kann der Ausgleich durch die Aufwertung der vorhandenen Ackerfläche zu einer Gehölzpflanzung erfolgen.

. . .

Tab. 2: Ausgleichsbilanzierung

Vorhandene Biotoptypen				**geplante Biotoptypen**			
Code	**ÖW**	**qm**	**BP-B**	**Code**	**GW [1)]**	**qm**	**BP-P**
HA0	6	404	2.424	BB1	14	404	5.656
Summe	/ / / / /	**404**	**2.424**	**Summe**	/ / / / /	**404**	**5.656**

[1)] GW = Potenzieller ökologischer Gesamtwert nach ca. 25 Jahren

Biotoppotenzialsumme Planung (BP-P) minus	5.656
Biotoppotenzialsumme Bestand (BP-B)	2.424
ergibt **Ausgleich:**	**3.232**

Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in der folgenden Pflanzperiode nach Realisierung der Bebauung durchzuführen. Hinsichtlich der Ausgleichsmaßnahmen gilt, dass sie in einer Vegetationsperiode zu erfolgen haben.

7.4.5 **Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich**

Durch die Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes infolge der Bebauung (inkl. Gartenflächen) im Planänderungsgebiet (Bestand 4.302 ÖW, Planung 1.074 BP) ergibt sich ein Werteverlust von 3.228 Punkten. Durch die ökologischen Maßnahmen erfolgt eine Aufwertung (Bestand 2.424 ÖW, Planung 5.656 BP) von insgesamt 3.232 Punkten, so dass der gesetzliche Ausgleich zu 100 % nachgewiesen werden kann.

7.4.6 **Ergebnisse**

Gemäß den Ergebnissen der Eingriffs- / Ausgleichsbilanz, verbunden mit den Festsetzungen im Bebauungsplan, sind die durch die Planung verursachten Eingriffe durch die Realisierung der vorgesehenen ökologischen Ausgleichsmaßnahmen auf der planexternen Fläche vollständig ausgleichbar.

8. **Beseitigung des Niederschlagswassers**

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 25.06.1995 (GV NRW S. 926, SGV NRW 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 jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen. Von der Verpflichtung zur Versickerung, Verrieselung oder Einleitung ausgenommen ist gemäß § 51 a Abs. 4 LWG Niederschlagswasser, das

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

b) aufgrund einer nach bisherigem Recht genehmigten Kanalisationsnetzplanung gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt wird oder werden soll, wenn der technische oder wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig ist.

Im angesprochenen Bereich besteht ein Mischwasserkanal, über den das Schmutzwasser des Einzelhauses abgeleitet werden kann. Inwieweit das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden kann, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu klären.

9. Denkmalschutz und Denkmalpflege

9.1 Bodendenkmale

Bodendenkmale sind im Änderungsbereich nicht bekannt. Soweit bei Baumaßnahmen Bodendenkmale entdeckt werden, ist dies unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde beim Bauordnungsamt der Stadt Dortmund und dem Museum für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben werden.

Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschungen bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

10. Städtebauliche Zahlenwerte

Allgemeines Wohngebiet	**ca. 0,045 ha**
Verkehrsfläche „befahrbarer Wohnweg“	**ca. 0,002 ha**
Ausgleichsfläche (planextern)	**ca. 0,040 ha**
Änderungsbereich insgesamt	**ca. 0,087 ha**
Geplante Wohneinheiten	**1**

11. Kosten

Durch die vorgesehene Änderung entstehen der Gemeinde keine Kosten.
Vielmehr kann durch die Veräußerung des Spielplatzgrundstückes eine Einnahme erzielt werden. Die Kaufpreiszahlung wird nach Durchführung der Bebauungsplan-Änderung fällig.

Dortmund, den 29.05.2006

O s t h o l t
Ltd. Städt. Verw.-Dir.

Anhang der Begründung
Pflanzenauswahlliste mit Arten der potentiellen natürlichen Vegetation in Dortmund