Begründung

zum Bebauungsplan
Lü 133 – Flaspoete - Änderung Nr. 2

Satzungsfassung

Stadt Dortmund
Stadtplanungsamt

INHALT

1. Plangebiet **Seite 3**
1.1 Räumlicher Geltungsbereich der Änderung
1.2 Gegenwärtige Situation

2. Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes **Seite 3**

3. Ziele der Bebauungsplanänderung **Seite 4**

4. Städtebauliche Konzeption **Seite 4**

5. Verkehrliche Belange **Seite 5**
5.1 Erschließung
5.2 Fuß- und Radwegeverbindung
5.3 Öffentlicher Personennahverkehr
5.4 Ruhender Verkehr

6. Infrastruktur **Seite 6**
6.1 Nahversorgung
6.2 Spielflächen
6.3 Kindergärten
6.4 Schulräumliche Versorgung
6.5 Technische Infrastruktur

7. Umweltprüfung **Seite 7**

8. Grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen **Seite 7**
8.1 Gesetzliche Grundlagen
8.2 Beschreibung von Bestand und Eingriff
8.3 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz
8.4 Maßnahmen zur Grüngestaltung

9. Ver- und Entsorgung **Seite 9**
9.1 Versorgung
9.2 Schmutzwasser
9.3 Niederschlagswasser

10 Umweltbelange **Seite 10**
10.1 Altlasten/ Bodenverunreinigungen/ Methangasaustritte
10.2 Immissionsschutz
10.3 Erschütterungen
10.4 Überschwemmungsgebiet
10.5 Elektromagnetische Einwirkungen

11. Bergbau **Seite 11**

12. Denkmalschutz **Seite 11**

13. Städtebauliche Zahlenwerte **Seite 11**

14. Kosten **Seite 12**

1. Plangebiet

1.1 Räumlicher Geltungsbereich der Änderung

Der Änderungsbereich des Bebauungsplans Lü 133 (Änderung Nr. 2) befindet sich im Stadtbezirk Lütgendortmund, Ortsteil Somborn, zwischen Lütgendortmunder Hellweg und Rheinlanddamm. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 1271 und 1272 (Gemarkung Kley, Flur 1) und wird im Norden und Südosten von Fuß- und Radwegen umschlossen. Im Westen verläuft ebenfalls ein Fuß- und Radweg, der in den Geltungsbereich einbezogen wird.

1.2 Gegenwärtige Situation

Für das Gebiet zwischen den Straßen Flaspoete und Somborner Straße sowie der S-Bahnlinie der S 4 wurde 1993 im Rahmen eines städtebaulichen Ideenwettbewerbs ein Gesamtkonzept entwickelt. Auf der Grundlage dieses Konzepts und des Bebauungsplans Lü 133 – Flaspoete – sind im Norden und Süden des Plangebiets dreigeschossige ost-west ausgerichtete Zeilengebäude entstanden. Im lärmgeschützten, inneren Bereich wurden nord-süd ausgerichtete zweigeschossige Hausgruppen als Eigenheimmaßnahme (im Zuge der Änderung Nr. 1 des Bebauungsplans) entwickelt.

Beim Änderungsbereich Nr. 2 handelt es sich um eine unbebaute Rasenfläche, die im Nordwesten dieses Wohngebietes liegt und durch die Straße Am Bahnhof Somborn sowie durch Fuß- und Radwege mit der Bestandsbebauung verbunden ist. Der östlich an das Flurstück 1271 angrenzende Fuß- und Radweg wird in den Geltungsbereich der Änderung einbezogen. Nördlich des Änderungsbereichs verläuft die S-Bahn-Strecke Dortmund-Dorstfeld – Dortmund-Lütgendortmund (S 4), die hier in Richtung Lütgendortmund in Tunnellage übergeht.

Das Gebiet der Änderung hat eine Größe von 2906 m² und weist ein leichtes Gefälle in östliche Richtung auf. Das Grundstück mit der Flurstücksnummer 1271 befindet sich in privatem, 1272 (Gemarkung Kley, Flur 1) in städtischem Eigentum.

2. Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Lü 133 ist aufgrund der damaligen Bedarfslage ein Kindergartenstandort planungsrechtlich gesichert worden. Der Bedarfsträger - das Jugendamt, Abteilung für Kindertageseinrichtungen - hat mit Schreiben vom 10.05.2004 mitgeteilt, dass das vorgenannte Grundstück für die Errichtung eines Kindergartens nicht mehr benötigt wird. Ein Bedarf sonstiger Gemeinbedarfseinrichtungen besteht für das Grundstück ebenfalls nicht.

Es bietet sich daher an, das Grundstück einer Nutzung zuzuführen, die sich in die städtebauliche Gesamtkonzeption einfügt. Eine künftige Wohnbebauung stellt hier eine sinnvolle Abrundung des Siedlungsraumes dar. Es sollen entsprechend des näheren Umfeldes sieben zweigeschossige Einfamilienhäuser in Form von zwei Hausgruppen entstehen.

Diese Planung entspricht der stadtentwicklungspolitischen Zielsetzung, die Versorgung der Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum sicherzustellen und durch die zusätzliche Förderung von Wohneigentum einer rückläufigen Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Dortmund vorzubeugen.

Vorrangige wohnungsbaupolitische Priorität hat deshalb die Förderung des Eigentums durch die Entwicklung und Vermarktung städtischer bzw. disponibler privater Grundstücksflächen. Um ein solches Grundstück handelt es sich beim Änderungsbereich.

3. Ziele der Bebauungsplanänderung

Die Änderung des Bebauungsplans bildet die planungsrechtliche Grundlage für eine Eigenheimmaßnahme mit 7 Einfamilienhäusern, für die Realisierung der Erschließungsanlage, für die Entwässerung des Plangebiets und die Gestaltung der Freiräume.
Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird dem nicht mehr vorhandenen Bedarf des Jugendamtes Rechnung getragen und eine Wohnnutzung auf der Fläche ermöglicht.

4. Städtebauliche Konzeption

Die Bebauung soll über die Straße Am Bahnhof Somborn erschlossen werden. Hierzu ist eine Verlängerung der bestehenden Anlage um ca. 35 m in westliche Richtung als öffentliche Erschließung vorgesehen.

Die vorhandene Baustruktur - zweigeschossige Reihenhäuser und viergeschossiger Geschosswohnungsbau - soll durch zwei zweigeschossige Hausgruppen ergänzt werden.
Die geplante Wohnbebauung wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Nutzungen, die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, werden ausgeschlossen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen). Dadurch soll die Ansiedlung von flächen- oder verkehrsintensiven Betrieben verhindert und ein ruhiges Wohnen gewährleistet werden. Die erforderlichen Stellplätze sind entweder am Gebäude angrenzend oder nördlich der geplanten Erschießung vorgesehen. Die Flächen werden in der Bebauungsplanänderung entsprechend festgesetzt.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 bei zweigeschossiger Bauweise an den in der BauNVO vom 23. Oktober 1990 zulässigen Werten. Es soll die Errichtung einer Einliegerwohnung zugelassen werden.
Entsprechend der südlich gelegenen Bebauung werden Satteldächer mit einer Dachneigung von 32°-35° zugelassen. Die Traufhöhen werden auf maximal 6,5 m, die Firsthöhen auf 10,5 m begrenzt und beziehen sich auf das geplante Straßenniveau der öffentlichen Erschließung im Geltungsbereich.
Um eine abgestimmte Fassaden- und Dachgestaltung zu erhalten, sind die Fassaden und Dacheindeckungen der Hausgruppen im gleichen Material und in der gleichen Farbe auszuführen. Der First, die Traufe und der Sockel sind in einer Höhe und die Dachneigungen im gleichen Winkel auszubilden.
Dachgauben und Dacheinschnitte dürfen nicht mehr als 30 Prozent der Haupttraufe in Anspruch nehmen, damit die Dächer nicht ungleichförmig wirken und eine dreigeschossige Wirkung unterbunden wird.
Die geplanten Hausgruppen bilden die nordwestliche Siedlungskante des Wohngebiets. Die Festsetzung der Hauptfirstrichtung soll daher ein einheitliches Erscheinungsbild und eine städtebauliche Raumkantenbildung insbesondere als Abrundung des Wohngebietes sichern.

Die Baufenster sind zur öffentlichen Verkehrsfläche orientiert, so dass die geplanten Gärten im Süden und Westen liegen. Die Grundstücke sollen zu den öffentlichen Fuß- und Radwegen hin mit freiwachsenden Hecken oder Schnitthecken aus heimischen, standortgerechten Laubholzarten eingegrünt werden. Dadurch soll gesichert werden, dass der Übergang vom öffentlichen Raum zu den privaten Grundstücken einheitlich und ansprechend gestaltet ist.
Mit den getroffenen baugestalterischen Festsetzungen werden Rahmenbedingungen gesetzt, die in ihrer Gesamtheit dazu beitragen, dass ein harmonischer Siedlungsrand ausgebildet wird.

5. Verkehrliche Belange

5.1 Erschließung

Der Änderungsbereich ist über die Straßen Flaspoete im Südwesten und Somborner Straße im Südosten an den Lütgendortmunder Hellweg als stadtteilverbindende Straße angebunden. Über den Knotenpunkt Borussiastraße/ B1 (A 40) besteht eine gute Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz.

Zur Erschließung der geplanten Hausgruppen wird die Straße Am Bahnhof Somborn um eine Länge von ca. 35 m verlängert. Der Ausbau erfolgt als 5,50 m breite Mischverkehrsfläche. Da am jetzigen Ende der Straße Am Bahnhof Somborn eine Wendeanlage besteht, kann die Planstraße ohne Wendemöglichkeit ausgebaut werden. Eine Fläche für eine Gemeinschaftsmüllanlage wird im Anbindungsbereich der Planstraße festgesetzt.

In der Örtlichkeit wurde das Flurstück 1272 (Gemarkung Kley, Flur 1) als Fuß- und Radweg, die östlich angrenzende Straße Am Bahnhof Somborn als Mischverkehrsfläche mit einer Wendeanlage und Stellplätzen ausgebaut.
Im Bereich des Fuß- und Radwegs und der Mischverkehrsfläche (teilweise Überplanung vorhandener Stellplätze) müssen das Pflaster aufgenommen, Randbefestigungen eingebaut und der Unterbau gegebenenfalls verstärkt werden.

Planungsrechtlich wird die Anbindung im Bereich des Flurstücks 1272 als 5,50 breite Mischverkehrsfläche festgesetzt. Nördlich und südlich schließt der vorhandene Fuß- und Radweg an.
Im Bereich der jetzigen Wendeanlage ist zwar eine bauliche, aber keine planungsrechtliche Änderung erforderlich. Daher wird die Wendeanlage nicht in den Änderungsbereich einbezogen.

5.2 Fuß- und Radwegeverbindung

Der Änderungsbereich ist im Norden, Südosten und -westen von Fuß- und Radwegen umgeben, die eine gute fußläufige und fahrradfreundliche Verbindung mit dem bestehenden Wohngebiet, dem S-Bahnhaltepunkt und dem westlich angrenzenden Spielplatz gewährleisten.

5.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Unmittelbar nordöstlich des Änderungsbereichs befindet sich der S-Bahnhaltepunkt Dortmund-Somborn (S 4), der das Plangebiet im Westen mit dem Ortszentrum Lütgendortmund sowie im Osten mit den Ortsteilen Marten und Dorstfeld und mit der Dortmunder Innenstadt im 20-Minuten-Takt verbindet.

In einer Entfernung von ca. 200 m ist die Bushaltestelle Lindentalweg (in der Straße Flaspoete) der Linien 369 und 463 zu erreichen. Die Haltestelle Neu-Crengeldanz-Straße (in der Lütgendortmunder Straße) der Linien 462 und 470 liegt ca. 300 m nördlich des Änderungsgebietes. Die Buslinien stellen eine Verbindung zum Ortszentrum Lütgendortmund und zu den umliegenden Ortsteilen Oespel, Kley, Marten, Bövinghausen und Kirchlinde her (in nördliche Richtung bis Mengede und Huckarde sowie in südliche Richtung über die Stadtbezirksgrenze hinaus bis Bochum-Langendreer).

Der Bereich der Änderung ist somit durch den öffentlichen Personennahverkehr sehr gut erschlossen.

5.4 Ruhender Verkehr

Die erforderlichen privaten Stellplätze sind durch den Eigentümer/ Erbbauberechtigten im späteren Verfahren angrenzend an den Gebäuden und nördlich der Planstraße nachzuweisen. Da das Plangebiet gut an den ÖPNV angebunden ist, wird ein Stellplatzschlüssel von 1 Stellplatz je Wohneinheit zugrundegelegt. Falls in einem Gebäude eine zweite Wohneinheit als Einliegerwohnung realisiert werden soll, ist für diese ein weiterer Stellplatz nachzuweisen.
Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb der Baugrenzen oder in den für Garagen und Carports festgesetzten Flächen zu errichten. Stellplätze können auch seitlich der Gebäude realisiert werden, aber nur im Bereich vor den festgesetzten Flächen für Garagen und Carports. Die im Baugebiet festgesetzte Dachform „Satteldach“ bezieht sich nicht auf Garagen und Carports.

Entsprechende Hinweise wurden in den Änderungsplan aufgenommen. Für die 7 Einfamilienhäuser werden zwei öffentliche Stellplätze nördlich der Planstraße festgesetzt.

6. Infrastruktur

6.1 Nahversorgung

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind im Ortszentrum Lütgendortmund vorhanden und über mehrere Buslinien vom Änderungsbereich aus in wenigen Minuten zu erreichen.

6.2 Spielflächen

Unmittelbar westlich des Änderungsbereiches ist eine öffentliche Grünfläche – Kinderspielplatz Typ B – im Bebauungsplan festgesetzt worden. Der Spielplatz wurde Ende 2005 mit einer Flächengröße von ca. 1000 m² fertiggestellt.

6.3 Kindergärten

In unmittelbarer Nähe zum Änderungsbereich befinden sich die Kindertagesstätte am Winandweg 47 a und der Kindergarten am Somborner Feldweg 11. Die beiden Einrichtungen bieten zusammen 123 Plätze an.
Im Weiteren dienen die Tageseinrichtungen im angrenzenden Einzugsbereich Lütgendortmund-Mitte der Mitversorgung für Somborn, da sie in zumutbarer Entfernung liegen. Im Ortszentrum Lütgendortmund bestehen 7 Kindertageseinrichtungen mit insgesamt 415 Plätzen.

Für die kommenden Jahre ergibt sich damit eine Versorgungssituation für Kinder von

drei Jahren bis zur Schulpflicht von über 110 %. Daher ist die Errichtung eines weiteren Kindergartens im Änderungsbereich nicht erforderlich.

6.4 Schulräumliche Versorgung

Das Grundstück befindet sich im Einzugsbereich der Mörike Grundschule in Dortmund-Somborn. Hier stehen inkl. zweier Pavillons genügend Unterrichtsräume zur Verfügung.

6.5 Technische Infrastruktur

Der Teilplan zum Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund weist im Bereich des Grundstücks keine besonderen technischen Infrastruktureinrichtungen aus.

7. Umweltprüfung

Die im Änderungsverfahren zu erfassenden Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 sowie § 1 a BauGB i.d.F. vom 20.07.2004 sind gemäß § 2 Abs. 3 als Abwägungsmaterial zu ermitteln und zu bewerten. Dies erfolgt in einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4), in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben sowie zu bewerten sind.
Allerdings wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und von dem Umweltbericht nach § 2 a abgesehen.
Das Monitoring nach § 4 c ist ebenfalls nicht erforderlich.
In der Vorlage wird begründet, dass durch die Änderung Nr. 2 die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Von daher wird das Änderungsverfahren als vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 1 und 2 durchgeführt. Voraussetzung hierfür ist, dass eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) 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.
Derartige Gebiete sind im Dortmunder Stadtgebiet nicht ausgewiesen und somit nicht betroffen.
Gemäß Ziff. 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 ca. 2.906 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 (wahlweise öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2) ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

8. Grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen

8.1 Gesetzliche Grundlagen

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

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

Nach § 18 Abs. 1 BNatSchG bzw. § 4 Abs. 1 LG NW gelten Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können, als Eingriff in Boden, Natur und Landschaft.

Der Verursacher eines Eingriffes ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Boden, Natur und Landschaft zu unterlassen (Vermeidungsgebot) sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichspflicht) - § 19 Abs. 1 und 2 BNatSchG bzw. § 4 Abs. 4 LG NW.

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

8.2 Beschreibung von Bestand und Eingriff

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um eine Rasenfläche ohne jeglichen Gehölzaufwuchs.
Durch die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes wird Planrecht für die Bebauung mit Einfamilienhäusern sowie für die Erstellung der Erschließungsstraße und der erforderlichen Stellplätze geschaffen. Hier erfolgt durch die Versiegelung ein Verlust der natürlichen Bodenstrukturen.

8.3 Eingriffs- / Ausgleichsbilanz

Für den Änderungsbereich wurde bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Lü 133 - Flaspoete – (Änderung Nr. 1) Planungsrecht geschaffen. Der Bebauungsplan setzt Fläche für Gemeinbedarf – Kindergarten - fest. Die festgesetzten Baugrenzen lassen eine Überbauung von ca. 1500 m² zu. Bei einer Grundstücksgröße von ca. 2737 m² würde dies einer Grundflächenzahl von 0,5 entsprechen.

Die Änderung des Bebauungsplans (Nr. 2) setzt für das Grundstück des ehemals geplanten Kindergartens Allgemeines Wohngebiet und Mischverkehrsfläche fest. Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Bei einer Wohnbaufläche von ca. 2518 m² wäre daher maximal eine Überbauung von ca. 1007 m² möglich. Zuzüglich der zusätzlich geplanten Verkehrsfläche von ca. 216,5 m² lässt die Änderung Nr. 2 eine Versiegelung von maximal 1223,5 m² zu.

Der ökologische Eingriff, der durch die Umsetzung der Änderung Nr. 2 verursacht werden kann, ist daher geringer, als der Eingriff, den der rechtskräftige Bebauungsplan (Änd. Nr. 1) zuließe. Daher kann auf eine Bilanzierung des Eingriffs verzichtet werden. Ein zusätzlicher ökologischer Ausgleich ist nicht erforderlich.

Da es sich bei dem Änderungsbereich um eine Rasenfläche ohne Gehölzbestand handelt, ist eine Sicherung von Gehölzen im Rahmen des Verfahrens nicht erforderlich.

8.4 Maßnahmen zur Grüngestaltung

Zur angemessenen Eingrünung der Grundstücke zu den öffentlichen Fuß- und Radwegen sind freiwachsende Hecken oder Schnitthecken aus heimischen, standortgerechten Laubholzarten anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. Zäune sind nur innenliegend in einer Höhe von maximal 1,00 Meter zulässig.
Die Gemeinschaftsmüllanlage ist durch einen Sichtschutz in Form einer Pergola oder Rankkonstruktion unter Verwendung von Rank- und/oder Kletterpflanzen dauerhaft einzugrünen.
Entsprechende textliche Festsetzungen sind in den Änderungsplan aufgenommen worden. Eine Pflanzenauswahl ist der Pflanzliste im Anhang der Begründung zu entnehmen.

9. Ver- und Entsorgung

9.1 Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser und Elektrizität wird durch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt. Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch an die in der Straße Am Bahnhof Somborn liegenden Leitungen anzuschließen.

9.2 Schmutzwasser

Das Schmutzwasser kann in die vorhandene angrenzende Trennkanalisation abgeführt werden.

9.3 Niederschlagswasser

Die Verpflichtung zur Versickerung von Niederschlagswasser ergibt sich für Grundstücke, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden. Rechtsgrundlage hierfür ist der § 51 a Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG - NRW) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NW S. 926, SGV NRW 77). Danach ist das Niederschlagswasser 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.
Wenn gutachterlich belegt wurde, dass aufgrund der Bodenbeschaffenheit eine Versickerung oder Verrieselung nicht möglich ist, so ist zu prüfen, ob eine Direkteinleitung in die Vorflut vertretbar ist oder ob die bestehende Kanalisation das Niederschlagswasser verzögert aufnehmen kann.
Von der Verpflichtung zur Versickerung, Verrieselung oder Gewässereinleitung ausgenommen ist gemäß § 51 a Abs. 4 LWG NRW Niederschlagswasser, das

- ohne Vermischung mit Schmutzwasser in einer vorhandenen Kanalisation (Trennsystem) abgeleitet wird.

Im Bebauungsplangebiet besteht bereits eine Trennkanalisation. Das Niederschlagswasser wird im Trennkanal über ein südöstlich der Somborner Straße gelegenes Rückhaltebecken dem Schmechtingsbach zugeleitet.

Das zusätzlich anfallende Niederschlagswasser der abflusswirksamen Flächen (Wohnbebauung, Straße und Stellplätze) kann durch die vorhandene Trennkanalisation abgeführt werden.

10. Umweltbelange

10.1 Altlasten/ Bodenverunreinigungen/ Methangasaustritte

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt.
Der Änderungsbereich liegt nach der Arbeitskarte der potentiellen Methangasaustritte im Stadtgebiet Dortmund in der Zone 3. Methangasaustritte sind damit sehr wahrscheinlich. Konkrete Austritte sind jedoch nicht bekannt. Die Einrichtung von Grundwasserbrunnen, Wärmepumpenanlagen etc. ist wegen der tiefgreifenden Bodenaufschlüsse und der möglichen Schaffung von Gaswegsamkeiten im gesamten Plangebiet grundsätzlich unzulässig. Ausnahmen sind mit dem Umweltamt bzw. den Bergbehörden abzustimmen.
In den Baugenehmigungsverfahren soll aus Vorsorgegründen eine Auflage aufgenommen werden, dass die baulichen Anlagen mit einer gutachterlich ausgelegten Gasflächendrainage zu versehen sind.
Der Änderungsbereich ist mit einem entsprechenden Hinweis versehen.

10.2 Immissionsschutz

Für den Geltungsbereich des Lü 133 – Flaspoete – zwischen S-Bahn-Trasse, Flaspoete und Somborner Straße ist bereits 1996 eine schalltechnische Untersuchung erstellt worden (DMT, Bochum, 25.03.1996). Grundlage für die Untersuchung bildeten die Verkehrsbelastungszahlen der umliegenden Straßen mit einem Prognosehorizont für das Jahr 2000. Diese Verkehrsdaten wurden geprüft und mit den Prognosedaten für das Jahr 2015 verglichen. Im Ergebnis liegen die Verkehrszahlen für die Kfz-Prognose 2015 für die umliegenden Straßen unter denen, die für das Gutachten zugrunde gelegt wurden.
Im Weiteren wurden die Schienenverkehre, die das Plangebiet belasten und im Immissionsgutachten beurteilt wurden, geprüft. Auch hier hat es keine Erhöhung der Schienenverkehre gegeben.
Aus diesem Grund kann das Immissionsgutachten, das 1996 erstellt wurde, für die Bebauungsplanänderung zugrunde gelegt werden.

Gemäß dem Ergebnis dieser Untersuchung gilt für die Änderung Nr. 2, dass der Bereich durch die Emissionen des Schienen- und des Straßenverkehrs geringfügig belastet ist.
Gemäß den Rasterlärmkarten (Prognose) liegen die Immissionswerte im Änderungsbereich bei 50 – 55 dB(A) tags und 45 – 50 dB(A) nachts.
Tagsüber werden damit die zulässigen Orientierungswerte eingehalten.
Im Weiteren wurden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung an den geplanten Gebäuden Immissionspunkte für die einzelnen Stockwerke genommen. An den dem Änderungsbereich unmittelbar östlich angrenzenden Gebäuden liegen die Immissionswerte nachts bei 42 – 46 dB(A) (erstes und zweites Geschoss, Nord und Westseite). An der Südseite der angrenzenden Gebäudegruppe wurden nachts Werte von 47 – 48 dB(A) im ersten und zweiten Geschoss gemessen.
Aufgrund dieser Ergebnisse kann davon ausgegangen werden, dass die Überschreitungen an den geplanten Gebäuden im Änderungsbereich im Nachtzeitraum ebenfalls bei maximal 1-3 dB(A) liegen. Daher werden passive Lärmschutzmaßnahmen im Änderungsbereich festgesetzt (Textliche Festsetzung § 4).

10.3 Erschütterungen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Lü 133 – Flaspoete – ist ein Erschütterungsgutachten erstellt worden (DMT, Bochum, 13.03.1996). Gemäß dem Ergebnis der Untersuchung sind die Anforderungen nach DIN 4150, Teil 2, für Einwirkungsorte, in deren Umgebung vorwiegend oder ausschließlich Wohnungen untergebracht sind, eingehalten. Dies gilt auch für den Bereich der Änderung Nr. 2.

10.4 Überschwemmungsgebiet

Die nächstgelegenen Fließgewässer sind laut Fließgewässerkarte 1991 der Schmechtingsbach im Südosten und der Crengeldanzgraben im Nordosten des Änderungsgebiets. Sie liegen in einer Entfernung von mindestens 500 m. Somit ist § 32 Wasserhaushaltsgesetz (Festsetzung von Retentionsflächen für mögliche Überschwemmungen) nicht relevant.

10.5 Elektromagnetische Einwirkungen

Bedingt durch den Zugverkehr auf der nördlich des Bebauungsplan-Änderungsentwurfes gelegenen S-Bahn-Strecke ist die Fläche eventuell durch magnetische Einwirkungen vorbelastet. Auswirkungen davon können z. B. sein, dass herkömmliche Röhrenbildschirme in ihrer Funktion beeinträchtigt (flackern) werden. Dem kann seitens der jeweiligen Nutzer durch einfache technische Maßnahmen, z.B. durch die Verwendung geeigneter Geräte oder Geräteabschirmungen, abgeholfen werden.

11. Bergbau

Die bergbaulichen Belange wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Lü 133 – Flaspoete – geprüft. Dementsprechend liegt der Änderungsbereich über den auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Neu Iserlohn“ und „Ver. Germania“ sowie über dem auf Eisenstein verliehenen, inzwischen aufgehobenen Bergwerksfeld „Osemund“.
Nach den vorliegenden Unterlagen hat hier Steinkohlentiefbau stattgefunden. Einwirkungen dieses Bergbaus auf die Tagesoberfläche sind heute nicht mehr zu erwarten.

12. Denkmalschutz

Denkmalpflegerische Belange werden im Bebauungsplan nicht berührt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler angetroffen werden. Für diesen Fall wird im Bebauungsplan über einen entsprechenden Hinweis auf die Melde- und Sicherungspflicht hingewiesen.

13. Städtebauliche Zahlenwerte

Wohnbaufläche:	ca. 2512 m²
Mischverkehrsfläche:	ca. 233 m²
Verkehrsgrün:	ca. 12 m²
Fuß- und Radweg:	ca. 149 m²
Plangebiet insgesamt:	**ca. 2906 m²**

geplante Einfamilienhäuser: 7

14. Kosten

Das Grundstück mit der Flurnummer 1271 (Gemarkung Kley, Flur 1) befindet sich in privatem Eigentum und wird von einem Vorhabenträger entwickelt. Der Stadt Dortmund entstehen daher keine Kosten im Rahmen des Änderungsverfahrens.

Dortmund, den 7. Juli 2006

O s t h o l t
Ltd. Städt. Verw.-Dir.

Anlagen
a) Pflanzenauswahlliste
b) Geohydrologisches Gutachten (Blankmeister, Sept. 1995)
c) Schalltechnische Untersuchung (DMT, März 1996)
d) Erschütterungsgutachten (DMT, März 1996)