Begründung

zum Bebauungsplan Lü 179

– Wohnbebauung südlich Volksgartenstraße -

Satzung

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und
Bauordnungsamt

Inhaltsverzeichnis

1. Plangebiet 1

1.1 Räumlicher Geltungsbereich 1

1.2 Gegenwärtige Situation im Plangebiet/ Umgebungsnutzung 1

2. Anlass, Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes 1

3. Städtebauliches Konzept 2

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes 3

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung 3

4.2 Überbaubare Grundstücksflächen/ Nebenanlagen/ Bauweise/ Baugestaltung 5

4.3 Grünordnerische Festsetzungen 7

5. Fläche für den Gemeinbedarf 9

6. Öffentliche Grünfläche 9

7. Erschließung 9

7.1 Verkehrliche Anbindung 9

7.3 Öffentlicher Personennahverkehr 11

8. Umweltbelange 12

8.1 Prüfung der Umweltbelange / Beschleunigtes Verfahren 12

8.2 Artenschutz 13

8.3 Baumschutz 14

8.4 Immissionen 15

8.4.1 Schalltechnische Immissionen 15

8.4.2 Verkehrsbedingte Schadstoffimmissionen 19

8.5 Klimaschutz 19

8.5.1 Energiekonzept 19

8.5.2 Klimaschutz 20

8.5.3 Solarenergetische Bewertung 20

8.6 Bodendenkmäler / Bodenaushub / Kampfmittel / Bergbau / Altlasten / Methan 21

8.6.1 Bodendenkmäler 21

8.6.2 Bodenaushub 22

8.6.3 Kampfmittel 22

8.6.4 Bergbau 22

8.6.5 Altlasten 22

8.6.6 Methanausgasung 23

9. Infrastruktur 23

10. Ver- und Entsorgung **24**

10.1 Gas, Wasser, Strom 24

10.2 Schmutzwasser 24

10.3 Niederschlagwasser 24

11. Städtebauliche Zahlenwerte **26**

12. Gutachten **27**

13. Kosten **27**

Verfasser:
Bau-Prisma
Planungs- und Ingenieurgesellschaft mbH
Kuopiostraße 40
44577 Castrop-Rauxel

1. Plangebiet

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt zwischen der Nordseite der „Limbecker Straße“ im Süden, der Ost- und Nordseite des Grundstückes „Limbecker Straße 83“ (Altenkrankenheim St. Barbara) sowie der Ostseite des Grundstücks „Provinzialstraße 185-187a“ im Westen, der Südseite der Grundstücke „Zweiwiedenstraße 2-18“ und „Volksgartenstraße 84“ im Norden, der Westseite des Hallenbadgrundstückes an der „Volksgartenstraße 80“, der Westseite des öffentlichen Fußweges zwischen der „Volksgartenstraße“ und der „Limbecker Straße“ im Osten. Zusätzlich umfasst er im Nordosten, östlich des Hallenbades, eine Teilfläche aus dem städtischen Grundstück „Hallenbad Lütgendortmund“. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 1103, teilweise 1102 und 651, alle Flur 3, Gemarkung Lütgendortmund.

1.2 Gegenwärtige Situation im Plangebiet/ Umgebungsnutzung

Im südlichen Planbereich liegt das städtische Grundstück Limbecker Straße 73 der ehemaligen „Dellwigschule“, das bis zum Abriss vor einigen Jahren als „Atelierhaus“ genutzt wurde. Diese Fläche ist mit dichtem Baumbestand an den Grundstücksgrenzen eingegrünt. Die städtische Fläche östlich des Hallenbades stellt sich als Wiesenfläche dar. Die übrige Fläche des Plangebietes befindet sich im Eigentum der katholischen Kirchengemeinde St. Magdalena und ist durch landwirtschaftlich genutzte Flächen gekennzeichnet.

Das Gelände im Plangebiet steigt von ca. 115 m ü.NN im Süden auf ca.123 m ü.NN im Nordwesten an.

Außerhalb des Plangebietes liegt östlich angrenzend das evangelische Krankenhaus. Im Süden grenzt zweigeschossige Wohnbebauung an. Südwestlich des Plangebiets liegt das Altenkrankenheim St. Barbara. Daran schließt sich nordwestlich dreigeschossige Wohnbebauung entlang der „Provinzialstraße“ (B 235) an. Nördlich des Plangebietes befinden sich entlang der „Zweiwiedenstraße“ überwiegend eingeschossige Einfamilienhäuser mit Hausgärten. Östlich des Planbereichs an der „Volksgartenstraße“ befindet sich das Hallenbad Lütgendortmund.

2. Anlass, Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Der bestehende Bebauungsplan Lü 106 aus dem Jahr 1965 setzte im Planbereich ein “Baugrundstück für den Gemeinbedarf“ fest. Neben dem Hallenbad war hier vor über 40 Jahren eine Erweiterungsfläche für das angrenzende evangelische Krankenhaus und das Altenheim vorgesehen. Der Bedarf für diese Erweiterungsflächen besteht heute nicht mehr.

Auch für das städtische Grundstück an der „Limbecker Straße“ besteht heute kein weiterer Bedarf für eine Gemeinbedarfseinrichtung.

Mit dem Bebauungsplan Lü 179 – Wohnbebauung südlich Volksgartenstraße – soll nun daher die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen werden, eine Eigenheimbebauung mit etwa 60 Wohneinheiten im Norden und eine Mehrfamilienhausbebauung, bestehend aus vier Gebäuden mit etwa 40 Wohneinheiten im Süden sowie eine zentrale Grünfläche zu realisieren.

Der anhaltend großen Nachfrage nach Wohnbauland im Dortmunder Stadtgebiet kann durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Lü 179 – Wohnbebauung südlich Volksgartenstraße – entsprochen werden. Dabei kann die vorhandene Infrastruktur genutzt werden. Somit entspricht die angestrebte bauliche Entwicklung den stadtentwicklungsplanerischen Zielsetzungen der Innenverdichtung. Dies unterstützt das aus städtebaulicher Sicht gewünschte Ziel der Schaffung kompakter Siedlungsstrukturen und verringert die Notwendigkeit zur Ausweisung neuer Flächen im Außenbereich.

Gemäß dem Planwerk StadtgrünPlan, Stadtbezirk Lütgendortmund (Grünplan, Büro für Landschaftsplanung, Oktober 2004), besteht im statistischen Bezirk Lütgendortmund ein sehr hoher Handlungsbedarf an Grünversorgung. Die Einstufung der Freiraumangebotsklassen zeigt, dass in dem statistischen Bezirk Lütgendortmund auf Grund eines geringen Anteils an Grünflächen, Waldflächen und nutzbarem Freiraum Defizite im Angebot bestehen. Mit dem Bebauungsplan Lü 179 eröffnet sich durch die Änderung des bestehenden Planungsrechts nun die Möglichkeit, eine siedlungsbezogene Grünfläche entlang des Fußweges zwischen „Volksgartenstraße“ und „Limbecker Straße“ als öffentliche Grünfläche planungsrechtlich zu sichern.

3. Städtebauliches Konzept

Die geplante Wohnbebauung gliedert sich in zwei Bereiche, zwischen denen eine zusammenhängende öffentliche Grünfläche entwickelt werden soll.

Im nördlichen Planbereich ist eine Einfamilienhausbauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern sowie Reihenhäusern mit etwa 60 Wohneinheiten geplant. Art und Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an der nördlich angrenzenden Wohnbebauung entlang der „Zweiwiedenstraße“. Es ist eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen mit Sattel- und Pultdächern vorgesehen. Die Erschließung ist von der „Volksgartenstraße“ nördlich des Hallenbades her über eine öffentliche Verkehrsfläche (Planstraße A) geplant. Im weiteren Verlauf sind vier öffentliche Erschließungsstiche kammartig an die Planstraße A angebunden. Die Bebauungsstruktur ermöglicht ein in sich abgeschlossenes Wohnquartier.

Im südlichen Planbereich soll eine Geschosswohnbebauung in Form von vier Solitärgebäuden als Mietobjekt mit etwa 40 Wohneinheiten im sogenannten

…

„Generationsübergreifenden Wohnen“ mit Gemeinschaftseinrichtung realisiert werden. Es sind drei Vollgeschosse mit Staffelgeschoss vorgesehen. Die Bebauungsstruktur bleibt im Volumen hinter den vorhandenen großflächigen Strukturen der westlich und östlich angrenzenden Einrichtungen des Gesundheitswesens (Altenkrankenheim St. Barbara und Evangelisches Krankenhaus) zurück. Es sind vier Einzelbaukörper inmitten einer Gemeinschaftsfreifläche vorgesehen, die an die öffentliche Grünfläche anschließt. Die Geschossigkeit der geplanten Bebauung orientiert sich an den vorhandenen baulichen Strukturen. Da die gesamte Wohnbaufläche im Eigentum einer Eigentümergemeinschaft verbleiben soll, ist die Erschließung von der „Limbecker Straße“ her über eine private Zufahrt geplant.

Verbindendes Element dieser beiden Wohnbereiche ist die öffentliche Grünfläche westlich des bestehenden Fußweges. Die öffentliche Grünfläche schafft mit einem Spielplatz und bespielbaren Freiflächen ein attraktives Angebot zur Naherholung auch für die benachbarten vorhandenen Wohngebiete. Die öffentliche Grünfläche wird bis zur „Limbecker Straße“ in einer Breite von 10 Metern herangeführt. Durch die Festsetzung zum Erhalt des geschützten Baumbestandes im südlichen Planbereich wird die Grünverbindung gestärkt.

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete

Entsprechend der geplanten Wohnnutzung wird als Art der baulichen Nutzung für den nördlichen und südlichen Planbereich -Allgemeines Wohngebiet- (WA 1, WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5) festgesetzt.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Anlagen für Verwaltung, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden durch § 1 der textlichen Festsetzung ausgeschlossen. Hierdurch wird gewährleistet, dass das Gebiet als Wohnstandort entwickelt werden kann und die mit den o. g. Nutzungen verbundenen gebietsfremden Verkehre, Emissionen und Nutzungskonflikte unterbleiben.

Vom Ausschluss nicht störender Gewerbebetriebe sind Photovoltaikanlagen nicht betroffen, wenn die Anlagen auf den Garagendächern oder Dachflächen errichtet werden. Damit soll die Möglichkeit eröffnet werden, den über eine Photovoltaikanlage erzeugten Strom in das örtliche Stromnetz abzugeben.

…

Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung werden in den nördlichen und südlichen Allgemeinen Wohngebieten (WA 1, WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5) jeweils Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Geschossigkeit und in den nördlichen allgemeinen Wohngebieten die maximale Firsthöhe festgesetzt (WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5). Darüber hinaus wird für den gesamten Planbereich zur Wahrung des städtebaulichen Bildes geregelt, dass selbständige Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig sind.

Nördliches Allgemeines Wohngebiet „WA 2“, „WA 3“, „WA 4“ und „ WA 5“ :

In den nördlichen Siedlungsbereichen „WA 2“, „WA 3“, „WA 4“ und „ WA 5“ werden jeweils als Höchstmaß zwei Vollgeschosse sowie eine maximale Firsthöhe von 11,50 Meter festgesetzt. Damit soll einerseits die Nutzung des Dachgeschosses ermöglicht und andererseits eine maßstäbliche Höhenentwicklung innerhalb des geplanten Wohngebietes gewährleistet werden. Der Bezugspunkt für die Festsetzung der maximalen Firsthöhe ist die Oberkante der Mittelachse der Planstraße (Fahrbahndecke) gemäß Straßenentwurfsplanung im Bereich der jeweiligen Gebäudeachse. Doppelhaushälften und Reihenhäuser sind dabei als einzelne Gebäude zu betrachten. Unselbstständige Aufschüttungen und Abgrabungen sind zulässig, wenn sie zum Angleichen der Geländeoberfläche an die Höhe der Verkehrsfläche notwendig sind. Das Angleichen der Geländeoberfläche auf der den Verkehrsflächen abgewandten Seite ist zulässig. Mit dieser Festsetzung sollen nichtselbstständige Abgrabungen und Aufschüttungen auf ein städtebaulich verträgliches Maß begrenzt werden.

Entsprechend der nach § 17 BauNVO festgelegten Obergrenzen wird für die Allgemeinen Wohngebiete „WA 2“, „WA 3“, „WA 4“ und „ WA 5“ die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,8 festgesetzt.

Die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf zwei beschränkt, damit der Charakter eines Einfamilienhausgebiets gewahrt wird.

Südliches Allgemeines Wohngebiet „WA 1“:

Im südlichen Allgemeinen Wohngebiet „WA 1“ werden als Höchstmaß drei Vollgeschosse festgesetzt.

Als Grundflächenzahl (GRZ) wird 0,4 und als Geschossflächenzahl (GFZ) 1,0 festgesetzt. Die Festsetzung der GRZ entspricht der Obergrenze der vorgegebenen Werte der Baunutzungsverordnung. Bei der Festsetzung der GRZ wurden die festgesetzten Flächen der Stellplatzanlagen so berücksichtigt, dass nach § 19 Abs. 4 BauNVO mit ihnen die zulässige Überschreitung der GRZ um bis zu 50 vom Hundert möglich ist. Die GFZ von 1,0

…

unterschreitet das vorgegebene Höchstmaß gemäß der Baunutzungsverordnung. Damit wird gewährleistet, dass eine aufgelockerte Bebauung entsteht.

Auf die Festsetzung der maximalen Firsthöhe wird verzichtet, da sich die Höhe der baulichen Anlagen durch die Festsetzung der vier Einzelbaufelder und der daraus resultierenden erforderlichen Abstandflächen nach § 6 BauONW ergibt. Des weiteren soll die Möglichkeit eröffnet werden, ein Staffelgeschoss zu errichten.

4.2 Überbaubare Grundstücksflächen / Nebenanlagen / Bauweise / Baugestaltung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Lü 179 zu überbaubaren Flächen, Bauweise und Baugestaltung sollen eine städtebaulich angemessene und qualitätvolle Bebauung sichern. Mittels der Festsetzungen ist die maßvolle Ergänzung zur bestehenden Bebauung und die Einfügung in das gesamte Siedlungsbild gesichert. Darüber hinaus ermöglichen sie eine angemessene Vielfalt von architektonischen Gestaltungsmitteln.

Nördliches Allgemeines Wohngebiet „WA 2“, „WA 3“, „WA 4“ und „ WA 5“

Die geplante Wohnbebauung im nördlichen Planbereich orientiert sich bezüglich der Bauweise an der nördlich angrenzenden Einfamilienhausbebauung an der „Zweiwiedenstraße“. Entsprechend der Zielsetzung, Einfamilienhäuser zu realisieren, werden in den Baugebieten „WA 3“, „WA 4“ und „WA 5“ Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Im „WA 2“ wird mit der Festsetzung offene Bauweise die Möglichkeit eröffnet, auch Reihenhäuser (Hausgruppen) zu realisieren.

Baugrundstücke mit Doppelhaushälften und Reihenendhäusern müssen eine Mindestbreite von 9,00 Metern und Baugrundstücke mit Reihenmittelhäusern (Hausgruppen) eine Mindestbreite von 6,0 Metern aufweisen. Die Länge von Einzelbaukörper und Hausgruppe ist begrenzt auf 21 Meter. Mit diesen Festsetzungen soll ein zu hohes Maß an Verdichtung verhindert werden.

Die festgesetzten überbaubaren Flächen in den Baugebieten „WA 2“, „WA 3“, „WA 4“ und „WA 5“ gewährleisten mit einer Tiefe von 14 Metern den notwendigen Gestaltungsspielraum für eine individuelle Gebäudekonzeption. Aufgrund des vorhandenen, schützenswerten Baumbestandes im „WA 4“ wurde hier die Baugrenze in Teilen auf 12 Meter begrenzt.

Zur Realisierung von Terrassenüberdachungen und Wintergärten dürfen diese mit einer maximalen Höhe von 3,0 Metern die hinteren Baugrenzen um maximal 2,0 Meter überschreiten. Damit soll eine flexible Grundrissgestaltung ermöglicht werden. Damit diese Bauteile gegenüber dem Hauptbaukörper untergeordnet bleiben, ist die Höhe auf 3,0 Meter begrenzt.

…

Als Dachform wird Sattel- und Pultdach festgesetzt. Die zulässige Dachneigung des Satteldaches liegt zwischen 30° und 45° und die des Pultdaches zwischen 15° und 35°.

Zur Wahrung einer einheitlichen Gestaltung ist für Doppelhäuser und Hausgruppen (Reihenhäuser) festgesetzt, dass die Gebäude in Bezug auf die Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung, Firstrichtung, Dachfarbe und Dachüberstände einheitlich zu gestalten sind.

In den Baufeldern WA 2, WA 3 nördlicher Teilbereich, WA 4 und WA 5 sind die Hauptfirstrichtungen festgesetzt, um städtebauliche Raumkanten zu bilden. In dem Baufeld WA 2 südlicher Teilbereich (zwei Baufelder) wurde auf eine Firstlinie zugunsten einer flexiblen Gebäudekörperstellung verzichtet.

Südliches Allgemeines Wohngebiet „WA 1“

Die geplante Wohnbebauung im südlichen Planbereich „WA 1“ hebt sich bezüglich der Bauweise von der benachbarten großvolumigen Bebauungsstruktur mit dem Altenkrankenheim und dem evangelischen Krankenhaus ab. Mit der festgesetzten dreigeschossigen Bebauung als kompakte Solitärgebäude fügt sich die geplante Bebauung dennoch ins Umfeld ein.

Es ist beabsichtigt, vier Mehrfamilienhäuser in Form von Solitären als „generationsübergreifendes Wohnen“ zu realisieren. Entsprechend der Zielsetzung, eine aufgelockerte Bebauung innerhalb einer großzügigen Freifläche zwischen Altenkrankenheim und Krankenhaus zu realisieren, sind Einzelhäuser festgesetzt worden.

Die vier festgesetzten überbaubaren Flächen gewähren mit einer Tiefe von jeweils 16 Metern und einer Breite von jeweils 19 Metern einen ausreichenden Gestaltungsspielraum für die Grundrissgestaltung der vorgesehenen Gebäudekonzeption.

Als Dachform werden Flachdach, Zelt- und Pultdach festgesetzt. Die zulässige Dachneigung des Zeltdaches liegt zwischen 5° und 25° und die de s Pultdaches liegt zwischen 5° und 20°.

Regelungen für alle Baugebiete / Gestaltungsfestsetzungen nach der Landesbauordnung

Im Baugebiet sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO wie z.B. Gartenhäuser mit einem Volumen von mehr als 30 Kubikmeter unzulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind allgemein zulässig. Damit sollen Anlagen, die der Versorgung des Gebietes dienen, allgemein zugelassen werden.

Für Dachaufbauten / Dachgauben wird geregelt, dass sie bei Gebäuden mit einem Vollgeschoss zulässig sind. Bei zwei Vollgeschossen sind sie nur dann zulässig, wenn das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss nachgewiesen wird. Bei mehr als zwei

…

Vollgeschossen und im dritten Geschoss über der Geländeoberfläche sind sie unzulässig. Mit dieser Festsetzung soll bei Gebäuden mit mehr als zwei Vollgeschossen gewährleistet werden, dass sich die Dachflächen optisch dem Gebäude unterordnen. Bei eingeschossigen Gebäuden können Dachgauben und Dachaufbauten in den Dachflächen zugelassen werden. Eine dadurch entstehende optische Zweigeschossigkeit und auch das Entstehen eines zweiten Vollgeschosses im Dachgeschoss wird bei den Gebäuden als städtebaulich verträglich angesehen.

Zur Förderung der Nutzung von regenerativen Energien wurde für alle Baugebiete festgesetzt, dass Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren auf den Dachflächen zulässig sind. Die Aufbauhöhe der Anlagen wird nicht auf die maximal zulässige Firsthöhe angerechnet.

Private Grundstücke sind gegenüber den öffentlichen und privaten Erschließungsflächen einzufrieden. Um der Trennungsfunktion und den stadtgestalterischen Ansprüchen gerecht zu werden, sind hierzu Hecken vorgesehen. Über eine textliche Festsetzung wird geregelt, dass zur Einfriedung der Grundstücke an öffentlichen oder privaten Erschließungsflächen, ausgenommen der Zufahrten und Vorgärten, und an öffentlichen Grünflächen Hecken mit einer maximalen Höhe von 2,00 m zu pflanzen sind. Es sind Arten wie z.B. Hainbuche (Carpinus betulus), Buche (Fagus sylvatica) oder Liguster (Ligustrum vulgare) zu verwenden. Zur Sicherheit der Grundstücke sind innenliegende (straßenabgewandt hinter der zu pflanzenden Hecke), Zäune mit einer Höhe von Maximal 1,20 m zulässig.

4.3 Grünordnerische Festsetzungen

Der städtebauliche Entwurf wurde unter Berücksichtigung der Belange des Baumschutzes derart entwickelt, dass ein Großteil des geschützten Baumbestandes (87 von 116 Bäumen) erhalten werden kann. Der Bebauungsplan trifft hierzu Festsetzungen zur Erhaltung vorhandener Einzelbäume bzw. von Gehölzstreifen sowie zur Pflanzung von Einzelbäumen / Baumersatz (vgl. 8.3). Außerdem sieht der Bebauungsplan Baumpflanzungen innerhalb der Mischverkehrsfläche (nördlicher Planbereich) und der privaten Stellplatzanlage (südlicher Planbereich) vor.

Erhaltung vorhandener Einzelbäume

Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Das derzeitige Bodenniveau im Kronenbereich ist zu erhalten. Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig.

Zur eindeutigen Identifizierbarkeit sind die zur Erhaltung festgesetzten Bäume im Bebauungsplan mit Nummern entsprechend der Baumliste (s. Anlage zur Begründung) gekennzeichnet.

…

Fläche zur Anpflanzung und Erhaltung von Einzelbäumen/ Gehölzstreifen

Zusätzlich zu dem Erhaltungsgebot für Einzelbäume wurden eine Fläche mit Baumbestand im Westen des WA 1 (südlicher Planbereich) und eine Fläche westlich des Hallenbades im nördlichen Planbereich mit einem flächigen Erhaltungs- und Anpflanzungsgebot belegt. Abgängige Gehölze sind durch Neuanpflanzungen zu ersetzen, die dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen sind. Es sind vorrangig heimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden. Diese Festsetzung dient dem Ziel, die Trennwirkung des bestehenden Gehölzstreifens zu den angrenzenden öffentlichen Nutzungen, Altenkrankenheim und Hallenbad, dauerhaft zu erhalten.

Darüber hinaus wurde für die Fläche westlich des Hallenbades im nördlichen Planbereich über eine textliche Festsetzung geregelt, dass in Ergänzung des vorhandenen Baumbestandes zur Schaffung eines Gehölzstreifens innerhalb der gekennzeichneten Fläche zusätzlich mindestens 6 Laubbäume II. Ordnung zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sind. Ausgenommen von dieser Festsetzung ist eine 5,0 m breite Teilfläche westlich des Hallenbades zur Schaffung einer Zufahrt.

Pflanzung von Einzelbäumen / Baumersatz

Über eine textliche Festsetzung wird innerhalb der öffentlichen Grünfläche geregelt, dass am östlichen Rand der öffentlichen Grünanlage als Pflanzgebot 25 Ersatzbäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen sind. Es sind ausschließlich standortgerechte und heimische Laubbaumarten der Pflanzenauswahlliste (siehe Anlage der Begründung), I. Ordnung, hochstämmig, Stammmindestumfang 20 – 25 cm gemessen in 1 Meter Höhe, zu verwenden.

Baumanpflanzung innerhalb der Verkehrsfläche

Innerhalb der festgesetzten Mischverkehrsfläche im nördlichen Planbereich sind zur Gliederung und grünplanerischen Gestaltung den Stellplätzen zugeordnet mindestens 14 Laubbäume, I. Ordnung, hochstämmig, Stammmindestumfang 18 – 20 cm gemessen in 1 Meter Höhe, in offenen Baumscheiben zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die mindestens 6 Quadratmeter großen Baumscheiben sind mit Rasen einzusäen oder mit Bodendeckern zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die genauen Standorte sind in der Ausbauplanung festzulegen.

Baumpflanzung innerhalb der privaten Stellplatzanlage

Innerhalb der privaten Stellplatzanlage im südlichen Planbereich sind zur Gliederung und grünplanerischen Gestaltung der Stellplätze Laubbäume, I. Ordnung, hochstämmig, Stammmindestumfang 18 – 20 cm gemessen in 1 Meter Höhe, entsprechend der festgesetzten Standorte zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Je Baum ist eine offene Baumscheibe von der Mindestgröße eines Stellplatzes mit heimischen Bodendeckern (niedrige Sträucher oder Stauden) zu begrünen.

…

5. Fläche für den Gemeinbedarf

Die Fläche im nordöstlichen Planbereich zwischen der Planstraße A und der Grundstücksgrenze des Hallenbades ist aus funktionaler Sicht dem östlich angrenzenden Hallenbadgrundstück zuzuordnen. Die Fläche wird im Bebauungsplan mit der Festsetzung – Gemeinbedarfsfläche - mit Zweckbestimmung für - sportliche Einrichtungen - planungsrechtlich gesichert.

6. Öffentliche Grünfläche

Westlich des außerhalb des Planbereichs vorhandenen Fuß- und Radweges zwischen „Limbecker Straße“ und „Volksgartenstraße“ ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung – Parkfläche - und – Spielplatz, Kategorie B - festgesetzt. Diese naturnah zu gestaltende Grünfläche wird im Süden in einer Breite von 10 Metern bis zur „Limbecker Straße“ herangeführt. Gemäß Zielsetzung des Planwerks StadtgrünPlan, Stadtbezirk Lütgendortmund (Grünplan, Büro für Landschaftsplanung, Oktober 2004), kann mit der planungsrechtlichen Sicherung der siedlungsbezogenen Grünfläche dem Mangel an Grünversorgung im statistischen Bezirk Lütgendortmund entgegengewirkt werden.

Durch die Festsetzung zum Erhalt des geschützten Baumbestandes im südlichen Planbereich wird die Grünverbindung gestärkt. Darüber hinaus ist im Plangebiet räumlich angrenzend zur bestehenden Baumreihe (Acer platanoides) entlang des außerhalb des Planbereichs vorhanden Fuß- und Radweges eine Fläche mit Pflanzgebot für Bäume zur Schaffung von Ersatzbaumpflanzungen festgesetzt. Die Ersatzbäume sind zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Es sind ausschließlich standortgerechte und heimische Laubbaumarten der Pflanzenauswahlliste (Anlage der Begründung), I. Ordnung, hochstämmig, Stammmindestumfang 20 - 25 cm gemessen in 1 Meter Höhe, zu verwenden.

Das Plangebiet und sein Umfeld sind bezüglich Spielflächen unterversorgt. Der Bedarf für eine Spielplatzfläche der Kategorie B (vorrangig für schulpflichtige Kinder) für das nördlich geplante Wohngebiet liegt bei ca. 500 m². Die Fläche soll im zentralen Bereich der öffentlichen Grünfläche, westlich des außerhalb des Planbereichs vorhandenen Fußweges realisiert werden. Die genaue Lage wird im Rahmen der Ausbauplanung geregelt. Im Bebauungsplan ist der Spielplatz mit einer Größe von 500 m² und als Kategorie B (vorrangig für schulpflichtige Kinder) festgesetzt.

7. Erschließung

7.1 Verkehrliche Anbindung

Der Bebauungsplanbereich ist über die Bundesstraße B 235 „Provinzialstraße“ an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Der nördliche Teil des Planbereichs wird nördlich des Hallenbades an die „Volksgartenstraße“ über eine 9.50 Meter breite und 35 Meter lange öffentliche Straße im Separationsprinzip angebunden (Planstraße A). Durch die Separierung wird eine Rechts–vor Links- Regelung auf der „Volksgartenstraße“ ermöglicht. Die Zufahrt zu den Parkplatzflächen des Hallenbades außerhalb des Planbereiches soll künftig von der „Volksgartenstraße" zur Planstraße A verlegt werden. Damit sollen zwei nebeneinander liegende Einmündungen an der „Volksgartenstraße“ vermieden werden. Im weiteren Verlauf wird die Planstraße A als Mischverkehrsfläche mit 5,50 Meter Breite als Wohngebietserschließung geführt.
Ausgehend von der Planstraße A erfolgt die innere Erschließung des nördlichen Plangebietes über vier 5,50 Meter breite öffentliche Mischverkehrsflächen (Planstraße B; C, D und E). Der Übergang zur Planstraße B und Planstraße E ist als Wendeanlage ausgebildet worden. Da die Planstraße D eine Länge von mehr als 50 Meter aufweist, wurde eine Wendeanlage vorgesehen. An die Planstraßen A, C und E sind private Verkehrsflächen mit einer Breite von 5,5 Metern angebunden.

Der südliche Teil des Planbereichs wird über die „Limbecker Straße“ mit einer privaten Zufahrt erschlossen. Die gesamte Wohnbaufläche soll im Eigentum einer Eigentümergemeinschaft verbleiben. Die Einmündung der Zufahrt ist gegenüber der Hausnummer 88 geplant.

Fuß- und Radweg

Zur Anbindung des nördlichen Wohngebietes an das vorhandene Fuß- und Radwegenetz östlich des Planbereiches wurde im Anschluss an die Planstraße A ein 2,75 Meter breiter Fuß- und Radweg festgesetzt.

Verkehrsgrün

Nördlich der Planbereichsgrenze im Bereich der Einmündung Planstraße A befindet sich geschützter Baumbestand. Die vorhandene Bepflanzung dient als optische Trennung der nördlich angrenzenden Hausgärten zu der heutigen Gemeinbedarfsfläche. Ein Teil der Bäume kann auf Grund der Planstraße A nicht erhalten werden. Die Fläche im Bereich der Einmündung Planstraße A und der Plangebietsgrenze wird im Bebauungsplan als Verkehrsgrün planungsrechtlich gesichert. Damit wird gewährleistet, dass ein Grünstreifen zwischen den Hausgärten und der Erschließungsfläche erhalten bleibt bzw. ergänzt wird.

7.2 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr ist entsprechend den Regelungen der Landesbauordnung auf den privaten Grundstücken unterzubringen. Garagen und Stellplätze sind ausschließlich auf der überbaubaren Fläche oder auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Hierdurch wird sichergestellt, dass Garagen nicht direkt an den Straßenraum angrenzen und die

…

rückwärtigen Grundstücksbereiche als Gartenzone von Überbauung freigehalten werden. Die Zufahrt zu den Garagen darf als Stellplatz gerechnet werden, wenn sie mindestens 5,0 m lang ist und darf insoweit die Baugrenzen überschreiten. Innerhalb der für Garagen ausgewiesenen Flächen dürfen auch Stellplätze errichtet werden.

Der Stellplatzschlüssel beträgt bei den Einfamilienhäusern (WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5) zwei Stellplätze pro Wohneinheit. Bei Einfamilienhäusern ist die Entwicklung in den letzten Jahren dahin gegangen, dass die Nutzer durchschnittlich zwei PKW pro Wohneinheit besitzen. Mit einem Hinweis im Bebauungsplan wird daher vorgegeben, dass in Abweichung von der „Stellplatzverordnung“ (Richtzahlen für den Stellplatzbedarf) von den Grundstückseigentümern je Wohneinheit zwei Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück bzw. der zugehörigen Fläche für Nebenanlagen (Garagen / Stellplätze) nachgewiesen werden sollen. Hierdurch wird dem ansonsten zu erwartenden Parkdruck im öffentlichen Straßenraum entgegengewirkt. Für jede weitere Wohnung ist ein Stellplatz auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.

Innerhalb der geplanten Mischverkehrsfläche im nördlichen Planbereich sind 14 Besucherstellplätze berücksichtigt worden. Das entspricht ca. 25 % der Anzahl der geplanten Wohneinheiten.

Bei den Mehrfamilienhäusern im südlichen Wohngebiet „WA 1“ beträgt der Stellplatzschlüssel einen Stellplatz pro Wohneinheit. Auf einen höheren Stellplatzschlüssel wird verzichtet, da es sich um ein gemeinschaftliches, generationsübergreifendes Mietwohnprojekt handelt, das zudem gut an den ÖPNV angebunden ist. Bei einem Mietprojekt ist von einem geringen Stellplatzbedarf auszugehen als bei einer Einfamilienhausbebauung. Die Stellplätze für die Mehrfamilienhäuser werden auf einer Gemeinschaftsstellplatzanlage untergebracht. Östlich des Einmündungsbereiches zur „Limbecker Straße“ können bis zu 10 Garagen untergebracht werden. Diese dienen teilweise als Lärmschutz für die Freibereiche des östlich angrenzenden Baufeldes (vgl. Punkt 8.4.1 dieser Begründung).

7.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist über die Buslinien 378, 336, 462 und Nachtbuslinie NE9 (Bushaltestelle „Pleske“) und Linie 463 (Bushaltestelle „Volksgartenstraße“) unmittelbar an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die Bushaltepunkte befinden sich an der „Limbecker Straße“ östlich des Knotens Provinzialstraße in einer Entfernung von ca. 130 m zur südlichen Einmündung in das Plangebiet und an der „Volksgartenstraße“, ca. 150 m von der nördlichen Einmündung entfernt. Die Busse der Linien 378, 462 und 336 verkehren im 20-Minuten Takt. Die Busse der Linie 463 und des NE9 im Stundentakt. Des Weiteren ist die S-Bahn-Haltestelle Dortmund-Lütgendortmund der Linie S 4 in fußläufiger Entfernung zu erreichen.

…

8. Umweltbelange

8.1 Prüfung der Umweltbelange / Beschleunigtes Verfahren

Der Bebauungsplan Lü 179 - Wohnbebauung südlich Volksgartenstraße - wird gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB als beschleunigtes Verfahren ohne Umweltprüfung durchgeführt. Der Bebauungsplan unterliegt deshalb gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB nicht der Anwendung der Eingriffsregelung, d. h. die zu erwartenden Eingriffe gelten als bereits erfolgt oder sind zulässig. Somit entfällt die Pflicht zum ökologischen Ausgleich. Davon unbenommen sind die Regelungen zum Baumersatz gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Dortmund.

Über die Bestimmungen des beschleunigten Verfahrens hinaus ist ein Ausgleich auch deshalb nicht erforderlich, weil auf Grund des bestehenden Planrechtes des Bebauungsplanes Lü 106 Eingriffe im Plangebiet bereits gem. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB zulässig waren. Durch die Modifikation der Planung von flächendeckender Gemeinbedarfsfestsetzung hin zur Festsetzung von zwei Wohngebieten und einer öffentlichen Grünfläche reduziert sich die Eingriffsintensität im Vergleich zum bestehenden Baurecht des Lü 106.

Gemäß § 2 Abs. 3 BauGB sind unabhängig von der Art des Bebauungsplanverfahrens die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 sowie § 1 a BauGB i. d. F. vom 23.09.2004 als Abwägungsmaterial zu ermitteln und zu bewerten.

Zur vollständigen Ermittlung der relevanten Umweltbelange wurde zusätzlich zu den unter Punkt 13 genannten Gutachten ein Fachbeitrag Umweltbelange vom Büro Grünkonzept Landschaftsarchitekten (Coesfeld, 23.04.2009) erarbeitet. Der Fachbeitrag umfasst im Wesentlichen eine kurze Betrachtung der Schutzgüter, die artenschutzrechtliche Beurteilung des Vorhabens (vgl. 8.2), die Festlegung von Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Umweltauswirkungen sowie die Dokumentation des geschützten Baumbestandes inkl. des erforderlichen Ersatzes gemäß Dortmunder Baumschutzsatzung (vgl. 8.3).

Der Bebauungsplan trifft folgende Festsetzungen zur Vermeidung und Verminderung von negativen Auswirkungen auf die Umweltmedien:

- Erhaltungsfestsetzung von 87 geschützten Einzelbäumen und Gehölzstreifen
- Festsetzung von grünordnerischen Maßnahmen (Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenbereich und auf den privaten Stellplatzanlagen, Heckeneinfriedungen der privaten Grundstücke entlang öffentlicher Erschließungs- und Grünflächen)
- Ausführung der privaten Stellplatzflächen, Hofflächen und Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise zur Verringerung des Versiegelungsgrades

…

- Naturnahe Regenwasserbewirtschaftung mit Einleitung in den Katzbach für das nördliche Wohngebiet
- Zulässigkeit der Errichtung von Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren auf den Dachflächen zur Förderung der regenerativen Energien
- Unzulässigkeit der Einrichtung von Grundwasserbrunnen, Wärmepumpenanlagen etc. wegen der tief greifenden Bodenaufschlüsse zur Vermeidung von möglichen Gaswegsamkeiten für Methangas.

Der Planbereich befindet sich nordwestlich des Stadtteilzentrums Lütgendortmund. Eine ergänzende Bebauung innerhalb bestehender städtebaulicher Strukturen bzw. eine Wiedernutzung ehemals bebauter Flächen (ehemaliges „Atelierhaus“ im südlichen Plangebiet) sowie planungsrechtlich bereits gesicherten Bauflächen ist einer Inanspruchnahme von „freier“ Landschaft vorzuziehen. Somit trägt das Vorhaben dem Ziel der Nachverdichtung entspr. Bodenschutzklausel gemäß § 1 a BauGB und einer Innenentwicklung Rechnung.

8.2 Artenschutz

Aufgrund der Novelle des Bundesnaturschutzgesetzes – BNatSchG – vom 25. März 2002, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 12. Dezember 2007, kommt dem Artenschutz eine besondere Bedeutung zu. § 42 und § 43 BNatSchG definieren bestimmte Verbotstatbestände für alle besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten. Gleichzeitig zeigt das Gesetz in Übereinstimmung mit der europäischen FFH- und Vogelschutzrichtlinie Spielräume auf, um akzeptable und im Vollzug praktikable Ergebnisse bei der Anwendung der Verbotstatbestimmungen zu erzielen.

Die im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung zu berücksichtigenden besonders und streng geschützten Arten – sog. „planungsrelevante Arten“ – sowie die Prüfinhalte und die Vorgehensweise bei der Prüfung sind in der Broschüre „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen beschrieben. Auf dieser Grundlage erfolgte im Rahmen des Fachbeitrages Umweltbelange (Grünkonzept Landschaftsarchitekten, Coesfeld, 23.04.2009) eine artenschutzrechtliche Beurteilung für das Plangebiet. Zusätzlich wurde der Brutvogelatlas der Stadt Dortmund ausgewertet, um die mögliche Betroffenheit der planungsrelevanten Tierarten zu prüfen.

Die artenschutzrechtliche Beurteilung kommt zu dem Ergebnis, dass durch den Bebauungsplan Lü 179 –Wohnbebauung südlich Volksgartenstraße – keine Verbotstatbestände gem. § 42 (1) BNatSchG erfüllt werden. Die Erteilung einer Ausnahme nach § 43 (8) BNatSchG ist nicht erforderlich. Vorkommen von Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind im Plangebiet nicht zu erwarten. Eine Beeinträchtigung oder Zerstörung von Lebensstätten geschützter Arten liegt deshalb nicht vor.

…

8.3 Baumschutz

Der Fachbeitrag Umweltbelange (Grünkonzept Landschaftsarchitekten, Coesfeld, 23.04.2009) enthält eine Baumliste sowie eine Karte, in der der geschützte Baumbestand mit Nummerierung dokumentiert ist. Die Baumliste ist nach der Offenlage aktualisiert worden (Änderungen sind kenntlich gemacht.), da das Tiefbauamt aus Gründen der Verkehrssicherheit 14 Bäume fällen musste und sich nach erneuter Überprüfung des Baumbestandes im September 2009 die Einstufung der Erhaltungswürdigkeit für 5 Bäume aufgrund erheblicher Vitalitätsmängel als nicht mehr haltbar erwies. Von den in der aktualisierten Baumliste, die als Anhang der Begründung beigefügt ist, aufgeführten 116 geschützten, erhaltungswürdigen Bäumen innerhalb des Geltungsbereiches werden aufgrund des Vorhabens insgesamt 29 Bäume entfernt. Davon müssen im Teilbereich Nord 8 Bäume (1 Baum im zukünftigen WA 5 (Nr. 92) und 7 Bäume in der zukünftigen Mischverkehrsfläche (Nr. 4, 5, 6, 7, 8, 9, 15)) und im Teilbereich Süd 21 Bäume (Nr. 120 bis 140), die alle im zukünftigen WA 1 liegen, gefällt werden.

Nach § 4 der Baumschutzsatzung ist es jedoch verboten, geschützte Bäume zu entfernen, zu zerstören, zu schädigen oder in ihrem Aufbau wesentlich zu verändern. Von den Verboten des § 4 können im Einzelfall Befreiungen erteilt werden. Eine Befreiung ist vom Umweltamt in Aussicht gestellt worden. Die notwendigen Fällgenehmigungen werden im Baugenehmigungsverfahren bzw. vor Durchführung der Erschließungsarbeiten durch das Umweltamt/Untere Landschaftsbehörde erteilt.

Für den Bereich des Bebauungsplanes ist eine Ersatzpflanzung von insgesamt 34 Bäumen erforderlich. Davon entfallen auf den Teilbereich Nord 10 Ersatzbäume (1 Baum für Eingriff WA 5 und 9 Bäume für Eingriff Mischverkehrsfläche) sowie auf den Teilbereich Süd 24 Ersatzbäume (Eingriff WA 1).

Die Kompensationsverpflichtung für die auf den zukünftigen Wohnbauflächen zu fällenden Bäume wird im Baugenehmigungsverfahren über eine Ersatzgeldzahlung geregelt. Da für die öffentliche Erschließungsstraße keine Baugenehmigung einzuholen ist, wird der Vorhabenträger im städtebaulichen Vertrag verpflichtet, dass für die 7 Bäume, die für die Herstellung der Mischverkehrsfläche gefällt werden müssen, die Zahlung eines Ersatzgeldes für 9 Bäume mit Abschluss des Erschließungsvertrages erfolgen muss. In den Erschließungsvertrag wird eine entsprechende aufschiebende Bedingung übernommen.

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche sind Standorte für 25 Ersatzbäume (Stammumfang 20/25 cm bei Pflanzung) vorgesehen, die durch die Ersatzgeldleistungen finanziert und von der Stadt Dortmund gepflanzt werden sollen. Auf diese Weise kann ein Großteil des erforderlichen Baumersatzes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes realisiert werden.

…

8.4 Immissionen

8.4.1 Schalltechnische Immissionen

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Das Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge hat zu den Auswirkungen des Straßenverkehrs auf der „Volksgartenstraße“, auf der „Limbecker Straße“ sowie auf der „Provinzialstraße (B 235)“, des Gewerbelärms durch die Zentralwäscherei des evangelischen Krankenhauses und des Sportlärms durch das Beachvolleyballfeld des Hallenbades eine schalltechnische Untersuchung (Februar 2009) zur Belastung der geplanten und vorhandenen Wohnbebauung durchgeführt. Die schalltechnische Untersuchung kann im Stadtplanungs- und Bauordnungsamt eingesehen werden. Die jeweiligen Ergebnisse sind im Folgenden zusammengefasst worden.

Gewerbelärm

Südwestlich des Bebauungsplanbereiches befindet sich das evangelische Krankenhaus. Es wurden als Immissionsquelle die Zentralwäscherei und deren Abluftkamin, die Belieferung des Krankenhauses, die Besucher- und Mitarbeiterparkplätze sowie die Lüftung des Krankenhauses untersucht.

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) für allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB (A) und nachts 40 dB (A) werden an der Bebauung im Plangebiet unter Berücksichtigung der Emissionen der Zentralwäscherei und des Betriebes des evangelischen Krankenhauses eingehalten.

Die derzeitigen gewerblichen Nutzungen im Umfeld des Planbereiches sind für die geplante Wohnnutzung im Planbereich unbedenklich.

Sportlärm

Nordöstlich des Bebauungsplanbereiches befindet sich das Lütgendortmunder Hallenbad. Es wurden als Immissionsquellen das Beachvolleyballfeld im Außenbereich und die Lüftungsanlage des Hallenbades untersucht. Der Betrieb des Beachvolleyballfeldes ist an die Öffnungszeiten des Hallenbades gekoppelt. Das Beachvolleyballfeld wird damit nur außerhalb der Ruhezeiten betrieben. Ein Betrieb in den Ruhezeiten von 20.00 bis 22.00 Uhr an allen Tagen und an Sonntagen zusätzlich zwischen 13.00 und 15.00 Uhr findet nicht statt.

Die Betrachtung des Sportlärms erfolgt daher nur unter Zugrundelegung der Öffnungszeiten. Der zulässige Immissionsrichtwert der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) für allgemeine Wohngebiete von 55 dB (A) wird während der normalen Tageszeiten, d.h. außerhalb der Ruhezeiten im gesamten Plangebiet eingehalten bzw. unterschritten.

…

Die Lüftungsanlage des Hallenbades ist unkritisch. Die Immissionswerte werden auch an den nächstgelegenen geplanten Wohngebäuden eingehalten.

Verkehrslärm

Im nördlichen Planbereich werden an den geplanten Wohngebäuden im Allgemeinen Wohngebiet (WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5) die schalltechnischen Orientierungswerte durch den Verkehr auf der „Volksgartenstraße“ und „Provinzialstraße (B 235)" im Prognosefall 2015 nach der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts eingehalten bzw. unterschritten.

Im südlichen Planbereich ergeben sich durch den Verkehr der „Limbecker Straße“ im Prognosefall 2015 im Allgemeinen Wohngebiet „WA 1" an dem der Straße nächstgelegenen geplanten Wohngebäude an der zur Straße zugewandten Fassade Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 von bis zu 6 dB (A) tags und 7 dB (A) nachts im 4. Obergeschoss (Staffelgeschoss bzw. Dachgeschoss). Für den südöstlichen Freibereich (Terrasse, Garten) ergibt sich eine maximale Lärmbelastung von 57 dB (A) tags.

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Zunächst wurde ein städtebauliches Konzept mit fünf Baukörpern verfolgt. Aufgrund der gutachterlichen Ermittlung der freien Schallausbreitung wurde auf einen Baukörper verzichtet, der der „Limbecker Straße“ am nächsten lag. Das der „Limbecker Straße“ nächstgelegene geplante Wohngebäude ist nun in einem Abstand von etwa 35 Metern zur Straßenbegrenzungslinie angeordnet. Ein weiteres Abrücken wird aus städtebaulicher Sicht und im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden nicht empfohlen.

Auf Grund der Überschreitungen der Orientierungswerte an dem der „Limbecker Straße“ nächstgelegenen geplanten Wohngebäude werden Schallschutzmaßnahmen erforderlich, es sei denn, die zulässigen Innenschallpegel werden bereits durch entsprechende Gestaltung der Grundrisse, d. h. Orientierung der besonders schutzwürdigen Aufenthaltsräume zur lärmabgewandten Seite hin bzw. durch eine geeignete Baukörperstellung eingehalten. Als Schallschutzmaßnahmen kommen aktive und passive Maßnahmen in Betracht, wobei die aktiven Vorrang vor den passiven Maßnahmen haben.

Als aktiver Schallschutz des geplanten Freibereichs an der südöstlichen Fassade vor den Immissionen der „Limbecker Straße“ sind Lärmschutzwände mit einer Höhe von 2,0 m über vorhandenem Geländeniveau zu errichten. Die Lärmschutzwände sind im Bebauungsplan über eine textliche Festsetzung gesichert. Die Funktion der Lärmschutzwand kann alternativ durch eine bauliche Aneinanderreihung von Garagen sichergestellt werden.

…

Um auch in den Obergeschossen die Orientierungswerte einhalten zu können, wäre eine Lärmschutzwand in einer Höhe von 6,0 Metern über Fahrbahn erforderlich. Eine solche Wandhöhe ist städtebaulich an der „Limbecker Straße“ nicht verträglich. Darüber hinaus wäre die Wand zur Erzielung einer abschirmenden Wirkung, parallel zur Fahrbahn an der Lärmquelle anzuordnen. Aufgrund des Grundstückszuschnittes und der erforderlichen Zufahrt zum Grundstück können notwendige Überstandslängen nicht realisiert werden. Deshalb kommen hier nur passive Maßnahmen in Betracht.

Durch eine textliche Festsetzung wird im Bebauungsplan geregelt, dass das gekennzeichnete Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1) bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten mit schallschützenden Außenbauteilen zu versehen ist, die die Einhaltung der Tag- und Nachtwerte der Innenschallpegel gewährleisten.
Dabei dürfen die Innenschallpegel, wie in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt, nicht überschritten werden. Die Tabelle ist nur insoweit anwendbar, als die dort genannten Raumarten nach den Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung zulässig sind:

Raumart		Innenschallpegel
1.	Schlafräume nachts	30 dB(A)
2.	Wohnräume	35 dB(A)
3.	Kommunikations- und Arbeitsräume tagsüber	35 dB(A)
3.1	Unterrichtsräume, ruhebedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Arztpraxen, Kirchen	40 dB(A)
3.2	Büros für mehrere Personen	45 dB(A)
3.3	Gaststätten, Schalterräume, Läden	50 dB(A)

Sofern diese Werte nicht schon durch Grundrissgestaltung und Baukörperanordnung eingehalten werden können, sind schallschützende Außenbauteile, wie z.B. Schallschutzfenster und deren Zusatzeinrichtungen sowie Zwangslüftungen (entsprechend der VDI-Richtlinie 2719), Außentüren, Dachflächen, Wände etc. zu verwenden.

Nach dem Runderlass vom 24.09.1990 (MBl. NW S. 1348) des nordrhein-westfälischen Ministers für Bauen und Wohnen betreffend DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn / Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu erbringen.

Nach § 67 BauONW bedürfen Wohngebäude mittlerer und geringer Höhe unter anderem keiner Genehmigung, wenn sie den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen. Zu diesem Nachweis gehört auch der Nachweis ausreichenden Schallschutzes entsprechend

…

den Vorgaben dieser Festsetzung, der vom Bauherren gegenüber der Bauaufsicht zu erbringen ist.
Die detaillierten Aussagen zu den Lärmwerten können dem Gutachten entnommen werden, das bei Bedarf im Stadtplanungs- und Bauordnungsamt eingesehen werden kann.

Zum Schutz der Freibereiche ist für das südliche Baufeld im „WA 1“ in den Bebauungsplan eine textliche Festsetzung aufgenommen worden, wonach an der südwestlichen Fassade (siehe Kennzeichnung im Plan) Freisitze in Form von Balkonen und Terrassen nicht zulässig sind.

Durch diese aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen werden gesunde Wohnverhältnisse in angemessener und geeigneter Weise gewährleistet.

Auswirkungen des Planverfahrens auf die vorhandene Wohnbebauung
Hinsichtlich des Verkehrslärms wurden die Auswirkungen der Neuverkehre, die sich durch die geplante Wohnbebauung ergeben, auf die Bestandsbebauung untersucht.

Im Zuge der Lärmkartierung gemäß der EU-Umbegungslärmrichtlinie wurde die Limbecker Straße als stark lärmbelastet identifiziert. Im Rahmen des sich derzeit bei der Stadt Dortmund in Aufstellung befindlichen Lärmaktionsplanes werden dementsprechend auch für diesen Bereich lärmmindernde Maßnahmen geprüft.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass an der „Limbecker Straße“ Hausnummer 92, im Prognosefall 2015 ohne die geplante Wohnbebauung schon eine Überschreitung der Orientierungswerte (55 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts) von 69 dB (A) tags und 61 dB (A) nachts gegeben ist. Bei einer prognostizierten Verkehrsmenge von 11.500 Kraftfahrzeugen pro Tag, ergibt sich durch die zusätzlichen etwa 81 Fahrten pro Tag durch den Neuverkehr eine nicht wahrnehmbare Erhöhung der Werte von weniger als 0,1 dB (A).

Im nördlichen Planbereich kommt es an dem Gebäude „Volksgartenstraße“ 84 im Prognosefall 2015 ohne die geplante Wohnbebauung schon zu einer Überschreitung der Orientierungswerte (55 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts) von 60 dB (A) tags und 52 dB (A) nachts. Bei einer prognostizierten Verkehrsmenge von etwa 7.000 Kraftfahrzeugen pro Tag ergibt sich durch die zusätzlichen etwa 156 Fahrten pro Tag durch den Neuverkehr eine sehr geringe Erhöhung der Werte von bis zu 0,8 dB (A) tags und bis zu 0,6 dB (A) nachts.
An der „Zweiwiedenstraße“ Nr. 2 kommt es auf Grund der Neuverkehre zu einer Erhöhung um bis zu 2,5 dB (A). Die Orientierungswerte werden jedoch tags und nachts unterschritten.

Damit kommt es zu keiner Erhöhung um 3 dB (A) und damit zu keiner wesentlichen Änderung an Erschließungsstraßen nach der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung).

…

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die von den Planstraßen ausgehenden Lärmbelastungen sowie die zusätzlichen Verkehre aus dem Plangebiet auf den weiteren Verkehrsflächen zu keiner wesentlichen Erhöhung der Lärmbelastung an der Bestandsbebauung führen.

8.4.2 Verkehrsbedingte Schadstoffimmissionen

Die Bewertung der verkehrsbedingten Schadstoffimmissionen durch das zuständige Fachamt der Stadt Dortmund hat ergeben, dass selbst bei äußerst konservativer Betrachtung die Immissionsgrenzwerte der 22. BImSchV (Feinstaubverordnung) deutlich unterschritten werden. Gesundheitliche Beeinträchtigungen bestehen daher - auch unter Berücksichtigung der zusätzlichen verkehrsbedingten Belastungen aus dem Bebauungsplangebiet - für das geplante Wohngebiet nicht.

8.5 Klimaschutz

8.5.1 Energiekonzept

Gemäß Ratsbeschluss vom 28.September 2006 ist für größere Neubaugebiete ab 50 Wohneinheiten ein Energiekonzept zum Bebauungsplan zu erstellen, um unter der Prämisse der CO_2-Minderung einen entsprechenden Vorschlag anzubieten. Mit dem Bebauungsplan Lü 179 wird die Möglichkeit geschaffen, ca. 60 Einfamilienhäuser und 40 Wohneinheiten in 4 Mehrfamilienhäusern zu realisieren.

Für das Gebiet des Bebauungsplanes sind zwei Energiekonzepte durch die GERTEC GmbH Essen (Januar 2009) entwickelt worden, welche den nördlichen und den südlichen Teil jeweils separat betrachten.

Die gutachterlichen Beurteilungen der Energiekonzepte zur Wärmeversorgung umfassen die Abhängigkeit vom Wärmepreis, die Preisstabilität und die CO_2- Emissionen, die unterschiedlichen Arten der Versorgung (Erdgas, Solar, Holzpellet, etc.) und sinnvolle technische Kombinationen dieser Energieträger. Ebenso wurde untersucht, ob - soweit technisch sinnvoll - zentrale oder dezentrale Einrichtungen empfohlen werden können.

Für den nördlichen Bereich wird wegen der geplanten Einzelveräußerung der Flächen, der Bebauung mit Einfamilienhäusern und der daraus resultierenden individuellen Anforderungen der jeweiligen Benutzer von einer zentralen Einrichtung zur Versorgung abgesehen. Die Entscheidung über die energetische Versorgung wird den jeweiligen Bauherren überlassen.

Das Gutachten für den südlichen Bereich des Bebauungsplans Lü 179 - Wohnbebauung südlich Volksgartenstraße - umfasst ebenso den angrenzenden Bebauungsplan Lü 113. Für

…

die Wohnbebauung im südlichen Planbereich kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass für eine zentrale Versorgung mit Wärmeenergie auf Grund der verdichteten Wohnbebauung gute Voraussetzungen vorliegen. Im Rahmen der Realisierung wird die Umsetzung geprüft.

8.5.2 Klimaschutz

Mit dem Ratsbeschluss vom 11.09.2008 wird für neue Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäusern innerhalb eines Bebauungsplans geregelt, dass der sogenannte KfW-60-Standard bei Einfamilienhäusern und KfW-40–Standard bei Mehrfamilienhäusern einzuhalten ist. Die Definition dieser Standards orientiert sich an dem Förderprogramm "Energieeffizient Bauen" der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW). Dabei darf der Jahresenergiebedarf des Einfamilienhauses nicht mehr als 60 kWh pro Jahr und Quadratmeter Nutzfläche betragen und bei Mehrfamilienhäuser nicht mehr als 40 kWh pro Jahr und Quadratmeter. Die Energieeinsparverordnung (EnEV) 2007 wurde mit Wirkung vom 01.10.2009 novelliert. Die zulässigen Höchstwerte für den Primärenergiebedarf wurde um ca. 30 % heruntergesetzt. Der KfW-60-Standard wird unter der neuen Bezeichnung KfW-Effizienzhaus 85 weitergeführt. Die Förderung dieses Standards läuft zum 30.06.2010 aus. Da die Festlegung zur Einhaltung dieses KfW-Standards mit der jeweiligen finanziellen Förderung verknüpft ist, wird diese Forderung mit Ende der Förderungsmöglichkeiten nicht mehr aufrechterhalten. Es gilt die neue EnEV 2009, deren zulässigen Energiestandards fast so weitgehend sind, wie der bisherige KfW-60-Standard.
Der KfW-40-Standard wird unter der neuen Bezeichnung KfW-Effizienzhaus 70 weitergeführt und entsprechend gefördert. Dieser Standard ist nach wie vor für Mehrfamilienhäuser einzuhalten.

Die Einhaltung des KfW-Standards für die privaten Grundstücke wird über einen städtebaulichen Vertrag gesichert. Die Sicherung des Standards für die städtischen Flächen erfolgt über die Kaufverträge.

Zur Förderung der regenerativen Energien ist planungsrechtlich die Errichtung von Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren auf den Dachflächen zulässig.

8.5.3 Solarenergetische Bewertung

Die solarenergetische Analyse und Optimierung der Entwurfskonzeption der Wohnbebauung im nördlichen und südlichen Planbereich erfolgte mit Hilfe des städtebaulichen Energiesimulationsprogrammes GOSOL (Solarbüro Dr.-Ing. Peter Goretzki, Stuttgart, 13.06.2008), welches die individuellen und passiven Solargewinne bilanziert.

…

Das Bebauungskonzept für die südliche und nördliche Fläche weist mit einem auf optimalen Einstrahlungsvoraussetzungen (=100%) bezogen verfügbaren passiven Solargewinn von im Mittel ca. 79 % befriedigende Voraussetzungen zur passiven Nutzung der Sonnenenergie auf.

Durch die Geländeform verursachte solare Verluste sind im Mittel mit 0,01 % vernachlässigbar gering. Der durch die ungünstige Ost-West Orientierung der Gebäude verursachte solare Verlust liegt im Wohnflächenmittel mit ca. 8 % noch im vertretbaren Bereich. Die durch gegenseitige Verschattung der Gebäude verursachten solaren Verluste erreichen mit ca. 7 % im Wohnflächenmittel einen günstigen Wert. Die durch die Verschattung der Bäume verursachten solaren Verluste sind mit ca. 5 % im Wohnflächenmittel als gering zu bewerten.

Zur Optimierung des verfügbaren passiven Solargewinns wird im Gutachten u.a. für drei Häusergruppen eine geänderte Ausrichtung vorgeschlagen. Dies hätte jedoch einen unverhältnismäßig großen Erschließungsaufwand zur Folge. Um den solaren Verlusten durch Baumverschattungen entgegenzuwirken, wird im Gutachten ein Verzicht der betroffenen Bäume vorgeschlagen.
Zugunsten des städtebaulichen Konzeptes, des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und des Baumschutzes wird auf die durch die vorgeschlagenen Maßnahmen geringen Verbesserungen von etwa 2,5 % des passiven Solargewinns verzichtet.

8.6 Bodendenkmäler / Bodenaushub / Kampfmittel / Bergbau / Altlasten / Methan

8.6.1 Bodendenkmäler

Das Plangebiet liegt innerhalb einer archäologischen Verdachtsfläche, so dass bei Bodeneingriffen verstärkt mit der Entdeckung von Bodendenkmalen zu rechnen ist. Bodendenkmale können Gegenstände und Bruchstücke von Gegenständen, Reste von baulichen Anlagen, Hohlräume, Knochen und Knochensplitter, Veränderungen und Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit sowie Abdrücke tierischen oder pflanzlichen Lebens sein. Die Entdeckung von Bodendenkmalen oder von mutmaßlichen Hinweisen darauf ist der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Dortmund unverzüglich anzuzeigen (Tel. 50 24292, Fax 50 26730). Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist gemäß § 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) berechtigt, das entdeckte Denkmal zu bergen, auszuwerten und für die wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen. Die Entdeckungsstätte ist gemäß §§ 15 und 16 DSchG NW drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. Im Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis enthalten.

…

8.6.2 Bodenaushub

Um den schonenden Umgang mit Boden zu gewährleisten, ist darauf zu achten, dass der Bodenaushub nicht als Abfall anfällt. Der notwendige Bodenaushub sollte auf dem jeweiligen Gelände verbleiben. Notwendige Verfüllmaßnahmen und Geländemodellierungen sollten nur mit unbelastetem Material erfolgen.

8.6.3 Kampfmittel

Die Bezirksregierung Arnsberg hat im Jahr 2007 die in Frage kommenden Luftbilder der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgewertet. Die Auswertung der Luftbilder weist eine vereinzelte Bombardierung des Gebietes und zwei Blindgänger-verdachtspunkte aus. Daraus entsteht das Erfordernis, dass vor dem Beginn der Erdarbeiten dieser Bereich konkret untersucht wird und gegebenenfalls vorgefundene Blindgänger entfernt werden. In den Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis aufgenommen worden.

8.6.4 Bergbau

In der Vergangenheit ist Tiefenbergbau im Bereich der betroffenen Grundstücke vorgenommen worden. Diese bergbaulichen Tätigkeiten wurden durch die RAG Aktiengesellschaft und die GfV Gesellschaft für Vermögensverwaltung AG (ehemals Harpen AG) vorgenommen.

Nach Auskunft der in diesem Bereich tätig gewesenen Bergwerksgesellschaften beziehungsweise deren Nachfolgegesellschaften werden - nach dem heutigen Stand der Abbauplanung - Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen gegen bergbauliche Einwirkungen nicht für erforderlich gehalten.

8.6.5 Altlasten

In der Karte über Altablagerungen, Altstandorte und sonstige Bodenbelastungsflächen ist im Bereich des Fußweges, östlich des Hallenbades, eine Kennzeichnung einer Tankstelle enthalten. Es handelt sich um die Verdachtsfläche 9118. Eine Bauaktenrecherche der Unteren Bodenschutzbehörde hat ergeben, dass es sich um einen Betriebstank für das Notstromaggregat des Krankenhauses handelt, der sich unmittelbar am südlich gelegenen Gebäude der Wäscherei (Volksgartenstraße 40), weit außerhalb des Planbereiches befindet. Weitere Verdachtsflächen sind nicht bekannt. Von daher ergibt sich kein Handlungsbedarf.

…

8.6.6 Methanausgasung

Der Planbereich 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 bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren soll aus Vorsorgegründen in die jeweilige Genehmigung eine Auflage aufgenommen werden, dass die baulichen Anlagen mit einer gutachterlich ausgelegten Gasflächendrainage zu versehen sind.
In den Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis aufgenommen worden.

9. Infrastruktur

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage ca. 600 m entfernt von dem Zentrum des Ortsteils Lütgendortmund.
Dieses deckt alle Ansprüche der Bevölkerung im Bereich der kurz- und mittelfristigen Versorgung mit seinen umfangreichen Angeboten an Waren und Dienstleistungen ab (z.B. Bekleidung, Lebensmittel, Banken, Ärzte, Versicherungen, Gastronomie, Verwaltung).

Nördlich des Plangebietes befinden sich mit dem Hallenbad, den Tennisplätzen, dem Volkspark und der dazugehörigen Gastronomie umfangreiche Angebote zur Erholung und Freizeitgestaltung.

In unmittelbarer Nähe befinden sich ein Krankenhaus und Einrichtungen der Altenpflege und des betreuten Wohnens.

Grundschulen
Die Kinder im Grundschulalter sind im Einzugsbereich der Marienborngrundschule und der Holtegrundschule zugeordnet. Beide Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe, südlich des Planbereiches.

Kindertageseinrichtungen
Im Umkreis des Planbereiches stehen 5 Kindertageseinrichtungen mit ca. 350 Plätzen zur Verfügung. Insgesamt hat der Stadtbezirk Lütgendortmund eine ausreichende Abdeckung mit Kindertageseinrichtungen für Kinder im Alter von drei Jahren bis zur Schulpflicht.

10. Ver- und Entsorgung

10.1 Gas, Wasser, Strom

Die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom ist durch die vorhandenen Versorgungsleitungen in der „Volksgartenstraße" der „Provinzialstraße“ und in der “Limbecker Straße“ gewährleistet.

Im nordwestlichen und südlichen Planbereich ist zugunsten der Dortmunder Energie und Wasserversorgung GmbH (DEW21), ein Leitungsrecht planungsrechtlich gesichert worden.

Nebenanlagen, die gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO der Versorgung des Gebietes dienen, sind allgemein zulässig.

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen werden mit Ausnahme der Niederschlagwasserableitung zur Wahrung des städtebaulichen Bildes unterirdisch geführt.

10.2 Schmutzwasser

In dem nördlichen Teilbereich des Plangebietes wird das Schmutzwasser in den vorhandenen Schmutzwasserkanal in der "Volksgartenstraße" eingeleitet.

In dem südlichen Teilbereich des Plangebietes wird das Schmutzwasser gedrosselt in den Mischwasserkanal in der “Limbecker Straße" eingeleitet.

10.3 Niederschlagwasser

Niederschlagwasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ist gem. § 51a Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 25. 06. 1995 (GV NW S. 926, SGV NW 77) vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Laut dem Baugrundgutachten des Büros Borchert + Lange, Essen (Januar 2007) kann Niederschlagwasser im Plangebiet nicht versickert oder verrieselt werden. Dies wird im Wesentlichen durch die zu geringe Durchlässigkeit ($9{,}4 \times 10^{-8}$ – $3{,}3 \times 10^{-9}$ kf-Wert) und das zusätzlich sehr geringe Wasseraufnahmevermögen der anstehenden Böden bedingt.

Für die Ableitung des Niederschlagwassers wurde eine Untersuchung der Dipl.-Ing. W. Hördemann Ing. GmbH, Castrop-Rauxel (Februar 2009) durchgeführt. Die Niederschlagsentwässerung der Wohnbaugebiete erfolgt wie nachfolgend beschrieben, nach Nord und Süd getrennt.

…

Im Norden des Plangebietes wird das anfallende Niederschlagwasser des geplanten Wohngebietes dem Katzbach zugeführt. Auf Grund der geringen Distanz des Baches zum Plangebiet von ca. 150 m und der für die Entwässerung günstigen Topographie ist die Einleitung in den Katzbach möglich. Demzufolge erfolgt die Entwässerung des nördlichen Planbereiches im Trennsystem.

Das Niederschlagwasser der öffentlichen Straßenverkehrsflächen, des Fuß- und Radweges und der privaten versiegelten Flächen wird über einen herzustellenden Regenwasserkanal in Richtung der geplanten Retentionsanlage in der nordöstlichen Grünfläche geleitet. Nördlich des geplanten Fuß- und Radweges wird das Niederschlagwasser innerhalb der öffentlichen Grünfläche in einem offenen Entwässerungsgraben zum Regenrückhaltebecken geführt, das naturnah in Erdbauweise ausgeführt, mit Landschaftsrasen eingesät und zweimal jährlich gemäht werden soll. Die hierfür vorgesehenen Flächen in der Grünfläche sind über eine textliche Festsetzung im Bebauungsplan gesichert. Von dieser Retentionsfläche wird das Niederschlagwasser mittels eines herzustellenden Regenwasserkanals außerhalb des Bebauungsplanbereiches über städtische Flächen gedrosselt über eine vorhandene Einleitungsstelle in den Vorflutgraben des Katzbaches eingeleitet.

Im Süden des Plangebietes kann das Niederschlagwasser nicht in ein Gewässer eingeleitet werden, da sich kein Gewässer in räumlicher Nähe befindet. Der nördlich gelegene Katzbach scheidet zur Einleitung des Niederschlagwassers auf Grund der ansteigenden Topographie aus.

Das Niederschlagwasser des südlichen Plangebiets wird daher in den vorhandenen Mischwasserkanal in der „Limbecker Straße“ gedrosselt auf 10 Liter pro Sekunde eingeleitet.

Private Stellplätze, Hofflächen und Zufahrten sind aus Gründen des Bodenschutzes und zur Sicherung des Grundwasserdargebots in wasserdurchlässiger Bauweise (Porenstein oder sonstiges wasserdurchlässiges Pflaster, Pflasterung mit Rasenfugen, wassergebundener Decke, Schotterrasen) auszuführen, um so den Versiegelungsgrad des Bodens zu reduzieren.

Die Nutzung von Niederschlagwasser als Brauchwasser ist zur Reduzierung der Entnahmemenge von Trinkwasser in jedem Fall zulässig.

Überflutungsnachweis

Zum Schutz der Unterlieger bei seltenen Hochwasserereignissen wurde im Rahmen des Entwässerungskonzeptes die Situation betrachtet. Im Bebauungsplan werden Maßnahmen zur geregelten Ableitung des Niederschlagwassers vorgesehen.

…

Nördlich des Planbereiches ist auf Grund der topographisch günstigen Randbedingungen ein schadloser Abfluss der Überflutungsmenge in Richtung Katzbach gewährleistet. Ein schadhafter Übertritt von Überstaumengen auf die südlichen Grundstücksflächen ist aufgrund der vorhandenen Böschungen nicht möglich. Die angrenzende Bebauung liegt deutlich höher und ist nicht gefährdet. Auf einen rechnerischen Überflutungsnachweis kann daher verzichtet werden.

Im nördlichen Geltungsbereich wurde im geplanten Wohngebiet die Lage des Fuß- und Radweges topographisch so gewählt, dass bei einem seltenen Hochwasserereignis das Niederschlagwasser über den Fuß- und Radweg abgeleitet und über die öffentliche Grünfläche zur Retentionsfläche geführt wird. Für die öffentlichen Verkehrsflächen wird über Sinkkästen und die Höhe der Randsteine gewährleistet, dass ein Übertritt der Wassermengen auf die privaten Grundstücksflächen nicht möglich ist. Die Maßnahmen werden im Rahmen der Ausbauplanung im Erschließungsvertrag geregelt.

Im südlichen Planbereich werden im Überflutungsfall die anfallenden Wassermengen innerhalb der privaten Verkehrsfläche in Richtung Tiefpunkt an der „Limbecker Straße“ geführt. Hier gelangen die Mengen dann in das öffentliche Kanalnetz. Ein Überflutungsnachweis ist gemäß DIN EN 1986-100 zu erbringen.

In den Bebauungsplan ist eine textliche Festsetzung aufgenommen worden, wonach die Zufahrt zur Stellplatzanlage mit seitlichen Randsteinen zu versehen ist. Damit soll gewährleistet werden, dass keine Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke entstehen.

11. Städtebauliche Zahlenwerte

Allgemeines Wohngebiet Nord	ca. 19.330 m²
Allgemeines Wohngebiet Süd	ca. 5.825 m²
Gemeinbedarfsfläche	ca. 740 m²
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 3.390 m²
Verkehrsgrün	ca. 350 m²
Fuß- und Radweg	ca. 200 m²
Öffentliche Grünfläche – Parkanlage –	ca. 12.245 m² *[1]
*[1] inklusive ca. 2045 m² für Retentionsfläche	
Öffentliche Grünfläche – Spielplatz –	ca. 500 m²
Plangebietsfläche gesamt	**ca. 42.580 m²**

Anzahl Wohneinheiten Nord	ca. 60 WE in Form von Einfamilienhäusern
Anzahl Wohneinheiten Süd	ca. 40 WE in Form von 4 Mehrfamilienhäuser

…

12. Gutachten

Folgende Gutachten zur Planung liegen vor und können im Stadtplanungs- und Bauordnungsamt eingesehen werden:

- Bodengutachten:
  Ingenieurbüro Borchert + Lange, Essen; 22. Januar 2007

- Entwässerungskonzept:
  Dipl.-Ing. W. Hördemann Ing. GmbH, Castrop-Rauxel; Februar 2009
- Solarenergetische Bewertung:
  Solarbüro Dr.-Ing P.Goretzki, Stuttgart; 13. Juni 2008

- Energiekonzept:
  Gertec GmbH, Essen; Januar 2009

- Lärmschutzgutachten:
  Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge, Münster; Februar 2009

- Fachbeitrag Umweltbelange:
  Grünkonzept Landschaftsarchitekten, Coesfeld; 23. April 2009

13. Kosten

Die im Bebauungsplan öffentlich festgesetzten Flächen werden von der Kirchengemeinde an die Stadt Dortmund unentgeltlich übertragen.

Für die Stadt Dortmund wurden folgende Kosten ermittelt:

Herstellungskosten öffentliche Grünfläche – Parkanlage
(10.200 m^2 (Parkanlage ohne Retentionsfläche), 10 €/ m^2): ca. 102.000 €

Der Kinderspielplatz ist vom Vorhabenträger herzustellen (Kostenhöhe: ca. 80.000 €). Die Durchführung der Maßnahme wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.
Straßenbaukosten fallen nicht an, da die Maßnahme durch einen Erschließungsträger realisiert wird. Die Kanalbaukosten sind dem Erschließungsträger 5 Jahre nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahme abzüglich des Anteils der Oberflächenentwässerung und einer Verwaltungsgebühr von der Stadt zu erstatten.

…

Dortmund, den 28.09.2009

Nickisch

Stv. Fachbereichsleiter

Anlage
- Baumliste mit geschütztem Baumbestand inkl. Nummerierung gemäß Vermesserplan
- Pflanzenauswahlliste

Lue 179 Baumliste

Baum-nummer * s.Plan 712-01	Baumart		Umfang [m]	Kronen-durchmesser [m]	kann erhalten werden / **festsetzen**	notwend. Ersatz-bäume / Anmerkung
3	Ahorn	Acer spec.	1,10	10,00	**ja**	
4	Linde	Tilia spec.	1,00	8,00	nein	1
5	Esche	Fraxinus excelsior	1,65	14,00	nein	2
6	Ahorn	Acer spec.	1,80	10,00	nein	2
7	Ahorn	Acer spec.	1,30	10,00	nein	1
8	Ahorn	Acer spec.	1,00	6,00	nein	1
9	Ahorn	Acer spec.	1,25	12,00	nein	1
11	Weißbuche	Carpinus betulus	1,40	8,00	ja	Erhaltung+Anpflanzung
12	Weißbuche	Carpinus betulus	1,00	6,00	ja	Erhaltung+Anpflanzung
13	Weißbuche	Carpinus betulus	0,85+,08	14,00	ja	Erhaltung+Anpflanzung
14	Weißbuche	Carpinus betulus	0,85+0,9	8,00	ja	Erhaltung+Anpflanzung
15	Eiche	Quercus spec.	1,30	11,00	nein	1
16	Weißbuche	Carpinus betulus	0,7+1,2	12,00	ja	Erhaltung+Anpflanzung
17	Weißbuche	Carpinus betulus	0,80	5,00	ja	Erhaltung+Anpflanzung
18	Weißbuche	Carpinus betulus	0,80	6,00	ja	Erhaltung+Anpflanzung
19	Weißbuche	Carpinus betulus	1,3+0,85	7,00	ja	Erhaltung+Anpflanzung
20	Weißbuche	Carpinus betulus	0,95	5,00	ja	Erhaltung+Anpflanzung
21	Weißbuche	Carpinus betulus	0,85	5,00	ja	Erhaltung+Anpflanzung
22	Weißbuche	Carpinus betulus	1,35	5,00	ja	Erhaltung+Anpflanzung
25	Esche	Fraxinus excelsior	0,80	9,00	**ja**	
26	Ahorn	Acer spec.	0,90	6,00	**ja**	
27	Ahorn	Acer spec.	0,80	5,00	**ja**	
28	Ahorn	Acer spec.	1,10	6,00	**ja**	
29	Ahorn	Acer spec.	0,95	6,00	**ja**	
30	Ahorn	Acer spec.	2*2,0	16,00	ja	
31	Ahorn	Acer spec.	3*1,7	18,00	**ja**	
43	Salweide	Salix caprea	0,90	8,00	**ja**	
44	Salweide	Salix caprea	0,80	6,00	**ja**	
45	Birke	Betula spec.	1,00	10,00	**ja**	
46	Birke	Betula spec.	0,95	10,00	**ja**	
47	Pappel	Populus spec.	1,40	4,00	**ja**	
48	Pappel	Populus spec.	10,50	3,00	**ja**	
49	Buche	Fagus spec.	1,2+1,6	6,00	**ja**	
50	Buche	Fagus spec.	1,30	6,00	**ja**	
51	Buche	Fagus spec.	1,0-3,0	24,00	**ja**	
52	Weißdorn	Crataegus laev.	0,8+0,6+0,3	8,00	**ja**	
53	Weißdorn	Crataegus laev.	2*0,6	8,00	**ja**	
54	Esche	Fraxinus excelsior	2*0,35+0,4	6,00	**ja**	

. . .

Baum-nummer * s.Plan 712-01	Baumart		Umfang [m]	Kronen-durchmesser [m]	kann erhalten werden / **festsetzen**	notwend. Ersatz-bäume / Anmerkung
55	Esche	Fraxinus excelsior	0,35-0,5	5,00	**ja**	
56	Salweide	Salix caprea	3,00	10,00	**ja**	
57	Esche	Fraxinus excelsior	2,10	20,00	**ja**	
58	Esche	Fraxinus excelsior	1,50	20,00	**ja**	
59	Esche	Fraxinus excelsior	2,20	20,00	**ja**	
60	Esche	Fraxinus excelsior	2,60	24,00	**ja**	
61	Esche	Fraxinus excelsior	2,40	24,00	**ja**	
78	Esche	Fraxinus excelsior	0,8+0,7+0,6	10,00	(nein)	geringe Vitalität
79	Esche	Fraxinus excelsior	1,20	9,00	(nein)	geringe Vitalität
~~**80**~~	~~Ahorn~~	~~Acer spec.~~	~~1,10~~	~~9,00~~	-	gefällt/abgängig
~~**81**~~	~~Kirsche~~	~~Prunus avium~~	~~2,20~~	~~10,00~~	-	gefällt/abgängig
82	Erle	Alnus spec.	0,90	6,00	**ja**	
83	Erle	Alnus spec.	0,85	6,00	**ja**	
84	Ahorn	Acer spec.	1,15	8,00	**ja**	
85	Mammutbaum		0,90	4,00	**ja**	
86	Ahorn	Acer spec.	1,45+0,8	10,00	**ja**	
87	Ahorn	Acer spec.	0,85	5,00	**ja**	
88	Ahorn	Acer spec.	0,80	4,00	**ja**	
89	Salweide	Salix caprea	0,90	6,00	**ja**	
92	Ahorn	Acer spec.	1,10	5,00	nein	1
93	Ahorn	Acer spec.	1,15	6,00	ja	Erhaltung+Anpflanzung
94	Ahorn	Acer spec.	0,75+0,6+0,4	5,00	ja	Erhaltung+Anpflanzung
95	Ahorn	Acer spec.	0,80	3,00	ja	Erhaltung+Anpflanzung
96	Ahorn	Acer spec.	0,80	3,00	ja	Erhaltung+Anpflanzung
97	Eiche	Quercus spec.	1,25	8,00	ja	Erhaltung+Anpflanzung
~~**98**~~	~~Salweide~~	~~Salix caprea~~	~~2*0,7+2*0,9~~	~~12,00~~	-	gefällt/abgängig
99	Ahorn	Acer spec.	1,70	12,00	ja	Erhaltung+Anpflanzung
100	Eiche	Quercus spec.	1,15	8,00	ja	Erhaltung+Anpflanzung
101	Esche	Fraxinus excelsior	0,80	9,00	ja	Erhaltung+Anpflanzung
102	Eiche	Quercus spec.	1,70	14,00	ja	Erhaltung+Anpflanzung
103	Eiche	Quercus spec.	0,95	8,00	ja	Erhaltung+Anpflanzung
104	Ahorn	Acer spec.	1,55	12,00	ja	Erhaltung+Anpflanzung
105	Ahorn	Acer spec.	1,+0,75	9,00	ja	Erhaltung+Anpflanzung
106	Ahorn	Acer spec.	1,35	8,00	ja	Erhaltung+Anpflanzung
107	Esche	Fraxinus excelsior	0,95	6,00	ja	Erhaltung+Anpflanzung
108	Esche	Fraxinus excelsior	1,55	8,00	ja	Erhaltung+Anpflanzung
109	Esche	Fraxinus excelsior	2,00	14,00	**ja**	
110 !	Kastanie	Aesculus hipp.	2,50	10,00	**ja**	

. . .

Baum-nummer * s.Plan 712-01	Baumart		Umfang [m]	Kronen-durchmesser [m]	kann erhalten werden / **festsetzen**	notwend. Ersatz-bäume / Anmerkung
111 !	Ahorn	Acer spec.	2,30	14,00	**ja**	
112 !	Ahorn	Acer spec.	1,75	11,00	**ja**	
113	Pappel	Populus spec.	2,85	18,00	**ja**	
114	Pappel	Populus spec.	2,15	10,00	**ja**	
115	Pappel	Populus spec.	2,25	12,00	**ja**	
116	Ahorn	Acer spec.	1,05	8,00	**ja**	
117	Esche	Fraxinus excelsior	1,60	16,00	**ja**	
118	Ahorn	Acer spec.	0,80	5,00	**ja**	
119	Pappel	Populus spec.	2,15	4,00	**ja**	
120	Pappel	Populus spec.	1,05	2,00	nein	1
121	Pappel	Populus spec.	2,10	4,00	nein	1
122	Esche	Fraxinus excelsior	0,85+0,9-0,8	17,00	nein	3
123	Pappel	Populus spec.	1,30	3,00	nein	1
124	Pappel	Populus spec.	1,70	3,00	nein	1
125	Eberesche	Sorbus aucuparia	0,80	5,00	nein	1
126	Pappel	Populus spec.	1,80	3,00	nein	1
127	Esche	Fraxinus excelsior	1,10	7,00	nein	1
128	Pappel	Populus spec.	2,70	4,00	nein	1
129	Traubenkirsche	Prunus padus	0,5+0,4	4,00	nein	1
130	Birke	Betula spec.	0,80	5,00	nein	1
131	Pappel	Populus spec.	2,30	5,00	nein	1
132	Pappel	Populus spec.	1,55	4,00	nein	1
133	Pappel	Populus spec.	1,80	4,00	nein	1
134	Pappel	Populus spec.	1,60	3,00	nein	1
135	Pappel	Populus spec.	2,50	4,00	nein	1
136	Esche	Fraxinus excelsior	1,00	6,00	nein	1
137	Ahorn	Acer spec.	0,85	6,00	nein	1
138	Buche	Fagus spec.	1,15	8,00	nein	1
139 !	Esche	Fraxinus excelsior	1,75	18,00	nein	2
140	Ahorn	Acer spec.	0,65+0,55	6,00	nein	1
141	Salweide	Salix caprea	1,2+0,6	10,00	(nein)	abgängig
142	Eiche	Quercus spec.	0,85	7,00	**ja**	
143	Salweide	Salix caprea	0,7+0,55	6,00	(nein)	abgängig
144 !	Platane	Platanus x hisp.	2,05	20,00	**ja**	
145	Ahorn	Acer spec.	0,80	4,00	**ja**	
146	Salweide	Salix caprea	1,05	6,00	**ja**	
147	Ahorn	Acer spec.	0,80	5,00	**ja**	
~~**148**~~	~~Weide~~	~~Salix spec.~~	~~1,30~~	~~10,00~~	-	gefällt/abgängig
149	Ahorn	Acer spec.	0,80	5,00	**ja**	

. . .

Baum-nummer * s.Plan 712-01	Baumart		Umfang [m]	Kronen-durchmesser [m]	kann erhalten werden / **festsetzen**	notwend. Ersatz-bäume / Anmerkung
150	Birke	Betula spec.	1,00	7,00	**ja**	
151	Esche	Fraxinus excelsior	0,7+0,75	6,00	**ja**	
152 !	Eiche	Quercus spec.	2,00	12,00	**ja**	
153 !	Ahorn	Acer spec.	1,15	8,00	**ja**	
154 !	Ahorn	Acer spec.	1,10	8,00	**ja**	
158 !	Eiche	Quercus spec.	1,35	12,00	**ja**	
159	Buche	Fagus spec.	1,00	6,00	**ja**	
~~**160**~~	~~Pappel~~	~~Populus spec.~~	~~2,75~~	~~4,00~~		gefällt/abgängig
~~**161**~~	~~Pappel~~	~~Populus spec.~~	~~2,00~~	~~3,00~~	-	gefällt/abgängig
~~**162**~~	~~Esche~~	~~Fraxinus excelsior~~	~~0,85~~	~~8,00~~	-	gefällt/abgängig
~~**163**~~	~~Esche~~	~~Fraxinus excelsior~~	~~0,95~~	~~8,00~~		gefällt/abgängig
~~**164**~~	~~Pappel~~	~~Populus spec.~~	~~2,35~~	~~12,00~~		gefällt/abgängig
~~**165**~~	~~Pappel~~	~~Populus spec.~~	~~1,90~~	~~12,00~~		gefällt/abgängig
~~**166**~~	~~Pappel~~	~~Populus spec.~~	~~0,90~~	~~3,00~~		gefällt/abgängig
~~**167**~~	~~Pappel~~	~~Populus spec.~~	~~1,90~~	~~14,00~~		gefällt/abgängig
~~**168**~~	~~Pappel~~	~~Populus spec.~~	~~2,50~~	~~14,00~~		gefällt/abgängig
~~**169**~~	~~Pappel~~	~~Populus spec.~~	~~0,95~~	~~6,00~~		gefällt/abgängig
170 !	Esche	Fraxinus excelsior	2,40	10,00	**ja**	
Verlust:					29	
Ersatz:						34

***** **identisch mit den Nr. des Vermesserplanes / nördlicher Teil: Baum Nr. 3-109; südlicher Teil: Baum Nr. 110-170**

! **Besonders erhaltenswerter Baumbestand**

Änderungen nach der Offenlage

Pflanzenauswahlliste mit Arten der potentiellen natürlichen Vegetation in Dortmund

- Sträucher

Cornus sanguinea	**Roter Hartriegel**	pnV
Euonymus europaea	**Pfaffenhütchen**	pnV
Frangula alnus	**Faulbaum**	pnV
Lonicera xylosteum	**Rote Heckenkirsche**	pnV
Prunus spinosa	**Schlehe**	pnV
Rhamnus cathartica	**Kreuzdorn**	pnV
Rosa arvensis	**Feld-Rose**	pnV
Rosa canina	**Hunds-Rose**	pnV
Rubus caesius	**Kratz-Beere**	pnV
Rubus fruticosus agg.	**Wilde Brombeere**	pnV
Sambucus nigra	**Schwarzer Holunder**	pnV
Sambucus racemosa	**Roter Holunder**	pnV
Sarothamnus scoparius	**Besen-Ginster**	pnV
Viburnum opulus	**Gewöhnlicher Schneeball**	pnV

- Großsträucher und Bäume II. Ordnung

Acer campestre	**Feld-Ahorn**	pnV
Corylus avellana	**Hasel**	pnV
Crataegus laevigata	**Zweigriffliger Weißdorn**	pnV
Crataegus monogyna	**Eingriffliger Weißdorn**	pnV
Ilex aquifolium	**Stechpalme**	pnV
Mespilus germanica	Echte Mispel	K
Populus tremula	**Zitter-Pappel**	pnV
Prunus padus	**Trauben-Kirsche**	pnV
Pyrus pyraster	**Holz-Birne**	pnV
Salix cinera	**Grau-Weide**	pnV
Salix pentandra	**Lorbeer-Weide**	pnV
Salix triandra	**Mandel-Weide**	pnV
Sorbus aucuparia	**Eberesche**	pnV

- Bäume I. Ordnung

Acer pseudoplatanus	**Berg-Ahorn**	E, pnV
Alnus glutinosa	**Schwarz-Erle**	pnV / K
Betula pendula	**Sand-Birke**	pnV
Betula pubescens	**Moor-Birke**	pnV
Carpinus betulus	**Hainbuche**	pnV
Fagus sylvatica	**Rot-Buche**	pnV
Fraxinus excelsior	**Gewöhnliche Esche**	pnV
Populus nigra	**Schwarz-Pappel**	pnV
Prunus avium	**Vogel-Kirsche**	pnV
Quercus petraea	**Trauben-Eiche**	pnV
Quercus robur	**Stiel-Eiche**	pnV
Salix alba	**Silber-Weide**	pnV

- Heckenpflanzen für Schnitthecken

Acer campestre	**Feld-Ahorn**	pnV / K
Carpinus betulus	**Hainbuche**	pnV
Crataegus monogyna	**Eingriffliger Weißdorn**	pnV
Fagus sylvatica	**Rot-Buche**	pnV
Ilex aquifolium	**Stechpalme**	pnV
Ligustrum vulgare	**Liguster**	pnV / K
Taxus baccata	Gewöhnliche Eibe	K, auch E

- Wildobst- und Nussbaumpflanzung

Corylus avellana	**Hasel**	pnV
Juglans regia	Walnuss	K
Malus domestica	Holz-Apfel	K
Mespilus germanica	Mispel	K
Morus alba, - nigra	Weiße - / Schwarze Maulbeere	-
Prunus avium	**Vogel-Kirsche**	pnV
Prunus Hybride	Süßkirsche, in Sorten	-
Prunus domestica	Pflaume, in Sorten	K
Pyrus pyraster	**Holz-Birne**	pnV
Sorbus domestica	Speierling	K

- Rank- und Kletterpflanzen

Bryonia dioica	**Rote Zaunrübe**	pnV
Clematis vitalba	**Wald-Rebe**	pnV
Hedera helix	**Efeu**	pnV
Humulus lupulus	**Hopfen**	pnV
Lonicera perclymenum	**Wald-Geißblatt**	pnV

- Bodendecker / Stauden / Gräser u.a., z.B. für Baumscheiben

Ajuga reptans	**Günsel**	pnV
Calluna vulgaris	**Sommerheide**	pnV
Carex sylvatica	**Wald-Segge**	pnV
Deschampsia caespitosa	**Waldschmiele**	pnV
Erica tetralix	**Echte Glockenheide**	pnV
Galium odorata	**Waldmeister**	pnV
Genista anglica, - pilosa	**Englischer-/ Behaarter Ginster**	pnV
Genista tinctoria	**Färber-Ginster**	pnV
Geranium pratense	**Wiesen-Storchschnabel**	pnV
Hedera helix	**Efeu**	pnV
Lamiastrum galeobdolon	**Gold-Nessel**	pnV
Luzula multiflora	**Vielblütige Waldsimse**	pnV
Luzula pilosa, - sylvatica	**Breitblättrige Waldsimse / Marbel**	pnV
Lysimachia nummularia	**Pfennigkraut**	pnV
Sedum acre, - sexangulare	**Mauer- / Milderpfeffer**	pnV
Vinca minor	**Kleinblättriges Immergrün**	K

pnV = Art der potentiellen natürlichen Vegetation; K = Kulturflüchtling (bislang noch nicht fest eingebürgert); E = in der Neuzeit eingebürgerte Art (Neophyt).
Quellen: Dr. Blana (1984) – Bioökologischer Grundlagen- und Bewertungskatalog für die Stadt Dortmund, Teil 1; Stadtplanungsamt Dortmund, 61/5-Freiraumplanung; Runge (1990) – Die Flora Westfalens, Münster