Begründung

zum Bebauungsplan
Lü 187 - südlich Karinstraße -

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und
Bauordnungsamt



rheinruhr.stadtplaner
henning schmidt diplomingenieure

INHALTSVERZEICHNIS

1	**Geltungsbereich und Umfeld**	**1**
2	**Anlass und Ziele des Bebauungsplans**	**3**
3	**Übergeordnete Planungen**	**4**
4	**Bebauungsplanverfahren**	**4**
5	**Städtebauliches Konzept**	**5**
6	**Inhalte des Bebauungsplans**	**6**
	6.1 Art der baulichen Nutzung	*6*
	6.2 Maß der baulichen Nutzung	*6*
	6.3 Erschließung und ruhender Verkehr	*9*
	6.4 Nebenanlagen und Terrassen	*10*
	6.5 Ver- und Entsorgung	*11*
	6.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	*11*
	6.7 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	*11*
	6.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur- und Landschaft	*13*
	6.9 Solardachpflicht	*13*
	6.10 Gestalterische Festsetzungen	*13*
	6.11 Landesrechtliche Festsetzungen	*15*
7	**Umweltbelange**	**15**
	7.1 Umweltverträglichkeit der Erschließungsstraße	*15*
	7.2 Betrachtung der Umweltschutzgüter	*16*
8	**Leistungsfähigkeit des Straßennetzes**	**22**
9	**Verkehrslärm**	**23**
10	**Entwässerung**	**24**
11	**Energieeffizienz / Klimaschutz**	**25**
12	**Sonstige Belange**	**27**
13	**Städtebauliche Zahlenwerte**	**29**

1 Geltungsbereich und Umfeld

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes liegt im Stadtbezirk Lütgendortmund und umfasst die Sportplatzanlage „Im Rauhen Holz". Die Größe des Plangebiets beläuft sich auf ca. 1,1 ha.

Am nördlichen Rand des Plangebietes verläuft die Karinstraße. Im Osten grenzt der Geltungsbereich an das Vereinsheim und Wohnbebauung, im Süden an die Ostholzstraße. Im Westen wird das Plangebiet durch einen Wald begrenzt.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Flurstück 742, Flur 2, Gemarkung Lütgendortmund. Die für Gehwegüberfahrten der neuen Erschließungsstraßen erforderlichen Umbauflächen in der Karin- und Ostholzstraße (Teilbereiche der Flurstücke 983 und 1186) werden in den Geltungsbereich einbezogen.

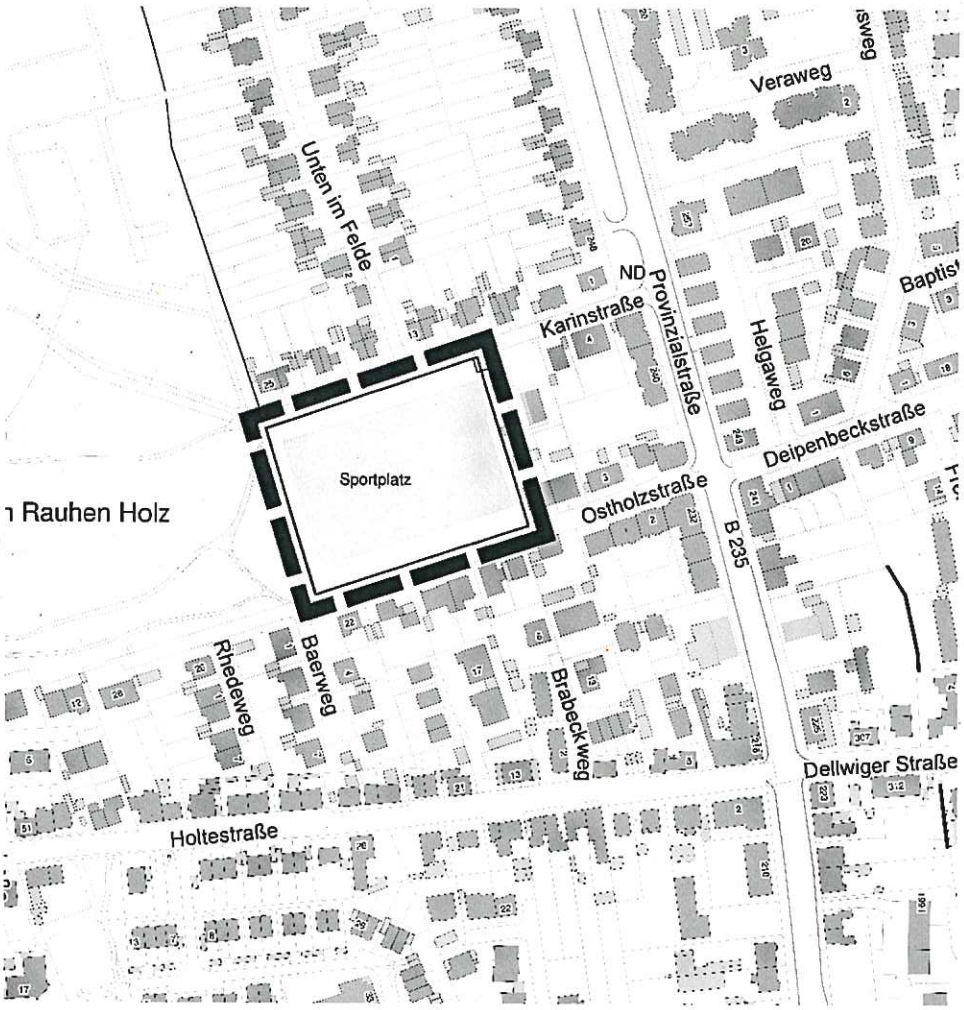


Abb.1: Räumlicher Geltungsbereich Bebauungsplan Lü 187 -südlich Karinstraße-

Umfeld

Der Sportplatz „Im Rauhen Holz" liegt seit Ende 2018 brach. Aktuell stellen sich der ehemalige Rasenplatz und die seitlichen Böschungen bzw. Naturtribünen als Wiesenflächen dar. Die Naturtribünen sind teils mit Gehölzen bewachsen.

Im nördlichen Plangebiet an der Karinstraße befindet sich in der Böschung ein alter Bunker, der zur Umsetzung der Planung komplett zurückgebaut werden soll. Die Oberkante des Gewölbeeingangs liegt ca. 2,0 m unterhalb der Geländeoberkante.

Unmittelbar westlich grenzt ein Waldstück mit hohen Buchen an das Plangebiet, welches zu einem Landschaftsschutzgebiet gehört und von der Bevölkerung als Naherholungsfläche genutzt wird.

Das östlich angrenzende Grundstück mit dem ehemaligen Vereinsheim befindet sich in städtischem Eigentum und soll für die Errichtung eines Kindergartens genutzt werden. Da hier bereits Baurecht nach § 34 BauGB besteht, wurde das Flurstück 604 nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen. Die Ruine des Vereinsheims ist ausgebrannt und abgängig.

Im Norden, Osten und Süden wird das Plangebiet von Wohnbebauung umgeben. Die Bestandsbebauung im Umfeld zeichnet sich im Wesentlichen durch eine kleinteilige Baustruktur mit vornehmlich 2-geschossigen Ein- und Mehrfamilienhäusern mit Satteldächern aus.

Infrastruktureinrichtungen sind in der näheren Umgebung vorhanden. Die nächsten Möglichkeiten zur Versorgung mit Waren des täglichen und mittelfristigen Bedarfs sind in ca. 1,2 km an der Provinzialstraße zwischen Uranusstraße und Lotharstraße (Nahversorgungszentrum Bövinghausen) sowie in 1,3 km an der Lütgendortmunder Straße (Stadtbezirkszentrum Lütgendortmund) zu erreichen (vgl. Junker + Kruse: Masterplan Einzelhandel. Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Dortmund. Dortmund, März 2013).

In einer Entfernung zwischen 1,0 und 1,5 km befinden sich die Holte-Grundschule und die Marienborn-Grundschule sowie die Heinrich-Böll-Gesamtschule und die Dellwigschule (Förderschule). Weitere schulische Einrichtungen befinden sich in ca. 2,0 bis 3,0 km Entfernung.

In einer Entfernung von 1,0 bis 1,5 km befinden sich sechs Tageseinrichtungen für Kinder, davon liegt eine nördlich in Bövinghausen und fünf südöstlich in Lütgendortmund. Dies sind die katholischen Kindergärten Herz-Jesu und Sankt Magdalena, die städtische Kindertageseinrichtungen Marienborn und Westermannstraße sowie der evangelische Kindergarten Spatzennest. Im Bereich des ehemaligen Vereinsheims ist direkt angrenzend eine Kita geplant.

Die geplanten 36 neuen Wohneinheiten lösen einen Spielflächenbedarf von gesamt (alle Kategorien) ca. 190 m² aus. In rd. 450 m Entfernung liegt die nördlich gelegene Spielfläche „Am Bönner". Diese ist z. Zt. noch naturbelassen, wird aber als B/C Spielfläche neugestaltet und befindet sich in einer für die Altersgruppen erreichbaren Distanz zum neuen Wohnquartier. Die südlich gelegene B/C Spielfläche Hardenackeweg (Grünanlage Holtestr.) ist aufgrund der Undurchlässigkeit des dazwischen liegenden Wohngebietes rd. 600 m entfernt und daher als eingeschränkt erreichbar zu betrachten.

Die in der Grünanlage weiter südlich angrenzende A/B Spielfläche (Grünanlage Harpener Heilweg) liegt rd. 800 m vom Plangebiet entfernt und ist somit für ältere Kinder gut erreichbar. Damit ist die Versorgung mit Spielflächen ausreichend.

Die Haltestelle „Dellwiger Straße“ liegt unmittelbar östlich des Plangebietes an der Provinzialstraße in fußläufiger Entfernung (ca. 250 m). Hier verkehren mehrere Buslinien (Linie 378/ 30-Min.-Takt, Linie 462/ 20-Min.-Takt, Bus E87 einmal täglich, Nachtexpresslinie NE9), auch mit Anschluss an den S-Bahnhof Lütgendortmund in rund 1,2 km Entfernung.

Das Plangebiet liegt etwa 1,3 km nördlich der Autobahn 40 und ist über die Provinzialstraße (Bundesstraße 235) an diese angebunden.

2 Anlass und Ziele des Bebauungsplans

Auf dem ehemaligen Sportplatz „Im Rauhen Holz“ soll ein Einfamilienhausgebiet entstehen. Die hier ehemals ansässige Sportgemeinschaft Lütgendortmund e.V. nutzt seit 2018 ausschließlich die Sportanlage an der Idastraße. Geplant sind 26 Doppelhaushälften und ein Reihenhaus im freifinanzierten Wohnungsbau sowie neun Mietreihenhäuser im geförderten Wohnungsbau.

Mit dem Kommunalen Wohnkonzept Dortmund 2021 liegt ein abgestimmter Orientierungsrahmen mit den Zielen und Aufgaben des zukünftigen wohnungspolitischen Handelns sowie Empfehlungen für ein wohnungspolitisches Arbeitsprogramm vor (siehe Ratsbeschluss 17.02.2022 Drucksache Nr.: 21690-21). Das primäre Ziel ist die „ausreichende und bezahlbare Wohnraumversorgung für alle“, wozu insbesondere die Erhöhung der Quote für den geförderten Wohnungsbau bei Neubaumaßnahmen beitragen soll. Weiterhin sind ausdrücklich Versorgungsaufgaben für Familien, Senior*innen, Menschen mit Behinderung und Haushalte mit Marktzugangsproblemen zu beachten.

Der Dortmunder Wohnungsmarkt ist aktuell als angespannt zu klassifizieren (siehe Dortmunder Wohnungsmarktbericht). In dieser Situation hat die planungsrechtliche Sicherung und Ausweitung von Wohnbauland zentrale Bedeutung, um die Neubautätigkeit zu befördern und das Wohnungsangebot zu vergrößern. Gestützt wird dieses Planungserfordernis auch durch das Wohnungsmarktgutachten des Landes über den quantitativen und qualitativen Wohnungsneubaubedarf in Nordrhein-Westfalen bis 2040 (GEWOS 2020) und die Aussagen des städtischen Wohnbauflächenmonitorings.

Ein vielfältiges Wohnungsangebot und ein qualitätvolles städtebauliches Erscheinungsbild sollen zur Attraktivitätssteigerung der Stadt beitragen. Konkrete Handlungsstrategien zur Baulandausweisung finden sich zusätzlich in den „Handlungsempfehlungen für die zukünftige Wohnbauflächenentwicklung“ und dem zugehörigen „Entwicklungsbericht zur zukünftigen Wohnbauflächenentwicklung in Dortmund“ (Ratsbeschluss 29.09.2016, Drucksache Nr.: 04710-16).

Im Stadtgebiet von Dortmund werden aktuell überwiegend Konversionsflächen für die Wohnbauentwicklung qualifiziert. Darüber hinaus werden die Potenziale der Innenentwicklung gerade auch in Lütgendortmund konsequent ausgeschöpft. Dazu gehören die bereits realisierten Neubaugebiete Kaubomstraße mit 35 Wohneinheiten, Volksgartenstraße mit 80 Wohneinheiten, südlich Volksgartenstraße mit 12 Wohneinheiten und Wandweg mit 22 Wohneinheiten. Kleinräumig und ortsteilbezogen stehen jedoch nicht immer ausreichende Flächenpotenziale zur Verfügung.

Derzeit gibt es keinen größeren Entwicklungsschwerpunkt im Stadtbezirk, der verfügbares Bauland für eine anhaltende Nachfrage nach Wohnraum bedienen kann. Mit 1,8 ha

Bauland in rechtskräftigen Bebauungsplänen (Stand 31.12.2019) verfügt Lütgendortmund über den mit Abstand niedrigsten Flächenanteil, verglichen mit den übrigen Außenstadtbezirken. Lediglich Huckarde hat ein ähnlich geringes Potenzial, was den Baulandmangel im Dortmunder Westen verdeutlicht. Innerhalb des Geltungsbereiches von rechtsverbindlichen Bebauungsplänen können in Lütgendortmund noch zwölf Einfamilienhäuser (EFH) gebaut werden. Fast alle anderen Außenstadtbezirke verfügen aktuell über deutlich mehr als 100 Bauplätze für EFH. Auch in der kurz- bis mittelfristigen Perspektive sind in Lütgendortmund durch die Schaffung von neuem Planungsrecht nur 168 EFH mobilisierbar, davon liegen 100 im Baugebiet Steinsweg.

Ansonsten wird aktuell im Stadtbezirk Lütgendortmund mit etwa 60.000 Einwohnern nur der Bebauungsplan Lü 141 - Auf den Toren - mit ca. 200 Wohneinheiten bearbeitet.

Tatsächlich kann die Stadt Dortmund die Nachfrage nach Baugrundstücken, insbesondere im Westen von Dortmund, derzeit nicht befriedigen.

3 Übergeordnete Planungen

Regionalplan

Der rechtsgültige Regionalplan Regierungsbezirk Arnsberg 2004, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund - westlicher Teil als auch der in Ausstellung befindliche Regionalplan Ruhr (Entwurfsfassung - Stand Januar 2023) stellen den Planbereich als „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)“ dar. Die Planungsziele entsprechen somit den Darstellungen.

Flächennutzungsplan

In dem seit 2004 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund ist das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Der Bebauungsplan kann demnach aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden.

Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des seit dem 06.11.2020 rechtskräftigen Landschaftsplanes der Stadt Dortmund. Direkt westlich an das Gebiet angrenzend befindet sich das Landschaftsschutzgebiet Nr. 19 „Bövinghausen“. Der angrenzende Wald "Im Rauhen Holz" ist darüber hinaus als Schutzwürdiges Biotop klassifiziert.

4 Bebauungsplanverfahren

Das Plangebiet liegt im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Ölbachtal“ von 1967, der hier eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ festsetzt.

Da die Planung auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes nicht umsetzbar ist, wird ein neuer Bebauungsplan aufgestellt, welcher den vorigen Bebauungsplan in diesem Bereich ersetzt und die Umsetzung des Vorhabens planungsrechtlich ermöglicht.

Die vorhandene Sportplatzfläche grenzt im Norden, Osten und Süden unmittelbar an Wohnbebauung und ist dem Innenbereich zuzuordnen. Aufgrund dieser Vorprägungen wird das Plangebiet als Innenentwicklungsfläche angesehen.

Die überbaubare Grundstücksfläche im Plangebiet von 3.613 qm unterschreitet die gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch -BauGB- höchstzulässige Grundfläche von 20.000 m² deutlich. Ferner wird durch den neuen Bebauungsplan auch kein Vorhaben begründet, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung -UVP- unterliegt. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Flora-Fauna-Habitat- und Vogelschutzgebieten. Damit sind alle Anwendungsvoraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren im Sinne des § 13a BauGB gegeben.

Bei diesem beschleunigten Verfahren bedarf es gem. § 13a BauGB keiner förmlichen Umweltprüfung und somit auch keiner Aufstellung eines Umweltberichts. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung kommt ebenfalls nicht zur Anwendung. Außerdem kann von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange abgesehen werden.

Gleichwohl wird im Verfahren ein Fachbeitrag zur Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange erarbeitet und geprüft, ob für die neue Erschließungsstraße eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden muss (siehe Kap. 7).

5 Städtebauliches Konzept

Im Plangebiet soll ein Wohnquartier mit rund 26 Doppelhaushälften sowie zehn Reihenhäusern in drei Gruppen entstehen.

Das Plangebiet wird von der Karinstraße aus mit einer Stichstraße erschlossen. In deren Verlängerung schließt mit Anschluss an die Ostholzstraße eine Privatstraße an.

Um einen attraktiven Straßenraum zu gestalten, werden die nördlichen und südlichen Gebäude direkt zur Karinstraße bzw. der Ostholzstraße hin orientiert. Bei den im westlichen Bereich geplanten Gebäuden, deren Grundstücke an den benachbarten Wald angrenzen, wurde der erforderliche Waldabstand zur geplanten Bebauung von rund 30,0 m berücksichtigt. Die Grundstücke weisen daher entsprechend tiefe Gartenbereiche auf.

Alle Gebäude im Plangebiet sind in Anlehnung an den umliegenden Bestand mit insgesamt 2 Vollgeschossen vorgesehen. Die Grundstücksgrößen werden zwischen ca. 150 und 400 m² betragen.

Jeder Doppelhaushälfte wird auf dem Privatgrundstück eine Garage bzw. Carport zugeordnet. In den Hausgruppen ist je Wohnung ein Carport oder Stellplatz verfügbar. Diese werden mit einem Abstand von 6,0 m zur Straße errichtet, sodass auch in der Zufahrt ein weiterer Pkw abgestellt werden kann.

Der Sportplatz wird heute entlang der Karinstraße und der Ostholzstraße von einer alleeartigen Baumkulisse eingefasst. Bis auf zwei Berg-Ahorne am südöstlichen und drei Erlen am südwestlichen Rand des Plangebietes müssen die Baumreihen für die geplanten Gebäude gefällt werden.

Die öffentliche Erschließungsstraße im Plangebiet soll als Mischverkehrsfläche ausgeführt werden. Entlang der neuen Straße sind insgesamt 8 Besucherstellplätze angeordnet. Die südliche Privatstraße, die ebenfalls als Mischverkehrsfläche ausgebaut werden soll, dient der Erschließung zweier Doppelhäuser ausschließlich über die Ostholzstraße sowie als Gebietszufahrt für Rettungsdienste. Der Durchfahrtsverkehr für PKWs wird mittels einer Abpollerung ausgeschlossen.

Am westlichen Rand des Plangebietes wird ein für die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers erforderliches, offenes Rückhaltebecken angelegt. In dieses Becken wird über offene Rasenmulden und Pflasterrinnen das Niederschlagswasser aus dem Neubaugebiet eingeleitet.

Die geplante Wohnnutzung fügt sich gut in die gewachsene Siedlungslage ein, die ebenfalls von kleinteiligen Baustrukturen geprägt wird.

6 Inhalte des Bebauungsplans

6.1 Art der baulichen Nutzung

Für das gesamte Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Allgemein zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Im Sinne der Zielsetzung der städtebaulichen Planung soll vornehmlich die Entwicklung eines Wohngebietes ermöglicht werden. Weitere Nutzungen, die die Wohnnutzung sinnvoll ergänzen, sollen aber nicht grundsätzlich ausgeschlossen sein. Im Sinne einer Angebotsplanung soll das Plangebiet gewisse wohnergänzende Nutzungen aufnehmen können, die auch der unmittelbaren Wohnnachbarschaft dienen.

Um unverhältnismäßige, zusätzliche Verkehre und die damit verbundenen Immissionen zu vermeiden und zur Gewährleistung der Nutzungsverträglichkeit mit dem bestehenden Wohnumfeld, ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig sind. Diese – eher großflächigen – Nutzungen würden zu unerwünschten Fremdverkehren mit den daraus resultierenden Belastungen für den gesamten Siedlungsbereich führen.

Durch eine Beschränkung der Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird im Plangebiet sichergestellt, dass eine übermäßige Verdichtung mit einer höheren Anzahl von Wohneinheiten ausgeschlossen wird. Letzteres würde zu einem höheren Platzbedarf für Parkplätze führen, wodurch sich das städtebauliche Konzept verändern würde. Für Einzelhäuser wird die zulässige Anzahl daher auf zwei Wohnungen je Einzelhaus beschränkt, innerhalb von Doppelhäusern auf eine Wohnung je Doppelhaushälfte. In Hausgruppen ist eine Wohnung je Trenngrundstück (Hausparzelle) zulässig.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Aufgrund von differenzierten Festsetzungen u.a. zu Bauweise und Gebäudehöhen, wird das Allgemeine Wohngebiet in drei Bereiche gegliedert (WA 1, WA 2, WA 3).

Grundflächenzahl

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 3 (Bereiche der geplanten Doppelhäuser) wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Eine GRZ von 0,4 entspricht dem Orientierungswert für Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO. Diese Ausnutzung wird üblicherweise bei Maßnahmen der Innenentwicklung angewandt und trägt den Zielen einer kosten- und flächensparenden Grundstücksentwicklung Rechnung.

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind gemäß der städtebaulichen Konzeption Reihenhausgruppen geplant. Dies bringt in der Regel für die Mittelgrundstücke eine höhere Grundstücksausnutzung mit sich. Bei dieser Gebäudetypologie kann die GRZ von 0,4 bezogen auf ein einzelnes Mittelhaus-Grundstück nicht eingehalten werden. Daher wird für das WA 2 eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Eine höhere Dichte in diesem geringfügigen Ausmaß ist städtebaulich vertretbar und nicht mit unverhältnismäßigen negativen Auswirkungen auf gesunde Wohnverhältnisse verbunden. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind ebenfalls nicht zu befürchten. Da lediglich in dem räumlich begrenzten Teilbereich mit geplanten Hausgruppen im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 eine höhere GRZ festgesetzt wird, entsteht im Plangebiet insgesamt noch eine aufgelockerte Bebauung.

Die Hausgruppen sind überwiegend als öffentlich geförderter Mietwohnungsbau geplant und leisten somit einen wichtigen Beitrag zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. Insbesondere Reihenhausgrundstücke sind aufgrund der geringeren Grundstücksgrößen gegenüber freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern regelmäßig deutlich kostengünstiger. Es ist ein wichtiges städtebauliches Ziel der Stadt Dortmund, die Quartiere möglichst gut zu durchmischen, so dass hier neben größeren Doppelhausgrundstücken auch kleinere Reihenhausgrundstücke vorgesehen sind.

Anzahl der Vollgeschosse

Für die geplanten Wohnnutzungen werden dem städtebaulichen Konzept folgend einheitlich maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Damit entspricht die geplante Bebauung auch dem bestehenden städtebaulichen Umfeld.

Geschoßflächenzahl

Entsprechend der Festsetzung von maximal 2 Vollgeschossen ist die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 BauNVO für das WA 1 und WA 3 auf 0,8 und für das WA 2 auf 1,0 festgesetzt. Die Festsetzung liegt unterhalb der Orientierungswerte für Obergrenzen der BauNVO. Mit dieser Festsetzung wird eine, dem städtebaulichen Zielkonzept einer maximal 2-geschossigen Bebauung entsprechende, angemessene Ausnutzung ermöglicht und eine städtebaulich verträgliche Dichte im Sinne der BauNVO sichergestellt.

Gebäudehöhen

Die Festsetzung der Geschossigkeit allein reicht nicht aus, um die Kubatur der Gebäude hinreichend zu bestimmen. Im Plangebiet werden daher auch Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe getroffen, um sowohl die Möglichkeit zu eröffnen, die städtebaulich wünschenswerten Gebäudetypologien zu erstellen als auch die Verträglichkeit der Bebauung mit den angrenzenden Siedlungsstrukturen zu gewährleisten.

Die Höhenfestsetzungen berücksichtigen für die Wohngebäude grundsätzlich eine Entwicklung von zwei Vollgeschossen und einem Nicht-Vollgeschoss in der Dachebene sowie die Entwicklung moderner und großzügiger Geschosshöhen von jeweils etwa 3,0 m Höhe. Gemäß der städtebaulichen Planung sind im Plangebiet Gebäudehöhen von 10,5 m bis 11m vorgesehen. Dies entspricht in etwa der östlich und südlich angrenzenden, zweigeschossigen Bestandsbebauung. Die geplanten Gebäude fügen sich somit in die vorherrschende Höhenstruktur der Umgebungsbebauung ein.

Die Gebäudehöhe wird als höchster Punkt der Dachkonstruktion definiert. Für die Höhenermittlung bedarf es eindeutiger und in der Örtlichkeit nachvollziehbarer Bemessungsgrundlagen. Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Gebäudehöhen beziehen sich je nach Grundstückslage auf die Höhe der fertig ausgebauten Karin- bzw. Ostholzstraße oder auf die neue Erschließungsachse (Planstraße). Die mittlere Bezugshöhe in Metern über NormalHöhenNull (m ü. NHN) ist über Interpolation der nächstgelegenen Bezugspunkte zu ermitteln. Die Bezugspunkte der Planstraße sind mittels der Gradiente in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Als oberer Bezugspunkt gilt der höchste Punkt der Dachkonstruktion.

Des Weiteren werden im Rahmen der Festsetzungen Überschreitungen der maximal zulässigen Gebäudehöhen durch übliche technische Dachaufbauten begrenzt, um unerwünschte visuelle Beeinträchtigung durch diese Anlagen zu vermeiden. Untergeordnete Bauteile (technisch notwendige Dachaufbauten wie Aufzugsschächte, Lüftungsanlagen, Solaranlagen, etc.) dürfen demnach die maximal zulässige Gebäudehöhe um maximal 2,0 m überschreiten, wenn diese um ihre Höhe vom Gebäuderand zurücktreten. So treten diese möglichen Aufbauten aus Sicht des Fußgängers nur untergeordnet in Erscheinung.

Die, mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ausführbaren, baulichen Entwicklungsmöglichkeiten folgen der städtebaulichen Zielsetzung und gewährleisten eine Integration der geplanten Baukörper in den Bestand sowie ein harmonisches Miteinander innerhalb der geplanten Neubausiedlung.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Damit werden für die Neubebauung Vorgaben für die Stellung der baulichen Anlagen gemäß dem städtebaulichen Konzept getroffen. Die Baugrenzen folgen dem Straßenverlauf der Erschließung mit einem Abstand von 3,0 m bzw. 2,0 m.

Damit wird sichergestellt, dass die Wohnbebauung in Form einer straßenbegleitenden Bebauung erfolgt und zu den angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen ausreichend Abstände zur Gestaltung von Vorgärten gewahrt bleiben.

Die festgesetzten Bautiefen von einheitlich 12,0 m für die Einfamilienhäuser stellen ein übliches Maß für die jeweiligen Bauformen dar und sichern einen hinreichend großen Spielraum für die geplante bauliche Ausnutzung.

Eine ergänzende textliche Festsetzung in § 3 ermöglicht im Sinne der Flexibilität eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Eingangsüberdachungen um maximal 1,3 m.

Ebenfalls wird ermöglicht, über die festgesetzten rückwärtigen Baugrenzen hinaus auch Terrassen und Terrassenüberdachungen anbauen zu können. Diese untergeordneten

Gebäudeteile dürfen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 die festgesetzten Baugrenzen rückwärtig um bis zu 2,0 m überschreiten.

Für das Allgemeine Wohngebiet WA 3 sind von dieser Festsetzung abweichende Regelungen zu treffen. Da die Erschließung der Wohngebäude entlang der Ostholzstraße von Süden erfolgt, wäre der ruhigere Wohngarten auf der straßenabgewandten Seite ausschließlich im Norden gelegen. Im Sinne einer attraktiven Grundstücksgestaltung sollen auf den Grundstücken Nord- und Südgärten angelegt werden können. Dem entsprechend setzt der Bebauungsplan fest, dass die Baugrenzen durch Terrassen und Terrassenüberdachungen um maximal 1,0 m überschritten werden. Dies gilt sowohl für die nördlichen als auch für die südlichen Baugrenzen.

Es soll die Möglichkeit bestehen, in der Regel 6 m lange Garagen zusätzlich durch einen 3 m langen Abstellraum zu ergänzen. Da die Garage bereits von der Straße einen Abstand von 6 m einhalten muss, ragt der Abstellraum 15 m tief in das Grundstück hinein. Im WA 1 nördlich der Wendeanlage wird dann die hintere Baugrenze um 1 m überschritten. Der Bebauungsplan setzt deshalb fest, dass das mit Signatur [a] gekennzeichnete Baufenster im WA 1 rückwärtig durch Garagen mit Abstellräumen um maximal 1,0 m überschritten werden darf.

Bauweise

Im Sinne der städtebaulichen Zielsetzung, setzt der Bebauungsplan für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 3 eine offene Bauweise in Form von Einzel- und Doppelhäusern und für das Allgemeine Wohngebiet WA 2 eine offene Bauweise in Form Hausgruppen fest. In Verbindung mit der Beschränkung der Anzahl an Wohneinheiten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB (s. Kap. 6.1) wird die Errichtung von Mehrfamilienhäusern im Plangebiet verhindert.

6.3 Erschließung und ruhender Verkehr

Das Neubaugebiet wird von der Karinstraße aus durch eine Stichstraße mit Wendeanlage erschlossen. In Richtung Süden schließt eine kurze private Stichstraße an die Ostholzstraße an. Die Privatstraße dient lediglich der Erschießung des westlich an die Privatstraße anschließenden Teilbereichs des WA 1 (2 Doppelhäuser). Sie ist am nördlichen Ende durch Poller abgesperrt, sodass eine Durchfahrt des Plangebietes nicht möglich ist. Das Plangebiet kann – mit einer Ausnahme für Rettungsdienste und Müllabfuhr - somit ausschließlich über die Karinstraße angefahren werden.

Die neue Erschließungsstraße wird inklusive der öffentlichen Besucherstellplätze und Pflanzbeete zur Straßenbegrünung als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Mischverkehrsfläche“ festgesetzt.

Gemäß der Erschließungsplanung werden in den Straßenraum Baumscheiben zur Gliederung und als verkehrsberuhigende Maßnahme integriert. Mittig im Plangebiet sowie im Norden an der Karinstraße werden insgesamt acht öffentliche Besucherstellplätze hergestellt. Dies entspricht einem Anteil von 20 % der geplanten Wohneinheiten. Ein Besucherstellplatz ist behindertengerecht mit einer Breite von 3,50 m geplant.

Der private Erschließungsstich zur Ostholzstraße wird als private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Mischverkehrsfläche“ festgesetzt.

Die für Gehwegüberfahrten erforderlichen Umbauflächen an der Einmündung der neuen Planstraßen in der Karin- und Ostholzstraße wurden in den Geltungsbereich einbezogen. Der Bebauungsplan setzt die hierfür erforderlichen Flächen als öffentliche Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB fest.

Der private Bedarf an Kfz-Stellplätzen ist im Hinblick auf die begrenzte Aufnahmefähigkeit öffentlicher Straßenräume grundsätzlich auf den privaten Grundstücken selbst zu decken. Garagen, Carports und Stellplätze sollen dabei nicht wahllos und damit ungeordnet auf den Grundstücken verteilt werden.

Insbesondere bei einer Eigenheimbebauung sollen die rückwärtigen Grundstücksteile von Stellplätzen, Garagen und Carports freigehalten werden. Lange Zufahrten können die Wohnruhe beeinträchtigen und sind oftmals mit unnötigen Flächenversiegelungen verbunden. Ein hausnaher Standort an der seitlichen Grundstücksgrenze wird zum Parken favorisiert. Auch die für das straßenseitige Erscheinungsbild der Baugebiete wichtigen Vorgartenbereiche stehen nur bedingt zur Verfügung, da sie möglichst einen Beitrag zur Straßenbegrünung leisten und daher möglichst nicht überbaut bzw. versiegelt werden sollen. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass Stellplätze, Garagen und Carports im Plangebiet im Sinne der gewünschten Gestaltqualität der Freiflächen auf Grundlage der städtebaulichen Konzeption nur innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der zeichnerisch gesondert dafür festgesetzten Flächen mit den Zweckbestimmungen „St/Ga/Ca“ zulässig sind.

Garagen und Carport sind 6 m von der Straßenkante zurückgesetzt herzustellen, um vor dem Stellplatz auch ein Auto abstellen zu können.

6.4 Nebenanlagen und Terrassen

Innerhalb von Vorgärten sind Nebenanlagen mit Ausnahme von Anlagen zur Unterbringung von Müllbehältern und Fahrradbügeln unzulässig. Es wird sichergestellt, dass die Vorgartenflächen dauerhaft frei von Überbauungen durch Gartenhäuser oder Geräteschuppen etc. bleiben und somit für eine gärtnerische Gestaltung zur Verfügung stehen.

Als Vorgärten gelten die Grundstücksflächen zwischen der Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie), von der eine Erschließung erfolgt, und der im Bebauungsplan für das jeweilige Grundstück festgesetzte Baugrenze und ihre Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen.

Für das Allgemeine Wohngebiet WA 3 sind von dieser Festsetzung abweichende Regelungen zu treffen. Die Erschließung der Wohngebäude entlang der Ostholzstraße erfolgt von Süden. Dementsprechend sind die rückwärtigen Gartenflächen nach Norden ausgerichtet. Um auch auf der sonnigen Südseite einen attraktiven Sitzplatz einrichten zu können, dürfen in den Vorgärten auch Terrassen angelegt werden. Dem entsprechend setzt der Bebauungsplan fest, dass in Vorgärten des WA 3 Nebenanlagen unzulässig sind, mit Ausnahme von Terrassen und von Anlagen zur Unterbringung von Müllbehältern. Die Terrasse darf maximal 15 qm groß sein, damit noch ausreichend Flächen für eine Begrünung zur Verfügung stehen. Die Terrassen dürfen nicht als PKW-Stellplatz zweckentfremdet werden.

In dem an die Fläche für Abwasserbeseitigung angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die rückwärtigen Gartenflächen liegen hier innerhalb des Sicherheitsabstands von min-

destens 30,0 m zwischen zulässiger Bebauung und dem vorhandenen Waldrand. Der Sicherheitsabstand soll Schäden durch umstürzende Bäume vorbeugen.

6.5 Ver- und Entsorgung

Im westlichen Randbereich des Plangebietes ist zur Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser aus dem Plangebiet ein öffentliches, offenes Becken vorgesehen, welches mittels einer Pflasterrinne in etwa auf der Höhe des nach Osten abzweigenden Erschließungsstiches an die neue Erschließungsstraße angeschlossen wird.

Zwischen dem geplanten Regenrückhaltebecken und der westlichen Plangebietsgrenze verläuft auf dem Privatgrundstück ein öffentlicher Bestandskanal, der sowohl an die Kanalisation in der Karinstraße im Norden als auch in der Ostholzstraße im Süden anschließt. Der Kanal soll erhalten bleiben und oberhalb des Kanals soll ein Unterhaltungsweg aus Schotterrasen für das Regenrückhaltebecken angelegt werden. Erforderlich ist hierfür eine Trasse von 3,0 m Breite.

Die Flächen für das Becken, die Anschlusstrasse und den Unterhaltungsweg, die zukünftig allesamt in das öffentliche Eigentum übergehen, werden im Bebauungsplan als Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung Wasser festgesetzt.

Im Plangebiet sind Versorgungsleitungen grundsätzlich unterirdisch auszuführen. Oberirdische Leitungen würden die Gestaltqualität des Straßenraumes beeinträchtigen.

6.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im Plangebiet wird das Niederschlagswasser von den einzelnen Grundstücken über offene Pflasterrinnen von den privaten Grundstücken auf die öffentliche Mischverkehrsfläche oder direkt in das Retentionsbecken abgeleitet. Zwischen den Wohngebieten WA 1 und WA 3 verläuft die erforderliche Pflasterrinne über mehrere Privatgrundstücke. Der Bebauungsplan setzt deshalb – im Sinne einer gesicherten Erschließung – für den entsprechenden Bereich ein Leitungsrecht zugunsten der Anlieger fest.

Das Plangebiet soll für Fußgänger aus Norden und Süden zugänglich und durchquerbar sein. Um dies zu gewährleisten, setzt der Bebauungsplan für die Planstraße B ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit fest. Des Weiteren wird für die Planstraße B zur Herstellung von notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

6.7 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Dachbegrünung

Um die stadtklimatischen, entwässerungstechnischen und ökologischen Auswirkungen einer baulichen Inanspruchnahme des Plangebietes ggf. zu minimieren, trifft der Bebauungsplan eine textliche Festsetzung zur extensiven Begrünung von Flachdächern der Hauptbaukörper sowie der Garagen und Carports.

Die Teilverdunstung auf den dachbegrünten Flächen bewirkt Kühlungseffekte der Umgebungsluft im Sommer, was sich im bebauten Umfeld positiv auf das Mikroklima auswirken kann. Ebenso reduzieren Gründächer die Wärmeabstrahlung im Sommer, was die

Aufheizung in bebauten und versiegelten Bereichen wirksam mindert. In heißen, wie auch in kühlen Jahreszeiten leisten Gründächer einen zusätzlichen Dämmeffekt, was sich kostenreduzierend auf Energieaufwendungen zum Heizen oder Kühlen auswirkt. Mit Gründächern kann in Teilen den Aspekten der Klimaanpassung Rechnung getragen werden.

Gründächer leisten gleichzeitig einen Beitrag zur Rückhaltung bzw. Abflussverlangsamung des anfallenden Niederschlagswassers, was der Entlastung des Kanalnetzes zugutekommt. Dadurch dämpfen sie die Auswirkungen von Überflutungsgefahren bei sehr starkem Regen.

Gründächer ermöglichen die Pflanzung von Blühstauden. Damit steigern sie das Nahrungsangebot für Insekten- und Vogelarten und können den funktionalen Verlust an Freiraum abmildern.

Über die mikroklimatischen Vorteile hinaus, entwickeln begrünte Dachflächen eine optische Wohlfahrtswirkung für den Menschen, was im Gebiet vor allem für die Garagen zutrifft.

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

Demgegenüber rechtfertigt die Dachbegrünung gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt Dortmund derzeit eine Halbierung der Abwassergebühr. Kostenreduzierend sind ebenso die Aspekte des Bautenschutzes (Schutzfunktion für den Dachaufbau und Langlebigkeit der Dachabdeckung) zu bewerten.

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

Neuanpflanzung von Bäumen

Zur Begrünung der öffentlichen Erschließungsstraße ist die Mischverkehrsfläche mit insgesamt vier standortgerechten Laubbäumen als Hochstamm zu bepflanzen (Stammumfang mindestens 18-20 Zentimeter gemessen in einem Meter Höhe). Pro Baum ist ein durchwurzelbarer Raum von mind. 12 m³ mit Substrat gem. der Festlegungen der FLL (Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V.) herzustellen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

Um Stammschäden zu vermeiden, sind die Pflanzflächen mit einem Hochbord einzufassen. Je Baum ist eine offene Bodenfläche mit einer Mindestgröße von 8 m² mit bodenbedeckender Vegetation aus standortgerechten Stauden oder Gehölzen oder mit Einsaat von Gräsern und Kräutern flächig und dauerhaft zu begrünen.

Erhalt von Bäumen

Am südöstlichen Plangebietsrand befinden sich zwei erhaltenswerte Berg-Ahorne und am südwestlichen Plangebietsrand drei Erlen, deren Erhalt ebenfalls festgesetzt wird.

Die zu erhaltenen Bäume sind fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust artgleich und fachgerecht zu ersetzen.

6.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur- und Landschaft

Reduzierung des Versiegelungsgrades

Die Vorgaben für die versickerungswirksame Flächenbefestigung tragen dazu bei, die öffentliche Kanalisation (Reduzierung des Niederschlagswasserabflusses) zu entlasten und das Wasser nicht dem natürlichen Kreislauf zu entziehen. Somit dienen diese Maßnahmen der Grundwasseranreicherung. Die Festsetzung unterstützt demnach die Vorgaben von § 44 Landeswassergesetz NW, wonach anfallendes Oberflächenwasser in erster Linie auf den Baugrundstücken selbst abzuleiten ist. Zudem wirken sich die Maßnahmen mikroklimatisch positiv aus – der Grad der Versiegelung kann minimiert und über die wassergängigen Fugen kann eine Teilverdunstung einsetzen. Die Maßnahmen dienen somit zur Minderung von Umweltnachteilen. Wasserdurchlässige Pflastersteine ohne Fugen sind daher ausgeschlossen, da sie Gefahr laufen sich mit Staub zuzusetzen und dadurch ihre wesentliche Funktion auf Dauer zu verlieren.

6.9 Solardachpflicht

Um die durch den Rat der Stadt Dortmund beschlossenen Klimaschutzziele zu erreichen, sind Dächer von Gebäuden, die neu errichtet werden, grundsätzlich mit Photovoltaik auszustatten. Aufgrund der aktuellen Rahmenbedingungen ist dies für alle Bauenden zumutbar bzw. verhältnismäßig.

Flachdächer mit einer Neigung von 0 – 15 Grad müssen deshalb mit Photovoltaik ausgerüstet werden, deren Größe der Module 40 % der Bruttodachfläche entspricht. Die Module sind bei Flachdächern so anzuordnen, dass gleichzeitig eine Dachbegrünung möglich ist. Die Prozentanteile sind so bemessen, dass bei Flachdächern ausreichend Platz z.B. für seitliche Sicherheitsabstände und Wartungswege zwischen den Modulreihen bleibt.

6.10 Gestalterische Festsetzungen

Wesentliche städtebauliche Gestaltungselemente sind bereits durch die oben dargelegten Festsetzungen zur Geschossigkeit, zur maximalen Gebäudehöhe und zu den überbaubaren Flächen bestimmt. Darüber hinaus werden gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW weitere gestalterische Regelungen getroffen. Im Interesse eines attraktiven städtebaulichen und architektonischen Gesamtbildes des Plangebietes und im Hinblick auf ein harmonisches Einfügen in die Umgebung sind Ordnungsprinzipien in gestalterischer Sicht einzuhalten, ohne die individuelle Gestaltungsfreiheit des Einzelnen übermäßig einzuschränken.

Dachform

Mit der Vorgabe, dass alle Gebäude im Plangebiet mit Flachdächern zu errichten sind, schafft der Bebauungsplan einen eindeutigen Gestaltungsrahmen für eine einheitliche städtebauliche und hochbauliche Gestaltung der neuen Wohnbebauung. Die Festsetzung unterstützt einen einheitlichen Gestaltungskanon und stellt zugleich sicher, dass die Festsetzungen der klimatisch wirksamen Dachbegrünungen nicht dem Umsetzungswillen der Bauherren unterliegen, sondern zwingend umgesetzt werden.

Einfriedungen

Einfriedungen im städtischen Raum weisen ein zunehmend heterogenes Erscheinungsbild hinsichtlich Materials, Farbe, Höhe, Massivität und anderen Faktoren auf. Je stärker sich Heterogenität freisetzen darf, desto unruhiger bis störender wirken diese Faktoren auf das Stadtbild. Da die Art der Einfriedung somit entscheidenden Einfluss auf das Straßenbild hat und den Charakter einer Siedlung maßgeblich mitbestimmt, soll im Baugebiet ein Maß an Einheitlichkeit und Zurückhaltung entlang öffentlicher Flächen (hier: öffentliche Straße) sichergestellt werden. Sollen Einfriedungen der Gärten zum öffentlichen Straßenraum erfolgen, sind zur einheitlichen und wirksamen Durchgrünung des Straßenraumes diese nur als Hecken mit einer maximalen Höhe von 2,0 m, in Vorgärten von maximal 1,0 m zulässig. Die Hecken sind Bodengebunden herzurichten, feste Einfassungen wie in Hangsteine, Pflanzringe/-steine, Tröge oder dergleichen sind unzulässig.

Zäune dürfen innenliegend, von der öffentlichen Fläche nicht sichtbar, hergestellt werden. Der Zaun darf sich also nicht direkt auf der Grundstückgrenze befinden und muss ein Stück von der öffentlichen Fläche zurückstehen. Die Hecke muss zwischen öffentlicher Fläche und Zaun stehen. Dabei darf die Höhe des Zauns die Hecke nicht überschreiten.

Mit den Festsetzungen wird eine optisch ansprechende Grüngestaltung im Plangebiet gesichert; die gewünschte Offenheit und Einsehbarkeit der Grundstücke im Vorgartenbereich wird gewährleistet. Gleichzeitig wird dem Wunsch nach Abgrenzung der Grundstücke zum öffentlichen Raum unter Sicherheitsaspekten hinreichend Rechnung getragen.

Zu einer adäquaten Nutzung der Wohngärten gehört auch die Errichtung von Terrassen. Trennwände auf der gemeinsamen Grenze von Baueinheiten dienen dem Sichtschutz. Um für den städtebaulichen Gesamteindruck verträgliche Lösungen sicherzustellen und um eine unmäßige Verschattung des Nachbargrundstücks zu vermeiden, wird für Trennwände zwischen den Terrassen eine Höhenbegrenzung auf 2,0 m und eine Begrenzung der Tiefe auf 4,0 m ab der Hauswand festgesetzt.

Vorgartenbegrünung

Begriffsbestimmung Vorgarten

Vorgarten im Sinne dieser Satzung ist die Grundstücksfläche zwischen der Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie), von der eine Erschließung erfolgt, und der im Bebauungsplan für das jeweilige Grundstück festgesetzte Baugrenze und ihre Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen. Innerhalb der festgesetzten Reinen Wohngebiete sind Vorgärten vollflächig mit Vegetation zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die flächige Gestaltung der Vorgärten mit Materialien wie z. B. Schotter und Kies ist unzulässig.

Die Vorgartengestaltung hat maßgeblichen Einfluss auf das Straßenbild und den Charakter einer Wohnsiedlung. Mit den grünen, bepflanzten Vorgärten soll die Wahrnehmung entlang der öffentlichen Straße möglichst einheitlich erscheinen. Deshalb sind die Vorgärten vollflächig gärtnerisch zu gestalten.

Von der Vorgabe zur Vorgartenbegrünung ausgenommen sind die notwendige Erschließung des Grundstücks (Zufahrten/erforderliche Stellplätze, Zuwegungen zu Eingängen), Standplätze für Müllbehälter, Fahrradbügel sowie im Allgemeinen Wohngebiet WA 3

gemäß textlicher Festsetzung § 5 zulässige Terrassen. Im Hinblick auf eine sparsame Versiegelung der Vorgärten sollen nach Möglichkeit die Zufahrten eine maximale Breite von 3 m und die Zuwegungen eine maximale Breite von 2 m möglichst noch unterschreiten.

Müllbehälter

Im Sinne einer attraktiven Vorgartengestaltung ist ebenfalls festgesetzt, dass Standplätze für Abfallbehälter dauerhaft an drei Seiten mit Hecken zu begrünen sind.

6.11 Landesrechtliche Festsetzungen

Die Abwasserbeseitigung im Plangebiet erfolgt im Trennverfahren. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser von öffentlichen und privaten Flächen ist in das Regenrückhaltebecken einzuleiten.

Die Zuleitung des Niederschlagswassers hat über offene Rinnen von den privaten Grundstücken auf die öffentliche Mischverkehrsfläche oder direkt in das Retentionsbecken zu erfolgen.

Bei dem Niederschlagswasser der begrünten Dachflächen handelt es sich ausschließlich um Notüberläufe.

Von dieser Festsetzung ausgenommen sind über die Karinstraße erschlossene Grundstücke in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sowie die vorderen befestigten Flächen (Dachfläche Haus und Zufahrt/Stellplatz) aller Grundstücke in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 3. Das hier anfallende Niederschlagswasser ist über private Regenwasser-Rückhaltesysteme an die vorhandene öffentliche Mischwasservorflut innerhalb der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen einzuleiten.

Nähere Aussagen zur Entwässerung sind dem Kapitel 10 zu entnehmen.

7 Umweltbelange

7.1 Umweltverträglichkeit der Erschließungsstraße

Zur Erschließung des Plangebietes wird eine neue Straße hergestellt, die im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt wird. Dadurch wird ein Vorhaben im Sinne der Nr. 5 der Anlage 1 des UVPG NW begründet (Bau einer sonstigen Straße nach Landesrecht). Im Rahmen einer Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls wurde daher ermittelt, ob der geplante Straßenneubau der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegt, wodurch eine Anwendung des angestrebten beschleunigten Bebauungsplanverfahrens auszuschließen wäre. Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls wird dabei anhand des Kriterienkataloges der Anlage 2 zum UVPG NRW durchgeführt und dient in erster Linie der Darstellung und Beurteilung der umweltrelevanten Auswirkungen des Vorhabens auf die zu betrachtenden Schutzgüter.

Die Bewertung der geplanten Straßenbaumaßnahme hat ergeben, dass vorhabenbedingt keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Das Vorhaben bedarf somit keiner Umweltverträglichkeitsprüfung nach den Vorschriften des UVPG

NRW. Nähere Aussagen sind dem Fachbeitrag zu entnehmen (siehe Bebauungsplan Lü 187 - südlich Karinstraße - in Dortmund, Einzelfallprüfung nach den §§ 5 ff UVPG bzw. § 1 UVPG NRW (Screening) - Erläuterungsbericht -, Normann Landschaftsarchitekten, Düsseldorf, 27.10.2021).

7.2 Betrachtung der Umweltschutzgüter

Eine ausführliche Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange wurde durch das Büro Normann Landschaftsarchitekten durchgeführt. Es erfolgte eine Bestandsaufnahme und Bewertung der planungsrelevanten Schutzgüter. Des Weiteren wurde eine Einschätzung der Auswirkungen durch das Vorhaben vorgenommen. (Bebauungsplan Lü 187 – südlich Karinstraße – in Dortmund, Ermittlung/Darstellung der Umweltauswirkungen -Erläuterungsbericht-, Normann Landschaftsarchitekten, Düsseldorf, 27.10.2021).

Umweltrelevante Planungsrestriktionen

Weder das Plangebiet noch dessen Umfeld sind Bestandteil eines nach FFH-Richtlinie und/oder nach EG-Vogelschutz-Richtlinie gemeldeten NATURA 2000-Gebietes.

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes der Stadt Dortmund. Westlich grenzt jedoch unmittelbar das Landschaftsschutzgebiet L-19 „Bövinghausen“ an das Plangebiet an. Geschützte Landschaftsbestandteile im Sinne des § 29 BNatSchG sind im Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes nicht vorhanden. Laut Biotopkataster des LANUV NRW liegt das Vorhaben außerhalb von ausgewiesenen Biotopkatasterflächen und Biotopverbundflächen. Im Plangebiet und unmittelbar angrenzend existieren keine nach § 41 Absatz 1 Landesnaturschutzgesetz NRW geschützten Alleen. Im Plangebiet selbst ist kein „Wald“ im Sinne des Bundeswald- resp. Landesforstgesetzes NRW vorhanden. Im Westen grenzt jedoch Wald unmittelbar an das Plangebiet an, der Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes L-19 „Bövinghausen“ ist. Im Plangebiet befinden sich keine Heilquellenschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete und Wasserschutzzonen. Im Plangebiet befinden sich ferner keine Oberflächengewässer. Der Betrachtungsraum gehört nicht zu einem Gebiet mit „signifikantem Hochwasserrisiko (Risikogebiet)”. Im Plangebiet liegen nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Altstandorte und Altablagerungen. Das Plangebiet liegt außerhalb der zu berücksichtigenden Achtungsabstände bzw. der angemessenen Sicherheitsabstände von Betriebsbereichen nach der 12. BImSchV (Störfallbetriebe).

Schutzgut Mensch

Die schalltechnischen Untersuchungen des Ingenieurbüros ITAB von 16.07.2021 und 18.09.2023 zum Verkehrslärm haben ergeben, dass im Bereich des Bebauungsplans entlang der Karinstraße geringe Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (WA) um wenige dB(A) im Tages- und Nachtzeitraum vorliegen. Die Orientierungswerte nach DIN 18005 für Mischgebiete (MI) als Maßstab für ein ‚gesundes Wohnen‘ werden allerdings eingehalten und auch die Grenzwerte nach 16. BImSchV “Verkehrslärmschutzverordnung” werden nicht überschritten. Auf den ruhigeren, von der Karinstraße abgewandten Gartenseiten werden die Orientierungswerte nach DIN 18005 für WA eingehalten. Es ist nicht erforderlich, Festsetzungen zum Schallschutz gegen Verkehrslärm vorzunehmen.

Durch den zusätzlichen Verkehr, der durch die evtl. geplante Bebauung und den neben dem ehem. Sportplatz geplanten Kindergarten verursacht wird, erhöhen sich die Schallimmissionen an der Karin- und der Ostholzstraße um bis zu 1,6 dB(A) im Tages- und 1,5 dB(A) im Nachtzeitraum, wobei die Grenzwerte der 16. BImSchV um mindestens 2,8 dB(A) tags und 2,9 dB(A) nachts unterschritten werden.

Im Kreuzungsbereich Karinstraße/Provinzialstraße liegt schon heute eine Überschreitung der Grenzwerte der 16. BImSchV vor. Die Erhöhung durch den Zusatzverkehr von ≤ 1,0 dB(A) im Tages- und im Nachtzeitraum ist subjektiv nicht wahrnehmbar. Die Grenzwerte zur Beurteilung der Zumutbarkeit bzw. der Gesundheitsgefährdung von tagsüber 70 dB(A) und nachts 60 dB(A) werden nicht überschritten. Durch das geplante Vorhaben sind keine (gesundheitsbeeinträchtigenden) Geruchsbelästigungen zu erwarten.

Das Vorhabengebiet besitzt keine regionale Erholungseignung.

Eine erhebliche Beeinträchtigung für das Schutzgut „Mensch" ist somit insgesamt nicht gegeben.

Schutzgüter Boden und Fläche

Die Böden im Plangebiet besitzen aufgrund der jahrzehntelangen Nutzung als Sportplatz lediglich geringe bzw. untergeordnete Bodenfunktionen (Filter-/Puffer-/Regelungsfunktion).

Laut GeoPortal.NRW wird das Plangebiet (ehemaliger Sportplatz) als "weniger schutzwürdig" beschrieben (siehe auch Baugrunduntersuchung mit Gründungsempfehlung für die Errichtung einer Wohnbebauung an der Karinstraße / Ostholzstraße in Dortmund, KIB UNNA GMBH, Unna, 09.03.2021).

Aufgrund der Vornutzung und der relativ geringen Größe des Plangebiets wird die Umwelterheblichkeit der städtebaulichen Neuordnung (Innenentwicklung) bei ordnungsgemäßer Umsetzung des Vorhabens insgesamt als gering eingestuft.

Das Schutzgut Fläche ist nicht als Teil des Schutzguts Boden, sondern in eigenständiger Weise zu berücksichtigen. Für den Flächenverbrauch (Indikator „Siedlungs- und Verkehrsfläche") als eine wichtige Größe der Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung liegt mit einer Reduzierung der Flächenneuinanspruchnahme auf max. 30 ha/Tag bis 2030 eine klar definierte Zielgröße vor (siehe „Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie – Weiterentwicklung 2021" der Bundesregierung / März 2021).

Unter dem Schutzgut Fläche ist daher in erster Linie der Aspekt des flächensparenden Bauens zu verstehen. Mit einer Grundflächenzahl von 0,4 wird dem Orientierungswert für Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO entsprochen, um eine hohe Dichte zu erreichen. Für ein Baufeld wird der Orientierungswert aus städtebaulichen Gründen überschritten. Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine innerstädtische Innenentwicklung, bei der eine bereits als Sportplatz genutzte Fläche umgenutzt wird. Das Vorhaben steht daher insgesamt im Einklang mit der o.g. Nachhaltigkeitsstrategie.

Flächenbilanz:

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind gemäß der städtebaulichen Konzeption Reihenhausgruppen geplant. Dies bringt in der Regel für die Mittelgrundstücke eine höhere

Grundstücksausnutzung mit sich. Daher wird für diesen begrenzten Bereich eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 festgesetzt.

Eine höhere Dichte in diesem geringfügigen Ausmaß ist städtebaulich vertretbar und nicht mit Auswirkungen auf gesunde Wohnverhältnisse verbunden. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind aufgrund der Kleinräumigkeit und der grundsätzlichen Umwandlung zu Wohnbebauung ebenfalls nicht zu befürchten. Da lediglich in dem räumlich begrenzten Teilbereich mit geplanten Hausgruppen im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 eine höhere GRZ festgesetzt wird, entsteht im Plangebiet insgesamt noch eine aufgelockerte Bebauung (Siehe auch Kapitel 6).

Schutzgut Wasser (Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung)

Das Abwasser wird in einem Schmutzwasserkanal gesammelt. Das Niederschlagswasser wird davon getrennt in oberirdischen Rinnen geführt. Um die Einleitungsmengen ins umliegende öffentliche Mischwassersystem zu begrenzen und eine natürlichere Versickerung zu ermöglichen, ist eine Regenwasserrückhaltung erforderlich. Diese wird in Form eines offenen Regenwasserrückhaltebeckens mit Drosselbauwerk am westlichen Rand des Plangebietes umgesetzt. Der Bebauungsplan setzt hier eine entsprechende Fläche für die Abwasserbeseitigung fest. Das Niederschlagswasser wird über offene Rasenmulden oder Pflasterrinnen von den privaten Grundstücken auf die öffentliche Mischverkehrsfläche oder direkt in das Retentionsbecken abgeleitet.

Die Grundstücksflächen/Gebäude an der Karinstraße und der Ostholzstraße können aufgrund der Topografie teilweise nicht an die geplante Rückhaltung angeschlossen werden. Diese werden über separate private Regenwasserrückhaltungen an die vorhandene öffentliche Mischwasservorflut angeschlossen.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser kann in die vorhandene Mischkanalisation eingeleitet werden.

(Siehe auch Kapitel 10)

Schutzgut Pflanzen

Die Fläche wird charakterisiert durch die offene, durch aktuell ausbleibende Pflege ruderalisierte Rasenfläche. Gesäumt wird die Fläche durch Gehölze, die teilweise auf Wällen stocken. Einzelne Ahornbäume prägen ebenfalls den Freiraum.

Das Plangebiet liegt als Grünfläche innerhalb mit Wohnbebauung versiegelter Stadtfläche und bildet eine „grüne Insel". Durch die fehlende Nutzung fällt der ehemalige Sportplatz zunehmend brach.

Der Baumbestand im Plangebiet befindet sich maßgeblich entlang der nördlichen (Karinstraße) und südlichen (Ostholzstraße) Grundstückgrenze in Form zweier Baumreihen. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um Birken, Ahorne und Erlen.

Im Laufe des Verfahrens wurde untersucht, welche Bäume erhalten werden können.

Es wurden die langfristigen Erhaltungsmöglichkeiten von drei Berg-Ahornen untersucht und hierfür eine Baumgutachterliche Stellungnahme erarbeitet (Bebauungsplan Lü 187 – südlich Karinstraße, Baumgutachterliche Stellungnahme für drei Berg-Ahorne (Acer pseudoplatanus) / NORMANN, Düsseldorf, 04.03.2021). Da im Norden ein Untergrund-

bunker rückgebaut werden soll, kann ein dort befindlicher großer Ahorn aufgrund erheblicher entstehender Eingriffe in dessen Wurzelraum nicht erhalten bleiben,

Um den Erhalt zweier südöstlich befindlichen Berg-Ahorne zu gewährleisten, wurden die geplanten Baukörper entlang der Ostholzstraße entsprechend nach Westen verschoben und die Bäume im B-Plan festgesetzt. Zum Schutz der Bäume ist ergänzend festgesetzt, dass in deren direkter Nachbarschaft ausschließlich der Errichtung eines Stellplatzes oder Carports, aber keine Garage zulässig ist.

Um Schädigungen im Wurzelbereich zu minimieren, wird die Errichtung eines Wurzelschutzvorhangs vor Baubeginn dringend empfohlen. Der Baumschutz auf den Baustellen vor und während der Baumaßnahme ist dringend zu befolgen. Um den Schutz der Bäume zu gewähren, ist ebenfalls eine dendrologische Baubegleitung während der gesamten Baumaßnahme im städtebaulichen Vertrag geregelt. An beiden Bäume sollten einfache baumpflegerische Maßnahmen durchgeführt werden, um die Verkehrssicherheit wieder vollständig zu gewährleisten.

Baumbilanz

Von den insgesamt 41 Bäumen im Plangebiet (davon ein Laubbaum abgestorben und bereits gefällt) sind maximal 35 Bäume von der Planung betroffen und müssen gefällt werden. Hinzu kommen drei Bäume im Nordosten, die zwar außerhalb des Plangebietes stehen (Grundstück ehem. Vereinsheim), aber aufgrund ihrer unmittelbaren Nähe zur Neubebauung nicht erhalten werden können.

Somit sind maximal 38 Bäume (davon zwei Nadelbäume) von der Planung betroffen.

Da Nadelbäume nach § 3 Absatz 3 Baumschutzsatzung Dortmund „nicht geschützt" sind, sind lediglich 36 Laubbäume im Sinne des § 3 Absatz 1 und 2 zu werten und zu bilanzieren. Vorausgesetzt bei den fünf Bäumen mit den Nr. 1 – 3, 37 und 38 (Stammumfang: 31cm) handelt es sich um „ausgleichspflichtige" Ersatzpflanzungen im Sinne von § 3 Absatz 2 Baumschutzsatzung Dortmund.

Ggf. können – wie oben beschrieben - noch vier Laubbäume (Baum-Nr. 2, 36-38), die im B-Plan nicht als „Erhalt" festgesetzt sind, noch erhalten werden.

Es müssen nach § 9 Baumschutzsatzung der Stadt Dortmund für die maximal 36 Baumverluste insgesamt 61 Ersatzpflanzungen (StU mind. 20/25cm) nachgewiesen werden. Nach der Baumschutzsatzung der Stadt Dortmund hat der Eigentümer des Grundstückes auf seine Kosten für jeden entfernten geschützten Baum eine Ersatzpflanzung vorrangig auf demselben Grundstück oder auch auf einem anderen Grundstück im Geltungsbereich der Baumschutzsatzung vorzunehmen und diese zu erhalten. Ist eine Ersatzpflanzung nicht möglich, so ist eine Ausgleichszahlung zu leisten. Entsprechende Regelungen werden im vorliegenden Fall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens getroffen.

Schutzgut Tiere

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt (Bebauungsplan Lü 187 – südlich Karinstraße, Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASP Stufe I) / NORMANN, 05.05.2021). Mit Hilfe der vorhandenen Daten zum Artvorkommen des Messtischblattes 4409 – Quadrant 4 (LANUV), verschiede-

nen Ortsbegehungen und Datenabfragen von sonstigen Informationsquellen wurde die potenzielle Betroffenheit planungsrelevanter Arten, in diesem Fall Fledermäuse, Vögel und Amphibien, eingeschätzt.

Der betrachtete Bereich liegt recht isoliert im innerstädtischen Bereich, wenngleich ein Waldbestand westlich angrenzt. Dieser Waldbestand ist Teil eines großen Wald-Feld-Mosaik in der umgebenden Landschaft. Zahlreiche Vogelarten des Messtischblattes werden diesen Räumen mit Brutverdacht zugeordnet. Das Plangebiet selbst bietet kaum Strukturen.

Auch der Gehölzbestand erweist sich nicht als sehr wertvoll. Es wurden am Baumbestand lediglich einzelne kleinere Asteinfaulungen bei den durchgeführten Begehungen beobachtet. Ein Besatz durch kleinere Fledermausarten wie die Rauhautfledermaus oder auch Vögel wie der Star wird gegenwärtig ausgeschlossen. Vor Aufnahme der Rodungsmaßnahmen sind die Bäume aber noch einmal detailliert auf Baumhöhlen zu untersuchen.

Auch für die potenziell betroffenen Geburtshelfer- und Kreuzkröten bestehen keine geeigneten Lebensräume,

Die Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass es aufgrund der wenigen potenziellen Vorkommen und möglichen Betroffenheiten planungsrelevanter Tierarten bei Umsetzung des Vorhabens nicht zur Auslösung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG und Artikel 12 FFH-Richtlinie kommen kann. Vorausgesetzt, es werden die formulierten Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen (siehe Bebauungsplan Teil IV - „Hinweise“) berücksichtigt. Eine vertiefende Bestandserhebung für die Artengruppen Vögel, Fledermäuse und Amphibien sowie eine daran anschließende Ausarbeitung einer Artenschutzprüfung / Stufe II wird gutachterlich nicht als notwendig erachtet.

Gezielte „vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen“ (CEF-Maßnahmen) im Sinne von § 44 Absatz 5 BNatSchG sind im vorliegenden Fall gegenwärtig nicht erforderlich.

Schutzgüter Klima / Luft

Das Plangebiet und die umliegenden Wohnbauflächen sind dem Klimatop “Stadtrandklima” zuzuordnen. Das Stadtrandklima unterscheidet sich vom Vorstadtklima durch eine etwas dichtere Bebauung und einen geringeren Grünflächenanteil. Dennoch ist die Bebauungsstruktur, die von Einzelhäusern über Wohnblocks bis hin zu Blockbebauung reicht, dabei aber durch relativ geringe Versiegelungsgrade (30-50 Prozent) gekennzeichnet ist, als aufgelockert und durchgrünt zu bezeichnen. Durch die relative Nähe zu klimatischen Ausgleichsräumen ist eine Frisch- und Kaltluftzufuhr weitgehend auch während Wetterlagen mit wenig Wind bzw. geringem Luftaustausch gewährleistet.

Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan entsteht im Plangebiet zukünftig insgesamt noch eine aufgelockerte Bebauung. (GRZ 0,4 bis 0,5). Aufgrund des unmittelbar angrenzenden, klimatisch wirksamen Ausgleichsraumes (Waldklima/Freilandklima) sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das lokale Klima zu befürchten.

Schutzgut Landschaft (Ortsbild)

Die Baumgalerie entlang der Karinstraße und Ostholzstraße prägen das heutige Stadtbild. Auch wenn sich die geplante städtebauliche Neuordnung (Wohnbaufläche) gut in die gewachsene Siedlungslage, die mit der nördlich, östlich und südlich anschließenden Bebauung ebenfalls von Wohnnutzungen geprägt wird, einfügen wird, so wird der prägende Baumbestand, mit wenigen Ausnahmen, verloren gehen und zukünftig durch „Vorgartenzonen" ersetzt.

Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Vorhabengebiet liegen keine Objekte, die in ortsgeschichtlicher, kulturhistorischer, städtebaulicher oder gestalterischer Hinsicht eine herausragende Bedeutung für den Raum haben.

Wechselwirkungen

Hinweise auf kumulative oder synergetische Effekte im ökosystemaren Wechselwirkungsgefüge ergaben sich dabei im vorliegenden Fall nicht.

7.2 Fazit Umweltbelange

Zur Umsetzung einer flächensparenden Siedlungsentwicklung ist die Innenentwicklung ein wesentlicher Baustein. Wesentliche Handlungsmaxime einer nachhaltigen Flächenentwicklung ist zusätzlich zum Reduktionsziel der Flächeninanspruchnahme das Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung". Die nationale Nachhaltigkeitsstrategie fordert daher das Verhältnis 3:1 von Innen- zu Außenentwicklung.

Neben der Aktivierung von großen integrierten Flächenpotenzialen wie z.B. Industrie- oder Gewerbebrachen fällt in den Städten der Nutzung auch von kleineren Nachverdichtungspotenzialen im Siedlungsbestand daher eine bedeutende Rolle zu, um die weitere Ausdehnung der Siedlungs- und Verkehrsfläche in den Außenbereich einzudämmen. Die Potenziale für eine Nachverdichtung liegen vor allem in der Aktivierung von Baulücken, Brachflächen, leerstehenden Gebäuden und – wie im vorliegenden Fall – ungenutzten Grundstücken (ehemaliger Sportplatz).

Die Innenentwicklung ist aber angesichts des Klimawandels und seiner Auswirkungen nicht mehr gänzlich unproblematisch. Deshalb sollte jedes Projekt bei der Innenentwicklung unter Klima- und Nachhaltigkeitsgesichtspunkten auf den Prüfstand, um Schäden für die Stadt und ihre Bürger*innen zu vermeiden.

Unter Berücksichtigung der durchgeführten Bestandsanalysen und Bewertungen der vorhabenbedingten Eingriffe sowie der formulierten Handlungsempfehlungen (Beschreibung der vorgesehenen umweltrelevanten Maßnahmen) und der planungsrechtlichen Festsetzungen (siehe Kapitel 6 der Begründung) ist in Bezug auf die städtebauliche Neuordnung an der Karinstraße für die zu betrachtenden Schutzgüter in Summe ein geringes bis mittleres Konfliktpotenzial anzunehmen.

8 Leistungsfähigkeit des Straßennetzes

Im Rahmen eines Verkehrsgutachtens wurde der zusätzliche Autoverkehr, der durch das geplante Neubaugebiet entsteht und die Einflüsse auf den Verkehrsablauf im Umfeld des Plangebietes untersucht (Abwicklung des Neuverkehrs im Straßennetz, Lindschulte, Düsseldorf, 07.09.2023).

Bereits in dem Gutachten aus 2020 konnte nachgewiesen werden, dass die Leistungsfähigkeit des umgebenden Straßennetzes ausreichend ist, um den zusätzlichen Verkehr aufzunehmen. Das Gutachten von 2020 ging noch davon aus, dass der gesamte Verkehr aus dem geplanten Neubaugebiet über die Karinstraße abfließt. Aktuell werden aber 6 Doppelhäuser direkt und 2 weitere Doppelhäuser über eine Privatstraße an die Ostholzstraße angeschlossen. Aufgrund der veränderten Verteilung der Fahrten erfolgte eine Überarbeitung des Gutachtens. Gleichzeitig wurden neue Prognosedaten für den übrigen Verkehr im Straßennetz berücksichtigt.

Die Berechnung des zusätzlichen Verkehrs berücksichtigt neben dem geplanten Wohngebiet auch die geplante Kindertagesstätte mit vier Gruppen im Bereich der ehemaligen Vereinsgebäude. Die Kindertagesstätte liegt nicht im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes. Die geplante Kindertagesstätte verursacht insgesamt zusätzliche 196 Kfz-Fahrten pro Tag. Mit Umsetzung der geplanten Wohnbebauung ergeben sich insgesamt zusätzliche 276 Kfz-Fahrten pro Tag.

Für die Untersuchung der Leistungsfähigkeit des Straßennetzes wurde eine Verkehrsprognose erstellt. Hieraus ergibt sich eine Prognose-Verkehrsbelastung von ca. 800 Kfz für die Karinstraße und von ca. 16.060 Kfz für die Provinzialstraße (nördlich Karinstraße), bzw. ca. 16.310 Kfz (südlich Karinstraße). Für die Ostholzstraße beträgt die Verkehrsprognose ca. 420 Kfz und für die Provinzialstraße (nördlich der Ostholzstraße) ca. 16.310 Kfz bzw. ca. 16.610 Kfz (südlich der Ostholzstraße).

Die zusätzlich zu erwartende Kfz-Belastung in der Karinstraße beträgt maximal 70 Kfz/h, welche überwiegend auf den Verkehr der geplanten Kindertagesstätte zurückzuführen sind, und in der Ostholzstraße maximal 6 Kfz/h.

Durch die Neuverkehre der Bauvorhabenund der geplanten Kindertageseinrichtung außerhalb des Bebauungsplanes erhöht sich die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) in der Karinstraße von 450 auf ca. 800 Kfz am Tag und in der Provinzialstraße auf von ca. 16.000 auf ca. 16.060 Kfz (nördlich Karinstraße), bzw. 16.310 Kfz (südlich Karinstraße). Auf der Ostholzstraße erhöht sich der DTV von 350 Kfz am Tag auf 420 Kfz am Tag.

Die Verkehrsqualität an den Kontenpunkten wird in sechs Qualitätsstufen unterteilt (A - F), die jeweils die unterschiedlich langen Wartezeiten beim Abbiegen widerspiegeln. Die Leistungsstufe A steht für die geringsten Wartezeiten. Die Leistungsstufe D wird als Grenzstufe betrachtet, mit einer noch akzeptablen Qualität des Verkehrsablaufes. Der Knoten Karinstraße mit der Provinzialstraße hat bei allen Fahrbeziehungen ohne und auch mit dem Neuverkehr die beste Qualitätsstufe A.

Die Leistungsfähigkeit des Knoten Ostholzstraße/Provinzialstraße/Deipenbeckstraße verändert sich ebenfalls durch das Planvorhaben nicht. Alle Fahrbeziehungen haben die beste Leistungsstufe A, mit Ausnahme der Deipenbeckstraße mit der Stufe B.

Sowohl die Karinstraße als auch die Ostholzstraße sind als Wohnstraßen zu kategorisieren. Diese haben grundsätzlich eine Kapazität von max. 400 Kfz/h. Mit zukünftig maximal

100 Kfz/h (Karinstraße) bzw. 48 Kfz/h (Ostholzstraße) liegen beide Straße auch nach Realisierung der Planungen weit unterhalb der Kapazitätsgrenze, sodass innerhalb der Straßen ein flüssiger Verkehrsablauf erwartet werden kann.

9 Verkehrslärm

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (Geräuschimmissionsuntersuchung zur Lärmsituation im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Lü 187 „Wohngebiet südlich Karinstraße", 44388 Dortmund; ITAB-Ingenieurbüro für technische Akustik und Bauphysik, Dortmund, 18.05.2020, aktualisiert am 16.07.2021). Dabei wurde der Verkehrslärm betrachtet, der auf die geplante Neubebauung einwirkt, sowie der Verkehrslärm, der auf die bestehenden Häuser im Umfeld einwirkt. Die Verkehrsmengen für die Berechnung der Schall-immissionen wurden der Verkehrsuntersuchung des Büros Lindschulte entnommen. Dem Gutachten von 2021 lag noch die Annahme zu Grunde, dass der gesamte Neuverkehr über die Karinstraße abgeleitet wird. Da aber zehn der 36 Wohneinheiten über die Ostholzstraße erschlossen sind, wurde das Schallschutzgutachten entsprechend angepasst und zusätzlich auch Immissionspunkte an der Ostholzstraße berechnet (Aktualisierung der Geräuschimmissions-Berechnung aufgrund neuer Verkehrszahlen, ITAB-Ingenieurbüro für technische Akustik und Bauphysik, Dortmund, 18.09.2023).

Die Schallimmissionen der geplanten Wohngebäude, die direkt an die Karinstraße angrenzen, überschreiten tags und nachts die Orientierungswerte der DIN 18005 auf der straßenzugewandten Fassadenseite geringfügig um wenige dB(A) (siehe Anlage 5.3 und 5.4). Passive Schallschutzmaßnahmen sind aufgrund der geringen Überschreitungen nicht vorgesehen. Die Gebäude, die direkt von der Karinstraße aus erschlossen werden, haben zudem ihre ruhigen Außenbereiche, bzw. Gärten mit Terrassen auf der lärmabgewandten Südseite, wo es ca. 10 dB(A) ruhiger ist. Das Doppelhaus auf der Ecke Karinstraße / Planstraße A weist die Überschreitungen nicht nur auf der Gebäudevorderseite, sondern auch auf der nördlichen Giebelseite auf. Der Garten wird zur Karinstraße nicht durch das Gebäude abgeschirmt, dennoch werden die Orientierungswerte der DIN 18005 auf der Gebäuderückseite eingehalten. Passive Schallschutzmaßnahmen müssen auch hier nicht festgesetzt werden.

Die Schallimmissionen, die auf den Bestand, hier stellvertretend die Häuser Karinstraße 1, 7 und 15 sowie Ostholzstraße 8 und 16, einwirken, erhöhen sich durch den Zusatzverkehr um bis zu max. 1,6 dB(A) im Tages- und max. 1,5 dB(A) im Nachtzeitraum. Die relevanten Grenzwerte der 16. BImSchV ‚Verkehrslärmschutzverordnung' von 59 dB(A) tags / 49 dB(A) nachts werden um mindestens 2,8 dB(A) tags und 2,9 dB(A) nachts unterschritten. An den Häusern Karinstraße 4 und Provinzialstraße 242, die schon deutlich im schalltechnischen Einwirkungsbereich der Provinzialstraße liegen, beträgt die Überschreitung der Grenzwerte der 16. BImSchV maximal 7,0 dB(A) tags und 6,9 dB(A) nachts. Die Erhöhung durch den Zusatzverkehr von ≤ 1,0 dB(A) im Tages- und im Nachtzeitraum ist subjektiv nicht wahrnehmbar. Die Grenzwerte zur Beurteilung der Zumutbarkeit bzw. der Gesundheitsgefährdung von tagsüber 70 dB(A) und nachts 60 dB(A) werden nicht überschritten.

Wie im Gutachten aus 2021 zeigt auch die gutachterliche Ergänzung aus 2023: Der Zusatzverkehr führt bei der Bestandsbebauung nur zu geringen Erhöhungen der Schallimmissionen. Die Grenzwerte werden überwiegend eingehalten. Dort wo sie überschrit-

ten werden, tragen die Erhöhungen durch den Neuverkehr nur geringfügig zu den Überschreitungen bei. Diese Überschreitungen gab es schon vorher und waren im Wesentlichen von dem Verkehr auf der Provinzialstraße beeinflusst.

10 Entwässerung

Auf der Grundlage des städtebaulichen Konzepts wurde von dem Ingenieurbüro bPlan Ingenieurgesellschaft im Nov. 2021 eine Entwässerungsplanung erarbeitet.

Schmutzwasser

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser kann in die vorhandene Kanalisation in der Karinstraße eingeleitet werden. Hierfür wird in den geplanten öffentlichen Verkehrsflächen ein öffentlicher Schmutzwasserkanal eingeplant, welcher an den Mischwasserkanal in der Karinstraße angeschlossen wird.

Einzig die Wohngebäude entlang der Ostholzstraße, östlich der neuen Zufahrt, sind an den Mischwasserkanal in der Ostholzstraße anzuschließen.

Niederschlagswasser

Aufgrund der ungünstigen Untergrundverhältnisse im Plangebiet können die Niederschlagsabflüsse nicht vor Ort versickert werden (Baugrunduntersuchung mit Gründungsempfehlung für die Errichtung einer Wohnbebauung an der Karinstraße / Ostholzstraße in Dortmund, KIB UNNA GMBH, Unna, 09.03.2021). Eine ortsnahe Einleitung in ein Gewässer kann aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nicht realisiert werden.

Um die Einleitungsmengen in die umliegenden Mischwasserkanäle zu begrenzen, ist eine Rückhaltung des Regenwassers erforderlich. Das Regenwasser wird dazu im Baugebiet an der Oberfläche gesammelt und fließt über Rinnen in ein Erdbecken am westlichen Rand des Plangebietes. Das Regenwasser wird von dort gedrosselt an den Mischwasserkanal übergeben, um den Kanal bei starkem Regen in den Abflussspitzen nicht zusätzlich zu belasten.

Das Niederschlagswasser wird über offene Rinnen von den privaten Grundstücken auf die öffentliche Mischverkehrsfläche oder direkt in das Retentionsbecken abgeleitet. Dort, wo die Rinnen über mehrere Privatgrundstücke verlaufen, ist im Bebauungsplan ein Leitungsrecht zugunsten der entsprechenden Anlieger festgesetzt, des Weiteren werden dafür entsprechende Grunddienstbarkeiten eingerichtet. Auf der Mischverkehrsfläche wird eine Mittelrinne (umgekehrtes Dachprofil) zur Ableitung vorgesehen. Von der Mischverkehrsfläche fließt das Niederschlagswasser über eine Pflasterrinne bis zum öffentlichen Retentionsbecken. Für den Fall, dass die Kapazitäten des Rückhaltebeckens nicht ausreichen, läuft das Becken über. Der Abfluss würde in die Karinstraße erfolgen. Eine Gefährdung durch Hochwasser bei Starkregenereignissen der bestehenden Wohnbebauung im Umfeld und der planten Bebauung besteht nicht.

Für alle Flachdächer und flach geneigten Dächer (bis 15°) sowie für Garagen und Carports ist eine extensive Dachbegrünung festgesetzt. Die Ableitung des Niederschlagswassers von den Dächern erfolgt über Notüberläufe auf private und öffentliche Transportmulden. Die Bebauung entlang der Karinstraße kann aufgrund der Topografie nicht an die Rückhaltung angeschlossen werden. Diese werden über separate private Regen-

wasserrückhaltungen an die vorhandene öffentliche Mischwasservorflut in der Karinstraße angeschlossen.

Bei den geplanten Gebäuden entlang der Ostholzstraße, östlich der neuen Zufahrt, können die vorderen befestigten Flächen (Dachfläche Haus und Zufahrt/Stellplatz) nicht in Richtung rückwärtiger Pflasterrinnen entwässern. Diese abflusswirksamen Flächen werden ebenfalls über private Regenwasser-Rückhaltesysteme an die vorhandene öffentliche Mischwasservorflut in der Ostholzstraße angeschlossen.

In den Bebauungsplan wurde eine entsprechende Festsetzung unter § 14 aufgenommen.

Überflutungsschutz

Zum vorsorglichen Schutz vor Schäden durch Oberflächenwasser infolge von Starkregenereignissen werden folgende Maßnahmen zum eigenverantwortlichen Objektschutz am Grundstück und Gebäude empfohlen:

Alle Öffnungen der Baukörper, wie z.B. Hauseingänge, Kellerlichtschächte, Treppen zum Keller, Terrassenzugang etc. sind über der Höhe der im Bereich des Gebäudes angrenzenden öffentlichen/privaten Verkehrs- und Wegeflächen anzuordnen. Es wird ein Höhenunterschied von mind. 15 cm empfohlen. Sollte dies nicht möglich sein, sind andere bauliche Maßnahmen, wie z.B. Bodenschwellen, Aufkantungen/Aufmauerungen, fest installierte Abdichtungen an Fenster- und Türöffnungen und Lichtschächten sowie abflusssensible Geländegestaltungen für Fließwege (Notwasserweg) etc. vorzusehen.

Ebenso wird empfohlen, die Zuwegungen zu Haus und Garage gegenüber der im Bereich des Gebäudes angrenzenden öffentlichen / privaten Verkehrs- und Wegeflächen ausreichend, um mindestens 8 cm zu erhöhen.

Zum Schutz gegen Rückstau aus dem öffentlichen Kanal ist bei der privaten Entwässerungsplanung darauf zu achten, dass die Rückstauebene gemäß Entwässerungssatzung der Stadt Dortmund eingehalten wird. Entwässerungsgegenstände für Schmutzwasser sowie Flächen, die unterhalb dieser Ebene mit Niederschlagswasser beaufschlagt werden, sind über geeignete Rückstausicherungen gegen Rückstau aus der öffentlichen Abwasseranlage gern. DIN 1986-100 zu sichern.

In den Bebauungsplan wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen (Nr. 11).

11 Energieeffizienz / Klimaschutz

Passive Solarnutzung

Die Nutzung der passiven Sonnenenergie ist ein wichtiger Baustein zum energieeffizienten Bauen. Die Wärme der Sonneneinstrahlung durch die Fenster senkt den Heizenergiebedarf. Die verfügbare Sonneneinstrahlung wird zu 100 % genutzt, wenn die Hauptwohnseite zum Garten mit dem größten Fensteranteil genau nach Süden orientiert und unverschattet ist. Um abschätzen zu können, inwieweit sich die Ausrichtung und Verschattung der Gebäude auf die Möglichkeiten der Sonnenenergienutzung auswirkt, wurde auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfs eine solarenergetische Simulation durchgeführt (Solarenergetische Prüfung Wohnquartier mit 36 Einfamilienhäusern Karinstraße/Ostholzstraße Dortmund, Wortmann & Wember, Bochum, 30.08.2021).

Insgesamt ergibt sich für das Plangebiet ein Verlust der verfügbaren Sonneneinstrahlung von 40,4%. Dieser setzt sich zusammen aus 28,6% Verlust durch nicht optimale Süd-Orientierung und 11,8% Verlust durch Verschattung durch Bäume oder Nachbargebäude.

Die Werte für die einzelnen Gebäude sind dabei sehr unterschiedlich. Die Gebäude nördlich der Wendeanlage sind zwar nahezu unverschattet, allerdings liegt die Hauptwohnseite mit den größten solaren Gewinnen an der Nordfassade, so dass die Orientierungsverluste über 50 % betragen. Am besten schneiden die Reihenhäuser an der Karinstraße ab. Die Hauptwohnseiten sind fast optimal nach Süden orientiert und die Verluste durch Verschattung betragen nur ca. 15 %. Die Gebäude am westlichen Rand weisen zugleich große Anteile von Orientierungs- und Verschattungsverlusten auf. Letztere sind auf den Schattenwurf des Waldes am westlichen Rand des Quartiers zurückzuführen, der gerade nachmittags bei relativ tief stehender Sonne lange Schatten wirft.

Orientierung und Verschattung sind letztendlich in hohem Maße vom städtebaulichen Entwurf abhängig.

Die geplanten Gebäudestrukturen schränken die Nutzung von passiver Solarenergie erheblich ein. Aufgrund der gewählten Erschließung und dem Ziel kosten- und flächensparend zu bauen, gibt es aber kaum Optimierungsspielräume. Würden die Gebäudehöhen verringert oder die Gebäudeabstände vergrößert, um die gegenseitige Verschattung zu reduzieren, führt dies zu einer geringeren Dichte. Unabhängig von der passiven Solarnutzung ist die aktive Solarnutzung auf den Dächern uneingeschränkt möglich.

Energiekonzept

Es wurde kein Energiekonzept erstellt, um die Möglichkeiten einer Nahwärmeversorgung zu prüfen. In dem Einfamilienhausgebiet ist nur eine geringe Wärmedichte vorhanden, die leitungsgebundene Nahwärme in der Regel unwirtschaftlich und wenig nachhaltig macht. Im Umfeld sind keine nutzbaren Potenziale für die Nutzung von Abwärme vorhanden, wie z.B. Abwasserkanäle mit ausreichender Kapazität. Durch erhöhte Anforderungen an die Energieeffizienz jedes einzelnen Gebäudes kann der Heizwärmebedarf und damit der CO_2-Ausstoß - zumindest im Betrieb - deutlich gesenkt werden. Im städtebaulichen Vertrag wird vereinbart, dass alle freifinanzierten Gebäude mindestens die Standards entsprechend dem Förderprogramm aus der Bundesförderung effiziente Gebäude BEG „Klimafreundlicher Neubau Wohngebäude", das am 01.03.2023 in Kraft getreten ist, einhalten. Für die geförderten Gebäude gilt der Mindeststandard des Effizienzhauses 55, entsprechend dem Gebäudeenergiegesetz ab 2023 und entsprechend den Förderbedingungen in NRW. Der Standard des klimafreundlichen Neubaus enthält bereits ambitionierte Vorgaben zur Energieeffizienz. Die Art der Wärmeversorgung (Energiekonzept) kann technologieoffen bleiben.

Solardachpflicht

Der Rat der Stadt Dortmund hat 2021 das Handlungsprogramm Klima / Luft 2030 beschlossen. Das Handlungsprogramm beschreibt das Arbeitspensum, um bis 2050 klimaneutral zu werden. Der Rat hat darüber hinaus beschlossen, dass Dortmund schon bis 2035 klimaneutral sein soll. Um dieses Klimaschutzziel zu erreichen, muss in Zukunft u. a. deutlich mehr regenerativer Strom und regenerative Wärme erzeugt werden. Dazu

eignen sich insbesondere die Dächer von Gebäuden, die neu errichtet werden. Die Installation von Photovoltaik kann hier direkt mitgeplant und integriert werden. Aufgrund der garantierten Einspeisevergütung für Strom und anderen Fördermöglichkeiten ist dies für alle Bauenden zumutbar bzw. verhältnismäßig. Flachdächer mit einer Neigung von 0 – 15 Grad müssen deshalb mit Photovoltaik ausgerüstet werden, deren Größe 40 % der Bruttodachfläche entsprechen. Die Module sind bei Flachdächern so anzuordnen, dass gleichzeitig eine Dachbegrünung möglich ist.

Die Prozentanteile sind so bemessen, dass bei Flachdächern ausreichend Platz z.B. für seitliche Sicherheitsabstände und Wartungswege zwischen den Modulreihen bleibt. Bei geneigten Dächern wie z.B. einem Satteldach mit einer Süd- und einer Nordseite ist nur die Südseite und damit nur 50 % der Dachfläche für die Anordnung von PV-Modulen geeignet. Deshalb ist hier der Flächenanteil mit 30 % etwas geringer als bei Flachdächern. Alternativ zu PV-Modulen können auch solarthermische Anlagen genutzt werden, um die Solardachpflicht zu erfüllen

Klimaschutz

Jeder Neubau ist grundsätzlich mit zusätzlichen Treibhausgaseimissionen verbunden. Dadurch entsteht schon beim Bauen ein Rucksack mit einer negativen Treibhausgasbilanz, die im Laufe der Lebensdauer des Gebäudes kaum ausglichen werden kann. Die geplanten Einfamilienhäuser sind zudem die am wenigsten nachhaltige Bauweise. Die Treibhausgasemissionen und der Ressourcenverbrauch pro qm neuer Wohnfläche sind im Vergleich zu anderen Haustypen, wie zum Beispiel Mehrfamilienhäuser deutlich höher. Deshalb wird in dem städtebaulichen Vertrag vereinbart, dass die freifinanzierten Einfamilienhäuser als klimafreundlicher Neubau – KFN – ausgeführt werden, gemäß den seit dem 01.03.2023 geltenden Förderrichtlinien der KfW-Bank. Die neuen Mindeststandards berücksichtigen auch für die sog. graue Energie, also die Treibhausgasemissionen, die bei der Herstellung der Baustoffe freigesetzt werden. Dies ist ein wesentlicher Schritt in Richtung Klimaneutralität.

12 Sonstige Belange

Bergbauliche Einwirkungen

Gemäß Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW, liegt das Plangebiet über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Schildwacht“ und über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Kirchharpen“.

Eigentümerin der Bergbauberechtigungen ist die GfV Gesellschaft für Vermögensverwaltung GmbH, Flamingoweg 1 in 44139 Dortmund.

In den der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Plangebietes kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert. Bis in die 1960er Jahre wurde hier Steinkohle im Tiefbau (Tiefe > 100m) abgebaut. Beim Abbau von Steinkohle im Tiefbau sind nach allgemeiner Lehrmeinung die Bodenbewegungen spätestens nach fünf Jahren abgeklungen.

Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen.

Allerdings verweist die Bezirksregierung Arnsberg auf eine Tagesöffnung eines Luftschutzstollens im Plangebiet. Zur Eingrenzung der Bunkeranlage wurden Rammsondierungen sowie Baggerschürfe erstellt, wodurch die ungefähre Lage im nördlichen Grundstücksbereich ermittelt werden konnte. Die Bauwerksreste wurden durch einen Vermesser hinsichtlich der Tiefenlage und der Lage im Gelände eingemessen. Mit Umsetzung der geplanten Bebauung wird die Bunkeranlage zurückgebaut.

Gasaustritte (Methan)

Das Plangebiet liegt nach der Arbeitskarte der potenziellen Methangasaustritte im Stadtgebiet Dortmund in der Zone 2, in die Austritte hinreichend wahrscheinlich sind. In nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren soll aus Vorsorgegründen ein empfehlender Hinweis aufgenommen werden, wonach unter geplanten Gebäuden eine Gasflächendrainage oder ein vergleichbares Sicherungssystem installiert werden sollte.

Altlasten

Der Planbereich ist gemäß den Ergebnissen der vorhandenen Bodenuntersuchung mit einer flächendeckenden Auffüllung versehen, die bereichsweise erhöhte Schadstoffgehalte aufweist.

Die Auffüllungen gliedern sich in drei Schichten:

- organischer Oberboden
- punktuell dünne Lage Aufschüttungen: Schlacke, Kohle, Bauschutt
- Lößlehm

Die Chemische Analyse zeigt erhöhte Schadstoffgehalte im Oberboden und den Aufschüttungen, die zu der Einstufung Z1 führen. Der darunterliegende Lößboden ist weitgehend unbelastet und wird als Z0 eingestuft. (Baugrunduntersuchung, KIB Unna, 09.03.2021)

Aufgrund der Schadstoffgehalte sind sämtliche Auffüllungen zu entfernen. Diese Arbeiten sind gutachterlich zu überwachen und zu dokumentieren. Die Dokumentation ist der Unteren Bodenschutzbehörde zu übergeben.

Das gesamte Plangebiet ist im Bebauungsplan demnach als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet. Ergänzend wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen (Nr. 13).

Kampfmittel

Die durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) vorgenommene Auswertung der Luftbilder lässt im Bereich des Plangebietes Stellungsbereiche erkennen. Seitens des KDB wird daher eine Sondierung der Stellungsbereiche (falls diese nach dem zweiten Weltkrieg nicht überbaut wurden) empfohlen.

Die Kampfmittel sind vor einer Bebauung zu beseitigen. Dies ist Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

In den Bebauungsplan wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen (Nr. 10).

13 Städtebauliche Zahlenwerte

Gesamter Planbereich	11.260 m²	100 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	40 m²	0,35 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	980 m²	8,70%
Private Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	185 m²	1,63 %
Allgemeines Wohngebiet	9.055 m²	80,42 %
Flächen für die Abwasserbeseitigung	1.000 m²	8,90 %
Geplante Wohneinheiten	36 WE	

Dortmund, den 13.11.2023

Thabe
Fachbereichsleiter

Gutachten

- Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASP Stufe I), Normann Landschaftsarchitekten, Düsseldorf, 05.05.2021
- Baumgutachterliche Stellungnahme für drei Berg-Ahorne (Acer pseudoplatanus), Normann Landschaftsarchitekten, Düsseldorf, 04.03.2021
- Baugrunduntersuchung mit Gründungsempfehlung für die Errichtung einer Wohnbebauung an der Karinstraße / Ostholzstraße in Dortmund, KIB UNNA GMBH, Unna, 09.03.2021
- Ermittlung/Darstellung der Umweltauswirkungen -Erläuterungsbericht-, Normann Landschaftsarchitekten, Düsseldorf, 27.10.2021
- Einzelfallprüfung nach §§ 5 ff. bzw. § 1 UVPG NRW (Screening) - Erläuterungsbericht -, Normann Landschaftsarchitekten, Düsseldorf, 27.10.2021
- Solarenergetische Prüfung Wohnquartier mit 36 Einfamilienhäusern Karinstraße/Ostholzstraße Dortmund, Wortmann & Wember, Bochum, 30.08.2021
- Abwicklung des Neuverkehrs im Straßennetz, Lindschulte, Düsseldorf, 07.09.2023
- Geräuschimmissionsuntersuchung zur Lärmsituation im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Lü 187 „Wohngebiet südlich Karinstraße", 44388 Dortmund; ITAB-Ingenieurbüro für technische Akustik und Bauphysik, Dortmund, 18.05.2020, aktualisiert am 16.07.2021
- Planung der abwassertechnischen Erschließung, b-Plan Ingenieurgesellschaft, Essen, November 2021
- Aktualisierung der Geräuschimmissions-Berechnung aufgrund neuer Verkehrszahlen, ITAB-Ingenieurbüro für technische Akustik und Bauphysik, Dortmund, 18.09.2023