1. Ausfertigung

STADT
PLANUNGSAMT
DORTMUND

Begründung

zum Bebauungsplan

Lü 123
- Ortskern Oespel -

Satzungsfassung

Inhalt

1.	**Plangebiet**	**Seite 4**
1.1	Räumlicher Geltungsbereich	
1.2	Historische Entwicklung, Baustruktur und derzeitige Situation im Plangebiet	
1.3	Übergeordnete Planung und bestehendes Planrecht	
2.	**Ziele des Bebauungsplanes**	**Seite 6**
3.	**Städtebauliche Konzeption, Art und Maß der baulichen Nutzung, gestalterische Festsetzungen**	**Seite 7**
4.	**Öffentliche Grünflächen „Kinderspielplatz“**	**Seite 10**
5.	**Gestaltung der S-Bahn-Trasse und des S-Bahn-Haltepunktes**	**Seite 10**
6.	**Verkehr**	**Seite 12**
6.1	Einbindung in das übergeordnete Verkehrsnetz	
6.2	Innere Erschließung	
6.3	Öffentlicher Personennahverkehr	
6.4	Rad- und Fußwege	
6.5	Ruhender Verkehr	
7.	**Grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen**	**Seite 15**
7.1	Gesetzliche Grundlagen	
7.2	Bestandsfläche Ortskern	
7.2.1	Beschreibung und Bewertung des Grünbestandes	
7.2.2	Vorbelastungen und Gefährdungsszenario sowie grünordnerisches Zielkonzept und Festsetzungen	
7.2.2.1	Sicherung des Ortsbildes mit Dorfcharakter	
7.2.2.2	Sicherung sonstiger und geplanter Freiflächen sowie von Gehölzen	
7.2.2.3	"Grüne Mitte" am Oespeler Bach	
7.2.2.4	Gestaltung des westlichen und nördlichen Ortsrandes	
7.2.2.5	Ergänzende Begrünung der Straßenräume	
7.2.2.6	Ergänzende Grünmaßnahmen entlang der S-Bahntrasse	
7.2.3	Ökologische Ausgleichsmaßnahmen (außerhalb der Wohnbauflächen am „Wandweg“)	
7.3	Planungsfläche Wandweg	
7.3.1	Landschaftspflegerischer Fachbeitrag	
7.3.2	Beschreibung und Bewertung von Bestand und Eingriff	
7.3.3	Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und zur Grüngestaltung, Ausgleichsflächenkonzept und ökologische Ausgleichsmaßnahmen	
7.3.4	Eingriffs- / Ausgleichsbilanz	
8.	**Umweltbelange**	**Seite 33**
8.1	Immissionsschutz	
8.1.1	Schalltechnische Untersuchungen	
8.1.2	Verkehrslärm durch die A 45, die S-Bahn-Trasse und die bestehenden Erschließungsstraßen	

8.2 Altlasten, Bodenverunreinigungen, Methangasaustritte
8.3 Fläche zur Regelung des Wasserabflusses und Überflutungsgebiet
8.4 Umweltverträglichkeitsprüfung

9. Bergbauliche Einwirkungen **Seite 41**

10. Ver- und Entsorgung **Seite 42**
10.1 Schmutzwasser
10.2 Niederschlagswasser

11. Denkmalschutz und Denkmalpflege **Seite 44**
11.1 Baudenkmale
11.2 Bodendenkmale

12. Städtebauliche Zahlenwerte/ Flächenbilanz **Seite 46**

13. Kosten **Seite 47**

Gutachten und Begleitpläne zum Bebauungsplan Lü 123 – Ortskern Oespel -:

- Denkmalpflegeplan Ortskern Oespel
  Planungsbüro Prof. Krause & Partner, Dortmund
  Dezember 1988

- Kartierung möglicher Gasaustrittsbereiche, DMT-Gesellschaft für Forschung und Prüfung mbH, Essen, 23.06.1997

- Geräuschimmissions-Untersuchung
  Ingenieurbüro für Akustik und Bauphysik Schwetzke und Partner GbR, Dortmund,
  24.06.2002

- Schalltechnisches Gutachten, Stadt Dortmund, Planungsamt, 61/2-3-Immissionsschutz, August 2002

- Geräuschimmissions-Prognose nach TA Lärm, Umbau-, Erweiterung der Kälteanlage Fa. Vreriksen, Ingenieurbüro für technische Akustik und Bauphysik, Eugen Bauer u. Partner GmbH, Dortmund, 26.11.2003

- Geohydrologische Untersuchungen
  Ingenieurgesellschaft für Umwelttechnik, Wasser- und Abfallwirtschaft
  Koster und Kremke, Kamen, 09.02.1998

- Umweltverträglichkeitsprüfung, Büro Menke, Dortmund, 1987

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag „Wandweg", Eingriffs-/Ausgleichsbilanz, Stadt Dortmund, Planungsamt, 61/5-Freiraumplanung, Februar 2003

1. Plangebiet

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Ortskern Oespel befindet sich im Stadtbezirk Lütgendortmund im Südwesten Dortmunds, westlich der Autobahn A 45 und südlich des Induparks. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst den historischen Ortskern Oespels einschließlich einer Erweiterung im Westen und der Bebauung südlich der S-Bahn-Trasse bis Borussiastraße/ Steinsweg.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches verläuft im Osten entlang der A 45, der Julius-Vogel-Straße und der Ewald-Görshop-Straße. Im Süden verläuft die Plangebietsgrenze in Höhe des Gebäudes „Ewald-Görshop-Straße 45a" in westlicher Richtung bis zum Grundstück „Auf der Linnert 31" und von hier aus in südlicher Richtung. Im Südwesten verläuft die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches entlang der Straßen Steinsweg und Borussiastraße bis zur Tennisanlage „Borussiastraße 81".
Der Geltungsbereich umfasst im Nordwesten die Freiflächen südlich der Firmen am Wendenweg 7 bis 11 und Wendenweg 19 sowie Overhoffstraße 171. Die Grenze des Plangebietes verläuft weiter in einem Abstand von ca. 30 Metern nördlich der vorhandenen Bebauung Am Schultenhof 1 bis 47 und weiter bis zur A 45.

Gegenüber dem ursprünglichen Planbereich, für den der Aufstellungsbeschluss gefasst und eine Trägerbeteiligung bereits im Jahr 1996 durchgeführt wurde, ist der Geltungsbereich um die Flächen östlich der Ewald-Görshop-Straße verkleinert worden. In diesem Bereich werden durch die Belastung der A 45 die zulässigen Immissionswerte für Wohngebiete erheblich überschritten, so dass eine bauliche Erweiterung hier nicht sinnvoll ist.

Darüber hinaus wurde der Steinsweg aus dem Geltungsbereich herausgenommen, da es sich um eine klassifizierte Landesstraße handelt und über einen Bebauungsplan lediglich die Flächenfunktion, nicht aber konkrete Maßnahmen, festgesetzt werden können. Unabhängig vom Bebauungsplanverfahren sind aufgrund früherer Verkehrsuntersuchungen Querungshilfen für Fußgänger realisiert worden.

Das Plangebiet wurde um die Flächen zwischen dem Wandweg und der Borussiastraße sowie um den Bereich westlich Overhoffstraße/ nördlich Borussiastraße erweitert. Diese Flächen waren Bestandteil des Vorentwurfes Lü 162 – Kämpchenstraße – bzw. des rechtskräftigen Bebauungsplanes Lü 116 – Kleybredde. Funktional zughörig zum Ortskern Oespel sollen sie nunmehr in den Geltungsbereich des Lü 123 – Ortskern Oespel – einbezogen werden.
Um den nördlichen Siedlungsrand Oespels und den Übergang der geplanten Wohnbebauung zum angrenzenden Gewerbegebiet zu sichern, wurden die Flurstücke 823 (Gemarkung Oespel, Flur 1) und 1541 (Gemarkung Oespel, Flur 2), ein Teil der Vorbehaltsfläche des Oespeler Baches und ein 30 Meter breiter Streifen des Flurstücks 1695 einbezogen. Das Flurstück 823 und ein ca. 20 Meter breiter Streifen südlich des Flurstückes 1270 waren bereits Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Lü 152 – Indupark.

1.2 Historische Entwicklung, Baustruktur und derzeitige Situation im Plangebiet

Oespel liegt als südwestlicher Ortsteil von Dortmund am Südrand der westfälischen Bucht im Übergangsbereich des Stockumer Ardeys und des oberen Emschertals. Es ist durch eine wechselvolle Geschichte insbesondere mit den westlichen Ortsteilen Kley und Lütgendortmund verbunden.

Die früheste Besiedlung erfolgte auf beiden Seiten des Oespeler Baches. Die Bebauung war typisch für landwirtschaftliche Siedlungen in diesem Gebiet und entsprach einer Streusiedlung. Um 890 wurden 32 Sadel- und Siedlungshöfe im Raum Oespel erwähnt, u.a. der "Wulfshof" und der "Oberhoff"[1].

Mit dem industriellen Kohlenbergbau veränderten sich das Landschafts- und Ortsbild sowie die Bevölkerungsstruktur Oespels nachhaltig. 1856 wurde die Zeche Borussia (1911 umbenannt in Zeche Oespel) am nordwestlichen Ortsrand errichtet.
Der Bau der Eisenbahnlinie mit Verbindungen nach Dortmund und Langendreer, die Eindämmung des Oespeler Baches, der Bau des Hindenburgdammes (seit 1953 Rheinlanddamm) und der Sauerlandlinie (A 45) sowie die Ansiedlung erster Betriebe im angrenzenden Gewerbegebiet Indupark haben für die Entwicklung Oespels eine wichtige Rolle gespielt. Das ehemals „ländliche" Dorf hat sich im Zuge der industriellen und verkehrlichen Entwicklung zu einem städtisch geprägten Ortsteil gewandelt.
Dortmund-Kley und Dortmund-Oespel sind nach dem Siedlungsschwerpunkte-Konzept zu einem Siedlungsschwerpunkt zusammengefasst und funktional dem Nebenzentrum Lütgendortmund zugeordnet.
Trotz der Entwicklung zum städtischen Ortsteil sind zahlreiche Hofanlagen samt landwirtschaftlich geprägtem Umfeld im Ortskern erhalten. Sie sind zum Teil unter Denkmalschutz gestellt. In starkem Maße ortsbildprägend sind historisch begründete Einfriedungen, wie die Natur- oder Backsteinmauern, die Hecken im Umfeld der alten Hofanlagen sowie der alte Bestand an Einzelbäumen, Baumreihen und -gruppen. Der Oespeler Bach, der den historischen Ausgangspunkt für die Besiedlung bildete, ist bis auf ein Teilstück nördlich der Straße Am Schultenhof kanalisiert. Südlich angrenzend zeichnet sich sein ursprünglicher Gewässerverlauf in den Grünstrukturen zwischen Overhoffstraße und Oespeler Dorfstraße noch ab.
Insgesamt ist die Siedlungsstruktur als eher kleinteilig zu bezeichnen und in vielen Bereichen kann von einer offenen Straßenrandbebauung gesprochen werden. Im Kern-/ und Geschäftsbereich Borussiastraße/ nördlicher Teil Auf der Linnert ist eine relativ geschlossene Straßenrandbebauung erkennbar, die sich in südöstlicher Richtung öffnet.

Die quer durch den Ortskern verlaufende aufgeständerte S-Bahn zäsiert den Ortskern in einen nördlichen und einen südlichen Bereich. Sie stellt städtebaulich und gestalterisch einen deutlichen Bruch im Ortsbild dar.

1.3 Übergeordnete Planung und bestehendes Planrecht

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP) Dortmund-Unna sieht für das Plangebiet Wohnsiedlungsbereich vor. Darüber hinaus stellt er die S-Bahn-Strecke mit Haltepunkt sowie eine Gas- und eine Wasserleitung dar.
Der rechtsgültige Flächennutzungsplan vom 27.06.1985 stellt im Planbereich folgende Nutzungen dar:
- Wohnbaufläche,
- Gemischte Baufläche (tlw. mit Marktfunktion),
- Flächen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf, Bildungseinrichtung, kirchlich/ religiöse Einrichtung und soziale Einrichtung,
- Flächen und Hauptleitungen für die technische Versorgung, Gas, elektrische Hochspannungsfreileitung,
- Grünfläche,
- Fläche für die Land- und/ oder Forstwirtschaft (zusätzliche Durchgrünung, z.B. als Eingriffs-/ Ersatzregelung vorzusehen),

---

[1] Quelle: Prof. Krause & Partner (1988): Denkmalpflegeplan Dortmund – Ortskern Oespel

- Flächen für Hauptverkehrswege, Verkehrs- und Haupterschließungsstraßen, Schienenverkehr S-Bahn, Haltepunkt S-Bahn, Park und Ride-Abstellplatz.

Der Bebauungsplan Lü 123 ist als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

Der rechtskräftige Landschaftsplan Dortmund-Mitte stellt in der Entwicklungskarte für einen Freiraumkorridor nördlich und östlich „Am Schultenhof" das Entwicklungsziel 6.30 - Temporäre Erhaltung – dar. Mit Blick auf die nördlich angrenzenden Flächen des Gewerbegebietes „Indupark" bestehen die Ziele der Landschaftsentwicklung aus der Erhaltung des Zustandes bis zur Realisierung der Bauleitplanung sowie der Anlage einer Schutzbepflanzung zu dem südlich angrenzenden Wohngebiet. Ein Teil dieser Flächen nördlich „Am Schultenhof" soll durch den Bebauungsplan Lü 123 als Fläche für ökologische Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.
Die Festsetzungskarte zum Landschaftsplan beinhaltet die Entwicklungs- und Pflegemaßnahme Nr. 6 für eine Gartenfläche zwischen der Ewald-Görshop-Straße und der Autobahn. Diese Festsetzung bezieht sich auf eine private Grünfläche und wird in den Bebauungsplan Lü 123 nachrichtlich übernommen.

In den Randbereichen wurden Teilflächen der Bebauungspläne Lü 116 – Kleybredde – und Lü 152 – Indupark – in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Lü 123 – Ortskern Oespel – einbezogen. Der weitaus überwiegende Teil des Bebauungsplanes Lü 123 ist nach § 34 BauGB als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil zu beurteilen. Flächen, die einer Neubebauung zugeführt werden sollen und nach § 35 BauGB als Außenbereich zu beurteilen sind, befinden sich östlich und westlich des Wandwegs.

2. Ziele des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Lü 123 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere Entwicklung des Ortskerns im Sinne einer behutsamen, bestandsorientierten Ortsentwicklung geschaffen werden. Ortsprägende Strukturen wie Gehöfte, Mauern, Freiflächen, Wegebeziehungen und offene Raumstrukturen werden dementsprechend rechtlich gesichert.

Darüber hinaus sollen bauliche Erweiterungsmöglichkeiten auf unbebauten Grundstücken innerhalb des Ortskerns und auf der westlich angrenzenden Freifläche geschaffen werden. Hier sind Eigenheime in Einzel- und Doppelhausbebauung geplant. Die Festsetzungen auf den unbebauten Grundstücken im Innenbereich richten sich nach der jeweils angrenzenden Bestandsbebauung.

Die Freiraumachse Oespeler Bach soll als historische Ausgangsfläche der Besiedlung und Grünlandnutzung gesichert werden. Ziel ist hierbei, die privaten Grünflächen zu sichern sowie eine ökologisch aufwertbare Wiese innerhalb der „grünen Mitte" zu entwickeln.

Die Aufwertung des S-Bahn-Trassen-Bereichs und die Gestaltung des Haltepunktes sind weitere Zielsetzungen des Bebauungsplanes. Da eine grundlegende Änderung der baulichen Anlagen nicht möglich ist, soll mit verschiedenen Maßnahmen im Bereich der S-Bahn-Trasse versucht werden, funktionale oder gestalterische Brüche zumindest zu mindern. Die Flächen am Haltepunkt sollen so umgestaltet werden, dass der Zugangsbereich zur S-Bahn städtebaulich geordnet und die Verknüpfung von Individualverkehr, Bus und Bahn optimiert werden (siehe Punkt 5.2).

3. Städtebauliche Konzeption, Art und Maß der baulichen Nutzung, gestalterische Festsetzungen

3.1 Historische Ortslage

Die vorhandenen dörflichen Strukturen im Ortskern Oespel erfordern eine besondere Beachtung. Typische Merkmale sind die geschwungen verlaufenden Straßen und Wege, die aufgelockerte Hofbebauung, große innerörtliche Freiflächen und Gärten, Mauern und Hecken sowie der Bestand an alten Laubbaumsolitären.
Einzelnen Bauten und Mauern, die sich vornehmlich im Bereich der ehemaligen Höfe finden, kommt sowohl siedlungsgeschichtlich als auch straßenraumprägend eine hohe Bedeutung zu. Sie stehen unter Denkmalschutz und sind entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt. Darüber hinaus werden im Bebauungsplan die orts- und straßenbildprägenden Einfriedungsmauern wegen ihrer hohen städtebaulichen und auch geschichtlichen Bedeutung unter Erhaltungsschutz gestellt (siehe Punkt 11.1).

Die Höfe und Hofstellen dienen heute überwiegend zu Wohnzwecken und werden gemäß dieser Nutzung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
Die großen Hofanlagen im innenliegenden Bereich zwischen Overhoffstraße, Am Schultenhof und Pestalozzistraße grenzen direkt an den sensiblen Bereich der „grünen Mitte". Sie werden überwiegend über private Zufahrten erschlossen. Die Baufenster orientieren sich in diesem Bereich am Bestand.

3.2 Bestehende und geplante Wohnbebauung im Ortskern

Charakteristisch für Oespel ist die in vielen Bereichen offene Baustruktur mit den zum Teil sehr großen Hausgärten. Insbesondere im Bereich der Pestalozzistraße und der Oespeler Dorfstraße findet sich kleinteilige Bebauung. Um diese offene Baustruktur auch zukünftig zu sichern, sind überwiegend einzelne, am Bestand orientierte Baufelder festgesetzt worden. Zahlreiche Hausgärten und Obstwiesen werden als private Grünflächen im Bebauungsplan gesichert.
Einzelne unbebaute Grundstücke befinden sich entlang der Oespeler Dorfstraße, nordöstlich des Wulfshofs, an der Pestalozzistraße, der Ruthstraße und nordöstlich Wandweg/ Helenenstraße. Entsprechend der bestehenden Strukturen werden einzelne Baufenster festgesetzt. Zulässig sind zweigeschossige Baukörper mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und 0,4 bei einer Geschossflächenzahl von 0,6 und 0,8.
Um zu gewährleisten, dass bei den Bestandserweiterungen und Neubauten die Baustruktur Oespels nicht durch überhöhte Baukörper gestört wird, sind für die Wohngebiete überwiegend Trauf- und Firsthöhen sowie zulässige Dachneigungen entsprechend des umliegenden Bestandes festgesetzt worden. Die Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf die vorhandenen Geländehöhen des jeweiligen Grundstücks.

Nördlich Borussiastraße/ östlich und westlich Overhoffstraße sind zwei Geschosswohnungsbauten nach § 34 Innenbereich bzw. auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Lü 116 – Kleybredde – realisiert worden. Durch die geschlossene Gebäudestruktur bilden die Baukörper einen Schutz zur stark befahrenen Borussiastraße. Beide Bauvorhaben wurden mit Satteldächern errichtet.
Im Gebäude westlich der Overhoffstraße sind 36 Mietwohnungen realisiert worden. Zugelassen ist eine dreigeschossige Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 1,2. Gegenüberliegend sind in einem zweigeschossigen Baukörper 26 Eigentumswohnungen entstanden. Für das Baufenster gelten eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8.

Weitere Geschosswohnungsbauten befinden sich nordöstlich Pestalozzistraße/ Overhoffstraße und südöstlich S-Bahn-Trasse/ Ruthstraße. Sie wurden in den siebziger Jahren als drei- und viergeschossige Flachdachgebäude realisiert. Im Zusammenhang mit den jeweils angrenzenden Baustrukturen wirken diese Wohnkomplexe überdimensioniert. Die Bebauung Pestalozzistraße 190 - 196 weist durch die geschlossene Bauweise und eine Traufhöhe von ca. 10,0 m ein sehr hohes Bauvolumen auf. Zur Gliederung des Baukörpers wird hier zukünftig eine offene Bauweise gefordert.
Das Gebäude an der Ruthstraße befindet sich in unmittelbarer Nähe zur S-Bahn-Trasse. Durch die Höhe des viergeschossigen Gebäudes ergeben sich Konflikte für das Gebäude durch die Lärmemissionen der Bahn und durch die unmittelbare Einsichtnahme in die oberen Geschosse vom Bahnsteig aus.
Aus diesen Gründen werden die Gebäudehöhen durch die Festsetzungen im Bebauungsplan für eine künftige Nachfolgenutzung reduziert. Bei einer Überplanung des Bestandes sind zukünftig an beiden Standorten maximal zweigeschossige Baukörper mit Satteldächern zulässig.

3.3 Geschäftslagen Borussiastraße/ Auf der Linnert/ Steinsweg

Die Geschäftslagen im Bereich Borussiastraße/ Auf der Linnert zeichnen sich durch die Mischung von Wohnnutzung in den Obergeschossen und den Läden in den Erdgeschossen aus. Die Läden dienen fast ausschließlich der Deckung des täglichen Bedarfs für die Versorgung des Gebietes. Es bestehen zur Zeit einige Geschäfte, beispielsweise ein Raumausstatter und ein Werbeunternehmen, deren Einzugsbereiche möglicherweise über Oespel hinaus reichen. Allerdings gehen von diesen Geschäften keine Störungen aus, die in Allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig wären.
Um zukünftig den vorhandenen hohen Anteil an Wohnnutzung zu sichern und Konflikte durch störende Betriebe, die möglicherweise bei einer Ausweisung als Mischgebiet auftreten könnten, auszuschließen, sollen die Geschäftslagen als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.
Die Festsetzungen zum Maß der Baulichen Nutzung variieren aufgrund der vorhandenen Dichten zwischen einer Zwei- und Dreigeschossigkeit und Geschossflächenzahlen von 0,8 bis 1,6 (bei einer Grundflächenzahl von 0,4).

Am Steinsweg befinden sich ein Supermarkt und ein Getränkehandel (mit dem zweigeschossigen Hauptgebäude zur Borussiastraße orientiert). Die eingeschossigen Verkaufs- und Lagerräume bilden die Ausnahme in der ansonsten vorzufindenden Nutzungsmischung. Da mit dem Bebauungsplan über das Ziel der Bestandsicherung hinaus die zukünftige städtebauliche Entwicklung planungsrechtlich gesteuert werden soll, wird auch in diesem Bereich Allgemeines Wohngebiet festgesetzt und eine zweigeschossige Bauweise mit Satteldächern zugelassen. Damit sichert der Bebauungsplan bauliche Potenziale, um eine Wohnnutzung in den Obergeschossen, wie sie in den Geschäftslagen Oespels prägend ist, künftig zu ermöglichen.

Über eine textliche Festsetzung sollen die im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Tankstellen ausgeschlossen werden, weil sie das Wohnen stören.

3.4 Wohnbauerweiterung östlich und westlich des Wandweges

Westlich des Wandweges ist eine bauliche Erweiterung des Ortskerns vorgesehen. Das neue Wohngebiet mit ca. 30 Wohneinheiten ist an den Wandweg über die Straßen Am Schultenhof im Norden und Borussiastraße im Süden angeschlossen. Östlich des Wandweges sind ca. 10 weitere Wohneinheiten geplant. In beiden Bereichen ist eine einge-

schossige Bebauung mit Grund- und Geschossflächenzahlen von 0,3 zulässig. Auf der westlichen Erweiterung werden Einzel- und Doppelhäuser zugelassen, im Osten nur Einzelhäuser, so dass insgesamt ein Wohngebiet in geringer Dichte entstehen wird. Es werden Satteldächer mit einer Dachneigung von 38° bis 45° festgesetzt.
In den neuen Baugebieten wird die Anzahl von Wohneinheiten auf maximal 2 Wohnungen pro Gebäude beschränkt. Die zweite Wohneinheit ist als Einliegerwohnung bis maximal 50 m² Nettowohnfläche im Dachgeschoss unterzubringen. Diese Festsetzung soll die Entstehung eines Einfamilienhausgebietes mit geringer Dichte sichern. Durch die Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten soll gesichert sein, dass kein übermäßiger Pkw-Verkehr entsteht, der sich negativ auf das Erscheinungsbild des neuen Wohngebietes auswirkt und zu einer zusätzlichen Überlastung der bereits bestehenden und geplanten Erschließungsanlagen führt.
Aus Gründen des Ortsbildes sind Doppelhäuser jeweils mit der gleichen Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung und Dachfarbe sowie mit gleichen Dachüberständen zu versehen. Zur Sicherung eines gestalteten und einheitlichen Straßenraumes dürfen Garagen und Carports mit ihren Längsseiten nicht auf den Straßenbegrenzungslinien errichtet werden. Sie müssen einen Abstand von mindestens 0,5 m einhalten, der mit einer mindestens 1,0 m hohen Laubhecke zur Begrünung der Garagen oder Carports zu versehen und dauerhaft zu erhalten ist. Innerhalb dieser Fläche dürfen keine Müllbehälter abgestellt werden. Entsprechende Gestaltungsfestsetzungen sind in den Bebauungsplan aufgenommen worden.
Das geplante Wohngebiet schließt sich an die vorhandene Bebauung östlich des Wandweges an. Im Nordwesten zum Indupark und Südwesten bis zur Borussiastraße wird die neue Bebauung von Ausgleichsflächen umgeben. Im Nordwesten wird eine Entsorgungsfläche zur Versickerung des Oberflächenwassers der Straßen festgesetzt. Im Südosten wird eine öffentliche Grünfläche mit einem Kinderspielplatz der Kategorie B integriert. Der Kinderspielplatz liegt entlang des Wandweges und ist über die geplanten Rad- und Wanderwege vom neuen Wohngebiet aus gut zu erreichen.
Der gesamte Bereich soll über ein Umlegungsverfahren für die bauliche Nutzung entgewickelt werden, weil der ungünstige Zuschnitt der einzelnen Grundstücke sowie die Eigentumsverhältnisse eine den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechende Bebauung nicht zulassen.

3.5 Sondergebiet Wandweg/ Helenenstraße

Im Bereich Wandweg/ Helenenstraße sind die bestehenden Gebäude des ehemaligen Wulfshofs zur ausschließlichen Büronutzung umgestaltet worden. Der Bereich wird als Sondergebiet der Zweckbestimmung Büronutzung festgesetzt. Es wurden drei Vollgeschosse mit einer GRZ von 0,5 und einer GFZ von 1,5 zugelassen.

Zur Realisierung von privaten Stellplätzen wurde westlich des Wandwegs eine Fläche in das Sondergebiet einbezogen. Das Oberflächenwasser der Gebäude, der Hoffläche und der Stellplatzanlage versickert in der westlichen Entsorgungsfläche (Versickerungsbecken in Erdbauweise mit Raseneinsaat).
Diese Maßnahmen wurden auf einer Fläche realisiert, die derzeit nach §35 als Außenbereich zu beurteilen ist. Der erforderliche ökologische Ausgleich für die Maßnahme ist im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen und in Form einer Eingrünung der Versickerungs- und Stellplatzanlage (umsäumende 3 m breite Strauchpflanzung) zu erbringen. Die Ausgestaltung der Versickerungsanlage, die Eingrünung und die Pflanzung von Bäumen auf der Stellplatzanlage wird im Bebauungsplan textlich festgesetzt. Mit Blick auf die geplante Stellplatzanlage wurde bereits eine Fällgenehmigung für eine Pappel-Baumreihe erteilt. Mit dem Umweltamt wurde abgestimmt, dass der ermittelte Baumersatz eingriffs-

nah, entlang der Borussiastraße, durch Pflanzung von 17 Winter-Linden geleistet wird.

3.6 Flächen für den Gemeinbedarf

Im Kernbereich von Oespel befinden sich zwischen der Straße Auf der Linnert und Ewald-Görshop-Straße die Evangelische Kirchengemeinde Oespel/ Kley mit Pfarrhaus, die zweizügige Grundschule und ein Kindergarten. Die Grundstücke werden als Flächen für Gemeinbedarf gesichert. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen eine bauliche Erweiterung des Kindergartens. Für das Schulgrundstück werden maximal drei Geschosse (mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 1,0) zugelassen, im Bereich des Kindergartens zwei Geschosse (mit der GRZ 0,4 und GFZ 0,8).
Die im Plangebiet vorgesehenen zusätzlichen Wohnbauflächen sind bei der Bedarfsplanung für die schulräumliche Versorgung und für die erforderlichen Kindergartenplätze entsprechend berücksichtigt worden. Das gesamte Plangebiet ist dem Einzugsbereich der Gemeinschaftsgrundschule Oespel/ Kley zugeordnet. Für den Ortsteil Oespel/ Kley stehen vier Kindergarteneinrichtungen mit insgesamt 240 Plätzen zur Verfügung. Eine Bedarfsdeckung von über 90 % ist für den Ortsteil sichergestellt.

4. Öffentliche Grünfächen „Kinderspielplatz“

Innerhalb des Plangebietes wurde im Juli 2000 nördlich der Borussiastraße eine Skateranlage fertiggestellt. Die Anlage wird im Bebauungsplan als Spielplatz der Kategorie A festgesetzt.
Ein Spielplatz der Kategorie B in einer Größe von ca. 700 qm ist südlich der Wohnbaufläche am Wandweg geplant.

Auf einen weiteren zentralen Spielplatz im Bereich der „Grünen Mitte“ wird verzichtet. Die ursprüngliche Zielsetzung, diesen Bereich auch von Süden her für die Öffentlichkeit zugänglich zu machen, ist mangels Flächenverfügbarkeit nicht umsetzbar. Die nördlichen Grundstücke, die zur Verfügung stehen, werden zugunsten der Offenlegung des Oespeler Baches (siehe auch Ziffer 7.2.2.3 dieser Begründung) vorgehalten. Weitere zentrale Flächen, die sich für einen Kinderspielplatz eignen, stehen nicht zur Verfügung.

Vor dem Hintergrund, dass im Rahmen der Haushaltskonsolidierung eine größere Anzahl von Spielflächen geschlossen werden soll, rücken bei der Sicherung von Spielflächen verstärkt qualitative (gegenüber rein quantitativen) Aspekte in den Vordergrund.
Innerhalb des Ortsteils Oespel kann dem Bedarf durch die Skateranlage an der Borussiastraße (als Kategorie A Spielfläche) und die dezentrale Spielfläche Typ B am „Wandweg“ (geplant) planungsrechtlich entsprochen werden. Darüber hinaus bestehen Spielmöglichkeiten auf dem Grundschulgelände an der Ewald-Görshop-Straße.
Dieses Spielflächenangebot wird durch die bestehenden Spielplätze („Hedwigstraße“, „Am Dorfplatz“) sowie über einen geplanten Spielplatz im Neubaugebiet „Steinsweg“ für den südlichen Bereich Oespels ergänzt.

5. Gestaltung der S-Bahn-Trasse und des S-Bahn-Haltepunktes

5.1 S-Bahn-Trasse

Die visuelle Massivität der aufgeständerten S-Bahn-Trasse sowie die hierdurch bedingten funktionalen Beeinträchtigungen können weder durch bauliche noch durch Begrünungsmaßnahmen wesentlich gemindert werden. Da eine grundlegende Änderung der baulichen Anlagen nicht möglich ist, kann mit verschiedenen Maßnahmen lediglich versucht werden, funktionale oder gestalterische Brüche zu mindern.

Als planerische Leitidee soll eine öffentliche Fuß- und Radwegeverbindung unterhalb der Trasse unter Einbeziehung der beidseitig angrenzenden Bereiche angelegt werden. Die Wegeverbindung muss entsprechend beleuchtet und die seitlichen Gehölzbestände so gestaltet werden, dass Angsträume vermieden werden. Darüber hinaus ist beabsichtigt, ein Konzept zur farblichen Gestaltung der Pfeiler zu entwickeln. In Verbindung mit der bestehenden Skateranlage an der Borussiastraße und dem S-Bahn-Haltepunkt an der Ewald-Görshop-Straße soll die Maßnahme zu einer Belebung und besseren Nutz- und Erlebbarkeit der Fläche beitragen.

Das Gesamtkonzept wurde in Abstimmung mit dem Tiefbauamt, dem Grünflächenamt und dem Jugendamt entwickelt und wird von der Bahn als Eigentümerin der Fläche befürwortet. Die Bahn wird sich allerdings nicht finanziell an der Realisierung der Maßnahmen und an der Unterhaltung der Flächen beteiligen.

Im Bebauungsplan werden die Flächen als Bahnanlage mit einer Belastungsfläche zugunsten der Stadt Dortmund und der Allgemeinheit festgesetzt. Die Maßnahmen, die im einzelnen im Rahmen der späteren Ausbauplanung zu erarbeiten sind, sollen über einen Gestattungsvertrag mit der Deutschen Bahn gesichert werden. Hiermit wird die Nutzbarkeit der Flächen für die Öffentlichkeit gewährleistet.

5.2 S-Bahn-Haltepunkt

Mit der geplanten Umgestaltung der Flächen am S-Bahn-Haltepunkt soll die Verknüpfungsfunktion von Individualverkehr, Bus und Bahn optimiert werden.

Zurzeit wird der Bereich unterhalb der S-Bahn-Trasse ungeordnet beparkt. Es bestehen nördlich und südlich der Stellplatzfläche direkt nebeneinander zwei Anbindungen von der Straße Auf der Linnert zur Ewald-Görshop-Straße.
Durch die aktuelle Änderung, diese Anbindungen jeweils nur in einer Richtung befahren zu können, wurde die Verkehrsführung im Kreuzungsbereich bereits übersichtlicher gestaltet.
Mit der im weiteren geplanten Umgestaltung sollen die Bereiche für Fußgänger, Pkw-Verkehr und Busse deutlicher voneinander getrennt und dadurch der Verknüpfungspunkt sicherer und übersichtlicher gestaltet werden. Der Pkw-Verkehr wird dann ausschließlich über die südliche Anbindung zur Ewald-Görshop-Straße geführt. Unter Einbeziehung eines Teils des nördlich angrenzenden Privatgrundstücks wird dieser Bereich als Busschleife mit Wartezonen für die Fahrgäste entwickelt. Zur Eingrünung werden im Norden Flächen für Verkehrsgrün festgesetzt. Die beiden vorhandenen Bäume sind zu erhalten. Darüber hinaus sind ergänzend drei heimische standortgerechte Laubbäume I. Ordnung anzupflanzen. Die gesamte Fläche ist mit heimischen Bodendeckern oder Sträuchern zu unterpflanzen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.
Unterhalb der S-Bahn-Trasse kann eine Park & Ride-Anlage mit ca. 26 Stellplätzen realisiert werden. Da die Deutsche Bahn nicht mehr zur Realisierung der P&R-Anlage verpflichtet werden kann, liegen die Planung, Realisierung und Wartung bei der Stadt Dortmund. Die Maßnahme soll durch das Land NRW gefördert werden. Allerdings konnte die Anlage nicht in das ÖPNV-Landesprogramm 2003 – 2007 zur ÖPNV-Infrastrukturförderung aufgenommen werden, so dass eine Realisierung vor 2008 nicht wahrscheinlich erscheint.
Für Fußgänger und Radfahrer werden die Wegeverbindungen zur Pestalozzistraße, zur Straße Auf der Linnert und unterhalb der Trasse entwickelt.

Mit dem Eigentümer des nördlichen privaten Grundstücks werden zurzeit durch das Lie-

genschaftsamt der Stadt Dortmund Gespräche hinsichtlich eines Ankaufs der erforderlichen Fläche geführt.

6. Verkehr

6.1 Einbindung in das übergeordnete Verkehrsnetz

Der Planbereich ist über die tangierenden Hauptverkehrsstraßen Ewald-Görshop-Straße/ Julius-Vogel-Straße und Steinsweg/ Borussiastraße (Landesstraßen L 609 n, L 649) an das übergeordnete Verkehrsnetz angeschlossen. Über die Borussiastraße und die Julius-Vogel-Straße ist Oespel an den Rheinlanddamm (A 40/ B 1) angebunden.
Der Steinsweg, die Borussiastraße, die Ewald-Görshop-Straße und die Julius-Vogel-Straße stellen die Verbindung mit dem Ortszentrum Lütgendortmund und den umliegenden Vororten Eichlinghofen, Hombruch, Barop, Stockum und Dorstfeld sowie mit der Universität, dem TechnologiePark und der Autobahn 45 her.

6.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Oespeler Ortsbereiches erfolgt über die Borussiastraße, Auf der Linnert, die südliche Overhoffstraße sowie über die Wohn- und Anliegerstraßen Am Schultenhof, Pestalozzistraße und Oespeler Dorfstraße. Teilweise besitzen diese Straßen noch ihren dörflichen Charakter und sind dementsprechend nicht mit Bordsteinen versehen. Die Marthastraße und die Ruthstraße sind als Mischverkehrsflächen mit Wendeanlagen angebunden. Die Erschließungsstraßen werden entsprechend ihrem Ausbaustand als Mischverkehrsflächen und als Straßenverkehrsflächen im Separationsprinzip im Bestand gesichert.
Innerhalb der Straßen Auf der Linnert und Borussiastraße wurden bauliche Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung und zur Gestaltung des Straßenraumes im Rahmen des Handlungsprogramms „Tempo 30-flächendeckend" hergestellt. Darüber hinaus wurde der ruhende Verkehr neu geordnet.

Die Overhoffstraße wurde bislang häufig als Abkürzung zum/vom Indupark in Anspruch genommen und somit der Wohnbereich im Ortskern Oespel entsprechend durch den Durchgangsverkehr belastet. Mit der verlängerten Brennaborstraße besteht nun eine Verbindung vom Indupark an die Straße Hauert und damit an die A 40/ B 1. Um den Schleichverkehr in Oespel zu unterbinden und aus den Anliegerstraßen herauszuhalten, wurde die Overhoffstraße auf Höhe der Hausnummern 173 und 174 abgeriegelt. Die Bezirksvertretung Lütgendortmund hatte die Absicht der Teileinziehung der Overhoffstraße bereits in ihrer Sitzung am 24.04.2001 beschlossen.
Innerhalb des Plangebietes besteht die Möglichkeit, im Kreuzungsbereich Overhoffstraße/ Am Schultenhof zu wenden. Für den aus Norden kommenden Verkehr wurde nördlich des Siedlungsrandes (außerhalb des B-Plan-Bereiches) eine Wendeanlage geschaffen. Eine Fuß- und Radwegeverbindung besteht nach wie vor. Für die Feuerwehr und für landwirtschaftliche Fahrzeuge wurde eine Durchfahrtsmöglichkeit durch herausnehmbare Pfosten gesichert.

Der derzeitige Ausbauquerschnitt der Helenenstraße beträgt 3,0 m. Die Helenenstraße ist als Einbahnstraße in östlicher Fahrtrichtung mit der Beschränkung für die Anlieger ausgewiesen. Aufgrund der geringen Breite der Helenstraße und ihrer schlechter Einsehbarkeit an der Anbindung zur Overhoffstraße soll die Helenstraße im westlichen Abschnitt zur Erschließung der vorhandenen Wohngebäude in einer Breite von 5,5 m ausgebaut und an die Borussiastraße angebunden werden. Die Verbindung zur Overhoffstraße bleibt als

Fuß- und Radwegeverbindung sowie zur Durchfahrt für Feuerwehrfahrzeuge bestehen.

Die Planstraßen innerhalb des neuen Wohngebietes östlich und westlich des Wandweges sind als Mischverkehrsfläche in einer Breite von 5,50 Meter konzipiert.

Zur Unterbindung von ortsfremdem Durchgangsverkehr ist geplant, die Verbindung von Witten zur B 1 (L 609) zukünftig statt über Oespel weiter östlich über die Universitätsstraße und den Hauert zu führen. Das Abstufungsverfahren wird durch den Landesbetrieb NRW Straßenbau Bochum durchgeführt. Erst mit dieser Zurückstufung der jetzigen Landesstraße können unabhängig vom Bebauungsplanverfahren gegebenenfalls verkehrsberuhigende Maßnahmen innerhalb der Julius-Vogel-Straße und der Ewald-Görshop-Straße realisiert werden.

6.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Oespel ist mit dem Haltepunkt der S-Bahn-Verbindung Dortmund - Düsseldorf (Linie S 1) gut an das Netz des öffentlichen Personennah- und -fernverkehrs angeschlossen. Die Bahnen verkehren im 20-Minuten-Takt.

Darüber hinaus verkehrt die Buslinie 465 in Richtung Dorstfeld, die Buslinie 440 zwischen (Flughafen / Sölde - Aplerbeck) - Hörde und Lütgendortmund (Germania), sowie die 470 in Richtung Lütgendortmund, Mengede und 371 in Richtung Witten. Die Haltestellen der 465 und 440 befinden sich an der Park & Ride-Anlage unterhalb der S-Bahn. Die Buslinie 470 beginnt bzw. endet am S-Bahnhof Oespel. Die Wendeschleife am Steinsweg wird hierfür nicht mehr benötigt; als Ersatz wird in der Ewald-Görshop-Straße die zusätzliche Haltestelle "Heinrich-Munsbeck-Straße", sowie in den Straßen Auf der Linnert / Steinsweg die Haltestelle "Auf der Linnert" bedient. Eine weitere Haltestelle der Buslinien 440 und 470 besteht am Steinsweg auf der Höhe der Hedwigstraße.

Damit wurde das Busnetz schon weitgehend mit dem Ziel modifiziert, die Belastung der Straße Auf der Linnert zu reduzieren und die Verknüpfung von Bus und Bahn zu verbessern (siehe Punkt 5.2). An der Wendeschleife am Steinsweg endet wie bisher noch die Linie 371, sowie Fahrten der Linie 440 an Samstagen und Sonntagen. Wenn der Verknüpfungspunkt Oespel vollständig ausgebaut werden kann, könnte auf die Busschleife am Steinsweg verzichtet werden.

6.4 Rad- und Fußwege

Die bestehenden Fuß- und Radwegeverbindungen zwischen Overhoffstraße und Am Schultenhof sowie zwischen Ruthstraße und Borussiastraße werden im Bebauungsplan gesichert. Die Helenenstraße wird mit der geplanten Anbindung des Wandweges an die Borussiastraße teilweise als Fuß- und Radweg festgesetzt.

Eine Anbindung des Radwegenetzes an die Brennaborstraße, wie sie der Radverkehrsplan (1992) vorsieht, wird durch die geplante nördliche Anbindung von der Ewald-Görshop-Straße aus ermöglicht. Darüber hinaus wird im Norden des Plangebietes eine Verbindung als Rad- und Wanderweg von der Straße Am Schultenhof zum bereits renaturierten Oespeler Bach vorgesehen. Entlang des Oespeler Baches, der von der Emschergenossenschaft entflochten wurde, könnte eine weitergehende Verbindung zum Sorbenweg erstellt werden. Dieser Bereich liegt außerhalb des Bebauungsplanes. Ergänzend zum Bebauungsplanverfahren sollte eine entsprechende öffentliche Nutzung des parallel zum Bach geplanten Wartungsweges mit der Emschergenossenschaft abgestimmt werden.

Der geplante Rad- und Wanderweg innerhalb der westlichen Erweiterungsfläche verbindet das neue Wohngebiet mit dem Wandweg, dem Kinderspielplatz und der Borussiastraße. Eine weitere Fuß- und Radwegeverbindung ist unter der S-Bahn-Trasse von der Skateranlage an der Borussiastraße bis zum Haltepunkt der S-Bahn vorgesehen (siehe auch Punkt 5.1).

6.5 Ruhender Verkehr

Der private Stellplatzbedarf ist überwiegend auf privaten Grundstücken nachgewiesen. Bei den geplanten Neubauten sind die Stellplätze im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ebenfalls auf den Privatgrundstücken nachzuweisen.

Für die öffentlichen Stellplätze gilt, dass nach § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB im Bebauungsplan auch Flächen für das Parken von Fahrzeugen festgesetzt werden können. Derartige Festsetzungen sind in der Regel erforderlich, um entsprechend dem Grundsatz einer abschließenden Regelung der baulichen und sonstigen Nutzung auch den ruhenden Verkehr in angemessenem Umfang bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Da im Baugesetzbuch selbst keine Richtzahlen für diesen Stellplatzbedarf enthalten sind, muss auf Empfehlungen zurückgegriffen werden. Dabei bietet sich an, auf die „Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen EAE 85“ zurückzugreifen, die von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen mit Sitz in Köln herausgegeben worden sind. Nach Ziffer 5.2.1.2 – Park- und Ladeflächen im Straßenraum – soll in geplanten Baugebieten ohne private Stellplatzdefizite für Besucher und Lieferanten je nach Struktur eines Gebietes in der Regel im öffentlichen Bereich eine Parkmöglichkeit für etwa 3 bis 6 Wohnungen zur Verfügung stehen. Entsprechend dieser Empfehlung sollte in der Regel in allgemeinen Wohngebieten für ca. 5 Wohnungseinheiten ein öffentlicher Stellplatz vorgesehen werden.
Die erforderlichen öffentlichen Stellplätze für die geplante Wohnbebauung im Nordwesten werden am Wandweg und entlang der Planstraße untergebracht.

Die öffentlichen Stellplätze im Geschäftsbereich der Borussiastraße/ Auf der Linnert sind nachrichtlich entsprechend des bereits realisierten Ausbaus dargestellt worden. Weitere öffentliche Stellplätze sind im Straßenraum der Ewald-Görshop-Straße in Höhe der Wohngebäude 12 bis 16 vorgesehen.

Darüber hinaus sind öffentliche Stellplätze in der Overhoffstraße sowie in der Ruthstraße und der Marthastraße vorgesehen. Die vorhandenen Straßenbreiten von 7,0 bis 8,0 Metern lassen eine Einengung zu, so dass hier innerhalb einzelner Straßenabschnitte ein geordnetes Parken unter Berücksichtigung der örtlichen Zwangspunkte möglich ist. Nachrichtlich dargestellte Baumanpflanzungen gliedern und gestalten den Straßenraum. Verkehrsberuhigende Maßnahmen innerhalb der Overhoffstraße müssen die Durchfahrt von landwirtschaftlichem Verkehr berücksichtigen

Auf der Fläche der geplanten P&R-Anlage am S-Bahn-Haltepunkt können ca. 26 Stellplätze realisiert werden.

7 Grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen

7.1 Gesetzliche Grundlagen

Nach § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen u.a. die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens sowie das Klima zu berücksichtigen. Des weiteren sind gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 3 BauGB die Belange von Freizeit und Erholung und gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 4 BauGB die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen.

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

Durch § 21 BNatSchG wird das Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht geregelt. Nach § 21 Abs.1 BNatSchG ist bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebungen von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Abs.4 Satz 1 Nr.3 des BauGB, aufgrund dessen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden. Die konkreten Regelungsmöglichkeiten ergeben sich aus § 1 a Abs. 3 BauGB.

Nach § 18 Abs. 1 BNatSchG gelten Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können, als Eingriff in Boden, Natur und Landschaft. In Ergänzung hierzu definiert § 4 Abs. 2 LG NW Eingriffstatbestände.

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

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft (im Sinne von § 4 Abs. 4 LG NW) sind nach § 1 a Abs. 2 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. Im Rahmen der Abwägung sind somit geeignete Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und ggf. zum ökologischen Ausgleich festzulegen. Gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB können Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt werden.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind vordringlich im Plangebiet (planinterner Ausgleich) vorzusehen, um die Anforderungen nach einem „räumlichen" Ausgleich zu erfüllen. Gemäß § 4 Abs. 4 LG NW (Novelle vom 9.Mai 2000) sind Ausgleichsmaßnahmen, soweit dies zumutbar ist, auf Flächen im Eigentum des Verursachers im Plangebiet durchzuführen. Ergänzend hierzu ist der Ausgleich bei Neuversiegelungen gemäß § 4 Abs. 4 LG NW „vorrangig" durch eine Entsiegelung an anderer Stelle in dem betroffenen Raum, ggf. planextern, zu bewirken. Diese Ausgleichspriorität hat der Eingriffsverursacher zu beachten; sie ist in die Abwägung einzustellen.

Wenn der Eingriff im Plangebiet nicht vollständig ausgleichbar ist, muß der Eingriff planextern im Sinne von § 5 Abs. 1 LG NW, d.h. auf „funktional" und „räumlich" geeigneten Flächen im Besitz des Eingriffsverursachers in dem durch den Eingriff betroffenen Raum (i.d.R. der Stadtbezirk) ausgeglichen werden. Hierzu hat der Eingriffsverursacher bis zur geplanten Offenlage des Bebauungsplanes eine ebenfalls fachlich geeignete Ausgleichsfläche ins Verfahren einzustellen. Im weiteren Verfahren wird die Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses u. a. davon abhängig gemacht, dass die rechnerisch ermittelte Ausgleichsfläche vom Eingriffsverursacher erworben oder deren Verfügbarkeit nachgewiesen wurde. Nach Durchführung der Ausgleichsmaßnahme sind die Ausgleichsflächen dem Umweltamt der Stadt Dortmund kosten- und lastenfrei zu übereignen.

7.2 Bestandsfläche Ortskern

Das Kapitel 7 gliedert sich in zwei Bearbeitungsschwerpunkte. Der Übersicht und Zuordnung halber beziehen sich die Inhalte des Unterkapitels 7.2 auf die bestehende Bebauung im Ortskern und den angrenzenden Freiraum. Im Unterkapitel 7.3 werden die wesentlichen Ergebnisse des landschaftspflegerischen Fachbeitrages zur Bebauung „Wandweg" aufgeführt.

7.2.1 Beschreibung und Bewertung des Grünbestandes

Ortsbild, Freiflächen und Biotoptypen: Das mit „Ortskern Oespel" bezeichnete Bebauungsplangebiet wird durch die S-Bahntrasse in zwei räumlich voneinander unterbundene Siedlungsflächen getrennt.

Nördlich der S-Bahntrasse reihen sich die Alt- und Neubebauung entlang der geschwungenen, sich an den historisch geprägten Grundstücksgrenzen orientierenden Straßen und Wege auf. Raumbestimmend sind nach wie vor die Gehöfte und deren Folgenutzungen, die sich ursprünglich in Form einer Streusiedlung um den Oespeler Bach gruppierten. In diesen Bereichen wird das Ortsbild durch die Anordnung und Größe der landwirtschaftlichen Gebäude geprägt. Gleich ob es sich um Fachwerk-, unverputzte - oder verputzte Backsteingebäude handelt – der landwirtschaftliche Ursprung dieser Bebauung, sprich der großbäuerlichen Wohnhäuser, der Scheunen und Stallungen sowie deren Ensemblebildung ist nach wie vor ablesbar. Über die Gebäude hinaus wirken die umgebenden Freiflächen, Wiesen und mit Mauern gefassten Gärten auf das Ortsbild prägend. Somit ist abschnittsweise und eindrucksvoll ein dörflicher Charakter erhalten. Für diesen Eindruck maßgeblich sind Art, Anzahl und Ensemblewirkung der dörflichen Attribute. Hierzu zählen über das o.g. hinaus: Die markanten, großkronigen Einzelbäume bzw. Baumgruppen auf den Hofanlagen, die Mauern als tradierte und regionaltypische Einfriedung der Höfe, Gärten und Wiesen, die Hof- und Lagerflächen sowie die wenigen, nach wie vor in Nutzung stehenden landwirtschaftlichen Produktionsflächen. Diesen Bereichen mit repräsentativem dörflichen Charakter kommt eine i.d.R. hohe ökologische, kulturhistorische und ortsbildprägende Bedeutung innerhalb des Siedlungsgefüges einer Großstadt zu.

Über die Hofanlagen hinaus existieren vereinzelt historische Kotten. Diese, aber auch neuzeitlichere Wohnbebauung, grenzen an die vorhandenen Hoflagen an. Dort herrschen Ziergärten und Garagenhöfe, sprich städtische Nutzungsformen, vor. Daher sind Nutz- und Obstgärten auffallend unterrepräsentiert. Somit leitete die spätere Grundstücksteilung entlang der Straßen mitsamt fortschreitender Wohnbebauung (Verstädterung) die Entwicklung des ehedem ländlich geprägten Ortskernes in Richtung Vorstadt über. Dennoch überdauerte bis auf den heutigen Tag eine gleichmäßige Durchgrünung des nördlichen Ortskerns mit strukturell unterschiedlichen Ausprägungen als Garten- oder Hoffläche, Gärtnerei- oder landwirtschaftlicher Produktionsfläche. Über die o.g. städtebauliche

Besonderheit der Hofanlagen hinaus wird der Ortskern samt Umfeld insbesondere durch einen abschnittweise erlebbaren Freiflächenanteil geprägt.

Südlich der S-Bahntrasse ist der Charakter des Ortskerns als durchweg städtisch zu beurteilen. Die ehemalige Hofanlage im Straßenwinkel „Overhoff- / Borussiastraße" wurde abgerissen; die Fläche wurde neu bebaut. Ebenso verhält es sich mit dem Grünflächenanteil, der als rudimentär zu gewichten ist. Hinsichtlich des Baumbestandes bildet der baumreiche Bereich im Umfeld ev. Kirche / Grundschule / Kindergarten eine Ausnahme.
Im folgenden sind die Grünelemente und Freiraumbestandteile zu beschreiben und zu bewerten[2].

Als typische **Baumarten** im Umfeld der Höfe sind zu benennen: Winter-Linde (Tilia cordata), Roßkastanie (Aesculus hippocastanum) und Gemeine Esche (Fraxinus excelsior). Laut Denkmalpflegeplan (1988) waren dies die bevorzugten Arten für Baumpflanzungen der Bauern und Kötter. Diese wurden ergänzt durch Rot-Buche (Fagus sylvatica), Platane (Platanus x acerifolia), Trauer-Weide (Salix alba "Tristis"), Säulen-Pappel (Populus x ‚Italica'), Hybrid-Pappeln und diverse Nadelgehölze. Besonders reichhaltigen und ortsbildprägenden Baumbestand weisen die Höfe an den Straßen „Am Schultenhof", östlich und westlich „Overhoffstraße" sowie östlich „Wandweg" auf. Als seltene oder besonders prägende **Baumsolitäre** sind hervorzuheben:
- „Am Schultenhof" 29 – im Garten des denkmalgeschützten Wohnhauses: Rot-Buchen und Rosskastanien;
- „Am Schultenhof" 25 – entlang der Umfriedung: Rosskastanien;
- „Overhoffstraße" 192 – vor dem Wohnhaus: Blut-Buche;
- „Overhoffstraße" 192 – gegenüber im Haus- und Obstgarten: Drei Mammutbäume (Sequoia gigantea);
- „Pestalozzistraße" 19 – vor dem Wohnhaus: Blut-Buche;
- „Oespeler Dorfstraße" 2 – an der Straßeneinmündung: Esche;
- „Julius-Vogel-Straße" 17 bis 19 – entlang der Umfriedung: Winter-Linden.

Weiterer prägnanter **Baumbestand** außerhalb der Hofanlagen befindet sich im Umfeld der evangelischen Kirche und der Grundschule („Auf der Linnert"), im südlichen Abschnitt der „Overhoffstraße" sowie im Freiraum entlang des verrohrten Oespeler Baches. Dem alten Baumbestand kommt eine hohe ökologische und ortsbildprägende Bedeutung zu.

An flächenbezogen großzügig vorhandenen **Hof- und Freiflächen** der Gehöfte sind vorhanden:
- Nördlich „Am Schultenhof": Lagerfläche, Obstgartenbrache, Hausgarten;
- westlich der „Ewald-Görshop-Straße": Lagerfläche, Hausgarten, Obstgärten, Aufschulung;
- nördlich „Pestalozzistraße": Lagerfläche, Wiese, Hausgarten, Obstgarten, Obstgartenbrache, Gehölz;
- westlich „Overhoffstraße": Weideland, Obstbaumweide, Lagerfläche, Hausgärten, Obstgarten.

Aus ökologischer Sicht können die dörflich geprägten Biotoptypen i.d.R. mit mittel bis hoch bewertet werden. Aus Sicht des Landschaftsbildes besitzen sie einen mittel bis hohen Stellenwert.

---

[2] Bewertungskriterien sind: Natürlichkeit, Gefährdungsgrad, Reife, Diversität, Struktur- und Artenvielfalt sowie Seltenheit.

Nördlich der S-Bahntrasse sind z.T. flächenbezogen großzügige **Gärten** vorhanden. Hier weist der nördliche Ortskern eine intensive Durchgrünung mit Ziergehölzen, ortstypischen Gehölzen sowie Nutzgarten- /Obstgartenbereiche auf. Die Fläche einer Erwerbsgärtnerei befindet sich nördlich der „Julius-Vogel-Straße". Aus ökologischer Sicht weisen die Nutz- und Obstgärten eine mittlere bis hohe, die Flächen der Erwerbsgärtnerei und der Ziergärten eine geringe bis mittlere Bedeutung auf.

Als Einfriedungen der Grundstücke sind - vorrangig im Bereich der alten Hofanlagen, aber auch andernorts, wo ehemalige Hofflächen zugunsten von Wohnbebauung umgenutzt wurden - dorfspezifische **Mauern** und **Hecken** zu finden. Die Mauern bestehen überwiegend aus Ruhr-Sandstein, seltener aus Backstein. Auffallend ist die Gestaltvielfalt der Mauerkronen. Ein Teil dieser Mauern ist mit Kletterpflanzen (Efeu, Wilder Wein) bewachsen. Efeu blüht erst als reife Pflanze und ist in der heimischen Flora die am spätesten blühende Art. Zudem ist Efeu ein ergiebiger Nektar- und Pollenspender für Bienen. Kletterpflanzenfreie Mauern können hoch spezialisierte Pflanzengesellschaften in den Mauerfugen und entlang der Mauerkronen beherbergen. An Arten sind die Zwergfarne Mauerraute (Asplenium ruta-muraria), Braunstieliger Streifenfarn (Asplenium trichomanes – R.L. Vorwarnstatus) und Tüpfelfarn (Polypodium vulgare) hervorzuheben. Gleichwohl sind seltene Krautarten, wie Zimbelkraut (Cymbalaria muralis) und Gelber Lerchensporn (Corydalis lutea – R.L. Vorwarnstatus) angetroffen worden. Die genannten Arten sind Felsspaltenpflanzen und kommen außerhalb von Mauern oder Ruinen nirgendwo im Stadtgebiet vor.
Bestandteile linearer Einfriedungen sind auch die Hecken. Stellenweise ergänzen oder ersetzen sie die Einfriedungsstruktur ehemaliger Mauern, wie z.B. beidseitig der „Pestalozzistraße". Vorherrschend sind Liguster, Weißdorn und Hainbuche. Hecken sind gut geeignete Vogelniststätten.
Zusammen betrachtet handelt es sich bei den beschriebenen Strukturen um typische dörfliche Elemente hoher ökologischer und ortsbildprägender Bedeutung.

An **Freiraumbestandteilen** finden sich am nördlichen, östlichen und nordwestlichen Rand des Ortskerns landwirtschaftliche Nutzflächen als Freiraumrelikte der ehemals allseitig umgebenden Ackerlandschaft. Der Freiraumrest westlich Wandweg wird intensiv ackerbaulich genutzt. Mit Ausnahme zweier Gehölzinseln ist er als ausgeräumt zu beschreiben.

Nördlich des Ortskerns grenzen Ackerflächen an. Lediglich ein schmaler Ackerstreifen wird ins Planungsgebiet einbezogen, um künftig einen ausreichend breiten Siedlungsrand ausformen zu können.

Der östlich der „Ewald-Görshop- / Julius-Vogel-Straße" und der Autobahn befindliche Freiraum ist überwiegend in Privateigentum und wird landwirtschaftlich genutzt. Er ist, im Gegensatz zur vormaligen Planung, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Aufgrund der hohen Lärmimmissionen ist hier zusätzliche Wohnbebauung nicht vertretbar. Somit wird dieser Freiraum auch in Zukunft landwirtschaftlich genutzt, wodurch ein „passiver" Freiraumschutz zugunsten der Ortsbildabgrenzung gewährleistet erscheint.

Der Bioökologische Grundlagen- und Bewertungskatalog für die Stadt Dortmund (Blana, 1985) attestiert dem o.g. Freiraum einen lediglich geringen ökologischen Bestandswert (GÖK = 11). Als Gründe hierfür sind die verkehrlich bedingten Flächenzäsuren (S-Bahn, B 1, A 45), die angrenzenden Gewerbegroßflächen sowie die anhaltende Freiraumanspruchnahme für die Bebauung und Infrastruktur anzuführen.

Die genannten Freiraumbestandteile umsäumen den Ortskern im Norden und Westen sowie kleinflächig im Osten. Sie spiegeln den ursprünglich landwirtschaftlichen Charakter des Ortsteils wider. Mit Blick auf eine dem dörflichen Ortskern gerecht werdende Ortsbildpflege besitzt diese Wechselbeziehung zwischen dem Orts- und dem Landschaftsbild eine hohe Bedeutung.

Gegenüber dem nördlichen Abschnitt des Bebauungsplangebietes ergab die bauliche Verdichtung südlich der S-Bahnstrecke ein entsprechend anders strukturiertes Ortsbild. Der historisch definierte Ortsrand ist im Zuge von Industrialisierung und Siedlungsbau der Nachkriegszeit durch fortlaufende Bebauung ehemals landwirtschaftlich genutzter Fläche aufgelöst worden. Im Gegensatz zu der zuvor beschriebenen Siedlungsstruktur hat hier eine durchgreifende Verstädterung stattgefunden. Umso begründeter ist der Schutz der verbliebenen o.g. Freiräume.

Hinsichtlich des **Straßengrüns** lässt sich zum Plangebiet feststellen, dass sich die dortgen Straßen ohne adäquates, das Straßenprofil gliederndes und den öffentlichen Raum belebendes Straßengrün darstellen. Vorhanden sind lediglich:
- Drei Einzelbaumpflanzungen wurden im Kreuzungsbereich von „Borussiastraße“ und „Auf der Linnert“ getätigt. Auf der gesamten Straßenlänge in Richtung „Overhoffstraße“ existieren ausschließlich drei weitere, recht junge Baumpflanzungen.
- Lediglich der mittlere Abschnitt der Straße „Am Schultenhof“ wirkt ausreichend eingegrünt. Dies leisten jedoch ausschließlich die Bestandsbäume der benachbarten Flächen.

Weiteres Bestandsgrün existiert nur reliktisch,
- so im Kreuzungsbereich „Borussiastraße / Steinweg“, wo eine unzusammenhängende Linden-Baumgruppe nahe der Versorgungsstation vorliegt. Diese sollte zugunsten der Funktionserfüllung durch Ergänzungspflanzungen zu einer Baumreihe ausgebaut werden.
- Ein markanter Einzelbaum (Esche) prägt den Mündungsbereich von „Am Schultenhof / Ewald-Görshop-Straße“. Dieser Solitär muss aus Gründen der Ortsbildpflege bei einem Straßenausbau zwingend erhalten werden.
- Gleiches gilt für den Solitärbestand (Roß-Kastanie, Gemeine Esche, Berg-Ahorn) entlang „Am Schultenhof“ (mittlerer Abschnitt). Der Bestand muss ebenfalls aus Gründen der Ortsbildpflege erhalten bleiben – entsprechend sind bei einem Straßenausbau ausreichend großdimensionierte Baumscheiben vorzusehen.

Mit der Begründung, dass die Profile von „Borussiastraße“, „Auf der Linnert“ und „Ewald-Görshop-Straße“ ausreichend breit erscheinen, sollten entsprechende Prüfungen erfolgen und Gestaltungsvorschläge zur Diskussion gestellt werden. Dies gilt auch für die „Overhoffstraße“, die auf ganzer Länge trist wirkt und durch Baum- und/oder Strauchpflanzungen wirksam an Attraktivität gewinnen könnte. Weiteres Gestaltungspotenzial liegt in den Straßen „Am Schultenhof“ (östlicher und westlicher Abschnitt), „Oespeler Dorfstraße“, „Pestalozzistraße“, „Wandweg“ und „Marthastraße“.

In Anbetracht des Ergebnisses, dass die öffentlichen Straßen im Ortskern mangelhaft mit entsprechendem Grün gestaltet sind, gewinnen die „straßennahen“ Bestandsbäume auf privaten Flächen noch an höherer Bedeutung.

Ergänzend zu den Grünelementen und –strukturen sind die Umweltmedien aufzuführen:

Geologie und Böden: Die o.g. landwirtschaftlichen Flächen werden ackerbaulich genutzt, da die Lößböden (Parabraunerden) hohe Bodenwertzahlen (79-82) aufweisen und somit über ein wirtschaftlich günstiges Produktionspotenzial (Zustandsstufe 3) verfügen. Im Umfeld des Oespeler Baches herrscht Grundwassereinfluss vor, so dass sich Braunerde-Gleye bildeten. Unterhalb der Lößlehmdecke finden sich die Schichten des Emschermer-

gels. Wenige Zehnermeter tiefer wurde das flözführende Karbon mit seinen Wechsellagerungen aus Sandstein oder Tonschiefer durch den Bergbau erschlossen.

Klima und Lärm: Der Umweltplan Dortmund (2002) führt für den besiedelten Bereich nördlich der S-Bahntrasse Stadtrandklima, für den südlichen Villenklima auf. Für die umgebenden Freiräume wird Freiraumklima aufgeführt. Somit kommt den verbliebenen Freiflächen eine klimatische Ausgleichsfunktion zu. Umrahmt von dem hochversiegelten Gewerbegebiet „Indupark" im Nordwesten, der Autobahn im Osten sowie der an den südlichen Ortskern anschließenden Bebauung handelt es sich um die Restfreiflächen mit Kaltluftentstehungs- und Frischluftregenerationspotenzial. Ihre Bedeutung als klimatische Ausgleichsräume für die angrenzenden Siedlungsbereiche ist schwer zu quantifizieren; sie sollte aber nicht unterschätzt werden.
Bezogen auf den Ortskern führt der Umweltplan einen Verkehrslärm Straße von 55-60 dB(A) (tags) / 45-55 dB (A) (nachts) an. Für die Wohnbaufläche östlich „Ewald-Görshop-Straße" / nördlich „Julius-Vogel-Straße" und beidseitig der „Borussiastraße" sogar 60-70 dB (A) (tags) / 55-65 dB (A) (nachts).

Wasser (Grundwasser und Fließgewässer): Ausgangspunkt der Dorfansiedlung war das Umfeld des Oespeler Baches und dessen Wiesenflächen. Infolge der Bergsenkungen, der Überschwemmungen und der sukzessiven baulichen Verdichtung wurde der Bach südlich „Am Schultenhof" verrohrt. Er wurde ab 1929[3] als Mischwasserkanal geführt (DN 1300). Daraufhin wurde die ehemalige Fließstrecke bis auf Höhe der „Pestalozzistraße" übererdet. In seltenen Fällen kommt es dennoch auf den Wiesen und Gartenflächen zu einer Überstauung des Kanals und zu Überschwemmungen, wie Anwohner berichten.
Südlich der „Pestalozzistraße" ist der Verlauf der historischen Bachstrecke überbaut. Lediglich im geschwungenen Verlauf der Grundstücksgrenzen lässt sich dessen ehemalige Fließstrecke ablesen.

Nördlich „Am Schultenhof" verlief der Oespeler Bach seit Jahrzehnten in einem geradlinigen, durch Betonsohlschalen gefassten Gerinne. Der Bach wurde von der Emschergenossenschaft als Schmutzwasservorflut in Richtung Roßbach / Emscher bewirtschaftet. Auf Grundlage eines Umbaukonzeptes wurde eine Trennung von Schmutz- und Reinwasserfracht angestrebt. Nördlich „Am Schultenhof" wurde mit den Umbaumaßnahmen bereits begonnen. Vor diesem Hintergrund ist eine ökologische Verbesserung zu erwarten.

Die in den Vorläuferplanungen sogenannte „Grüne Mitte" des Ortskerns besteht aus dieser Grünfuge zwischen „Am Schultenhof" und „Pestalozzistraße". Im nördlichen Abschnitt existieren Wirtschaftswiesen, im zentralen Abschnitt ein Ziergarten und südlich angrenzend extensiv genutzte Gärten. Hervorzuheben ist der Anteil an Altbäumen sowie eine Baum-Strauchhecke als östliche Abgrenzung. Laut Umweltplan Dortmund (2002) ist das weitere Umfeld am Oespeler Bach grundwasserbeeinflusst. Dies trifft insbesondere auf die Wiese auf dem Flurstück 1106 zu; laut hydrogeologischer Karten herrschen hier 0,00 bis 0,4 m Grundwasserabstand vor. Zeitweise kann oberflächiger Wasserabfluss festgestellt werden, was auf eine Quellsituation hindeutet. In Verbindung mit dem reichen Gehölzbestand kommt diesem Freiraumkorridor, auch unter Würdigung seiner historischen Bedeutung als Siedlungsleitstruktur, eine derzeit mittlere ökologische Bedeutung, allerdings mit hohem Entwicklungspotenzial, zu. Durch die Verrohrung wird das ökologische Potenzial derzeit erheblich geschmälert. Durch den privaten Charakter der Fläche ist die „grüne Mitte" für die Erholung z.Z. nur peripher erlebbar.

---

[3] Quelle: Denkmalpflegeplan (1988)

Erholung: Die im Plangebiet vorhandenen öffentlichen Grünflächen sind im Kapitel 4 aufgeführt. Darüber hinaus werden die Wirtschaftswege entlang der Ackerflächen zur wohnumfeldnahen Erholung genutzt. Aus Richtung „Am Schultenhof" führt ein Trampelpfad in Richtung „Indupark". Darüber hinaus sind im Plangebiet keine Rad- und Wanderwege vorhanden.

7.2.2 a) Vorbelastungen und Gefährdungsszenario b) Grünordnerisches Zielkonzept und Festsetzungen

Das Grünordnungskonzept setzt sich zum Ziel, die bestehenden privaten und öffentlichen Grünflächen planungsrechtlich zu sichern sowie darüber hinaus geplante Grünflächen und Grünstrukturen festzusetzen, wobei die geplanten Wohnbauflächen angemessen einzubinden sind. Darüber hinaus gilt es, über die Sicherung der Grünstrukturen hinaus, die Grünflächen sinnvoll zu ergänzen und miteinander zu verknüpfen. In Fortführung der planerischen Aspekte sind deren Vorbelastungen sowie eine Prognose im Sinne eines Gefährdungsszenario zu beschreiben. Dies erfolgt themen- und raumbezogen. Zentrale Bestandteile des Grünordnungskonzeptes sind die folgenden Freiflächen und Einzelobjekte:

7.2.2.1 Sicherung des Ortsbildes mit Dorfcharakter

a) Vorbelastungen und Gefährdungsszenario: Hinsichtlich des Ortsbildes wurde bereits angeführt, dass die Teilbereiche mit dörflichem Charakter durch Umnutzung und ergänzende Wohnbebauung in ihrer Aussagekraft gefährdet sind. Dies trifft sowohl auf die eigentlichen Hofflächen, als auch auf die umgebenden Nutzflächen zu. Ersteres bezieht sich auf den Abriss oder Umbau nicht mehr benötigter landwirtschaftlicher Nebengebäude. Zudem wurden und werden innerhalb einiger Hofanlagen oder Nutzflächen zusätzliche Wohnbauflächen realisiert.

Innerhalb der Nutzflächen ist ein fortschreitender Verlust an Gehölzen, Hecken oder Mauern zu verzeichnen, ohne dass räumlicher Ersatz geschaffen wurde. Am Beispiel der historischen Mauern wird erkennbar, dass nicht wenige, vor 1988 bereits denkmalgeschützter Mauern[4] im Zuge der Schaffung von Wohnbauflächen beseitigt wurden. Gleiches gilt hinsichtlich der Rodung von Bäumen, wie der Baumbestandsplan des Denkmalpflegeplanes (1988) dokumentiert, oder der Rodung von Nutzgehölzen innerhalb angrenzender Obstgärten. Bedingt durch Nutzungsaufgabe und ausbleibende Neupflanzungen werden Obstgärten und –wiesen zunehmend zu seltenen Biotoptypen. Innerhalb der „grünen Mitte" bestehen die Vorbelastungen und Gefährdungen darin, dass dort der Grad der Privatisierung durch Schaffung von Ziergärten und Aufstellen von privaten Spielgeräten zulasten extensiver Nutzflächen zunimmt. Noch vor 1765 bzw. 1807 handelte es sich hier um eine Allmende[5], einer dörflichen Gemeinschaftsfläche. Seitdem ist die „grüne Mitte" nicht mehr öffentlich zugänglich. Darüber hinaus wurde die nördlich angrenzende Feuchtwiese zunehmend zum Ablagern defekter landwirtschaftlicher Gerätschaften und Abfälle verschiedener Art zweckentfremdet.

Ebenso können die Vorhaben und Planungsabsichten auf den Nachbarflächen oder den Freiflächen z.T. erheblichen negativen Einfluss auf das dörfliche Ortsbild ausüben. So z.B. die geplante Wohnbebauung östlich „Overhoffstraße" 196, die die herausragende Ansicht des Fachwerkhauses „Pestalozzistraße" Nr. 19 gänzlich nehmen wird. Gleiches gilt für die geplante Bebauung „Oespeler Dorfstraße" südlich Nr. 22. Da die Vorhaben

---

[4] Quelle: Denkmalpflegeplan (1988)
[5] Allmende (mittelhochdeutsch): Was Allen gemein ist.

nach § 34 BauGB beurteilt wird, ist das auf das Ortsbild daraus resultierende Gefährdungsszenario unabwendbar.

Die o.g. Vorbelastungen und Gefährdungen wurden bereits im Denkmalpflegeplan (1988) aufgeführt und ausführlich behandelt. Durch den Bau der S-Bahntrasse in Hochlage wurde der Ortskern räumlich in zwei Teile getrennt. Infolge der Trassenplanung wurden zahlreiche historische Gebäude abgerissen sowie Dorfplatz und –teich beseitigt. Darüber hinaus dokumentiert ein Vergleich zwischen dem Ist-Bestand gemäß Denkmalpflegeplan von 1988 und heute den erheblichen Verlust an Nutzflächen und Gehölzen sowie die Zunahme an arrondierender Wohnbebauung auf diesen Flächen. Hieraus ableitbar ist der Verlust ganzer Hofanlagen (Bsp. „Borussiastraße"), wie auch der Verlust umgebender Nutzflächen durch Schaffung von Wohnbauflächen (Bsp. „Helenenstraße").

b) Grünordnerisches Zielkonzept und Festsetzungen: Aus grünplanerischer Sicht müssen daher über den objektbezogenen Denkmalschutzschutz hinaus in Bereichen mit dörflichem Charakter Maßnahmen und Schritte zur planungsrechtlichen Sicherung ergriffen werden. Nur so können diese Bereiche auch für künftige Generationen stadthistorisch nachvollziehbar und erlebbar bleiben. Die folgenden Festsetzungen wurden daher im Bereich der Hoflagen getroffen:

Sicherung privater Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB der Zweckbestimmungen Hausgarten, Obstgarten oder Obstwiese.

Darstellung von Flächen innerhalb des Überflutungsgebietes am Oespeler Bach („grüne Mitte") als nicht überbaubar i.V.m. den nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB gesicherten, privaten Grünflächen.

Sicherung von Flächen für die Landwirtschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB. Diese Festsetzung bezieht sich auf eine Wiesenfläche östlich „Wandweg".

Sicherung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB. Diese Festsetzung bezieht sich auf zwei Flächen innerhalb der „grünen Mitte". Zum Einen auf eine Feuchtwiese, die zT. als Wirtschaftswiese und Lagerfläche genutzt wird, und die über Monate staunass ist. Zum anderen auf eine Obstbaumbrache nordwestlich davon, die u.a. eine hohe Bedeutung für die Avifauna aufweist.

Sicherung einzelner Flächen oder Teile baulicher Anlagen im Sinne von Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB. Hier Erhaltungsgebote für erhaltenswürdige Grünelemente, wie Einzelbäume, Gehölzpflanzungen sowie Hecken.

Sicherung der ortsbildprägenden Mauern gemäß § 172 BauGB (Erhaltung baulicher Anlagen) zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Ortskerns aufgrund seiner historischen Prägung.
Ergänzend kommt hinzu, dass die historischen Mauern häufig schützenswerte Mauerfugenvegetation (Mfv) aufweisen. Vorhandensein und Entwicklung der Mfv hängen von mehreren Faktoren ab: a) Vom Fehlen von Kletterpflanzen, die der lichthungrigen Mfv perspektivisch den Standort nehmen würde, b) von der Duldung durch die Eigentümer und c) vom einer intakten Verfugung. Anders als der Aufwuchs von Gehölzen, gefährdet die krautige Mfv nicht die Mauer als Bauwerk. Aus bautechnischer Sicht muss sich die Unterhaltung lediglich auf das Entfernen von Gehölzaufwuchs innerhalb der Fugen und ggf. der Wiederherstellung der Verfugung konzentrieren. Diese Empfehlung soll über den o.g. baulichen Schutz hinaus der ökologischen Bedeutung von Mauern Rechnung tragen.

7.2.2.2 Sicherung sonstiger und geplanter Freiflächen sowie von Gehölzen

a) Vorbelastungen und Gefährdungsszenario: Die z.T. großflächigen Privatgärten, die häufig als Haus- und Nutzgärten angelegt waren und in denen z.T. heute noch neben Ziergehölzen Obst und Gemüse zur Selbstversorgung angebaut werden, sind für den nördlichen Ortskern charakteristisch. Häufig frieden Hecken und Naturstein- bzw. Backsteinmauern diese Gärten ein. Die Mauern stehen sicherlich in Zusammenhang mit den ehemaligen, die Höfe umgebenden Garten- und Wiesenflächen. Sie sind daher häufig älter als die Wohnbebauung. Gartenflächen entlang der Straßen werden nicht selten für Bauvorhaben in Anspruch genommen. Von daher wächst die Gefahr einer zunehmenden baulichen Verdichtung im Ortskern.
Zur grundsätzlichen Gefährdung von Solitäreinzelbäumen und erhaltenswerten Baum-Strauch-Hecken wurden bereits oben Ausführungen getätigt. Zu ergänzen ist, dass der schutzwürdige Baumbestand sowie die erhaltenswürdigen Gehölzflächen durch Kartierung erfasst wurden.

b) Grünordnerisches Zielkonzept und Festsetzungen: Die grünplanerische Zielsetzung besteht darin, die vorhandenen Freiräume und Grünflächen im Ortskern zur Wahrung einer angemessenen Durchgrünung und als Schutz vor ortsbildabträglichen städtebaulichen Verdichtung zu sichern.

Sicherung öffentlicher und privater Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB der Zweckbestimmungen Spielplatz, Hausgarten, Obstgarten oder Obstwiese.

Sicherung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB. Diese Festsetzung bezieht sich auf eine waldartige Trenngrünpflanzung im Bereich „Am Schultenhof / Overhoffstraße". Es ist eine strauchreiche (Hasel, Hopfen) und relativ dichte Waldbestockung (vorherrschend Baumweiden), die den nördlich angrenzenden Indu-Park von der Wohnbebauung abgrenzen soll. In dieser Funktion ist die Pflanzung zu sichern.

Östlich der „Ewald-Görshop-Straße Nr. 2a" ist für die private Grünfläche (Flurstück 1786) in der Festsetzungskarte des Landschaftsplanes Dortmund-Mitte eine Entwicklungs- und Pflegemaßnahme Nr. 6 festgesetzt. Diese Festsetzung wird als nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 26 LG NW im Bebauungsplan übernommen. ZZ. handelt es sich bei der Fläche um eine Wiesenfläche ohne Gehölzbestand. Dem gegenüber wird die Fläche im Landschaftsplan als „Obstwiese" bezeichnet.

Darüber hinaus werden weitere Freiraumflächen als ökologische Ausgleichsfläche planerisch gesichert. Diese Planungen stehen im Zusammenhang mit dem geplanten Wohngebiet am „Wandweg" und werden im Kapitel 7.3 behandelt.

Sicherung einzelner Flächen oder Teile baulicher Anlagen im Sinne von Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB. Hier Erhaltungsgebote für erhaltenswürdige Grünelemente, wie Einzelbäume, Gehölzpflanzungen sowie Hecken. Beispielhaft angeführt werden:

- Eine doppelreihige Baumreihe am „Wandweg", bestehend aus einer Pappel- und einer Birken-Baumreihe sowie einer Weißdorn-Schnitthecke;
- umfangreicher Baumbestand an den Gehöften „Overhoffstraße" Nr. 193, „Helenstraße" Nr. 5, „Am Schultenhof" Nr. 29, „Pestalozzistraße" Nr. 19 sowie im Bereich Grundschule und an der evangelischen Kirche „Auf der Linnert";
- Schnitthecken, insbesondere im Bereich „Overhoffstraße" – „Pestalozzistraße" – „Oespeler Dorfstraße".

7.2.2.3 "Grüne Mitte" am Oespeler Bach

a) Vorbelastungen und Gefährdungsszenario: Wesentliche Merkmale, die den dörflichen Charakter von Oespel bestimmten, sind insbesondere durch den Bau und die Erweiterung von verkehrlichen Infrastruktureinrichtungen (S-Bahn, Straßen, Stellplatzanlage) verloren gegangen. Der Dorfteich (historisch südöstlich der heutigen „Pestalozzistraße" gelegen) und der Dorfplatz, laut Denkmalpflegeplan einst belebte öffentliche Räume zur Kommunikation und Treffpunkte für Bürgerinnen und Bürger sowie der Oespeler Bach als offenes Fließgewässer zwischen „Am Schultenhof" und „Borussiastraße", existieren heute nicht mehr.

Überdauert hat ein Freiraumkorridor zwischen den Straßen „Am Schultenhof" und „Pestalozzistraße". Aufgrund des Wiesencharakters und Gehölzanteils besitzt die Bachaue einen mittleren ökologischen Wert mit Aufwertungspotenzial. Auf Höhe der bestehenden Wegeverbindung des alten „Kirchwegs" (von der „Overhoffstraße" zur Straße „Am Schultenhof") in Richtung der südlich angrenzenden städtischen Flurstücke 1105/1106 wird die siedlungshistorische Bedeutung der Wiesenaue, die als Freiraumachse erhalten bleiben soll, für die Bürger erkennbar. Die umgebenden Gebäude der Höfe, die Wiesen- und Gartenflächen sowie der Altbaumbestand bilden eine Gebietskulisse, die aus denkmalpflegerischer Sicht[6] das Zentrum des Ortskerns ausmachen.

Ein Gefährdungsszenario ist darin zu sehen, dass durch zusätzliche Bauvorhaben innerhalb der Freiraumachse (siehe Kap. 7.2.2.1) deren Längsausdehnung und Breite geschmälert wird. Dies hätte auch aus wasserwirtschaftlicher Sicht nachteilige Konsequenzen für eine künftige Entflechtung von Schmutz- und Reinwasser. Darüber hinaus schränkt der Grad der Privatisierung, wie bereits oben beschrieben, der Öffentlichkeit die Erlebbarkeit der „grünen Mitte" ein.

b) Grünordnerisches Zielkonzept und Festsetzungen: Im Zielkonzept überlagern sich denkmalpflegerische, ökologische und wasserwirtschaftliche Belange zu einer Gesamtzielsetzung. Das Zielkonzept sieht vor, den Freiraum „grüne Mitte" sowie den Oespeler Bach nördlich „Am Schultenhof" vor weiterer Bebauung zu schützen.

Nördlich „Am Schultenhof" führte die Emschergenossenschaft bereits eine Trennung der Abwasserfracht durch. Für das Schmutzwasser wurde ein Kanal verlegt, während Quell-, Sicker- und Niederschlagswasser naturnah innerhalb der Bachstrecke abgeleitet werden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen daher ausreichend Flächen vorgehalten werden, um eine künftige Entflechtung und Öffnung des Baches ermöglichen zu können. Im Zuge der Untersuchungen durch die Emschergenossenschaft wurde ermittelt, dass die derzeitige Abflussspende des Baches gering ist und dass der Bach temporär trocken fallen wird. Dies deckt sich mit der Tatsache, dass die meisten Bäche im Stadtgebiet temporär trocken fallen. Zudem wird ein Teil des Niederschlagswassers über bebaute oder versiegelte Flächen ins Mischsystem abgeleitet. Ziel muss daher künftig sein, einen Teil der abflusswirksamen Flächen in Richtung Oespeler Bach abzuleiten. Aus Sicht von Ökologie und Ökonomie ergäben sich drei Vorteile: Erhöhter Bachabfluss; Entlastung der Kläranlage und Teilerlass der Abwassergebühr. Der bereits offengelegte und renaturierte Abschnitt an der nördlichen Plangebietsgrenze, der in die Zuständigkeit der Emschergenossenschaft fällt, wird im Bebauungsplan als Fläche zur Regelung des Wasserabflusses gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB festgesetzt.

Bei einer Baulückenschließung auf erstmals bebauten Flurstücken ist der § 51 a LWG zu beachten. Der Abfluss des Niederschlagswassers von Dach- und Hofflächen eines

---

[6] Quelle: Denkmalpflegeplan (1988)

Grundstückes ist durch geeignete Maßnahmen, wie z.B. Versickerung oder Rückhaltung, zu verhindern, zu vermindern oder merklich zu verlangsamen. Mit der geplanten Offenlegung des Oespeler Bachlaufes kann somit eine geeignete offene Vorflut geschaffen werden.

Dem Zielkonzept für die „grüne Mitte" gingen ämterübergreifende Abstimmungen voraus. Insbesondere galt es, Vorhaltefläche zugunsten wasserwirtschaftlicher Belange zu sichern. Wasserrechtliche Anforderungen innerhalb der Bachaue zwingen dazu, ausreichend Freifläche zur künftigen Entflechtung der Wasserströme vorzuhalten. Zudem liegt im öffentlichen Interesse, den Bach künftig als Frischwasserlauf innerhalb der Wiesenaue wieder offen zu legen und mit dem o.g. Bachlauf zu verbinden. Zur Umsetzung der Maßnahmen ist künftig ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die erforderlichen Flächen werden im Bebauungsplan mit einem entsprechenden Hinweis gekennzeichnet.

Zum Zielkonzept bestehen mehrere Planungsszenario: In einem ersten Schritt sind die städtischen Flurstücke 1105 / 1106 weiter zu entwickeln. Hierzu ist der Pachtvertrag aufzukündigen, damit die z.Z. diffuse Nutzung als ungeordnete Lagerfläche eingestellt wird. Nachdem die Fläche vom Pächter in den ursprünglichen Zustand gebracht wurde, können auf der Feuchtwiese ökologische Aufwertungsmaßnahmen stattfinden. Die Wiese ist im westlichen Bereich quellnass und ist gesamtflächig in Richtung einer Feuchtwiesenbrache zu extensivieren. Ob die ergänzende Schaffung eines Laichgewässers ökologisch sinnvoll ist, bleibt künftig zu untersuchen. Durch zyklische Mahd ist ein Auflaufen von Gehölzen zu verhindern, damit Sichtachsen erhalten bleiben. Gehölzpflanzungen erübrigen sich, da die Flurstücksgrenzen bereits ausreichend verbuscht sind.

Unter den beteiligten Stadtämtern ist abgestimmt, dass in einem zweiten Schritt im Bereich des ehemaligen Bachlaufs eine Ableitungsfließstrecke in Form einer Rasenmulde durch das Tiefbauamt in Abstimmung mit den Eigentümern hergestellt wird. Planungsziel ist, dass Quell- und Oberflächenwasser innerhalb dieser Mulde offen dem Bach nördlich „Am Schultenhof" zuzuführen. Innerhalb der Gartenflächen kann die Rasenmulde innerhalb der Wiesenflächen von den Eigentümern gemäht werden.

Sicherung privater Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB der Zweckbestimmungen Hausgarten oder Obstgarten.

Sicherung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB. Diese Festsetzungen beziehen sich innerhalb der „grünen Mitte" a) auf das Flurstück 1174, eine Obstgartenbrache samt freiwachsender Weißdorn-Hecke mit insgesamt hoher Bedeutung u.a. für die Vogelwelt sowie b) auf die städtischen Wiesenflurstücke 1105 / 1106. Die städtischen Flächen sind durch Extensivierung ökologisch aufzuwerten.

Sicherung einzelner Flächen im Sinne der Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB. Hier Erhaltungsgebote für erhaltenswürdige Grünelemente, wie Einzelbäume, Gehölzpflanzungen oder Hecken.

7.2.2.4 Gestaltung des westlichen und nördlichen Ortsrandes

a) Vorbelastungen und Gefährdungsszenario: Der historische Ortskern wurde durch die Inanspruchnahme benachbarter Flächen zugunsten von Wohnbebauung, von Gewerbegebieten oder für Verkehrsfunktionen zunehmend eingegrenzt. Hierdurch wurde eine klare räumliche Funktionstrennung erschwert oder unterbunden. Darüber hinaus bestehen

gegenüber den verbliebenen Freiräumen keine überleitenden Siedlungsränder im Sinne einer angemessenen Eingrünung. Ein Mangel besteht zudem an Erholungswegen.

b) Grünordnerisches Zielkonzept und Festsetzungen: Diesbezüglich strebt das Zielkonzept an, den nordwestlichen und nördlichen Siedlungsrand angemessen einzugrünen. Hier ist die Schaffung linearer Gehölzpflanzungen im Dienste von Trenn- und Immissionsschutzstreifen geplant. Dies deckt sich mit den Zielen des Landschaftsplanes.

Die Pflanzung soll nordöstlich der „Borussiastraße" beginnen, wird südlich entlang des Gewerbegebietes „Indupark" und südlich der geplanten Gewerbeansiedlung in Richtung „Sorbenweg" geführt und endet nordwestlich der „Ewald-Görshop-Straße". In der aufgeführten Reihenfolge betragen die Pflanztiefen 20, 40 und 30 m. Standortgerechte und heimische Gehölzarten sind aus Gründen des Naturschutzes ausschließlich zu verwenden. Beidseitig ist ein Gras-Krautsaum samt Strauchpflanzung vorzuhalten. In der Kernzone sind lediglich Bäume II. Ordnung zu pflanzen, um den Schattenwurf auf angrenzende Flächen gering zu halten. Die Trenngrünflächen werden als ökologische Ausgleichsflächen festgesetzt. Anhand der Maßnahmen können Ausgleichserfordernisse, z.B. der geplanten Wohnbebauung „Wandweg", eingriffsnah ausgeglichen werden. Die eingehende Maßnahmenbeschreibung erfolgt im Kapitel 7.3. Insgesamt betrachtet ergäbe sich somit ein durchgehender Trenngrünstreifen entlang des nördlichen Ortskernes.

Sicherung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.

7.2.2.5 Ergänzende Begrünung der Straßenräume

a) Vorbelastungen: Wie bereits im Kap. 7.2.1 beschrieben, mangelt es allen Straßen im Ortskern an einer angemessenen Begrünung mit Straßenbäumen.

b) Grünordnerisches Zielkonzept und Festsetzungen: Um einen gestalteten öffentlichen Straßenraum zu erzielen und die Identifikation mit dem Wohnumfeld zu fördern, sollten in einzelnen Straßenabschnitten Baumpflanzungen durchgeführt werden. Hierbei sollte straßenbezogen jeweils eine ausgesuchte Gehölzart als Leitbaumart verwendet werden. Im Bereich des Ortskerns sollten heimische Baumarten gepflanzt werden. Vielmehr sind heimische Arten auszuwählen, die der Identität des Ortskerns gerecht werden. Die Standorte der Baumpflanzungen werden im Bebauungsplan informell dargestellt. Sie sind letztendlich abhängig von einer diesbezüglichen Ausführungsplanung und werden daher nicht durch ein Pflanzgebot festgesetzt.

Die bereits realisierten Pflanzungen in der „Borussiastraße" und „Auf der Linnert" werden im Sinne der Ortsbildgestaltung begrüßt und gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB (Erhaltung von Bäumen) festgesetzt.

Die Pflanzung von groß- bis mittelkronigen Laubbäumen wird für die „Overhoffstraße", die „Marthastraße", teilweise für die Ruthstraße sowie für den nördlichen Abschnitt der „Ewald-Görshop-Straße" vorgeschlagen. Es sollte eine einheitliche Begrünung entlang der Straßen erzielt werden. Folgende Arten können Verwendung finden: Acer platanoides (Spitz-Ahorn), Fraxinus excelsior
(Gemeine Esche) und Tilia cordata (Winter-Linde).

Entlang eines Teilabschnitts der „Borussiastraße" westlich vom „Wandweg" wird die Pflanzung einer Winter-Linden - Baumreihe innerhalb der ökologischen Ausgleichsfläche festgesetzt. Die Beschreibung der Maßnahme erfolgt im Unterkapitel 7.3.2.

Dort, wo ein enges Straßen-/ Raumprofil vorliegt, sollten kleinkronige Blütenbäume zur Verwendung kommen. Es sollte jeweils eine Beschränkung auf eine Baumart vorgenommen werden; z.B. von: Crataegus monogyna (Weißdorn), Prunus padus (Trauben-Kirsche) und Sorbus aucuparia (Eberesche).

Die Baumscheiben sollten mit bodenbedeckenden Stauden oder Kleingehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen. Großflächig versiegelte Parkplätze, wie z.B. südlich der „Borussiastraße", sollten durch Pflanzung großkroniger Bäumen flächig begrünt werden.

Mittels Pflanzgebot gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB werden die folgenden Pflanzungen festgesetzt:

- Einmündung „Borussiastraße" / „Steinsweg": Ergänzende Pflanzung von Linden;
- Einmündung „Borussiastraße" / „Wandweg": Begrünung der neuen Stellplatzfläche mit Weißdorn (1 Baum pro 4 Stellplätze).

Weiterer Bedarf für Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum werden für folgende Abschnitte gesehen:

- „Borussiastraße" zwischen „Auf der Linnert" und „Overhoffstraße";
- nördlicher Abschnitt der „Overhoffstraße";
- westlicher und östlicher Abschnitt der Straße „Am Schultenhof";
- „Pestalozzistraße" und „Oespeler Dorfstraße";
- Park & Ride-Anlage / Busschleife am S-Bahn-Haltepunkt.

7.2.2.6 Ergänzende Grünmaßnahmen entlang der S-Bahntrasse

a) Vorbelastungen: Wie bereits im Kap. 7.2.1 beschrieben, stellt die S-Bahntrasse eine gravierende Zäsur im Stadtbild dar. Bedingt durch die Aufständerung entstanden ebenerdig überbaute „Räume" und Wege, die die Öffentlichkeit nur bedingt nutzten kann. Diesem Bereich mangelt es an Funktionszuweisung, Ausstattung, Pflege und Einsehbarkeit.

b) Zielkonzept: Um die Vorbelastungen zu entschärfen, sollen verschiedene Maßnahmen ergriffen werden. Da die Bahn AG Eigentümer dieser Flächen bleiben wird, obliegt die Ausformulierung der geplanten Maßnahmen einem Gestattungsvertrag (siehe Kap. 5) und wird daher nicht Zielsetzung des Bebauungsplanes.

7.2.3 Ökologische Ausgleichsmaßnahmen (außerhalb der Wohnbauflächen am „Wandweg")

Über die ökologischen Ausgleichsmaßmaßnahmen hinaus, die im Zusammenhang mit den geplanten Wohnbauflächen am „Wandweg" stehen, sind die folgenden Maßnahmen aufzuführen:

Ausgleichsflächen südlich „Wandweg" und entlang der „Borussiastraße": Innerhalb des beschriebenen Freiraumes wurde am „Wandweg" eine private Stellplatzanlage realisiert. Die im Bebauungsplan abgegrenzte private Fläche gehört zum Sondergebiet Wandweg/ Helenenstraße und beinhaltet zudem eine private Versickerungsmulde. Da die geplanten bzw. tlw. realisierten Maßnahmen Regelungsbedarf des Bebauungsplanes sind, erfolgte eine enge räumliche und funktionale Abstimmung mit der Ausgleichsfläche A1 der geplanten Wohnbauflächen am „Wandweg". Das Versickerungsbecken wurde in Erdbauweise samt Raseneinsaat zu erstellt. Stellplatzfläche und Becken sind durch eine Strauchpflan-

zung einzugrünen. Je vier Stellplätze wurde ein Baum II. Ordnung gepflanzt. Näheres regeln die Festsetzungen. Die Ausgleichsmaßnahmen sind auch Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens.
Für die Beseitigung von acht Hybrid-Pappeln mittleren Baumholzes samt Unterwuchs wurde ein Baumersatz vereinbart. Das Umweltamt wird das vereinbarte Baumersatzgeld zweckgebunden für eine Baumpflanzung entlang der „Borussiastraße" verwenden. Entlang dessen nördlicher Straßenbegrenzungslinie sind ca. 2-3 m vom Gehweg entfernt im Stammabstand von 12 m ca. 17 Winter-Linden (BF32) als Hochstamm zu pflanzen. Hierbei handelt es sich um eine gängige Baumart, die im Ortskern häufiger anzutreffen ist. Die Baumpflanzung dient dazu, a) einen Straßenabschnitt angemessen einzugrünen und b) eine Abschirmung gegenüber der Ausgleichsfläche sicher zu stellen. Diese Pflanzfläche liegt nicht im Geltungsbereich der Ausgleichsfläche A1, grenzt aber an diese an.

Ausgleichsflächen nördlich „Am Schultenhof": Der rechtskräftige Landschaftsplan Dortmund-Mitte stellt in der Entwicklungskarte für einen Freiraumkorridor nördlich und östlich „Am Schultenhof" das Entwicklungsziel 6.30 - Temporäre Erhaltung - dar. Mit Blick auf die nördlich angrenzenden Flächen des geplanten Gewerbegebietes – Sorbenweg - bestehen die Ziele der Landschaftsentwicklung aus der Erhaltung des Zustandes bis zur Realisierung der Bauleitplanung sowie Anlage einer Schutzbepflanzung zu dem südlich angrenzenden Wohngebiet. Ein Teil dieser Fläche nördlich „Am Schultenhof" soll durch den Bebauungsplan Lü 123 als Fläche für ökologische Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.

Der nördliche Siedlungsrand wird lediglich innerhalb eines Pflanzstreifens zwischen „Am Schultenhof / Overhoffstraße" durch Gehölze bestimmt. Künftig sind die östlich angrenzenden Flächen beidseitig des Oespeler Baches in einer Pflanztiefe von 30-35 m ebenfalls mit Sträuchern und Bäumen zu bestocken. Der Pflanzstreifen ist gegenüber Bebauung und Acker gestaffelt auszuführen. Vorgelagert ist ein Gras- /Krautsaum herzustellen, der zu einem Strauchmantel überleiten soll. Mittig sind vorzugsweise Bäume II. Ordnung zu pflanzen.
Da die nördliche „Overhoffstraße" gegenüber dem Gewerbegebiet abgebunden werden soll, empfiehlt sich hier ein Rückbau.

Der geplante Trenngrünstreifen östlich des Oespeler Baches grenzt an die Freiflächen an, die künftig als ökologische Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan „Sorbenweg" vorgesehen sind. Von daher bietet es sich an, eine Rad- und Wanderwegeverbindung aus Richtung „Am Schultenhof" in Richtung „Sorbenweg" vorzuhalten. Der künftige Weg würde an den bestehenden Verbindungsweg zur „Oespeler Dorfstraße" anbinden und eine sinnvolle fußläufige Erschließung sicher stellen. Der geplante Weg könnte durch eine Baumreihe gesäumt werden.

Ausgleichsfläche „grüne Mitte" am Oespeler Bach: Als erster Schritt zur Neugestaltung und partiellen, behutsamen Öffnung der „grünen Mitte" kann die Nutzungsextensivierung auf den städtischen Flurstücken 1105 / 1106 angesehen werden. Nach Räumung der Wiesenfläche von landwirtschaftlichen Gerätschaften und Ablagerungen aller Art sollte die Fläche extensiviert werden. Dennoch ist ein Verbuschen der Flächen durch zyklische Mahd zu unterbinden, um die Sichtbeziehungen zu wahren. Die Bestandsgehölze entlang der Böschungen sind beizubehalten. Im Zuge der Extensivierung sollte auch die Fließstrecke der Rasensickermulde hergestellt werden. Ob die Anlage eines Laichgewässers nahe des Quellgebietes (Nasswiese) ökologisch sinnvoll ist, obliegt der künftigen Prüfung.

Die o.g. Flächen und Maßnahmen werden im Bebauungsplan als Fläche oder Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Innerhalb der Ausgleichsflächen sind zugunsten der

Ökologie ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölzarten zu verwenden. Die aufgeführten ökologischen Ausgleichsmaßnahmen werden als Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt.

7.3 Planungsfläche „Wandweg"

Die Ausführungen dieses Kapitels beziehen sich auf die Ausweisung von Wohnbauflächen im Umfeld des „Wandweg".

7.3.1 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Als fachlicher Begleitplan zum Bebauungsplan Lü 123 wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag für den Bereich Wohnbaufläche am „Wandweg" erstellt. Der Fachbeitrag wurde vom Stadtplanungsamt, StA 61/5-Freiraumplanung, im Februar 2003 erstellt. Er kann dort oder im Umweltamt eingesehen werden. Im folgenden werden die planungsrelevanten Ergebnisse des Fachbeitrages aufgeführt. Der Geltungsbereich des Fachbeitrages umfasst die folgenden Teilflächen:

- Wohnbauflächen westlich und östlich „Wandweg";
- Ausgleichsfläche westlich „Wandweg".

7.3.2 Beschreibung und Bewertung von Bestand und Eingriff

Der Freiraum westlich „Wandweg" wird intensiv ackerbaulich genutzt. Ein schmaler Ackerrandstreifen säumt ihn. Lediglich zwei kleine Gehölzinseln finden sich am „Wandweg". Im Einmündungsbereich zur „Borussiastraße" standen 8 Hybrid-Pappeln, die inzwischen zugunsten einer Stellplatzfläche weichen mussten. Östlich „Wandweg" werden die folgenden Biotoptypen überplant: Wiese, Nutzgarten, Obstgartenbrache, Gartenbrache. Der „Wandweg" ist im mittleren und südlich Abschnitt einspurig, aber asphaltiert. Der zweispurige Ausbau geht zu lasten von Ackerfläche.
Die genannten Biotoptypen werden nach der Methode Ludwig (1991) bewertet. Von fehlender bis geringer ökologischer Bedeutung sind der „Wandweg" (Asphalt) und die Ackerfläche. Von mittlerer ökologischer Bedeutung sind die Ackerrandstreifen, die Gehölzinseln, die Wiesenflächen, der Nutzgarten und die Gartenbrache. Von hoher ökologischer Bedeutung ist die Obstgartenbrache, wobei es sich um eine Teilfläche handelt.

Die einzelnen Eingriffe und deren Auswirkungen sind im Fachbeitrag beschrieben. Hinsichtlich der Beurteilung der Eingriffsschwere ist die Bedeutung der o.g. Freiflächen für das Ortsbild des Ortskerns zu betrachten. Zwar handelt es sich überwiegend um Biotoptypen geringer bis mittlerer ökologischer Bedeutung, aber durch die Schaffung zusätzlicher Wohnbaufläche gehen einige der letzten Freirauminseln am westlichen Ortsrand verloren. Die Acker- und Wiesenflächen begrenzten den Ortskern und wirkten gegenüber dem „Indupark" räumlich und funktional trennend. Von daher muss dieser Eingriff eingriffsnah durch räumlich-funktional sinnvolle Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden.

Eine völlige Unterlassung des Eingriffes, d. h. ein genereller Verzicht auf die beabsichtigte Wohnbebauung am „Wandweg" scheidet wegen der Notwendigkeit der Schaffung von Bauflächen zur Deckung des Wohnbedarfes im Eigenheimsektor in Dortmund aus. Zudem dient die geplante Bebauung der Arrondierung bestehender Siedlungsstrukturen. Die Arrondierung von Wohnbaufläche zulasten kleiner Freiräume ist gesamtstädtisch gesehen der Inanspruchnahme von freier Landschaft vorzuziehen. Ebenso ist der geplante Stra-

ßenausbau in diesem Zusammenhang unverzichtbar, um die Erschließung zu sichern. Die Herrichtung des geplanten Spielplatzes sowie der zentralen Versickerungsmulde sind ebenfalls durch den ermittelten Bedarf gerechtfertigt. Die Planung ergänzender Rad- und Wanderwege ist erforderlich, um die Landschaft für die Öffentlichkeit in Teilbereichen zu erschließen und Unterhaltungswege zu den ökologischen Ausgleichsflächen sicher zu stellen. Vor diesem Hintergrund sind die zu erwartenden Eingriffe unvermeidbar und im Zuge der Anwendung der Eingriffsregelung auszugleichen.

7.3.3 Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und zur Grünplanung, Ausgleichsflächenkonzept und ökologische Ausgleichsmaßnahmen

Eingriffsvermeidung: Das geplante Wohngebiet westlich „Wandweg" soll räumlich und funktional gegenüber dem „Indupark" und der „Borussiastraße" abgegrenzt werden. Von daher erfolgt hier keine Überplanung zugunsten von Wohnbaufläche. Innerhalb der bisherigen Ackerfläche befinden sich zwei Gehölzinseln. Die nördliche soll gesichert werden. Innerhalb der südlichen Gehölzinsel soll ein Baumsolitär gesichert werden. Der Ausbau der Erschließung „Wandweg" nimmt westlich angrenzenden Acker in Anspruch. Somit kann eine Inanspruchnahme von Gehölzen östlich „Wandweg" (Baumreihe, Hecke) vermieden werden. Das anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen und privaten abflusswirksamen Flächen wird einem Versickerungsbecken in Erdbauweise zugeleitet. Außerhalb der öffentlichen Straßenfläche sollen die privaten Versiegelungsflächen mit wasserdurchlässigem Belag ausgeführt werden.

Grünplanung: Die geplanten Gartengrenzen gegenüber den öffentlichen Flächen sollen durch Hecken abgegrenzt und eingegrünt werden. Hierzu wird ein kombiniertes Pflanz- und Erhaltungsgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB festgesetzt. Es sollen Laubholz-Schnitthecken von mindestens 0,5 m Breite und mindestens 1 m Höhe oder freiwachsende Laubhecken gepflanzt werden. Dieses Pflanzgebot ist aus zwei Gründen sinnvoll. Dadurch erfolgt eine sinnvolle räumliche Abgrenzung gegenüber den Ausgleichsflächen, aber auch gegenüber der Rad- und Fußwege. Zumal schränkt eine Heckenpflanzung gegenüber den Ausgleichsflächen ein, dass sich die künftigen Eigentümer hier ihres Gartenabfalls zulasten der Allgemeinheit entledigen. Die öffentlichen Stellplätze sollen durch Straßenbäume eingegrünt werden (informelle Darstellung).

Ausgleichsflächenkonzept und ökologische Ausgleichsmaßnahmen: Das Ausgleichsflächenkonzept beinhaltet mehrere Zielsetzungen und zwei unterschiedlichen Eingriffen zugeordnete Ausgleichsflächen.

Ausgleichsflächen A1 und A2 westlich Wandweg: Die ökologischen Ausgleichsflächen A1 und A2 liegen beide westlich vom „Wandweg". Die Ausgleichsfläche A2 grenzt die geplante Wohnbebauung gegenüber dem „Indupark"; die Ausgleichsfläche A1 gegenüber der „Borussiastraße" ab.

In Richtung „Indupark" soll auf der Ausgleichsfläche A2 eine artenreiche Trenngrünpflanzung (BB1, siehe Landschaftspflegerischer Fachbeitrag) erfolgen. Diese Maßnahme findet auf städtischem Flurstück statt und schließt einen schmalen Streifen ein, der bereits im Bebauungsplan Lü 152 – Indupark – zur Bepflanzung festgesetzt wurde. Auf der gesamten Flächen sind Laubsträucher zu pflanzen. Innerhalb dieser Gesamtfläche wird ein Versickerungsbecken in Erdbauweise (Raseneinsaat) erstellt. Dort, wo der Trenngrünstreifen tiefer als 10 m ist, sind mittig auch Laubbäume II. Ordnung zu pflanzen. Eine weitere Strauchpflanzung soll den Siedlungsrand entlang der südwestlichen Baugebietsgrenze ausformen. Diese Ausgleichsflächen sind dem Eingriff E2 – Straßenausbau – zugeordnet.

Die Ausgleichsfläche A1 ist dem Eingriff Wohnbebauung „Wandweg" zugeordnet. Innerhalb der Kernfläche dieser Ausgleichsfläche sind zwei Flächeninseln mit Wildobstbäumen (BF52, siehe Landschaftspflegerischer Fachbeitrag) zu bepflanzen. Ausreichender Abstand soll zwischen den Obstbäumen vorgesehen werden. Der Vorzug gegenüber Ertragsobstbäumen besteht darin, dass die Pflegeaufwendungen geringer sind. Dennoch tragen die beiden Flächeninseln dazu bei, einen „ländlichen" Biotoptyp entlang des westlichen Ortskernes herzustellen.

Die Pflanzinseln für die Wildobstbäume stehen innerhalb einer herzustellenden, zusammenhängenden Wiesenflächen (EA31, siehe Landschaftspflegerischer Fachbeitrag). Die Anlage einer Wiesenfläche leitet funktional zu der bestehenden Wiese am Gehöft östlich „Wandweg" über. Denkbar ist auch, die Wiesennutzung einem örtlichen Landwirt zu verpachten. Die Schaffung von Grünland innerhalb der Ausgleichsfläche ist auch als Ersatz für den fortlaufenden Verlust von Wiesen und Weiden im Ortskern anzusehen.

Innerhalb der Wiese sollen Rad- und Wanderwegverbindungen diesen Siedlungsrand für die Anwohner erschließen. Die Wege (HY12, siehe Landschaftspflegerischer Fachbeitrag) sind landschaftsgerecht, d.h. in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen. Kleinflächig leiten Säume (HH7, siehe Landschaftspflegerischer Fachbeitrag) zu Strauchpflanzungen (BB1, siehe Landschaftspflegerischer Fachbeitrag) über. Entlang der Wege sollen einreihig Bäume II. Ordnung (BF32, siehe Landschaftspflegerischer Fachbeitrag) im Stammabstand von 10-12 m gepflanzt werden, z.B. Eberesche (Sorbus aucuparia), Feld-Ahorn (Acer campestre) oder Weißdorn (Crataegus monogyna). Die genannten Arten sind für Insekten und Vögel ökologisch bedeutsam.

Insgesamt betrachtet ergibt die Summe der beschriebenen Einzelmaßnahmen entlang der südlichen Baugebietsgrenze einen planerisch gestalteten „grünen" Siedlungsrand. Dieser wird Belangen der wohnungsnahen Erholung gerecht, fügt sich in den Ortskern ein und stellt den ökologischen Vollausgleich für die Eingriffe E1 (Wohnbauflächen „Wandweg") und E2 (Straßenausbau) sicher.

7.3.4 Eingriffs- / Ausgleichsbilanz

Die geplante Wohnbebauung am „Wandweg", für die der Bebauungsplan Lü 123 die planungsrechtliche Grundlage schafft, gilt bezogen auf die o.g. Teilflächen als ein Eingriff im Sinne der Gesetzgebung. Gleiches gilt bezogen auf die geplante Erschließung, den Bau einer zentralen Versickerungsanlage sowie der Herrichtung eines Spielplatzes.

Um eine nachvollziehbare Zuordnung von einer Eingriffs- (E) zu einer Ausgleichsfläche (A) zu gewährleisten, werden flächenbezogenen Zuordnungen vorgenommen. In der Karte 1 zum landschaftspflegerischen Fachbeitrag wird die Zuordnung der Flächen nach Eingriffsflächen dokumentiert. Auf Grundlage der Ergebnisse des Umlegungsverfahrens zur Wohnbaufläche „Wandweg" erfolgt künftig die Zuordnung der Aufwendungen für die ökologischen Ausgleich.

Eingriffsrelevant sind (beurteilt nach § 35 BauGB):
- Die geplante Wohnbebauung westlich und östlich „Wandweg“ (E 1);
- der geplante Ausbau des „Wandweg“ sowie die geplante Erschließung (E 2);
- das geplante zentrale Versickerungsbecken (E 3) sowie
- der geplante Spielplatz (E 4).

Nicht eingriffsrelevant im Rahmen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages zum Lü 123 sind:
- Die Stellplatzanlage am südlichen „Wandweg“ sowie der Bau einer privaten Versickerungsanlage (Bestandteil einer Baugenehmigung);
- die Fläche zur Pflanzung einer Linden-Baumreihe unter Verwendung eines zweckgebundenen Baumersatzgeldes.

Beide Maßnahmen werden im Unterkapitel 7.2.3 beschrieben.

Der landschaftspflegerische Fachbeitrag beinhaltet die Tabellenwerke zur Eingriffs- / Ausgleichsbilanz. Im Rahmen dieses Kapitels werden lediglich die Ergebnisse dokumentiert. Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanz ist anhand von Tabellen im Fachbeitrag dokumentiert und wurde nach dem Verfahren LUDWIG, 1991 (in ökologischen Wertpunkten – ÖW = Bestandswertigkeit / BP = Planungswertigkeit) durchgeführt. Im Gesamtergebnis führt die Bilanz zu den folgenden flächenbezogenen Wertigkeiten.

Ermittlung der ökologischen Wertigkeiten von Bestand und Planung auf den Eingriffsflächen sowie Nachweis des ökologischen Ausgleichs:

Übersichtstab.: Eingriffs- / Ausgleichsbilanz

Eingriffsfläche E	Verursacher	ÖW Bestand	BP Planung	Ausgleichsdefizit BP – ÖW	Ausgleich in Ausgleichsfläche A... (BP)
Wohnbaufläche Wandweg E1	Private Und Stadt	122.670	77.130	- 45.540	**A1 = + 48.170**
Ausbau Wandweg / Erschließung E2	Stadt	27.220	0	- 27.220	**A2 = + 29.700**
Zentrale Versickerungsfläche E3	Stadt	9.330	9.950	Nicht gegeben	
Spielplatz E4	Stadt	4.920	5.580	Nicht gegeben	
Summen		**164.140**	**92.660**	**- 72.760**	**+ 77.870**
Ausgleichsüberschuss gesamt 6,6 %					+ 5.110

Bezogen auf die Eingriffsflächen E1 bis E4 wurde insgesamt eine Bestandswertigkeit in Höhe von 164.140 ÖW ermittelt. Die nachfolgende Planrealisierung führt zu einer ermittelten Planungswertigkeit in Höhe von 92.660 BP. Gemäß dieser Ergebnisse sind die durch die Planung verursachten Eingriffe, z.B. durch Realisierung hierfür vorgesehener Begrünungsmaßnahmen, nicht vollständig ausgeglichen. Somit resultiert in der Summe ein Ausgleichserfordernis in Höhe von - 72.760 BP.

Dieses Ausgleichserfordernis ist auf jeweils zuzuordnenden Ausgleichsflächen A1 und A2 im Bebauungsplangebiet westlich „Wandweg" auszugleichen. Die beiden Ausgleichsflächen leisten einen Gesamtausgleich in Höhe von + 77.870 BP. Die Bilanz dokumentiert, dass a) die Eingriffe mit geringem Überschuss ausgeglichen sind und b) der Ausgleich eingriffsnah hergestellt wird.

Im Bebauungsplan werden die flächenbezogenen Zuordnungen zwischen den Eingriffs- und den Ausgleichsflächen graphisch dargestellt und im landschaftspflegerischen Fachbeitrag flächig abgegrenzt. Im Fachbeitrag führt die Karte 2 – Planung –die flächenbezogenen Ausgleichsmaßnahmen auf.

8 Umweltbelange

8.1 Immissionsschutz

Vorbemerkungen

Der Bebauungsplan Lü 123 verfolgt die Intention, den Ortskern Oespel mit seinen Dorfstrukturen in seinem Bestand auf Dauer zu sichern. Es handelt sich um einen bestehenden Ortskern, der nur noch vereinzelt Baulückenschließungen ohne qualifizierter Bauleitplanung nach § 34 BauGB zulässt.
Lediglich im Westen des Plangebietes (westlich und östlich des Wandweges) werden mit dem Bebauungsplan Lü 123 – Ortskern Oespel – die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer neuen Wohnbebauung geschaffen. Die Fläche ermöglicht die Ansiedlung von insgesamt ca. 40 Wohneinheiten.

Die bestehende Bebauung ist bereits heute den Emissionen der im Osten gelegenen Autobahn A 45, der im Südwesten gelegenen Borussiastraße bzw. des Steinswegs und weiterer Straßen im Plangebiet sowie der den Planbereich in Ost-West-Richtung durchquerenden S-Bahn-Strecke Dortmund – Bochum ausgesetzt.
Ferner befindet sich im Nordwesten der Indupark, der planungsrechtlich über den Bebauungsplan Lü 152 geregelt wird. Die Firmen am Wendenweg 7 – 11 und die Tennisanlage an der Borussiastraße, die innerhalb des Induparks liegen, grenzen unmittelbar an den Bebauungsplan Lü 123.

8.1.1 Schalltechnische Untersuchungen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein schalltechnisches Gutachten vom Planungsamt, 61/2-3 Immissionsschutz, erstellt worden (Stand: August 2002). Dieses Gutachten hat den Verkehrslärm der A 45, der Borussiastraße/ Steinsweg und weiterer Straßen im Plangebiet sowie die Emissionen der S-Bahn ermittelt. Ferner hat das Ingenieurbüro Schwetzke für den Bereich der neu geplanten Wohnbebauung „Im Kirchfeld" im Auftrage der Stadt eine schalltechnisches Gutachten gefertigt. (Stand: Juni 2002). Hierin werden die Quellen Firma Vreriksen im Indupark und die westlich gelegene Tennisanlage berücksichtigt. Darüber hinaus wurde vom Ingenieurbüro für technische Akustik und Bauphysik Eugen Bauer und Partner GmbH am 26.11.2003 eine Geräuschimmissions-Prognose nach TA Lärm zum Umbau und zur Erweiterung der Kälteanlage der Fa. Vreriksen erstellt.

Die Gutachten können bei Bedarf im Stadtplanungsamt eingesehen werden.

8.1.2 Verkehrslärm durch die A 45, die S-Bahn-Trasse und die bestehenden Erschließungsstraßen

8.1.2.1 Immissionswerte und Lärmschutzmaßnahmen im Bestandsbereich

Das Ergebnis der Untersuchung der Verkehrsimmissionen zeigt, dass die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts im gesamten Plangebiet überschritten werden.
Insbesondere durch den Verkehr auf der A 45 ergeben sich erhebliche Überschreitungen. Auch die südwestlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzenden Straßen Steinsweg/ Borussiastraße (westlicher Abschnitt) sowie die im Plangebiet verlaufenden Straßen Overhoffstraße, der östliche Abschnitt der Borussiastraße, die Ewald-Görshop-Straße/ Julius-Vogel-Straße und die S-Bahn-Trasse belasten die jeweils angrenzende Bebauung.

Bei der Untersuchung wurde sowohl die Ist-Situation als auch die Prognose-Situation für 2010 betrachtet. Ein Vergleich der Verkehrsbelastungszahlen zeigt, dass die Belastungen der A 45, der Brennaborstraße, der Ewald-Görshop-Straße und der Julius-Vogelstraße zukünftig noch zunehmen werden. Die Immissionen liegen im Bereich der Bebauung an den straßenzugewandten Seiten bei mehr als 65 dB(A) tagsüber und bei mehr als 55 dB(A) nachts.
Durch die Öffnung der Brennaborstraße im Mai 2001 wird sich hingegen die Belastung der Borussiastraße im Bereich östlich Kleybredde/ Steinsweg zumindest im Tageszeitraum etwas verringern. Hier liegen die höchsten Immissionen an den straßenzugewandten Gebäudeseiten bei 60 bis 65 dB(A) tags und bei 50 bis 55 dB(A) nachts.
Die Overhoffstraße wurde früher noch durch Schleichverkehre belastet, die den Ortskern Oespel durchfuhren, um den InduPark schneller zu erreichen bzw. zu verlassen. Die Overhoffstraße ist als innerörtliche Verbindungsstraße einzustufen. Durch die Sperrung der Overhoffstraße im Norden des Ortskernes wurde die frühere Belastung erheblich verringert.
Eine weitere Verringerung der Immissionen durch verkehrsberuhigende Maßnahmen ist nicht möglich, da sowohl die Borussiastraße/ Steinsweg als auch die Ewald-Görshop-Straße/ Julius-Vogel-Straße übergeordnete Straßen sind, die den Durchgangsverkehr aufnehmen.

Durch die Emissionen des S-Bahn-Verkehrs kommt es tagsüber nur in unmittelbarer Nähe zu Überschreitungen. Nachts dehnt sich der Bereich der Überschreitungen bis auf 60 m beidseitige der S-Bahn-Trasse aus.

Zunächst wurde geprüft, ob die Belastungen durch aktive Schallschutzmaßnahmen gemindert werden können.
Hierzu muss allerdings festgestellt werden, dass die A 45 in Dammlage verläuft und die S-Bahn aufgeständert den Ortskern quert.
Entlang der aufgeständerten S-Bahn-Trasse stehen keine Flächen für aktiven Schallschutz zur Verfügung.
Für die Autobahn wurde lediglich im Bereich der Überquerung der Julius-Vogel-Straße eine Lärmschutzwand in einer Höhe von 2,80 m realisiert. Diese Maßnahme mindert zwar die Emissionen, reicht aber nicht aus, um die zulässigen Orientierungswerte im Bereich der angrenzenden Wohnbereiche einzuhalten. Auf den übrigen Ortskern wirkt sich die Lärmschutzmaßnahme nicht aus. Eine Verlängerung der Lärmschutzwand auf dem Damm der A 45 bzw. im Böschungsbereich wäre grundsätzlich möglich, ist jedoch derzeit nicht vom Straßenbaulastträger vorgesehen und auch ohne wesentliche bauliche Änderung der Straße gesetzlich nicht erforderlich. Die Flächen stehen im Eigentum der Bundesstraßenverwaltung und sind daher für die Gemeinde nicht disponibel. Mangels ent-

sprechender Haushaltsmittel auf Bundesebene kann derzeit nicht gesagt werden, ob und wann die A 45 im angesprochenen Bereich eine Lärmschutzwand erhält. Insoweit scheidet auch hier aktiver Schallschutz aus.

Entlang der stärker befahrenen Straßen – Borussiastraße/ Steinsweg, Overhoffstraße und Ewald-Görshop-Straße/ Julius-Vogel-Straße - besteht überwiegend Straßenrandbebauung oder eine Bebauung im geringen Abstand zur Straße, so dass hier nur wenige Flächen für eine aktive Lärmschutzmaßnahme (beispielsweise einer Lärmschutzwand) zur Verfügung stehen.
Darüber hinaus ist eine Lärmschutzwand, die durch Zugänge bzw. Zufahrten zu den Grundstücken durchbrochen wird, nur wenig effektiv. Bei der zu schützenden, überwiegend zweigeschossigen Bebauung bedürfte es einer Konstruktionshöhe mindestens bis zur Traufhöhe, um auch die oberen Geschosse zu schützen. Damit würden Wohn- und Arbeitsbereiche sowie die dazugehörigen Freiräume verschattet und zu einer Beeinträchtigung der zu gewährleistenden gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen führen.

Städtebauliche Zielvorstellung ist es darüber hinaus, das durch die Straßenrandbebauung, die vorhandenen schützenswerten Mauern und die Baudenkmäler vorgeprägte historisch überlieferte Ortsbild zu erhalten. Insgesamt würde die Herstellung aktiver Lärmschutzmaßnahmen zu einer stadtgestalterischen Beeinträchtigung des Ortsbildes führen. Dies widerspricht dem Erhalt der vorhandenen Bausubstanz und steht den Bemühungen der Planung entgegen, die zum Teil noch vorhandenen dörflichen Strukturen zu schützen. Für die nahezu vollständig bebauten Gebiete muss somit aktiver Lärmschutz aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und aus städtebaulichen Erwägungen ausscheiden und auf passive Maßnahmen zurückgegriffen werden. Zu diesem Zweck wird eine textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, wonach im Baugenehmigungsverfahren die Einhaltung der zulässigen Innenschallpegel nachzuweisen ist.

8.1.2.2 Immissionswerte und Lärmschutzmaßnahmen im Bereich der Baulücken

Baulücken befinden sich an der Pestalozzistraße, der Oespeler Dorfstraße, nordöstlich Wandweg/ Helenenstraße und an der Ruthstraße. Diese Straßen weisen als Anliegerstraßen eine sehr geringe Verkehrsbelastung auf. Die Emissionen der A 45 führen allerdings auch in diesen Bereichen zu Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte.
An den geplanten Gebäuden an der Pestalozzistraße liegen tagsüber die Überschreitungen bei bis zu 2,6 dB(A) im Erdgeschoss an den nördlichen und östlichen Fassaden. Die Baulücken an der Oespeler Dorfstraße weisen an den östlichen Gebäudeseiten bis zu 2,3 dB(A) Überschreitungen im Tageszeitraum auf. Aus diesem Grund werden die Baufenster so festgesetzt, dass die Anordnung der Freibereiche jeweils an den schallabgewandten Seiten möglich ist. Für das Gebäude nördlich der Pestalozzistraße ist allerdings bereits eine Bauvoranfrage positiv bescheinigt worden, so dass sich das Baufenster in diesem Fall nach dem „Bestand" richtet. Im Bereich der Ruthstraße und nordöstlich Wandweg/ Helenenstraße werden die zulässigen Orientierungswerte für den Tageszeitraum nur geringfügig um weniger als 1 dB(A) überschritten.
Im Nachtzeitraum liegen die Überschreitungen allerdings bei mehr als 7 dB(A). Im Bebauungsplan werden für die vorgenannten Bereiche passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt (siehe unten).

Die Überschreitungen an den geplanten Gebäuden nordöstlich Wandweg/ Helenenstraße und an der Ruthstraße betragen tagsüber weniger als 1 dB(A), so dass keine Maßnahmen getroffen werden müssen. Für den Nachtzeitraum werden auch hier passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.

Nördlich der Straße Am Schultenhof war ein weiteres Baufenster geplant. Allerdings hat die Untersuchung gezeigt, dass die Überschreitungen in diesem Bereich so groß sind, dass gemäß der Empfehlung des Gutachters keine neue Wohnbebauung auf noch unbebauten Flächen festgesetzt werden soll. Der Bereich wird Bestandteil der nördlichen Ausgleichsmaßnahme.

8.1.2.3 Immissionswerte und Lärmschutzmaßnahmen im Bereich der westlichen Erweiterung

Die geplante Neubebauung beidseitig des Wandweges ist als einziger Bereich zu werten, für deren Realisierung der Bebauungsplan Lü 123 – Ortskern Oespel – die planungsrechtlichen Voraussetzungen schafft. Die Fläche ermöglicht die Ansiedlung von insgesamt ca. 40 Wohneinheiten. Entsprechend den Empfehlungen und den Ergebnissen der schalltechnischen Berechnung wird mit der neuen Bebauung ein sehr großer Abstand zur stark befahrenen Borussiastraße eingehalten, so dass die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete tagsüber weitestgehend eingehalten werden. Lediglich an den drei südlichsten Gebäudekörpern kommt es zu einer geringfügigen Überschreitung von weniger als 1 dB(A). Nachts können aber auch in diesem Bereich die Orientierungswerte nicht eingehalten werden. Da die Überschreitungen aber aufgrund mehrerer Emissionsquellen hervorgerufen werden, sind keine sinnvollen aktiven Lärmschutzmaßnahmen möglich.

Aus diesem Grund wird auch hier die textliche Festsetzung zum passiven Schallschutz in den Bebauungsplan aufgenommen.

8.1.3 Gewerbelärm

8.1.3.1 Indupark

Zur Berechnung der Immissionen durch den nordwestlich angrenzenden Indupark wurden die TA-Lärm-Werte zugrunde gelegt. Danach müssen in dem geplanten Wohngebiet die Geräuschimmissionsrichtwerte (IRW) von tagsüber 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) eingehalten werden.
Die Geräuschimmissionen der Firma Vreriksen im südöstlichen Indupark wurden für die vorhandene Bebauung in der Straße Am Schultenhof und östlich des Wandweges sowie für das geplante Wohngebiet westlich des Wandweges ermittelt. Dabei wurde der in diesem Bereich realisierte Lärmschutzwall (in 3,0 m Höhe) berücksichtigt.

Tageszeitraum

Im Tageszeitraum werden die Geräuschimmissionen durch:
- den LKW-Betrieb (LKW-Fahrten auf dem Betriebsgelände, Ladetätigkeiten der LKW, LKW - Kühlaggregate),
- den PKW - Parkplatz auf dem nördlichen Teil des Ladehofes sowie
- durch die Kondensatorenblöcke auf dem Dach des Firmengebäudes verursacht.

Gemäß Baugenehmigung sind insgesamt 38 LKW - An- und Abfahrten (davon 8 An- und Abfahrten für die Warenauslieferung) zulässig.
Die Berechnung hat ergeben, dass die Werte an den geplanten und vorhandenen Gebäuden zwischen 38 dB(A) und 54 dB(A) liegen. Damit werden im Tageszeitraum die Orientierungswerte an allen untersuchten Wohnhäusern eingehalten.

Nachtzeitraum

Der LKW- Betrieb und die Benutzung des PKW - Parkplatzes erfolgen ausschließlich im Tageszeitraum. Für den Nachtzeitraum sind die Immissionen der Kondensatoren zu berechnen. Die Berechnung ergibt an den untersuchten Wohngebäuden Werte von 38 dB(A) bis 50 dB(A). Damit werden die zulässigen Orientierungswerte von 40 dB(A) nachts um bis zu 10 dB(A) überschritten.

Um die Geräuschimmissions-Richtwerte für Allgemeine Wohngebiete einzuhalten, können beispielsweise die vorhandenen Kondensatoren mit U-förmigen Schallschirmen ausgestattet werden. Auch eine Verlagerung der Kondensatoren beispielsweise auf die Nordseite des Betriebsgebäudes kann zur Verringerung der Immissionen führen.

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes Lü 152 – Indupark – sind für das Gewerbegebiet südlich Wendenweg nur nichtstörende Betriebe zulässig. Es gilt die Festsetzung, dass die Abstandsklassen I – VIII der Abstandsliste und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad nicht zugelassen sind. Anlagen der Abstandsklasse VIII können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn beispielsweise Maßnamen ergriffen werden, durch die die von ihnen ausgehenden Emissionen nicht die allgemein zulässigen Werte überschreiten. Darüber hinaus werden Emissionen, die von dem nördlich angrenzenden Gewerbegebiet ausgehen können, durch den Lärmschutzwall, der im Bebauungsplan Lü 152 – Indupark – festgesetzt ist, abgefangen.

Die Geräuschimmissionsuntersuchung vom 24.06.2002 hat gezeigt, dass die zulässigen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete durch die Firma Vreriksen nicht eingehalten werden. Daher ist durch das Bauordnungsamt der Stadt Dortmund eine Umplanung der Lüftungsanlage auf dem Betriebsgebäude und die Erstellung eines aktuellen Lärmgutachtens eingefordert worden. Das Ingenieurbüro für Technische Akustik und Bauphysik hat am 26.11.2003 eine Geräuschimmissions-Prognose nach TA Lärm zum Umbau- und zur Erweiterung der Kälteanlage erstellt. Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die vorgegebenen Geräuschimmissions-Richtwerte im Nachtzeitraum an allen untersuchten Immissionsorten eingehalten werden. Eine abschließende schalltechnische Überprüfung der Kälteanlage soll bei der Abnahmemessung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen. Der nach TA-Lärm zulässige Geräuschimmissions-Richtwert für den Tageszeitraum wird auf der Grundlage der erteilten Betriebsgenehmigung eingehalten

Vor diesem Hintergrund ist im jetzigen Verfahren davon auszugehen, dass keine weiteren Maßnahmen des aktiven oder passiven Schallschutzes für die geplante Bebauung zu treffen sind, da die Einhaltung der Werte bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Lü 152 – Indupark – gefordert ist.

8.1.3.2 Hofstellen

Die landwirtschaftlichen Hofstellen Overhoffstraße 193 und 188 a haben sich weitgehend in Richtung Wohnen entwickelt. Eine landwirtschaftliche Nutzung im eigentlichen Sinne findet nicht mehr statt. Derzeit werden nur noch landwirtschaftliche Maschinen untergestellt, die wenige Male im Jahr zum Einsatz gelangen. Von den angesprochenen Betrieben gehen keine gewerblichen Emissionen aus, die nicht mit einem Allgemeinen Wohngebiet vereinbar wären. In Überreinstimmung mit dem Staatlichen Umweltamt sind diese ehemaligen Hofstellen als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt worden. Diese Festsetzung tangiert nicht den Bestand der verbliebenen Ursprungsnutzungen, zeigt aber gleichzeitig die städtebauliche Orientierung für die Zukunft auf. Die wenigen Male im Jahr erfolgende Benutzung der landwirtschaftlichen Maschinen ist durchaus mit einem Allgemeinen Wohngebiet vereinbar.

8.1.4 Sportlärm

Für die Tennisanlage gelten die Geräuschimmissions-Richtwerte nach der 18. BimSchV, wonach in Allgemeinen Wohngebieten die Richtwerte von 55 dB(A) tags, 50 dB(A) in der Ruhezeit und 40 dB(A) nachts einzuhalten sind. Bei üblichem Spielbetrieb auf der Tennisplatzanlage ist der Ruhezeitraum am kritischsten.
Bei der Ermittlung der Geräuschimmissionen wurden die Tennisplatzanlage und der Parkplatz als Emittenten sowie der im Lü 152 festgesetzte Lärmschutzwall mit 3,0 m Höhe berücksichtigt.
Die Berechnung hat ergeben, dass die Immissionsrichtwerte im geplanten Wohngebiet für die Freibereiche, die Erd- und Dachgeschosse weitgehenst eingehalten werden. Der maximale Wert liegt bei 46 dB(A) in der Ruhezeit (am nächstgelegenen Gebäude).

Zu der öffentlichen Grünfläche nordöstlich der Borussiastraße, südlich der S-Bahn ist auszuführen, dass es sich hier um einen vorhandenen Jugendspielplatz mit Skateranlage handelt. Diese Anlage besteht westlich vorhandener Wohnbebauung. Die Skateranlage besteht aus lediglich 1 m hohen Quaterpipes, die gegenüber aufgestellt sind und von daher eine Halfpipe bilden. Die geringe Höhe der Skatervorrichtungen ist eher auf Schulkinder als auf Jugendliche ausgerichtet. Von ihrem geringen Volumen her wäre die Anlage auch auf einem Spielplatz der Kategorie B denkbar. Für die östlich angrenzende dreigeschossige Riegelbebauung ergibt sich aus der lediglich saisonal und nachmittags genutzten Skateranlage kein Handlungsbedarf. Aufgrund des Verkehrslärms der Borussiastraße weist die Wohnbebauung bereits umfangreiche Schallschutzmaßnahmen auf. Entsprechend sind die Freibereiche nach Osten zur lärmabgewandten Seite orientiert, und auf der Westseite der Riegelbebauung befinden sich verglaste Balkone. Diese Maßnahmen bieten nicht nur ausreichenden Schutz vor dem Verkehrslärm der Borussiastraße sondern auch vor den von der Skateranlage ausgehenden Emissionen.

8.1.5 Gemeinbedarfseinrichtungen westlich der Ewald-Görshop-Straße

In diesem Bereich befinden sich neben einer Grundschule ein Kindergarten und eine Kirche. Es handelt sich insgesamt um bestehende Gemeinbedarfseinrichtungen in der Nachbarschaft zur vorhandenen Wohnbebauung, die in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig sind. Insoweit erfolgt auch hier eine Bestandsfestsetzung, die der tatsächlichen Nutzung Rechnung trägt. Die von der Schule und dem Kindergarten ausgehenden Geräusche (Kinderlärm) sind in einem Allgemeinen Wohngebiet üblich und hinzunehmen. Insoweit ergibt sich kein Handlungsbedarf aus dem Aspekt des Schallschutzes heraus.

8.1.6 Zusammenfassung

Gemäß dem Ergebnis der Untersuchung zum Verkehrslärm des Stadtplanungsamtes werden die zulässigen Orientierungswerte im Plangebiet überschritten. Die höchsten Belastungen werden durch Verkehr der Autobahn A 45 erzeugt. Da aktive Schallschutzmaßnahmen an der A 45 nicht vom Straßenbaulastträger eingefordert werden können, ist eine neue Wohnbebauung östlich der Ewald-Görshop-Straße auszuschließen.

Für den nahezu vollständig bebauten Bereich des Ortskernes gilt, dass aktive Schalschutzmaßnahmen aufgrund der Bestandssituation und der städtebaulichen Zielsetzung, das Erscheinungsbild des Ortskernes zu schützen, nicht möglich sind.

Im Bereich der geplanten Bebauung westlich des Wandweges wurden die bestehenden Immissionen durch den Indu-Park nach der TA-Lärm untersucht. Das Ergebnis zeigt, dass die Werte durch die Firma Vreriksen zur Zeit zwar überschritten werden, dass die Einhaltung der Orientierungswerte aber bereits im Lü 152 – Indu-Park – festgesetzt und bauordnungsrechtlich nachzuweisen ist. Der Nachweis ist vor der Realisierung der neuen Wohnbebauung zu erbringen.

Für das gesamte Plangebiet gilt die textliche Festsetzung, dass bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die Erfordernisse passiven Schallschutzes nachzuweisen sind.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für das gesamte Plangebiet gilt, dass bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten für die Gebäude aufgrund der Lärmbelastung durch die Straßen Steinsweg, Borussiastraße, Overhoffstraße und Ewald-Görshop-Straße sowie durch die Autobahn A 45 und die S-Bahn bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen sind. Dabei dürfen 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	
1.1	in reinen und allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten	30 dB (A)
1.2	in allen übrigen Gebieten	35 dB (A)
2.	Wohnräume tagsüber	
2.1	in reinen und allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten	35 dB (A)
2.2	in allen übrigen Gebieten	40 dB (A)
3.	Kommunikations- u. Arbeitsräume tagsüber	
3.1	Unterrichtsräume, ruhebedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz- u. Vortragsräume, Arztpraxen, Operationsräume, Kirchen, Aulen	40 dB (A)
3.2	Büros für mehrere Personen	45 dB (A)
3.3	Großraumbüros, Gaststätten, Schalterräume, Läden	50 dB (A)

Sofern diese Werte nicht schon durch Grundrissanordnung und Baukörpergestaltung eingehalten werden können, sind schallschützende Außenbauteile, wie z. B. Schallschutzfenster, Außentüren, Dachflächen, Wände etc. entsprechend der VDI-Richtlinie 2719 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.

8.2 Altlasten/ Bodenverunreinigungen/ Methangasaustritte

Im Bereich des Bebauungsplanes Lü 123 befinden sich nach dem Übersichtsplan "Altstandorte und Altablagerungen 1994/95" des Umweltamtes keine Altlastenverdachtsflächen.

Das Plangebiet liegt nach der Arbeitskarte der potentiellen Methangasaustritte im Stadtgebiet Dortmund in den Zonen 2 und 3. Methangasaustritte sind damit hinreichend bzw. sehr wahrscheinlich.
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.

Für den südöstlichen Teil des Plangebietes, der in der Zone 2 liegt, gilt, dass Methangasaustritte hinreichend wahrscheinlich sind. Konkrete Austritte sind nicht bekannt. Für nachfolgende Baugenehmigungsverfahren wird aus Vorsorgegründen ein empfehlender Hinweis aufgenommen. Danach sind unter geplanten Gebäuden eine Gasflächendrainage oder ein vergleichbares Sicherungssystem zu planen und zu installieren.
Im Bereich der Zone 3 sind Methanaustritte sehr wahrscheinlich. Konkrete Austritte sind nicht bekannt. Es wird ein Hinweis aufgenommen, dass nachfolgende Baugenehmigungsverfahren aus Vorsorgegründen eine Auflage enthalten müssen, die baulichen Anlagen mit einer gutachterlich ausgelegten Gasflächendrainage zu versehen.

Die Bereiche wurden im Bebauungsplan gekennzeichnet und ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

8.3 Fläche zur Regelung des Wasserabflusses und Überflutungsgebiet

Die Fläche des bereits entflochtenen und renaturierten Oespeler Baches nördlich „Am Schultenhof" wird gemäß § 9 Abs.1 Nr. 16 BauGB als Fläche zur Regelung des Wasserabflusses festgesetzt.

Für den Gesamtbereich des Oespeler Baches wurde der Belang des § 32 - Überschwemmungsgebiete – (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) im Rahmen der Trägerbeteiligung seitens der unteren Wasserbehörde geprüft. Mit Schreiben der unteren Wasserbehörde vom 07.09.01 wurde klargestellt, dass auf Grundlage der Ergebnisse einer Dienstbesprechung mit der BR Arnsberg „der Bereich im Bebauungsplan als überflutetes Gebiet aufzufassen" ist, „das aufgrund seiner Bebauung kein Überschwemmungsgebiet nach WHG ist."

Demnach liegt die an den Oespeler Bach angrenzende Bestandsbebauung zwar im hochwassergefährdeten Gebiet und somit im Überflutungsgebiet, allerdings nicht im Überschwemmungsgebiet nach der Begriffsdefinition des WHG. Aus diesem Grund ergibt sich im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens kein Regelungsbedarf für die Bestandsbebauung.

8.4 Umweltverträglichkeitsprüfung

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB i.d.F. vom 27.07.2001 sind die umweltschützenden Belange in der Abwägung zu berücksichtigen. Dies beinhaltet gemäß § 1a Abs. 2 Nr.3 BauGB auch die Bewertung der ermittelten und beschriebenen Auswirkungen eines Vorhabens

entsprechend dem Planungsstand auf die belebte und unbelebte Umwelt, die Kultur- und sonstigen Sachgüter, sowie die Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern im Rahmen einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP). Die UVP wird gesetzlich zwingend, soweit im Bebauungsplanverfahren die planungsrechtliche Zulässigkeit von bestimmten Vorhaben begründet werden soll, für die nach dem Gesetz über die Umwetverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. vom 27.07.2001 i.V.m. der Richtlinie 2001/42/EG vom 27.06.2001 (UVP-RL) eine Verpflichtung zur Durchführung einer UVP besteht.

Gemäß der § 3 Abs. 1 und 17 UVPG ist das UVPG für Vorhaben, die in der Anlage 1 zum UVPG aufgeführt sind, anzuwenden. Die Feststellung der UVP-Pflicht gehorcht dem § 3a UVPG, wobei die verfahrensführende Behörde nach Beginn des Verfahrens prüft, ob gemäß der §§ 3b bis 3f UVPG für das Vorhaben eine Verpflichtung zur Durchführung einer UVP besteht. Das Ergebnis dieser Vorprüfung ist im Zuge des Verfahrens bekannt zu geben.

Das Vorhaben ist gemäß Anlage 1 zum UVPG, Nr. 18.7 als „Städtebauprojekt" zu definieren. Bezogen auf Vorhaben im Außenbereich wäre demnach ab 2 ha „zulässiger Grundfläche" (= bebaubare Fläche) im Sinne des § 19 Abs.2 BauNVO die Vorprüfpflicht des Einzelfalles sowie ab 10 ha „zulässiger Grundfläche" der Schwellenwert für die UVP-Pflichtigkeit gegeben.

Das geplante Wohngebiet am „Wandweg" im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Lü 123 – Ortskern Oespel – umfasst eine Gesamtfläche von ca. 3,88 ha. Hiervon müssen folgende Teilflächen abgezogen werden: 1,71 ha als ökologische Ausgleichsfläche, 0,08 ha Spielplatz, 0,15 ha Versickerungsfläche und 0,39 ha Erschließungsfläche. Das Zwischenergebnis Wohnbaufläche abzüglich der o.g. Flächen beträgt somit 1,55 ha.

Die GRZ wird mit 0,3 festgesetzt. Legt man die GRZ mit 0,3 für die insgesamt 1,55 ha große Wohnbaufläche zugrunde, können insgesamt ca. 0,47 ha versiegelt werden. Denn zur Beurteilung der UVP-Pflichtigkeit ist letztendlich die unter Bezugnahme auf die BauNVO zu erwartende Netto-Versiegelung in Höhe von ca. 0,47 ha (15.500 m² x 0,3 GRZ) maßgeblich. Somit ist das Vorhaben unter Bezug auf die Anlage 1 zum UVPG, Nr. 18.7 - Städtebauprojekt - nicht vorprüfpflichtig.

9. Bergbauliche Einwirkungen

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich von Bergwerksfeldern, die sich im Eigentum der Harpener AG und der VEBA AG befinden.

Die Auswertung der Grubenbilder, die den Bergwerksgesellschaften vorliegen, hat gezeigt, dass die Flöze Sonnenschein, Dickebank, Luise-Karoline, Helene und Präsident im nordwestlichen Bereich des Plangebietes unter einer relativ geringmächtigen Mergelüberdeckung an der Karbonoberfläche anstehen. Der Abbau der Zeche hat sich der Tagesoberfläche bis auf eine saigere Entfernung von ca. 26 Metern genähert. Der entsprechende Bereich ist im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 5 BauGB gekennzeichnet.

Weiter südöstlich ist das Flöz Finefrau Nebenbank bis auf eine saigere Entfernung von ca. 45 Metern unter der Erdoberfläche abgebaut worden. Da hier von der Bergwerksgesellschaft aufgrund der geologischen Gegebenheiten letztendlich nicht ausgeschlossen werden kann, dass ungenehmigter und nicht verzeichneter oberflächenaher Abbau stattgefunden hat, wird dieser Bereich ebenfalls gemäß § 9 Abs. 5 BauGB im Bebauungsplan gekennzeichnet.
Der im Plangebiet umgegangene oberflächennahe Bergbau könnte in den vorgenannten Bereichen zu Absenkungen und/ oder zu Einbrüchen der Tagesoberfläche führen.
Es wird empfohlen, beim Landesoberbergamt Nordrhein-Westfalen in 44135 Dortmund, Goebenstraße 25, rechtzeitig vor Baubeginn eine Einsicht in das amtliche Grubenbild zu beantragen. Mit dem Bergwerkseigentümer sind eventuell notwendig werdende Bergschadenssicherungen abzusprechen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Darüber hinaus befinden sich drei bergbauliche Tagesöffnungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Aussagen über die Standsicherheit der Tagesoberfläche im Bereich der verlassenen Tagesöffnungen sind nach Aussage der Bergwerksgesellschaft zur Zeit nicht möglich. Ein Nachsacken oder Abgehen der vorhandenen Füllsäule oder ein Einstürzen der Tagesöffnungen lässt sich auf Dauer nicht ausschließen. Die möglichen senkungs- und einsturzgefährdeten Bereiche sind durch die Bergwerksgesellschaft ermittelt und im Bebauungsplan gekennzeichnet worden. Im Bereich der verfüllten Schächte muss erfahrungsgemäß grundsätzlich mit Gasaustritten gerechnet werden. Im Schachtschutzbereich sollte daher auf eine Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen verzichtet werden. Anderenfalls sollte eine Sachverständigenstelle eingeschaltet werden.

Die Mittelpunktkoordinaten lauten
für Schacht A: R = 25 96087, H = 57 06832,
für Schacht B: R = 25 96225, H = 57 06933,
für Schacht C: R = 25 95612, H = 57 07092.

Der Schutzbereiche für Schacht A und B betragen im Durchmesser 25 m. Die Lage von Schacht A (nordwestlich Borussiastraße/ Auf der Linnert) ist bekannt. Bei Schacht B ist eine mögliche Lageungenauigkeit von +/- 30 m zu beachten.
Für Schacht C ist der Schutzbereich unter Berücksichtigung einer möglichen Lageungenauigkeit berechnet und im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet worden.

Die Schutzbereiche sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die Tagesöffnungen sind für die Beobachtung der Füllsäule und für eventuelle Nachverfüllungen zugänglich zu lassen.

10. Ver- und Entsorgung

Die Grundnetze aller Ver- und Entsorgungsträger sind für den Altbestand vorhanden. Im Bebauungsplanentwurf wurden die vorhandenen Trafostationen in den Straßen Am Schultenhof, Pestalozzistraße, Ruthstraße und Auf der Linnert berücksichtigt.

Für das neu zu erschließende Wohngebiet östlich und westlich des Wandwegs müssen die Ver- und Entsorgungsnetze entsprechend erweitert werden. Die erforderlichen Versorgungstrassen sind innerhalb der öffentlichen Straßen zu verlegen. Für die Verlegung wird eine Trassenbreite von ca. 1,20 m benötigt. Der Abstand der Versorgungstrasse zum Kanal sollte mindestens 1,00 m betragen. Baumpflanzungen innerhalb der Versorgungstrasse dürfen nicht vorgenommen werden.
Im nordöstlichen Planbereich verläuft eine Gasfernleitung. Der Schutzstreifen für die vor-

handene Leitung sowie für eine geplante Parallelleitung ist nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden. Ein Hinweis zur Beachtung von Maßnahmen wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Versorgungsanlagen der DEW, die außerhalb von öffentlichen Wegeflächen verlaufen, sind als Belastungsflächen im Bebauungsplan festgesetzt worden. Im Bereich der Belastungsflächen dürfen keine Arbeiten vorgenommen werden, die den Bestand oder Betrieb der Versorgungsleitungen gefährden.

10.1 Schmutzwasser

Das anfallende Abwasser kann durch Anschluss an bestehende bzw. neu zu verlegende Kanäle (entlang des Oespeler Baches) in Richtung der Kläranlage Dortmund-Nord abgeleitet werden.

Bei dem Planbereich handelt es sich um einen historisch gewachsenen Ortsteil, der bereits in weiten Teilen bebaut ist. Das dort anfallende Schmutz- und Regenwasser wird in Mischwasserkanälen entsorgt. In zentralen Bereich der Ortskerns ist ein vorhandener Schmutzwasserkanal DN 1300 Bestandteil des städtischen Kanalnetzes. Die öffentlichen Kanäle, die auf Privatgrundstücken liegen, werden mit Leitungsrechten belastet.

Bei einer Bebauung der Baulücken im Plangebiet kann das Schmutzwasser in die vorhandenen Kanäle eingeleitet werden. Für das neue Wohngebiet westlich des Wandweges muss ein Schmutzwasserkanal mit Anschluss an die Borussiastraße neu gebaut werden.

10.2 Niederschlagswasser

Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ist gemäß § 51 a 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.

Die dafür erforderlichen Anlagen müssen den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen. Von der Verpflichtung zur Versickerung, Verrieselung oder Gewässereinleitung ausgenommen ist gemäß § 51 a Abs.4 LWG Niederschlagswasser, das

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

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

Bei dem Bebauungsplan Lü 123 – Ortskern Oespel – handelt es sich zwar in weiten Teilen um realisierte Bereiche, dessen Oberflächenwasser über ein bestehendes Mischsystem entsorgt wird. Um aber die vorhandenen Kanäle, die insbesondere durch das anfallende Niederschlagswasser belastet sind, zu entlasten, ist bei einer Baulückenschließung der § 51 a LWG zu beachten. Der Abfluss des Niederschlagswassers von Dach- und Hofflächen eines Grundstückes soll durch geeignete Maßnahmen wie zum Beispiel Versicke-

rung oder Rückhaltung verhindert, vermindert oder merklich verlangsamt werden. Dies setzt den Nachweis der Versickerungsfähigkeit durch ein hydrologisches Gutachten voraus. Ist eine Versickerung oder Verrieselung nachweislich nicht möglich, muss eine ausreichende Rückhaltung vorgesehen werden.
Mit der geplanten Offenlegung des Oespeler Bachlaufes wird für die unbebauten und bebauten angrenzenden Grundstücke angestrebt, das Niederschlagswasser in die Ableitungsmulde einzuleiten (sieh Punkt 7.2.2.3).
Die Versickerung auf dem Grundstück und die Einleitung in die Ableitungsmulde bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde. Diese Vorgehensweise bringt neben der Schonung von Ressourcen (Entlastung des Kanalnetzes) eine Verringerung der Entwässerungsgebühren mit sich.

Für die geplanten Wohngebiete innerhalb des Plangebietes ist im Rahmen einer geohydrologischen Untersuchung geprüft worden, in wieweit eine Versickerung von Niederschlagswasser im Sinne des § 51 a LWG NW möglich ist (Koster & Kremke vom 09.02.1998). Es sind insgesamt vier Teilgebiete untersucht worden, wobei die Ergebnisse für das Teilgebiet A (östlich Ewald-Görshop-Straße) unberücksichtigt bleiben, da der Bereich aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen wurde. Das Teilgebiet B liegt nördlich der Borussiastraße, westlich der Overhoffstraße (Gemarkung Oespel, Flur 1, Flurstücke 252, 253, 1223). Die Fläche ist bereits nach § 34 BauGB bebaut worden. Die untersuchten Teilgebiete C und D befinden sich westlich und östlich des Wandweges.

Bei den durchgeführten Untersuchungen wurden in den oberflächennahen Bereichen des Lößlehms Durchlässigkeiten ermittelt, für die eine Versickerung von Niederschlagswasser generell möglich ist.
Dementsprechend soll das Niederschlagswasser auf den Privatgrundstücken verbleiben. Das Niederschlagswasser der öffentlichen Straßen soll oberflächlich zu der im Bebauungsplan festgesetzten Entsorgungsfläche nordwestlich des Wohngebietes geleitet und dort versickert werden. Ein Gewässer steht in diesem Bereich nicht zur Verfügung.

Da Lößlehm allerdings zu Verschlämmungen neigt, müssen gemäß dem Gutachten bei der Errichtung von Versickerungsanlagen gewisse bauliche und technische Anforderungen berücksichtigt werden.
Insgesamt wird für die untersuchten Teilgebiete ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept empfohlen, das in erster Linie die Elemente Versickerung und Retention berücksichtigt. Folgende Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung werden vorgeschlagen:

- Entwässerung von Straßenflächen über Versickerungsmulden oder flach ausgebildete Mulden-Rigolen-Elemente im Straßenrandbereich unter Ausnutzung der Reinigungswirkung der belebten Bodenzone.
- Entwässerung von Terrassen-, Hof- und Wegeflächen mittels Flächenversickerung über wasserdurchlässig befestigte Flächen mit Maßnahmen zur Verbesserung der Untergrundentwässerung (z. B Einbau von Sickerschichten).
- Entwässerung von Dachflächen über Versickerungsmulden oder flach ausgebildete Mulden-Rigolen-Elemente in der oberflächennahen Bodenzone des Lößlehms; bei größeren, semizentralen Anlagen möglicherweise in Verbindung mit einer Notentlastung in das öffentliche Kanalnetz.
- Festsetzung einer Versickerungsflächen für das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen

11. Denkmalschutz und Denkmalpflege

11.1 Baudenkmale

Im Planbereich befinden sich bauliche Anlagen, die gemäß dem Denkmalverzeichnis der Stadt Dortmund (Stand 1999) unter Denkmalschutz stehen. Diese werden in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Denkmalgeschützte Gebäude und Mauern sind vornehmlich im Bereich der ehemaligen und bestehenden Höfe zu finden.
Dazu zählen die beiden Haupthäuser Am Schultenhof 29 und Overhoffstraße 193, die in der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts im spätklassizistischen Stil errichtet wurden. Auch die beiden Hofanlagen an der Ewald-Görshopstraße, der Hof Middelschulte (die östliche Hoffassade und die Gebäudestellung) und der Hof Göckenjahn, mit den historischen Backhäusern stehen unter Denkmalschutz. Ein weiteres historisches Backhaus befindet sich an der Straße Am Schultenhof unmittelbar am (verrohrten) Oespeler Bachlauf und ist im Zusammenhang mit der langen Einfriedungsmauer des Hofes straßenbildprägend.
Darüber hinaus steht die Evangelische Kirche östlich Auf der Linnert unter Denkmalschutz.
Im Bebauungsplan werden die orts- und straßenbildprägenden Einfriedungsmauern wegen ihrer hohen städtebaulichen und geschichtlichen Bedeutung unter Erhaltungsschutz gestellt. Zu diesem Zweck ist unter § 5 der textlichen Festsetzungen eine Erhaltungssatzung in den Bebauungsplan Lü 123 aufgenommen worden. Die Einfriedigungsmauern finden sich insbesondere auf dem Schul- und Kirchengrundstück, entlang der Oespeler Dorfstraße, Pestalozzistraße, Helenenstraße/ Overhoffstraße und Am Schultenhof.

11.2 Bodendenkmale

Der Bebauungsplan umfasst den historischen Ortskern Oespels, so dass im Plangebiet grundsätzlich mit der Entdeckung von Bodendenkmalen gerechnet werden muss.
Für diesen Fall wird im Bebauungsplan über einen entsprechenden Hinweis auf die Melde- und Sicherungspflicht hingewiesen. Danach ist die Entdeckung von Bodendenkmalen der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde (Tel.: 0231/50-24292, Fax: 0231/50-26730) und/ oder dem Westfälischen Museum für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/9375-0, Fax: 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen.

Darüber hinaus muss in zwei Teilbereichen verstärkt mit Funden gerechnet werden, und zwar in dem bisher unbebauten Dreieck zwischen Wandweg und Borussiastraße und auf der alten Hofstelle nordöstlich der Einmündung der Overhoffstraße in die Borussiastraße. Die Flächen sind im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet.

Werden Bodendenkmale bei Bauarbeiten entdeckt, können die Maßnahmen der Denkmalbehörde zu Unterbrechungen und unter Umständen zu erheblichen Verzögerungen führen.
Diese Störungen der Bauarbeiten sind laut Rechtsprechung vom Bauherrn bzw. vom Bauträger hinzunehmen. Sie können vermieden werden, indem ausreichend lange vor Baubeginn der Bauarbeiten oder des Bodeneingriffs der Oberboden einschließlich neuzeitlicher Anfüllungen abgetragen wird, so dass in der freigelegten fundführenden Schicht archäologische Sondierungen, ggf. Ausgrabungen und Dokumentationen vorgenommen werden können. Die Untere Denkmalbehörde der Stadt Dortmund gibt im Baugenehmigungsverfahren oder auf Anfrage den für ihre Maßnahmen erforderlichen Zeitraum an. Der dann vom Bauherrn bzw. vom Bauträger zu bestimmende Zeitpunkt des Bodeneintrags ist der Denkmalbehörde rechtzeitig bekannt zu geben, so dass sie den Vorgang des Abtrages fachlich begleiten kann.
Der Abtrag des Oberbodens ist bei Einsatz von schwerem Gerät so vorzunehmen, dass die Maschine sich vor dem Abtrag herbewegt und die freigelegte fundführende Schicht

nicht mehr berührt. Der mit dieser Vorgehensweise verbundene Mehraufwand an Planung, Bauzeit und technischem Einsatz sowie ggf. nachfolgende Ausgrabungen gehen laut Rechtsprechung auf Kosten des Bauherrn bzw. des Bauträgers (Verursacherprinzip).

Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

12. Städtebauliche Zahlenwerte/ Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet vorhanden (davon geplante westliche Erweiterung ca. 1,55 ha)			ca.	18,40 ha
Sondergebiet			ca.	0,30 ha
Gemeinbedarfsflächen			ca.	1,00 ha
Verkehrsflächen				
- Straßen im Separationsprinzip			ca.	2,49 ha
- Mischverkehrsflächen			ca.	1,27 ha
- Fuß- und Radwege			ca.	0,23 ha
- Park & Ride – Anlage			ca.	0,07 ha
- Flächen für den ÖPNV (S-Bahn-Haltepunkt)			ca.	0,24 ha
- Straßenverkehrsgrün			ca.	0,08 ha
Flächen für die Bahn			ca.	0,81 ha
Flächen für die Ver- und Entsorgung				
- Stromversorgung			ca.	0,03 ha
- Niederschlagswasser			ca.	0,26 ha
Öffentliche Grünflächen			ca.	0,32 ha
- Spielplatz der Kategorie A	ca.	0,25 ha		
- Spielplatz der Kategorie B	ca.	0,07 ha		
Private Grünflächen			ca.	3,50 ha
Flächen für die Landwirtschaft			ca.	1,08 ha
Fläche für ökologische Ausgleichsmaßnahmen (davon westlich Wandweg ca. 1,71 ha)			ca.	3,92 ha
Fläche für die Regelung des Wasserabflusses			ca.	0,09 ha
Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechts			ca.	0,22 ha
Gesamtfläche Bebauungsplan-Bereich			**ca.**	**34,31 ha**

Geplante Wohnungseinheiten	
- westliche Erweiterung Wandweg	ca. 30 WE
- östliche Erweiterung Wandweg	ca. 10 WE
- Baulücken:	ca. 30 WE
Geplante Wohneinheiten insgesamt:	**ca. 70 WE**

13. Kosten

Wandweg		
Grunderwerb Verkehrsflächen Wandweg	ca.	72.000 €
Grunderwerb der Ausgleichsfläche (Wandweg)	ca.	123.000 €
Ausbaukosten für Ausgleichsmaßnahmen (Wandweg)	ca.	128.250 €
Ausbaukosten für Entwässerung (Wandweg)	ca.	400.000 €
Ausbaukosten der Wege/ Straßen (überwiegend Wandweg)	ca.	1.422.000 €
Grunderwerb für sonstiger Verkehrsflächen insgesamt:	ca.	43.000 €
Busschleife/ Park-and-Ride-Anlage		
Grunderwerb Busschleife	ca.	180.000 €
Ausbaukosten für die Busschleife mit P&R	ca.	1.005.000 €
Kinderspielplatz		
Grunderwerb für Kinderspielplatz:	ca.	20.000 €
Ausbaukosten Kinderspielplatz:	ca.	45.000 €
Gestaltung unterhalb S-Bahn-Trasse		
Realisierungskosten:	ca.	40.000 €
(Unterhaltungskosten jährlich 3.700 €)		
Kosten insgesamt:	**ca.**	**3.478.250 €**

Durch Refinanzierung (Bereich Wandweg) und Förderung (Busschleife und Park-and-Ride-Anlage) wird sich der Anteil der Kosten für die Stadt Dortmund deutlich reduzieren:

- Der überwiegende Anteil der oben aufgeführten Kosten für den Grunderwerb, den Ausbau der Entwässerung und für die Ausbaukosten der Wege und Straßen entstehen durch die Entwicklung der neuen Wohnbauflächen östlich und westlich des Wandwegs.
  Dieser Grunderwerb und die Entwicklung der Flächen sollen durch das Sondervermögen der Stadt Dortmund getätigt und über ein Umlegungsverfahren realisiert werden. Hierfür wird eine Servicevereinbarung zwischen dem Sondervermögen und dem Planungsamt abgeschlossen. Die Erschließungskosten werden durch das Sondervermögen vorfinanziert und im Rahmen der Grundstücksveräußerung refinanziert.

- Für die Realisierung der Park-and-Ride-Anlage und die Busschleife sowie für den Erwerb der erforderlichen privaten Grundstücksfläche werden durch das Tiefbauamt bzw. durch die Dortmunder Stadtwerke Förderanträge an das Land NRW gestellt. Über die Höhe der Förderung können zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch keine Aussagen getroffen werden.
- Die Kosten, die im Rahmen der Gestaltung der Flächen unterhalb der S-Bahn-Trasse und für die spätere Unterhaltung der Flächen entstehen, können nicht von den Fachämtern übernommen werden. Die Umsetzung der Maßnahme und die spätere Unterhaltung der Flächen ist daher abhängig von der Bereitstellung finanzieller Mittel durch die Bezirksvertretung Lütgendortmund.

Dortmund, den 02.04.2004

Ostholt
Ltd. Städt. Verw.-Dir.

Der Rat der Stadt Dortmund hat am 17.06.2004 beschlossen, diese Begründung nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141, BGBl. III/FNA 213-1) in der zur Zeit geltenden Fassung dem Bebauungsplan Lü 123 – Ortkern Oespel - beizufügen.

Dortmund, den 16.7.2004

Nickisch
Abteilungsleiter