1. Ausfertigung

STADT
PLANUNGSAMT
DORTMUND

# Begründung

zur 1. Änderung des
Bebauungsplanes
Mg 131
- Erdbeerfeld -

# Inhaltsverzeichnis


1. Änderungsbereich

2. Anlass der Bebauungsplan-Änderung

3. Ziele und Zwecke der Bebauungsplan-Änderung

4. Inhalt der Änderung

5. Umweltbelange

    5.1 Umweltverträglichkeit

    5.2 Eingriffsregelung

    - Bewertung des Eingriffes in Natur und Landschaft

    - Darstellung der Bewertungsmethode

    - Feststellung der Eingriffserheblichkeit

    - Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

    5.3 Altlasten

    5.4 Lärmschutz

6. Erschließung

    6.1 Innere Erschließung

    6.2 Äußere Erschließung

    6.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

7. Ver- und Entsorgung

8. Denkmalschutz

9. Städtebauliche Zahlenwerte

10. Kosten


...

## 1. Änderungsbereich

Der Änderungsbereich umfasst im Stadtbezirk Mengede den Bereich der Grundstücke Mengeder Schulstraße 9 bis 17, Gemarkung Mengede, Flur 4, Flurstücke 9 bis 13 sowie 742.

## 2. Anlass der Bebauungsplanänderung

Der seit dem 18.05.01 rechtverbindliche Bebauungsplan Mg 131 –Erdbeerfeld- setzt für den Änderungsbereich ein allgemeines Wohngebiet fest, in dem eine zweigeschossige offene Bauweise zulässig ist. Die Grundflächenzahl beträgt dort 0,4. Für die sehr tiefen, bereits bebauten Grundstücke an der Mengeder Schulstraße setzt der Ursprungsplan für die vorhandene Straßenrandbebauung ein bestandsicherndes Baufeld durch Baugrenzen fest. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes sieht die Schaffung weiterer Baufelder im Bereich der bisher als Gärten genutzten Grundstücksflächen hinter den Bestandsgebäuden für Einzelhäuser vor. Die Umplanung geht einher mit den Wünschen der Grundstückseigentümer. Durch die Änderungen bzw. Ergänzungen des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, so dass ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden kann.

## 3. Ziele und Zwecke der Bebauungsplan-Änderung

Ziel des bisherigen Bebauungsplanes ist es, durch verstärkte Ausweisung von Baugrundstücken überwiegend für Ein- und Zweifamilienhäuser ein attraktives Angebot für Bauinteressenten zu schaffen und so eine Förderung des Wohneigentums in Dortmund zu erreichen.

Gleichzeitig gilt das Gebot des sparsamen Umganges mit Grund und Boden, um durch Verdichtung vorhandener Wohnbauflächen weitere Eingriffe in ökologisch wertvolle Freiräume zu verhindern.

Entsprechend den vorgenannten Zielen sieht die 1. Änderung des Bebauungsplanes die Schaffung von ca. 6 zusätzlichen Wohnhäusern im Bereich der bisherigen sehr tiefen Gärten vor. Um die Hinterlandbebauung zu begrenzen und somit die Umgebung nicht unangemessen zu belasten, sind nur Einzelhäuser mit je einer Wohnung zulässig, ausnahmsweise bei Einliegerwohnungen zwei Wohneinheiten, sofern die zweite Wohneinheit nicht größer als 60 qm ist und die erforderlichen Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden können.

## 4. Inhalt der Änderung

Zur Sicherung der beschriebenen Planungsabsichten sind im Änderungsbereich ergänzende Festsetzungen erforderlich, die im Bereich der bisherigen Gärten zusätzliche Baumöglichkeiten eröffnen sollen. Dies führt zu nachfolgenden Änderungen:

- Nutzungsgrenze zwischen bestehender und zusätzlicher Bebauung,
- Festsetzung von Baufenstern für Einzelhäuser durch Baugrenzen,
- Begrenzung der Grundflächenzahl auf 0,3,

...

- Beschränkung der Zahl der zulässigen Wohneinheiten pro Gebäude auf eine Wohneinheit und der zusätzlichen Möglichkeit der Unterbringung einer Einliegerwohnung, deren Grundfläche 60 qm nicht überschreiten darf, sofern der notwendige Stellplatznachweis auf eigenem Grundstück erbracht werden kann.

Die übrigen Festsetzungen des Ursprungsplanes werden in den Änderungsbereich übernommen bzw. gelten uneingeschränkt weiter.

Die Erschließung der zusätzlichen Wohnhäuser im Hinterland erfolgt über Zuwegungen von der Mengeder Straße aus, die im Baugenehmigungsverfahren entweder über Baulast oder als separate Parzellen zu sichern sind. Die vorgenannten Festsetzungen orientieren sich zum einen an der bestehenden Bebauung und zum anderen an den Festsetzungen des Bebauungsplanes in angrenzenden Bereichen.

## 5. Umweltbelange

### 5.1 Umweltverträglichkeitsprüfung

Mit der Novellierung des BauGB 2001 muss jeder Bebauungsplan bzw. seine Änderung auf die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach den Vorschriften des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes (UVPG) untersucht werden. Unter Berücksichtigung des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Richtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950) ist es erforderlich, anhand der Merkmale des Vorhabens, des Standortes und der Merkmale der möglichen Auswirkungen, die UVP-Pflicht eines bauplanungsrechtlichen Vorhabens festzustellen.

Die hier beabsichtigte 1. Änderung des Bebauungsplanes Mg 131 ist nach der Anlage 1 zum UVPG innerhalb der dort unter der Nr. 18 genannten bauplanungsrechtlichen Vorhaben als Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen nach Nr. 18.8 einzustufen. Für solche Städtebauprojekte ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, wenn das Vorhaben 100.000 m² zulässige Grundfläche überschreitet. Unterhalb dieses Schwellenwertes ist ab einer zulässigen Grundfläche von 20.000 m² eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls vorzunehmen, mittels derer festzustellen ist, ob eine UVP-Pflicht für das konkrete Vorhaben aufgrund seiner umweltrelevanten Auswirkungen gegeben ist oder nicht.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung überplant einen Bereich, der eine Fläche von ca. 7.300 m² umfasst. Der Schwellenwert von 20.000 m² Grundfläche als Kriterium für die Erforderlichkeit der Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles auf eine UVP-Pflicht wird nicht erreicht. Es ergibt sich somit weder das Erfordernis der Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles auf eine UVP-pflicht noch der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Eine UVP-pflichtigkeit des Vorhabens besteht nicht.

### 5.2 Eingriffsregelung

**Bewertung des Eingriffes in Natur und Landschaft**

Nach § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB bestimmt, dass bei Aufstellung der Bauleitpläne gemäß § 1a die Belange des

...

Umweltschutzes, auch durch die Nutzung erneuerbarer Energien, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen, sowie des Klimas zu berücksichtigen sind. § 1a Abs. 1 BauGB beinhaltet die Vorgabe, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und dabei Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind. Konkretere Regelungen zu Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege treffen die entsprechenden Fachgesetze wie das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NRW).

Nach § 18 Abs. 1 BNatSchG und § 4 Abs. 1 LG NRW gelten Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können, als Eingriffe in Natur und Landschaft. § 4 Abs. 2 LG NRW definiert hierzu Eingriffstatbestände.

Der Verursacher eines Eingriffes ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen (Vermeidungsgebot) sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen - )oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen - § 19 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG bzw. § 4 und § 5 LG NRW).

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

Die im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung geplanten zusätzlichen Baumöglichkeiten im Bereich der sehr tiefen Gärten der Bestandsbebauung Mengeder Schulstraße 9-17 stellen einen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes und des Landschaftsgesetzes NRW dar.

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach § 1 a Abs. 2 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Eine Unterlassung dieses Eingriffs, d.h. ein Verzicht auf die geplante Wohnbebauung kann aus folgenden Gründen nicht erfolgen:

- Die geplante zusätzliche Bebauung dient der Verdichtung der vorhandenen Bebauung, geht daher einher mit dem Ziel des flächensparenden Baues und hält eine weitere Zersiedlung der Landschaft in Grenzen;

- Der Änderungsbereich ist aufgrund der stadtentwicklungsplanerischen Ziele (Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche) gut geeignet für eine zusätzliche Wohnbebauung;

- Der Änderungsbereich ist aufgrund der Lage gut geeignet für eine Verdichtung der Wohnbebauung.

...

Bei der Gewichtung der entgegenstehenden Belange von Natur und Landschaft zu Wohnbedarf wird als Ergebnis der Abwägung entschieden und für gerechtfertigt gehalten, dem Belang des Wohnbedarfes aus den dargelegten Gründen Vorrang einzuräumen. Somit sind die zu erwartenden ökologischen Beeinträchtigungen unvermeidbar und daher gemäß § 1 a Abs.3 BauGB auszugleichen. Wegen des geringen Umfanges des Eingriffs und weil der Ausgleich in Fläche und Maßnahmen funktional sowie räumlich nicht umsetzbar ist, wird in diesem Fall der Ersatz in Geld festgesetzt.

Im Fall der Umsetzung einer Baumaßnahme wird im Rahmen der Baugenehmigung der jeweilige ökologische Ausgleich gefordert.

**Darstellung der Bewertungsmethode**

Der vorliegende Beitrag erfolgte auf der Basis der Methode zur ökologischen Bewertung der Biotopfunktion von Biotoptypen von Dankwart Ludwig mit Beiträgen von Holger Meinig (Bochum 1991, Froelich und Sporbeck).

Grundlage der verwendeten Bewertungsmethode ist die Zuordnung der Biotoptypen zum Biotoptypenschlüssel der Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten NRW (LÖBF) und des Programmes zur Erfassung von Pflanzenarten in Niedersachsen (Haeupler und Garve, 1983).

Zur Bewertung werden ökologisch bedeutsame Kriterien herangezogen, die die ökologischen Verhältnisse eines Lebensraumes wiedergeben.

Es sind dies:

- Natürlichkeit (N)
- Wiederherstellbarkeit (W)
- Gefährdungsgrad (G)
- Maturität (Reife) (M)
- Struktur- und Artenvielfalt (SAV)
- Häufigkeit (H)

Den Bewertungskriterien werden Wertzahlen von 0 - 5 zugeordnet und additiv zu einer jeweiligen ökologischen Wertigkeit (ÖW), die max. 30 Punkte betragen kann, verknüpft.
Diese ökologische Wertigkeit wird mit dem Flächenmaß der beanspruchten oder geplanten Biotoptypen multipliziert und ergibt so den jeweiligen ökologischen Gesamtwert.

Durch eine Gegenüberstellung der jeweiligen ökologischen Gesamtwerte von Bestand und Planung kann somit überprüft werden, inwieweit sich die ökologische Gesamtsituation innerhalb des Geltungsbereiches positiv oder negativ verändert.

Beim Nachweis eines ökologischen Defizites ist zu überprüfen, wie dieses in Fläche und Maßnahme zu kompensieren ist. In Ausnahmefällen (z.B. geringer Eingriffsumfang, keine ausreichenden Ausgleichsflächen vorhanden) kann die Kompensation als Ersatzzahlung (§ 19 Abs. 4 Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG - in Verbindung mit § 5 Abs. 3 Landschaftsgesetz – LG NRW -) erfolgen.

...

Bei der Ermittlung der überbaubaren Flächen wird in der Regel die jeweilige Grundflächenzahl (hier: GRZ = 0,3) zugrundegelegt. In der Kompensationsermittlung sind alle Zahlenangaben bezüglich der durch Planimetrieren auf der Grundlage des Lageplanes im Maßstab 1: 1.000 ermittelten Flächengrößen auf die Zahl 5 auf- oder abgerundet.

**Feststellung der Eingriffserheblichkeit**

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Mg 131 – Erdbeerfeld - werden Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen im Änderungsbereich eingeleitet, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erheblich und nachhaltig beeinträchtigen. Die geplante Wohnbebauung und deren Erschließung verursacht Beeinträchtigungen auf Grund zukünftiger Flächenversiegelungen durch Gebäude, Nebenanlagen und Verkehrsflächen.

Die Beeinträchtigungen beinhalten:

- Zerstörung der Funktionen des Bodens als Standort bzw. Lebensraum für Pflanzen u. Tiere
- Zerstörung der natürlichen Ertragsfähigkeit des Bodens
- Verlust von Vegetation und Zerstörung ihrer Funktion

Im Änderungsbereich ist mit einer zusätzlichen Versiegelung (GRZ = 0,3) von ca. 1100 qm (Gebäude, Nebenanlagen, Verkehrsflächen incl. Erschließung). Dabei wird überwiegend (Flurstücke 9, 10, 11, 12) der Biotoptyp Garten mit geringem Gehölzbestand (HJ5 / 7 ÖW) und in einem Fall (Flurstück 13) der Biotoptyp Gartenbrache mit größerem Gehölzbestand (HW82 / 18 ÖW) in Anspruch genommen. Diese Inanspruchnahmen stellen erhebliche und nachhaltige Eingriffe dar.

**Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich**

Die folgenden Gegenüberstellungen von Bestandssituation und geplanten Vorhaben stellen die Eingriffe auf den betroffenen Grundstücken dar und gleichzeitig das zu kompensierende Ausgleichsdefizit sowie den daraus resultierenden Ersatzgeldbetrag.

| Flurst. Nr. | Biotoptyp / LÖBF-Code Bestand | Ö.Wertigkeit ÖW | Fläche qm | Ö.Gesamtwert Bestand | Biotoptyp / LÖBF-Code Planung | Ö.Wertigkeit ÖW | Fläche qm | Ö.Gesamtwert Planung |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 9 | Garten / HJ5 | 7 | 795 | **5.565** | Versiegelte Fläche | 0 | 240 | 0 |
| | | | | | Garten / HJ5 | 7 | 555 | **3885** |
| 10 | Garten / HJ5 | 7 | 735 | **5.145** | Versiegelte Fläche | 0 | 220 | 0 |
| | | | | | Garten / HJ5 | 7 | 515 | **3.605** |
| 11 | Garten / HJ5 | 7 | 595 | **4.165** | Versiegelte Fläche | 0 | 180 | 0 |
| | | | | | Garten / HJ5 | 7 | 415 | **2.905** |
| 12 | Garten / HJ5 | 7 | 560 | **3.920** | Versiegelte Fläche | 0 | 170 | 0 |
| | | | | | Garten / HJ5 | 7 | 390 | **2.730** |
| 13/742 | Gartenbrache/HW82 | 18 | 930 | **16.740** | Versiegelte Fläche | 0 | 280 | 0 |
| | | | | | Garten / HJ5 | 7 | 650 | **4.550** |

...

Die nachfolgend festgesetzten Beträge der Ersatzzahlungen basieren auf einem Kostenfaktor von 1 € pro ermitteltem Ausgleichsdefizitpunkt. Dieser Faktor wurde ermittelt, indem die Kosten für unterschiedliche Ausgleichsmaßnahmen berechnet und auf die Defizitpunkte umgelegt worden sind. Berücksichtig sind dabei die Kosten für Grunderwerb, Planung, Herstellung sowie Fertigstellungs- und Entwicklungspflege.

| Flurstück Nr. | Bestand ÖW | - Planung ÖW | = Ausgleichsdefizit ÖW | x Kostenfaktor 1 € / ÖW | = Ersatzgeld € |
|---|---|---|---|---|---|
| **9** | **5.565** | **3.885** | **1.680** | | **1.680** |
| **10** | **5.145** | **3.605** | **1.540** | | **1.540** |
| **11** | **4.165** | **2.905** | **1.260** | | **1.260** |
| **12** | **3.920** | **2.730** | **1.190** | | **1.190** |
| **13/742** | **16.740** | **4.550** | **12.190** | | **12.190** |

### 5.3 Altlasten

Der Änderungsbereich ist im Detailplan –Maßstab 1 : 20 000- der Stadt Dortmund – Umweltamt, Untere Bodenschutzbehörde, Stand: September 2000 über Altstandorte /Altablagerungen und Verdachtsflächen nicht gekennzeichnet. Weitere Erkenntnisse über Bodenverunreinigungen liegen dem Umweltamt der Stadt Dortmund derzeit nicht vor.

### 5.4 Lärmschutz

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen unter anderen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Der Änderungsbereich wird durch den Verkehrslärm der Mengeder Schulstraße im Norden und der Mengeder Straße im Süden belastet.
Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes Mg 131 –Erdbeerfeld ist eine schalltechnische Untersuchung erfolgt. Die Untersuchung hat ergeben, dass bezogen auf den Änderungsbereich der 1. Änderung die Orientierungswerte der DIN 18005 durch den Straßen- und Schienenverkehrslärm nicht überschritten werden. Lärmschutzmaßnahmen sind somit nicht erforderlich. Die schalltechnische Untersuchung kann im Planungsamt der Stadt Dortmund eingesehen werden.

## 6. Erschließung

### 6.1 Innere und Äußere Erschließung

Die zusätzlichen Baufenster im Hinterland sollen durch Zuwegungen über die privaten Grundstücke der Bestandshäuser an der Mengeder Schulstraße erschlossen werden. Der Änderungsbereich ist wie die bestehende Bebauung durch die Straße Mengeder Schulstraße an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

...

## 6.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Der Änderungsbereich liegt in fußläufig erreichbarer Nähe des Ortskernes Mengede. Dort befindet sich der Busbahnhof, der von den Buslinien 361, 477, 478 und 482 angefahren wird. Ein Stück weiter liegt der Mengeder Bahnhof, von wo aus die S-Bahn S2 und die Bundesbahnlinie RE 3 nach Osten zur Dortmunder Innenstadt und weiter nach Kamen und Hamm und Richtung Westen nach Herne, Wanne-Eickel, Gelsenkirchen, Oberhausen, Duisburg, Krefeld bis Mönchengladbach verkehren. Der Änderungsbereich ist somit gut an das ÖPNV-Netz angebunden.

## 7. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Änderungsgebietes mit Gas, Wasser und elektrischer Energie wird durch die zuständigen Versorgungsträger, die Entsorgung durch die zuständigen Entsorgungsträger sichergestellt.

Die Erschließung der geplanten Hinterlandbebauung über private Zuwegungen des jeweiligen Grundstücks ist im einzelnen Bauantragsverfahren zu regeln.

Der Änderungsplan enthält folgenden Hinweis:
"Die Anwohner der neuen Grundstücke sind verpflichtet, die Abfallbehälter an den planmäßigen Abfuhrtagen zum nächstmöglichen Standort der Müllsammelfahrzeuge an befahrbaren Verkehrsflächen bereit zu stellen."

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf eigenem Grundstück zurückzuhalten und zu versickern. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, kann das Oberflächenwasser der versiegelten Flächen zeitversetzt durch geeignete Rückhaltevorrichtungen dem Kanal in der Mengeder Schulstraße zugeführt werden. Die Entwässerungsplanung ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens mit dem Tiefbauamt der Stadt Dortmund abzustimmen.

## 8. Denkmalschutz

Denkmalpflegerische Belange werden nach heutigem Kenntnisstand durch die Planung nicht berührt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler entdeckt werden. Für diesen Fall wird durch einen entsprechenden Hinweis im Änderungsplan auf die Melde- und Sicherungspflicht hingewiesen.

## 9. Städtebauliche Zahlenwerte

Der Änderungsbereich umfasst ca. 7.500 m², davon sind ca. 3.500 m² zusätzliche Wohnbaufläche.

...

## 10. Kosten

Der Stadt Dortmund entstehen durch diese Bebauungsplan-Änderung keine Kosten. Bei Umsetzung der geplanten Bebauung fallen lediglich Kosten für den privaten Bauherren an.

Dortmund, den 01.12.2003

Ostholt
Ltd. städt. Verwaltungsdirektor

61/4-3

Der Rat der Stadt Dortmund hat am 05.02.2004 beschlossen, diese Begründung nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, BGBl. III FNA 213-1) dem Bebauungsplan beizufügen.

Dortmund, den 29.03.04

Abteilungsleiter