# BEGRÜNDUNG

## ZUM
## BEBAUUNGSPLAN
## Mg 141
## - Schloßstraße / Im Odemsloh -

## 1. AUSFERTIGUNG



1. Ausfertigung

# BEGRÜNDUNG

## zum

## Bebauungsplan Mg 141

## - Schloßstraße/Im Odemsloh -

# INHALTSVERZEICHNIS


**1. Das Plangebiet**
1.1 Räumlicher Geltungsbereich
1.2 Beschreibung des Plangebietes
1.3 Historischer Überblick

**2. Planungsrechtliche Situation**

**3. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes**

**4. Entwurfsleitlinien für die Wohnsiedlung Schloßstraße/Im Odemsloh**

**5. Städtebauliche Konzeption**
5.1 Bereich nördlich der "Schloßallee"
5.2 Bereich südlich der "Schloßallee"

**6. Festsetzungen zur Bebauung des Gebietes**
6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Haustypen, GRZ/GFZ und Bauweise
6.2 Gestalterische Festsetzungen sowie Festsetzungen zum Schallschutz
6.3 Festsetzungen zu Nebenanlagen

**7. Verkehr und Erschließung**
7.1 Öffentlicher Personennahverkehr
7.2 Motorisierter Verkehr
7.3 Geplanter Ausbau der Straße "Im Odemsloh" und Teilumbau der Schloßstraße
7.4 Fußgänger und Radfahrer
7.5 Stellplätze

**8. Infrastruktur**
8.1 Einkaufen und Dienstleistungen
8.2 Schulen, Kindergärten
8.3 Sport, Spiel, Freizeit und Naherholung

**9. Grünkonzept**
9.1 Landschaftsplan
9.2 Rahmenplanung regionaler Grünzug F
9.3 Umweltqualitätsziele zur Freiraumentwicklung
9.4 Grünfestsetzungen des Bebauungsplanes Mg 141
9.4.1 Öffentliche Grünflächen
9.4.2 Grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen
9.4.2.1 Flächen und/oder Maßnamen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
9.4.2.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen
9.4.2.3 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

| | |
|---|---|
| **10.** | **Umweltsituation** |
| 10.1 | Lärm |
| 10.2 | Altlasten, Kampfmittel |
| **11.** | **Ver- und Entsorgung** |
| 11.1 | Niederschlagswasser |
| 11.2 | Schmutzwasser, Abfälle |
| 11.3 | Gas, Wasser, Strom |
| **12.** | **Denkmalpflege** |
| **13.** | **Städtebauliche Zahlenwerte** |
| **14.** | **Kosten** |

# 1. Das Plangebiet

## 1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Mg 141 umfaßt im Stadtbezirk Mengede - Ortsteil Bodelschwingh - den Bereich zwischen Bundesautobahn (BAB) A 45, Nord- bzw. Südseite der Schloßstraße, Ostseite der Straße Im Odemsloh und ca. 35 m südlich der Nordseite des vorhandenen Sportplatzes an der Straße Im Odemsloh.

## 1.2 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Nordwesten Dortmunds am westlichen Ortsrand von Mengede - Bodelschwingh in unmittelbarer Nähe der Autobahn A 45. Die Stadtgrenze zu Castrop-Rauxel befindet sich in ca. 1 km Entfernung in westlicher Richtung.

Der zu überplanende Bereich ist ca. 16,5 ha groß und wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Lediglich im Norden des Gebietes befinden sich entlang "Im Odemsloh" einige bebaute Grundstücke sowie Grabeland auf und neben dem Gelände der ehemaligen Schloßgärtnerei. Die alte Gärtnerei ist von einer stadtbildprägenden hohen Ziegelmauer eingefriedet. Das südlich anschließende Ackerland ist kaum gegliedert. Ein schmaler Feldweg führt quer durch den Bereich von der Straße "Am Feldbrand" zur Schloßzufahrt. An diesem Feldweg befindet sich eine kleine mit Buschwerk bestandene nicht bewirtschaftete Fläche.

Die Geländeoberfläche ist leicht gewellt und fällt vom höchsten Punkt im Nordwesten (93 m) nach Ost und Südost auf ca. 83 m ab. Der tiefste Punkt liegt im Südosten nahe der Einmündung der Straße "Am Feldbrand" in den "Odemsloh".

Die nähere Umgebung ist geprägt durch aufgelockerte zweigeschossige Siedlungsbauten östlich des "Odemsloh", darunter ältere Arbeitersiedlungs-Haustypen im nördlichen Abschnitt und Mehrfamilienhäuser weiter südlich, die in schlichter Bauweise in den Nachkriegsjahren auf großen durchgrünten Grundstücken konzipiert wurden.

Südlich schließt ein landschaftsnah gestalteter Abenteuerspielplatz an, weiter südlich ein Sportplatz und die Hauptschule Westerfilde.

Die im Süden und Südwesten an das Plangebiet angrenzende Fläche wird als Ackerland genutzt.

Im Westen wird die freie Landschaft von der A 45 durchschnitten. Die Trasse liegt tiefer als die Umgebung, ist aber dennoch der das Plangebiet am stärksten belastende Emittent. Über die Autobahnbrücke Schloßstraße gelangt man in westlicher Richtung in ein ausgedehntes Grün- und Erholungsgebiet (Bodelschwingher Berg und Umgebung).

Nördlich angrenzend an das Plangebiet liegt das Schloß Bodelschwingh mit Nebengebäuden, Teich- und Parkanlagen, Wiesen und Wald. Das Schloß ist jedoch optisch von Süden her nicht markant wahrzunehmen, da es hinter einer Baumkulisse liegt. Im Norden grenzt der Bebauungsplan Mg 141 an den alten Dorfkern von Bodelschwingh.

## 1.3 Historischer Überblick

Urkundlich wurde Bodelschwingh zum ersten Mal im Jahre 1220 erwähnt. Seit Anfang des 14. Jahrhunderts bestand der Ort aus zwei Teilen.
"Die Freiheit Bodelschwingh" entstand im Bereich der alten Dorfkirche. Hier ließen sich vor allem Handwerker und Krämer nieder. In dem anderen Teil des Dorfes wohnten die Bauern. "Dorf" und "Freiheit" wuchsen im 18. Jahrhundert zusammen und so entstand das Dorf Bodelschwingh in seiner heutigen Geschlossenheit. Sitz der Herren von Bodelschwingh war das nördlich der Schloßstraße in einer Teichanlage gelegene Wasserschloß. Der älteste Teil stammt aus dem 14. Jahrhundert. Es wird noch heute von den Nachfahren des Bodelschwingher Adels, den Freiherren zu Inn- und Knyphausen bewohnt.

Als im Jahre 1855 die ersten Schürfscheine auf Kohle und Eisenstein erteilt wurden, war das Industriezeitalter auch für das Dorf Bodelschwingh angebrochen.

1871 wurde die Zeche Westhausen gegründet. Man begann mit dem Bau der Zeche und dem Abteufen des Schachtes an der heutigen Bodelschwingher Straße. Der "Malakowturm", Wahrzeichen von Bodelschwingh, diente gleichzeitig der Förderung und Bewetterung.

Im Jahre 1955 mußte die Förderung eingestellt werden, da die Zeche Hansa in Huckarde die Gesamtförderung in diesem Gebiet übernahm.

Die Eingemeindung des Ortes Bodelschwingh nach Dortmund erfolgte im Jahre 1928.

Das Ortsbild wird geprägt durch Reste der ehemals vorherrschenden Fachwerkbauweise mit der Dorfkirche von 1312, Wohnhäuser aus dem 19. Jahrhundert und Zechenbauten aus der Zeit der Schwerindustrie sowie durch Siedlungen, die nach 1945 errichtet wurden. Diese neuen Siedlungen brachten eine erhebliche Bevölkerungszunahme auf heute über 7000 Einwohner. Zur Zeit der Schwerindustrie entwickelte sich vor allem die Bodelschwingher Straße zu einer Geschäftsstraße; ihre Bedeutung hat heute abgenommen. Der Siedlungs- und Versorgungsschwerpunkt von Westerfilde und Bodelschwingh liegt inzwischen im Bereich der Westerfilder Straße.

## 2. Planungsrechtliche Situation

Es handelt sich überwiegend um Außenbereich (§ 35 BauGB). Die Nordspitze des Gebietes ist im Zusammenhang bebaut (§ 34 BauGB).

Der seit dem 27.06.1985 rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund stellt für den Bereich der geplanten Wohnbebauung Wohnbaufläche dar.

Der Bebauungsplan Mg 141 liegt im Geltungsbereich des seit dem 30.11.1990 rechtsverbindlichen Landschaftsplanes Dortmund-Nord.

Die Fläche ist als Entwicklungsziel 6 - Temporäre Erhaltung - gekennzeichnet. Der Landschaftsplan gibt als Ziel der Landschaftsentwicklung die Anlage von randständigen Gehölzstreifen vor.

Darüber hinaus trifft der Landschaftsplan nachfolgende Festsetzung:

- Pflege einer Hecke.

## 3. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Im Planbereich ist die Errichtung einer Wohnsiedlung mit dem Schwergewicht auf Eigentumsmaßnahmen vorgesehen.

In den letzten Jahren verzeichnet die Stadt Dortmund eine rückläufige Entwicklung ihrer Bevölkerung. Nach Erhebungen des Amtes für Statistik und Wahlen sank die Einwohnerzahl in den Jahren 1991 bis 1995 von 610 950 Einwohnern auf 601 537 Einwohner. Derzeit leben ca. 597 000 Einwohner in Dortmund. Das Amt für Statistik und Wahlen geht darüber hinaus von einer weiteren negativen Entwicklung aus.

Neben den Komponenten Geburtenrückgang und Sterbefallüberschuß ist vor allem eine hohe Abwanderungsquote Ursache dieser Entwicklung. Der Bevölkerungsrückgang hat auch einen erheblichen Einfluß auf den Haushalt der Stadt Dortmund, da er mit Steuer- und Kaufkraftverlusten verbunden ist.

Ziel der Stadt Dortmund ist, dieser Bevölkerungsentwicklung durch geeignete Maßnahmen entgegenzuwirken. Eine dieser Maßnahmen ist die zusätzliche Förderung des Wohneigentums in Dortmund durch die verstärkte Ausweisung von entsprechenden Baugrundstücken. Durch diese wohnungspolitische Steuerungsmaßnahme soll nicht nur der Stadt-Umland-Wanderung entgegengewirkt werden, sondern gleichzeitig auch die Voraussetzung für eine Rückkehr abgewanderter Bürger geschaffen werden. Im Juli 1997 wurden in einer repräsentativen Umfrage des Amtes für Statistik und Wahlen rund 4.000 ehemalige Dortmunder/Dortmunderinnen nach Gründen für ihren Umzug ins Dortmunder Umland befragt. Dabei stellte sich heraus, daß sich offensichtlich jeder Dritte als Wohneigentümer in einer der Nachbargemeinden niedergelassen hat, da in Dortmund aufgrund von zu wenig attraktiven Grundstücken der Wunsch nach "den eigenen vier Wänden" nicht verwirklicht werden konnte.

2/3 der Befragten halten sogar eine Rückkehr nach Dortmund für denkbar. In den vergangenen Jahren ist zwar die Zahl der fertiggestellten Wohnungen in Dortmund gestiegen, allerdings befriedigt dies nach wie vor nicht die anhaltend hohe Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern. Damit ist belegt, daß eine große Nachfrage nach Wohneigentum im Segment "Eigenheimbau" vorliegt. Dies belegt auch die Dortmunder Statistik "Bilanzen" - Wohnortwechsel und Wegzugsgründe - von Januar 1998.

Um der prognostizierten sinkenden Bevölkerungsentwicklung und der damit einhergehenden Verschlechterung des kommunalen Haushaltes entgegenzuwirken, ist eine gezielte Entwicklung und Vermarktung von städtischen und privaten Grundstücken für den Eigenheim- und Eigentumswohnungsbau notwendig.

Zur Stützung und Förderung des Wohnungsbaues hat der Rat der Stadt folgnede Beschlüsse gefaßt und Maßnahmen veranlaßt:

- Ratsbeschluß vom 29.02.1996 zur Neuinitiative zur Förderung des Wohnungsbaus in Dortmund

- Ratsbeschluß vom 15.05.1997 zu Wohnungsbauentwicklung 1996, 1997, 1998 ff.

- Ratsbeschluß vom 18.06.1998 "Programmzur Förderung des Eigenheimbaus durch Entwicklung und Vermarktung städtischer Grundstücksflächen" (sog. 5000er-Programm)

Der Bedarf an geeigneten Wohnbauflächen kann nicht allein durch Schließung von Baulücken gedeckt werden, sondern es müssen auch Flächen in Anspruch genommen werden, die zur Zeit dem Freiraum zuzuordnen sind. Bevorzugt, neben dem Schließen von Baulükken, sollten natürlich die Flächen bebaut werden, die sich an vorhandene Siedlungsbereiche "anlehnen", der Arrondierung dienen und die bestehenden Infrastrukturen nutzen und stützen. Um eine derartige Fläche handelt es sich im vorliegenden Fall, da aus der Plangebietsmitte die Versorgungseinrichtungen in Bodelschwingh und Westerfilde (Einkaufen, Schulen, Kindertagesstätten, Post, Kirchen, Dienstleistungen) in 5 bis 15 Minuten zu Fuß erreichbar sind.

Im Jahre 1994 ist für den Gesamtbereich westlich der Straße Im Odemsloh ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt worden mit der Zielsetzung einer städtebaulich wie landschaftsplanerisch hochwertigen Arrondierung der Bebauung des Ortsrandes nach Westen. Der in diesem Wettbewerb erfolgreiche Entwurf sah im Ergebnis dort die Verwirklichung von ca. 650 Wohneinheiten in Form von Mietwohnungsbau sowie Einfamilienhausbau vor. Bei der anschließenden Überarbeitung des Wettbewerbsentwurfes wurde die Zahl der WE auf maximal 450 reduziert und der Gesamtbereich in zwei Abschnitte unterteilt. Für den nördlichen Teil wurde ein an die neuen Vorgaben angepaßter Entwurf erstellt.

Im jetzigen Planbereich sollen ca. 225 Wohneinheiten realisiert werden. Diese Planung läßt die Möglichkeit offen, über die Aufstellung eines weiteren Bebauungsplanes zu einem späteren Zeitpunkt den Südbereich zu entwickeln.

Den modifizierten Zielvorgaben zu einer verstärkten Förderung des Wohneigentums und zur Versorgung breiter Bevölkerungsschichten mit Bauland in attraktiver Lage wird dadurch Rechnung getragen, daß nunmehr der überwiegende Anteil der geplanten Bebauung in Form von Einfamilien-, Doppelhaus- und Reihenhausbau erfolgen soll, ergänzt durch Wohnungen in sog. Stadtvillen und Geschoßwohnungsbau. Neben den gebietsinternen Freiflächen entlang der Fuß- und Radwegeachse zum Schloß Bodelschwingh sind Flächen für ökologische Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen, die den Grünzug F, der sich parallel zur Autobahn erstreckt, aufwerten werden.

Zum Grünzug "F" entlang der A 45 wird durch die beabsichtigte Planung eine klare Siedlungsgrenze ausgebildet, die wegen der Autobahnnähe und den damit verbundenen Emissionen als endgültig anzusehen ist.

Allerdings besteht eine Option auf eine Siedlungserweiterung nach Süden (Mg 142) parallel zu Sportplatz und Schule. Der Grünzug "F" bleibt jedoch in einer Breite von mindestens 200 m erhalten.

## 4. Entwurfsleitlinien für die Wohnsiedlung Schloßstraße/ImOdemsloh

- Aufgelockerte, durchgrünte Bauweise bei gleichzeitig sparsamem Umgang mit Grund und Boden.
- Anpassung an die Nachfragesituation auf dem Wohnungsmarkt (weniger Mehrfamilienhäuser, mehr Eigentumsmaßnahmen).
- Orientierung an der überwiegend zweigeschossigen Bauweise östlich "Im Odemsloh".
- Ausprägung eines angemessenen Siedlungsrandes zum Schloß und zum Freiraum.
- Sparsame und klar gegliederte Erschließung.
- Betonung der Schloßanlage durch eine markante Allee (gleichzeitig Gliederungselement der neuen Siedlung).
- Gliederung der Siedlung durch weitere Grünachsen, über die auch das vorhandene Wohnquartier östlich des "Odemsloh" an den Freiraum angebunden wird.
- Betonung der Siedlungseingänge durch "Torhäuser".
- Anlage eines Mehrzweckplatzes.
- Schaffung von maximal 225 Wohneinheiten.

## 5. Städtebauliche Konzeption

Das Plangebiet wird in mehrere Wohnquartiere überschaubarer Größe gegliedert. Diese haben jeweils einen eigenen "Charakter" aufgrund der unterschiedlichen Haustypen und deren räumlicher Stellung zueinander.

Ein- und zweigeschossige Gebäude mit ausbaubarem Dachgeschoß überwiegen; nur an den Hauptzufahrten zum Gebiet sollen dreigeschossige Baukörper Akzente setzen.

Die "Schloßallee" (Allee A) und die senkrecht dazu verlaufende, in den Freiraum führende Allee B bilden grüne Achsen in der neuen Wohnsiedlung und sind gleichzeitig attraktive Spazier- und Verbindungswege für Bewohner aus dem Stadtteil.

## 5.1 Bereich nördlich der "Schloßallee" (Alle "A)

Das Quartier wird geprägt durch drei hofartige Gebäudegruppen und eine Kette von acht Doppelhäusern. Diese "Hauskette" begleitet und begrenzt die Allee. Die Gebäude sind über befahrbare Wohnwege erschlossen.

Die meisten Gebäude sind zweigeschossige Doppelhäuser, z. T. mit ausbaubarem Dachgeschoß. Eine Ausnahme bildet die Hausgruppe am Wohnweg A und die drei Einzelhäuser am Westende des Wohnweges D. Die Gebäude am Wohnweg A bilden ein von der erhaltenswerten Gärtnereimauer umschlossenes Ensemble. Hier werden eingeschossige Hausgruppen mit ausbaubarem Dach festgesetzt.

Die erwähnten Einzelhäuser am Wohnweg D sind Teil der Siedlungskante zur Schloßstraße und zum Schloß Bodelschwingh und sind deshalb eingeschossig mit nicht ausbaubaren flachgeneigten Dächern vorgesehen. Die übrigen Gebäude sind sämtlich zweigeschossige Doppelhäuser.

Abgesehen von der alleebegleitenden "strengen" Reihe werden zwei Baublocks gebildet, die sich um interne Freiflächen gruppieren. Diese Flächen sollen der Aufnahme von Niederschlagswasser dienen, sind jedoch wie Grünflächen mit Rasen und Gehölzen gestaltet. Das Wohnwege-System ist auf die Straße Im Odemsloh ausgerichtet. Der städtebaulich und funktional wichtigste Zugang erfolgt über den Wohnweg C, der den Verlauf der Straße Am Kirchenfeld fortsetzt und nach Südwest quer durch die neue Siedlung in den Freiraum führt. Das Wohnquartier am Wohnweg A ist erschließungsmäßig zur Schloßstraße hin orientiert, öffnet sich für Fußgänger aber auch zum südöstlich angrenzenden Mehrzweckplatz und zum Wohnweg D .

Im Hinblick auf die Orientierung zur Sonne wurde versucht, möglichst viele Hausgärten entsprechend günstig anzuordnen. Da ein flächen- und kostensparendes zweiseitiges Erschließungssystem gewählt wurde, lassen sich für einen Teil der rückwärtigen Hausgärten Nord-Ost-Lagen nicht vermeiden. Bei der Festsetzung der überbaubaren Flächen sind in diesen Fällen tiefere private Freiflächen vor den Gebäuden vorgesehen.
Dies gilt auch für die im folgenden beschriebenen Quartiere südlich der "Allee A".

In der nördlichen Plangebietshälfte werden voraussichtlich ca. 100 Wohneinheiten entstehen (einschließlich des Mehrfamilienhauses am Ostende der "Schloßallee").

## 5.2 Bereich südlich der "Schloßallee"

Die Haupterschließung des Gebietes erfolgt über die Planstraße A, die von der Schloßstraße in südöstlicher Richtung abzweigt und in Höhe der Straße "Am Feldbrand" in den "Odemsloh" einmündet. Von der Planstraße A führen befahrbare Wohnwege als Erschließungsschleifen in die Mitte des Baugebietes.

Auch das südliche Wohnquartier ist in unterschiedliche Zonen gegliedert. Die mittig durch das Gebiet führende Allee B schafft ein westliches und östliches Teilquartier. Zum anderen wird eine Abstufung im Hinblick auf die Geschossigkeit der Gebäude vorgenommen:

Die Häuser an der Planstraße A sind durchgehend zweigeschossig ("Torhäuser": dreigeschossig), wobei die Gebäude, welche den südlichen Siedlungsrand bilden, als zwingend zweigeschossig festgesetzt werden. Die Wohnhäuser an den Wohnwegen E, F und G sind als freistehende eingeschossige Einfamilienhäuser vorgesehen. An der Haupterschließungsstraße sind Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäuser geplant.
Das südliche Wohnsiedlungsgebiet ist allseitig von Grünzonen oder Grünachsen umgeben. Die Planstraße A soll als Mischverkehrsfläche mit regelmäßigen Baumpflanzungen gestaltet werden.

In der Grünachse, die parallel zur "Allee A" verläuft, wird ein Kinderspielplatz angelegt.

In der Südhälfte des Gebietes werden voraussichtlich ca. 120 WE entstehen.

## 6. Erläuterungen zu den Inhalten des Bebauungsplanes

### 6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Haustypen, GRZ/GFZ und Bauweise

Die Baugebiete werden als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt, um die Hauptnutzung "Wohnen" gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) für die Neubebauung zu gewährleisten. Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO genannten Nutzungen

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe,

- Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

sind ebenso zulässig, um dem Gebiet weitere Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen.

◇1 Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

- Anlagen für Verwaltungen

- Gartenbaubetriebe und

- Tankstellen

werden durch die textliche Festsetzung Nr. 1 ausgeschlossen. Diese Nutzungen sind nämlich an diesem Standort - der hauptsächlich zum Wohnen vorgesehen ist - nicht geeignet. Hinzu kommt das mit diesen Nutzungen verbundene Verkehrsaufkommen, das mit der geplanten Hauptnutzung wenig verträglich ist.

In der neu geplanten Siedlung überwiegen Zeilen und Gruppen von zweigeschossigen Doppelhäusern.

Entlang der Straße Im Odemsloh (abgesehen vom nördlichen Abschnitt) sowie nördlich der "Allee A" und südwestlich der Planstraße A ist die Zweigeschossigkeit aus städtebaulichen Gründen zwingend festgesetzt.
**Am "Odemsloh"** korrespondiert diese Geschoßzahl mit der vorhandenen Bebauung an der Ostseite der Straße, welche städtebaulich relativ geschlossene Ensembles bilden (Arbeitersiedlungs-Doppelhäuser im nördlichen, Mehrfamilienhäuser aus der Nachkriegszeit im südlichen Bereich).
Diese klare Gliederung und Struktur wird durch die neu geplanten zwei Doppelhauszeilen westlich des "Odemsloh" aufgenommen.

Zur Betonung des auf ablesbare Raumstrukturen zielenden Entwurfsgedankens wird hier parallel zur Straße eine Baulinie festgesetzt, um einen gleichbleibenden Abstand der Hauptbaukörper zur Straßenbegrenzungslinie zu erreichen.

Die zwingend festgesetzte Zweigeschossigkeit an der Allee A ist Teil der städtebaulichen Konzeption, die eine Kette von acht ähnlichen, parallel zur Allee entlang einer Fluchtlinie aufgereihten Doppelhäusern vorsieht.
Auch hier wird deshalb eine Baulinie festgesetzt.

Die den **südwestlichen Siedlungsrand** bildenden Hausgruppen sind aus Schallschutzgründen zwingend zweigeschossig festgesetzt. Zudem soll eine klar und ruhig wirkende Siedlungskante entstehen.
Drei zwingend dreigeschossig festgesetzte Mehrfamilienhäuser im westlichen und östlichen **Eingangsbereich der Siedlung** sollen Akzente setzen und dazu beitragen, daß das Wohnquartier einen eigenen Charakter innerhalb des Ortsteiles Bodelschwingh bekommt. Die symmetrische Stellung der westlichen "Torhäuser" wird durch Baulinien sichergestellt

Der dem Schloß zugewandte **Nordwestrand des Baugebietes** wird aus locker aufgereihten, eingeschossigen freistehenden Einfamilienhäusern gebildet, die durch einen ca. 50 m breiten Grünstreifen von der Schloßstraße abgesetzt sind. Die niedrige Gebäudehöhe (eingeschossig mit flachgeneigten Dächern) wird mit Rücksicht auf die denkmalgeschützte Schloßanlage gewählt. Große Abstände zwischen den einzelnen Gebäuden sollen von der Schloßstraße aus Durchblicke auf das Dortmunder Stadtpanorama ermöglichen.

**Innerhalb der Mauern der alten Schloßgärtnerei** (nahe der Nordspitze des Bebauungsplangebietes) ist eine Wohnhausanlage vorgesehen (ca. 20 WE). Das städtebauliche Zielbild ist eine von den Mauern eingefaßte Hausgruppe, die in der Geschoßzahl niedrig bleibt und sich hinter die Mauern "duckt". Von außen ist dann in erster Linie die Dachlandschaft zu sehen. Festgesetzt werden Reihenhäuser mit relativ steil geneigten, ausbaufähigen Dachgeschossen.

Südöstlich anschließend im **Innenbereich der nördlichen Gebietshälfte** sind Wohngebäude festgesetzt. Die weniger exponierte Situation läßt flexible Festsetzungen zu. Neben Doppelhäusern sind auch Einzelhäuser, ggf. eingeschossig, zulässig.
Die **bestandsgeprägte Nordspitze** des Gebiets erhält eine Erweiterung der Überbaubarkeit. Insbesondere wäre ein zusätzlicher Baukörper parallel zur Schloßstraße wünschenswert, damit die undeutlichen Raumkanten der Fünfarmkreuzung städtebaulich besser gefaßt werden.
Das Gebäude Odemsloh Nr. 1 bildet eine Engstelle im Bereich der Kreuzung. Die Gehwege sind sehr schmal, Radwege und Linksabbiegespur fehlen. Aus diesem Grund wird das Gebäude mit Verkehrsfläche überplant, genießt jedoch Bestandschutz. Die Stadt wird sich um den Erwerb des Gebäudes bemühen. Für den Bereich wird offene Bauweise festgesetzt bei maximal zwei Geschossen, da die Umgebung entsprechend vorgeprägt ist.

Im **inneren Bereich** des südlichen Wohngebietes sind eingeschossige Einfamilienhäuser geplant. An der Nordseite der Planstaße A sind jedoch bis zu 2 Geschosse zulässig.

Die **Ostspitze des Plangebietes** wird von einem markanten, gebogenen dreigeschossigen Mehrfamilienhaus gebildet. Durch einen Tordurchgang gelangt man auf die Allee "A".

Die Baulinien und Baugrenzen geben die Form des Gebäudes vor, da hier kein beliebiger Baukörper entstehen soll. Das neugeplante Gebäude soll die Straßenkreuzung Im Odemsloh/Am Feldbrand/Planstraße A platzartig umfassen und gleichzeitig ein repräsentatives Entreé für die Allee A darstellen.

**Überbaubare Grundstücksflächen (GRZ), Geschoßflächenzahl (GFZ) und Bauweise**

Im gesamten Plangebiet wird die Obergrenze für die GRZ nach § 17 (1) BauNVO eingehalten (GRZ = 0.4). Die GFZ bleibt unter dem Höchstwert von 1,2 und hat, je nach Geschoßzahl, eine Spannbreite von 0,5 bis 1,0.

Bis auf wenige Ausnahmen in den Siedlungsrandbereichen werden die Wohnquartiere des Gebietes in **offener Bauweise** bebaut, da die Umgebung entsprechend vorgeprägt ist. In der Regel wird diese Bauweise durch die Festsetzungen Einzelhäuser oder Doppelhäuser sichergestellt. Die überbaubare Fläche der Reihenhäuser bleibt deutlich unter 50 m Länge. Eine Gebäudezeile in **geschlossener Bauweise** begrenzt das Wohngebiet nach Südwesten hin. Dies soll in Verbindung mit der zwingend festgesetzten Zweigeschossigkeit eine Schall-Abschirmwirkung für die der Autobahn abgewandte Gebäudeseite, aber auch für die dahinterliegende Bebauung erreichen. Der geschlossene Gebäuderiegel hat eine Länge von rd. 140 m. Um gestalterische Eintönigkeit zu vermeiden, wird durch die textliche Festsetzung ⟨12⟩ eine Staffelung der Zeile sowohl in der vorderen und hinteren Flucht als auch in der Dachlandschaft vorgeschrieben. Dies wird erreicht durch einen Sondertyp von Doppelhäusern, bei denen die aneinandergebauten, zurückgesetzten Garagen im 1. Obergeschoß aufgestockt und mit einem Satteldach versehen werden.

Auch das kreisbogenförmige Mehrfamilienhaus an der Ostspitze des Plangebietes ist in geschlossener Bauweise zu errichten. Dies dient der Bildung einer Raumkante in diesem wichtigen Siedlungs-Eingangsbereich, aber auch als abschirmendes Bauwerk gegenüber den Emissionen von Im Odemsloh, Sportplatz und Abenteuerspielplatz.

Zwei weitere Zeilen in geschlossener Bauweise befinden sich am Wohnweg A. Es handelt sich hier um einen Reihenhaus-Sondertyp in 1 1/2-geschossiger Bauweise.

**Mindest-Grundstücksbreiten und Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten je Haus (§ 9 (1) Nr. 3 und 6 BauGB)**

Im Bereich des Bebauungsplanes Mg 141 soll eine aufgelockerte und durchgrünte Bebauung entstehen.

Hierzu werden mit den textlichen Festsetzungen ◇2◇ und ◇3◇ geeignete Regelungen getroffen. In Einfamilienhäusern dürfen ausnahmsweise zwei WE entstehen, vorausgesetzt, die erforderlichen PKW-Stellplätze werden entsprechend den textlichen Festsetzungen zu Garagen und Stellplätzen nachgewiesen. Damit der Charakter einer Einfamilienhaussiedlung erhalten bleibt, wird die ausnahmsweise zulässige zweite WE auf 75 qm Wohnfläche begrenzt.

Es werden Mindestparzellenbreiten festgesetzt, um einerseits einen ausreichenden Gebrauchswert der Gärten und Wohnungen zu sichern (keine Handtuchgrundstücke) und andererseits eine unerwünschte Verdichtung des Siedlungsgebietes auszuschließen.

## 6.2 Gestalterische Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NW sowie textliche Festsetzungen zum Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die gestalterischen Festsetzungen für den Bebauungsplan Mg 141 untergliedern sich in Festsetzungen für den Gesamtbereich (Nr. ◇4◇ ) und Festsetzungen für städtebaulich exponierte Bereiche sowie weniger empfindliche Zonen (Nr. ◇5◇ - ◇8◇ ).

Eine uniform gestaltete Siedlung ist nicht beabsichtigt, wohl aber die Erreichung eines gestalterischen Grundkonsenses.

Zu diesem Zweck wird ein weit gefaßter gestalterischer Rahmen vorgegeben, der auch deshalb erforderlich wird, da nicht nur für Einzel-, sondern auch für Doppelhausgrundstücke mit Einzelvermarktung zu rechnen ist.

Zu den **Festsetzungen**, die **für die gesamte Siedlung** Gültigkeit haben, im Einzelnen:

◇4◇ Ein Doppelhaus oder eine Hausgruppe (Reihenhauszeile) soll als zusammengehörig erkennbar sein. Dazu werden Festsetzungen getroffen zur Einheitlichkeit des Fassadenmaterials (Putz oder Klinker), zur Dachdeckung (gleiche Farbe) und zur Angleichung bei den Höhen. Bei stärkerer Hangneigung ist Höhenstaffelung auch bei Doppelhäusern zulässig. Im Fall von längeren Reihenhauszeilen wird die Anpassung an das natürliche Gefälle ohnehin unvermeidlich sein.

Für die Farbgebung wird für Dächer, Putz und Klinker ein weiter Rahmen gesteckt, der alle "gängigen" Farben umfaßt, exotische oder grelle Tönungen jedoch ausschließt.
Auch für die Bewohner einer Doppelhaushälfte besteht in diesem Rahmen freie Farbwahl bei der Fassade.

Dächer sollen als Dächer erkennbar sein und optisch nicht wie ein Vollgeschoß wirken. Deswegen wird die Länge von Dachgauben und Dacheinschnitten begrenzt und werden Drempel in der Höhe beschränkt.
Die Planung gut nutzbarer Dachgeschosse ist auch mit diesen Festsetzungen möglich.

In der gesamten Siedlung werden geneigte Dächer überwiegend als Satteldächer festgesetzt. Dies entspricht der vorgefundenen baulichen Situation in der näheren Umgebung des neuen Baugebietes. Die festgesetzten Dachneigungen bewegen sich im wesentlichen zwischen 35 und 45 Grad, wodurch ein Dachausbau ermöglicht wird.

Flacher geneigte Dächer, die nicht zum Dachausbau bestimmt sind, werden für die freistehenden Einfamilienhäuser parallel zur Schloßstraße festgesetzt. Die Dachform ist frei. Diese Festsetzung erfolgt wegen der Nähe zu Schloß Bodelschwingh.

**Festsetzungen für bestimmte Bereiche**

Die Festsetzungen ◇5◇ ◇7◇ beziehen sich auf

- den Ausschluß von Dachgauben und Dacheinschnitten bei dafür ungeeigneten Dachformen und Dachneigungen

- Festlegung von Gestaltungsmerkmalen in bestimmten Bereichen bei Reihen- und Doppelhäusern

- Teilgebiete, in denen auf gestalterische Festsetzungen weitgehend verzichtet werden kann.

◇8◇ Die Mauer der alten Schloßgärtnerei stellt ein ortstypisches und unverwechselbares Merkmal dar und sollte deswegen als wichtiges städtebauliches Element erhalten bleiben. Zusätzlich bietet sie Schallschutz für die dahinterliegende Bebauung.

**Festsetzungen zum Schallschutz**

Bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärmminderung

◇10◇ Diese Festsetzung gilt für das gesamte Plangebiet, um in den Innenräumen der Wohngebäude und sonstigen zulässigen Nutzungen die erforderliche Lärmminderung sicherzustellen, damit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind.

◇11◇ Durch die Satteldächer auf den Garagen ergibt sich eine verbesserte Abschirmung der Gärten und Wohngebäude gegen die Schallemissionen der Autobahn und der Straße Im Odemsloh und des Sportplatzes.

◇12◇ Die Westgrenze des Baugebietes ist der Lärmbelastung durch die Autobahn ausgesetzt. Deswegen wird eine zwingende Zweigeschossigkeit festgesetzt, sowie geschlossene Bauweise.
Ziele der Festsetzung ◇12◇ sind neben der schallabschirmenden Wirkung auch die Erreichung einer Gliederung des langen Baukörpers.

Die Schlafräume sollen überwiegend zur autobahnabgewandten Seite ausgerichtet werden, Terrassen und Balkone durch Verglasung gegen Lärm geschützt werden.

13 An der Westspitze des Baugebietes sind Mehrfamilienwohnhäuser geplant. Durch die Festsetzungen 13 soll erreicht werden, daß weniger empfindliche Räume an die schallexponierten Gebäudeseiten gelegt werden. Balkone und Terrassen sind durch Verglasung zu schützen.

### 6.3 Festsetzungen zu Nebenanlagen ( § 14 BauNVO )

Um auszuschließen, daß das Erscheinungsbild der Siedlung durch Gartenhäuser sowie Fahrrad - und Geräteschuppen beeinträchtigt wird, sind im **gesamten Planbereich** Nebenanlagen in den Vorgärten ausgeschlossen.

## 7. Verkehr und Erschließung

### 7.1 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Mit der Umsetzung des Programms "BUSNETZ 2000" ab Mai 1999 wird das Plangebiet durch zwei Buslinien (471 und 470) tangiert, die zum einen den Anschluß an den zentralen Halte- und Umsteigepunkt Dortmund-Westerfilde herstellen (S 2, U 47) und zum anderen bis zum Ortskern Mengede weitergeführt werden. Die Buslinie 471 führt darüber hinaus bis zum Bahnhof Dortmund-Mengede, so daß ein Anschluß zum Regionalexpreß 3 Dortmund - Duisburg hergestellt ist.
Gleichzeitig bedient die Linie 477, ein Anrufsammeltaxi im 60-Minuten-Takt, von Bodelschwingh kommend, den Ortskern Mengede.
Der zentrale Halte- und Umsteigepunkt Dortmund-Westerfilde ist von der Plangebietsmitte aus in ca. 10 - 15 Min. zu Fuß erreichbar (1,2 km Entfernung), mit dem Fahrrad in rd. 5 Minuten.
Die Buslinie 471 verkehrt werktags tagsüber im 20-Minuten-Takt und die Buslinie 477 im 60-Minuten-Takt. Der Haltepunkt ist ca. 400 m von der Plangebietsmitte entfernt. Der Bus Nr. 470 verkehrt werktags tagsüber im 20-Minuten-Takt. Die nächste Haltestelle liegt ca. 700 m von der Plangebietsmitte entfernt. Sollte sich zukünftig herausstellen, daß eine Änderung der Buslinienführung sinnvoll ist, wurde die Option offengehalten, die Buslinie 477 alternativ über die Straße Im Odemsloh zu führen.
Entsprechende Haltemöglichkeiten für einen eventuellen Busverkehr sind vorgesehen worden. Diese Haltestellen dienen auch dem bereits eingerichteten "Nachtexpress".
Unter Berücksichtigung der Siedlungsrandlage des neuen Wohngebietes ist die ÖPNV-Erschließung als ausreichend zu betrachten.

## 7.2 Motorisierter Verkehr

Das Plangebiet ist für den Autoverkehr gut erreichbar über

- Abfahrt Bodelschwingh der A 45, Anfahrt über Königshalt und Richterstraße
- die Emscherallee im Osten, Anfahrt über Bodelschwingher Straße
- die Schloßstraße von Westen her
- Westerwikstraße/Im Odemsloh aus Richtung Süden.

Das geplante neue Wohngebiet Schloßstraße/Im Odemsloh wird bei der angestrebten Zahl von Wohneinheiten ca. 1.000 Kfz-Fahrten pro Tag an zusätzlichem Verkehrsaufkommen erzeugen. Damit steigt die Verkehrsbelastung der Schloßstraße (westlich Odemsloh) von 3.500 Kfz/24 h (Zählung 1994) auf 3.900 Kfz (Prognose 2000). Für die Straße Im Odemsloh (südl. Schloßstraße) betragen die entsprechenden Werte 3 600 und 4 000 Kfz/ 24h.

Bei ca. 1.000 zusätzlichen Fahrzeugbewegungen pro Tag ist eine Vollsignalisierung des Knotens Deininghauser Straße/Schloßstraße/Im Odemsloh/Bodelschwingher Straße noch nicht erforderlich.
Eine Berechnung hat ergeben, daß über die Kreuzung noch bis zu 2.000 zusätzliche Fahrten abgewickelt werden könnten.

Das Gebiet selbst gliedert sich in zwei Hauptzonen. Die nördliche wird durch befahrbare Wohnwege (B, C, D) erschlossen, die vom "Odemsloh" abzweigen. Es handelt sich um Mischverkehrsflächen von 5,50 m Breite, die von allen Verkehrsteilnehmern gleichberechtigt benutzt werden können..

Die südliche Plangebietshälfte wird durch die Planstraße A erschlossen, von der die Wohnwege E, F und G abzweigen.
Die Planstraße A wird in der Breite von 8,00 m als Mischfläche angelegt und erhält einseitig Längsparkplätze und Baumbeete.

Um den Charakter einer Wohnstraße zu betonen, werden regelmäßig Verschwenkungen und Aufpflasterungen der Fahrbahn angelegt. Fremdverkehre sollen aus dieser Straße möglichst ferngehalten werden.

## 7.3 Geplanter Ausbau der Straße "Im Odemsloh" und Teilumbau der Schloßstraße

Die Schloßstraße und die Straße Im Odemsloh werden zugunsten von Fußgängern und Radfahrern ausgebaut.

Auf der Südostseite der Schloßstraße wird ein Rad- und Wanderweg angelegt, der durch einen Grünstreifen von der Fahrbahn abgesetzt ist. Dieser Weg ergänzt den auf der Nordseite schon vorhandenen Gehweg. Im Bereich der ehem. Gärtnerei kann der Rad- und Wanderweg nicht so großzügig weitergeführt werden. Der Bau eines ca. 1,60 m breiten

Gehweges entlang der Mauer ist jedoch möglich. Die Fahrbahn wird auf 6,00 m verengt. Für die Radfahrer ist ein abmarkierter "Verfügungsstreifen" geplant.

Das Profil des "Odemsloh" wird auf der Westseite ergänzt um einen Park- und Baumstreifen und je einen Rad- und Fußweg. Der östliche Gehweg bleibt in seinen jetzigen Abmessungen erhalten, die Fahrbahn wird auf 6,50 m verschmälert. Westlich an die Fahrbahn anschließend sind 2,00 m Park- und Baumstreifen, 0,75 m Schutzstreifen, 1,60 m Radweg und 2,00 m Gehweg vorgesehen. Vor dem Gebäude Odemsloh Nr. 1 befindet sich eine Engstelle, die mittel- bis langfristig beseitigt werden soll (Abriß des Gebäudes).

## 7.4 Fußgänger und Radfahrer

An wichtigen Fußgänger-Kreuzungsstellen sollen die Schloßstraße und der "Odemsloh" Überquerungshilfen erhalten, die insbesondere die Sicherheit für Schulkinder erhöhen soll. Die Einzelheiten werden im Zuge der Straßenplanung geklärt und sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Das Plangebiet selbst wird von mehreren den Fußgängern und Radfahrern vorbehaltenen Wegen durchzogen. Die markanteste Verbindung stellt die Allee A dar ("Schloßallee"), welche als Verlängerung der Straße "Am Feldbrand" auf das Schloß Bodelschwingh zuführt. Die Allee wird von zwei Rad- und Fußwegeverbindungen und zwei Rad- und Wanderwegen gekreuzt, welche zum einen das nördliche und südliche Wohnquartier miteinander verbinden, zum anderen aber auch die Wohngebiete östlich des "Odemsloh" an den Freiraum westlich der neuen Siedlung anschließen.

Eine weitere untergeordnete Fußwegeverbindung führt, parallel zur Straße Im Odemsloh, durch die "Gärtnereisiedlung" und den Mehrzweckplatz an zwei öffentlichen Grünflächen vorbei und führt in die Grünzone westlich des Abenteuerspielplatzes.

## 7.5 Stellplätze

Private Stellplätze werden grundsätzlich auf den jeweiligen Grundstücken untergebracht.

Um eine ungeordnete Entwicklung durch ein "Zustellen" privater Vor- und Hausgärten zu vermeiden, werden in den textlichen Festsetzungen (14) - (16) Regelungen nach § 86 Abs. 1 Nr. 4 BauO NW getroffen. Damit wird ausgeschlossen, daß in den zur Erholung vorgesehenen Hausgärten störende Stellplätze angelegt werden können bzw. die Vorgärten, die für ein gepflegtes und durchgrüntes Siedlungsbild wichtig sind, zugeparkt werden.

Daneben werden, verteilt über die Siedlung, in ausreichender Zahl (ca. 60) Besucherstellplätze angeboten, die im öffentlichen Straßenraum liegen oder diesem zugeordnet sind.

## 8. Infrastruktur

### 8.1 Einkaufen und Dienstleistungen

In den Ortsteilen Mengede - Bodelschwingh und Mengede - Westerfilde besteht ein ausreichendes Angebot an Einzelhandelsgeschäften für den täglichen Bedarf. Die Westerfilder Straße ist hierbei an erster Stelle zu nennen, gefolgt von der Bodelschwingher Straße. Auch sonstige Angebote wie Banken, Post, Gaststätten usw. sind zu Fuß vom Plangebiet aus gut erreichbar.

Freie Berufe (z. B. Ärzte, Rechtsanwälte) haben ebenfalls in der Westerfilder und Bodelschwingher Straße ihre Praxen, sind im übrigen aber auch in den Wohnvierteln anzutreffen.

Waren des mittel- und langfristigen Bedarfs (z. B. Kleidung, Elektrogeräte, Bücher/Schreibwaren) können in Mengede-Zentrum oder in größerer Auswahl in der Dortmunder City eingekauft werden.

Von der Haltestelle "Westerfilde" verkehrt die S 2 im 20-Minuten-Takt nach Mengede (Fahrzeit 3 Min.) oder in die City (Fahrtzeit 12 Min.).

### 8.2 Kindergärten, Schulen

Kindergärten

Die geplante Wohnsiedlung ist in die Bedarfsplanung für Kindergärten (modifiziertes 1.000er Programm) nachrichtlich aufgenommen.

Insgesamt sollen im Bereich der Straße Im Odemsloh in zwei Bebauungsplänen 450 Wohnungen für ca. 1000 Einwohner entstehen.

Nach den aktuellen Einwohnerzahlen wird im Stadtbezirk Mengede für die drei- bis unter sechsjährigen Kinder zur Zeit eine Versorgungsquote von 96 %, im Einzugsbereich Bodelschwingh/Westerfilde von 104 % erreicht. Für die unter dreijährigen Kinder - also die Jahrgänge, die im Jahre 2001 im Kindergartenalter sind, steigt die Quote sowohl im Stadtbezirk als auch im Einzugsbereich noch an.

Auch unter Berücksichtigung der zukünftigen höheren Einwohnerzahl kann die Zielsetzung für mindestens 90 % der Kinder aus drei Altersjahrgängen in jedem Stadtbezirk Kindergartenplätze zur Verfügung zu stellen, erreicht werden.

Schulräumliche Versorgung

Das Bauvorhaben ist in der Bedarfsplanung zur Schulraumversorgung berücksichtigt. Die Kinder im Grundschulalter sind dem Einzugsbereich der Bodelschwingh-Grundschule zugeordnet. Durch beabsichtigte Bauaktivitäten in Bodelschwingh wird ein Zuwachs von ca. 8 Schülern pro Jahrgang erwartet. Für eine entsprechende Schülerzahl kann jedoch an der Bodelschwingh-Grundschule eine ausreichende schulräumliche Versorgung sichergestellt werden.

Für Schul- und Kindergartenkinder sollen an der Schloßstraße und "Im Odemsloh" sichere Überquerungsmöglichkeiten geschaffen werden (siehe auch Pkt. 7.4).

### 8.3 Sport, Spiel, Freizeit und Naherholung

Im Stadtbezirk Mengede stehen (in der Regel über Mitgliedschaft in Sportvereinen) den Bürgerinnen und Bürgern eine Reihe von Sportarten zur Auswahl, die in städtischen Turnhallen und auf Sportplätzen ausgeübt werden können. In Mengede gibt es ein Hallenbad.

In direkter Nähe des Plangebietes liegt der Sportplatz Westerfilde und ein landschaftsnah gestalteter Abenteuerspielplatz. Im Plangebiet selbst soll ein Spielplatz der Kategorie B eingerichtet werden. Zusätzlich bieten die öffentlichen Grünflächen sowie die Ausgleichsflächen weiträumige Spielmöglichkeiten.
Die niedrige Aufstautiefe (weniger als 30 cm) der zeitweise wassergefüllten Mulden-Rigolen in den dafür vorgesehenen Grünflächen, erlaubt den Verzicht auf Sicherheitszäune. Auch hier können Kinder spielen.

Für ausgedehnte Spaziergänge bietet sich das Freigelände westlich der Autobahn an (Bereich Bodelschwingher Berg). Von dort kann man weiter entfernte Landschaftsbereiche des Dortmunder Nordwestens und auf Castrop-Rauxeler Gebiet erreichen. Ein weiteres gut erreichbares Naherholungsgebiet ist der Rahmer Wald, südöstlich des Ortsteils Westerfilde gelegen und etwa 1,5 km vom Plangebiet entfernt.

## 9. Grünkonzept

### 9.1 Landschaftsplan

Als Entwicklungsziel gibt der Landschaftsplan die temporäre Erhaltung der jetzigen Nutzung (Landwirtschaft, Grabeland) an. Darüber hinaus sind in der Festsetzungskarte folgende Einzelaussagen enthalten:

- Geschützter Landschaftsbestandteil Nr. 47: Platanenallee Schloßstraße. Diese liegt überwiegend außerhalb des Bebauungsplanes.

Damit im Zusammenhang steht die

- Anpflanzung von Bäumen gem. § 26 Nr. 2 LG, Nr. 230: Ergänzung der Platanenallee. Die Ergänzungspflanzungen sind bereits durchgeführt worden.

- Pflegemaßnahmen gem. § 26 LG Nr. 114, Hecke südwestlich der Gärtnereimauer, Länge ca. 160 m. Diese Hecke wird im Bebauungsplan Mg 141 als zu erhalten und zu pflegen festgesetzt (§ 9 (1) 25 BauGB)

- Nr. 125, Hecke im Bereich des südlich des Plangebietes gelegenen Sportplatzes.

## 9.2 Rahmenplanung Regionaler Grünzug F

Diese großräumige, gemeindeübergreifende Rahmenplanung trifft ebenfalls Aussagen für den Planbereich und dessen Umgebung.

Die Bodelschwingher Siedlungsteile zwischen Deininghauser Straße/Im Odemsloh und der A 45 sind zu einem Bereich "Ortsrandschiene Dortmund" zusammengefaßt.

Die Rahmenplanung Grünzug F liegt in zwei Detailierungsstufen vor.

In der zweite Stufe werden für den Siedlungsrand Bodelschwingh konkrete Vorschläge gemacht.

Im folgenden ein Auszug aus der Situationsanalyse der "Arbeitsgemeinschaft Grünzug F" vom Februar 1993:

- *"Die Anlage des Schlosses Bodelschwingh ist kulturhistorisch von großer Bedeutung und stellt mit der Parkanlage östlich des Schlosses ein zentrales Naherholungspotential des Ortes dar. Der größere Teil des Schloßparkes und das Schloß selbst entziehen sich jedoch als privates Wohneigentum öffentlicher Zugänglichkeit. Darüber hinaus ist die ursprüngliche Verbindung zum Bodelschwingher Berg und damit die Funktion des Naherholungsgebietes durch den Bau der Autobahn A 45 eingeschränkt.*

- *Die Bundesautobahn A 45 (Sauerlandlinie) wirkt darüber hinaus als stark trennende Barriere zwischen dem Stadtteil Bodelschwingh und dem westlich angrenzenden Landschaftsraum der Bachlandschaft Deininghausen sowie seiner Vernetzung mit dem Naturschutzgebiet Mastbruch. Die Emissionen (Lärm, Abgase) beeinträchtigen weite Teile des siedlungsnahen Freiraumes.*

- *Der Übergang von den bebauten Flächen zum Freiraum ist durch ungestaltete Ortseinfahrten, unmaßstäbliche Bebauung und fehlende Eingrünung bzw. Einfriedungen gekennzeichnet. Weiterhin ist die weitgehend landwirtschaftlich genutzte Siedlungsrandzone nur in geringem Maße für die Naherholung nutzbar und entsprechend schlecht durch Fuß- und Grünverbindungen an die Wohnbereiche angebunden.*

- *Bedingt durch die vorhandene Topographie (Dortmunder Rücken) eröffnet sich von der Schloßstraße und insbesondere von der Brietenstraße aus ein Panoramablick auf die Dortmunder Stadtsilhouette (Stadtkrone).*

- *Obwohl Bodelschwingh als Stadtteil im Grünen weitgehend von Wald- und Freiflächen umgeben ist, sind die Nutzbarkeit und Erlebbarkeit der Freiraumpotentiale aus dem Siedlungsbereich heraus erheblich eingeschränkt."*

Für das Plangebiet Mg 141 und das nähere Umfeld wird ein Bündel von Verbesserungsmaßnahmen vorgeschlagen:

- *Zusätzliche Rad- und Fußwegeverbindungen mit dem Ziel der Verknüpfung von Siedlungsgebiet und Freiraum, auch durch das neugeplante Wohngebiet.*

- *Eine Fußgängerpromenade im Zuge der Brietenstaße mit Fernsicht auf das Dortmunder Stadtgebiet.*

- *Verkehrsberuhigung und Straßenraumgestaltung "Im Odemsloh".*

- *Lärmschutzmaßnahmen entlang der Autobahn A 45.*

- *Abrücken der neuen Siedlung von der A 45.*

- *Eingrünung des Siedlungsrandes mit standortgerechten Gehölzen.*

- *Rücksichtnahme auf Schloß Bodelschwingh und die Fernsicht von der Schloßstraße aus.*

Den Planverfassern erscheint als Zielbild ein "Landschaftspark Bodelschwingh" realisierbar.

Aus dem Gutachten von Februar 1993:

*"Insbesondere durch die Ausweitung der Bauflächen wird der verbleibende Freiraum im Siedlungsrandbereich zwischen Bodelschwingh und der Autobahn A 45 deutlich eingeschränkt und für die konventionelle landwirtschaftliche Nutzung zunehmend uninteressanter.*
*Durch die damit anwachsende Bevölkerungsdichte, durch die unzureichende Freiflächenentwicklung im Siedlungsbereich und nicht zuletzt durch zunehmende Freizeitbedürfnisse wächst der Bedarf nach Erholungs- und Aktivitätsangeboten im Freiraum. Weiterhin sind wertvolle Naherholungspotentiale nur in geringem Maße öffentlich zugänglich (Schloß Bodelschwingh) oder durch Barrieren in der Erreichbarkeit erheblich eingeschränkt.*

*Aus freiraumplanerischer Sicht wird für die verbleibende Freifläche zwischen Brietenstraße, Schloßstraße und der zukünftigen Neubaufläche langfristig eine verstärkt auf die Naherholung ausgerichtete Nutzung und Gestaltung empfohlen.*

*Die Umstrukturierung kann in Abschnitten erfolgen. Extensive bzw. ökologisch-landwirtschaftliche Nutzungen sind mit den Zielvorstellungen ohne weiteres vereinbar."*

## 3 Umweltqualitätsziele Freiraumentwicklung (1998)

In diesem Gutachten ist die Umgebung von Schloß Bodelschwingh einschließlich der Plangebietsfläche unter zwei Themen als bedeutsam eingestuft worden:

- Wohnungsnahe Erholung am Siedlungsrand
- Kulturhistorisch bedeutsame Freiraumnutzungen

Im Bereich "Erholung" werden folgende Umweltqualitätsziele formuliert:

- *Erhöhung der Erlebnisqualität*
- *Erhöhung des Grünvolumens*
- *Festschreibung des derzeitigen Siedlungsrandes*
- *Erhöhung der Durchlässigkeit der derzeit den Siedlungsrand definierenden Siedlungsstrukturen*
- *Abbau der Trennungswirkung von derzeit den Siedlungsrand definierenden Infrastrukturbändern*
- *Gestaltung der Übergangszone vom bebauten Raum zum Freiraum*
- *Verknüpfung der siedlungsbezogenen öffentlichen Grünflächen mit dem landschaftsorientierten Freiraum*
- *Herstellung des Netzschlusses zwischen den landwirtschaftlichen Betriebswegen und dem siedlungsbezogenen Fuß- und Radwegesystem*
- *Gestalterische Aufwertung des Fuß- und Radwegesystemes*
- *Verbesserung des Gebrauchswertes des Freiraumes*
- *Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung*
- *Abbau bestehender Immissionsbelastungen*

Der Forderung nach Festschreibung des derzeitigen Siedlungsrandes steht allerdings die Darstellung des Flächennutzungsplanes entgegen.

Zum Handlungsbedarf wird ausgeführt:

*"Die Unterversorgung mit öffentlichen Grünflächen im direkten Wohnumfeld der hoch verdichteten Bereiche erfordert eine qualitative Aufwertung des Freiraumes im Bereich des Siedlungsrandes. Die Flächen inklusive der Übergangsbereiche müssen behutsam für alle Nutzergruppen und erholungbezogenen Nutzungen optimiert und ihr Gebrauchs- und Erlebniswert gesteigert werden.*

*Der westlich der Ortslage von Bodelschwingh (FT 3.29) liegende Freiraum ist ein Beispiel für einen bedeutsamen wohnungsnah gelegenen Freiraum mit besonderem Handlungsbedarf zur Erhaltung bzw. Stärkung der Erholungsfunktion. Nutzungsdruck durch geplante Wohnbebauung, Immissionsbelastung, landwirtschaftlich intensiv bewirtschaftete Nutzflächen, schlechte Zugänglichkeit des Freiraumes etc. sind die für den Verdichtungsraum typische Merkmale der Belastung erholungsbedeutsamer Freiräume."*

Auch zur Steigerung der Wertigkeit der "kulturhistorisch bedeutsamen Freiraumnutzungen" werden Ziele formuliert, so unter anderem:

- Erhalt von Sichtbeziehungen
- Integration des Kulturgutes (Schloß) in die Grünverbindung
- Freiflächen erhalten
- Angemessene Umgebungsqualität
- Verbesserung der Zugänglichkeit

Durch den Bebauungsplan Mg 141 wird zwar ein Teil der Freiflächen der Bebauung zugeführt. In Bezug auf die anderen Zielsetzungen ist jedoch, ganz oder teilweise, eine Zielerfüllung nachweisbar.

## 9.4 Grünfestsetzungen des Bebauungsplanes Mg 141

Wie schon im Kapitel 4 ausgeführt, hat die Berücksichtigung der Nähe von Schloß Bodelschwingh, aber auch die verhältnismäßig niedrige Zahl von WE zu einer aufgelockerten, niedriggeschossigen Bauweise mit einem hohen Anteil an öffentlichen und privaten Grünflächen geführt.
Die prägnanten, sich kreuzenden Alleen geben der Siedlung ein unverwechselbares Gesicht.

Es ist formal-rechtlich zwischen verschiedenen Typen von Grünflächen zu unterscheiden, die unterschiedlichen Zwecken dienen.

Sie sind im folgenden erläutert:

### 9.4.1 Öffentliche Grünflächen

Als öffentliche Grünfläche werden festgesetzt:

- Die Allee A in einem 50 m breiten Streifen. Hier sollen großkronige Bäume mit einem späteren Kronendurchmesser von 10 - 15 m angepflanzt werden. Im südlichen Randbereich dieser Grünachse sind schmale Mulden-Rigolen zur Niederschlagswasserversickerung geplant (textliche Festsetzung Nr. ◇17◇ ). Es werden unter Berücksichtigung von Sicherheitsaspekten flache, grasbewachsene Mulden angelegt, in denen zeitweise Wasser stehen wird.

- Die Allee B in einem Grünstreifen von 30 m. Hier sollte eine andere Baumart als in der Allee A gepflanzt werden, die im Hinblick auf Höhe und Kronendurchmesser kleiner bleibt. Die textliche Festsetzung ◇17◇ läßt hier ebenfalls den Bau schmaler Mulden-Rigolen zur Niederschlagswasserbeseitigung zu.

- Ein Spielplatz der Kategorie B für Schulkinder in der Größe von ca. 1.300 qm, angelagert an die Allee A.

- Eine größere, zusammenhängende Grünfläche im Süden des Plangebietes, ebenfalls mit der Möglichkeit der Anlegung von Niederschlagswasser-Beseitigungsanlagen.

- Drei kleinere Grünflächen nördlich der Allee A, in denen auch die Festsetzung ◇17◇ gilt.

### 9.4.2 **Grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen**

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 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 das Klima zu berücksichtigen sind. § 1 a 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 von Nordrhein-Westfalen (LG NW). Nach § 8 Abs. 1 BNatSchG und § 4 Abs. 1 LG NW gelten Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können, als Eingriff in Natur und Landschaft.
Der Verursacher eines Eingriffes ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen (Vermeidungsgebot), sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichspflicht - § 8 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG bzw. § 4 Abs. 4 LG NW).

Durch § 8 a BNatSchG wird die Prüfung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung auf die Ebene der Bauleitplanung vorverlagert. Nach § 8 a Abs. 1 BNatSchG ist bei Aufstellung von Bauleitplänen, aufgrund dessen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, für die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Die im Rahmen dieses Bebauungsplanes außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles nach § 34 BauGB geplanten baulichen Anlagen (soweit die Flächen bislang nicht schon baulich genutzt werden) sowie die Verkehrsflächen stellen einen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne der vg. Gesetze dar.

Eine Unterlassung dieser Eingriffe, d. h. ein Verzicht auf die geplante Wohnbebauung, kann u. a. aus folgenden Gründen nicht erfolgen:

Mit der geplanten Wohnbebauung soll der weiterhin gesteigerten Nachfrage nach attraktiven Wohnbauflächen bzw. Wohnungseigentum Rechnung getragen werden. Durch die verstärkte Ausweisung von entsprechenden Baugrundstücken zur Wohneigentumsförderung soll der statistisch nachgewiesenen hohen Wegzugsquote entgegengewirkt werden.

Zudem dient die geplante Bebauung einer Arrondierung des vorhandenen Bestandes und hält damit eine weitere Zersiedlung der Landschaft in Grenzen.

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 Beeinträchtigungen unvermeidbar und deshalb auszugleichen.

Die konkreten Regelungsmöglichkeiten ergeben sich aus § 1 a Abs. 3 BauGB.

Ausgeglichen ist ein Eingriff, wenn nach seiner Beendigung keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist (§ 8 Abs. 2 Satz 4 BNatSchG). § 8 Abs. 9 BNatSchG ermöglicht den Ländern, weitergehende Vorschriften zu erlassen bezüglich Ersatzmaßnahmen bei nicht ausgleichbaren aber vorrangigen Eingriffen (siehe § 5 LG NW).

Im vorliegenden Fall besteht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Mg 141 die Möglichkeit, die Beeinträchtigungen im erforderlichen Maße auszugleichen. Dieser Vorgabe ist mit entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan Folge geleistet worden.

Zum Ausgleich des Eingriffes sind die Ausgleichsflächen als "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt und mit dem ergänzenden Plansymbol ⟨A⟩ (Ausgleich) gekennzeichnet worden.

Der landschaftspflegerische Fachbeitrag, in dem die Maßnahmen erläutert und die Flächenermittlung in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung dargestellt ist, kann beim Planungsamt der Stadt Dortmund eingesehen werden.

### 9.4.2.1 Flächen und/oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die mit ⟨A⟩ gekennzeichneten Flächen sind als Extensivwiesen mit lockeren Gehölzgruppen, Einzelgehölzen sowie mit freiwachsenden Hecken zu den Bebauungsrändern zu entwickeln. Für die Nutzung zur Kurzzeiterholung und Einbindung in den Grünzug F sollen diese Ausgleichsflächen mit einem Wanderweg erschlossen und an das Wohngebiet angebunden werden. Diese Maßnahmen dienen sowohl der ökologischen Stabilisierung und Entwicklung des Gebietes als auch der Steigerung der Erlebbarkeit des Raumes.

Vor allem stellen sie jedoch den Ausgleich für verlorengegangene Funktionen und Verlust von Boden und Vegetation dar.

Die textliche Festsetzung über die Befestigung von Stellplätzen und Wegen mit wasserdurchlässigen Materialien folgt sowohl städtebaulich-gestalterischen als auch ökologischen Anforderungen und zielt darauf, das Niederschlagswasser dem Grundwasser unmittelbar zuzuführen.

### 9.4.2.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen

**Stellplatzanlagen**

Stellplatzanlagen im Plangebiet sind durch Pflanzflächen so zu gliedern, daß alle 4 Stellplätze eine Pflanzfläche (Baumscheibe) in der Größe eines Stellplatzes entsteht. Die Bepflanzung der Flächen hat durch je einen standortgerechten, heimischen, großkronigen Laubbaum zu erfolgen. Die Anordnung der anzupflanzenden Laubbäume bietet die Gewähr dafür, das Flächenaufheizungen vermieden und Schadstoffemissionen auf den Grundstücksflächen selbst schon teilweise gebunden werden. Die anzupflanzenden Bäume bilden ein "grünes Dach" über den Stellplatzanlagen und tragen positiv zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes im Sinne des § 1 Abs. 5 Nr. 4 BauGB bei.

Es werden standortgerechte, heimische Baumarten als Lebensgrundlage für zahlreiche Lebewesen und Mindestgrößen gefordert, um die Lebensfähigkeit der angepflanzten Bäume und damit auch die dauerhafte Realisierung der Festsetzung selbst sicherzustellen. Die festgesetzte Bepflanzung der Baumscheiben erfolgt, um Austrocknungen und damit verbundenen Bodenerosionen vorzubeugen.

**Südlicher Siedlungsrand**

Mit der textlichen Festsetzung zur Anpflanzung von freiwachsenden Hecken auf einem 5 m breiten Streifen am südlichen Bebauungsrand soll die Wohnbebauung störungsfreier in die Landschaft eingebunden werden. Diese so geschaffene Pufferzone dient städtebaulich wie auch ökologisch als Überleitungsfuge von Bebauung und privatem Freiraum in den öffentlichen Freiraum aus Versickerungs- und Ausgleichsflächen bzw. in die freie Landschaft.

### 9.4.2.3 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im nördlichen Drittel des Bebauungsplanes befinden sich eine Vielzahl schützenswerter Bäume und eine ca. 160 m lange Hecke. Die Bäume werden als zu erhalten festgesetzt, die Hecke soll fast vollständig erhalten werden ( siehe textliche Festsetzung ◇9a◇ ).
Zusätzlich werden die Alleebäume der Schloßstraße als zu erhalten festgesetzt, sofern sie im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen.

Im Gebiet sollen über 200 Bäume insbesondere auf öffentlichen Flächen gepflanzt werden, davon allein über 80 Stück an den beiden Alleen.

Für die Alleen sind großkronige, standortgerechte Laubbäume zu wählen.
Weitere einreihige Baumpflanzungen sind für die Straßen Im Odemsloh und Planstraße A vorgesehen.

## 10. Umweltsituation

### 10.1 Lärm

Zur Lärmbelastung der geplanten Bebauung wurde in der Abt. Generelle Planung des Stadtplanungsamtes eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Die Ergebnisse sind im folgenden kurz zusammengefaßt. Das Gutachten kann bei Bedarf im Planungsamt der Stadt Dortmund eingesehen werden.

#### 10.1.1 Bewertung (Diagnose, Prognose)

Das Plangebiet wird in erster Linie von Verkehrslärm beeinträchtigt. Emittenten sind die A 45 in ca. 250 m Entfernung zur Westgrenze der geplanten Bebauung und die Straßen im Odemsloh und Schloßstraße.

Die Prognoseverkehrsbelastung beträgt jeweils:

| | | | |
|---|---|---|---|
| A 45 | 66.300 | DTV | (KFZ/24 h) |
| Schloßstraße | 3.900 | DTV | |
| Im Odemsloh | 4.000 | DTV | |

Eine Istzustandsberechnung der Lärmsituation ergibt sowohl für die Tag- als auch die Nachtzeit eine Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 von 55/45 dB (A) für den größten Teil des Plangebietes.
Prognoseberechnungen auf der Basis des städtebaulichen Vorentwurfes zeigten, daß durch den äußeren Siedlungsrand die Emissionen der Verkehrslärmemittenten abgeschirmt wird, so daß sich in den Innenbereichen des Wohngebietes eine deutliche Lärmminderung ergibt.

Die Abschirmwirkung fehlte dort, wo die Gebäudeketten Lücken aufwiesen. Deswegen wurde der städtebauliche Entwurf überarbeitet, um die Belange des Schallschutzes stärker zu berücksichtigen.




Zur Straße "Im Odemsloh" wird durch eine "halbgeschlossene" Bebauung (Doppelhäuser, zweigeschossig, dazwischen Garagen mit Satteldächern) eine Lärmminderung für die Gebäuderückseiten erreicht.




Insbesondere an der Westgrenze der Bebauung wurden Lücken zwischen den Gebäuden soweit wie möglich geschlossen, um eine ruhige Seite zu schaffen, wovon auch die lärmexponierten Gebäude selbst profitieren, da die Nachtwerte hier nur noch zwischen 45 und 50 dB (A) betragen.

Durch Modellrechnungen wurde der Effekt von Schallschutzwänden sowohl an der A 45 ( angenommene Höhe = 5 Meter ) wie auch an der Schloßstraße ( H = 3 Meter ) überprüft. Die Schallpegelminderung liegt in beiden Fällen unterhalb der Hörbarkeitsgrenze von 3 dB(A), so daß der Aufwand für aktive Schallschutzmaßnahmen unverhältnismäßig wäre.

Zudem ist eine Schallschutzwand oder ein Wall von mehreren hundert Metern Länge an der Schloßstraße aus landschaftsästhetischen Gründen und wegen der Barrierewirkung nicht vertretbar.
Aus dem gleichen Grunde wäre auch eine längere Lärmschutzwand entlang der A 45 nicht vertretbar. Hier müßte auch in den bereits mit älteren Bäumen bestandenen Grünstreifen eingegriffen werden.

Während für Wohnräume ein passiver Lärmschutz durch schalldämmende Fenster und, soweit möglich, eine Orientierung der Schlafräume zur ruhigeren Seite erreichbar ist, sind die Hausgärten der äußeren Gebäudezeilen, die zur A 45 und Schloßstraße orientiert sind, tagsüber in einer Größenordnung von ca. 56 bis 57,5 dB(A) dem Verkehrslärm ausgesetzt.

Aus diesem Grunde wurden die überbaubaren Flächen der Baugrundstücke so plaziert, daß in den ruhigeren Vorgärten auch Aufenthaltsmöglichkeiten bestehen.

Als weitere Lärmquellen sind der Sportplatz, die freiwillige Feuerwehr und der Abenteuerspielplatz bewertet worden.
Von diesen Einrichtungen gehen keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Gebiet aus.

### 10.1.2 Schutzmaßnahmen

Eine Minderung der Lärmbelastung soll durch die textlichen Festsetzungen ◇10◇, ◇11◇, ◇12◇ und ◇13◇ erreicht werden. Aber auch die Festsetzung ◇8◇ (Erhalt der Gärtnermauer) hat eine schallschützende Wirkung. Diese Festsetzungen wurden im Kapitel 6.2 bereits erläutert.

## 10.2 Altlasten, Kampfmittel

In der Übersichtskarte "Altlasten und Altstandorte" vom September 1996 sind im Gebiet des Mg 141 keine Eintragungen vorhanden. Auch das geohydrologische Gutachten von Juli 1998 ergab keine Hinweise auf Altlasten.

Eine Luftbildauswertung zeigt zwei Blindgänger-Einschlagstellen im Plangebiet. Der Kampfmittelräumdienst wird diese Flächen noch konkret untersuchen und ggf. vorgefundene Sprengkörper entfernen.

## 11. Ver- und Entsorgung

### 11.1 Niederschlagswasser

Hinsichtlich des Niederschlagswassers ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens von Bauvorhaben in jedem Fall unter Hinzuziehung der "Satzung über die Entwässerung der Grundstücke in der Stadt Dortmund" vom 17.12.1996 zu prüfen, ob der Abfluß des Niederschlagswassers von Dach- und Hofflächen durch geeignete Maßnahmen, wie z. B. Versickerung oder Rückhaltung, zu verhindern, zu vermindern oder merklich zu verlangsamen ist. Soweit die Möglichkeit besteht, sollte hiervon Gebrauch gemacht werden. Die wasserrechtlichen Vorschriften sind hierbei zu beachten.

Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ist gem. § 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 und 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 bisherigen Recht genehmigten Kanalisationsnetzplanung gemischt im Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt wird oder werden soll, wenn der technische oder wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig ist.

In den Bebauungsplan wird ein allgemeiner Hinweis zur Beseitigung von Niederschlagswasser aufgenommen.

Zur Feststellung der Versickerungsfähigkeit des Bodens hat das Ingenieurbüro Johannsen und Thimm, Dortmund, ein geohydrologisches Gutachten erstellt.

Die Untersuchungen haben ergeben, daß der Untergrund nur teilweise in der Lage ist, anfallendes Niederschlagswasser aufzunehmen.

Die Versickerungsfähigkeit nimmt von Nord nach Süd hin ab. An der Südgrenze des Gebietes im Bereich des Abenteuerspielplatzes sind sehr hohe Grundwasserstände festgestellt worden, weswegen in diesem Bereich eine Versickerung ganz ausgeschlossen ist.

Es sind dort jedoch Niederschlagsrückhalteeinrichtungen vorgesehen, welche als kleine Teiche in die öffentliche Grünanlage integriert werden. Vom Tiefbauamt der Stadt Dortmund wurde ein Entwässerungskonzept erstellt, welches für Privatgrundstücke ein Mulden-Rigolen-System vorsieht, das an den rückwärtigen Grundstücksgrenzen verläuft. Die Trassen dieser Entwässerungsanlagen sind im Bebauungsplan durch Geh- und Leitungsrechte für die Anlieger und die Stadt Dortmund gesichert. Dort soll der größte Teil des Wassers versickern. Die zu privaten Entwässerungseinheiten zusammengeschlossenen Grundstücke erhalten einen Überlauf in die öffentliche Regenwasserentsorgung, welche dezentral in verschiedene öffentliche Grünflächen integriert wird (das Regenwasser der Privatflächen darf dabei aber nicht über öffentliche Straßenflächen geleitet werden). Für die einzelnen Entwässerungseinheiten sind gegenseitige Leitungsrechte im Grundbuch festzuschreiben.

Die Kosten für die Erstellung der Mulden-Rigolen gehen zu Lasten der privaten Eigentümer.

Das Oberflächenwasser der Straßenflächen soll über offen anzulegende Entwässerungsrinnen innerhalb der Straßenflächen geführt werden. In den angrenzenden Grünflächen der öffentlichen Straßenflächen sind öffentliche Mulden-Rigolen anzuordnen, in die das Oberflächenwasser der Straßenflächen abgeleitet wird. Die öffentlichen Mulden-Rigolen sollen so ausgelegt werden, daß auch das Oberflächenwasser aus den Privatflächen aufgenommen werden kann. An festzulegenden Überläufen wird das Oberflächenwasser von den privaten Bereichen in die öffentlichen Mulden-Rigolen übergeben.

Zusätzlich zu den öffentlichen Mulden-Rigolen wird im südwestlichen Bereich des Bebauungsplangebietes eine Rückhalte- und Versickerungsmöglichkeit geschaffen (flache Teiche). Da in diesem Bereich der Grundwasserstand ca. 2,00 m unter Oberkante Gelände liegt und die Kf-Werte eine ausreichende Versickerung nicht zulassen, benötigt die Teichanlage einen Überlauf in einen unterirdischen Zwischenspeicher, der, falls vollgelaufen, Wasser in den Mischwasserkanal Im Odemsloh abgibt.

Das geohydrologische Gutachten für den Bebauungsplan Mg 141 kann im Stadtplanungsamt der Stadt Dortmund eingesehen werden.

## 11.2 Schmutzwasser, Abfälle

Im Bereich des Bebauungsplan-Gebietes wird innerhalb der öffentlichen Wegeparzellen ein öffentlicher Schmutzwasserkanal gebaut, der abschnittsweise an den vorhandenen Kanal in der Straße Im Odemsloh angeschlossen wird. Durch den Neubau des Schmutzwasserkanals werden alle Grundstücke schmutzwassertechnisch erschlossen. Darüber hinaus werden an einigen Stellen des Schmutzwasserkanals Sicherheitsüberläufe für die öffentliche Niederschlagswasserbeseitigung eingerichtet, da nicht ausgeschlossen werden kann, daß es bei starken Regenereignissen ansonsten zu Überflutungen der Straßenfläche kommen kann.

Die Müllentsorgung wird durch den zuständigen Entsorgungsträger sichergestellt.

## 11.3 Gas, Wasser, Strom

Die Versorgung des Plangebietes wird durch die Versorgungsträger sichergestellt. Die Leitungen werden in den Trassen der öffentlichen Straßen verlegt.

An der westlichen Plangebietsgrenze kreuzt eine Hochspannungsleitung der VEW-Energie ( 380/110 kV-Leitung Kruckel-Mengede) den geplanten Rad - und Wanderweg. Eine entsprechende Belastungsfläche wurde im Plan festgesetzt.

## 12. Denkmalpflege

Denkmalgeschützte Objekte sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden. Jedoch ist bei der Planung die Nähe zu Schloß Bodelschwingh in mehrfacher Hinsicht berücksichtigt worden. Dies wurde in den Kapiteln 4 und 5 bereits ausführlich dargestellt.
Die Belange der Bodendenkmalpflege wurden durch die Aufnahme eines entsprechenden Hinweises (Bodeneingriffe und Bodendenkmäler) berücksichtigt.

## 13. Städtebauliche Zahlenwerte

| | |
|---|---|
| Plangebietsgröße: | 165.000 qm |
| WA-Flächen: | 75.500 qm |
| Straßen und Plätze: | 24.200 qm |
| Öffentliche Grünflächen, Fuß-, Rad- und Wanderweg: | 43.300 qm |
| Ausgleichsflächen: | 12.700 qm |

## 14. Kosten und Erschließungsbeiträge

### 1. Grunderwerbskosten

Es fallen Kosten an für Grund- und Gebäudeerwerb. Dies betrifft das Gebäude Im Odemsloh Nr. 1, sowie den Erwerb von ca. 2000 qm Fläche für den Mehrzweckplatz. Ca. 10.700 qm Flächen am Süd- und Westrand des Gebietes, die für Ausgleichs- und Niederschlagsversickerungsflächen und den Rad- und Wanderweg an der Schloßstraße benötigt werden, können voraussichtlich im Zuge eines Flächentausches erworben werden, da die Stadt im fraglichen Bereich Flächen besitzt, die nicht für die Verwirklichung des Bebauungsplanes benötigt werden. Die Aufwendungen für diese Ankäufe werden voraussichtlich ca. 1,1 Mio. DM betragen.

### 2. Baukosten

| | |
|---|---|
| Straßen, Wege, Plätze | ca. 4.400.000 DM |
| Schmutzwasserkanal und Versickerungsanlagen | ca. 4.000.000 DM |

| | |
|---|---|
| Öffentliche Grünflächen, Wege und Kinderspielplatz | ca. 600.000 DM |
| Ausgleichsflächen | ca. 70.000 DM |
| Die Gesamtausbaukosten betragen | ca. 9,1 Mio. DM. |

Ein erheblicher Teil der entstehenden Kosten können nach dem BauGB zu 90 % auf die Anlieger umgelegt werden, sofern die Stadt Dortmund die Erschließung selbst durchführt. Davon ausgenommen sind Kanäle und Versickerungsanlagen, für die von den zukünftigen Benutzern Gebühren zu entrichten sind. Die Erschließungsbeitragssituation an der Schloßstraße und "Im Odemsloh" ist noch näher zu prüfen.

Dortmund, den 12.07.1999

Glaser
Ltd. Städt. Vermessungsdirektor

Der Rat der Stadt Dortmund hat in seiner Sitzung am 26.08.1999 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 Mg 141 beizufügen.

Dortmund, den 30.09.1999

Abteilungsleiter