1. Ausfertigung

STADT
PLANUNGSAMT
DORTMUND

Begründung

zum
Vorhabenbezogenen
Bebauungsplan
(Vorhaben - und
Erschließungsplan)
Mg 155
- südlich Donarstraße -

Inhalt

1. Plangebiet
1.1 Räumlicher Geltungsbereich
1.2 Gegenwärtige Situation im Plangebiet

2. Bestehendes Planungsrecht und Ziele und Zwecke des Vorhaben- und Erschließungsplans

3. Erläuterungen zum Vorhaben- und Erschließungsplan
3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise
3.2 Gestaltung

4. Erschließung
4.1 Äußere Erschließung
4.2 Öffentlicher Personennahverkehr
4.3 Innere Erschließung
4.4 Wegeverbindungen
4.5 Ruhender Verkehr

5. Infrastruktur

6. Freiraumbelange
6.1 Bewertung des Eingriffes in Natur und Landschaft
6.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen
6.3 Befestigung von privaten Verkehrsflächen, Stellplätzen, Terrassen, etc.

7. Umweltbelange
7.1 Lärm
7.2 Altlasten und Kampfmittel
7.3 Methangasaustritte

8. Ver- und Entsorgung
8.1 Schmutzwasserentsorgung
8.2 Niederschlagswasserbeseitigung

9. Denkmalschutz und Denkmalpflege

10. Städtebauliche Zahlenwerte

11. Kosten

1. Plangebiet

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (V + E-Plan) Mg 155 umfasst im Stadtbezirk Dortmund-Mengede - Ortsteil Nette - innerhalb der Hansemann-Siedlung eine ca. 0,8 ha große Fläche zwischen Donarstraße, Wodanstraße, Waterloostraße und Karl-Schurz-Straße.

1.2 Gegenwärtige Situation im Plangebiet

Im Plangebiet als Teil der Hansemann-Siedlung befindet sich eine Blockrandbebauung mit offenem Werkswohnungsbau aus der Jahrhundertwende. Der unbebaute Innenbereich wird derzeit größtenteils von den Mietern als Gartenfläche genutzt; teilweise handelt es sich um Brachfläche mit vereinzeltem Baumbestand. Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich im Eigentum der Viterra Baupartner AG.

2. Bestehendes Planungsrecht und Ziele und Zwecke des Vorhaben- und Erschließungsplans

Darstellung im Flächennutzungsplan

Der seit dem 27.06.1985 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund enthält für den Geltungsbereich des V + E- Planes die Darstellung "Wohnbaufläche".

Festsetzung des Landschaftsplanes Dortmund-Nord

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des seit dem 30.11.1990 rechtsverbindlichen Landschaftsplanes Dortmund- Nord.

Vorhaben- und Erschließungsplan

Die Viterra Baupartner AG (vormals VEBA Immobilien Baupartner GmbH),Philippstraße 3, 44803 Bochum) hat mit Datum vom 22.01.1999 einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Verfahrens (V+E-Plan) gestellt. Die Vorhabenträgerin übernimmt die Planung und Realisierung des Vorhabens für das unter Punkt 1.1 genannte Plangebiet südlich der Donarstraße.

Nach § 12 Abs. 1 BauGB kann die Gemeinde durch einen V + E- Plan als vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen,

wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben – und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB verpflichtet (sog. Durchführungsvertrag). Hierzu ist die Vorhabenträgerin bereit.
Die Satzung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, insbesondere mit § 1 Abs. 3 bis Abs. 6 BauGB vereinbar sein. Sie ist aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Auch diese Anforderungen werden erfüllt.
Neben den rein formellen Bestandteilen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurden Fachgutachten erstellt (Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Baugrundgutachten mit Versickerungsuntersuchung), deren Ergebnisse in die Festsetzungen für das Gebiet eingeflossen sind.

Ziele und Zwecke des Vorhaben- und Erschließungsplans

In den letzten Jahren verzeichnet die Stadt Dortmund eine rückläufige Entwicklung ihrer Bevölkerung. Nach Erhebung des Amtes für Statistik und Wahlen sank die Einwohnerzahl in den Jahren 1991 bis 1995 von 610.950 auf 601.537 Einwohner. Derzeit leben ca. 585 000 Einwohner in Dortmund. 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. 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.

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 der Schließung von Baulücken, 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.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Hansemann-Siedlung in Dortmund-Nette in einem zur Zeit als Gartenland genutzten Bereich. Die Hansemann-Siedlung wurde in den Jahren 1890 bis 1914 mit 1.103 Wohnungen erbaut und ist eine der im Ruhrgebiet zahlreichen Zechen- und Arbeitersiedlungen, die sich häufig durch ein geschlossenes städtebauliches Ensemble, begrünte Innenbereiche und enge nachbarschaftliche Beziehungen ihrer Bewohner auszeichnen.

Allerdings entsprechen die Wohnungsgrundrisse nicht mehr den heutigen Anforderungen. Außerdem hat sich ein erheblicher Modernisierungsbedarf angestaut, der die Viterra Wohnen AG als Eigentümerin der Siedlung veranlasst hat, ein umfassendes Konzept zur Modernisierung und Revitalisierung der Hansemann-Siedlung zu entwickeln.

Dabei wird das Ziel verfolgt, mit einem aufeinander abgestimmten Modernisierungs- und Neubauprogramm die Mietwohnungen im Bestand aufzuwerten und für breite Bevölkerungsschichten wieder attraktiv zu machen und in den Innenbereichen durch den Neubau von kostengünstigen und flächensparenden Einfamilienhäusern Mieterhaushalten in der Siedlung oder im Stadtbereich zu ermöglichen, sich im vertrauten Umfeld den Traum von den eigenen vier Wänden zu erfüllen.

Für den Bereich Karl-Schurz-/ Donar-/ Waterloo-/ Wodanstraße ist eine Modernisierung der historischen Straßenrandbebauung sowie die Nachverdichtung im Blockinnenbereich mit kostengünstigen Einfamilienhäusern geplant.

Für diese Nachverdichtung ist die Schaffung von Planungsrecht erforderlich, das die beabsichtigten Maßnahmen festsetzt. Dieses soll über die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplans gemäß § 12 BauGB geschaffen werden.

Die Nachverdichtung, die durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan erreicht werden soll, dient verschiedenen Zielen im Rahmen dieser Siedlungsstrategie:

- Mieterhaushalten wird die Möglichkeit eröffnet, in der Nähe ihrer bisherigen Wohnung Eigentum zu erwerben und so ihr soziales Umfeld beibehalten zu können.
- Die Siedlung mit reinen Mietwohnungen wird durch Eigenheime ergänzt, so dass sich eine stärkere Mischung von Eigentumsformen einstellt.

- Innerhalb des Eigenheimbaus werden kostengünstige Eigenheime für die sogenannten Schwellenhaushalte - d.h. junge Familien mit Kindern bis zu einem Jahresbruttoeinkommen von 80.000 DM - vorgesehen.
- Im Rahmen der Siedlungsflächenentwicklung der Stadt Dortmund wird durch die Nutzung der Nachverdichtungspotentiale die Inanspruchnahme ökologischen und für die Erholung wertvollen Freiraums an den Siedlungsrändern vermieden.
- Die Nachverdichtung dient der Stützung bzw. Auslastung der Infrastruktur.
- Den Mietern stehen weiterhin Grünflächen zur privaten Nutzung zur Verfügung.

3. Erläuterungen zum Vorhaben- und Erschließungsplan

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Im Rahmen der integrierten Siedlungsentwicklung von Viterra Baupartner AG sollen im Innenbereich Karl-Schurz-/ Donar-/ Waterloo-/ Wodanstraße 25 Eigenheime in kosten- und flächensparender Bauweise errichtet werden, um Bewohnern der Siedlung und des Stadtteils die Chance zum Erwerb eines kostengünstigen Eigenheimes zu geben. Grundlage dafür ist das von der Viterra Baupartner AG entwickelte „WohnWert-Konzept“.
Kernstück dieses Konzeptes ist ein integrierter Bau- und Planungsprozess, mit dem sich die Baukosten in einem erheblichen Umfang senken und gleichzeitig die zur Verfügung stehenden Flächen effektiver nutzen lassen. Es sind 13 Reiheneigenheime und 12 Doppelhaushälften in preiswerter, qualitativ anspruchsvoller und energiesparender Bauweise vorgesehen.
Diese Anforderungen werden durch den Gebäudetyp Classic (Typ 1000 und 2000) in zweigeschossiger Bauweise mit 116 m² Wohnfläche gewährleistet. Die Grundstücksgrößen bewegen sich bei einer durchschnittlichen Größe von 245 m² pro Wohneinheit.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Vorhaben- und Erschließungsplan setzt für den gesamten Planbereich Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest.
Das Maß der baulichen Nutzung hat in dem vorliegenden Entwurf eine errechnete Grundflächenzahl (GRZ) von 0,24 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,48; um gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die Flächen für Garagen und Stell-

plätze mit deren Zufahrten mit abzudecken, werden entsprechend die üblichen Obergrenzen mit GRZ 0,4 und GFZ 0,8 im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzt.

Die Firsthöhen der Gebäude werden, gemessen von der nächstgelegenen, fertig ausgebauten Erschließungsanlage, festgesetzt, um eine einheitliche und auf das bauliche Umfeld abgestimmte Höhenentwicklung zu gewährleisten. Hierfür wird eine maximale Firsthöhe von 10 m zugrundegelegt. Als Ermittlungsgröße für die festgesetzten Firsthöhen wird das Geländeniveau der geplanten Erschließungsstraße, basierend auf dem Ausbauentwurf herangezogen.

Bauweise

In Orientierung an der umgebenden Bebauung wird offene Bauweise mit Zulässigkeit von Doppelhäusern und Hausgruppen festgesetzt.

3.2 Gestaltung

Örtliche Bauvorschriften werden in Form von Regelungen zur Dachform, Dachneigung und Fassadengestaltung in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Diese Festsetzungen dienen der Sicherung des Ortsbildes und sollen verhindern, dass dieses durch eine unmaßstäbliche, verunstaltende Veränderung der geplanten Bebauung beeinträchtigt wird.

Der Haustyp VWK Classic ist mit einem Satteldach mit einer Dachneigung von 38° versehen. Die Häuser sind traufständig zur Straße hin angeordnet. Ausnahme sind die drei Doppelhäuser an der Planstraße A, die wegen des Grundstückszuschnitts und der Ausrichtung zur Sonne giebelständig angeordnet sind.

Hausgruppen und Doppelhäuser sind in weißem oder pastellfarbenem Putz, gegebenenfalls auch mit einem Sockel aus Klinker einheitlich zu errichten. Auch die Dächer sind mit gleichen Materialien und der gleichen Farbgebung zu gestalten. Dachgauben sind nicht zulässig.

4. Erschließung

4.1 Äußere Erschließung

Die Erschließung erfolgt durch einen Stich auf die Waterloostraße, von dort über die Paul-Gerhardt-Straße oder die Eugen-Richter-Straße zur Donarstraße. Die Donarstraße gewährleistet mit ihrem Anschluss an die Haberlandstraße und den Ortsmittelpunkt Nette auch die äußere Erschließung des Planungsgebietes.

4.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Derzeit wird das Gebiet von den Buslinien 470, 471 und 477 tangiert. Die Hauptlinie 470 verkehrt im 20-Minutentakt von der Haltestelle „Dörwerstraße“, welche ca. 500 m von der Gebietsmitte entfernt liegt. Die Linie 471 verkehrt im 20-Minuten-Takt und bedient die ca. 200 m entfernte Haltestelle „Donarstraße“. Außerdem fährt die Linie 477 die ca. 300 m entfernte Haltestelle „Schopenhauer Grundschule“ an, von der aus sie im 60-Minuten-Takt verkehrt.
Die Buslinie 471 übernimmt die Zubringerfunktion ins Stadtteilzentrum Mengede und nach Oestrich. Mit der Linie 477 ist eine direkte Verbindung zur Haltestelle „Mengede Markt“ gegeben, an der zahlreiche Umsteigemöglichkeiten bestehen. Die neue Hauptlinie 470 verkehrt von Mengede Bf über Westerfilde, Kirchlinde, Westrich, Lütgendortmund und Kley nach Oespel.
Durch diesen Anschluss an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs wird eine Anbindung an das Bezirkszentrum Mengede ebenso hergestellt wie an den Regional- und Regionalschnellverkehr an den Bahnhöfen „Nette/Oestrich S“, Mengede Bf“ und „Westerfilde S“ sowie an weiterführende Buslinien an den Knotenpunkten „Mengede Markt“ und „Mengede Bf“.

4.3 Innere Erschließung

Der Anschluss an die Waterloostraße erfolgt über einen leicht versetzt geführten Erschließungsstich nach Norden zu einem großzügigen Wendehammer in ostwestlicher Richtung. Die Erschließungsstraße wird als öffentliche Mischverkehrsfläche in einer Breite von 5,50 m ausgeführt. Es ist eine Wendemöglichkeit mit einer Breite von 6 ,00 m vorgesehen.
Grundlage der Bebauung mit kostengünstigen Eigenheimen ist unter anderem auch eine kosten- und flächensparende Erschließung. Aus diesem Grund ist die Dimensionierung der Erschließungsanlagen auf die geringe Straßenbelastung abgestimmt. Die Erschließungsfläche beträgt ca. 1.550 m², so dass sich ein Anteil von 19 % am Bruttobauland ergibt.
Die Zuwegungen zu den rückwärtig gelegenen Gärten der Reihenmittelhäuser und zu den Eingängen der zurückliegenden Gebäude sind, wo erforderlich, durch ein Gehrecht mit der Bezeichnung (A) zugunsten der Anlieger gesichert.

4.4 Wegeverbindungen

Vom Wendehammer aus schafft ein öffentlicher Fuß- und Radweg mit einer Breite von 3 m nach Norden eine zusätzliche Fußwegeverbindung zur Donarstraße. Die hierfür vorgesehene Fläche ist als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - "Fuß- und Radweg" - festgesetzt.

4.5 Ruhender Verkehr

Vorwiegend in den seitlichen Grenzabständen sowie entlang der Erschließungsfläche ist die hausnahe Errichtung von Garagen mit vorgelagerten Stellplätzen vorgesehen. Den Eigenheimen ist je eine Garage und eine Stellplatz zugeordnet (2 Stellplätze je Wohneinheit). 6 öffentliche Stellplätze befinden sich direkt zu Beginn der Planstraße an der Waterloostraße und zwei weitere zentral im Planbereich.

5. Infrastruktur

Infrastruktureinrichtungen wie Schulen (Schopenhauer Grundschule; Hauptschule, Realschule und Gymnasium im Schulzentrum an der Dörwerstraße) und Kindergärten sowie Einkaufsmöglichkeiten sind in einem Umkreis von ca. 400 m, z. B. an der Dörwerstraße, in ausreichendem Maße vorhanden. Durch den zu erwartenden Einwohnerzuwachs sind also keine diesbezüglichen Engpässe zu erwarten.

Das Baugebiet ist im Beiplan „Spielflächen“ des Flächennutzungsplanes dem Versorgungsbereich Nette Mitte zugeordnet. Zur Abdeckung des Spielflächenbedarfs befindet sich in dem Versorgungsbereich eine zentrale Spielfläche in der Größe von 5.600 qm an der Dachstraße. Auf diesem Spielplatz stehen Angebote für alle Altersgruppen zur Verfügung. Eine weitere private Spielfläche befindet sich in dem benachbarten Versorgungsbereich zwischen der Freiastraße und der Friedrich-Naumann-Straße.

6. Freiraumbelange

6.1 Bewertung des Eingriffes in Natur und Landschaft

Nach § 1 Abs. 5 Nr. 7 und § 1a BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen u.a. die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 8 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und des § 4 Abs. 1 Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NW) sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Der Verursacher eines Eingriffes ist zu verpflichten, 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 BNatSchG bzw. § 4 Abs. 4 LG NW).

Der Eingriff, wie er durch das geplante Vorhaben vorgesehen ist, wurde im Rahmen eines "Landschaftspflegerischen Fachbeitrags zum Bauvorhaben Hansemannsiedlung" (13.03.2000, Verf. Hower Landschaftsarchitekten, Herne) bewertet.

Die vom aktuellen Bauvorhaben betroffene Teilfläche liegt in der Mitte einer vorhandenen Zechenhaussiedlung und wird überwiegend als Gartenland intensiv genutzt. Die Bewohner der umliegenden Siedlung bewirtschaften das Land seit über 30 Jahren, was aus kulturhistorischer Sicht eine Bedeutung für das Stadtbild hat. Die Gärten sind überwiegend Nutzgärten, ein Teilbereich ist jedoch eine mehrjährige Brachfläche mit altem Baumbestand.

Durch die geplante Baumaßnahme werden Hecken, Bäume und die Gartenbrache, bzw. Gärten mit geringem Gehölzbestand und Zierrasen beseitigt. Es entsteht langfristig gesehen ein Biotopverlust durch Versiegelung einer Fläche von 3.980 qm und eine Minderung des Biotopwertes auf einer Fläche von 4.030 qm.

"Die Eingriffe in Natur und Landschaft, die im Zuge des Bauvorhabens zu erwarten sind, führen nicht zu einem Verlust an hochwertigen Biotopstrukturen. Die betroffenen Biotope sind in erster Linie gering- bis mittelwertig (Gärten, Gartenbrache, Bäume mittleren Alters, Hecken). Die Planrealisierung bewirkt jedoch erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.....“ Im Gutachten werden folgende Maßnahmen zur Übernahme in die Festsetzungen des B-Planes empfohlen:

Vermeidungsmaßnahmen: Erhalt von Gehölzen,

Kompensationsmaßnahmen: Pflanzung von Bäumen entlang der Straße und im Gartenbereich, Anpflanzung von Schnitthecken im privaten Bereich, Fassadenbegrünung an den Garagenrückwänden.

"Ein vollständiger Ausgleich des Eingriffs ist im vorliegenden Fall auf Grund des hohen Anteils an Überbauung bzw. Versiegelung der Bebauungsfläche an Ort und Stelle nicht möglich. Da die Durchführung sinnvoller Ersatzmaßnahmen in Eingriffsnähe nicht möglich sind, bleibt ein Restkompensationswert von 33.610,00 Wertpunkten bestehen. Ein Ersatz an anderer Stelle ist daher erforderlich.“ Der Restkompensationswert entspricht der Aufwertung einer Fläche mit struktur- und artenreichem Feldgehölz von 2.600 qm mit einer anrechenbaren Wertsteigerung von 13 Punkten. Diese noch auszugleichenden Wertpunkte

werden auf einer ca. 4.600 qm großen Fläche in Dortmund Oestrich „Westheide“, kompensiert.
Da sich hierbei ein Überschuss von 17.945 Wertpunkten ergibt, wird dieser dem Träger der Maßnahme für einen angestrebten Öko-Pool angerechnet. Bei zukünftig geplanten Eingriffen kann die in den Öko-Pool eingeflossene Maßnahme als Kompensation angerechnet werden. Hierüber ist nach Erstellung und Abnahme der Gesamtmaßnahme durch die Stadt Dortmund (Umweltamt/ Grünflächenamt) noch ein Vertrag zu fertigen ("Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bauvorhaben Hansemannsiedlung", 13.03.2000, Verf.: Hower Landschaftsarchitekten, Herne und Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zur geplanten Kompensation, Juli 2000, Verfasser: Dipl. Ing. W. Geisler, Kaarst). Die Gutachten können beim Planungsamt der Stadt Dortmund eingesehen werden.

6.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen

Zur ökologischen Aufwertung des Freiraumes (Bedeutung für das Mikroklima, wichtiger Lebensraum für zahlreiche Insekten und Vogelarten) und aus Gründen der städtebaulichen Gestaltung sind für das Plangebiet konkret Baumstandorte festgesetzt. Diese Standorte sind mit Obstbäumen bzw. kleinkronigen heimischen, standortgerechten Laubbäumen (Kugelahorn) zu bepflanzen, zu pflegen und zu erhalten (textliche Festsetzungen Ziffer◇1◇und◇2◇).
Die im Plan festgesetzten Hecken sollen die privaten Grünflächen gliedern bzw. abgrenzen und Stellplätze einbinden. "Auch geschnittene Hecken bilden ökologisch vernetzte Strukturen und sind Brut- und Nahrungshabitat für zahlreiche Vogelarten." ("Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bauvorhaben Hansemannsiedlung", 13.03.2000, Verf.: Hower Landschaftsarchitekten, Herne)
Konkrete Festsetzungen zu den Arten und der Anzahl der Anpflanzungen sind dem oben genannten Gutachten bzw. den Textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

6.3 Befestigung von privaten Verkehrsflächen, Stellplätzen, Terrassen, etc.

Um möglichst viel Niederschlagswasser direkt versickern zu lassen, werden Garagenzufahrten, Stellplätze, Terrassen und Hauszugänge mit dauerhaft versickerungsfähigen Belägen/Pflastern ausgebildet. Fußwege sind in wassergebundener Decke auszuführen. (vgl. Ziffer 8.2 Niederschlagswasserbeseitigung)

7. Umweltbelange

7.1 Lärm

Im Plangebiet sind keine Emittenten vorhanden. Die umliegenden Straßen sind reine Erschließungsstraßen. Die Bebauung liegt zudem im Innenbereich einer vorhandenen Bebauung.

7.2 Altlasten und Kampfmittel

Der Übersichtsplan der Stadt Dortmund über bekannte und vermutete Altstandorte und Altablagerungen (Stand: September 1996) enthält für das Plangebiet keine Kennzeichnung.
Eine Luftbildauswertung ergab keine Hinweise auf Blindgänger.

7.3 Methangasaustritte

Von der Stadt Dortmund ist im Januar 1999 die „Arbeitskarte der potentiellen Methangasaustritte im Stadtgebiet Dortmund“ herausgegeben worden. Das Bebauungsgebiet liegt in der Zone 1. Dies bedeutet, dass Methangasaustritte wenig wahrscheinlich sind.
In der entsprechenden Broschüre des Umweltamtes der Stadt Dortmund vom April 1999 ist angegeben, dass für die Zone 1 bezüglich Methangas keine Maßnahmen erforderlich sind.

8. Ver- und Entsorgung

Die Versorgungsanlagen der technischen Infrastruktur (Leitungen zur Versorgung mit Strom, Gas, Wasser und Telekom) befinden sich in den umgebenden Straßen bzw. in den Zuwegungen zu den rückwärtigen Gebäuden (Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger und der Eigentümer). Die gesamte Versorgung kann dadurch sichergestellt werden.
Im nahen Umfeld der geplanten Wohnbebauung befinden sich einige Standorte von Wertstoffcontainern.
Die Entsorgung des restlichen Hausmülls erfolgt durch den zuständigen Entsorgungsträger.

8.1 Schmutzwasserentsorgung

Das anfallende Schmutzwasser wird über einen neuen Kanal in das vorhandene Kanalnetz eingeleitet. In den umliegenden Straßen Karl-Schurz-Straße, Donarstraße und Wodanstraße wird das Abwasser über einen Mischwasserkanal entsorgt. In der Waterloostraße ist kein Kanal vorhanden. Im Verlauf des Fuß- und Radweges wird der Mischwasserkanal für das Plangebiet an den Kanal in der Donarstraße angeschlossen. Ein Streifen von 6 m Breite ist dort von Bebauung und Baumbestand freizuhalten, um Reparaturen möglich zu machen (textliche Festsetzungen ◇3◇). Seitlich des Fuß- und Radweges wird entsprechend ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit der Bezeichnung (B) zugunsten der Versorgungsträger und der Stadt Dortmund festgesetzt.

8.2 Niederschlagswasserbeseitigung

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 des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz -LGW-) 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.
Von der Verpflichtung zur Versickerung, Verrieselung oder Einleitung ausgenommen ist gem. § 51 a Abs. 4 LWG NW Niederschlagswasser, das

a) ohne Vermischung mit Schmutzwasser in einer dafür 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.

Ein für das Plangebiet in Auftrag gegebenes Bodengutachten stellt fest, dass die anstehenden wasserundurchlässigen, bindigen Böden sich nicht für eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers eignen. " Die anstehenden bin-

digen Böden sind sehr bewegungs- und wasserempfindlich. Sie weichen bei Zutritt von Wasser und gleichzeitiger dynamischer Beanspruchung durch Befahren, Anschachten o.ä. umgehend auf und nehmen dann die Eigenschaften von Böden der Klasse 2 (Fließende Bodenarten) an." (aus: "Baugrundgutachten mit Versickerungsuntersuchung", Verf.: Ingenieurbüro für Erd- und Grundbau, Dipl. Ing. Kügler, Essen, 29.04.98)
Die unmittelbare Einleitung des Niederschlagswassers in ein Oberflächengewässer ist ortsnah nicht möglich.
Die Verwendung von wasserdurchlässigen Bodenbelägen ist trotz des schlechten Versickerungswertes der Böden möglich und sinnvoll. Wasserdurchlässige Beläge sind im Zufahrts- und Terrassenbereich und im Stellplatzbereich vorgesehen. Eine darüber hinausgehende Sammlung und Versickerung von Niederschlagswasser in Sickermulden ist aufgrund der Bodenverhältnisse jedoch nicht möglich." ("Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bauvorhaben Hansemannsiedlung", 13.03.2000, Verf.: Hower Landschaftsarchitekten, Herne)

9. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Denkmalpflegerische Belange werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht berührt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler entdeckt werden. Für diesen Fall wird im Vorhaben- und Erschließungsplan über einen entsprechenden Hinweis auf die Melde- und Sicherungspflicht hingewiesen.

10. Städtebauliche Zahlenwerte

Bruttobauland		8.080 qm
Davon	Nettobauland	6.480 qm
	Erschließungsfläche	1.600 qm
Grundstücksgröße	durchschnittlich	245 qm
Zahl der Wohneinheiten		25
Davon:	Endhäuser	20
	Mittelhäuser	5

11. Kosten

Die für die Bebauung erforderliche Erschließung im Plangebiet soll über einen Erschließungsvertrag - im Rahmen des Durchführungsvertrages Teil A und B - zwischen dem Vorhaben- und Erschließungsträger und der Stadt Dortmund gesichert werden. Die Kosten übernimmt der Vorhaben- und Erschließungsträger.

Nach Abschluss der Baumaßnahmen werden die Erschließungsanlagen der Stadt Dortmund kosten- und lastenfrei übertragen.

Dortmund, den 12.04.2001

Wilde

Ltd. Städt. Baudirektor

Der Rat der Stadt Dortmund hat in seiner Sitzung am 28.06.2001 beschlossen, diese Begründung nach § 9 Abs. 8 i.V.m. § 12 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, BGBl. III / FNA 213-1) dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Vorhaben - und Erschließungsplan) Mg 155 - südlich Donarstraße - beizufügen.

Dortmund,den 24. Juli 2001

Abteilungsleiter