STADT
PLANUNGSAMT
DORTMUND

Begründung

zum Bebauungsplan

Scha 122
- Westholz / Nord -

1. Ausfertigung

Inhaltsverzeichnis:

1. Räumlicher Geltungsbereich ... 3
2. Gegenwärtige Situation im Plangebiet ... 3
3. Anlass, Ziele und Zwecke für die Aufstellung des Bebauungsplanes ... 3
3.1. Erläuterungen zum Bebauungsplan ... 4
3.1.1. Art der baulichen Nutzung ... 4
3.1.2. Maß der baulichen Nutzung ... 4
3.1.3. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise ... 5
3.2. Gestaltung ... 5
4. Erschließung ... 6
4.1. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) ... 6
4.2. Äußere Erschließung ... 6
4.3. Innere Erschließung ... 6
4.4. Wegeverbindungen ... 6
4.5. Ruhender Verkehr ... 7
5. Infrastruktur ... 7
5.1. Nahversorgung ... 7
5.2. Kindergärten ... 7
5.3. Spielflächen ... 8
5.4. Schulräumliche Versorgung ... 8
6. Ver- und Entsorgung ... 8
6.1. Niederschlagswasserbeseitigung ... 8
7. Freiraumkonzept ... 10
7.1. Öffentliche Grünfläche ... 11
7.2. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB) ... 11
7.2.1. Bestandserhalt ... 11
7.2.2. Anpflanzen von Baum- und Strauchhecken zur Grundstückseinfriedung ... 11
7.2.3. Bepflanzung von Stellplatz- bzw. Gemeinschaftsstellplatzanlagen ... 11
7.2.4. Begrünung von Versorgungsflächen ... 12
7.3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) ... 12
8. Umweltbelange ... 12
8.1. Umweltverträglichkeitsprüfung ... 12
8.2. Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft ... 13
8.2.1. Bewertung des Bestandes ... 14
8.2.2. Beschreibung und Bewertung des Eingriffs ... 14
8.2.3. Eingriffsvermeidung ... 15
8.2.4. Eingriffs- und Ausgleichsbilanz ... 15
8.3. Lärmschutz ... 17
8.4. Altlasten ... 18
8.5. Methanausgasungen ... 18
8.6. Blindgängereinschlagstellen ... 18
9. Denkmalschutz und Denkmalpflege ... 19
10. Entschädigung ... 19
11. Städtebauliche Zahlenwerte ... 19
12. Kosten ... 19

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Scha 122 – Westholz/Nord – umfasst im Stadtbezirk Dortmund-Scharnhorst, Ortsteil Alt-Scharnhorst, den Bereich östlich der Straße Eichkamp (Grunewaldsiedlung), südlich der Grundstücke Labandstraße 49-69, westlich Gleiwitzstraße und des Kath. Gemeindezentrums sowie nördlich der Straße Westholz.

2. Gegenwärtige Situation im Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Nordosten Dortmunds im östlichen Bereich von Alt-Scharnhorst.

Der zu überplanende Bereich ist ca. 3,4 ha groß und wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt (Ackerfläche im Westen, ehemaliges Gartenland im Osten mit diversen Gehölz- und Heckenstrukturen). Es handelt sich um ein fast ebenes Gelände, das von Norden nach Süden um ca. 3 m abfällt.

Das Gebiet erstreckt sich im Norden bis zu dem Geschosswohnungsbau an der Labandstraße. Im Nordwesten schließt sich eine öffentliche Parkanlage an. Die in offener Bauweise vorhandene Straßenrandbebauung in Form von Zechenhäusern an der Straße Eichkamp (Grunewaldsiedlung), deren Gärten dem Planbereich zugewandt sind, bildet den Abschluss nach Westen. An der Ecke Westholz/Gleiwitzstraße befindet sich eine katholische Kirche mit Kindergarten und Jugendheim.

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt von der südlich angrenzenden Straße Westholz und östlich von der Gleiwitzstraße. Weiterhin ist im Westen ein Rad- und Wanderweg vorhanden, der sog. „Schwarze Weg". Dieser Rad- und Wanderweg stellt auch eine Verbindung der nördlich gelegenen Grün- und Freiraumbereiche mit dem südlichen Freiraum in der Umgebung der Gewässersysteme des Kirchderner Grabens und des Dahlwiesenbaches dar.

3. Anlass, Ziele und Zwecke für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Im Planbereich ist die Errichtung einer Wohnsiedlung mit einem überwiegenden Anteil an Eigentumsmaßnahmen vorgesehen.

Nachdem in den vergangenen Jahren eine rückläufige Entwicklung der Bevölkerungszahlen zu verzeichnen war, geht die Entwicklung jetzt wieder in Richtung Zuwachs.

Es besteht eine erhebliche Nachfrage nach Wohneigentum in der gesamten Stadt Dortmund, u.a. auch im Stadtbezirk Scharnhorst. Dieser Nachfrage soll durch die Ausweisung dieses Wohngebietes im Ortsteil Alt-Scharnhorst Rechnung getragen werden.

...

Durch derartige wohnungspolitische Steuerungsmaßnahmen soll gleichzeitig auch die Voraussetzung für eine Rückkehr abgewanderter Bürger geschaffen werden. Es ist also eine gezielte Entwicklung und Vermarktung von städtischen und privaten Grundstücken für den Eigenheim- und Eigentumswohnungsbau notwendig.

Der Nachfrage nach geeigneten Wohnbauflächen für Eigentumsmaßnahmen kann insbesondere durch „Innenentwicklung" nachgekommen werden. Um eine solche handelt es sich bei der Überplanung der v. g. Fläche.

Im Planbereich sollen die Voraussetzungen zum Bau von ca. 90 WE in Form von Eigenheimen geschaffen werden. Des weiteren sind im südlichen Bereich des Plangebietes ca. 25-30 Altenwohnungen vorgesehen.

3.1. Erläuterungen zum Bebauungsplan

Bei den geplanten Eigenheimen handelt es sich um zweigeschossige Einfamilienhäuser (11 Einzelhäuser, 26 Doppelhaushälften, 49 Reihenhäuser) mit Satteldach in offener Bauweise, die sich von der Geschossigkeit somit gut in die umgebende Wohnbebauung an der Labandstraße und der Straße Eichkamp einfügen.

Es wird die Möglichkeit geschaffen, ein Gebäude für Altenwohnungen im Süden des Plangebietes mit 3 Vollgeschossen und flachgeneigtem Pult- oder Satteldach zu errichten.

3.1.1. Art der baulichen Nutzung

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes überwiegend dem Wohnen dienen soll, wird als Art der baulichen Nutzung **"Allgemeines Wohngebiet (WA)"** festgesetzt.

Durch die WA-Ausweisung wird vorwiegend Wohnraum geschaffen. Dennoch bleiben - stärker als dieses in einem Reinen Wohngebiet möglich wäre - quartiersbezogene Möglichkeiten zu kleinteiligen funktionalen Mischungen zulässig.

Eine klarstellende Akzentuierung erfolgt im Sinne des Ziels, Wohnraum zu schaffen, durch den Ausschluss der im Allgemeinen Wohngebiet laut § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungskategorien:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

3.1.2. Maß der baulichen Nutzung

In den WA-Baugebieten wird bezüglich der **Grundflächenzahl** (GRZ) mit 0,4 die Obergrenze nach § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

In den einzelnen WA-Gebieten wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO eine differenzierte **Geschossflächenzahl** (GFZ), sowie gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

...

i.V.m. § 16 Abs. 2 und 4 BauNVO eine differenzierte **Zahl der Vollgeschosse** und eine **max. Firsthöhe** festgesetzt:

Im überwiegenden Teil des Planbereiches sind 2 Vollgeschosse und somit als GFZ 0,8 festgesetzt. Im WA-Gebiet an der Westholzstraße sind 2-3 Vollgeschosse festgesetzt und somit als GFZ maximal 1,2. Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an der in der unmittelbaren Umgebung vorhandenen Bebauung.

Die zulässige Anzahl von Wohnungen je Gebäude ist in den mit der Raute <1> festgesetzten WA-Gebieten auf eine Wohnung beschränkt. Ausnahmsweise zulässig sind bei Einliegerwohnungen 2 WE, sofern die 2. WE nicht größer als 60 m² ist und die erforderlichen Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden können.

3.1.3. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Innerhalb des Geltungsbereichs ist die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzte **überbaubare Grundstücksfläche** durch Baugrenzen bestimmt.
Im überwiegenden Teil des Plangebietes ist die **offene Bauweise** festgesetzt.
Im Baugebiet an der Straße Westholz ist die **geschlossene Bauweise** festgesetzt.

3.2. Gestaltung

Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW sichern ein harmonisches äußeres Erscheinungsbild aller Gebäude im Planbereich, führen aufgrund eines dennoch weit gefassten gestalterischen Rahmens nicht zu einer uniform gestalteten Siedlung. Die Gestaltung der Gebäude ist in § 8 der textlichen Festsetzungen festgesetzt.

Eine einheitliche **Dachform** lässt sich aus der Umgebung ableiten, das Satteldach ist vorherrschend. Für eine einheitliche Gestaltung sind Dachformen (Satteldach/Pultdach) festgesetzt. Als Dachneigung wird für das gesamte Baugebiet 35° bis 45° festgesetzt.

Für die **Dächer von aneinander gebauten Gebäuden** ist eine einheitliche Gestaltung der Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung, Dachfarbe und Dachüberstände festgesetzt. Aneinander gebaute Gebäude müssen mit gleicher **First-, Trauf- und Sockelhöhe** und mit gleichem **Fassadenmaterial** errichtet werden.

Die Länge von **Dachgauben** ist gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW begrenzt worden, um ein Ausufern zu vermeiden. Gauben sind daher nur zulässig, wenn ihre Gesamtlänge 50 % der Trauflänge nicht überschreitet. **Dachgauben auf aneinander gebauten Gebäuden** müssen in Form, Farbe und Anordnung gleich sein, um eine einheitliche Gestaltung erkennen zu lassen.

Werden anstatt Garagen **Carports** errichtet, so sind diese aus gestalterischen Aspekten nur als Holzkonstruktion ohne sichtbare Neigung zulässig. Ein Schließen der Längsseiten ist aus ökologischen und gestalterischen Gründen nur in Form von Rankhilfen zulässig. Wenn **Garagen und/oder Carports aneinander gebaut** werden, dann müssen sie aus gestalterischen Gründen auf einer gemeinsamen vorderen Bauflucht zur erschließenden Straße stehen. Bei aneinander gebauten Garagen sind diese mit gleicher Dachform und Dachneigung zu errichten.

...

Zu einer Gestaltung und Abschirmung des Straßenraumes trägt die Unterbringung der **Abfallbehälter** in Sichtschutz durch Abpflanzung oder Holzblenden bei.

4. Erschließung

4.1. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist über die U 46 mit dem Haltepunkt „Gleiwitzstraße" an die Dortmunder City/Westfalenhallen, das Ortszenrum von Scharnhorst und an Grevel angebunden. Mit der Buslinie 420 besteht über die Haltestelle „Westholz" Anschluss an Derne, Brackel und Aplerbeck. Die Buslinie 424 beginnt an der Haltestelle „Westholz-Grundschule" und führt nach Kurl und Lanstrop. Buslinie 427 verkehrt über die Haltestelle „Siegfried-Drupp-Straße" zum Ortszentrum Scharnhorst sowie nach Kirchderne, Brackel und Hörde.

4.2. Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist an die Gleiwitzstraße, die Straße Westholz und von dort über die Flughafenstraße gut an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden.

4.3. Innere Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt durch drei Mischverkehrsflächen, die von der Straße Westholz im Süden und der Gleiwitzstraße im Osten ausgehend mit Gehwegüberfahrten in das Gebiet hineingeführt werden und mit den Zeichen 325 und 326 der Straßenverkehrsordnung (Beginn und Ende eines verkehrsberuhigten Bereichs) versehen werden sollen.

Im Innern des Plangebietes werden diese drei Straßen schleifenförmig zusammengeführt; die Planstraße B ist als Stichstraße konzipiert, die in einer Wendeanlage endet. Alle Anliegerstraßen sollen als Mischverkehrsflächen in einer Breite von 5,50 m hergestellt werden. Lediglich die Planstraße D erhält in ihrem südlichen Abschnitt eine 4,75 m breite Mischverkehrsfläche sowie einen 1,25 m breiten Regenwasserversickerungsstreifen. Die Wohneinheiten nördlich der Planstraße C werden privat erschlossen. Die 4 mittleren Wohnblöcke erhalten eine private Umfahrt, die die nördliche Stellplatzanlage erschließt. Die Umfahrt ist so dimensioniert, dass eine Linksumfahrung mit einem 3-achsigen Müllfahrzeug möglich ist. Eine Rechtsumfahrung wird für LKW verboten. Die Flächen für diese private Erschließung sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (B) zugunsten der Anlieger und der zuständigen Versorgungsträger belastet.

4.4. Wegeverbindungen

In der öffentlichen Grünfläche im Westen des Plangebietes ist die Anlage eines 2 m breiten Rad- und Wanderweges vorgesehen, der als sog. „Schwarzer Weg" seit langem von Fußgängern genutzt wird. Dieser Weg erhält ca. auf halber Plangebietshöhe eine Verbindung zur Planstraße B und führt damit auch ins Innere des neuen Wohngebietes. Desweiteren

...

sind zur Erschließung einiger rückwärtiger Privatgärten Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (A) zugunsten der Anlieger belastet.

4.5. Ruhender Verkehr

Für den ruhenden Verkehr (Stellplätze, Gemeinschaftsstellplatzanlagen, Garagen, Carports) sind Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO getroffen worden.

Im WA-Gebiet ist pro Wohneinheit eine Garage mit Vorstellplatz bzw. Carport zugeordnet. Über eine textliche Festsetzung ist geregelt, dass diese nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder in den dafür festgesetzten Gemeinschaftsstellplatzanlagen zulässig sind. Eine Überschreitung der seitlichen und rückwärtigen Baugrenzen um bis zu 3 m für Garagen und Carports ist jedoch gestattet.

Im Bereich der Seniorenwohnungen ist eine private Stellplatzanlage mit 17 Stellplätzen/Carports festgesetzt.

Im Geltungsbereich sind 25 öffentliche Stellplätze festgesetzt, die entlang der Mischverkehrsflächen angeordnet sind.

5. Infrastruktur

5.1. Nahversorgung

Der Planbereich befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Ladenzeile an der Gleiwitzstraße. Das Einkaufszentrum Scharnhorst-Ost ist über die Stadtbahn U 46 erreichbar. Hier befinden sich alle Angebote des täglichen Bedarfs und einige Dienstleistungseinrichtungen. Weitere Angebote sind in Alt-Scharnhorst an der Friedrich-Hölscher-Straße und der Straße Westholz zu finden. Die Dortmunder City ist über die Stadtbahnlinie U 46 gut zu erreichen.

5.2. Kindergärten

Das Planvorhaben liegt im Stadtbezirk Scharnhorst, im Statistischen Unterbezirk 261. In diesem Unterbezirk befindet sich Am Stuckenrodt 2 a ein städt. Kindergarten mit 25 Plätzen und Am Stuckenrodt 8 eine kombinierte Tageseinrichtung mit ebenfalls 25 Plätzen. In unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet befindet sich an der Gleiwitzstraße 16 ein katholischer Kindergarten. Insgesamt ist der Stadtbezirk Scharnhorst mit knapp 100 % an Kindergartenplätzen versorgt.

...

5.3. Spielflächen

Ein Kinderspielplatz mit Spielangeboten für alle Altersgruppen befindet sich im nördlichen Teil des Versorgungsbereiches an der Ottweiler Straße. Ein weiterer städtischer Spielplatz befindet sich unmittelbar nördlich des Plangebietes an der Straße Eichkamp nördlich des Hauses Nr. 59. Die Überprüfung der Bedarfsentwicklung kommt zu dem Ergebnis, dass der zusätzliche Bedarf infolge der Bebauung an dem bestehenden Standort abgedeckt werden kann. Es besteht somit kein Erfordernis in Verbindung mit dem Bauvorhaben einen öffentlichen Spielplatz anzulegen.

5.4. Schulräumliche Versorgung

Das Planvorhaben ist in der Schulraumversorgungsplanung bereits erfasst. Die Kinder im Grundschulalter sind dem Einzugsbereich der Siegfried-Drupp Gemeinschaftsgrundschule zugeordnet und können dort schulräumlich versorgt werden ohne zusätzliche Kapazitäten zu schaffen.

6. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Planbereichs mit Gas, Fern- und Nahwärme, Wasser und elektrischer Energie wird durch die zuständigen Versorgungsträger, die Entsorgung durch die zuständigen Entsorgungsträger sichergestellt. Das Plangebiet gehört zum Einzugsbereich der Kläranlage Dortmund-Scharnhorst.

Zur Erzielung von Kosteneinsparungen planen Versorgungsträger wie z. B. die Telekom die oberirdische Verlegung von Versorgungsleitungen in Form von Freileitungen. Derartige oberirdische Führungen würden sich durch die in einem vorhandenen Wohngebiet zu errichtenden Masten und Freileitungen wie im Bereich des Bebauungsplanes Scha 122 nachteilig auf das Orts- und Straßenbild auswirken. Zur Vermeidung derartiger Beeinträchtigungen des städtebaulichen Gesamterscheinungsbildes werden daher durch textliche Festsetzung unterirdische Führungen der Ver- und Entsorgungsleitungen vorgegeben.

Mit dem Buchstaben (C) sind Flächen gekennzeichnet, unter denen sich bereits vorhandene Leitungen von Versorgungsträgern befinden. Diese Flächen werden mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der zuständigen Versorgungsträger belastet.

6.1. 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 - LWG -) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926, SGV NRW 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 NRW 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.

Das Büro Konstaplan wurde mit der Entwässerungsplanung beauftragt. Im folgenden werden die Grundzüge der Planung zusammengefasst:

Das Wohngebiet wird im Sinne des § 51a LWG im Trennsystem entwässert. Bzgl. des Niederschlagswassers bedeutet dies, dass eine Rückhaltung und Versickerung oder eine Ableitung zu einem benachbarten Vorfluter (Bach, Graben) zu erfolgen hat. Das bereits 1994 erstellte hydrogeologische Gutachten des Büros Blankmeister aus Bochum zeigte eine geringe Durchlässigkeit des oberflächennah anstehenden tonigen Schluffes mit Durchlässigkeiten von 10-7 bis 10-8 m/s an. Gleichzeitig wurde in allen Sondierungen Grundwasser mit Flurabständen von 1,0 bis 1,8 m angetroffen. Diese beiden ungünstigen Voraussetzungen schließen eine Versickerung auf den Grundstücken mit wirtschaftlichen Mitteln praktisch aus.

In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich etwa 50 m südlich der Erschließungsfläche die Quelle des Westholzgrabens, der im weiteren Verlauf in den Kirchderner Graben entwässert. Dabei handelt es sich um einen ca. 3 m tiefen, mit Betonschalen eingefassten Graben, der derzeit weitgehend trocken steht und vor allem eine Grundwasserabsenkung des Gebietes fördert. Zukünftig ist hier an eine ökologische Umgestaltung des Grabens gedacht. Es bietet sich daher an, das saubere Regenwasser der Dach- und Straßenflächen des neuen Erschließungsgebietes gedrosselt als Quellzulauf eines später umgestalteten Grabensystems zu verwenden. In Abstimmung mit dem Tiefbauamt und der Unteren Wasserbehörde wurde eine Drosselung des Zuflusses auf etwa 40 l/s festgelegt. Es ist ein Einleitungsantrag gem. § 7 WHG zu stellen und zeitlich vor Baubeginn einzureichen.

Da bei dem etwa 4 ha großen Gebiet für den Bemessungsregen ein etwa 5-fach höherer Regenwasserabfluss erfolgt, muss die Regenwassermenge in einem entsprechenden Bauwerk gespeichert und gedrosselt werden. Da ein offenes Erdbecken aufgrund der oberflächennahen Grundwassersituation ausgeschlossen werden kann, wurde ein etwa 80 m langer Regenrückhaltekanal DN 1600 geplant. Aufgrund des vorhandenen Mischwasserkanals DN 600 in der Straße Westholz sowie diversen Versorgungsleitungen ist eine Anordnung des Kanals in der Straße nicht möglich. Aus diesem Grund wird der Rückhaltekanal in Parallellage zur Straße innerhalb des Grünstreifens vor den geplanten Altenwohnungen verlegt. Diese Fläche wird als Fläche zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB festgesetzt.

...

Der Rückhaltekanal liegt am Tiefpunkt des gesamten Regenwassernetzes der Fläche und wird für ein 2-jähriges Regenereignis bemessen. Der Kanal liegt sehr oberflächennah mit einer Überdeckung unter 1,0 m. Um auch noch bei stärkeren Regenereignissen keine Überflutung auf die Straßenfläche des Westholzes zu bekommen, wird oberhalb des Rückhaltekanals eine etwa 4 m breite, flache Erdmulde ausgebildet, in der sich das aus dem Deckel austretende Wasser eines Extremregens sammeln kann. Diese etwa 30 cm tiefe Mulde wird als normale Grasfläche in die Umgebung integriert und steht gleichzeitig für die Dachflächenentwässerung der Altenwohnungen zur Verfügung. Der Rückhaltekanal erhält einen Grundauslass zur gedrosselten Entleerung, der dann zum Westholzgraben geführt wird und dort oberhalb der Sohlschalen über eine Rinne oder Kaskade in den Graben entwässert.

An den Regenrückhaltekanal ist das gesamte Gebiet mit Ausnahme der Planstraße D angeschlossen. Diese kann aus Gefällegründen nicht angebunden werden. Da es sich hier um eine untergeordnete Zufahrt in das Wohngebiet handelt, wird die Straßenbreite auf 4,75 m reduziert und seitlich ein Grünstreifen angeordnet, in den das Oberflächenwasser der Straße abgeleitet wird. Es handelt sich auch hier um eine etwa 30 cm flache Mulde, die mit einer üblichen Graseinsaat versehen wird. Am Ende der Mulde - kurz vor der Straße Westholz - erhält die Mulde einen Notüberlauf in den in der Planstraße D verlegten Kanal. Es handelt sich hier um einen Mischwasserkanal DN 250, der neben dem Schmutzwasser auch das Dachflächenwasser der dortigen Wohneinheiten entwässert.

Bezüglich der Schmutzwasserführung wird in der Planstraße C eine Wasserscheide angelegt, um bzgl. der Tiefenlage der Kanäle eine geringe Verlegetiefe zu erhalten. Somit wird ein Teil der Schmutzwassermenge zur Gleiwitzstraße und der andere Teil zum Westholz abgeführt. In beiden Fällen wird an der Übergabe zu den bestehenden Kanälen ein Übergabeschacht angeordnet.

7. Freiraumkonzept

Der Planungsgrundsatz des § 1 Abs. 5 BauGB zur Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung hebt die Bedeutung ökologisch orientierter Festsetzungen hervor. Die im Hinblick darauf getroffenen Festsetzungen bedingen Maßnahmen und Restriktionen, die aber in einem akzeptablen Rahmen bleiben und Raum für Eigeninitiativen und individuelle Gestaltungsfreiheit lassen.

In diesem Zusammenhang wurde vom Büro Schwerin und Partner ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan erstellt, dessen Inhalte im folgenden dargestellt werden:

Die Rückseiten von den Privatgrundstücken im Westen und Osten des Plangebietes werden zu den Bestandsgrundstücken und der öffentlichen Grünfläche hin mit geschnittenen Hecken eingefriedet. Im Süden der Altenwohnungen ist als Abgrenzung zu den öffentlichen Flächen eine Baum- und Strauchhecke festgesetzt. Die Carports werden mit Rankpflanzen begrünt. Öffentliche und private Stellplätze werden mit Bäumen bepflanzt. Die fußläufige Nord-Süd-Verbindung im Westen des Plangebietes wird mit Kleinsträuchern und einer Baumreihe bepflanzt und gärtnerisch gestaltet. Versorgungsflächen werden mit Bäumen und Sträuchern eingegrünt. Diese Maßnamen dienen:

- der Eingrünung der Wohngebiete im Sinne einer umweltschonenden städtebaulichen Entwicklung,

...

- der grünordnerischen Einbindung der Planung in die bestehende Bebauung,
- der Steigerung des Freizeit- und Erholungswertes,
- der Minderung der Bodenversiegelung,
- einer positiven Beeinflussung der Grundwasserneubildungsrate,
- der natürlichen Entwicklung von Natur und Landschaft.

7.1. Öffentliche Grünfläche

Am westlichen Rand des Plangebietes ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage" festgesetzt, die der Sicherung der vorhandenen Wegeverbindung dient.

7.2. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

7.2.1. Bestandserhalt

Die im Bebauungsplan festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

7.2.2. Anpflanzen von Baum- und Strauchhecken zur Grundstückseinfriedung

Zur Einfriedung von den Privatgrundstücken im Osten und Westen des Plangebietes zu öffentlichen Flächen bzw. zu den Bestandsgrundstücken hin sind geschnittene Laubholzhecken aus heimischen, standortgerechten Arten anzupflanzen (vgl. textliche Festsetzung Raute <2>).

Im südlichen Bereich der festgesetzten Privatgärten (priv. Grünfläche/Gartenland) ist eine Baum- und Strauchhecke aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen als Grundstückseinfriedung zur Straße Westholz zu pflanzen (vgl. textliche Festsetzung Raute <3>).

7.2.3. Bepflanzung von Stellplatz- bzw. Gemeinschaftsstellplatzanlagen

Im Plangebiet sind Stellplatzanlagen mit mehr als 5 Stellplätzen durch Pflanzflächen so zu gliedern, dass für je 5 Stellplätze eine Pflanzfläche (Baumscheibe) mindestens in der Größe eines Stellplatzes entsteht.

Die Bepflanzung der Fläche hat durch je einen standortgerechten, heimischen Laubbaum 2. Ordnung mit einem Stammumfang von 18-20 cm (in 1 m Höhe gemessen, gem. des landschaftspflegerischen Begleitplanes) zu erfolgen. Die jeweiligen Baumscheiben sind mit heimischer, bodendeckender Vegetation (Laubgehölze oder Stauden) vollständig dicht zu bepflanzen. Die Anpflanzungen sind fachgerecht und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Bei der Anlage von Carports sind diese mit Kletter- bzw. Rankpflanzen zu begrünen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten.

7.2.4. Begrünung von Versorgungsflächen

Die Fläche zur Niederschlagsentwässerung an der Straße Westholz ist zu 30 % mit flachwurzelnden Sträuchern, entsprechend der Angaben des landschaftspflegerischen Begleitplanes, zu bepflanzen.

7.3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

In allen Baugebieten sind Stellplätze, Carports, Erschließungswege und Überfahrten auf den privaten Grundstücken mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen und in die privaten Grünflächen zu integrieren. Terrassen sind hiervon ausgenommen.

Der Rad- und Wanderweg im Westen des Bebauungsplanes ist mit wassergebundener Decke herzustellen und soll stammangepasst an den örtlichen Baumbestand erfolgen.

8. Umweltbelange

8.1. Umweltverträglichkeitsprüfung

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

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

Der vorliegende Bebauungsplan umfasst eine Nettobaufläche von ca. 2,6 ha.

Im Geltungsbereich ist eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Die demnach zulässige Grundfläche beträgt für den prüfrelevanten Anteil der Nettobaufläche ca. 1 ha (10.000 m²). Damit unterschreitet die zulässige Grundfläche den Prüfwert deutlich. Eine Vorprüfung des Einzelfalls auf eine UVP-Pflicht ist daher unter diesen Voraussetzungen nicht notwendig.

...

Eine Verpflichtung zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung kann nach § 3 Abs. 2 UVPG auch durch mehrere Vorhaben ausgelöst werden, wenn diese in einem engen räumlichen Zusammenhang stehen. Die Stadt Dortmund plant neben dem vorliegenden Bebauungsplan keine weiteren Städtebauprojekte im angrenzenden Umfeld. Eine UVP-Pflicht aufgrund kumulierender Vorhaben besteht somit auch nicht.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass bei dem vorliegenden Bebauungsplan, unter Beachtung der Kriterien für die Vorprüfung des Einzelfalls kein Erfordernis für eine Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Das Vorhaben ist somit nicht UVP-pflichtig.

8.2. Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft

Nach § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB bestimmt, dass bei Aufstellung der Bauleitpläne und deren Änderung 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 NRW). Nach § 18 Abs.1 BNatSchG und § 4 Abs.1 LG NRW gelten Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mir der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können, als Eingriff in Natur und Landschaft. § 4 Abs.2 LG NRW definiert hierzu Eingriffsbestände.

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

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

Nach § 1 Abs.6 BauGB sind bei der Aufstellung und Änderung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach § 1a Abs.2 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. Gemäß §1a Abs.3 BauGB erfolgt der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe durch geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB.

...

Die Ausgleichsmaßnahmen sind vordringlich im Plangebiet vorzusehen, um die Anforderungen nach einem vorrangigen Ausgleich (§ 19 Abs.2 BNatSchG) zu erfüllen. Nach § 4 LG NRW sind Ausgleichsmaßnahmen, soweit dies zumutbar ist, auf Flächen im Eigentum des Verursachers durchzuführen. Ausgeglichen ist die Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes wieder hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wieder hergestellt oder neu gestaltet ist (§ 19 Abs.2 BNatSchG).

Um den Umfang das Ausgleichs ermitteln zu können, ist es erforderlich, die Eingriffserheblichkeit festzustellen. Hierfür ist es notwendig, die Bestandssituation aufzunehmen und diese sowie den geplanten Eingriff zu bewerten und gegenüberzustellen. Der sich daraus ergebende Ausgleichsbedarf ist im erforderlichen Umfang durch angemessene Maßnahmen auf geeigneten Flächen zu kompensieren. Diese Inhalte sind im landschaftspflegerischen Fachbeitrag erarbeitet worden. Bezüglich der Bewertung des Eingriffs und seines Ausgleiches ergibt sich folgendes Ergebnis:

8.2.1. Bewertung des Bestandes

Für das Untersuchungsgebiet weist der Bioökologische Grundlagen- und Bewertungskatalog für die Stadt Dortmund (1983) einen sehr geringen Biotopwert (10 - 19,99), und damit eine geringe Schutzwürdigkeit aus.

Das Plangebiet ist im Norden umgeben von Stadtbiotopen, die nur bei einer Wertsteigerung als schutzwürdig eingestuft werden können (Karte der schutzwürdigen Biotope der Stadt Dortmund, 1991). Die Planungsfläche hat einen mittleren Funktionswert, der negativ beeinflusst wird durch die geringe Erholungsnutzung und die angrenzende Lage zur Straße Westholz und positiv beeinflusst wird durch seine Funktion als Teil eines Biotopverbundsystems zwischen den Grünanlagen im Siedlungsbereich und dem landwirtschaftlich geprägten Außenbereich. Die naturnahe Ausprägung der Gehölzflächen und der z. T. brachliegenden Freiflächen wird gestört durch das Auswildern von Gartenpflanzen und das Abladen von Gartenabfällen.

Der Biotopgesamtwert des Bestandes beträgt 287.143 Biotopwertpunkte auf 35.326 m².

8.2.2. Beschreibung und Bewertung des Eingriffs

Auf der Planfläche soll eine Einfamilienhaus-Siedlung mit zweigeschossigen Häusern in offener Bauweise und deren Erschließung entstehen. Den Häusern zugeteilt sind Stellplätze, Carports und Garagen. Die öffentliche Erschließung bilden Mischverkehrsflächen, Stellplätze, Fuß- und Radwege sowie ein Rad- und Wanderweg.

Der Biotopgesamtwert der Planung beträgt 127.702 Biotopwertpunkte auf 35.326 m².

Die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild stellen sich zusammengefasst wie folgt dar:

- Erhöhte Lärm- und Staubimmission während der Bauphase,
- Versiegelung und Überdeckung bislang offener Bodenflächen,
- Abgrabung, Verdichtung und Verschlämmung des Bodens, vor allem während der Bauphase,

...

- Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate, Reduzierung der natürlichen Bodenfunktionen,
- Erhöhung des lokalen Oberflächenabflusses durch Versiegelung,
- Einschränkung der natürlichen Lebensräume von Flora und Fauna,
- zusätzliche Lärm- und Schadstoffimmission durch Siedlungsverkehr,
- Beeinträchtigung der Klimaelemente durch Verkehr und Wohnbebauung,
- Unterbrechung der Sichtbezüge zur freien Landschaft durch die Bebauung; das naturnah geprägte Landschaftsbild wird beeinträchtigt,
- Verlust von Einzelbäumen und Gehölzstrukturen.

8.2.3. Eingriffsvermeidung

Der Charakter der fußläufigen Nord-Süd-Verbindung wird durch die verbesserte Wegeverbindung und Eingrünung unterstrichen. Der gesamte Gehölzbestand ist eingemessen worden und wo möglich, in die Planung integriert worden. Zur Minderung des Versiegelungsgrades und als Maßnahme zur Grundwasseranreicherung werden private Wege und Zufahrten sowie der öffentliche Rad- und Wanderweg mit wasserdurchlässigen Materialien angelegt. Das Regenwasser wird durch Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung der natürlichen Vorflut zugeführt.

8.2.4. Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Gemäß des vom Investor vorgelegten notariellen Angebots zur 25 % - Regelung übernimmt die Stadt Dortmund 25% der insgesamt erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen, so dass auf den Investor die verbleibenden 75 % entfallen.

Ausgleich innerhalb des Plangebietes:

Im Plangebiet werden einige Grundstücke mit Laubholzhecken bzw. mit einer Baum- und Strauchhecke eingefriedet. Es werden Schling- und Kletterpflanzen an den Pergolen der Stellplätze gepflanzt. Sämtliche Stellplätze werden mit Bäumen bepflanzt. Der Eingriff in Natur und Landschaft durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Scha 122 kann dadurch allein nicht ausgeglichen werden.

Bei der Ermittlung der notwendigen Kompensationsleistungen wurde innerhalb des Plangebietes ein Biotopgesamtwert des Bestandes von 287.143 Biotopwertpunkten bilanziert. Der Eingriff kann durch grünordnerische Maßnahmen im Plangebiet selbst mit 127.702 (45 %) Punkten kompensiert werden. Somit verbleibt ein Kompensationsbedarf von 159.441 Wertpunkten (55 %), der Ersatzmaßnahmen auf externen Ausgleichsflächen erfordert.

Externe Ausgleichsflächen und –maßnahmen:

Externe Ausgleichsfläche A am Westholzgraben:

Der Investor stellt als eingriffsnahe Ausgleichsfläche in unmittelbarer Umgebung des Bebauungsplangebietes, im Süden der Straße Westholz, eine landwirtschaftlich genutzte Fläche mit einer Größe von 6.594 qm beidseitig entlang des zurzeit noch verschalten Westholzgrabens in der Gemarkung Kirchderne, Flur 6, Flurstücke 61, 305, 468, 572, 772 zur Verfügung.

Dieses Gelände steht in unmittelbarem Zusammenhang mit dem neuen Wohngebiet, da dort das Niederschlagswasser gedrosselt in den Westholzgraben eingeleitet werden soll (vgl. Kap.6.1.). Von Seiten des Amtes für Tiefbau und Straßenverkehr ist geplant, den Westholzgraben bis in den Böschungsbereich zu renaturieren. Diese Ausgleichsfläche soll gemäß landschaftspflegerischem Fachbeitrag als Bachauengehölz in Kombination mit Sukzessionsflächen entwickelt werden und ist damit eine sinnvolle Ergänzung zu den geplanten städtischen Renaturierungsmaßnahmen. Mit dieser Maßnahme entsteht ein Biotopwert von insgesamt 73.190 Wertpunkten.

Externe Ausgleichsfläche B in Lanstrop:

Der beim Investor noch verbleibende Kompensationsbedarf von 46.551 Sollbiotopwertpunkten entspricht einer Aufforstungsfläche von 4.089 qm. Hierzu wird der Investor auf der 11.620 qm großen externen Ausgleichsfläche B, einer Ackerfläche in der Gemarkung Lanstrop, Flur 9, Flurstück 5, die im Eigentum des Investors steht, gemäß landschaftspflegerischem Fachbeitrag eine Aufforstung mit gestuftem Waldrand durchführen. Da die zur Verfügung stehende Fläche die zum Ausgleich erforderliche Sollfläche bei weitem übersteigt und insgesamt durch die Maßnahme auf dieser Fläche 132.280 Biotopwertpunkte erreicht werden, entsteht dort ein Überschuss von 85.729 Biotopwertpunkten.

Dieser Überschuss wird dem Investor nach Fertigstellung der Maßnahme auf einem Ökokonto beim Umweltamt der Stadt Dortmund gutgeschrieben. Die Fläche verbleibt nach Durchführung der Maßnahme (Herstellung incl. fünfjähriger Entwicklungspflege) im Eigentum des Investors mit der Verpflichtung zur fachgerechten Pflege und dauerhaften Erhaltung.

Externe Ausgleichsfläche C in Grevel:

Der städtische Anteil am erforderlichen Ausgleich wird auf einer 3.500 qm großen Fläche in Lanstrop, Gemarkung Grevel, Flur 3, Flurstück 105, als Aufforstungsmaßnahme mit gestuftem Waldrand durchgeführt. Dort entsteht ein Biotopwert von 39.700 Punkten, der 99,6 % des erforderlichen Ausgleichs erreicht, womit der erwartete Eingriff als ausgeglichen angesehen wird.

Zur Verdeutlichung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz siehe folgende Tabelle:

Eingriffs-Ausgleich-Bilanz	**Wertpunkte**	**Prozentanteil**
Gesamtwert Bestand	287.143	100 %
Interne Kompensation	127.702	45 %
Extern auszugleichen (Sollbiotopwert)	159.441	55 %
Externer Ausgleich auf Fläche A	73.190	25 %
Externer Ausgleich auf Fläche B	132.280	46 %
Externer Ausgleich auf Fläche C	39.700	14 %
Gesamtwert int. und ext. Ausgleich	372.872	130 %
Überschuss = Ökopunkte	85.729	30 %

...

Durch die o. g. Kompensationsmaßnahmen sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen entsteht ein Biotopwert von insgesamt 372.872 Punkten. Der Eingriff ist damit zu 130 % ausgeglichen. Es verbleibt eine positive Bilanz von 85.729 Punkten (Gesamtwert Planung 372.872 Punkte – Gesamtwert Bestand 287.143 Punkte). Diese Punkte werden dem Investor auf ein Öko-Konto gut geschrieben.

Die vorstehend näher beschriebenen Maßnahmen zur internen Kompensation (Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes) und die externen Ausgleichsmaßnahmen werden in einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Investor und der Stadt Dortmund geregelt.

Eingriff und Ausgleich im Baumbestand

Durch das geplante Bauvorhaben werden 12 von den 22 im Plangebiet kartierten, schützenswerten Bäumen gefällt. 10 Bäume werden im Plangebiet erhalten. Für die zu fällenden Bäume ist eine Ersatzpflanzung von 14 gleichartigen oder gleichwertigen Bäumen gem. Baumschutzsatzung der Stadt Dortmund vorgesehen. Die Bäume werden in die Bepflanzung der öffentlichen Grünfläche am Rad- und Wanderweg integriert. Die Art- und Sortenauswahl der Bäume ist mit dem Umweltamt der Stadt Dortmund und mit dem Regiebetrieb Stadtgrün abzustimmen. Falls die Bäume nicht gepflanzt werden, ist eine Ersatzgeldzahlung durch den Eingriffsverursacher zu leisten.

8.3. Lärmschutz

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen u.a. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Das Ingenieurbüro Schwetzke & Partner wurde mit der einer Geräuschimmissions-Untersuchung beauftragt, die zu folgendem Ergebnis kommt:

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die schalltechnischen Orientierungswerte für Allgemeines Wohngebiet im südlichen und östlichen Bereich des Plangebietes (entlang der Straße Westholz und der Gleiwitzstraße) geringfügig überschritten werden (55 - 60 dB(A)). Im übrigen Plangebiet werden die schalltechnischen Orientierungswerte bezogen auf die Freiflächen im Tageszeitraum eingehalten.

Zur Verminderung der Geräuschimmissionen und Einhaltung des schalltechnischen Orientierungswertes für Allgemeine Wohngebiete im Tageszeitraum von 55 dB(A) im Bereich der Gärten/Terrassen der Wohnhäuser am Westholz und an der Gleiwitzstraße sind **aktive Schallschutz-Maßnahmen** erforderlich. Die erforderlichen Längen der Schallschutzschirme sowie die erforderlichen Höhen sind im Bebauungsplan festgesetzt (h = 2 m bezogen auf 69,50 m ü. NN an der Gleiwitzstraße und h = 2,5 m bezogen auf 67,60 m ü. NN am Westholz).

Zum Erreichen der erforderlichen abschirmenden Wirkung ist bei der Herstellung einer Schallschutzwand eine Konstruktion mit einem bewerteten Schalldämm-Maß von Rw = 18 dB ausreichend. Dieses Schalldämm-Maß wird z.B. durch folgende Konstruktionen sichergestellt:

...

- 25 mm Holzbretter mit Nut- und Federverbindung
- mind. 1 mm Stahltrapez bzw. Glattblech
- 25 mm Kunststoffdoppelstegplatten
- mind. 6 mm Faserzementplatten

Die abschirmende Wirkung wird nur erreicht, wenn alle Anschlüsse der einzelnen Wandelemente untereinander sowie die Anschlüsse am Boden bzw. an den Stützen schalltechnisch dicht, d.h. ohne Schlitze und Fugen, ausgebildet werden. Die Lärmschutzwände sind auf privatem Grund in 0,50 m Abstand zu den öffentlichen Fahrflächen anzulegen.

Für das gesamte Plangebiet sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund des Kfz-Verkehrs der Straße Westholz und der Gleiwitzstraße für die Gebäude bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen (**passive Lärmschutzmaßnahme**). Dabei dürfen Innenschallpegel, wie in der Tabelle (siehe textliche Festsetzung § 7) aufgeführt, nicht überschritten werden.

Die Tabelle ist nur insoweit anwendbar, als die dort genannten Raumarten nach den Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung zulässig sind.

Die vom Büro Schwetzke & Partner, Dortmund, durchgeführte „Geräuschimmissions-Untersuchung Straßenverkehr" liegt beim Planungsamt zur Einsichtnahme bereit.

8.4. Altlasten

Der Übersichtsplan der Stadt Dortmund über bekannte und vermutete Altstandorte und Altablagerungen (Stand: September 2000) enthält für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Scha 122 keine Kennzeichnungen.

8.5. Methanausgasungen

Die Karte der potentiellen Methangasaustritte im Stadtgebiet Dortmund (Stand: Januar 1999) unterteilt das Stadtgebiet in mehrere Bereiche hinsichtlich der Austrittswahrscheinlichkeit. Der Planbereich liegt in der Zone 1 (Austritte wenig wahrscheinlich). In den Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis aufgenommen worden.

8.6. Blindgängereinschlagstellen

Im Plangebiet sind durch den Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Arnsberg anhand einer Luftbildauswertung eine vermutliche Blindgängereinschlagstelle lokalisiert worden. Sie befindet sich nördlich der Planstraße A1. Der Kampfmittelräumdienst wird diese Stelle noch konkret untersuchen und ggf. vorgefundene Blindgänger entfernen. Im Bebauungsplan wurde diese Stelle vorsorglich gekennzeichnet.

9. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Baudenkmäler und Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich nicht bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler entdeckt werden. Für diesen Fall wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Scha 122 über einen entsprechenden Hinweis auf die Melde- und Sicherungspflicht nach dem Denkmalschutzgesetz NRW hingewiesen.

10. Entschädigung

Für die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen entsteht, sofern sie sich noch nicht im Eigentum der Stadt Dortmund befinden, ein Entschädigungsanspruch für Grundstückseigentümer nach Maßgabe des § 40 Abs. 1 BauGB sowie ein Übernahmeanspruch nach Maßgabe des § 40 Abs. 2 Nr. 1 BauGB.

11. Städtebauliche Zahlenwerte

WA-Gebiet	26.869 m²
Privates Gartenland	512 m²
Straßenverkehrsfläche (inkl. Versickerungsstreifen)	4.639 m²
Öffentliche Fuß- und Radwege	236 m²
Öffentliche Grünfläche	2.096 m²
Versorgungsfläche	974 m²
Plangebiet gesamt	**35.326 m²**
Externe Ausgleichsfläche A	6.594 m²
Externe Ausgleichsfläche B	4.089 m²
Externe Ausgleichsfläche C	3.500 m²
Externe Ausgleichsfläche gesamt	**14.183 m²**

12. Kosten

Bei der Durchführung der im Bereich des Bebauungsplanes vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen entstehen der Gemeinde im Falle des Erwerbs voraussichtlich folgende überschläglich ermittelte Kosten:

A) Grunderwerb für Verkehrsflächen	: rd.	175.000,-Euro
B) Grunderwerb für öff. Grünflächen	: rd.	75.000,- Euro
C) Grunderwerb für Flächen f. Niederschlagswasserbeseitigung	: rd.	30.000,- Euro
Insgesamt	: **rd.**	**280.000,- Euro**

...

Durch die notwendigen abwassertechnischen Erschließungsmaßnahmen entstehen Baukosten in Höhe von ca. 750.000,- Euro. Da die Kanalanlage im Rahmen eines Erschließungsvertrages seitens des Investors erstellt wird, entstehen der Gemeinde keine Kosten.

Für die Herstellung des geplanten Baugebietes wurden überschläglich Straßenbaukosten in einer Höhe von 550.000,- Euro ermittelt. Da die Verkehrsanlage im Rahmen eines Erschließungsvertrages seitens des Investors erstellt wird, entstehen der Gemeinde keine Kosten.

Dortmund, den 04. Juni 2003

Ostholt
Ltd. Städt. Verwaltungsdirektor

Der Rat der Stadt Dortmund hat am 24.07.2003 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) in Verbindung mit den §§ 7 und 41 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666, SGV NRW 2023) dem Bebauungsplan beizufügen.

Dortmund, den 03.11.2003

Abteilungsleiter