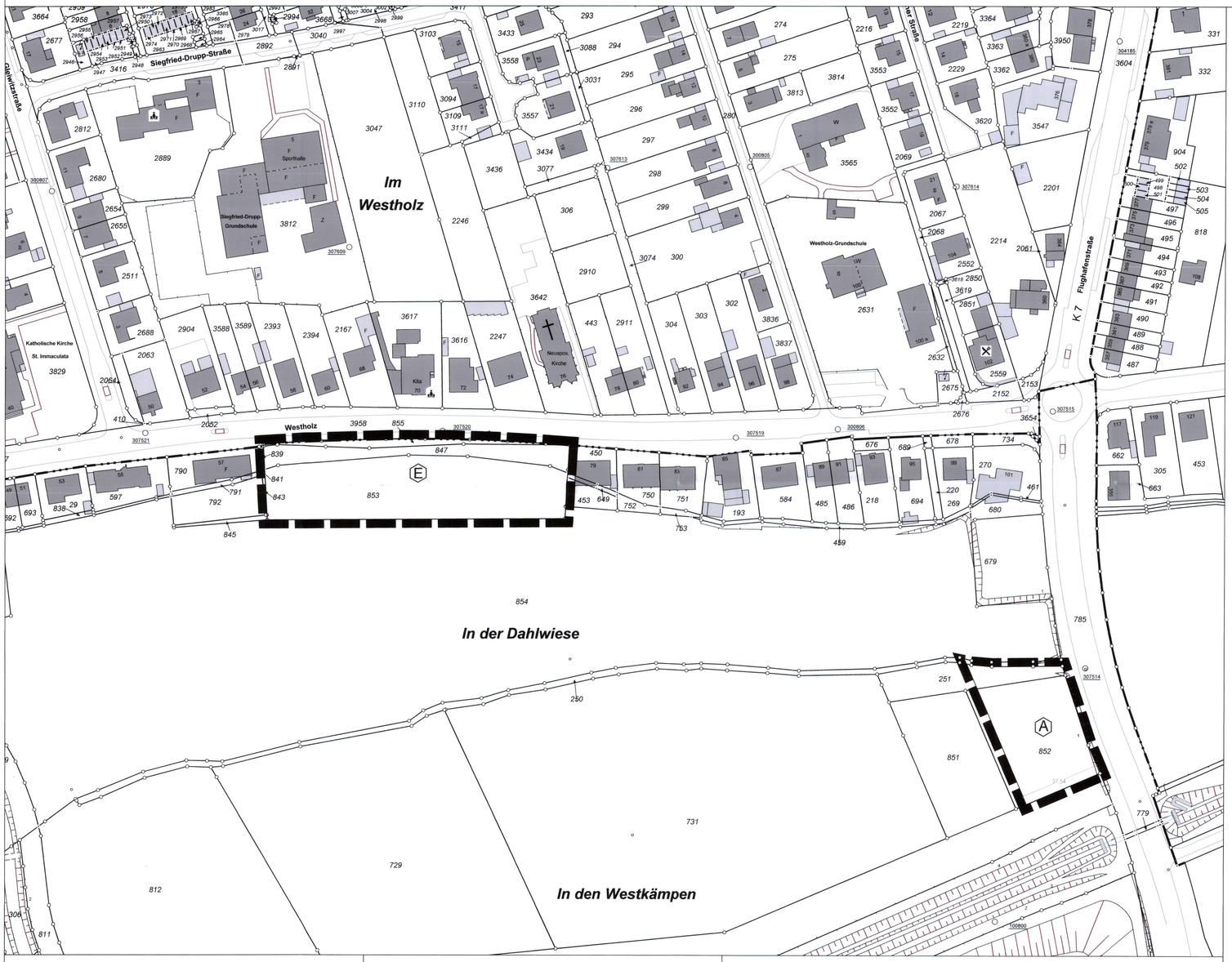
Ergänzungssatzung südlich Westholz in Dortmund Scharnhorst nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch



Teil I:
Textliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO

§ 1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.1 Dachbegrünung

Die nachfolgenden Vorschriften gelten für alle Gebäude, einschließlich Garagen mit Ausnahme untergeordneter Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO im gesamten Geltungsbereich der Satzung. Flachdächer oder Pultdächer mit einer Dachneigung bis 15° sind mindestens extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Es ist eine mindestens 8 cm starke Magersubstratauflage vorzusehen. Bei einer extensiven Begrünung sind Sedum-Arten (Sedum-Sprossensaat) zu verwenden. Dabei müssen 20% der Fläche mit heimischen Wildkräutern als Topfballen bepflanzt werden. Im Zuge der fachgerechten Pflege ist ggf. entstehender Gehölzaufwuchs zu beseitigen.
Mit Ausnahme der Vorrichtungen für die technische Gebäudeausstattung (z.B. Aufzugsschächte, Kühlungs- und Lüftungsaufbauten, Lichtkuppeln) sind die Dächer flachig zu begrünen.

Teil II:
Hinweise

(1) Artenschutz

Sollte im Zuge der Realisierung der Festsetzungen der Ergänzungssatzung festgestellt werden, dass besonders oder streng geschützte Tierarten betroffen sind, so ist nach den artenschutzrechtlichen Vorschriften gemäß der §§ 44 und 45 Bundesnaturschutzgesetz zu verfahren.
Gehölzrodungen und Baumfällungen sind gemäß § 64 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September zugunsten brütender Vogelarten unzulässig. Unberührt bleiben schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen.

(2) Dachbegrünung und Photovoltaik

Anlagen zur Photovoltaik auf Flachdächern oder Pultdächern mit einer Dachneigung bis 15° sind zusätzlich zu der festgesetzten Dachbegrünung zulässig. Um eine flächige, extensive Dachbegrünung zu ermöglichen, ist die Photovoltaik-Anlage innerhalb der Dachbegrünungsfläche aufzuständern und unterhalb der PV-Elemente zu begrünen.

(3) Dachbegrünung nach anerkanntem Stand der Technik

Hinsichtlich der Dachbegrünung wird auf die FLL-Richtlinie zur Dachbegrünung in der jeweils gültigen Fassung verwiesen. Die festgesetzte mindestens 8 cm starke Magersubstratauflage muss den Abflussbeiwert C von 0,5 gemäß der FLL-Richtlinie erzielen.

(4) Bergbau

Das Plangebiet befindet sich über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Scharnhorst". Es liegen keine Erkenntnisse zu bergbaulichen Einwirkungen im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung vor.

(5) Bodeneingriffe und Meldepflicht von Bodenfunden

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Funde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckungen von Bodendenkmälern ist der Stadt als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Telefon 02761/93750, FAX: 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der LWL ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Absatz 4 DSchG NRW).

(6) Altlasten / Baugrund

Auf Grund der Verfüllung des ehemals im Geltungsbereich der Satzung verlaufenden Holzgrabens ist für eine wohnbauliche Nutzung eine Aufbereitung des Baugrundes erforderlich. Es wurde daher ein Sanierungskonzept durch die Fa. Ahlenberg Ingenieure erarbeitet, welches am 23.09.2016 durch die Untere Bodenschutzbehörde für verbindlich erklärt wurde. Ziel der Sanierung ist eine von anthropogenen Stoffen weitgehend befreite Fläche. Auch nach durchgeführter Sanierung ist bei zukünftigen Bebauungs- und Erschließungsmaßnahmen eine nutzungsbezogene geotechnische Aufbereitung des Untergrundes zur Erlangung ausreichender Tragfähigkeit erforderlich. Details hierzu sind der Begründung zur Ergänzungssatzung sowie dem Sanierungskonzept zu entnehmen.

(7) Kampfmittel

Der Geltungsbereich der Satzung liegt im Bombenabwurfgebiet. Die von der Bezirksregierung in Arnsberg durchgeführte Luftbildauswertung hat ergeben, dass im Geltungsbereich der Satzung keine Hinweise auf Kampfmittel festgestellt werden konnten. Weitergehende Maßnahmen sind demnach nicht erforderlich.

Da trotzdem nicht vollständig ausgeschlossen werden kann, dass sich Kampfmittel im Erdreich befinden, ist bei Durchführung von Bauvorhaben auf eine außergewöhnliche Verfärbung des Erdaushubs oder verdächtige Gegenstände zu achten. In diesen Fällen sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst über das Ordnungsamt der Stadt Dortmund oder die Polizei einzuschalten.

(8) Methangasaustritte

Die Karte der potentiellen Methangasaustritte im Stadtgebiet Dortmund (Stand: Januar 1999) unterteilt das Stadtgebiet in mehrere Bereiche hinsichtlich der Austrittswahrscheinlichkeit. Das Plangebiet liegt in der Zone 1 dieser Karte. Danach sind Methangasaustritte "wenig wahrscheinlich" und Auswirkungen auf die ausgewiesenen Nutzung nicht zu erwarten.

(9) Grundwasser

Da im Plangebiet mit Grundwasserständen zwischen 0,0 bis 2,5 m unter Flur zu rechnen ist, wird empfohlen auf eine Unterkellerung von Gebäuden zu verzichten. Unterirdische Gebäudeteile sollten in jedem Fall durch geeignete bautechnische Maßnahmen vor dem Eintreten von Grundwasser geschützt werden. Eine dauerhafte Absenkung des Grundwassers durch Dränagen, Brunnen, etc. ist nicht genehmigungsfähig. Bauseits kann das Grundwasser temporär abgesenkt werden. Hierzu ist ein entsprechender Antrag bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen.

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters Stand am 07.2017 überein. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Dortmund, den 14. 7. 2017

Leiter des Katasteramtes

Der Rat der Stadt hat am 13.07.2017 nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in Verbindung mit den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666, SGV NW 2023) die Ergänzungssatzung südlich Westholz in Dortmund Scharnhorst nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB beschlossen.

Dortmund, den 12. JULI 2017

Oberbürgermeister

Hiermit wird entsprechend § 2 Abs. 3 der Bekanntmachungsverordnung vom 26.08.1999 (GV NW 1999, S. 516) bestätigt, dass der Wortlaut des papiergebundenen Dokuments der Ergänzungssatzung südlich Westholz in Dortmund Scharnhorst mit dem Beschluss des Rates vom 13.07.17 übereinstimmt und dass die Verfahrensvorschriften gemäß § 2 Abs. 1 und 2 der Bekanntmachungsverordnung eingehalten worden sind.

Dortmund, den 16. AUG. 2017

Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss ist nach § 34 Abs. 6 Satz 2 in Verbindung mit § 10 Abs. 3 BauGB in den "Dortmunder Bekanntmachungen" - Amtsblatt der Stadt – Nr. 34 vom 25.08.2017 ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist die Ergänzungssatzung südlich Westholz in Dortmund Scharnhorst in Kraft getreten.

Dortmund, den 12. SEP. 2017

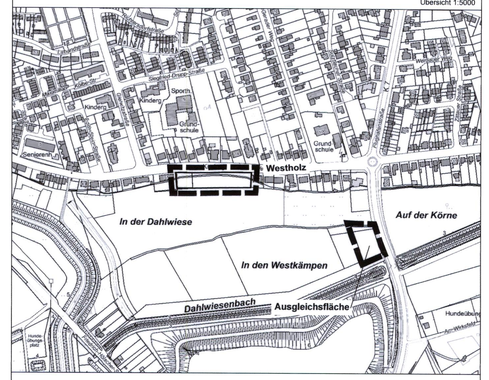
Bereichsleiter

Ergänzungssatzung südlich Westholz in Dortmund Scharnhorst nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

	Maßstab	Abteilung	Datum
	1:1000	61/4	Mai 2017

Zur Satzung gehört die Begründung vom 29.05.2017

Übersicht 1:5000



Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und Bauordnungsamt

FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BauGB)	Sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter	RECHTSGRUNDLAGEN
Geltungsbereich der Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB	**vorhandene Bebauung** (47a)	Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414 / FNA 213-1)
Zuordnung von Ausgleichsflächen (A) zu den mit (E) gekennzeichneten Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind (§9 Abs. 1a BauGB)	**Flurstücksgrenzen und -nummern** (314)	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 133 / FNA 213-1-2)
	Bemaßung von Abständen (5.5)	Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58 / FNA 213-1-6)
		Gemeindeordnung für das Land Nordrhein- Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666 / SGV NRW 2023)

Begründung

zur Ergänzungssatzung südlich Westholz in Dortmund Scharnhorst nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und
Bauordnungsamt

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel der Planung 3

2. Räumlicher Geltungsbereich der Satzung 3

2.1 Räumlicher Geltungsbereich 3
2.2 Bestandssituation 3

3. Übergeordnete Planungen und Planungsrecht 4

3.1 Regionalplan 4
3.2 Flächennutzungsplan 4
3.3 Landschaftsplan 5
3.4 Bebauungspläne 5
3.5 Satzungsverfahren nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB 5

4. Inhalt der Satzung 7

4.1 Städtebauliches Konzept 7
4.2 Grünordnerische Festsetzungen 7
4.3 Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich 7

5. Umweltbelange 7

5.1 Entfall der Umweltprüfung 7
5.2 Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung 8
5.3 Artenschutz 12
5.4 Bodenschutz 12
5.5 Altlasten / Baugrund 13
5.6 Schallimmissionen 14

6. Sonstige Belange 15

6.1 Entwässerung und Überflutungsschutz 15
6.2 Denkmalschutz und Denkmalpflege 15
6.3 Kampfmittel 16
6.4 Bergbauliche Einwirkungen 16
6.5 Methanausgasungen 16

7. Kosten 16

8. Flächenbilanz 16

9. Übersicht der zugrunde gelegten Gutachten 16

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Straße „Westholz“ in Dortmund Scharnhorst bildet den südlichen Abschluss der „MSA-Siedlung“. Sie ist beidseits bebaut, lediglich auf einem etwa 150 m breiten Abschnitt auf der südlichen Straßenseite zwischen den Gebäuden Nr. 57 und Nr. 79 ist der Bebauungszusammenhang unterbrochen. Das städtebauliche Ziel ist ein Lückenschluss in dieser Randbebauung mit einer an den Bestand angepassten Bebauung. Eine Bebauung in „zweiter Reihe“ soll mit der Ergänzungssatzung explizit ausgeschlossen werden. Die südlich angrenzenden Flächen außerhalb des Satzungsbereiches werden mit Beschluss der Satzung eindeutig als baulicher Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB deklariert.

Ursprünglich sollte diese städtebauliche Zielsetzung mit Hilfe des Bebauungsplanes Scha 135 – südl. Westholz umgesetzt werden. Dieser umfasste noch weitere, östlich des Gebäudes Westholz 79 liegende Flächen und erstreckte sich bis zur Flughafenstraße. Da die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Flächen jedoch nicht länger als erforderlich angesehen wird, wurde der Aufstellungsbeschluss vom Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen am 29.06.2016 aufgehoben.

Stattdessen soll nun eine Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB aufgestellt werden. Mit dieser können einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden, um so die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung sicherzustellen.

2. Räumlicher Geltungsbereich der Satzung

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst insgesamt etwa 7.700 m², die sich auf zwei Teilbereiche verteilen. Hiervon entfallen ca. 5.300 m² auf das eigentliche Plangebiet. Dieses ist im Norden durch die Straße „Westholz“ begrenzt und umfasst zwischen den Gebäuden Westholz 57 im Westen und Westholz 79 im Osten in der Gemarkung Kirchderne, Flur 6, die Flurstücke 847, 853 und 855.

Weitere 2.400 m² entfallen auf die Flurstücke 251 und 852 (jeweils teilweise) in der Gemarkung Kirchderne, Flur 6, welche sich westlich der Flughafenstraße befinden. Hier sollen, etwa 200 m südöstlich des Plangebietes, Ausgleichsmaßnahmen für die durch die Satzung ermöglichten Eingriffe umgesetzt werden.

2.2 Bestandssituation

Das Plangebiet stellt einen Lückenschluss in der südlichen Straßenrandbebauung der Straße „Westholz“ dar. Im Norden schließt sich die ab Mitte der 1950er Jahre im Rahmen und mit Mitteln des Marshall-Plans errichtete „MSA-Siedlung“ an. Die Bebauung in der näheren Umgebung des Plangebietes ist hauptsächlich von zweigeschossigen Wohngebäuden geprägt.

Die unbebauten Flächen südlich der Straße „Westholz" stellten sich bisher als schmaler Gehölzstreifen mit begleitenden Gras- und Hochstaudenfluren dar. Im Plangebiet lagen jedoch Bodenbelastungen vor, die für eine wohnbauliche Nutzung eine Aufbereitung des Baugrundes erforderlich gemacht haben (siehe Kapitel 5.5). Es wurde daher ein Sanierungskonzept erarbeitet, mit dem Umweltamt der Stadt Dortmund abgestimmt und von dort genehmigt, welches die Entfernung der kompletten vor Ort vorhandenen Vegetation nach sich zog. Derzeit ist das Plangebiet daher eine von jeder Vegetation befreite und für eine Bebauung vorbereitete Brachfläche. Nach Süden hin schließt eine Ackerfläche an. Die zum Ausgleich herangezogenen Flächen westlich der Flughafenstraße werden derzeit ebenfalls als Ackerfläche genutzt.

Die Flurstücke befinden sich in privatem Besitz eines Eigentümers. Das neu gebildete Flurstück 855 befand sich bei Einleitung des Satzungsverfahrens noch in öffentlichem Eigentum, da diese Teilfläche bisher zum Flurstück der Straße Westholz gehörte. Die Teilfläche war jedoch nicht als Straße ausgebaut. Zur Arrondierung der Entwicklungsfläche bis an den Rand der ausgebauten Straße wurde dieses Teilstück an den privaten Flächeneigentümer veräußert.

Grundschulen und Tageseinrichtungen für Kinder befinden sich direkt benachbart zum Plangebiet, nördlich der Straße „Westholz". Nahversorgungseinrichtungen sind an der Gleiwitzstraße, etwa 700 m nördlich des Plangebietes, sowie ca. 1 km westlich an der Friedrich-Hölscher-Straße vorhanden. Die Anbindung des Plangebietes an das Stadtbahnnetz sowie den DB-Haltepunkt Dortmund-Scharnhorst ist über mehrere in direkter Umgebung (Gleiwitzstraße, Flughafenstraße) verkehrende Buslinien sichergestellt.

3. Übergeordnete Planungen und Planungsrecht

3.1 Regionalplan

Der Regionalplan Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund, westlicher Teil legt für das Plangebiet einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) fest.

Die ASB dienen der Flächensicherung für Wohnen und wohnverträgliches Gewerbe, für Wohnfolgeeinrichtungen, einschließlich öffentlicher und privater Dienstleistungen sowie für siedlungszugehörige Grün-, Sport-, Freizeit- und Erholungseinrichtungen. Die mit der Aufstellung dieser Ergänzungssatzung verbundenen Planungsziele stehen somit in Übereinstimmung mit den Zielen der Landesplanung.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund vom 31.12.2004 stellt die Flächen südlich der Straße „Westholz" als Wohnbaufläche dar. Die Ausgleichsfläche westlich der Flughafenstraße ist als Grünverbindung und Landschaftsschutzgebiet dargestellt.

Die durch die Ergänzungssatzung geschaffenen planungsrechtlichen Voraussetzungen einer Bebauung der Flächen südlich „Westholz“ sowie die Festsetzung einer Ausgleichsfläche westlich der Flughafenstraße entsprechen somit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

3.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet südlich „Westholz“ ist im Landschaftsplan Dortmund-Nord als Entwicklungsziel 6 gekennzeichnet. Hier ist eine temporäre Erhaltung bis zur Realisierung von Bauflächen durch die Bauleitplanung angestrebt. Das Ziel der Landschaftsentwicklung ist die Einbindung in die Landschaft.

Die Ausgleichsfläche westlich der Flughafenstraße ist als Entwicklungsziel 7 gekennzeichnet. Hier ist eine Erhaltung von Freiflächen bis zur Realisierung von Grünflächen durch die Bauleitplanung angestrebt. Das Ziel der Landschaftsentwicklung ist die Erhaltung des Zustandes. In der Festsetzungskarte sind ein Landschaftsschutzgebiet, welches sich von hier bis zur ca. 450 m südlich verlaufenden Bahnlinie erstreckt, sowie die Anpflanzung einer Baumreihe begleitend zur Flughafenstraße festgesetzt.

Die Ergänzungssatzung stimmt somit mit den Festsetzungen des Landschaftsplanes Dortmund-Nord überein.

3.4 Bebauungspläne

Im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung bestehen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne.

Im Jahre 1999 wurden Beschlüsse zur Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung des Bebauungsplanes Scha 121 - In der Dahlwiese – gefasst. Dieser sollte sich von der Straße „Westholz“ im Norden bis zum Dahlwiesenbach im Süden im Bereich zwischen Westholzgraben im Westen und Flughafenstraße im Osten erstrecken und hier Wohnbebauung ermöglichen.

Mit Beschluss des Ausschusses für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen vom 09.06.2004 wurden diese Beschlüsse aufgehoben, da die Bebauung vom Bachlauf des Dahlwiesenbaches weiter abrücken sollte. Stattdessen wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Scha 135 – südl. Westholz – beschlossen, dessen räumlicher Geltungsbereich nur die Straßenrandbebauung südlich der Straße Westholz umfasste, nicht jedoch den dahinter liegenden Bereich „In der Dahlwiese“.

Da die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Flächen im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB nicht länger als erforderlich angesehen wird, wurde auch dieser Aufstellungsbeschluss vom Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen am 29.06.2016 aufgehoben.

3.5 Satzungsverfahren nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Lückenschluss in der Straßenrandbebauung südlich „Westholz“ zu schaffen, wird die Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB aufgestellt.

Die Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 muss gemäß § 34 Abs. 4 und 5 BauGB bestimmte rechtliche Anforderungen erfüllen:

- Mit einer Ergänzungssatzung dürfen einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind (s. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB). Dieses ist hier der Fall. Die heute noch als Außenbereich nach § 35 BauGB zu beurteilenden Flächen sind durch die angrenzende bauliche Nutzung so geprägt, dass aus dieser Prägung die für ihre bauliche Nutzung maßgebenden Zulässigkeitsmerkmale hergeleitet werden können. Ein Einfügen der neuen Wohngebäude in die Eigenart der näheren Umgebung im Sinne von § 34 BauGB ist möglich.

- Eine Ergänzungssatzung muss ferner mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein (s. § 34 Abs. 5 Nr. 1 BauGB). Auch dieses ist hier der Fall. Der Lückenschluss in der Straßenrandbebauung hält die Zielvorgaben der Raumordnung ein, entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans und schafft keine neue bodenrechtliche Konfliktsituation.

- Es darf sich nicht um die Vorbereitung von Vorhaben handeln, die nach dem UVP-Gesetz UVP-pflichtig sind (UVP = Umweltverträglichkeitsprüfung, s. § 34 Abs. 5 Nr. 2 BauGB). Dieses ist hier der Fall, da der in der Anlage 1 zum UVP-Gesetz für Städtebauprojekte genannte Schwellenwert von 20.000 m² zulässiger Grundfläche, die von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, deutlich unterschritten wird.

- Es dürfen keine Natura 2000 - Gebiete beeinträchtigt werden (s. § 34 Abs. 5 Nr. 3 BauGB). Hierfür bestehen keine Anhaltspunkte.

Von der Möglichkeit des § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB, einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und Abs. 3 Satz 1 in die Ergänzungssatzung aufzunehmen, wird in diesem Fall lediglich für grünordnerische Festsetzungen Gebrauch gemacht. Die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmt sich ausschließlich nach § 34 Abs. 1 oder 2 BauGB. Dies bedeutet, ein Bauvorhaben muss sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Zudem muss die Erschließung gesichert sein.

Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB (Umweltbericht) ist nicht erforderlich. Es ist jedoch die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz gemäß § 1a Abs. 2 und 3 und § 9 Abs. 1a anzuwenden (siehe hierzu Kapitel 5.2).

4. Inhalt der Satzung

4.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept beschränkt sich auf das Ziel, einen Lückenschluss in der Straßenrandbebauung des „Westholz" in einer Bautiefe zu ermöglichen. Hierbei soll sich die Neubebauung an den Bestand anpassen. Dies ist über die Beurteilung der Vorhabenzulässigkeit nach § 34 Abs. 1 oder 2 BauGB gewährleistet, weitere Festsetzungen zur Regelung z. B. von Art oder Maß der baulichen Nutzung sind nicht erforderlich. Da die Ergänzungssatzung lediglich eine Bautiefe an der Straße „Westholz" ermöglicht und hierüber die Erschließung gesichert ist, sind auch keine Festsetzungen zu Erschließungsstraßen notwendig.

4.2 Grünordnerische Festsetzungen

Im gesamten Satzungsbereich sind Flachdachflächen und flach geneigte Pultdachflächen bis 15° Dachneigung zu begrünen, um die stadtklimatischen, entwässerungstechnischen und ökologischen Auswirkungen einer baulichen Inanspruchnahme des Plangebietes zu minimieren. Die Teilverdunstung auf den dachbegrünten Flächen bewirkt Kühlungseffekte der Umgebungsluft im Sommer, was sich im bebauten Umfeld positiv auf das Mikroklima auswirken kann. Gründächer ermöglichen die Pflanzung von Blühstauden. Damit steigern sie das Nahrungsangebot für Insekten- und Vogelarten und können somit ansatzweise den funktionalen Verlust an Freiraum minimieren. Gründächer leisten gleichzeitig einen Beitrag zur Rückhaltung bzw. Abflussverlangsamung des anfallenden Niederschlagswassers, was der Entlastung des Kanalnetzes zugutekommt. Dadurch dämpfen sie die Auswirkungen von Überflutungsgefahren.

4.3 Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich

Zum Ausgleich der durch die Ergänzungssatzung ermöglichten Eingriffe sollen auf der Ackerfläche westlich der Flughafenstraße Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden (siehe hierzu Kapitel 5.2). Gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB erfolgt eine Zuordnung dieser Ausgleichsflächen zu den Flächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind.

5. Umweltbelange

5.1 Entfall der Umweltprüfung

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB (Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung im Sinne des § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB) nicht erforderlich. Es sind jedoch der § 1a Abs. 2 und 3 und § 9 Abs. 1a BauGB anzuwenden, so dass die sogenannte „Bodenschutzklausel", inklusive der besonderen Begründungspflicht bei der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen, und die Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung zu beachten sind.

5.2 Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung

Durch die Aufstellung der Ergänzungssatzung werden Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht. Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB muss daher eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz erstellt werden.

Aus Untersuchungen der historischen Flächennutzung sowie aus Erkundungen des Untergrundes war bekannt, dass im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung Bodenbelastungen vorliegen, die für eine wohnbauliche Nutzung eine Aufbereitung des Baugrundes erforderlich machen (siehe Kapitel 5.5). Es wurde daher ein Sanierungskonzept[1] erarbeitet, welches die Entfernung der kompletten vor Ort vorhandenen Vegetation nach sich zog. Aus diesem Grunde wurde bereits im Zuge des Sanierungskonzeptes eine „Landschaftspflegerische und artenschutzrechtliche Beurteilung“[2], erarbeitet. Diese Beurteilung beinhaltet auch eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, die als Grundlage der Bilanzierung im Rahmen der hier vorliegenden Satzung herangezogen und geringfügig angepasst wird. Zum einen wird die Eingriffsfläche um eine Teilfläche aus der Straße Westholz (neu gebildetes Flurstück 855) ergänzt, da das vorliegende Sanierungskonzept lediglich die schon vorher im privaten Eigentum stehenden Flächen umfasst. Zum anderen werden die angegebenen Flächengrößen der einzelnen Biotoptypenflächen auf Grundlage neuer Vermessungsdaten korrigiert. Insgesamt ergibt sich so ein geringfügig größerer Flächenbedarf zur Kompensation des Eingriffs.

Bei der Eingriffsfläche handelt es sich um einen etwa 15 m breiten und 140 m langen Vegetationsstreifen, der die Straße „Westholz“ von der südlich angrenzenden Ackerfläche abgrenzt, welche auch in einem etwa 20 m breiten Streifen in Anspruch genommen wird. Bei dem Vegetationsbestand handelt es sich größtenteils um junge Gehölze mit geringem Baumholz oder Stangenholz. Darunter sind einige Obstbäume wie Zierkirsche oder Apfel. Aber auch Birke, Pappel oder Saalweide zählen zu den Bestandsgehölzen. Begleitet werden diese Gehölzstrukturen von teilweise neophytenreichen Gras- und Hochstaudenfluren.

Eine Vermeidung oder Minderung der Eingriffe in diesen vorhandenen Bestand ist auf Grund der bereits beschlossenen und durchgeführten Sanierung der Flächen nicht möglich. Eine Ermittlung und Bewertung des Eingriffs ist nach dem Bewertungsverfahren des LANUV (2008, Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Eingriffsregelung in NRW) möglich. Die Biotoptypen werden hinsichtlich ihrer Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz bewertet und auf einer Skala von 0-10 eingeteilt. Die Wertstufe 10 repräsentiert den höchsten Biotopwert, die Wertstufe 1 den geringsten; Flächen mit der Wertstufe 0 haben keinen Biotopwert.

---

[1] Ahlenberg Ingenieure GmbH: Baulücke „Westholz“ an der Dahlwiese in Dortmund-Scharnhorst – Sanierungskonzept -, Herdecke, Juni 2016

[2] Ingolf Hahn, Landschafts- und Umweltplanung: Landschaftspflegerische und artenschutzrechtliche Beurteilung der Maßnahmen zur Flächenherrichtung, Essen, Februar 2016 und Ergänzung im August 2016

Die folgende Abbildung stellt die Biotoptypen, die Biotoptypenbewertung und die Eingriffsfläche kartografisch dar. Ergänzend ist die Tabelle 1 auf der folgenden Seite heranzuziehen.

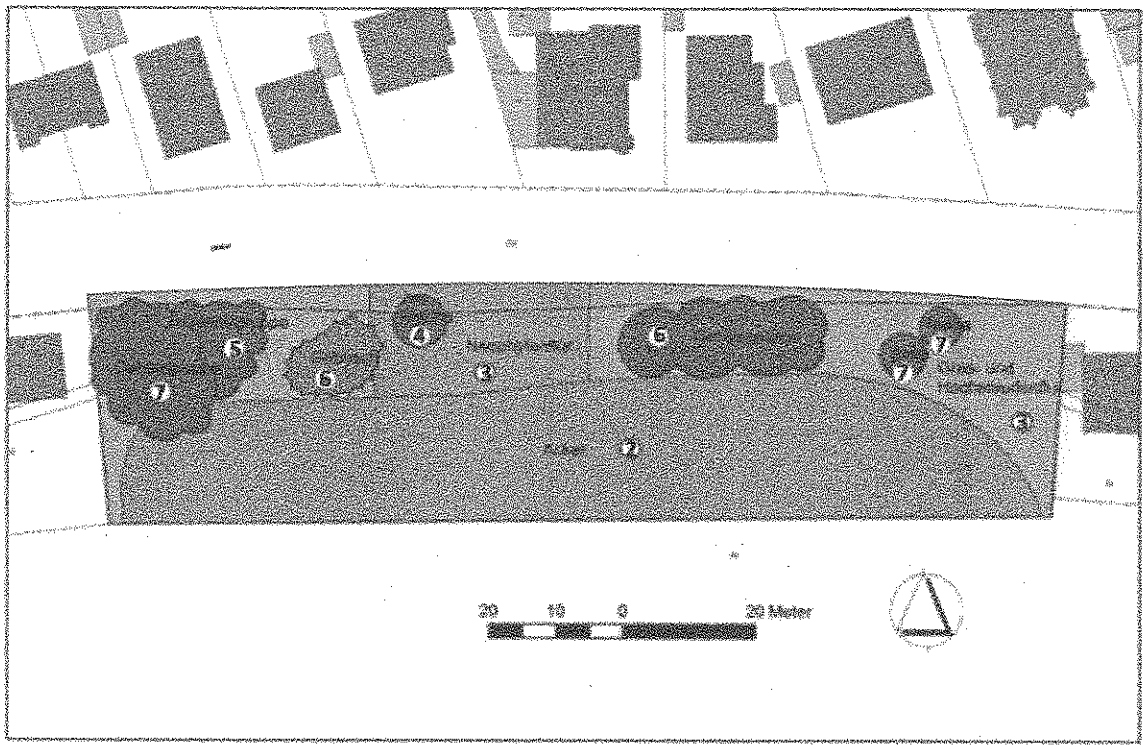


Abbildung 1: Eingriffsfläche mit Biotoptypen und Biotoptypenbewertung

Bei der geplanten Bebauung ist von einer baulichen Inanspruchnahme von 60% der Grundstücksfläche auszugehen (analog einer Grundflächenzahl von 0,4 und der Überschreitung dieser gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um 50%). Die restlichen 40% der Grundstücke können als Freiflächen / Gartenflächen bilanziert werden.

Da die Eingriffe auf der beanspruchten Fläche nicht vollständig kompensiert werden können ist die Anlage einer Streuobstwiese vorgesehen. Diese Streuobstwiese soll auf einem Grundstück südöstlich der Eingriffsfläche, westlich der Flughafenstraße angelegt werden (Gemarkung Kirchderne, Flur 6, Flurstücke 251 und 852 (jeweils teilweise)). Auf diese Weise kann ein räumlicher Zusammenhang zu einer bereits östlich der Flughafenstraße vorhandenen Streuobstwiese hergestellt werden.

Die Auswahl der Gehölze richtet sich nach den gegebenen Standortbedingungen bzw. der potenziell natürlichen Vegetation. Bei der Anlage der Gehölzflächen ist Forstware oder Baumschulware mit Herkunftsnachweis zu verwenden. Chemische Pflanzenbehandlungsmittel sind nicht einzusetzen.

Tabelle 1: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Eingriffsfläche

Biotoptyp Bestand	derz. Wert	beanspruchte Fläche in m²	erforderl. Kompensation (Ökopunkte)
Gehölzgruppe (BD3 100 ta2)	7	290	2.030
Gehölzgruppe (BD3 100 ta3)	6	310	1.860
Gehölzgruppe (BD3 70 ta2)	5	120	600
Gebüsch (BBD 100)	6	120	720
Einzelbaum (BF3 30 ta2)	4	30	120
2 Einzelbäume (BF3 90 ta2)	7	70	490
Gras- und Hochstaudenflur	3	*1.010*	*3.030*
Neophytenflur	3	*430*	*1.290*
Acker	2	*2.900*	*5.800*
Gesamt		***5.280***	***15.940***

Biotoptyp Planung	zuk. Wert	beplante Fläche in m²	erbrachte Kompensation (Ökopunkte)
Garten (HJ ka4), 40% der Fläche	2	*2.112*	*4.224*
Gebäude (HH7), 60% der Fläche	0	*3.168*	0
Gesamt		**5.280**	4.224
		Defizit:	*-11.716*

Ausgleichsfläche

Biotoptyp Bestand	derz. Wert	beanspruchte Fläche in m²	erforderl. Kompensation (Ökopunkte)
Acker	2	*2.400*	*4.800*
Gesamt		***2.400***	***4.800***

Biotoptyp Planung	zuk. Wert	beplante Fläche in m²	erbrachte Kompensation (Ökopunkte)
Mischpflanzung	7	*2.400*	*16.800*
Gesamt:		***2.400***	***16.800***
		Überschuss:	***12.000***

Kursiv abgedruckte Werte unterscheiden sich von der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung i. R. d. "Landschaftspflegerischen und artenschutzrechtlichen Beurteilung" (Ingolf Hahn, August 2016)

Es soll eine Streuobstwiese auf einem bestehenden Acker angelegt werden. Dadurch wird einerseits eine ökologisch geringwertige Nutzfläche aufgewertet, andererseits werden Nahrungshabitate für Vogel- und Fledermausarten geschaffen. Die anzupflanzenden Obstbäume sollen in einem Abstand von 11 x 11 m angepflanzt werden. Dazu können z.B. die nachfolgenden Sorten verwendet werden:

Hochstämme (Stammumfang 16-18 cm):

Apfel	Graue Französische Rosette
	Jakob Lebel
	Luxemburger Renette
	Rote Sternrenette
	Winterrambur
Birne	Gellerts Butterbirne
	Gute Graue
	Neue Poiteau
Süßkirsche	Große Schwarze Knorpelkirsche
	Hedelfinger Riesenkirsche
Pflaume/Zwetsche	Große Grüne Reneklode
	Hauszwetsche

Für die Einsaat der Grünlandfläche ist eine Saatgutmischung für Streuobstwiesen mit hohem Kräuteranteil und Herkunftsnachweis zu verwenden.

Die Hecke entlang der östlichen Grenze, parallel zur Flufhafenstraße ist vorwiegend aus niedrigwüchsigen Straucharten, wie z. B. Rosen, anzulegen. Gruppen höherwüchsiger Gehölze, beispielsweise Weißdorn, werden eingestreut. Die Hecke ist dreireihig mit einem Pflanzabstand von 1,5 m (versetzt) anzupflanzen. Die Strauchgehölze sind dabei in Gruppen zu 3–8 Stück je Art zu setzen. Folgende Arten sollen Verwendung finden:

Strauchpflanzung (3-4 Triebe, Höhe 60 bis 100 cm):

- Weißdorn (Crataegus monogyna)
- Blutroter Hartriegel (Cornus sanguinea)
- Schwarze Johannisbeere (Ribes nigrum)
- Schlehe (Prunus spinosa)
- Hundsrose (Rosa canina)
- Kriechende Rose (Rosa arvensis)
- Heckenrose (Rosa corymbifera)

Bei der Anlage der Baumpflanzungen ist die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege fachgerecht durchzuführen. Die Junggehölze innerhalb von Grünflächen sollten in der Anwuchsphase freigeschnitten werden. Die dauerhafte Pflege ist seitens des privaten Grundstückseigentümers durchzuführen, in dessen Besitz sich die Ausgleichfläche befindet. Bezüglich der anzulegenden Streuobstwiese wäre eine Beweidung oder Mahd denkbar. Bei einer Nutzung als Weide sind die Obstbäume vor Verbiss/Scheuern (insbesondere bei Pferden und Schafen) zu schützen. Wird die Wiese gemäht, ist sie zu einem späten Zeitpunkt (ab 1. Juli und/oder 1. September) zu mähen, um Bodenbrüter zu schützen und das Aussamen der Gräser und Kräuter zu unterstützen.

5.3 Artenschutz

Die Notwendigkeit zur Durchführung einer artenschutzrechtlichen Beurteilung ergibt sich aus den Artenschutzbestimmungen in den §§ 44-45 BNatSchG. In § 44 Abs. 1 BNatSchG ist ein umfangreicher Verbotskatalog zum Artenschutz aufgeführt. Das Ziel des Artenschutzes besteht bei genehmigungspflichtigen Planungs- oder Zulassungsvorhaben vor allem darin, den Erhalt der Populationen und die ökologischen Funktionen der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sicherzustellen. Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG liegt ein artenschutzrechtlicher Verstoß nicht vor, wenn die ökologischen Funktionen der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden. Soweit erforderlich, können dazu vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.

Die artenschutzrechtliche Beurteilung wurde im Rahmen des Sanierungskonzeptes für die Fläche erarbeitet. Im Ergebnis konnte hier festgehalten werden:

„Da das betrachtete Gebiet keine nennenswerte Funktion für planungsrelevante Arten aufweist, lässt sich keine Betroffenheit für diese Arten ableiten. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sind nicht vorhanden. Zur Nahrungssuche bestehen genügend Ausweichmöglichkeiten im Umfeld.
Bezüglich der nicht ‚planungsrelevanten' häufigeren Vogelarten werden Betroffenheiten dadurch ausgeschlossen, dass die Rodung und Vorbereitung der Bauflächen außerhalb der Brutzeit stattfindet. Es ist davon auszugehen, dass sie in räumlicher Nähe neue Brutplätze finden.
Die Eingriffsflächen sind generell im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar zu roden bzw. freizustellen, um keine Nester zu zerstören oder sonstige Störungen zu verursachen. Weitere Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen sind aus artenschutzrechtlicher Sicht nicht erforderlich.
Es werden keine artenschutzrechtlichen Tatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst. Es ist nicht zu erwarten, dass Tiere verletzt oder getötet werden (§ 44 Abs. 1 Nr. 1). Es werden auch keine Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten so erheblich gestört werden, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern würde (§ 44 Abs. 1 Nr. 2). ‚Fortpflanzungs- oder Ruhestätten' von ‚planungsrelevanten' Arten sind nicht vorhanden. Somit lassen sich auch diesbezüglich artenschutzrechtliche Tatbestände sicher ausschließen (§ 44 Abs. 1 Nr. 3)."

5.4 Bodenschutz

Die Ergänzungssatzung nimmt mit ca. 2.900 m² in geringem Maße derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Insbesondere die Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen ist zu begründen und es sind Ermittlungen zu Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde zu legen.

Das städtebauliche Ziel der Satzung ist ein Lückenschluss in der Randbebauung der Straße „Westholz". Eine Bebauung in „zweiter Reihe" soll mit der Ergänzungssatzung explizit ausgeschlossen werden. Es handelt sich somit um eine klassische Nachverdichtung, mit der vorhandene Infrastrukturen gestützt und

besser ausgenutzt werden können und die dem Anspruch eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden daher voll gerecht wird. Hierbei wird zwar in sehr geringem Maße derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche in Anspruch genommen. Der Lückenschluss in der vorhandenen Bebauung an dieser Stelle kann aber mit dazu beitragen, einen größeren Eingriff in landwirtschaftliche Flächen an anderer Stelle im Stadtbezirk Scharnhorst vermeiden zu können.

Auch für die Ausgleichsmaßnahmen werden durch die Ergänzungssatzung etwa 2.400 m² landwirtschaftliche Nutzfläche in Anspruch genommen. Hier findet jedoch keine Umnutzung im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB statt. Durch die Nutzung als Streuobstwiese bleibt die Fläche der Nahrungsproduktion im weiteren Sinne erhalten und ist deshalb weiterhin als landwirtschaftliche Nutzung zu betrachten.

5.5 Altlasten / Baugrund / Grundwasser

In der Karte über Altlastenverdachtsgebiete, Altstandorte und Altablagerungen der Stadt Dortmund ist im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung eine schädliche Bodenveränderung gekennzeichnet. Die Kennzeichnung umfasst eine Fläche, die ca. 10 m südlich der Straße „Westholz" beginnt und sich von dort etwa 120 m in südlicher Richtung erstreckt.

Aus Untersuchungen der historischen Flächennutzung ist zudem bekannt, dass sich im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung der von West nach Ost, etwa parallel zur Straße „Westholz" verlaufende Holzgraben befand, der zu Entwässerungszwecken bzw. möglicherweise zur Ableitung von Abwässern der westlich gelegenen Zeche Scharnhorst diente. Aus der Erkundung des Untergrundes über Kleinrammbohrungen (Rammkernsondierungen) sowie über Schürfe ist bekannt, dass der Graben mit heterogenem Material, u. a. mit Beimengungen an Bauschutt, Bergematerial, Asche und Schlacke verfüllt wurde.

Für eine wohnbauliche Nutzung ist daher eine Aufbereitung des Baugrundes erforderlich. Es wurde in Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Dortmund durch den Flächeneigentümer ein Sanierungskonzept[3] in Auftrag gegeben, welches am 23.09.2016 von der Unteren Bodenschutzbehörde für verbindlich erklärt wurde.

Ziel der Sanierung und Grundstücksaufbereitung ist eine von anthropogenen Stoffen sowie umgelagerten Nebengesteinen des Steinkohlenbergbaus und Restkohlen weitgehend befreite Fläche. Die mit Fremdstoffen wie Asche, Schlacke, Bauschutt, Bergematerial und Restkohle durchsetzten Auffüllungen sind daher auszuheben und einer externen Entsorgung zuzuführen und durch natürliche, gut verdichtungsfähige und durchlässige Materialien zu ersetzen. Nach Abtrag der Auffüllungen ist eine Geländeprofilierung durch Umlagerung der gewachsenen Böden in tieferliegende Bereiche des Geländes vorgesehen, bei der im Endzustand eine schwach nach Süden geneigte Ebene entsteht. Es sollen Außenböschungen in Richtung der nördlich benachbarten Straße „Westholz" sowie zu den westlich und

---

[3] Ahlenberg Ingenieure GmbH: Baulücke „Westholz" an der Dahlwiese in Dortmund-Scharnhorst – Sanierungskonzept -, Herdecke, Juni 2016

östlich angrenzenden Wohngebäuden „Westholz" Nr. 57 und Nr. 79 mit Neigungen von maximal 1:2 ausgebildet werden.

Auch nach durchgeführter Sanierung ist bei zukünftigen Bebauungs- und Erschließungsmaßnahmen eine nutzungsbezogene geotechnische Aufbereitung des Untergrundes zur Erlangung ausreichender Tragfähigkeit erforderlich. Das Sanierungskonzept führt hierzu aus:

„Im Rahmen einer geotechnischen Vorbereitung der Bauflächen für die Gründung der Gebäude sind die zur oben beschriebenen Geländeprofilierung umgelagerten und nicht lagenweise verdichteten feinkörnigen Böden im Lastabtragungsbereich der Fundamente bzw. Bodenplatten aufzunehmen und entweder intern, bspw. zur Verwendung im Bereich der (Vor-)Gärten umzulagern oder lagenweise mit Verdichtung wieder im Bereich der Gebäude einzubauen. (...) [Voraussichtlich wird] eine Zugabe von bspw. Kalk zur Optimierung des Wassergehaltes und der Erhöhung der Tragfähigkeit erforderlich werden.

Der Anschnitt der gewachsenen Böden muss aufgrund der Wasser- und Bewegungsempfindlichkeit der feindsandigen Schluffe rückschreitend mit einem Tieflöffel oder einer Grabenräumschaufel mit glatter Schneide erfolgen. Das Erdplanum darf unmittelbar nicht befahren werden. Tragschichtmaterial ist entsprechend abschnittsweise „Vor-Kopf" einzubauen und erst nach Einbau einer Schichtdecke von mindestens 0,2 m mit an die Wassergehaltsverhältnisse des Untergrundes angepassten Verdichtungsgeräten zu verdichten.

Die Anschluss- bzw. Übergangsbereiche zu den angrenzenden Grundstücken entlang der Straße und der Wohnbauflächen „Westholz" Nr. 57 und Nr. 79 werden im günstigsten Fall so aufbereitet, dass bis auf einen Böschungszwickel mit Neigung von 1:1,5 die oben beschriebene Aufbereitung erfolgt. Je nach tatsächlicher Materialbeschaffenheit und Wassergehalt können die Anschnitte zu den Nachbarflächen jedoch ggf. nur flacher ausgeführt werden. Der in diesen Zwickeln nicht aufbereitete Untergrund muss, wie oben für die Bereiche mit Lastabtragung aus Gebäuden beschrieben, aufbereitet werden, sofern Lasten z. B. aus Steilflächen oder Garagen in den Untergrund abgetragen werden sollen."

In die Satzung wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Aus der Karte „Hydrogeologische Situation im nordöstlichen Stadtgebiet" und dem Sanierungskonzept geht hervor, dass mit Grundwasserständen in einer geringen Tiefe unter der Geländeoberfläche (zwischen 0,0 bis 2,5 m unter Flur) zu rechnen ist. In die Satzung wird daher ein Hinweis aufgenommen, auf eine Unterkellerung von Gebäuden zu verzichten sowie unterirdische Gebäudeteile durch geeignete bautechnische Maßnahmen vor dem Eintreten von Grundwasser zu schützen. Eine dauerhafte Absenkung des Grundwassers durch Dränagen, Brunnen, etc. ist nicht genehmigungsfähig. Bauseits kann das Grundwasser temporär abgesenkt werden. Hierzu ist ein entsprechender Antrag bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen.

5.6 Schallimmissionen

Nach der Umgebungslärmkarte für Straßenlärm sind Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet durch die

Schallemissionen der Straße „Westholz“ zu verzeichnen. Die Werte für 24 Stunden liegen hier bei über 60 dB(A), die Nachtwerte bei über 50 dB(A).

Auch nach der Umgebungslärmkarte für Schienenwege des Bundes liegen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet vor, die durch Schallemissionen der etwa 600 m südöstlich des Plangebietes verlaufenden Bahnstrecke erzeugt werden. Die Werte für 24 Stunden liegen hier bei über 55 dB(A), die Nachtwerte bei über 50 dB(A).

Eine Wohnbebauung südlich der Straße Westholz erfordert daher gegebenenfalls entsprechende Schallschutzmaßnahmen, die im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen sind.

6. Sonstige Belange

6.1 Entwässerung und Überflutungsschutz

In der das Plangebiet erschließenden Straße „Westholz“ besteht ein Mischwasserkanal.

Es ist von keiner besonderen Gefährdung des Plangebietes bei Starkregenereignissen auszugehen. In der Straße „Westholz“ befindet sich ein Fließweg des Niederschlagswassers, der jedoch in Ost-West-Richtung und daher nicht durch das Plangebiet verläuft. Südlich des Plangebietes befindet sich eine ausgeprägte Senke, die sich bis zum Dahlwiesenbach erstreckt und auch die Ausgleichsfläche miteinschließt. Das Einzugsgebiet dieser Senke liegt nördlich der Straße „Westholz“ und umfasst große Teile der MSA-Siedlung, der Fließweg des Niederschlagswassers aus dem Einzugsgebiet in die Senke befindet sich etwa 150 m westlich des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung.

Die Entwässerung künftiger Baugrundstücke wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft. Hierbei ist auch die Vorgabe des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beachten, der eine ortsnahe Versickerung oder Verrieselung des Niederschlagswassers oder eine Einleitung des Niederschlagswassers in ein Gewässer ohne Vermischung mit Schmutzwasser fordert.

6.2 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Baudenkmalrechtliche Belange werden im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung nicht berührt.

Es liegen auch keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bodendenkmälern vor (kultur- und/oder naturgeschichtliche Funde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit).

6.3 Kampfmittel

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung liegt im Bombenabwurfgebiet. Die von der Bezirksregierung in Arnsberg durchgeführte Luftbildauswertung hat ergeben, dass im beantragten Bereich keine Hinweise auf Kampfmittel festgestellt werden konnten. Weitergehende Maßnahmen sind demnach nicht erforderlich.

Da trotzdem nicht vollständig ausgeschlossen werden kann, dass sich Kampfmittel im Erdreich befinden, wird in die Satzung der Hinweis aufgenommen bei Durchführung des Bauvorhabens auf eine außergewöhnliche Verfärbung des Erdaushubs oder verdächtige Gegenstände zu achten. In diesen Fällen sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst über das Ordnungsamt der Stadt Dortmund oder die Polizei einzuschalten.

6.4 Bergbauliche Einwirkungen

Das Plangebiet befindet sich über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Scharnhorst". Es liegen keine Erkenntnisse zu einwirkungsrelevantem Bergbau im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung vor.

6.5 Methanausgasungen

Nach der der Karte der potenziellen Methangasaustritte im Stadtgebiet Dortmund (Stand: Oktober 2002) liegt der gesamte Satzungsbereich in der Zone 1. Somit sind Methangasaustritte wenig wahrscheinlich. Ein entsprechender Hinweis ist in der Satzung enthalten.

7. Kosten

Durch die Ergänzungssatzung entstehen der Gemeinde keine Kosten.

8. Flächenbilanz

	Größe in m²	prozentualer Anteil
Plangebiet	5.280	68,8%
Ausgleichsfläche	2.400	31,3%
Geltungsbereich insgesamt	7.680	100,0%

9. Übersicht der zugrunde gelegten Gutachten

Ahlenberg Ingenieure GmbH: Baulücke „Westholz" an der Dahlwiese in Dortmund-Scharnhorst – Sanierungskonzept -, Herdecke, Juni 2016

Ingolf Hahn, Landschafts- und Umweltplanung: Landschaftspflegerische und artenschutzrechtliche Beurteilung der Maßnahmen zur Flächenherrichtung, Essen, Februar 2016

Ingolf Hahn, Landschafts- und Umweltplanung: Ergänzung zur Landschaftspflegerischen und artenschutzrechtlichen Beurteilung der Maßnahmen zur Flächenherrichtung, Essen, August 2016

Dortmund, den 29.05.2017

Finger
Ltd. städt. Baudirektor