Begründung

zum Bebauungsplan We 115
- Luegstraße -
Änderung Nr. 12

Stadt Dortmund
Stadtplanungsamt

INHALT

1. Plangebiet **Seite 3**
1.1 Räumlicher Geltungsbereich der Änderung
1.2 Gegenwärtige Situation

2. Anlass und Ziele der Änderung **Seite 3**

3. Art und Maß der baulichen Nutzung **Seite 4**

4. Verkehrliche Belange **Seite 4**
4.1 Erschließung
4.2 Fuß- und Radwegeverbindung
4.3 Öffentlicher Personennahverkehr
4.4 Ruhender Verkehr

5. Infrastruktur **Seite 5**
4.1 Kindergärten
4.2 Spielflächen
4.3 Schulräumliche Versorgung

6. Umweltprüfung **Seite 6**

7. Grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen **Seite 6**
7.1 Gesetzliche Grundlagen
7.2 Beschreibung von Bestand und Eingriff
7.3 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz
7.4 Maßnahmen zur Grüngestaltung
7.5 Geschützter Landschaftsbestandteil

8. Ver- und Entsorgung **Seite 8**
8.1 Versorgung
8.2 Schmutzwasser
8.3 Niederschlagswasser

9. Umweltbelange **Seite 8**
9.1 Altlasten/ Bodenverunreinigungen/ Methangasaustritte
9.2 Immissionsschutz
9.3 Überschwemmungsgebiet

10. Bergbau **Seite 9**

11. Kampfmittel **Seite 9**

12. Denkmalschutz **Seite 9**

13. Städtebauliche Zahlenwerte **Seite 9**

14. Kosten **Seite 10**

1. Plangebiet

1.1 Räumlicher Geltungsbereich der Änderung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans We 115 – Luegstraße - Änderung Nr. 12 befindet sich zwischen der Straße Puthofweg im Norden, der Wohnbebauung westlich der Luegstraße im Osten, der Straße Benninghofer Heide im Süden sowie der Wohnbebauung Büngerstraße 1 – 15 im Westen in Dortmund-Benninghofen. Im Einzelnen umfasst das Plangebiet die Flurstücke 1456, 1461, 1458, 1459 sowie ein Teile der Flurstücke 1460 und 1481 (Gemarkung Benninghofen, Flur 2).

1.2 Gegenwärtige Situation

Beim Änderungsbereich Nr. 12 handelt es sich um eine unbebaute Ackerfläche, die im Osten, Norden und Westen von Wohnbebauung umgeben ist. Das Gebiet der Änderung hat eine Größe von ca. 11.760 m² und weist ein Gefälle in nördliche Richtung auf. Von der Benninghofer Heide aus fällt das Gelände um ca. 5,0 m bis zum Puthofweg.

2. Anlass und Ziele der Änderung des Bebauungsplanes

Der rechtskräftige Bebauungsplan We 115 sowie die Änderung Nr. 9 setzen im Bereich der 12. Änderung Reines Wohngebiet und öffentliche Verkehrsfläche fest. Auf dieser planungsrechtlichen Grundlage sollte das Wohngebiet über den Puthofweg und den Branthofweg erschlossen werden.
Die Wohngebäude im nördlichen Wohngebiet sollten über zwei vom Puthofweg abzweigende, 4.0 m breite Erschließungswege angebunden werden. Im südlichen Änderungsbereich war vorgesehen, den Branthofweg in östliche Richtung im Separationsprinzip mit einer Breite von 8.25 m zu verlängern und mit einer Wendeanlage auszubauen. Von hier aus sollten zwei 4.0 m breite Erschließungsstiche in südliche Richtung abzweigen.

Dieses Erschließungssystem entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen. Die öffentlichen Verkehrsflächen sollen insgesamt in einer Breite von 5.50 m im Mischprinzip ausgebaut werden.
Zur Erschließung des nördlichen Änderungsbereichs wird daher der Puthofweg mit einer 5,50 m breiten Mischverkehrsfläche verlängert. Die aus heutiger Sicht überdimensioniert geplante Breite des Branthofwegs kann ebenfalls auf dieses Maß entsprechend reduziert werden. Es wird im Weiteren auf einen der beiden Erschließungsstiche im südlichen Änderungsbereich verzichtet. Die zentral gelegene neue Erschließungsstraße soll dafür ebenso in einer Breite von 5,50 m ausgebaut werden und in einer Wendeanlage münden. Im südlichen Anschluss ist die Verbindung zur Benninghofer Heide mit einem 3,0 m breiten Fuß- und Radweg vorgesehen.

Durch diese Konzeption kann auf eine Erschließung vom Branthofweg und von der Benninghofer Heide aus in jeweils nördliche Richtung vermieden werden. Dadurch erhalten diese Grundstücke nach Süden orientierte Freibereiche, die nicht durch Zufahren und Zugänge zu den Garagen und Wohnhäusern unterbrochen werden.

Die Änderung des Bebauungsplans bildet die planungsrechtliche Grundlage für die Realisierung dieser Erschließungsanlage sowie für eine Eigenheimmaßnahme mit 36 Doppelhaushälften.

3. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die geplante Wohnbebauung wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Nutzungen, die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, werden ausgeschlossen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen). Dadurch soll die Ansiedlung von flächen- oder verkehrsintensiven Betrieben verhindert und ein ruhiges Wohnen gewährleistet werden. Die erforderlichen Stellplätze sind am Gebäude angrenzend vorgesehen.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 bei eingeschossiger Bauweise sowie einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 bei zweigeschossiger Bauweise an den in der BauNVO vom 23. Oktober 1990 zulässigen Werten.

Die südlich des Puthofwegs sowie nördlich der Benninghofer Heide festgesetzten Doppelhäuser sollen in eingeschossiger Bauweise errichtet werden. Im Weiteren gelten für diesen Haustyp die Festsetzungen Satteldach mit einer maximalen zulässigen Traufhöhe von 4,00 m und Firsthöhe von 10,00 m.
Die Doppelhäuser im zentralen Änderungsbereich beidseitig des Branthofwegs sollen in zweigeschossiger Bauweise errichtet werde. Hier gelten die Festsetzungen Sattel-/ Walmdach mit einer maximal zulässigen Traufhöhe von 6,50 m und Firsthöhe von 10,90 m.
Für alle Häuser wird eine Dachneigung von 35-45° festgesetzt. Für die Nebenanlagen, wie beispielsweise Garagen und Carports, gilt diese Regelung nicht.

Um eine abgestimmte Fassaden- und Dachgestaltung zu erhalten, sind die Fassaden und Dacheindeckungen der Doppelhäuser im gleichen Material und in der gleichen Farbe auszuführen. Der First, die Traufe und der Sockel sind in einer Höhe und die Dachneigungen im gleichen Winkel auszubilden.
Dachgauben und Dacheinschnitte dürfen nicht mehr als 50 Prozent der Haupttraufe in Anspruch nehmen, damit die Dächer nicht ungleichförmig wirken und eine dreigeschossige Wirkung unterbunden wird.

4. Verkehrliche Belange

4.1 Erschließung

Der Änderungsbereich ist über die Straßen Puthofweg und Branthofweg mit dem übergeordneten Straßensystem (Büngerhofstraße, Benninghofer Heide, Brücherhofstraße) verbunden.

Zur Erschließung der im Änderungsbereich geplanten Wohngebäude werden die bestehenden Straßen Puthofweg und Branthofweg in südliche Richtung verlängert. Beide Anbindungen münden jeweils in einer Wendeanlage. Der Ausbau der Straßen soll als Mischverkehrsflächen in einer Breite von 5,50 m erfolgen.

4.2 Fuß- und Radwegeverbindung

Von der Verlängerung des Branthofwegs aus soll ein Fuß- und Radweg (in einer Breite von 3,0 m) das südliche Wohngebiet mit der Benninghofer Heide verbinden.

4.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Vom Änderungsbereich aus sind die Haltestellen der Buslinien 432, 433, 434 (Benninghofer Heide) in der Benninghofer Straße in einer Entfernung von ca. 350 m zu erreichen. Diese verbinden den Änderungsbereich mit der U-Bahn-Station der U 41 in Dortmund Hörde sowie mit den Ortsteilen Holzen, Benninghofen und Berghofen. Im Weiteren liegt die Buslinie 438 mit der Haltestelle Büngerstraße in der Straße Overgünne in einer Entfernung von ca. 350 m. Diese verbindet den Änderungsbereich mit der U 49 in Hacheney.

4.4 Ruhender Verkehr

Die erforderlichen privaten Stellplätze (zwei Stellplätze je Gebäude) sind im Rahmen des Bauantrages angrenzend an den Gebäuden nachzuweisen. Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb der Baugrenzen oder in den festgesetzten Flächen für Garagen und Carports seitlich der Gebäude zu errichten. Stellplätze können auch außerhalb der Baugrenzen realisiert werden, aber nur im Bereich vor den Garagen und Carports.

Falls in einem Gebäude eine zweite Wohneinheit als Einliegerwohnung realisiert werden soll, ist für diese ein weiterer Stellplatz nachzuweisen. Dieser kann ausnahmsweise auch außerhalb der vorgenannten Bereiche realisiert werden.

Entsprechende Hinweise wurden in den Änderungsplan aufgenommen.
Öffentliche Stellplätze sind innerhalb der Verkehrsflächen im öffentlichen Straßenraum zu errichten. Diese werden im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.

5. Infrastruktur

5.1 Kindergärten

Die Luegstraße ist dem Stadtbezirk Hörde - Benninghofen - Statistischer Unterbezirk 512 zugeordnet. Im Umfeld sind ein kath. Kindergarten mit 50 Plätzen, Benninghofer Str. 168, und eine freie Kindergruppe Do-Süd e.V. mit 20 Plätzen, Overgünne 127, vorhanden. Insgesamt hat der Stadtbezirk Hörde eine ca. 90 % Abdeckung mit Kindergartenplätzen.

5.2 Spielflächen

Auf dem nördlich des Plangebietes gelegenen Schulgelände an der Overgünne befindet sich ein Bolzplatz und ein mit Spielgeräten ausgestatteter Schulhof. Ein weiterer A/B Spielplatz befindet sich am Admiralplatz. Ein zusätzlicher Spielflächenbedarf besteht daher nicht.

5.3 Schulräumliche Versorgung

Die Kinder im Grundschulalter sind dem Einzugsbereich der Benninghofer Grundschule Gemeinschaftsgrundschule, Overgünne 125 zugeordnet. Hier stehen genügend Unterrichtsräume zur Verfügung.

6. Umweltprüfung

Die im Änderungsverfahren zu erfassenden Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 sowie § 1 a BauGB i.d.F. vom 20.07.2004 sind gemäß § 2 Abs. 3 als Abwägungsmaterial zu ermitteln und zu bewerten. Dies erfolgt in einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4), in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben sowie zu bewerten sind.
Allerdings wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und von dem Umweltbericht nach § 2 a abgesehen.
Das Monitoring nach § 4 c ist ebenfalls nicht erforderlich.
In der Vorlage wird begründet, dass durch die Änderung Nr. 12 die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Von daher wird das Änderungsverfahren als vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 1 und 2 durchgeführt. Voraussetzung hierfür ist, dass eine Pflicht zu Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht nicht vorbereitet oder begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete i. S. des BNatSchG) bestehen.
Derartige Gebiete sind im Dortmunder Stadtgebiet nicht ausgewiesen und somit nicht betroffen.
Gemäß Ziff. 18.7 der Anlage 1 zum UVPG ist für ein Städtebauprojekt ab einer Grundfläche von 20.000 m² die Vorprüfpflicht und ab einer Größe von 100.000 m² die UVP-Pflicht gegeben.

Der Änderungsbereich umfasst ein Areal von ca. 11.760 m² und liegt damit unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m². Eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist somit nicht gegeben. Die Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes sind somit nicht erforderlich.
Bei der Beteiligung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 (wahlweise öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2) wurde darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

7. Grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen

7.1 Gesetzliche Grundlagen

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

Konkretere Regelungen zu Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege treffen die entsprechenden Fachgesetze wie das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Landschaftsgesetz von Nordrhein-Westfalen (LG NW).

Nach § 18 Abs. 1 BNatSchG bzw. § 4 Abs. 1 LG NW gelten Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können, als Eingriff in Boden, Natur und Landschaft.

Der Verursacher eines Eingriffes ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Boden, Natur und Landschaft zu unterlassen (Vermeidungsgebot) sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Na-

turschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichspflicht) - § 19 Abs. 1 und 2 BNatSchG bzw. § 4 Abs. 4 LG NW.

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander gerecht abzuwägen. Die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft (im Sinne von § 4 Abs. 1 LG NW) sind nach § 1a Abs. 2 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. Im Rahmen der Abwägung sind somit geeignete Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und zum Eingriffsausgleich festzulegen.

7.2 Beschreibung von Bestand und Eingriff

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um eine Ackerfläche.
Durch die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes wird Planrecht für die Bebauung mit Einfamilienhäusern sowie für die Erstellung der Erschließungsstraße und der erforderlichen Stellplätze geschaffen. Hier erfolgt durch die Versiegelung ein Verlust der natürlichen Bodenstrukturen.

7.3 Eingriffs- / Ausgleichsbilanz

Für den Änderungsbereich wurde bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan We 115 und We 115 Änderung Nr. 9 Planungsrecht geschaffen. Diese Bebauungspläne setzen Reines Wohngebiet und öffentliche Verkehrsfläche fest.
Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 lässt eine Überbauung von ca. 4.245 m² zu.

Die Änderung des Bebauungsplans (Nr. 12) setzt für das Grundstück öffentliche Mischverkehrsfläche und Allgemeines Wohngebiet fest. Die Größe der Verkehrsfläche hat sich geringfügig reduziert (vorher ca. 867 m², jetzt ca. 817 m²). Für das Allgemeine Wohngebiet wird ebenfalls eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, wobei die Baugrenzen enger gefasst werden als im rechtskräftigen Bebauungsplan (vorher ca. 14 – 23 m Bautiefe, jetzt 14-15 m Bautiefe).
Der ökologische Eingriff, der durch die Umsetzung der Änderung Nr. 12 verursacht wird, ist daher maximal genauso groß wie der Eingriff, den der rechtskräftige Bebauungsplan (We 115, einschließlich Änd. Nr. 9) zuließe. Daher kann auf eine Bilanzierung des Eingriffs verzichtet werden. Ein zusätzlicher ökologischer Ausgleich ist nicht erforderlich.

7.4 Maßnahmen zur Grüngestaltung

Zur angemessenen Eingrünung der Grundstücke zum öffentlichen Fuß- und Radweg sowie zu den öffentlichen Erschließungsflächen sind die Gärten mit freiwachsenden Hecken oder Schnitthecken aus heimischen, standortgerechten Laubholzarten zu versehen. Diese sind dauerhaft zu pflegen. Zäune sind nur innenliegend in einer Höhe von maximal 1,40 Meter zulässig.
Eine entsprechende textliche Festsetzung ist in den Änderungsplan aufgenommen worden. Eine Pflanzenauswahl ist der Pflanzliste im Anhang der Begründung zu entnehmen.

7.5 Geschützter Landschaftsbestandteil

Unmittelbar südlich des Geltungsbereichs der Änderung befinden sich vier Pappeln, die als geschützter Landschaftsbestandteil OV 115 gemäß ordnungsbehördlicher Satzung festgesetzt sind. Diese werden durch die Planung nicht berührt, da sie außerhalb des Geltungsbereichs liegen. Sie werden nachrichtlich dargestellt.

8. Ver- und Entsorgung

8.1 Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser und Elektrizität wird durch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt. Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch an die in den vorhandenen Straßen liegenden Leitungen anzuschließen.

8.2 Schmutzwasser

Das Schmutzwasser kann an die vorhandene Trennkanalisation abgeführt werden.

8.3 Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ist gem. § 51a Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz LWG) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 25.06.95 (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. Die dafür erforderlichen Anlagen müssen den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen. Von der Verpflichtung zur Versickerung, Verrieselung oder Gewässereinleitung ausgenommen ist gemäß § 51a Abs. 4 LWG Niederschlagswasser, das

a) ohne Vermischung mit Schmutzwasser in einer vorhandenen Kanalisation (Trennsystem) abgeleitet wird oder

Im Bebauungsplangebiet besteht bereits eine Trennkanalisation. Das Niederschlagswasser wird im Trennkanal dem südlich gelegenen Gewässer Marksbach zugeleitet. Das zusätzlich anfallende Niederschlagswasser der abflusswirksamen Flächen (Wohnbebauung, Straße und Stellplätze) kann durch die vorhandene Trennkanalisation abgeführt werden.

9. Umweltbelange

9.1 Altlasten/ Bodenverunreinigungen/ Methangasaustritte

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt.
Die Arbeitskarte der potentiellen Methangasaustritte im Stadtgebiet Dortmund unterteilt das Stadtgebiet in mehrere Bereiche hinsichtlich der Austrittswahrscheinlichkeit. Der Änderungsbereich liegt in der Zone 0. Danach sind Methangasaustritte nicht zu erwarten.

9.2 Immissionsschutz

Der Änderungsbereich ist von reiner Wohnbebauung umgeben, die von Wohnstraßen erschlossen wird. Das Änderungsgebiet ist daher keinen besonderen Emissionen ausgesetzt. Auch sonst wirken keine Emittenten auf den Änderungsbereich ein.

9.3 Überschwemmungsgebiet

Das nächstgelegenen Fließgewässer ist laut Fließgewässerkarte 1991 der Marksbach westlich des Änderungsbereichs. Dieser liegt in einer Entfernung von ca. 300 m. Somit ist § 32 Wasserhaushaltsgesetz (Festsetzung von Retentionsflächen für mögliche Überschwemmungen) nicht relevant.

10. Bergbau

Der Änderungsbereich liegt über dem Grubenfeld der bereits 1925 stillgelegten Zeche Admiral der Bergwerksgesellschaft Alte Haase. Gemäß den vorliegenden Unterlagen bestehen keine Bedenken gegen die Änderung des Bebauungsplans.
Ein Abbau Dritter kann von den Bergwerksfeldeigentümern aber nicht ausgeschlossen werden. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

11. Kampfmittel

Der Änderungsbereich liegt nicht in einem Bombenabwurfgebiet. Falls bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub eine außergewöhnliche Verfärbung aufweist oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

12. Denkmalschutz

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

13. Städtebauliche Zahlenwerte

Wohnbaufläche:	ca. 10748 m²
Mischverkehrsfläche:	ca. 940 m²
Fuß- und Radweg:	ca. 72 m²
Plangebiet insgesamt:	ca. 11.760 m²
geplante Doppelhaushälften:	36

14. Kosten

Die Grundstücke mit der Flurnummer 1456 und 1461 (Gemarkung Benninghofen, Flur 2) befinden sich in privatem Eigentum und werden von einem Vorhabenträger entwickelt. Die Verkehrsflächen werden ebenfalls durch den Vorhabenträger hergestellt. Der Stadt Dortmund entstehen daher keine Kosten im Rahmen des Änderungsverfahrens.

Dortmund, den 12. Mai 2006

O s t h o l t
Ltd. Städt. Verw. Direktor

Funktion	Sachb. 61/5	GL 61/5	Abt.-L. 61/5	61/AL	61/1	6/Dez-Büro
Datum						
Handzeichen						

Anlage
- Pflanzenauswahlliste