

Stadt Dortmund

Anlage 4

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und
Bauordnungsamt



Bebauungsplan Ap 235 - westlich Emschertal-Grundschule -

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

- Abwägung der Stellungnahmen -

Inhaltsverzeichnis

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB - EXTERNE	3
1. Bergamt	3
2. DONETZ	5
3. DSW21	7
4. EDG	7
5. Emschergenossenschaft.....	8
6. E.ON SE	8
7. Flughafen Dortmund GmbH	9
8. LWL – Archäologie für Westfalen	10
9. IHK	11
10. RAG Montan Immobilien GmbH	11
11. Deutsche Telekom Technik GmbH.....	12
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB - INTERNE	13
12. Dienststelle 23 - Liegenschaftsverwaltung	13
13. Dienststelle 32 - Ordnungsamt Kampfmittelräumdienst	13
14. Dienststelle 37 - Feuerwehr	14
15. Dienststelle 51 - Jugendamt	16
16. Dienststelle 60 - Umweltamt.....	16
17. Dienststelle 61/2- Stadtentwicklungsabteilung Stadtplanungs- und Bauordnungsamt	26
18. Dienststelle 61/3 - Verkehrsabteilung Stadtplanungs- und Bauordnungsamt	27

19.	Dienststelle 61/5 - Bauaufsichtsabteilung Stadtplanungs- und Bauordnungsamt	28
20.	Dienststelle 63/2 Grünflächenamt	31
21.	Dienststelle 64/1-2 Amt für Wohnungswesen	32
22.	Dienststelle 66/3-1 Tiefbauamt Abteilung für Straßenentwurf	34
23.	Dienststelle 70 Kanalbetrieb	42
	Beteiligte Behörden und Träger öffentlicher Belange ohne Anregungen oder Bedenken	47
•	Alte Haase Bergwerksgesellschaft	47
•	E.ON SE	47
•	RWTH Aachen	47
•	PLEDOC	47
•	Polizeipräsidium Dortmund	47
•	Landschaftsverband Westfalen-Lippe Denkmalpflege	47
•	Vodafone NRW GmbH	47
•	StA 40, Fachbereich Schule	47
•	StA 52, Sport- und Freizeitbetriebe Dortmund	47
•	StA 53, Gesundheitsamt	48
•	StA 66/1-2 Tiefbauamt, Finanzen und Anliegerbeiträge	48
•	StA 65/3-2 Hochbauamt, Objektverantwortung	48
•	66/2 Straßenverkehrsbehörde	48
•	8 GF Wirtschaftsförderung	48

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB - EXTERNE	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
<p>1. Bergamt Stellungnahme vom 26.03.2021</p> <p>Die Bezirksregierung Arnsberg Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW gibt aus bergbehördlicher Sicht zum Planvorhaben folgende Hinweise und Anregungen:</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „<i>Freiberg</i>“, im Eigentum der RAG Aktiengesellschaft (m Welterbe 10 in 45141 Essen) sowie über einem bereits erloschenen Bergwerksfeld, dessen letzter Eigentümer nicht mehr erreichbar ist.</p> <p>Wie den Planunterlagen (vgl. Gliederungspunkte „<i>9.1 Bergbau</i>“ und „<i>9.5. Methanausgasungen</i>“) zu entnehmen ist, sind der Stadt Dortmund die bergbaulichen Verhältnisse im Plangebiet bekannt.</p> <p>Des Weiteren wurde die o. g. RAG AG als Bergwerksfeldeigentümerin bereits beteiligt und um Stellungnahme gebeten.</p> <p>Ergänzend zum Gliederungspunkt „<i>9.1 Bergbau</i>“ wird mitgeteilt, dass in den hier derzeit vorliegenden Unterlagen im Plangebiet bis Anfang des 20. Jahrhunderts umgegangener Steinkohlenbergbau dokumentiert ist. Der verzeichnete Abbau ist dem senkungsauslösenden Bergbau zuzuordnen. Die Einwirkungen des senkungsauslösenden untertägigen Bergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulich bedingten Einwirkungen auf die Tagesoberfläche aus diesen Abbau ist demnach nicht mehr zu rechnen.</p>	<p>Der Gliederungspunkt 9.1 Bergbau der Begründung wird entsprechend dem Vorschlag der Bezirksregierung ergänzt.</p>

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB - EXTERNE	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
<p>Allerdings streicht laut einer hier vorliegenden geologischen Übersichtskarte nur wenige Meter südlich des Plangebietes das etwa in SW-NO Richtung verlaufende, circa 55 cm mächtige und nach NW einfallende Steinkohlenflöz „Sarnsbank“ unter einer nur geringmächtigen Lockermassenüberdeckung an der Oberfläche der Sicherheit ausgeschlossen werden, dass im Plangebiet auch widerrechtlicher Bergbau durch Dritte oder Bergbau vor der Anlegung von zeichnerischen Unterlagen (sog. Uraltbergbau) stattgefunden haben könnte, der als potentiell tagesbruchauslösend anzusehen wäre. Die Frage, ob derartiger Bergbau tatsächlich im Plangebiet geführt wurde, ließe sich allerdings erst nach der Durchführung entsprechender Erkundungsmaßnahmen (z. B. geophysikalische Messungen oder Erkundungsbohrungen) abschließend beantworten.</p> <p>Es wird empfohlen, im Plangebiet auf mögliche altbergbauliche Hinweise zu achten. Hierbei kann es sich um Bewegungsbilder an der Tagesoberfläche oder von Baukörpern handeln, die geotechnisch, gründungstechnisch oder bauphysikalisch nicht erklärbar sind. Risse in Gebäuden oder Risse und Absenkungen sowie kleinräumig begrenzte Vegetationsstörungen oder im Winter schnee- und eisfreie „Flecken“ an der Tagesoberfläche können auf Grubenbaue hinweisen. Beim Aushub von Baugruben sollte zudem auf die Beschaffenheit des Untergrunds geachtet werden. Werden dabei Lagerstätten (z. B. Steinkohleflöze) oder Auflockerungen angetroffen, die möglicherweise durch geringfügige bergbauliche Tätigkeiten entstanden sind, empfiehlt sich eine Baugrunduntersuchung. In diesen Fällen sollte ein Sachverständiger eingeschaltet werden. Die Bezirksregierung Arnsberg hat auf ihrer Internetseite eine Liste mit Sachverständigen bereitgestellt, die im Bereich Altbergbau und Gefahrenabwehr tätig sind.</p>	<p>Eine Baugrunduntersuchung ist bereits in Bearbeitung und wird bis zum Satzungsbeschluss vorliegen. Im Rahmen der geplanten Altlastensanierung werden die belasteten Aufschüttungen mit einer Stärke von 0,5 – 1,5 m bis zum gewachsenen Boden abgetragen. Die Sanierung wird durch die Bodendenkmalpflege begleitet. Auffälligkeiten in Bezug auf bergbauliche Tätigkeiten würden in diesem Rahmen auch erfasst. Weitere Eingriffe in den Boden sind nicht zu erwarten, da die Errichtung von Kellern oder Tiefgaragen im Bebauungsplan ausgeschlossen ist.</p> <p><u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u> Es wird empfohlen, der Stellungnahme zu folgen.</p>

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB - EXTERNE	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
<p>2. DONETZ Stellungnahme vom 15.04.2021</p> <p>Die nachfolgende Stellungnahme der Dortmunder Netz GmbH ergeht für die Dortmunder Energie- und Wasserversorgung GmbH (DEW21) für den Bereich Wärme und die Dortmunder Netz GmbH (DONETZ) für die Bereiche Gas, Wasser und Strom.</p> <p>Bestand DONETZ: Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze, im Sichterweg, sowie weiterführend östlich entlang der geplanten Mischverkehrsfläche wird ein Beleuchtungskabel im Schutzrohr betrieben. Bei der Herstellung der Erschließungsstraße werden voraussichtlich Schutz- bzw. Auswechslungsmaßnahmen an dem Beleuchtungsnetz erforderlich.</p> <p>Planung DONETZ: Da die zukünftige Gestaltung der Grundstücksgruppen sowie ein Wärmeversorgungskonzept derzeit noch nicht fest steht, wird gebeten DONETZ im weiteren Verlauf in den Planungsprozess "Versorgung" enger einzubeziehen. Nach den derzeit vorliegenden Informationen wird die Errichtung einer Transformatorstation zur Versorgung des Gebietes mit elektrischer Energie erforderlich. Da sich das Gebiet abseits des Versorgungsnetzes Sichterweg befindet, ist nach Rücksprache mit dem Fachbereich NA/A der DONETZ aus netztechnischer Sicht ein Standort für eine Transformatorstation im Planbereich nicht geeignet.</p>	<p>Der Standortwunsch für die Transformatorstation am Sichterweg soll außerhalb des Bebauungsplanes im Bereich des heutigen Spielplatzes (Sichterweg/Walter-Demgen-Weg) realisiert werden. Der Standort ist mit dem Jugendamt, dem Grünflächenamt und der DONETZ abgestimmt.</p>

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB - EXTERNE	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
<p>Bevorzugt wird ein Standort im Planbereich Ap 234 - Sichterweg -(s, „rote Markierung" im beigegefügteten Detailplan). Leider haben wir im vorherigen Verfahren Ap 234 keine Versorgungsfläche planungsrechtlich beantragt. Ein Standort mit der Fläche von 4m x 6m ist somit nachträglich abzustimmen. Solange wir hinsichtlich des Stationsortes keine Lösung haben, kann ich derzeit nur unsere Bedenken hinsichtlich der Versorgung des Plangebietes Ap 235 äußern. Ich hoffe aber, dass wir eine einvernehmliche Lösung für den Stationsstandort im weiteren Verlauf erzielen können.</p> <p>Planung DEW21: Nach dem o. g. Gespräch wird die Machbarkeit einer wirtschaftlichen Lösung für ein Nahwärmenetz im Zuge der Versorgung des Neubaus der Sporthalle in Ap 234 zur Versorgung des Gebietes nochmals intensiv geprüft. Auch die DEW21 bittet im weiteren Verlauf in den Planungsprozess "Versorgung" enger einbezogen zu werden,</p> <p>Allgemein DONETZ: Es wird um Berücksichtigung gebeten, dass für die Verlegung der Versorgungsleitungen und Kabel eine Trassenbreite von ca. 1,20 m benötigt wird. Der Abstand der Versorgungstrasse zum Kanal sollte mindestens 1,00 m, zu den Kanalschächten 0,50 m und zu den Straßengullys (Senkkästen) 0,20 m betragen. Zum Bordstein oder zu den Grundstücksgrenzen ist ein Abstand von 0,20 m ausreichend.</p> <p>Für ein Straßenbeleuchtungskonzept gebeten, sich rechtzeitig mit DONETZ in Verbindung zu setzen und die entsprechenden Versorgungsanfragen dort in der Abteilung Vertrags- und</p>	<p>Eine zentrale Versorgung mit einem Nahwärmenetz ist aufgrund der geringen Wärmedichte in der geplanten Neubausiedlung nicht beabsichtigt.</p> <p><u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u> Es wird empfohlen, der Stellungnahme zu folgen.</p>

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB - EXTERNE	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
<p>Anschlussmanagement einzureichen, damit das dortige Versorgungskonzept hiermit ergänzt werden kann. Allgemein sind die Versorgungsstrassen bzw. Belastungsflächen von jeglicher Überbauung und Bepflanzung (z. B. Bäumen, Hecken, Zäune etc.) frei zu halten und für einen sicheren Betrieb jederzeit zugänglich sein.</p>	
<p>3. DSW21 Stellungnahme vom 22.03.2022</p> <p>Es wird angeregt, in der Begründung zum Bauungsplan im Kapitel 6.1.1 „Mensch“ (Seite 11 unten) die angegebenen Fußwegezeiten zum Bahnhof DO-Sölde anzupassen. Da dieser von der geplanten Tiny House-Siedlung weiter entfernt liegt als die erwähnte Bushaltestelle Nathmerichstraße, sollte eine Fußwegezeit von 10 Minuten zum Bahnhof zu Grunde gelegt werden (und nicht 4 Minuten - s. auch Seite 9 oben, hier wurden bereits 10 Minuten hinterlegt).</p>	<p>Die Angabe der Fußwegezeiten zum Bahnhof – Sölde in dem Kapitel Umweltbelange der Begründung wurde gestrichen. Mit der Anregungen übereinstimmende Angaben sind in dem Kapitel 4 -Städtebauliches Konzept- der Begründung enthalten.</p> <p><u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u> Es wird empfohlen, der Stellungnahme zu folgen.</p>
<p>4. EDG Stellungnahme vom 26.03.2021</p> <p>Die grundsätzliche Erreichbarkeit der gesamten Bebauungsfläche über die als Mischverkehrsfläche ausgewiesene Erschließung, abzweigend vom Sichterweg bis zur südwestlich geplanten Wendeanlage, ist gegeben. Lediglich die nutzbare Breite der Erschließungsstraße hat nicht über ihre gesamte Länge die nach RAST 06 - Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen - erforderliche Breite von 5,50 m. Diese notwendige Straßenbreite (insbesondere des nach Süden auf die Wendeanlage zuführenden Anteiles) wäre durch einen geringfügigen Versatz der im Vorentwurf eingepflanzten Grüninseln zu realisieren.</p>	<p>Die Erschließungsstraße hat im ersten Abschnitt zwischen Sichterweg und geplanter Bebauung eine Breite von 5,90 m, im 2. Abschnitt bis zur Wendeanlage von 7 m. In diesem Abschnitt innerhalb des Siedlungsbereiches soll der Straßenraum abschnittsweise aufgrund von Stellplätzen und Bäumen im Straßenraum auf 3,50 m verengt werden. Diese Breite ist ausreichend für Müllfahrzeuge ohne Begegnungsverkehr. Die Ausweichstellen werden im Rahmen der Ausbauplanung in ausreichender Größe dimensioniert. Da die Autos nicht auf den Baugrundstücken geparkt werden dürfen, sondern auf einem Gemeinschaftsstellplatz vor der Siedlung abgestellt werden müssen, ist selten mit Begegnungsverkehr zurechnen. Die Vorschläge</p>

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB - EXTERNE	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
<p>Ein weiterer notwendiger Hinweis bezieht sich auf die Transportwege und Stellflächen der Abfallbehälter der jeweils als „Hinterlieger“ verorteten Einfamilienhäuser. Die durchschnittliche Entfernung der in zweiter Reihe geplanten Häuser zum nächstmöglichen Halteplatz der Entsorgungsfahrzeuge überschreitet die nach § 20 Abs. 1 - 3 der Dortmunder Abfallsatzung zulässige Entfernung von max. 15 m. Aus diesem Grunde wird um Festsetzung jeweils eines GMü (Gemeinschaftsstellplatzes für Abfallbehälter) für diese Gebäude mit den entsprechend zur Erschließungsstraße vorgelagerten Wohnhäusern. Diese sind innerhalb der o.g. Maximalentfernung zum nächstmöglichen Halteplatz der Entsorgungsfahrzeuge anzulegen.</p>	<p>zur Aufteilung des festgesetzten Straßenraums haben nur erläuternden Charakter und haben nicht die Qualität einer Festsetzung. Die endgültige Festlegung erfolgt im Rahmen der Ausführungsplanung.</p> <p>Es handelt sich bei den „Hinterliegern“ nicht um Einzeleigentümer, die völlig unabhängig von der „Vorderliegern“ agieren. Die Stadt wird das Bauland nur an Baugruppen vermarkten, die Baugrundstücke erwerben, die immer von der Straße bis zur hinteren Grundstücksgrenze reichen. Die festgesetzten Baufelder verlaufen mit einem Abstand von nur 1 m parallel zur Erschließungsstraße. Somit hat jede Baugruppe die Möglichkeit einen gemeinsamen Standort für den Müll näher als 15 m zur Straße zu platzieren.</p> <p><u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u> Es wird empfohlen, der Stellungnahme nicht zu folgen.</p>
<p>5. Emschergenossenschaft Stellungnahme vom 15.04.2021</p> <p>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen keine Bedenken. Es wird um erneute Beteiligung der Emschergenossenschaft gebeten, sobald das Entwässerungskonzept vorliegt.</p>	<p>Das Entwässerungskonzept wird der Emschergenossenschaft wie gewünscht im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zur Verfügung gestellt.</p> <p><u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u> Es wird empfohlen, der Stellungnahme zu folgen.</p>
<p>6. E.ON SE Stellungnahme vom 19.03.2021</p> <p>Es wird empfohlen, die Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie an dem Verfahren zu beteiligen.</p>	<p>Die Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie wurde bereits beteiligt, siehe Abwägungsvorschlag unter Punkt 1.</p> <p><u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u> Es wird empfohlen, der Stellungnahme zu folgen.</p>

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB - EXTERNE	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
<p>7. Flughafen Dortmund GmbH Stellungnahmen vom 07.04.2021 und 02.06.2021</p> <p>Das Gebiet liegt innerhalb der Kontrollzone sowie im An- und Abflugsektor des Verkehrsflughafens Dortmund. Grundsätzlich wird aus Lärmschutzgründen von einer Nachverdichtung bzw. einer Bebauung mit Wohngebäuden in Flughafennähe ab. Da in der Nacht laut derzeitiger Betriebsgenehmigung auch ab 22 Uhr mit Fluglärm zu rechnen ist, sollten vom Bauherrn geeignete Lärmschutzmaßnahmen bei der Umsetzung beachtet werden.</p>	<p>Der Verzicht auf eine Wohnbebauung im Umkreis von 10 km um den Flughafen, wie empfohlen, würde die städtebauliche Entwicklung in Dortmund sehr stark einschränken. Die geplante Bebauung ist, trotz vieler Beschwerden von Bürger*innen zu den Lärmbelastigungen des Flughafens, an dem Standort westlich der Emschertal-Grundschule verantwortbar. Das geplante Neubauvorhaben ist zwar nur 2 km von der Start- und Landebahn entfernt, liegt aber nicht direkt in der Einflugschneise.</p> <p>Dazu in der Begründung Kapitel 7.3 Flugverkehr: „Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt außerhalb der derzeit festgesetzten Lärmschutzgebiete. Grundlage für die Ermittlung der Schutzgebiete waren die Annahmen in der gültigen Planfeststellung sowie das gültige Fluglärmschutzgesetz. Der äußere Rand der Tagschutzzone 2 ist etwa 450 m von der geplanten Wohnbebauung entfernt. Außerhalb der Schutzzone 2 wird der Dauerschallpegel von 60 dB(A) tags nicht überschritten. Die Nachtschutzzone, in der ein Schallpegel von 55 dB(A) nicht überschritten wird, ist etwa 1.800 m entfernt. Außerhalb der Schutzzonen bestehen keine Ansprüche für Lärmschutzmaßnahmen.</p> <p>Der Flughafen selbst betreibt auch Messstellen. Die nächste Messstelle an der Schleefstraße 12 liegt in der direkten Verlängerung der Start- und Landebahn. Die Messstelle ist ca. 2.700 m von der Start- und Landebahn entfernt. Der Ap 235 ist ca. 2.200 m von der Stadt- und Landebahn entfernt, liegt aber 1 km südlich der Centerlinie. Der äquivalente Dauerschallpegel für das Fluggeräusch für die Monate September 2019 – Februar 2020 beträgt an der Messstelle Schleefstraße 55,4 dB(A) für den Tag und 34,5 dB(A) für die Nacht.</p>

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB - EXTERNE	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
	<p>Der Außenbereich kann nicht gegen Fluglärm geschützt werden. Die genannten Vergleichswerte lassen die Folgerung zu, dass der Orientierungswert von 55 dB(A) tags durch Fluglärm unterschritten wird. Der Orientierungswert von 45 dB(A) für die Nacht wird deutlich unterschritten.“</p> <p><u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u> Es wird empfohlen, der Stellungnahme nicht zu folgen.</p>
<p>8. LWL – Archäologie für Westfalen Stellungnahme vom 06.04.21</p> <p>Es ist zu vermuten, dass innerhalb des Plangebietes Bodendenkmäler erhalten sind. Aus diesem Grunde sind archäologische Maßnahmen notwendig, die mit der Stadtarchäologie Dortmund abzustimmen sind. Die Kosten für die archäologische Maßnahme gehen aufgrund des in das DSchG NW aufgenommenen „Veranlasserprinzips“ zu Lasten des Vorhabenträgers.</p>	<p>Es ist eine Abstimmung mit der Dortmunder Stadtarchäologie erfolgt. Der Sportplatz hat einen Unterbau mit einer Mächtigkeit von 0,5-1,5 m. Im Rahmen der Altlastensanierung wird der Unterbau ausgetauscht. Im Bebauungsplan sind aus Gründen des Boden- und des Klimaschutzes Keller ausgeschlossen, so dass der noch vorhandene gewachsene Boden nur im Bereich der zukünftigen Erschließungsstraße durch die Verlegung des Schmutzwasserkanals angegriffen wird. Wenn im Rahmen der Bodensanierung der belastete Boden bis auf den gewachsenen Boden abgetragen und der Kanal verlegt wird, ist ein Denkmalpfleger hinzuzuziehen, um zu beurteilen, ob sich der Verdacht bestätigt und ob im Fall des Vorhandensein von Bodendenkmälern diese dokumentiert, gesichert oder bewahrt werden müssen. Im hinweis Nr. 2 -Meldepflicht von Bodenfunden- ist folgende Formulierung aufgenommen: „Wenn im Rahmen der Bodensanierung der belastete Boden bis auf den gewachsenen Boden abgetragen wird, ist die Bodendenkmalpflege hinzuzuziehen.“</p> <p><u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u> Es wird empfohlen, der Stellungnahme zu folgen.</p>

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB - EXTERNE	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
<p>9. IHK Stellungnahme vom 19.04.2022</p> <p>In den Allgemeinen Wohngebieten sollten, gleichgestellt mit nicht störenden Handwerksbetrieben, auch nicht störende Gewerbebetriebe allgemein zulässig sein. Dortmund hat nicht nur einen hohen Bedarf an Wohnraum, sondern auch an Gewerberaum. Durch die Digitalisierung ist das Arbeiten in vielen Berufssparten von jedem Ort möglich. Gerade für Startups und Existenzgründer sind langjährige Gewerbemietverträge oft ein „Graus“. Um das finanzielle Risiko zu verringern, wird die eigene Geschäftsidee daher oft im Nebenerwerb von den eigenen vier Wänden aus als Homeoffice betrieben. Die Gewerbebeanmeldung eines nicht störenden Gewerbebetriebes, sollte keine höheren Zulässigkeitschürden haben, als ein Handwerksbetrieb.</p>	<p>Gemäß §13 BauNVO sind in allgemeinen Wohngebieten Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben zulässig. Lediglich ganze Gebäude für diesen Zweck sind nicht zulässig. Die wäre auch problematisch, da das geplante Neubaugebiet schon verkehrstechnisch auf einen größeren Umfang dieser Nutzung nicht ausgelegt ist. Insofern sind hier, wie in der Anregung beschrieben, insbesondere Bürotätigkeiten innerhalb der eigenen 4 Wände möglich. Die Pandemie hat die Arbeitswelt in den letzten Jahren stark verändert. Homeoffice-Tätigkeiten haben deutlich zugenommen.</p> <p><u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u> Es wird empfohlen, der Stellungnahme nicht zu folgen.</p>
<p>10. RAG Montan Immobilien GmbH Stellungnahme vom 09.04.2021</p> <p>Das Baugebiet befindet sich im Stillstandsbereich der RAG AG. Daher sind Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen gegen bergbauliche Einwirkungen aus Tiefenbau gemäß §§ 110, 111 BbergG nicht erforderlich.</p> <p>Sollten zusätzlich zum Bauvorhaben die Niederbringung von Erdwärme- bzw. Grundwasserbohrungen geplant sein, wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass trotz größtmöglicher Sorgfalt durch die Bohrtätigkeit eine nachteilige Veränderung der heutigen untertägigen Situation erfolgen kann. Dies kann zu erheblichen Folgeschäden, u.a. am Bergwerkseigentum der RAG AG, führen. In diesem Fall wäre die</p>	<p>Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine Aussagen oder Festsetzungen zur zukünftigen Energieversorgung getroffen. Sollte es im Rahmen der Umsetzung des Bauvorhabens zu Bohrungen kommen, ist davon auszugehen, dass die entsprechenden beteiligten Fachfirmen auf sie zukommen.</p>

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB - EXTERNE	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
<p>RAG AG gezwungen, den ihr oder Dritten entstehenden Schaden geltend zu machen. Empfohlen wird im Frühstadium eines solchen Vorhabens die direkte Kontaktaufnahme mit dem Geologischen Dienst NRW - Landesbetrieb - in Krefeld. Dort erhältlich sind neben einem Standortcheck, u.a. auch detaillierte Hinweise zur Planung und Umsetzung sowie zum weiteren Verfahrensgang im Zusammenhang mit der Errichtung von Erdwärmesondenanlagen.</p>	<p><u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u> Es wird empfohlen, der Stellungnahme nicht zu folgen.</p>
<p>11. Deutsche Telekom Technik GmbH Stellungnahme vom 16.04.2021</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Diese dienen der Versorgung des Schulgebäudes und müssen unterbrechungsfrei erhalten bleiben.</p> <p>Es wird gebeten, den nachfolgenden Text als Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen: In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 1 m für die Unterbringung von Telekommunikationslinien vorzusehen.</p>	<p>Der öffentliche Straßenraum mit einer Breite von 5,90 - 7 m bietet ausreichend Platz für die unterirdischen Versorgungsleitungen. Da es sich um eine öffentliche Straße handelt, ist es nicht notwendig hier für einzelne Leitungen entsprechende Leitungsrechte festzusetzen. Die genaue Lage der unterschiedlichen Leitungen wird erst im Rahmen der Ausführungsplanung festgelegt.</p> <p><u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u> Es wird empfohlen, der Stellungnahme nicht zu folgen.</p>

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB - INTERNE	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
<p>12. Dienststelle 23 - Liegenschaftsverwaltung Stellungnahme vom 15.04.2021</p> <p>Im südlichen Planbereich ist ein Regenrückhaltebecken (RRB) geplant. Die Zuwegung findet augenscheinlich über den im Plan eingezeichneten "Wirtschaftsweg" statt. Es wäre wünschenswert, wenn aus der textlichen Festsetzung klar hervorgeht, dass dieser Wirtschaftsweg ausschließlich der Zuwegung zum RRB dient. Unter 5.3 wird die Reduktion des Versiegelungsgrades angesprochen. Die Zuwegungen zu Regenrückhaltebecken weisen in der Regel einen niedrigeren Ausbaustand auf, so dass die Beschaffenheit des Weges ebenfalls textlich erwähnt werden sollte. Alternativ könnte auch die Benennung "Zuwegung zum RRB" verwendet werden. Damit wäre die spätere Zuordnung dieses Weges in Verbindung mit dem RRB zum EB 70 - Stadtentwässerung eindeutig.</p>	<p>Der Wirtschaftsweg, der im Bebauungsplanvorentwurf noch innerhalb einer Wohnbaufläche liegt wird zukünftig in gelber Farbe als Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltung“ festgesetzt. Der Ausbaustandard der Zufahrt wird im Rahmen der Ausführungsplanung festgelegt und ist in der Regel wassergebunden, so dass eine textliche Erwähnung nicht nötig ist.</p> <p><u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u> Es wird empfohlen, der Stellungnahme teilweise zu folgen.</p>
<p>13. Dienststelle 32 - Ordnungsamt Kampfmittelräumdienst Stellungnahme vom 07.04.2021</p> <p>Es wurden keine Hinweise auf Kampfmittel festgestellt. Weitergehende Maßnahmen sind demnach nicht erforderlich. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass nicht vollständig ausgeschlossen werden kann, dass sich Kampfmittel im Erdreich befinden.</p> <p>Weist bei Durchführung des Bauvorhabens der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und über das Ordnungsamt oder die Polizei der Kampfmittelbeseitigungsdienst einzuschalten.</p>	<p>Im Bebauungsplan ist unter Punkt 4 der Hinweis aufgenommen, die Arbeiten sofort einzustellen und die Polizei zu verständigen, wenn ein Kampfmittelverdacht aufkommen sollte.</p> <p><u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u> Es wird empfohlen, der Stellungnahme zu folgen.</p>

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB - INTERNE	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
<p>14. Dienststelle 37 - Feuerwehr Stellungnahme vom 24.03.2021</p> <p>Es werden keine Bedenken erhoben. Folgende Vorgaben sind einzuhalten:</p> <p><u>Löschwasserversorgung:</u> Für das geplante Wohngebiet, mit vorrangig zu planenden Einfamilienhäusern, sowie einer Sporthalle, ist eine Löschwassermenge von 96 m³ / Stunde über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden erforderlich. Der Löschbereich erfasst sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis (Radius) von 300 m um das Brandobjekt. Löschwasserentnahmestellen müssen eine Löschwasserentnahme von mindestens 24 m³ / Stunde über die Dauer von 2 Stunden ermöglichen.</p> <p><u>Feuerwehrezufahrten und Flächen für die Feuerwehr:</u> Bei der Erschließung des Wohngebietes ist zu berücksichtigen, dass Fahrzeuge des Rettungsdienstes und der Feuerwehr zur Durchführung von Wirksamen Lösch- und Rettungsarbeiten die geplanten Objekte erreichen können. Bei der gesamten Maßnahme sind die Anforderungen der – Musterrichtlinie über Flächen für die Feuerwehr (Fassung Februar 2007) zuletzt geändert durch Beschluss der Fachkommission Bauaufsicht vom Oktober 2009- zu beachten und umzusetzen. Insbesondere sind die erforderlichen Anforderungen an Zufahrtsbreiten, Radien und Tragfähigkeit zu beachten.</p>	<p>Die Musterrichtlinie über Flächen für die Feuerwehr wird im Rahmen der Ausbauplanung für die Mischverkehrsfläche beachtet.</p> <p><u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u> Es wird empfohlen, der Stellungnahme zu folgen.</p>

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB - INTERNE	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
<p>Bei geplanten Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3 werden neben den erforderlichen Bewegungsflächen unter Umständen Feuerwehrezugänge erforderlich. Bei Gebäuden der Gebäudeklassen 4 und 5 werden Aufstellflächen für die Feuerwehr erforderlich. Aufstellflächen für die Feuerwehr können unter Umständen auch über die öffentlichen Verkehrsflächen nachgewiesen werden.</p> <p>Der Flächenbedarf der o.g. Flächen muss in der Planung berücksichtigt werden. Aufgrund der angegebenen Vollgeschosse ist davon auszugehen, dass Gebäude der Gebäudeklassen 1, 2 und 3 errichtet werden. Werden Gebäude der Gebäudeklassen 1, 2 oder 3 (mit max. Höhe der Rettungsfenster unter 8,00 Meter über Geländenniveau) errichtet, ist die Erschließung so zu planen, dass diese fußläufig erreichbar sind, dass Aufstellflächen für tragbare Leitern vorhanden sind, und die Gebäude nicht weiter als 50 Meter von einer für die Feuerwehr befahrbaren Fläche angeordnet werden. Weiterhin sind für wirksame Löscharbeiten der Feuerwehr Bewegungsflächen in Verbindung mit Feuerwehrezufahrten für die Fahrzeuge der Feuerwehr erforderlich, wenn sich Gebäude- oder Gebäudeteile weiter als 50 Meter von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt befinden.</p> <p>Die Mindestmaße für Bewegungsflächen betragen 7 Meter in der Breite und 12 Meter in der Länge.</p> <p>Um die geplanten Gebäude- / Gebäudeteile und Bewegungsflächen erreichen zu können werden unter Umständen Feuerwehrezufahrten erforderlich. Grundsätzlich ist auf allen Straßen / Wegen durchgängig auf geraden Teilstücken ein min. 3,5 m breiter und in Kurven 5 m breiter Bereich freizuhalten.</p>	

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB - INTERNE	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
<p>Weiterhin ist bei Gebäuden der Gebäudeklasse 1, 2 und 3 die Erschließung so zu planen, dass diese fußläufig erreichbar sind und dass Aufstellflächen für tragbare Leitern vorhanden sind.</p>	
<p>15. Dienststelle 51 - Jugendamt Stellungnahme vom 29.04.2021</p> <p>Aus Sicht des Jugendamtes sollten private C-Spielplätze für Kleinkinder gefordert werden.</p>	<p>Die Notwendigkeit von privaten C-Spielplätzen wird im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren geprüft.</p> <p><u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u> Es wird empfohlen, der Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.</p>
<p>16. Dienststelle 60 - Umweltamt Stellungnahmen vom 03.05.2021 und 18.03.2022</p> <p>Sonderordnungsbehörden</p> <p>Untere Wasserbehörde:</p> <p>Gegen eine Bebauung des B-Plangebietes bestehen keine grundsätzlichen wasserrechtlichen Bedenken, allerdings ist es bezüglich der dauerhaft gesicherten abwassertechnischen Erschließung der jeweiligen Gebäude notwendig ein Entwässerungskonzept zu erstellen und entsprechend grundbuchliche Sicherungen vorzusehen.</p> <p>Die aus planerischer Sicht gewünschte Selbstfestlegung der Stellung der Gebäude durch die jeweiligen Bauinteressenten, führt bei der abwassertechnischen Erschließung zu Problemen. Durch eine</p>	<p>Hinterliegende Grundstücke gibt es nicht. Jedes Grundstück einer Baugemeinschaft hat eine direkte Anbindung an die öffentliche</p>

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB - INTERNE	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
<p>öffentliche Schmutzwasserkanalisation sowie eine oberirdische Ableitung des Niederschlagswassers in der öffentlichen Straße zur Regenrückhaltung kann augenscheinlich die abwassertechnische Erschließung sichergestellt werden. Die Frage des Anschlusses der möglichen hinterliegenden Grundstücke an das Entwässerungssystem bleibt aber in dem Entwurf unbeantwortet.</p> <p>Wegen der nicht nachgewiesen dauerhaften abwassertechnischen Erschließung der jeweiligen Gebäude kann daher dem Entwurf nicht zugestimmt werden.</p> <p>Aus wasserrechtlicher Sicht gibt es ebenfalls keine Notwendigkeit das Niederschlagswasser auf den Grundstücken in Rohrleitungen zu führen, der § 5 des Entwurfes „Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen“ ist entsprechend anzupassen.</p> <p>Die weitere detaillierte Prüfung der Niederschlagswasserbeseitigung bleibt dem durchzuführenden wasserrechtlichen Verfahren vorbehalten.</p> <p>Die im Rahmen von Vorgesprächen durch die Untere Wasserbehörde gemachten Hinweise auf die Überflutungsproblematik sowie die möglichen Entwässerungswege werden als bekannt vorausgesetzt und finden auch bei der Aufstellung des Bebauungsplans ihre Erwähnung (Begründung (Kap. 8), Ausformung des Straßenprofils, etc.).</p> <p>Konkrete Planungen zur Ableitung der Oberflächenabflüsse liegen weiterhin noch nicht vor.</p>	<p>Erschließungsstraße mit den Ableitungsrinnen für das Regenwasser. Gebäude, die im hinteren Teil des Grundstückes stehen, leiten ihr Niederschlagswasser oberirdisch über private Gemeinschaftsflächen zur Straße. Die konkrete Ausführung wird im Baugenehmigungsverfahren geklärt.</p> <p>Die Festsetzung des § 7, dass Ver- und Entsorgungsleitungen unterirdisch zu führen sind, wird ergänzt um den Passus:mit Ausnahme der Ableitung des Niederschlagswassers.</p>

Untere Bodenschutzbehörde:

Das Plangebiet des Ap 235 ist im Kataster der Stadt Dortmund über Altlasten und Altverdachtsflächen nicht gekennzeichnet. Wie vom benachbarten B-Plangebiet Ap 234 - Sichterweg - bekannt, sind als Ergebnis ehemals durchgeführter Geländemodellierungen verbreitet Auffüllungshorizonte mit wechselnden Anteilen von Fremdstoffen (Bauschutt, Schlacke, Kohle, Bergematerial etc.) vorhanden. Gleichfalls ist nach diesen Untersuchungen im gesamten B-Plangebiet mit einem hohen Grundwasserstand zu rechnen. Eine akute Gefährdung für Schutzgüter geht von diesen Auffüllungen zwar nicht aus, die aus Vorsorgegründen zu fordernden Grundstücksverhältnisse werden in diesen Bereichen jedoch nicht erfüllt. Da von gleichartigen Verhältnissen auch beim Ap 235 ausgegangen werden muss und auch nicht vollkommen ausgeschlossen werden kann, dass bei dem Bau des Sportplatzes im Unterbau schadstoffbelastete Materialien (z.B. Schlacken) im größeren Umfang verwendet wurden, ist im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens eine Untersuchung des Untergrunds hinsichtlich möglicher Schadstoffbelastungen durchzuführen. Ein entsprechendes Programm wurde zwischen 61 und der UBB bereits abgestimmt. Die aus den Untersuchungsergebnissen abzuleitenden Maßnahmen können im Zuge der Erschließung umgesetzt bzw. im Rahmen von den einzelnen Baugenehmigungsverfahren festgelegt werden.

Für den B-Plan ergeben sich aus den o.g. Punkten folgende Konsequenzen

1. Der B-Planbereich ist aus Vorsorgegründen gem. § 9 BauGB als Fläche mit schädlichen Bodenverunreinigungen zu kennzeichnen.

Der Bereich des ehemaligen Sportplatzes wird entsprechend den Ergebnissen des Altlastengutachtens, als Fläche mit schädlichen Bodenverunreinigungen gekennzeichnet.

Die Hinweise Nr. 5 und 6 im Bebauungsplan werden entsprechend der Anregung im Wesentlichen wortgleich ergänzt.

Der Vorschlag für einen Hinweis zu Verfüllungsmaßnahmen, Bodenmodellierungen und Bodenaustausch wird nicht berücksichtigt. Eine Überfrachtung des Bebauungsplanes durch Hinweise soll vermieden werden. Es handelt sich um ein städtisches Grundstück. Der empfohlene Bodenaustausch wird im Rahmen eines Sanierungskonzeptes ohnehin eng mit dem Umweltamt abgestimmt. Im Kapitel 11 der Begründung werden die Ergebnisse der Altlastenuntersuchung dargestellt.

Die Anregungen zum Thema Altlasten und Bodenschutz sind mittlerweile überholt, da jetzt ein Altlastengutachten vorliegt.

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB - INTERNE	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
<p>2. Die im B-Plan unter III aufgeführten textlichen Hinweise sind wie folgt zu ändern bzw. zu ergänzen:</p> <p>Nr. 5: Der zweite Absatz ist wie folgt zu ändern:</p> <p>Im Bebauungsplangebiet sind Böden anzutreffen, die empfindlich auf Eingriffe in die Bodenstrukturen und Bearbeitung mit schwerem Gerät reagieren. Daher sind sowohl bei der Erschließung wie auch bei der späteren Bebauung Maßnahmen zum Schutz des natürlichen Bodengefüges bzw. Minimierung der negativen Einflüsse zu treffen. Die entsprechenden Maßnahmen sind im Vorfeld in Abhängigkeit von der jeweiligen Planung mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen. Die Umsetzung der Maßnahmen ist in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde durch eine bodenkundliche Baubegleitung sicherzustellen.</p> <p>3. Nr. 6: Sollten bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichen Maßnahmen über den bisherigen Kenntnisstand hinaus Anzeichen für Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen angetroffen werden, sind diese gemäß § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) NW vom 09.05.2000 in Verbindung mit §§ 4 und 6 Bundesbodenschutzgesetz vom 17. März 1998 unverzüglich dem Umweltamt der Stadt Dortmund als Untere Bodenschutzbehörde anzuzeigen. In einem solchen</p>	

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB - INTERNE	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
<p>Fall behält sich die Untere Bodenschutzbehörde vor, weitergehende Untersuchungs- oder Sanierungsmaßnahmen zu fordern.</p> <p>Anfallender Bodenaushub ist gemäß den abfallrechtlichen Bestimmungen extern zu entsorgen bzw. wiederzuverwerten. Ein Wiedereinbau vor Ort bedarf der Zustimmung der zuständigen Behörde unter Vorlage eines Unbedenklichkeitsnachweises (chemische Analyse).</p> <p><i>Die unter Nr. 6 aufgeführte Formulierung ist veraltet, der entsprechende Baustein sollte dauerhaft geändert werden.</i></p> <p>Nr. 7: Für sämtliche Verfüllmaßnahmen, Geländemodellierungen oder eventuelle Bodenaustausch- bzw. Bodenabdeckungsmaßnahmen ist natürliches kulturfähiges Bodenmaterial zu verwenden, das frei von Fremdbestandteilen ist und die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutzverordnung bzw. den Belastungsgrad Z0 Dortmunder Einbauwerte einhält. Über das anzuliefernde Bodenmaterial sind ein Herkunftsnachweis sowie eine aktuelle chemische Analyse nach LAGA beizubringen. Diese sind der Unteren Bodenschutzbehörde beim Umweltamt vor <u>Einbau</u> zur Freigabe vorzulegen. Im Falle des beabsichtigten Einsatzes von Recyclingbaustoffen im Bereich von Baumaßnahmen gilt ebenfalls die Pflicht zur Einhaltung eines Belastungsgrades Z0. Der Einbau ist im Vorfeld von der Unteren Bodenschutzbehörde / Unteren Abfallwirtschaftsbehörde genehmigen zu lassen.</p>	

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB - INTERNE	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
<p>Bei allen unbefestigten Freiflächen des Wohngebietes sowie bei ausgewiesenen gemeinsamen Kinderspielflächen ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass im Horizont bis 1 Meter unter künftiger Geländeoberkante (GOK) eine Qualität Z0 Dortmunder Einbauwerte (DE) bzw. Vorsorgewerte BBodSchV eingehalten wird. Im Horizont zwischen -1 m und -2 m unter künftiger GOK ist auf diesen Flächen eine Qualität Z 1.1 DE einzuhalten. Bei öffentlichen Grünflächen sind entsprechende Qualitäten von 0 – 0,50 Meter (Z0) bzw. 0,5 bis 1,0 Meter u. GOK einzuhalten.</p> <p>4. Der Abschnitt 9.4 der Begründung ist in „Altlasten und Bodenschutz“ umzubenennen und wie folgt zu formulieren:</p> <p>Das Plangebiet des Ap 235 ist im Kataster der Stadt Dortmund über Altlasten und Altverdachtsflächen nicht gekennzeichnet. Wie vom benachbarten B-Plangebiet Ap 223 - Sichterweg - bekannt, sind als Ergebnis ehemals durchgeführter Geländemodellierungen verbreitet Auffüllungshorizonte mit wechselnden Anteilen von Fremdstoffen (Bauschutt, Schlacke, Kohle, Bergematerial etc) vorhanden. Gleichfalls ist nach diesen Untersuchungen im gesamten B-Plangebiet mit einem hohen Grundwasserstand zu rechnen. Eine akute Gefährdung für Schutzgüter geht von diesen Auffüllungen zwar nicht aus, die aus dem Vorsorgegedanken zu fordernden Grundstücksverhältnisse werden in diesen Bereichen jedoch nicht erfüllt. Da von gleichartigen Verhältnissen auch beim Ap 235 ausgegangen</p>	

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB - INTERNE	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
<p>werden muss und auch nicht vollkommen ausgeschlossen werden kann, dass bei dem Bau des Sportplatzes im Unterbau schadstoffbelastete Materialien (z.B. Schlacken) im größeren Umfang verwendet wurden, ist im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens eine Untersuchung des Untergrunds hinsichtlich möglicher Schadstoffbelastungen durchzuführen. Ein entsprechendes Programm wurde zwischen 61 und der UBB bereits abgestimmt. Die aus den Untersuchungsergebnissen abzuleitenden altlastentechnischen Maßnahmen können im Zuge der Erschließung umgesetzt bzw. im Rahmen von den einzelnen Baugenehmigungsverfahren festgelegt werden.</p> <p>Überdies sind im Bebauungsplangebiet sind Böden anzutreffen, die empfindlich auf Eingriffe in die Bodenstrukturen und Bearbeitung mit schwerem Gerät reagieren. Daher sind sowohl bei der Erschließung wie auch bei der späteren Bebauung Maßnahmen zum Schutz des natürlichen Bodengefüges bzw. Minimierung der negativen Einflüsse zu treffen. Die entsprechenden Maßnahmen sind im Vorfeld in Abhängigkeit von der jeweiligen Planung mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen. Die Umsetzung der Maßnahmen ist in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde durch eine bodenkundliche Baubegleitung sicherzustellen.</p>	

Untere Naturschutzbehörde:

1. Die zu erhaltenden Einzel-Gehölze stehen nun nicht mehr in einer Grünfläche, sondern in einer Versorgungsfläche. Eines der Gehölze immer noch in einem festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht. Ob unter diesen Umständen die Gehölze tatsächlich erhalten bleiben können, ist unseres Erachtens zweifelhaft. Wir sprechen uns für einen Erhalt der Gehölze aus, deren Erhalt in einem rein als Grünfläche genutzten Bereich und der Umlegung des Leitungsrechtes sicher am ehesten gewährleistet werden kann.
2. Dass für die Entwässerungsmaßnahmen nun ein sehr geringfügiger Teil des Gehölzbestandes entfernt werden muss, ist anscheinend unvermeidbar. Der weitaus überwiegende Teil des Bestandes bleibt erhalten, somit bestehen gegen diesen kleinflächigen Verlust keine Bedenken. Vermutlich muss ja aber diese Entwässerungslösung dauerhaft freigehalten werden, ob hier eingezäunt wird o.ä. sprengt wahrscheinlich die Detailtiefe des B-Planes bereits. Gemäß unserer Rückmeldung zum Startgespräch entsprechend wäre uns daran gelegen, dass hier kein "wilder" Zugang zur Emscher entsteht.
3. Zur ASP: Grundsätzlich konstatiert der Gutachter, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG eintreten, wenn die formulierten Vermeidungsmaßnahmen eingehalten werden. Diese betreffen im wesentlichen eine ökologische Baubegleitung bei Fäll- und Abrissmaßnahmen sowie die Einhaltung des gesetzlich definierten Zeitraumes gemäß §39(5) BNatSchG für sämtliche Gehölze. Ich würde allerdings ergänzen, dass - sollten Hinweise auf Quartiere von Fledermäusen gefunden werden - diese an der neuen

Zu 1: Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt. Der Bereich unter den Einzelgehölzen wird als Grünfläche festgesetzt um den Erhalt der Gehölze besser zu gewährleisten. Der Kanal ist bereits vorhanden, wodurch sich die Überlegung das Leitungsrecht zu verlegen, erübrigt.

Zu 2: Die Stellungnahme wird von der Verwaltung zur Kenntnis genommen. In der weiteren Ausführungsplanung ist mit der Stadtentwässerung abzustimmen, ob das Regenrückhaltebecken eingezäunt werden muss, um einen „wilden“ Zugang zur Emscher zu verhindern.

Zu 3: In dem Bebauungsplan können keine Festsetzungen getroffen werden, die sich auf andere Bebauungspläne erstrecken. Der Ersatz von Fledermausquartieren, sofern diese in der alten Turnhalle gefunden werden, an der neuen Turnhalle im Ap 234 – Sichterweg- muss außerhalb diese Bebauungsplanverfahrens mit dem Amt für Immobilienwirtschaft abgestimmt werden.

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB - INTERNE	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
<p>Turnhalle geeignet - gemäß den Vorgaben des LANUV zu ersetzen sind.</p> <p>Die UNB begrüßt ausdrücklich den Erhalt des umgebenden Gehölzstreifens auch als natürlich wirkende Abgrenzung des Siedlungsraumes zum Freiraum/ Landschaftsschutzgebiet hin sowie den Erhalt der beiden größeren Gehölze im Plangebiet. Allerdings überlagern sich die Festsetzungen zum Erhalt der Gehölze mit dargestellten Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte. Ein Erhalt der Gehölze in diesem Bereich erscheint kaum möglich, wenn entsprechende Wegeverbindungen umgesetzt werden.</p> <p>Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13b Baugesetzbuch durchgeführt wird kommt die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht zum Tragen.</p> <p>Aus Sicht von Ausgleich und Ersatz bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben.</p> <p>Sonstige</p> <p>Immissionsschutz:</p> <p>Laut der Begründung zum Bebauungsplan Ap 235 - westlich Emschertal-Grundschule – (Vorentwurf) kann folgendes festgehalten werden:</p>	<p>Die Darstellung des Leitungsrechtes direkt unter dem Stamm der östlichen zum Erhalt festgesetzten Linde bezieht sich auf einen vorhandenen Kanal, der in Betrieb ist. Eine Wegeverbindung ist hier nicht geplant. Der Kanal wird voraussichtlich im Rahmen des Turnhallenneubaus (Ap 234 - Sichterweg -) ertüchtigt. Die Bäume im Bereich der Trasse müssten dann voraussichtlich beseitigt werden.</p>

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB - INTERNE	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
<p>Entsprechend einer zum Bebauungsplanverfahren vorliegenden Stellungnahme des städtischen Umweltamtes bestehen hinsichtlich der lufthygienischen Belastung keine Bedenken gegen das Bauvorhaben.</p> <p><i>Fazit:</i> Bei Beibehaltung dieser siedlungsstrukturellen Eigenschaften sowie vor dem Hintergrund der festgesetzten Minderungsmaßnahmen, wie Dachbegrünung, Baumpflanzungen und Begrünung von nicht überbauten Grundstücksflächen, sind durch die geplante Neubebauung keine zusätzlichen oder erheblichen Auswirkungen auf die Lufthygiene und das Bioklima zu erwarten.</p> <p>Klimaanpassung und Klimaschutz:</p> <p><u>Klimaanpassung:</u></p> <p>Es bestehen grundsätzlich Bedenken, wenn zusätzliche Fläche versiegelt wird, da es in der Summe aller kleinen Flächenversiegelungen einen negativen Effekt auf das Stadtklima hat.</p> <p>Da das Plangebiet direkt an der Emscher liegt sollte geprüft werden, ob das Baugebiet von Hochwasser und plötzlichen Überflutungen durch Starkregen potenziell betroffen sein könnte. Starkregen- und Hochwasserereignisse werden zukünftig ihre bisherigen statistischen Intervalle überschreiten. Das heißt, dass ein HQ500 ggf. dem heutigen HQ100 entsprechen könnte. Für diese potenziellen Überflutungsgefahren sollten die Bewohner*innen sensibilisiert werden.</p>	<p>Klimaanpassung und Klimaschutz</p> <p>Die vorliegende Entwässerungsstudie zeigt, dass die Straße als Notwasserweg ausreichend dimensioniert ist und die Niederschläge sicher zum Regenrückhaltebecken bzw. zur Emscher führt. Die Emscher ist in diesem Abschnitt bereits renaturiert. Das geplante Neubaugebiet wird weder bei einem hundertjährigen Regenereignis, noch bei dem sog. HQ-Extrem, was einem dreihundertjährigen Ereignis entspricht, überflutet.</p>

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB - INTERNE	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
<p><u>Klimaschutz:</u></p> <p>Mit dem Handlungsprogramm Klima-Luft 2030 (Drucksache Nr.: 14535-19) setzt sich die Stadt Dortmund ambitionierte Ziele für die Treibhausgasreduzierung bis hin zur Klimaneutralität im Jahr 2050. Als Zwischenschritte wurde eine Treibhausgasminderung bis 2030 von 55 % und für das Jahr 2040 von 70 % in Bezug zum Basisjahr 1990 festgelegt. Mit dem Beschluss der Dortmunder Klimaschutzinitiative (DoKi) (Drucksache Nr. 14847-19) hat der Rat der Stadt Dortmund anerkannt, dass die Herausforderungen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung eine gesamtstädtische Aufgabe sind, die nur im gemeinsamen und integrierten Handeln gelingen kann. Ferner wurde beschlossen, dass die Klimarelevanz in allen Beschlussvorlagen darzulegen ist. Vor diesem Hintergrund müssen bereits heute geeignete Maßnahmen ergriffen werden. Es ist klimaneutral zu gestalten.</p>	<p>Folgende Maßnahmen tragen über das übliche Maß hinaus zu weniger Treibhausgasemissionen bei:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Grundidee des Tiny Village ist die die Reduzierung der Wohnfläche pro Person. Je weniger Fläche bewohnt wird, desto weniger Fläche muss beheizt werden und desto weniger graue Energie muss für die Baustoffe aufgewendet werden. In den Kaufverträgen wird die Wohnfläche auf 45 qm pro Person und 15 weitere qm für jede weitere Person im Haushalt beschränkt. Damit liegt die Wohnfläche deutlich unter dem Durchschnitt. 2. Im Rahmen der Konzeptvergabe der Grundstücke werden Kriterien vorgegeben, damit die Neubausiedlung möglichst klimaneutral wird. Eine genauere Definition der Klimaneutralität wird derzeit in der Stadtverwaltung erarbeitet. Der Bebauungsplan selbst hat hier keine Festsetzungsmöglichkeiten. <p><u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u> Es wird empfohlen, der Stellungnahme teilweise zu folgen.</p>
<p>17. Dienststelle 61/2- Stadtentwicklungsabteilung Stadtplanungs- und Bauordnungsamt Stellungnahme vom 09.04.2021</p> <p>Es wird ein Schallschutzgutachten gefordert.</p> <p>Aus Sicht der Bodendenkmalpflege bestehen Bedenken. Aufgrund neuer Erkenntnisse wird damit gerechnet, dass im Baugebiet vorgeschichtliche Bodendenkmäler vorhanden sind die laut DSchG NRW sach- und fachgerecht zu dokumentieren sind.</p>	<p>Das Schallschutzgutachten liegt mittlerweile vor und ist mit StA 61/2-3 abgestimmt.</p> <p>Bodendenkmäler Der Sportplatz hat einen Unterbau mit einer Mächtigkeit von 0,5 - 1,5 m. Im Rahmen der Altlastensanierung wird der Unterbau ausgetauscht. Im Bebauungsplan sind aus Gründen des Boden- und des</p>

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB - INTERNE	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
	<p>Klimaschutzes Keller ausgeschlossen, so dass der noch vorhandene gewachsene Boden nur im Bereich der zukünftigen Erschließungsstraße durch die Verlegung des Schmutzwasserkanals angegriffen wird. Wenn im Rahmen der Bodensanierung der belastete Boden bis auf den gewachsenen Boden abgetragen und der Kanal verlegt wird, ist ein Denkmalpfleger hinzuzuziehen, um zu beurteilen, ob sich der Verdacht bestätigt und ob im Fall des Vorhandensein von Bodendenkmäler diese dokumentiert, gesichert oder bewahrt werden müssen.</p> <p><u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u> Es wird empfohlen, der Stellungnahme zu folgen.</p>
<p>18. Dienststelle 61/3 - Verkehrsabteilung Stadtplanungs- und Bauordnungsamt Stellungnahme vom 19.04.2021</p> <p>Die Verkehrsabteilung der Planungsverwaltung gibt folgende Hinweise: Der laut Abb. 8: Gestaltungsentwurf zum Ap 235 angedeutete Gemeinschaftsparkplatz passt nicht mit dem Bebauungsplanentwurf Ap 235 überein. Es ist sicherzustellen, dass eine entsprechend ausreichende Fläche für den Gemeinschaftsparkplatz zur Verfügung steht. Es wird begrüßt, dass die Stellplätze gesammelt am „Eingang“ des Wohngebietes platziert werden, allerdings ist für die Anzahl und Beschaffenheit die Stellplatzsatzung der Stadt zu berücksichtigen (ebenso für Fahrradabstellplätze).</p>	<p>Für die besondere Wohnform eines Tiny Village gibt es in der Stellplatzsatzung keine spezifischen Aussagen. Die Stellplatzerfordernisse der Stellplatzsatzung für Einfamilienhäuser anzuwenden, ist nicht angemessen, da die Wohnfläche der kleinen Häuser etwa um die Hälfte kleiner ist, als die Wohnfläche klassischer Einfamilienhäuser. Entsprechend geringer ist auch die Anzahl der Bewohner. Es wird sich um viele 1- und 2- Personenhaushalte handeln. Dies ist aufgrund des umfangreichen Beteiligungsprozesses der zukünftigen Bewohner schon während des Planverfahrens bekannt. Der Bebauungsplan setzt deshalb fest, dass je Wohneinheit ein PKW-Stellplatz nachzuweisen ist. Die genaue Anzahl der Wohneinheiten (WE) steht noch nicht fest, wird aber voraussichtlich bei 30 – 40 WE liegen. Zentrale öffentliche Fahrradstellplätze sind nicht vorgesehen. Da es sich um kleine Einfamilienhäuser handelt, ist davon auszugehen, dass die Bewohner ihr Rad zuhause abstellen, gemeinschaftliche</p>

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB - INTERNE	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
<p>Der Wendehammer ist entsprechend den Vorgaben des Tiefbauamtes zu dimensionieren. Fußwegeverbindungen von Plangebiet zu Haltestellen sollen möglichst vom Schwerpunkt des Plangebietes aus in für Fußgänger begehbarer (Echt-) Wegelänge gemessen werden, damit ggf. erforderliche Bedarfe ermittelt werden können. In diesem Zusammenhang die Formulierung wie folgt zu korrigieren: „Eine Bushaltestelle befindet sich in räumlicher Nähe zum Plangebiet (ca. 450m).“ Auch geprüft wurde eine Wegstrecke über eine denkbare Brücke zum Emscherradweg. Da sich die Entfernung zur Haltestelle jedoch nur um rund 70 m verkürzen würde, wird eine FG-Brücke hier nicht als erforderlich angesehen.</p>	<p>Abstellplätze innerhalb der Baugruppen oder auf dem Gemeinschaftsstellplatz organisieren. Die Wendeanlage ist nach den Vorgaben des Tiefbauamtes dimensioniert, vermaßt und die Umrisse innerhalb der Verkehrsfläche dargestellt. Der Formulierungsvorschlag bezüglich der Entfernung zur nächsten Bushaltestelle wird übernommen. Ein Brücke direkt aus dem Baugebiet über die Emscher ist nicht mehr geplant. Die nächste Brücke über die Emscher an der Sölder Straße ist nur 400 m entfernt.</p> <p><u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u> Es wird empfohlen, der Stellungnahme teilweise zu folgen.</p>
<p>19. Dienststelle 61/5 - Bauaufsichtsabteilung Stadtplanungs- und Bauordnungsamt Stellungnahme vom 31.05.2021</p> <p>Teil I: Textliche Festsetzungen § 2 Maß der baulichen Nutzung, Grundflächenzahl Allgemein: In der Überschrift ist auch die Grundflächenzahl genannt. Dazu fehlt eine weitergehende Erläuterung. Wieso entspricht die Vollgeschoss-Regelung nicht den Vorgaben des § 2 Abs. 6 BauO NRW? Als oberster Bezugspunkt zur Ermittlung der Traufhöhe wird der Attika- bzw. Brüstungsabschluss genannt. Soll durch die Angabe „Brüstungsabschluss“ die Möglichkeit der Ausbildung von Dachterrassen gegeben werden? Eine Umsetzung der Raute 3 (Dachbegrünung) ist dann nicht mehr realisierbar.</p>	<p>§ 2 Die Bezeichnung Grundflächenzahl wird, wie vorgeschlagen, aus der Überschrift zum § 2 gestrichen, weil dazu keine textlichen Festsetzungen erfolgen. Die Vollgeschossregelung wurde ersatzlos gestrichen. Die Gebäudehöhe wurde jetzt als höchster Punkt der Dachkonstruktion definiert. Dort wo Dachterrassen ausgebildet werden, muss keine Dachbegrünung erfolgen. Eine maximale Bruttogrundfläche wird nicht festgesetzt, da sich der Gedanke des kleinen Wohnens letztlich über die Wohnfläche pro Person definiert und nicht über die Größe der Häuser.</p>

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB - INTERNE	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
<p>Zusätzlich zu den vertraglichen Regelungen zu den zukünftigen Baugrundstücken und Baugruppen sollte auch eine Größenbeschränkung der Tiny-Häuser über eine Festsetzung der Brutto-Grundflächen im B-Plan erfolgen.</p> <p>§ 3 Sonstige Nebenanlage (1) Gemeinschaftsanlagen für Fahrräder und Müllbehälter Auf welchen Flächen sollen diese Anlagen nachgewiesen werden? Wie soll eine Abstimmung zwischen den einzelnen Bauwilligen erfolgen? Hinweis: Überdachte Fahrradabstellplätze bis 100 m² sind nach § 62 Abs. 2 Nr. 15a) BauO NRW genehmigungsfrei.</p> <p>(2) Gartenhäuser Je Wohneinheit ist eine Nebenanlage zulässig. Soll diese Festsetzung auch für die Mehrfamilienhäuser gelten? Was ist unter einer direkten Verbindung zum Hauptgebäude zu verstehen? Sofern ein Zugang(Verbindungstür) vom Wohnhaus zum „Gartenhaus“ besteht, ist es keine untergeordnete Nebenanlage mehr und ist dem Wohnhaus zuzurechnen. Hinweis: Nach § 62 Abs. 1 Nr. 1a) BauO NRW sind Gebäude ohne Aufenthaltsräume < 75m³ genehmigungsfrei und nach § 6 Abs. 8 BauO NRW lösen Gebäude ohne Aufenthaltsräume< 30 m³ keine Abstandsflächen aus (mittlere Wandhöhe < 3,0 m).</p> <p>Raute 3 Pflanzgebot extensive Dachbegrünung Vgl. Hinweis zu § 2 Maß der baulichen Nutzung, Möglichkeit von Dachterrassen und somit keine Dachbegrünung mehr möglich.</p>	<p>§ 3 Die Baugruppen bewerben sich mit ihrem städtebaulichen Entwurf für ein Baufeld im Rahmen eines Konzeptverfahrens. Der Entwurf wird Teil des Kaufvertrags. Sie erwerben die Baugrundstücke gemeinsam und können es später in Einzel- und Gemeinschaftseigentum aufteilen. Für den städtebaulichen Entwurfs vereinbaren sie, wo Müllsammelplätze oder Nebenanlagen, z.B. für Fahrräder verortet werden. Die Müllsammelplätze können überall innerhalb der Baugrundstücke liegen, müssen aber innerhalb von 15 m für die Entsorgungsbetriebe erreichbar sein. Die Festsetzung, dass Nebenanlagen mit dem Hauptgebäude verbunden sein müssen, entfällt. Stattdessen wird die Anzahl der Nebenanlagen oder Gartenhäuser je Baugrundstück auf 1 beschränkt.</p>

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB - INTERNE	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
<p>§ 8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft <u>Minderung der Versiegelung</u> Ist mit privaten Stellplätzen die Fläche für Gemeinschaftsstellplätze gemeint?</p> <p>Teil II: Örtliche Bauvorschriften § 9 Dachgestaltung (2) Dachaufbauten /-einschnitte Was ist mit dem Satz: „Dachaufbauten für Spitzbodenräume und Dacheinschnitte sind unzulässig.“ gemeint? Sollen dadurch Satteldächer mit Nutzungen im Spitzboden ausgeschlossen werden? Wenn ja, wie soll diese Festsetzung nachhaltig kontrolliert werden? Der Aufbau von Solaranlagen / Photovoltaik ist zulässig. Hier sollte zusätzlich der Hinweis erfolgen, dass diese auch in Verbindung mit Dachbegrünungen möglich sind (vgl. Ausführungen zu Dachbegrünungen in der Begründung).</p> <p>§ 10 Gärten / Vorgärten (1) Heckeneinfriedungen / Zäune Bei den innenliegenden Zäunen soll es sich um Zäune hinter den Heckenpflanzungen zu öffentlichen Flächen handeln. Anhand der Beschreibung ist dies nicht eindeutig erkennbar.</p> <p>GSt Gemeinschaftsstellplätze</p>	<p>§ 8 Zur besseren Verständlichkeit und Eindeutigkeit wird bei der Festsetzung statt auf die privaten Stellplätze auf die Gemeinschaftsstellplätze Bezug genommen.</p> <p>§ 9 Dachgauben sind unzulässig, um aus gestalterischen Gründen eine Zerstückelung der Dachlandschaft zu verhindern und um die Energieeffizienz zu erhöhen. Ohne Dachgauben ist das Oberflächen- und Volumenverhältnis günstiger. Zudem führt der erhöhte konstruktive Aufwand zu einem erhöhten Ressourceneinsatz. Hintergrund ist nicht die Verhinderung der Nutzung von Spitzböden. Ein Hinweis zur Vereinbarkeit von PV und Dachbegrünung erfolgt an dieser Stelle nicht, da es sich nicht um eine Festsetzung handelt. Deshalb wird darauf in der Begründung hingewiesen.</p> <p>§ 10 Die Bezeichnung 'innenliegend' wird genauer definiert: „Innenliegende Zäune sind von beiden Seiten von einer Hecke umgeben.“</p> <p>Gemeinschaftsstellplätze Der Bebauungsplan setzt fest, dass je Wohneinheit ein PKW-Stellplatz nachzuweisen ist. Statt dem nordöstlichen Baufenster wird im diesem</p>

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB - INTERNE	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
<p>Die festgesetzte Fläche erscheint zu klein für die bauordnungsrechtliche erforderliche Anzahl der Stellplätze. Wie sollen Stellplätze auf dem 3,0 m breiten Streifen südlich des Baufensters angelegt bzw. erschlossen werden? Aus den Festsetzungen des B-Plans geht nicht hervor, dass Stellplätze nur auf der Fläche für Gemeinschaftsstellplätze angelegt werden dürfen. Danach wären Stellplätze / Garagen und Carports auch auf den Baugrundstücken zulässig (und auch auf der Gemeinschaftsstellplatzanlage).</p> <p>Allgemein zum Stellplatznachweis Sofern ein von der Stellplatzsatzung abweichender Stellplatznachweis geführt werden soll, kann nach § 48 Abs. 2 BauO NRW eine entsprechende Festlegung im B-Plan getroffen werden. Die Stellplätze für Besucher sind zu kennzeichnen.</p>	<p>Bereich jetzt ein zusätzlicher Gemeinschaftsstellplatz festgesetzt, um genügend Parkplätze nachweisen zu können. Private Stellplätze auf den Baugrundstücken sind nicht zulässig. Die Festsetzung lautet: „Private Kfz-Stellplätze dürfen ausschließlich auf den festgesetzten Gemeinschaftsstellplätzen errichtet werden“. Entsprechend ist zusätzlich ein Zu- und Abfahrtsverbot parallel zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. 8 Besucherstellplätze sind im öffentlichen Straßenraum dargestellt. Bei angenommen max. 40 WE eine Quote von 20 %. Die Besucherstellplätze sind nachrichtlich im Straßenraum dargestellt und mit einem P gekennzeichnet.</p> <p>Abweichend von der Stellplatzsatzung wurde für die kleinen Häuser im WA 2 und WA 3 ein Stellplatzschlüssel von 1 : 1 festgesetzt. Je Haus ist ein Stellplatz nachzuweisen. Der Nachweis darf ausnahmsweise gemindert werden, nach den Vorgaben der jeweils gültigen Stellplatzsatzung.</p> <p><u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u> Es wird empfohlen, der Stellungnahme teilweise zu folgen.</p>
<p>20. Dienststelle 63/2 Grünflächenamt Stellungnahme vom 14.04.2021</p> <p>Der in diesen Bereich an drei Seiten bestehende Gehölzstreifen von 10m Breite, sollte vor diesem Hintergrund des durch die Baumaßnahme nicht unerheblichen Eingriffs in den Naturhaushalt, einer naturnahen Entwicklung zugeführt werden. Der Ausbau der Fläche zu einer nach unseren Maßstäben gültigen öffentlichen Grünanlage auch in Bezug auf die daraus resultierenden</p>	<p>Der bisher als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellte Bereich wird jetzt mit der Zweckbestimmung „Gehölzstreifen“ festgesetzt. Der Ballfangzaun muss aus Sicherheitsgründen abgebaut werden. Die Gehölze müssen in diesem Bereich zurückgeschnitten und ein neuer Zaun von 2 m Höhe soll 2 m vor dem Bestandszaun gesetzt werden. Auf den 2 m zwischen Gehölzstreifen und neuem Zaun verläuft dann ein Wirtschaftsweg, um den Gehölzstreifen für Pflegemaßnahmen erreichen zu können. Das</p>

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB - INTERNE	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
<p>Verkehrssicherungspflichten, wäre in diesem Kontext einer natürlichen Entwicklung der Fläche nicht dienlich.</p> <p>Positiv zu bewerten, ist der Verzicht auf einen Individualverkehr durch die Einrichtung von Sammelparkplätzen.</p> <p>Dass neu zu errichtende Regenrückhaltebecken im südlichen Bereich der Fläche muss flächenmäßig ausparzelliert und dem Portfolio von EB 70 zugeordnet werden.</p> <p>Im südlichen Bereich Richtung des zum jetzigen Zeitpunkt noch bestehenden Schulhofes, sollte geprüft werden, ob der bestehende Baumbestand in die Baumaßnahme integriert werden kann.</p>	<p>Baufeld verläuft wiederum in 3 m Abstand zum neuen Zaun. In einem Abstand von 3 – 6 m vom neuen Zaun ist nur ein Geschoss zulässig. Damit soll gewährleistet werden, dass die ausladenden Kronen der großen Bäume im Gehölzstreifen auch vertikal einen ausreichenden Abstand zu den geplanten Gebäuden halten.</p> <p>Der Baumbestand im südlichen Bereich des Schulhofes liegt außerhalb des Bebauungsplangebietes. Dieser Bestand wird durch die geplante Neubausiedlung nicht beeinträchtigt und kann auf der öffentlich Flächen des Schulhofes dauerhaft gesichert werden. Die Kastanie am nordöstlichen Rand des Schulhofes ragte mit seiner Krone in das Planungsgebiet, dort wo die Stellplatzanlage festgesetzt war. Das Planungsgebiet wurde jetzt zum Schutz des Baumes um den Kronenbereich verkleinert.</p> <p><u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u> Es wird empfohlen, der Stellungnahme teilweise zu folgen.</p>
<p>21. Dienststelle 64/1-2 Amt für Wohnungswesen Stellungnahme vom 14.04.2021</p> <p>Die Aufstellung des Bebauungsplanes zur Errichtung einer Modellsiedlung mit alternativen Wohnformen in Sölde wird aus Sicht des Amtes für Wohnen sehr begrüßt.</p>	

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB - INTERNE	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
<p>Der Ratsbeschluss vom 10.04.2014 ist zu berücksichtigen. 25 % der entstehenden Wohnungen sind als öffentlich geförderte Wohnungen zu errichten. Das Modellprojekt sollte Optionen für alle Einkommensklassen bieten.</p> <p><u>Mehrfamilienhäuser</u> Es sind ca. 25 % der Wohnungen in den beiden Mehrfamilienhäusern für die öffentliche Wohnraumförderung vorzusehen. Darüber hinaus können auch die geplanten Gemeinschafts-/Infrastrukturräume gefördert werden. Voraussetzung laut WFB ist hier u.a., dass sie in eine oder mehrere Wohnungen umwandelbar sein müssen und dabei die vorgegebenen Wohnflächenobergrenzen nicht überschreiten dürfen. Die technischen Fördervoraussetzungen hinsichtlich Barrierefreiheit und Mindestgrößen für Wohn- und Schlafräume sind bei der Planung der Wohnungen zu berücksichtigen.</p> <p><u>Tiny-Houses</u> Auch im Bereich der Tiny-House-Siedlung sollte die Umsetzung der Quote - in Form einer Eigenheimförderung - angestrebt werden. Die zahlreichen Anfragen zu dem Thema lassen durchaus auf Interesse in der Bevölkerung schließen. Aus Sicht des Amtes für Wohnen stellte die Förderung im Rahmen des Tiny-Village daher grundlegend eine innovative Möglichkeit der Belegung der Eigenheimförderung in Dortmund dar. Für die Beratung und Beantragung von Wohnraumfördermitteln des Landes NRW stehen die Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen des Amtes für Wohnen zur Verfügung.</p>	<p>Die Baufelder sollen an Baugruppen vermarktet werden. Die gemeinsame Planung setzt voraus, dass die Mitglieder der Baugruppen dort auch zukünftig wohnen sollen. Die ganz überwiegende Zahl der Interessenten will dort Eigentum erwerben. Von den bisherigen Interessenten konnten die speziellen Voraussetzung für eine Eigentumsförderung nicht erfüllt werden. Es ist auch unwahrscheinlich, dass sich zukünftige Mieter über Jahre an diesem Planungsprozess beteiligen. Insofern ist das besondere Entwicklungskonzept für das Tiny Village weniger gut geeignet für geförderten Wohnungsbau. Um hier trotzdem ein Angebot im geförderten Wohnungsbau zu schaffen, soll ein ca. 800 qm großes Baufeld westlich der beiden großen, zu erhaltenden Linden für ein inklusives Wohnprojekt entwickelt werden.</p>

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB - INTERNE	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
	<p>Das Angebot richtet sich an Menschen, die Unterstützungsbedarf beim selbständigen Wohnen haben und in der Regel Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein haben.</p> <p><u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u> Es wird empfohlen, der Stellungnahme teilweise zu folgen.</p>
<p>22. Dienststelle 66/3-1 Tiefbauamt Abteilung für Straßenentwurf Stellungnahme vom 17.06.2021</p> <p>1. Plangebiet</p> <p>Die Erschließung soll über eine Stichstraße, die vom Sichterweg aus angefahren wird, erfolgen. Die öffentliche Verkehrsfläche ist als Mischverkehrsfläche vorgesehen. Laut B-Planentwurf verläuft die Stichstraße etwa mittig über den ehemaligen Sportplatz und endet auf einer Platzfläche, die eine Wendemöglichkeit bietet. Die geplante „Tiny Village“ - Siedlung soll autofrei sein. Somit sind weder öffentlichen noch private Stellplätze im Gebietsinneren vorgesehen. Am Siedlungseingang sollen Sammelstellplätze für die gesamte Siedlung entstehen. Dort finden sich auch sechs öffentliche Stellplätze wieder. Die öffentlichen Stellplätze sind jedoch nicht in der erforderlichen Breite von 2,50 m dargestellt. Das Konzept sieht eine multifunktionale Mischverkehrsfläche vor. In dem 10,00 m breiten Querschnitt sollen sämtliche Nutzungsansprüche des Verkehrs vorgesehen werden. Neben dem öffentlichen Verkehr (Feuerwehr, Müll- und Rettungsfahrzeuge und Lieferdienste) dient die</p>	<p>1. Plangebiet</p> <p>Im Bereich der Wendeanlage und den Gemeinschaftsstellplatzanlagen sind behindertengerechte Stellplätze mit einer Breite von 3,50 m dargestellt. Der Straßenquerschnitt wurde im Siedlungsbereich von 10 auf 7 m verringert. Innerhalb des Straßenraumes sind Baumrigolen mit Besucherstellplätzen dargestellt. Der Parkplatz für die Schule und die Sporthalle wird südlich der Turnhalle angelegt und weiterhin über die heutige Erschließungsstraße angefahren. Im Sinne der Sicherheit für Fußgänger wird die Querung der neuen Erschließungsstraße vom Sichterweg zurück versetzt. Das Straßenverkehrsgrün ist im unteren Teil des 1. Straßenabschnittes als Transport und Versickerungsmulde zur Bewirtschaftung des Niederschlagswassers festgesetzt. Das Verkehrsgrün reicht nicht mehr bis zum Sichterweg, da hier im Separationsprinzip die Fußwege in die Planstraße hineingezogen</p>

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB - INTERNE	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
<p>möchten im Alltag auch mal mit dem eigenen Auto schwere Gegenstände in die Wohnung tragen (z.B. Getränkekästen, Reisegepäck). Letztendlich hätte damit wiederum jeder ein Anliegen, denn abgesehen von Anliegern (<i>zu denen auch Besucher der Anwohner zählen</i>) dürfte ja ohnehin niemand ein Interesse haben, in die neue Stichstraße des Sichterwegs einzufahren. Verkehrsverbote für Kraftfahrzeuge (sog. "Anliegerstraßen") kommen aus diesem Grund meistens in Straßen ohne Sackgassenlage in Betracht, wenn unangemessen viele Schleichverkehre eine reine Wohnstraße als Durchfahrtsstraße/Abkürzung nutzen. Dies ist vorliegend nicht der Fall. Mit dem Thema Fußgängerzone verhält es sich ähnlich - auch hier müsste Anlieger- oder Lieferverkehr wie auch in anderen Fußgängerzonen zugelassen werden. Es kommt hier ganz darauf an, wie der Bereich durch 66/1-4 gewidmet wird - nach Maßgabe der Widmung wird entschieden, inwiefern der Bereich z.B. mit Verkehrszeichen 242 StVO (Fußgängerzone) auszuweisen ist. Unabhängig davon erscheint "autofreie" Tiny Village-Siedlung (ob "Kfz-Verbot" oder Fußgängerzone) aus verkehrsbehördlicher Sicht letztendlich nicht praktikabel, da aus den vorgenannten Gründen alltäglich mit notwendigem Kraftfahrzeugverkehr innerhalb des "autofreien Bereichs" zu rechnen ist.</p> <p>Die Auffassung der Straßenverkehrsbehörde bestätigt unsere Bedenken hinsichtlich der geplanten autofreien Siedlung. Aus hiesiger Sicht ist die innere Aufteilung der Mischverkehrsfläche zu überarbeiten. Zudem ist ein Konzept zu erarbeiten wie sichergestellt werden kann/soll, dass die Siedlung autofrei bleibt und die Anwohner (inkl. Besucher) nicht im Bereich der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche parken/halten.</p> <p>Aufteilung Mischverkehrsfläche:</p>	<p>Stellplätze dargestellt. Insgesamt 8 Stellplätze, was bei etwa 40 WE einer Quote von 20 % entspricht. Öffentliche und private Stellplätze sind klar getrennt.</p> <p>Aufteilung</p> <p>In die Erschließungsstraße wurden bauliche Elemente eingebracht, um die spätere Ausweisung als verkehrsberuhigter Bereich zu ermöglichen. An den Engstellen beträgt die Durchfahrtsbreite 3,50 m. Die Wege hinter den Baumrigolen ist entfallen, um nicht den Eindruck des Separationsprinzips entstehen zu lassen. Die genaue Ausgestaltung des Straßenraums unter Berücksichtigung ausreichender Kurvenradien und Begegnungsstellen erfolgt im Rahmen der Ausbauplanung.</p>

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB - INTERNE	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
<p>Damit eine spätere Ausweisung der Mischverkehrsfläche als verkehrsberuhigter Bereich (Vz. 325/326 StVO) möglich ist, sind grundsätzlich bauliche Elemente erforderlich (z.B. Stellplätze, Baumscheiben). Dies ist ansonsten ausgeschlossen. Zudem wird dadurch die Fahrgeschwindigkeit reduziert. Daher empfehlen wir grundsätzlich eine alternierende Anordnung von Stellplätzen und Baumscheiben innerhalb der Fahrbahn. Dabei ist an Engstellen eine Mindestdurchfahrtsbreite von 3,50m zu gewährleisten.</p> <p>Bei einem 10,0m breiten Querschnitt reichen alternierende Elemente jedoch nicht aus, weil die übrigbleibende Fläche noch sehr groß ist. Daher sind die mittig angesetzten Bauminseln eine gute Möglichkeit die Vorgaben der StVO zu erfüllen.</p> <p>In einer Richtung ist ein lediglich 1,50m breiter Streifen vorgesehen. Durch diesen Streifen entsteht eine optische Trennwirkung für den zu Fuß gehenden wodurch sich automatisch ein ungewolltes Separationsprinzip ergibt. Da es sich um eine Mischverkehrsfläche handeln soll, sollte dies verhindert werden.</p> <p>Sollte eine Trennung gewollt sein, stellt sich von hier die Frage, ob ein 1,50m breiter Bereich für den Fußgänger ausreicht, da in Neuplanungen 2,50m für den Gehweg eingeplant werden.</p> <p>Die Verkehrsgrünflächen sind so anzuordnen, dass die erforderlichen Fahrbeziehungen möglich sind. Die Feuerwehr und die EDG sind frühzeitig zu involvieren. Die Schleppkurven sind von dort zu prüfen. Bezüglich der Feuerwehrbedarfsflächen verweise ich auf Anlage 2. Diesbezüglich ist die Feuerwehr zwingend im Verfahren zu beteiligen.</p>	

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB - INTERNE	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
<p><u>Öffentliche Stellplätze:</u> Bei diesem Vorhaben ist es grundsätzlich vorstellbar, dass die notwendigen Besucherstellplätze auf einer separaten, öffentlichen Stellplatzanlage nachgewiesen werden. Entsprechende Einengungen durch Bäume sind im weiteren Verlauf der Straße dennoch einzuplanen. Es sind Besucherstellplätze von mind. 20% der geplanten Wohneinheiten vorzusehen (8 öffentliche Stellplätze bei 40 Wohneinheiten). Die Stellplätze und Baumscheiben sind nachrichtlich in der Planvorlage darzustellen und zu bemaßen. In Anlehnung an die Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR 05) sind folgende Maße zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none">- Einzel- und Doppelstellplätze innerhalb der Mischverkehrsfläche (parallel zur Fahrtrichtung): L / B = 5,00 / 2,20m- Mehrfachstellplätze neben der Mischverkehrsfläche (parallel zur Fahrtrichtung): L / B = 6,00 m / 2,20 m- Senkrechtstellplätze: L / B = 5,10 m / 2,50m <p>Auch wenn das Gebiet autofrei sein soll, ist mit regelmäßigem Begegnungsverkehr zu rechnen.</p> <p>Für die Radien der öffentlichen Verkehrsfläche im Plangebiet ist ein R=8,0m anzusetzen. Auch hier sind sowohl die Feuerwehr als auch die EDG frühzeitig zu involvieren (Schleppkurven und Feuerwehrbedarfsflächen).</p>	<p>Öffentliche Stellplätze</p> <p>Die Radien der öffentlichen Verkehrsflächen sind mit 8 m bemaßt. Zentrale öffentliche Fahrradstellplätze sind nicht vorgesehen. Da es sich um kleine Einfamilienhäuser handelt, ist davon auszugehen, dass die Bewohner ihr Rad zuhause abstellen oder gemeinschaftliche Abstellplätze innerhalb der Baugruppen organisieren. Auch Besucher können ihr Rad auf den privaten Grundstücken derer abstellen, die sie besuchen. Alle Stellplätze können auch mit Ladesäulen ausgestattet werden. Die privaten Gemeinschaftsstellplätze und die öffentlichen Stellplätze im Straßenraum sind klar voneinander abgrenzt. Feuerwehr und EDG wurden beteiligt.</p>

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB - INTERNE	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
<p>Im weiteren Verfahren ist zu klären, ob separate Stellplätze für Elektrofahrzeuge vorzusehen sind. Gemäß EAR05 ist nach DIN 18024-2 nachzuweisen, dass in einer Anlage des ruhenden Verkehrs mindestens 1% der Pkw-Parkstände, mindestens jedoch zwei Parkstände nach DIN 18025 rollstuhl- und behindertengerecht ausgeführt sind. Dies ist im öffentlichen Raum zu beachten. Auch öffentliche Fahrradstellplätze sind einzuplanen. In sämtlichen Bereichen ist eine klare Grenze zwischen öffentlicher und privater Fläche erforderlich.</p> <p><u>Private Stellplätze</u> Die privaten Stellplätze sollen in Gänze auf separaten Stellplatzanlagen im Eingangsbereich nachgewiesen werden.</p> <p>Aus hiesiger Sicht ist der dargestellte Sammelstellplatz zu klein. Dargestellt sind etwa 10 Stellplätze bei 30-40 WE. Bevor die Flächen festgesetzt werden ist der notwendige Stellplatzbedarf anhand der Stellplatzsatzung zu berechnen.</p> <p>Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist die Sammelstellplatzanlage so zu dimensionieren, dass diese über eine gemeinsame Grundstückszufahrt angefahren werden und das Grundstück in Vorwärtsfahrt verlassen werden kann („Päckchenparken“). Verweisen wird auf § 125 Sonderbauverordnung in der die Fahrgassenbreite vorgeschrieben sind. Bei 2,45m breiten Stellplätzen ist eine Rückstoßfläche (Fahrgassenbreite) von 6,25m vorzusehen.</p>	<p>Private Stellplätze</p> <p>Die privaten Stellplätze werden in Gänze auf 2 separaten Gemeinschaftsstellplätzen nachgewiesen. Es werden insgesamt 49 Stellplätze dargestellt. Es wird abweichend von der Stellplatzsatzung ein Stellplatzbedarf von 1 : 1 je Wohneinheit im WA 2 und WA 3 festgesetzt. Die Gemeinschaftsstellplätze sind als „Päckchenparken“ organisiert.</p>

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB - INTERNE	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
<p>Von hier stellt sich die Frage, ob es rechtlich durchsetzbar ist, im Bereich der zukünftigen Grundstücke Stellplätze, ggf. auch zu einem späteren Zeitpunkt, abzulehnen.</p> <p>Einzelne Stellplätze, die ggf. im Zuge der Hochbaumaßnahmen mitgebaut oder nachträglich gewünscht werden, sind nach der heutigen Bauordnung nicht genehmigungspflichtig. Somit werden im besten Fall Anträge zur Herstellung einer Grundstückszufahrt beim Tiefbaubezirk gestellt und von dort genehmigt, ohne weitere Beteiligungen vorzunehmen.</p> <p>Wenn die öffentliche Verkehrsfläche technisch nach unseren Richtlinien hergestellt und gewidmet wird kann das Tiefbauamt die verkehrliche Erschließung solcher Stellplätze / Garagen / Carports nicht ablehnen.</p> <p>Sollte es nicht sichergestellt werden können, aufgrund der Bebauungsplanfestsetzungen von vornherein Stellplätze innerhalb des Gebietes dauerhaft auszuschließen und ablehnen zu können, sind sämtliche Baugrenzen so zu versetzen, dass zwischen der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie) und der Baugrenze ein Abstand von mindestens 3,00m zur Einsichtnahme in den öffentlichen Verkehrsraum vorhanden ist.</p> <p>Wenn die Erschließungsfrage im Planverfahren offen gehalten werden soll, ist zwingend ein Abstand von 3,0m festzusetzen.</p> <p><u>Wendeanlage:</u> Die Wendeanlage ist deutlich größer als die Richtlinien für den Straßenbau des Tiefbauamtes der Stadt Dortmund es vorsehen. Grundsätzlich passen unsere Vorgaben in diese Fläche und ein Wenden ist möglich, wenn der im B-Plan dargestellte Baum verschoben wird.</p>	<p>Der Abstand zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie beträgt 1 m. Da keine Autos aus dem Grundstück ausfahren, ist ein Abstand von 3 m, um ein ausreichendes Sichtfeld zu gewährleisten, nicht notwendig.</p> <p>Wendeanlage Für die Flächen des Platzes am Ende der Stichstraße, die nicht zwingend zum Wenden benötigt werden, wurden 2 Besucherstellplätze sowie ein Baum dargestellt.</p>

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB - INTERNE	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
<p>An anderen Stellen im Stadtgebiet wurde dies jedoch abgelehnt, weil solche Flächen zum Parken genutzt werden. Auch wenn dies rechtlich nicht erlaubt ist, zeigen die Erfahrungen, dass es nicht dauerhaft durchzusetzen ist und sie im Endeffekt als Parkflächen dienen. Daher sollte auch in diesem Gebiet darauf verzichtet werden die Wendeanlage so großflächig als Mischverkehrsfläche herzustellen. Denkbar wäre jedoch eine teilweise Fortsetzung als Verkehrsgrün.</p> <p><u>66/3-1 Straßentwässerung</u> Entsprechend der Stellungnahme unseres Beauftragten für Straßentwässerung / Überflutungsschutz, 66/3-1 Herrn Beckmann, vom 31.03.2021 sind folgende Punkte zu beachten: Die Schmutzwasserbeseitigung ist durch den Mischwasserkanal, welcher westlich der Grundschule verläuft, gesichert. Das Regenwasser der öffentlichen und privaten Flächen kann, nach Absprache mit der UWB und der Emschergenossenschaft, in die südlich verlaufende Emscher eingeleitet werden. Hierbei wird es Auflagen zur Einleitungsmenge (Retention) und eventuell zur Vorbehandlung des Regenwassers geben. Im Plangebiet selbst existiert eine leichte Senke mit bis zu 0,3 m Tiefe. Von der Emschertal-Grundschule geht ein Fließweg in diese Richtung. Aus diesem Grunde sind entsprechende bauliche Maßnahmen gegen eine mögliche Überflutung zu treffen. Ein Nachweis der Überflutungssicherheit ist zu führen. Zudem ist vorab zu klären, wie die Verkehrssicherungspflicht der multifunktionalen Mischverkehrsfläche vorgesehen ist. Das Tiefbauamt kann die Verkehrssicherung einer offenen Wasserfläche die z.B. über eine gepflasterte Fließrinne / Flussbahn hinaus geht nicht übernehmen.</p>	<p><u>Straßentwässerung</u> Die Entwässerungsstudie führt den Nachweis der Überflutungssicherheit. Da im Rahmen der Altlastensanierung ein Bodenaustausch stattfindet, werden die Bauflächen so modelliert, dass sie ein leichtes Gefälle zur Erschließungsstraße haben. Offene Wasserflächen innerhalb der Erschließungsstraße sind nicht vorgesehen. Das Entwässerungskonzept ist von EB beauftragt und abgestimmt. Der Wirtschaftsweg zum Rückhaltebecken ist Teil der Anlage und der Stadtentwässerung zugeordnet.</p> <p><u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u> Es wird empfohlen, den Anregungen teilweise zu folgen.</p>

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB - INTERNE	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
<p>Des Weiteren sind weitere Details (dauerhafte Oberflächenentwässerung, Unterhaltung, Zuordnung) des geplanten Wirtschaftsweg zum Regenrückhaltebecken abzustimmen. Auch die Thematik eines Notwasserweges ist zu betrachten. Aufgrund des besonderen Konzeptes sollte die Planung dem Grünflächenamt und EB70 vorgestellt werden. Das Entwässerungskonzept ist zwingend vor einer abschließenden Stellungnahme mit dem Tiefbauamt, Herrn Beckmann, und EB70 abzustimmen.</p>	
<p>23. Dienststelle 70 Eigenbetrieb Stadtentwässerung Stellungnahme vom 12.04.2021</p> <p>Schmutzwasser Die Schmutzwasserentsorgung des Plangebietes ist gesichert. Westlich der Schulgebäude und östlich der Verlängerung der Straße Emscherdelle kreuzt ein Mischwasserkanal DN 1200 das Plangebiet von Nord nach Süd, der zum Hauptsammler südlich der Emscher führt. Für diesen Kanal ist ein Schutzstreifen von mindestens 6 m von jeder Bebauung frei zu halten und im Bebauungsplan zu sichern. Das anfallende Schmutzwasser kann ungedrosselt eingeleitet werden.</p> <p><u>Voraussetzung für die Unterhaltung (Anfahren durch Saug- und Spülfahrzeuge)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Kanaltrassen sollen grundsätzlich in öffentlichen Flächen liegen und von Unterhaltungsfahrzeugen befahrbar sein. - Zur Unterhaltung müssen mindestens die Schächte regelmäßig mit den kombinierten Saug-/ Spülfahrzeugen anfahrbar sein. - Aufgrund neuer Betriebsvorschriften sind für Neuplanungen 	<p>Der Schutzstreifen für den bestehenden Mischwasserkanal beträgt bereits 6 m. Die Trasse liegt im südlichen Teil -zwischen der neuen Erschließungsstraße und dem Schulhof- auf einer geplanten privaten Gemeinschaftsstellplatzanlage. Mit der Übertragung dieser heute noch städtischen Flächen an die Baugemeinschaften der geplanten Neubausiedlung muss eine entsprechende Grunddienstbarkeit eingerichtet werden. Das Leitungsrecht ist bereits im Bebauungsplan eingetragen. Die Festsetzung als Gemeinschaftsstellplatzanlage im Bereich der Kanaltrasse schließt eine Bebauung mit Wohngebäuden aus. Ebenso wird der Bau von Garagen ausgeschlossen. Schächte sind in diesem Bereich nicht vorhanden. Die Anlage von Schachtbauwerken wird im Rahmen der Ausführungsplanung konkretisiert. Die Voraussetzungen für die Unterhaltung sind vorhanden.</p>

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB - INTERNE	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
<p>Fahrbreiten von mind. 3,50 m erforderlich.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ein Abknicken des Kanals erfordert die Anlage eines Schachtbauwerks. - Der maximale Abstand zwischen 2 Schächten darf 80 m – 100 m betragen. -In Kurven sind die Maße der Schleppkurven für Feuerwehrfahrzeuge anzuwenden. <p>Nur in <u>Ausnahmefällen</u> können Schmutz- und Regenwasserkanäle auf Privatgrundstücken liegen. Dafür gelten folgende Bedingungen, die sicherstellen sollen, dass die Stadtentwässerung Dortmund jederzeit Unterhaltungs- und Reparaturarbeiten am Kanalnetz durchführen kann:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Trassen müssen über eine Grunddienstbarkeit gesichert sein. - Im Bebauungsplan ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) zugunsten der Stadt einzutragen. - Es muss sichergestellt werden, dass bei Trassen auf Privatgelände keine Überbauung erfolgt und die Trasse grundsätzlich befahrbar bleibt. <p>Niederschlagswasser</p> <p>Das anfallende Niederschlagswasser kann an der Oberfläche gesammelt, über die Erschließungsstraßen abgeführt und in die Emscher eingeleitet werden. Dabei ist darauf zu achten, dass die Rinnen nicht über der Kanalachse verlaufen, da das Niederschlagswasser ansonsten über die Schmutzwasser-Schächte in den SW-Kanal läuft.</p>	<p>Bezüglich der Bewirtschaftung des Niederschlagswassers liegt die Entwässerungsstudie vor Gutachten vor, die vom Eigenbetrieb Stadtentwässerung beauftragt wurde und abgestimmt ist. Alle formulierten Anforderungen werden erfüllt.</p> <p>Die oberirdischen Abflussrinnen sollen an den Rändern der Straße verlaufen. Für die Straße ist ein Dachprofil vorgesehen. Das Regenwasser läuft nicht in die Schmutzwasserschächte, die</p>

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB - INTERNE	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
<p>Starkregensituation auch für die umliegende Bestandsbebauung zu untersuchen.“ Die konkrete Überflutungsgefährdung ist vom Gutachter im B-Plan-Aufstellungsprozess (Überflutungsgutachten) zu erarbeiten und ggfs. notwendige Maßnahmen zu entwickeln.</p> <p>EB 70/3 stellt aus Sicht der Überflutungsvorsorge folgende Anforderungen:</p> <ul style="list-style-type: none">- Durchführung einer Überflutungsbetrachtung:<ul style="list-style-type: none">A) qualitative Abschätzung auf Grundlage der Starkregengefahrenkarte und anderer vorliegenden DatenB) erforderliche ModellierungDie Entscheidung, ob A) oder B) wird im Rahmen der Aufstellung des Gutachtens durch EB 70 in Abhängigkeit der geplanten Höhen-/Geländeänderungen entschieden.- Umsetzung von Objektschutz<ul style="list-style-type: none">a) Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe xx cm über geplante Straßenoberkante (Auswirkung auf die Fristhöhe)undb) Geeignete Schutzvorrichtungen für Gebäudeöffnungen unterhalb der Erdgeschossfußbodenhöhe- Planung und Umsetzung von Notwasserwegen auf der Grundlage einer Überflutungsbetrachtung. <p>Sobald das für den Bauungsplan AP 235 - westlich Emschertal-Grundschule - erstellte Überflutungsgutachten vorliegt, ist dieses erneut 70/3 zur Stellungnahme vorzulegen.</p>	

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB - INTERNE	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
<p>Die Checkliste für die „Wassersensibilität in Bebauungsplänen“ ist zwingend im Verfahren zu bearbeiten und auf den Erweiterungsbereich des B-Planes auszudehnen und EB 70/3 zur Überprüfung und Gegenzeichnung vorzulegen. Erst nach der Vorlage kann abschließend bewertet werden, ob Bedenken seitens der Starkregenvorsorge gegen die Aufstellung des Bebauungsplan AP 235 -westlich Emschertal-Grundschule - bestehen.</p> <p><u>Anmerkung:</u> Anmerkung zu 6.3 Minderungs-, Vermeidungs-, Baumersatz- und Begrünungsmaßnahmen: Im Abschnitt Vermeidungsmaßnahmen steht: “Retention des Niederschlagswassers ... in Richtung eines bestehenden Regenwasserkanals mit Einleitung in die Emscher.“ Diese Aussage ist falsch. Es gibt hier keinen Regenwasserkanal, der in die Emscher mündet.</p>	<p>Die Entwässerungsstudie ist mit dem Eigenbetrieb 70/3 abgestimmt. Die Checkliste wird im Rahmen der Beteiligung zur Verfügung gestellt.</p> <p>Die Anmerkung zu Kap.6.3 der Begründung wird berücksichtigt: statt „Ableitung in einen Regenwasserkanal“ heißt es jetzt -Ableitung in ein Regenrückhaltebecken“. Ansonsten ist die Entwässerungsstudie von der Stadtentwässerung beauftragt und geprüft. Alle genannten Anforderungen werden erfüllt.</p> <p><u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u> Es wird empfohlen, der Stellungnahme zu folgen.</p>

Beteiligte Behörden und Träger öffentlicher Belange ohne Anregungen oder Bedenken

Extern

- **Alte Haase Bergwerksgesellschaft**
Stellungnahme vom 23.03.2021
- **E.ON SE**
Stellungnahme vom 22.03.2021
- **RWTH Aachen**
- **PLEDOC**
Stellungnahme vom 18.03.2021
- **Polizeipräsidium Dortmund**
Stellungnahme vom 19.03.2021
- **Landschaftsverband Westfalen-Lippe Denkmalpflege**
- **Vodafone NRW GmbH**

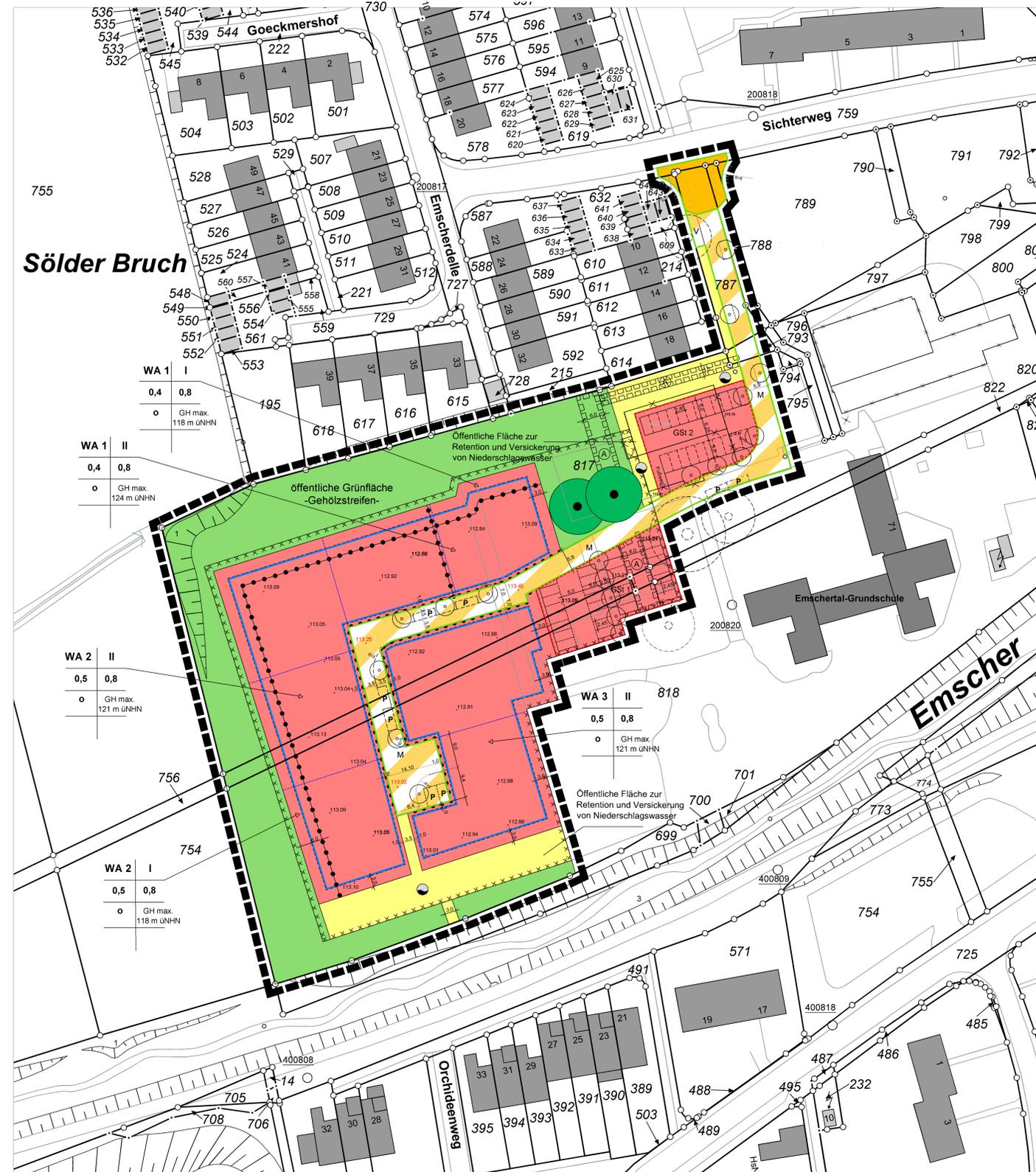
Intern

- **StA 40, Fachbereich Schule**
Stellungnahmen vom 19.03.2021 und 23.03.2021
- **StA 52, Sport- und Freizeitbetriebe Dortmund**
Stellungnahme vom 17.03.2021

- **StA 53, Gesundheitsamt**
Stellungnahme vom 19.03.2021
- **StA 66/1-2 Tiefbauamt, Finanzen und Anliegerbeiträge**
Stellungnahme vom 19.04.2022
- **StA 65/3-2 Hochbauamt, Objektverantwortung**
- **66/2 Straßenverkehrsbehörde**
- **8 GF Wirtschaftsförderung**

Bebauungsplan Ap 235 - westlich Emschertal-Grundschule - ENTWURF

zugleich teilweise Änderung des Bebauungsplans Ap 223 - Emschertal-Grundschule -, sowie des Bebauungsplans Ap 126 Änderung Nr. 3 und des Bebauungsplans Ap 234 - Sichterweg -



Teil I: Textliche Festsetzungen

§ 9 Abs. 1 und 3 BauGB in Verbindung mit der BauNVO

§ 1 Art der baulichen Nutzung
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO
 Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbetriebe und Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4, § 18 Abs. 1, § 19 Abs. 4 BauNVO
 In den Allgemeinen Wohngebieten ist die Gebäudehöhe festgesetzt als Höhenangabe in Metern über Normalhöhennull (im Plan: m. u. NN). Der untere Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen ist die Höhe der Erschließungsstraße. Die Höhe der Erschließungsstraße ist ebenfalls in Metern über Normalhöhennull festgesetzt. Die Gebäudehöhe ist definiert als höchster Punkt der Dachkonstruktion.
 Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf durch untergeordnete Bauteile (technisch notwendige Dachaufbauten wie Aufzugsschächte, Lüftungsanlagen, Solaranlagen, etc.) um maximal 1,5 m überschritten werden, wenn diese um ihre Höhe vom Gebäuderand zurücktreten.

§ 3 Garagen, Carports und Stellplätze
 § 9 Abs. Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB i.V.m. § 99 Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW
 Private Kfz-Stellplätze dürfen ausschließlich auf den festgesetzten Gemeinschaftsstellplätzen errichtet werden. Garagen sind unzulässig. Stellplätze unterhalb der Geländeoberfläche, wie Tiefgaragen sind unzulässig.
 Der Gemeinschaftsstellplatz GS1 dient dem Nachweis der erforderlichen Stellplätze für das WA1 und WA2. Der Gemeinschaftsstellplatz GS2 dient dem Nachweis der erforderlichen Stellplätze für das WA3.

§ 4 Nebenanlagen
 § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Bau NVO
 Es ist nur eine Nebenanlage und ein gemeinschaftlicher Müllsammelplatz je Baugrundstück zulässig.

§ 5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
 § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
 Die Ver- und Entsorgungsträger und die Stadt Dortmund haben das Recht, die mit gekennzeichnete Fläche mit einem Leitungsrecht zu belasten.

§ 6 Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen
 § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
 Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen, mit Ausnahme der Ableitung des Niederschlagswassers.

§ 7 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
 § 9 Abs. 1 Nr. 14 und Nr. 20 und Abs. 4 BauGB i.V.m. § 44 LVG NRW
 Im Geltungsbereich ist das anfallende Niederschlagswasser der privaten und öffentlichen Flächen dem öffentlichen Rückhaltungs- und Versickerungsfähigen gemäß dem Entwässerungskonzept und den Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan zuzuleiten.

§ 8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen (Pflanz- und Erhaltungsgebote)
 § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB und § 1 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 5 BauO NRW

- Pflanzgebot extensive Dachbegrünung**
 Alle flach geneigten Dächer mit einer Dachneigung von max. 15 Grad Neigung sind zu begrünen, mit Ausnahme der Vorrichtungen für die technische Gebäudeausrüstung (z. B. Aufzugsschächte, Kühlungs- und Lüftungsaufbauten, Lüchtkuppeln, Vordächer und Dachterrassen, Fluch- und Wartungsgänge auf den Dächern sowie des Licht- und Inerthotes). Diese Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Es ist eine mindestens 8 cm starke Magersubstratlage vorzusehen, die den Abflusswert C von $\geq 0,5$ erzielt. Bei einer extensiven Begrünung sind Sedum-Arten (Sedum-Sprossensatz) zu verwenden. Dabei müssen 20% der Fläche mit heimischen Wildkräutern als Topfbalzen bepflanzt werden. Die Qualitätskriterien der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie sind bei der Realisierung der festgesetzten Dachbegrünung einzuhalten.
- Nicht überbaute Grundstücksflächen**
 In den Allgemeinen Wohngebieten sind nicht überbaute Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen, vollständig mit Vegetation zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die flächige Gestaltung mit Kies-, Stein- und Schottererschüttungen ist unzulässig.
- Stellplatzbegrünung**
 Private und öffentliche Stellplatzanlagen sind je angefangene vier Stellplätze mit einem Laubbäum zu bepflanzen. Für den breitkronigen Laubbäum ist ein Hochstamm mit einem Stammindestumfang von 18 - 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe zu verwenden. Die Anpflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die offene mit bodendeckender Vegetation aus standortgerechten Stauden oder mit Einsatz von Gräsern und Kräutern dauerhaft zu begrünenden Baumscheiben sind in einer Größe von mindestens 8 m² anzulegen. Pro Baum ist ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 12 m² mit Substrat gemäß dem anerkannten Stand der Technik herzustellen.

§ 9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 44 LVG NRW, § 89 Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW
 Minderung der Versiegelung
 Die privaten Gemeinschaftsstellplätze, mit Ausnahme von Behindertenstellplätzen, sind aus Gründen des Bodenschutzes und zur Sicherung des Grundwasserhaushalts in wasserdurchlässiger Bauweise (Schütt- oder Rasenpflaster, Rasenbelagsteine, Rasenabspaltplaster, offenkugelige Pflasterung (Fugenbreite ca. 20 mm) oder mit vergleichbarem wasserdurchlässigen Materialen auf einem versickerungsfähigen Unterbau zu befestigen. Der Fugenteil muss mindestens 20 % betragen.
 Unterirdische Gebäudeteile
 Keller sind unzulässig. Gebäudeteile dürfen nicht tiefer als 50 cm unter der Geländeoberfläche liegen.

Teil II: Örtliche Bauvorschriften

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW

- Dachgestaltung**
 Dachgauben sind unzulässig.
- Gärten**
 Die privaten Grundstücke dürfen gegenüber den öffentlichen Flächen nur mit Zäunen eingefriedet werden, wenn diese von beiden Seiten von einer Hecke umgeben sind. Die Zäune müssen einem Abstand von den öffentlichen Flächen von mindestens 0,7 m aufweisen. Für Heckenpflanzungen gilt, dass sie eine maximale Höhe von 1,50 m aufweisen dürfen und der Pflanzabstand zu öffentlichen Flächen mindestens 0,50 m betragen muss. Es sind heimische Arten zu wählen (z. B. Hainbuche (Carpinus betulus), Buche (Fagus sylvatica) oder Liguster (Ligustrum vulgare)). Die Hecken sind bodengebunden herzustellen, feste Einfassungen wie in Hangsteinen, Pflanzringelsteinen, Tröge oder dergleichen sind unzulässig. Die Höhe des innerliegenden Zauns darf die Höhe der Hecke nicht überschreiten. Die Hecken sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.
- Gemeinschaftsanlagen**
 Die Gestaltung von Nebenanlagen für Gemeinschaftsstellplätze sind in den Allgemeinen Wohngebieten mit einer 1 m hohen Laubholz-Schnitthecke oder alternativ mit Hilfe einer Rankkonstruktion unter Verwendung von Rank- und Kletterpflanzen dauerhaft von mindestens 3 Seiten einzuräumen.

§ 12 Stellplatzanzweis
 § 48 Abs. 2 i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW
 Im WA 2 und WA 3 ist je Wohngebiet 1 PKW-Stellplatz nachzuweisen. Ausnahmsweise kann diese Anzahl gemäß den Vorgaben, der jeweils aktuell gültigen Stellplatzsatzung gemindert werden.

Teil III: Hinweise

- Bauvorsorge Überflutungsschutz**
 Zum vorsorglichen Schutz vor Schäden durch Oberflächenabflüsse infolge von Starkregenereignissen werden folgende Maßnahmen zur Bauvorsorge empfohlen: Die öffentlichen / privaten Verkehrs- und Wegeflächen sind im Zuge des Ausbaus seitlich durch Randeinfassungen (Randstein bei den Grundstückszufahrten ca. 3,0 cm und an den normalen Grenzbereichen ca. 9,0 cm) über der Fahrbahnoberfläche zu begrenzen. Die öffentlichen / privaten Straßen sind als Notwasserwege auszubauen. Hinsichtlich der Baugrundstücke sind alle Öffnungen der Baukörper, wie z. B. Hauseingänge, Kellerlichtschächte, Treppen zum Keller und der Terrassenzugang über der Höhe der im Bereich des Gebäudes angrenzenden öffentlichen / privaten Verkehrs- und Wegeflächen anzuordnen. Es werden 20 cm Höhenunterschied empfohlen. Ebenso sind die Zuwegungen zu den Häusern gegenüber der im Bereich des Gebäudes angrenzenden öffentlichen / privaten Verkehrs- und Wegeflächen um mindestens 8,0 cm zu erhöhen. Die Regelungen (geringere Höhenunterschiede) sind im Einzelfall im Rahmen der späteren Bauantragsverfahren mit dem zuständigen Eigenbetrieb Stadtentwässerung abzustimmen.
- Meldepflicht von Bodenkunden**
 Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale entdeckt werden. Bodeneingriffe sind alle Arten von Erdarbeiten, z.B. Abgrabungen, Ausschachtungen, Bohrungen, Rammen- und Spundarbeiten. Bodendenkmale können sein: Gegenstände und Bruchstücke von Gegenständen, Reste baulicher Anlagen, Hohlräume, Knochen und Knochen splitter, Veränderungen und Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit sowie Abdrücke tierischen oder pflanzlichen Lebens. Die Entdeckung von Bodendenkmalen oder von mutmaßlichen Hinweisen darauf ist der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Dortmund (Tel. 0231/50-24292) unverzüglich anzuzeigen. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das entdeckte Denkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen. Die Entdeckungssatzung ist im Vorfeld in Abhängigkeit von der jeweiligen Planung mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen. Die Umsetzung der Maßnahmen ist in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde durch eine bodenkundliche Baubegleitung sicherzustellen.
- Kampfmittel**
 Weist bei der Durchführung des Bauvorhabens der Erdaushub außergewöhnliche Verfabungen auf oder wurden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Polizei zu verständigen.
- Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB**
 Mutterboden im Sinne der DIN 18300, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vermichtung oder Vergeudung zu schützen. Unbelasteter Boden ist für die Verwendung vor Ort schonend abzutragen und zu lagern. Der Mutterboden ist vordringlich im Bebauungsplangebiet wieder einzubauen. Für überschüssige Massen ist die Verwertung vorab mit der Unteren Bodenschutzbehörde zu klären. Im Bebauungsplangebiet sind Böden anzutreffen, die empfindlich auf Eingriffe in die Bodenstrukturen und Bearbeitung mit schwerem Gerät reagieren. Daher sind sowohl bei der Erschließung wie auch bei der späteren Bebauung Maßnahmen zum Schutz des natürlichen Bodengefüges bzw. Minimierung der negativen Einflüsse zu treffen. Die entsprechenden Maßnahmen sind im Vorfeld in Abhängigkeit von der jeweiligen Planung mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen. Die Umsetzung der Maßnahmen ist in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde durch eine bodenkundliche Baubegleitung sicherzustellen.

- Alliasten**
 Sollten bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichen Maßnahmen über den bisherigen Kenntnisstand hinaus Anzeichen für Alliasten oder schädliche Bodenveränderungen angetroffen werden, sind dem unverzüglich dem Umweltamt der Stadt Dortmund als Untere Bodenschutzbehörde anzuzeigen (Tel. 0231 50 22603). In einem solchen Fall behält sich die Untere Bodenschutzbehörde vor, weitergehende Untersuchungs- oder Sanierungsmaßnahmen zu fordern.
 Anfallender Bodenaushub ist gemäß den abfallrechtlichen Bestimmungen extern zu entsorgen bzw. wiederzuverwerten. Ein Wiedereinbau vor Ort bedarf der Zustimmung der zuständigen Behörde unter Vorlage eines Unbedenklichkeitsnachweises (chemische Analyse).
- Antenschutz**
 Die Bauarbeiten sind auf die Tagzeiten zu beschränken. Generell sind Gehölze nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28.29. Februar zugunsten brütender Vogelarten zu roden. Unberührt bleiben schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzten. Für den Fall, dass die Gehölze im Plangebiet doch gerodet werden sollen, müssen diese zuvor auf ein Vorkommen von planungswichtigen Tieren überprüft werden.
 Vor einem Abriss der Sporthalle muss durch einen Antenschutzexperten sichergestellt werden, dass sich keine Fledermaus im Gebäude befinden.
- Schutz der Gehölze während der Baumaßnahmen**
 Zu erhaltende Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen müssen vor und während der Bauarbeiten durch geeignete Vorkehrungen i.V.m. der DIN 18 920 vorsorglich und nachhaltig geschützt sowie ausreichend bewässert werden. Dies ist durch die Bauleitung sicherzustellen. Geschützte Bäume dürfen durch Bauarbeiten oder Baustellenverkehr im Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich nicht beschädigt werden. Ablagerung von Baumaterialien, Aufschüttungen oder Abgrabungen dürfen grundsätzlich nicht im Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich stattfinden. Es sind jeweils mindestens 1,50 m Abstand von der Kronentraufe einzuhalten. Die Vorhabenträger oder die sie Vertretenden haben die Bauleitung - und diese die ausführenden Betriebe - vor Beginn ihrer Arbeiten auf die Vorgaben zum Baumschutz hinzuweisen und für die Einhaltung zu sorgen. Sie übernehmen neben einem eventuellen Schädiger der Bäume die Verantwortung für die Schäden. Die Bauleitung hat sicherzustellen, dass vor Beginn der Baumaßnahmen geeignete Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen und Pflanzbeständen und Vegetationsdecken bei Baumaßnahmen) und den Richtlinien für die Anlage von Straßen, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen (RAS-LP 4) vorzunehmen sind.
- Baumanpflanzungen innerhalb von Verkehrsflächen**
 Abstände von Baumanpflanzungen zu Versorgungsleitungen bzw. erforderliche Schutzmaßnahmen in den öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sind zwischen Tiefbauamt und Ver- und Entsorgungsträger abzustimmen.
- Begrünungsmaßnahmen nach anerkanntem Stand der Technik**
 Hinsichtlich der Dachbegrünung wird auf die FLL - Dachbegrünungsrichtlinie (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen) in der jeweils gültigen Fassung (derzeit Stand 2019) verwiesen. Die Qualitätskriterien der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie sind bei der Realisierung der festgesetzten Dachbegrünung einzuhalten.
 Die Vorschriften der DIN-Normen zu den Landschaftsbauarbeiten, dies sind die DIN 18 915 (Bodenarbeiten), DIN 18 916 (Pflanzen und Pflanzarbeiten), DIN 18 917 (Rasen- und Saatarbeiten), DIN 18 918 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau), DIN 18 919 (Entwicklungs- und Unterhaltungspflege), DIN 18 920 (Schutz von Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen) sowie die ZTV Landschaftsbauarbeiten sowie die FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen sind zu beachten.
- Einschleppbarkeit von außerstädtischen Vorschriften**
 Soweit in diesem Planverfahren auf außerstädtische Vorschriften, wie z.B. VDI-Richtlinien oder DIN-Normen Bezug genommen wird, können diese im Stadtplanungs- und Bauordnungsamt Dortmund eingesehen werden.
- Baumschutzsatzung**
 Soweit keine anderen Regelungen getroffen werden, gelten für den vorhandenen Baumbestand die Bestimmungen der "Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Dortmund" in der jeweils gültigen Fassung.

Gutachten	
• Artenschutzrechtlicher Fachbericht, ecotone, Dortmund, 16.10.2020	
• Artenschutzrechtlicher Fachbericht Stufe II, ecotone, Dortmund, 06.08.2021	
• Schalltechnische Untersuchung, Peutz Consult GmbH, Dortmund, 04.08.2021	
• Altlastenuntersuchung, Ingenieurbüro Koster & Kriemle, Kamen, 10.02.2022	
• Entwässerungsstudie, Ingenieurbüro Reinhard Beck, Wuppertal, Januar 2022	

Diese Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 59). Die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters Stand _____ überein.
 Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.
 Dortmund, den _____
 Leiter des Katasteramtes _____
 Der Rat der Stadt hat am _____ nach § 10 Abs. 1 in Verbindung mit § 13b Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634 FNA 213-1) in Verbindung mit den §§ 7 und 41 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666, SGV NRW 2023) sowie des Bebauungsplans Ap 235 - westlich Emschertal-Grundschule - als Satzung beschlossen.
 Dortmund, den _____
 Oberbürgermeister _____
 Hiermit wird entsprechend § 2 Abs. 3 der Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.08.1999 (GV NRW S.516, SGV NRW 2023) bestätigt, dass der Wortlaut des papiergebundenen Dokumentes der Satzung Bebauungsplan Ap 235 - westlich Emschertal-Grundschule - mit dem Beschluss des Rates vom _____ übereinstimmt, und dass die Verfahrensvorschriften gemäß § 2 Abs. 1 und 2 BekanntmVO eingehalten worden sind.
 Dortmund, den _____
 Oberbürgermeister _____
 Der Satzungsbeschluss ist nach § 10 Abs. 3 BauGB in den „Dortmunder Bekanntmachungen“ - Amtsblatt der Stadt - Nr. _____ vom _____ ersichtlich öffentlich bekanntgemacht worden.
 Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Ap 235 - westlich Emschertal-Grundschule - als Satzung in Kraft getreten.
 Dortmund, den _____
 Bereichsleiterin _____

RECHTSGRUNDLAGEN:	
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666; SGV NRW 2023)	
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634 / FNA 213-1)	
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV NRW S. 421)	
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786 / FNA 213-1-2)	
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58 / FNA 213-1-6)	
Art der baulichen Nutzung	Grünfläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Allgemeines Wohngebiet (§ 9 BauNVO)	Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Gehölzstreifen
Maß der baulichen Nutzung	Pflanz- und Erhaltungsgebote
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a - c BauGB
II	II
Zahl der Vollgeschosse	Erhaltungsgebot Baum
0,4 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)	
0,8 Geschosflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO)	Sonstige Festsetzungen
FH max. 119 m üNN	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
maximal zulässige Firsthöhe	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
Bauweise, Baugrenze	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	
Baugrenze (§ 23 BauNVO)	Umgrenzung der Flächen, deren Boden erheblich mit unweilgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)
offene Bauweise (§ 22 BauNVO)	
Verkehrsflächen	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen Zweckbestimmung: Gemeinschaftsstellplätze / GS1
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB	
Straßenverkehrsfläche	Höhenangaben der Erschließungsstraßen in Metern über Normalhöhennull (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)
Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Mischverkehrsfläche	
Straßenbegrenzungslinie	Sonstige Darstellungen
Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsgrün	
	Vorschlag öffentlicher Parkplatz
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
	Vorschlag für Baumstandort
	Bestandsbaum
	Geländehöhe üNN
	Vorschlag Grundstücksteilung

Bebauungsplan Ap 235 - westlich Emschertal-Grundschule - ENTWURF

Blatt	Maßstab	Abteilung	Datum
1 von 1	1:500	614	01.04.2022

zugleich teilweise Änderung des Bebauungsplans Ap 223 - Emschertal-Grundschule -, sowie des Bebauungsplans Ap 126 Änderung Nr. 3 und des Bebauungsplans Ap 234 - Sichterweg -

Übersichtsplan ohne Maßstab

Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom 01.04.2022.

Stadt Dortmund
 Stadtplanung- und Bauordnungsamt

Begründung

zum Bebauungsplan
Ap 235 – westlich Emschertal-Grundschule –

- Entwurf -



INHALTSVERZEICHNIS

1. Das Planungsgebiet	1
1.1 Räumlicher Geltungsbereich	1
1.2 Gegenwärtige Situation	2
2. Ziel des Bebauungsplans	3
2.1 „Tiny Village“	4
3. Planungsrechtliche Situation	5
3.1 Regionalplan	5
3.2 Flächennutzungsplan	6
3.3 Landschaftsplan	6
3.4 Bebauungsplan	7
4. Städtebauliche Rahmenbedingungen	8
4.1 Städtebauliches Konzept	8
4.2 Infrastruktur	9
4.3 Kfz-Verkehr	9
5. Festsetzungen und Hinweise im Bebauungsplan	10
5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	10
5.1.1 Anzahl der Vollgeschosse und Gebäudehöhen	10
5.1.2 Überbaubare Grundstücksfläche	11
5.2 Erschließung und ruhender Verkehr	11
5.3 Umweltrelevante Festsetzungen	12
5.3.1 Erhalt der Gehölze	12
5.3.2 Reduzierung des Versiegelungsgrades	12
5.3.3 Keller und Tiefgaragen	13
5.3.4 Dachbegrünung	13
5.3.5 Grüne Gestaltung nicht überbaubarer Flächen	14
5.4 Festsetzungen zur Gestaltung Dachgauben	15
5.5 Einfriedungen	15
5.6 Gemeinschaftsmüllanlagen	15
5.7 Nebenanlagen	15
5.8 Ver- und Entsorgung	15
5.8.1 Bewirtschaftung des Abwassers	15
5.8.2 Stromversorgung	16
5.8.3 Führung der Leitungen	16
6. Umweltbelange	17
6.1 Schutzgüter	17
6.1.1 Mensch	17
6.1.2 Fauna und Flora	17

Begründung zum Bebauungsplan Ap 235 – westlich Emschertal-Grundschule –

6.1.3	Fläche incl. Bodenschutzklausel	18
6.1.4	Boden und Wasser	19
6.1.5	Luft und Klima	20
6.1.6	Landschafts- / Ortsbild	21
6.1.7	Sach- und Kulturgüter	21
6.1.8	Ökosystemare Wechselwirkungen	21
6.1.9	Zusammenfassende Bewertung zu den Schutzgütern	22
6.2	Minderungs-, Vermeidungs-, Baumersatz- und Begrünungsmaßnahmen	22
6.3	Freiwilliger ökologischer Ausgleich	23
7.	Schallschutz	24
7.1	Straßenverkehr	24
7.1.1	Gemeinschaftsparkplatz	24
7.1.2	Auswirkungen auf Neubaugebiet	24
7.1.3	Auswirkungen auf die Bestandsbebauung	24
7.2	Flugverkehr	25
7.3	Schule	25
8.	Entwässerung und Überflutungsvorsorge	26
9.	Nachhaltigkeit / Klimaschutz	27
10.	Bergbau	28
11.	Altlasten	29
12.	Bodendenkmäler	30
13.	Städtebauliche Zahlenwerte	31

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1 Geltungsbereich Bebauungsplan Ap 235 Westlich Emschertal-Grundschule	1
Abb. 2 Ausschnitt aus dem Regionalplan Ruhr, Entwurfsfassung Juli 2021, Blatt 23	5
Abb. 3 Flächennutzungsplan - Ausschnitt von 2004	6
Abb. 4 Landschaftsplan – Ausschnitt der Festsetzungskarte vom März 2020	6
Abb. 5 Gestaltungsidee (Vorschlag)	8

1. Das Planungsgebiet

Im Folgenden wird der räumliche Geltungsbereich näher definiert, sowie die gegenwärtige Bestandssituation dargestellt.

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt im Stadtbezirk Aplerbeck und umfasst im Wesentlichen den Bereich des ehemaligen Sportplatzes mit seinen Nebenflächen westlich der Emschertal-Grundschule sowie die heutige Zufahrt vom Sichterweg zur Schule und die Sporthalle westlich der Zufahrt, deren Abriss bevorsteht. Das Plangebiet wird im Süden durch die Emscher, im Osten durch den Schulhof der Grundschule, im Westen von der freien Ackerflur Sölder Bruch und im Norden durch die Bebauung Sicherweg 18, 32 sowie 33 – 39 begrenzt.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Sölde, Flur 2: 756 und Teile der Flurstücke 699, 787, 788, 793, 817 und 818. Die genaue Abgrenzung ist dem Bebauungsplanentwurf zu entnehmen. Die Größe beträgt 1,55 ha.



Abb. 1 Geltungsbereich Bebauungsplan Ap 235 Westlich Emschertal-Grundschule

1.2 Gegenwärtige Situation

Innerhalb des Planbereichs befinden sich zum einen der ehemalige Sportplatz und zum anderen eine Turnhalle der Emschertal-Grundschule. Die Fläche ist im Norden, Westen und Süden von einem ca. 10 m breiten Gehölzstreifen umgeben, östlich grenzt der Schulhof an.

Das Plangebiet ist topographisch leicht bewegt und fällt in Richtung Südwesten zur Emscher hin gleichmäßig ab (ca. 1,50 m). Alle Grundstücke innerhalb des Plangebiets befinden sich im städtischen Eigentum. Die Emschertal-Grundschule liegt direkt östlich des Plangebiets. Weiter östlich grenzen ein neues, bislang nur teilweise realisiertes Wohnbaugebiet (Ap 223), ein Kinderspielplatz der Kategorie B sowie nördlich eine Reihenhausbauung aus den 70er Jahren an.

Unmittelbar südlich des Plangebiets verläuft die renaturierte Emscher. In dem nördlichen Gehölzstreifen hat der Siepen der Emscherdelle seinen Ursprung, der weiter nach Westen verläuft und außerhalb des Plangebiets weiter westlich in die Emscher mündet.

2. Ziel des Bebauungsplans

Durch den Bebauungsplan Ap 235 – Westlich Emschertal-Grundschule– sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung mit überwiegend kleinen Einfamilienhäusern (sog. „Tiny Village“) geschaffen werden. Insgesamt können 40 – 50 Wohneinheiten entstehen.

Mit dem Kommunalen Wohnkonzept Dortmund 2021 liegt ein abgestimmter Orientierungsrahmen mit den Zielen und Aufgaben des zukünftigen wohnungspolitischen Handelns sowie Empfehlungen für ein wohnungspolitisches Arbeitsprogramm vor (siehe Ratsbeschluss 17.02.2022 Drucksache Nr.: 21690-21). Das primäre Ziel ist die „ausreichende und bezahlbare Wohnraumversorgung für alle. Weiterhin sind ausdrücklich Versorgungsaufgaben für Familien, Senior*innen, Menschen mit Behinderung und Haushalte mit Marktzugangsproblemen zu beachten“.

Der Dortmunder Wohnungsmarkt ist aktuell als angespannt zu klassifizieren (siehe Dortmunder Wohnungsmarktbericht). In dieser Situation hat die planungsrechtliche Sicherung und Ausweitung von Wohnbauland zentrale Bedeutung, um die Neubautätigkeit zu befördern und das Wohnungsangebot zu vergrößern. Gestützt wird dieses Planungserfordernis auch durch das Wohnungsmarktgutachten des Landes über den quantitativen und qualitativen Wohnungsneubaubedarf in Nordrhein-Westfalen bis 2040 (GEWOS 2020) und die Aussagen des städtischen Wohnbauflächenmonitorings.

Ein vielfältiges Wohnungsangebot und ein qualitativvolles städtebauliches Erscheinungsbild sollen zur Attraktivitätssteigerung der Stadt beitragen. Konkrete Handlungsstrategien zur Baulandausweisung finden sich zusätzlich in den „Handlungsempfehlungen für die zukünftige Wohnbauflächenentwicklung“ und dem zugehörigen „Entwicklungsbericht zur zukünftigen Wohnbauflächenentwicklung in Dortmund“ (Ratsbeschluss 29.09.2016, Drucksache Nr.: 04710-16). Im Stadtgebiet von Dortmund werden aktuell überwiegend Konversions- und Brachflächen für die Wohnbauflächen entwickelt. Dazu gehören im Stadtbezirk Aplerbeck z.B. das stadtbezirksnahe Areal südlich der Aplerbecker Bahnhofstraße (Bebauungsplan Ap 233). Darüber hinaus werden die Potentiale der Innenentwicklung gerade auch im Stadtbezirk Aplerbeck konsequent ausgeschöpft, wie z.B. im Bereich Bergparte/Daelweg (Bebauungsplan Ap 116n) in Schüren mit ca. 60 Wohneinheiten oder bei der Neubebauung an der Marsbruchstraße. In Sölde selbst wurde in jüngerer Vergangenheit das kleine Baugebiet am Walter-Demgen-Weg für ca. 10 Einzel- und Doppelhäusern entwickelt, von denen aber erst zwei Gebäude realisiert wurden. Ein Teil der im Bebauungsplan Ap 223 für Wohnbebauung festgesetzten Fläche am Sichterweg wurde im Verfahren Ap 234 – Sicherweg – jüngst für den Ersatzneubau einer Sporthalle umgewidmet. Ein weiteres Potential stellt das Baugebiet an der Tulpenstraße (Bebauungsplan Ap 162n) dar, dessen Erschließung derzeit vorbereitet wird.

Insofern ist die Wohnbauflächenentwicklung im Rahmen des Ap 235 im beschriebenen gesamtstädtischen wie auch im kleinräumigen Kontext eine begründete Maßnahme der Stadtentwicklung. Die geplante Wohnbaufläche des Ap 235 ist von drei Seiten von Siedlungsnutzungen umgeben und wurde in der Vergangenheit bereits als Sportplatz genutzt. Der Standort eignet sich in besonderer Weise für den Wohnungsbau:

- aufgrund der Nähe zu Versorgungseinrichtungen, wie dem Stadtteilzentrum Sölde und dem Einkaufszentrum Aplerbeck-Ost,
- durch die Nähe zu Naherholungsbereichen wie den Freiräumen entlang des Emscher- Radweges,
- wegen der Nähe zu Arbeitsplätzen wie z.B. dem Flughafen Dortmund und

- der günstigen Verkehrsanbindung durch die Nähe zum Sölder Bahnhof und der Auffahrt Sölde zur A 44.

2.1 „Tiny Village“

Das geplante Neubaugebiet soll dabei als Modellsiedlung für kleines Wohnen entwickelt werden. Dazu hat die Stadt Dortmund 2019 die Kampagne 'Kleine Häuser – Grosses Leben' gestartet. Hintergrund ist es, neue nachhaltige Wohnangebote zu schaffen, um die Klimaschutzziele zu erreichen und den Ressourcen- und Flächenverbrauch zu senken. Der hohe Wohnraumbedarf und der damit verbundene angespannte Wohnungsmarkt haben ihre wesentlichen Ursachen im steigenden Wohnflächenbedarf pro Person. Der Wohnraum pro Person betrug 1960 noch 20 m², ist 1990 auf 35 m² angewachsen und beträgt heute 47 m². Die Kampagne kleine Häuser versucht, diesem Trend entgegenzuwirken. Für das geplante Tiny Village wird eine Wohnfläche von etwa 30 m² je Person angestrebt. Dadurch ist auch der Energie- und Ressourcenverbrauch für das Wohnen je Person entsprechend geringer.

Im Laufe der Kampagne „Kleines Haus - Großes Leben“ hat sich in unterschiedlichsten Beteiligungsformaten gezeigt, dass es eine große Nachfrage in diesem Marktsegment gibt. Die wesentlichen Motive sind die Verkleinerung des ökologischen Fußabdrucks beim Wohnen, der mit einem eher minimalistischen Lebensstil einhergeht. Das sind z.B. Paare, die bereits in einem großen Einfamilienhaus leben, deren Kinder außer Haus sind; und die sich kleiner setzen möchten.

Bei den kleinen Häusern handelt es sich weniger um die bekannten „rollenden“ Tiny Houses mit ca. 15 m² Wohnfläche, Es soll eine dauerhafte Nachbarschaft mit festen Häuser geschaffen werden, die sich deutlich von „Trailerparks“, wie sie aus Amerika bekannt sind, abgrenzt. „Kleine Häuser“ sind in ihrer absoluten Größe nicht definiert. Da es sich bei den Nachfragern um viele 1- oder 2-Personenhaushalte handelt, wird erwartet, dass die Häuser jeweils ca. 30 – 60 m² Wohnfläche aufweisen. Im Rahmen der Grundstücksvergabe wird festgelegt, dass die Wohnfläche pro Person auf maximal 45 m² beschränkt ist. Deutlich weniger als Einpersonenhaushalte heute im Bundesdurchschnitt nutzen, nämlich 66 m² Wohnfläche. Für jede weitere Person eines Haushalts kommen max. 15 m² Wohnfläche dazu. Eine Familie mit 2 Kindern kann folglich eine Wohnfläche bis zu 90 m² realisieren. Insgesamt können so ca. 30 – 45 kleine Häuser realisiert werden.

Das Wohnkonzept bedeutet jedoch nicht auf Wohnkomfort zu verzichten. Viele Interessenten haben den ausdrücklichen Wunsch, auf weniger Wohnfläche zu leben und sie wollen dies auch gerne mit anderen gemeinsam tun. Indem man gemeinschaftlichen Nutzungen etabliert, kann am Ende der gleiche Komfort auf weniger Fläche entstehen. Dafür bieten sich z.B. das gemeinsame Gästezimmer, die gemeinsame Werkstatt oder der Gemeinschaftsraum für Treffen und Feiern an.

Zu den „Tiny Houses“ gibt es mittlerweile eine breite Diskussion, aber es gibt bisher bundesweit keine vergleichbaren Beispiele, weder in der Planung noch in der Umsetzung. Das Tiny House Village ist in erster Line als nachhaltige Alternative zu den klassischen Einfamilienhausgebieten gedacht.

3. Planungsrechtliche Situation

Die Aussagen der verschiedenen Fachplanungen bzw. Planungsebenen, die eine Relevanz für den Bebauungsplan Ap 235 – westlich Emschertal-Grundschule – haben, werden im Folgenden beschrieben.

3.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg – Teilabschnitt Oberbereich Dortmund - westlicher Teil - (Dortmund, Kreis Unna, Hamm) von 2004 stellt den Planbereich als „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)“ dar. Der in Aufstellung befindliche und somit als sonstiges Erfordernis der Raumordnung zu berücksichtigende Regionalplan Ruhr (Entwurf 2021) trifft für das Plangebiet ebenfalls die Festlegung ASB. Die Planungsziele des Ap 235 entsprechen somit den zeichnerischen Festlegungen des Regionalplanes.

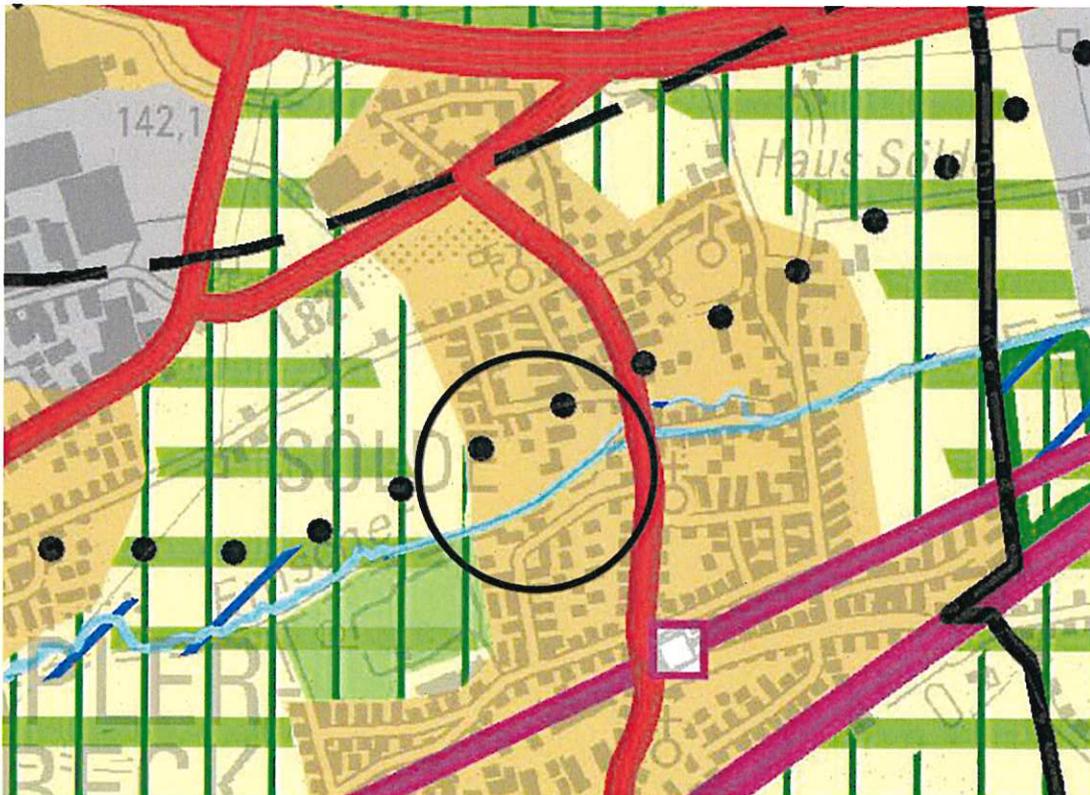


Abb. 2 Ausschnitt aus dem Regionalplan Ruhr, Entwurfsfassung Juli 2021, Blatt 23

3.2 Flächennutzungsplan

In dem seit dem 31.12.2004 gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund ist das Plangebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung für die naturnahe Entwicklung dargestellt. Der FNP wird im Zuge einer Berichtigung angepasst. Der Planbereich wird dann als Wohnbaufläche dargestellt.

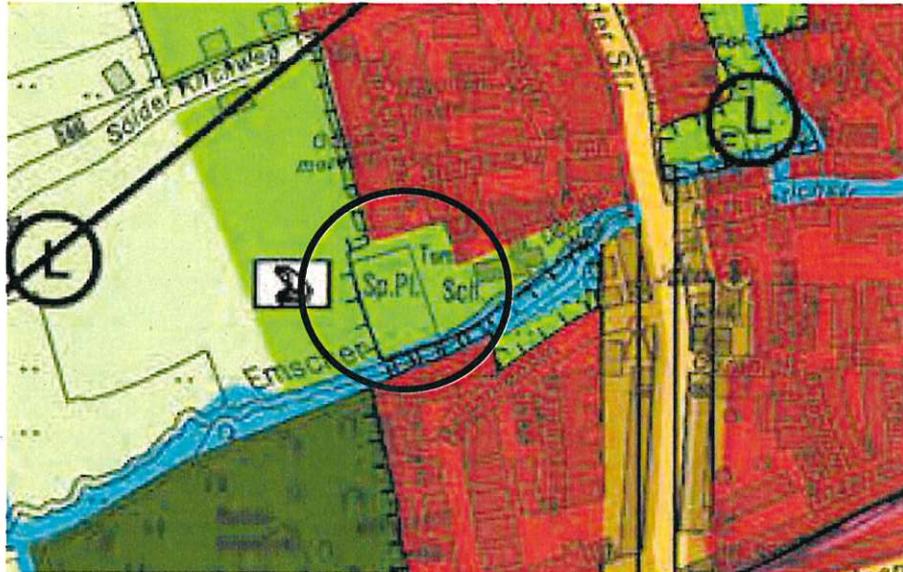


Abb. 3 Flächennutzungsplan - Ausschnitt von 2004

3.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des aktuellen Landschaftsplanes (2019), in dem aber keine Festsetzung getroffen wird. Südlich und westlich des Gebiets grenzt jedoch das Landschaftsschutzgebiet Nr. 33 „Aplerbeck Ost – Sölde“ an, welches zum Erhalt der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, insbesondere der renaturierten Emscher mit ihren Uferbereichen, der Wäldchen sowie der Wiesen- und Weideflächen festsetzt ist. Geschützt wird dieses Gebiet überdies aufgrund der hohen Qualität für das Landschaftsbild, das Klima und die Erholungsnutzung (vgl. Landschaftsplan Dortmund, Band I, S. 314). Außerhalb des Plangebiets, aber in direkter Verlängerung des Emschersiepens nach Westen, ist die Anpflanzung eines Ufergehölzes entlang des Emschersiepens festgesetzt.

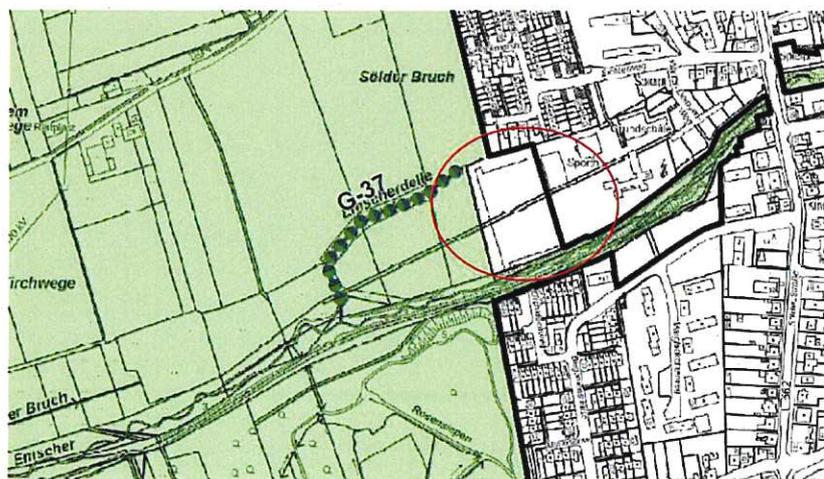


Abb. 4 Landschaftsplan – Ausschnitt der Festsetzungskarte vom März 2020

3.4 Bebauungsplan

Mit dem Bebauungsplan Ap 235 - westlich Emschertal-Grundschule - wird ein Teil des Bebauungsplanes Ap 126, Änderung Nr. 3 aus dem Jahr 1989 überplant. In dem Bereich des ehemaligen Sportplatzes setzt dieser eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz sowie östlich davon ein Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Dortmund fest.

Mit dem Bebauungsplan Ap 235 wird ein Teil des Bebauungsplanes Ap 223 Emschertal-Grundschule – aus dem Jahr 2011- sowie ein Teil des Ap 234 –Sichterweg- von 2020, überplant und somit ersetzt. Die Überplanung erfolgt durch die Erschließungsstraße und das westlich angrenzende Verkehrsgrün bzw. die Versickerungsmulde zwischen Sichterweg bis zu den Gemeinschaftsstellplätzen.

Es ist beabsichtigt, den Bebauungsplan Ap 235 - westlich Emschertal-Grundschule - in einem beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB - Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren - aufzustellen. In einem beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB können Bebauungspläne aufgestellt werden, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Die überbaubare Grundstücksfläche im Plangebiet unterschreitet die gemäß § 13b BauGB höchstzulässige Grundfläche von 10.000 m² deutlich. Die Größe des Allgemeinen Wohngebietes beträgt knapp 6.500 m². Bei einer maximalen Grundflächenzahl von 0,5 dürfen also 3.200 m² überbaut werden. Dazu kommen 1.300 m² überbaute Grundstücksfläche für die Anlage der Gemeinschaftsstellplätze, also insgesamt ca. 4.500 m².

Im Übrigen verweist der § 13b BauGB auf das anzuwendende vereinfachte Verfahren im Sinne des § 13a BauGB. Der Prüfschwellenwert von 20.000 m² Grundfläche, unter dem keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, wird gemäß § 13a BauGB unter Einberechnung des Plangebiets des angrenzenden Bebauungsplanes Ap 234 – Sichterweg – (3.500 m² Grundfläche) ebenfalls nicht überschritten. Beide Plangebiete vereinen eine Grundfläche von etwa 8.000 m², sodass auch der Prüfschwellenwert von 10.000 m² gemäß § 13b BauGB bei einer kumulierenden Betrachtung unterschritten wird. Damit wird von der Planaufstellung auch kein Vorhaben begründet, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder einer Vorprüfung nach Bundes- oder Landesrecht unterliegt. Kumulative Wirkungen sind ausgeschlossen (vgl. Kap. 6.1.8.). Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Fauna-Flora-Habitat- und Vogelschutzgebieten. Damit sind die Anwendungsvoraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren im Sinne der

§ 13b in Verbindung mit § 13a BauGB gegeben.

Im beschleunigten Verfahren sind die umweltrelevanten Schutzgüter und Aspekte zu untersuchen und in die Abwägung einzustellen (siehe Kap. 6). Andererseits bedarf es keiner förmlichen Umweltprüfung und somit auch keiner Erstellung eines Umweltberichts. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung kommt ebenfalls nicht zur Anwendung, d.h. der Eingriff in den Naturhaushalt muss nicht bilanziert und ausgeglichen werden. Außerdem kann von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange abgesehen werden.

4. Städtebauliche Rahmenbedingungen

Im Folgenden werden die Rahmenbedingungen für die Planung erläutert, indem das städtebauliche Konzept, die Anbindung an die Infrastruktur sowie der KFZ-Verkehr der Umgebung näher beschrieben werden.

4.1 Städtebauliches Konzept

Die Grundidee ist die Schaffung von Baufeldern für kleine Häuser, die in Gruppen zusammenstehen. Die Baugrenzen sind dabei großzügig gezogen und umfassen in der Regel einen großen Teil des Baulandes. So können mehrere Bauinteressenten, die sich in Baugruppen organisiert haben, die jeweilige Stellung der Gebäude zueinander selbst festlegen. Deshalb haben die Baufelder mit 30 – 40 m eine relativ große Tiefe. Dies ermöglicht, dass auch von der Erschließungsstraße aus gesehen 2 Gebäude hintereinander liegen können. Die nachfolgende Abbildung zeigt eine mögliche Gestaltungsidee.



Abb. 5 Gestaltungsidee (Vorschlag)

Die Erschließung erfolgt über die heutige Zufahrt zur Emschertal-Grundschule vom Sichterweg aus. Die Stichstraße verläuft etwa mittig über den ehem. Sportplatz und endet auf einem Platz mit Wendemöglichkeit. Die Siedlung soll weitgehend autofrei sein, d.h. es wird keine Stellplätze an den einzelnen Häusern geben. Am Siedlungseingang sind deshalb Sammelstellplätze für die gesamte Siedlung vorgesehen. Die Mischverkehrsfläche soll multifunktional ausgestaltet werden. In dem 7 m breiten Querschnitt sollen die Nutzungsansprüche des Ver-

kehr (Feuerwehr, Müll- und Rettungsfahrzeuge und Lieferdienste sowie Besucherstellplätze), der Bewohner für Aufenthaltsflächen und der Wasserwirtschaft für das Regenwasser Platz finden. Die Gehölzstreifen, die heute den ehem. Sportplatz von drei Seiten umgeben, sollen erhalten bleiben, um den Eingriff in den Naturhaushalt zu minimieren. Außerdem bieten sie eine attraktive Naturkulisse von innen zur Siedlung und nach außen als Siedlungsrand. Die Flächen zur Regenrückhaltung sind naturgemäß am tiefsten Punkt des Plangebiets parallel zur Emscher vorgesehen.

Insgesamt passt sich das geplante Neubaugebiet gut in umgebende relativ heterogene Baustruktur mit einer Mischung aus Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser ein. Die geplanten kleinen Häuser, welche in Gruppen zusammengestellt werden, sind dagegen relativ einzigartig in Sölde. Die Lage am westlichen Ortsrand, von drei Seiten mit einem Gehölzstreifen umgeben, trägt dieser Besonderheit Rechnung und vermittelt den städtebaulichen Übergang zum Bestand in angemessener Weise.

4.2 Infrastruktur

Der Anschluss an Bus und Bahn besteht u.a. über die Bushaltestelle Nathmerichstraße in 400 m Entfernung an der Sölder Straße. Die Haltestelle wird aktuell von der Buslinie 431 im 30-Minuten-Takt angefahren und verkehrt zwischen Schwerter Wald und Lichtedorf. Die Linie 437 verkehrt im 20-Minuten-Takt zwischen Aplerbeck bzw. Sölde. Mit den beiden Buslinien erreicht man den Bahnhof in Sölde sowie das Einkaufszentrum von Sölde. Ansonsten ist der knapp 1 km entfernte Bahnhof fußläufig in rund 10 - 15 Minuten zu erreichen. Die Regionalbahn pendelt aktuell 2 x pro Stunde zwischen Soest und Dortmund Hauptbahnhof.

Kleinere Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungsangebote befinden sich entlang der Sölder Straße. Das Einkaufszentrum liegt weiter südlich, ebenfalls an der Sölder Straße, und ist 1,2 km entfernt. Aktuell besteht das Einkaufszentrum aus einem EDEKA-Vollsortimenter und einem Aldi-Discounter. Die Versorgung des täglichen Bedarfs ist damit gesichert.

Südlich der Emscher verläuft der Emscherradweg, über den man bis ins 3 km entfernte Stadtbezirkszentrum von Aplerbeck radeln kann.

4.3 Kfz-Verkehr

Die Verkehrserzeugung für maximal 50 Wohneinheiten liegt bei 124 Kfz Fahrten in 24 Stunden, die in Summe ins Gebiet hinein fahren und von dort wieder hinaus; also 62 Kfz ein- und 62 Kfz ausfahrend. In Bezug auf die Leistungsfähigkeit ist insbesondere der Knoten Sölderstraße / Sölder Bruch zu betrachten. Aufgrund der relativ hohen Verkehrsbelastung der Sölder Straße mit etwa 13.000 Kfz werktags ist sicherzustellen, dass der Verkehr vom Sölder Bruch auf die Sölder Straße ohne große Wartezeiten abbiegen kann. Für den Sichtweg / Sölder Bruch liegen keine Zählraten vor. Aufgrund der pandemischen Lage konnten weiterführende Zählraten nicht seriös ermittelt werden. Die Verkehrsbelastung wird sich aber näherungsweise auf einem ähnlichen Niveau des parallel verlaufenden Sölder Kirchwegs mit ca. 1.100 Kfz werktags bewegen.

Für die Leistungsfähigkeit des umliegenden Straßennetzes ist die Spitzenstunde maßgebend. Mit wenigen Ausnahmen ist der nachmittägliche Verkehr grundsätzlich stärker als der vormittägliche, da sich gewerblicher Verkehr und Freizeitverkehre summieren.

Die durch das Vorhaben zum vorhandenen nachmittäglichen Spitzenstunden-Verkehr hinzukommende Anzahl an Fahrzeugen beträgt 4 Kfz/Spitzenstunde aus dem Gebiet und 6 Kfz/Spitzenstunde in das Gebiet.

Auf eine ganze Spitzenstunde verteilt sind das 10 Kfz-Bewegungen, also alle 6 Minuten ein Fahrzeug ein- oder ausfahrend. Eine so geringe zusätzliche Verkehrsmenge kann von dem Knotenpunkt Sölder Str. / Sichtweg leistungsfähig aufgenommen werden.

5. Festsetzungen und Hinweise im Bebauungsplan

Nachfolgend werden die Festsetzungen und Hinweise die im Bebauungsplan vorgesehen sind begründet.

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Da im Geltungsbereich des Bebauungsplanes überwiegend Wohnbebauung realisiert werden soll, wird als Art der baulichen Nutzung ein „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ festgesetzt. Durch die WA-Festsetzung wird vorwiegend Wohnraum geschaffen. Dennoch bleiben quartiersbezogene Möglichkeiten zu kleinteiligen funktionalen Mischungen zulässig. Eine klarstellende Akzentuierung erfolgt im Sinne des Zieles, Wohnraum zu schaffen, durch den Ausschluss der im Allgemeinen Wohngebiet laut § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Nutzungskategorien:

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

Diese Nutzungen sind in das kleinteilig strukturierte Gebiet gestalterisch und funktional nicht zu integrieren und passen auch aus verkehrlichen Gründen nicht zum angestrebten Gebietscharakter.

Darüber hinaus sind weitere Nutzungen festgesetzt, wie Verkehrs-, Versorgungs- und Grünflächen, die im Weiteren erläutert werden.

Der Bebauungsplan setzt eine Grundflächenzahl von 0,5 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 fest. Dies entspricht annähernd den Orientierungswerten für Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung für allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO). Damit wird gewährleistet, dass eine dem Standort angemessene Dichte erreicht wird. Die Grundflächenzahl liegt über der in der BauNVO angegebenen Obergrenze von 0,4. Über die relativ tiefen Baugrundstücke müssen auch weiter hinten liegenden Gebäude erschlossen werden. Da diese Wege der GRZ II zugerechnet werden, welche die GRZ I wiederum nur um 50 % überschreiten darf, soll dafür ein ausreichender Spielraum gegeben werden. Da private Erschließungswege auf den Baugrundstücke liegen, ist der Anteil der öffentlichen Verkehrsflächen wiederum verhältnismäßig gering. Zudem sind Keller ausgeschlossen, wodurch der Bedarf an oberirdischen Bauflächen steigt u.a. auch für Technik- und Abstellräume, etc.. Für die Umsetzung flächensparender Baukonzepte wie z.B. Gartenhofhäuser ist eine höhere Grundflächenzahl hilfreich. Das Planungsgebiet ist zudem von 3 Seiten von einem breiten Gehölzstreifen umgeben, der direkt an die Bauflächen grenzt. Insofern wird insgesamt nicht der Eindruck einer zu hohen Dichte entstehen.

5.1.1 Anzahl der Vollgeschosse und Gebäudehöhen

Für die geplanten Wohnnutzungen werden dem städtebaulichen Konzept folgend einheitlich maximal 2 Vollgeschosse festgesetzt. Damit passt sich die Siedlung der bestehenden Wohnbebauung im Umfeld an, die ebenfalls überwiegend 2-geschossig ist. Da das Tiny Village durch kleine Häuser repräsentiert wird, wäre eine höhere Geschossigkeit im Verhältnis zum Bauvolumen unmaßstäblich. Lediglich an den Randbereichen zum Gehölzstreifen ist eine Eingeschossigkeit festgesetzt, um einen ausreichenden Abstand zu den großen Einzelbäumen im Gehölzstreifen, die mit ihren Kronen ins Baugebiet hineinragen, zu gewährleis-

ten. Die Festsetzung der Geschossigkeit allein reicht jedoch nicht aus, um die Kubatur der Gebäude hinreichend zu bestimmen.

Aufgrund dessen werden ergänzenden Festsetzungen zur Gebäudehöhe getroffen. Als Gebäudehöhe gilt jeweils die Oberkante der Gebäude, also der höchste Punkt der Dachkonstruktion. Im WA 1 wird, mit Ausnahme der Randbereiche zum Gehölzstreifen, eine maximale Gebäudehöhe von 124 m ü. NHN festgesetzt, was bei einer geplanten Straßenhöhe von ca. 113,45 m einer maximalen Höhe von etwa 10,50 m entspricht. Die Geländehöhe liegt zukünftig geringfügig über dem Straßenniveau, damit das Niederschlagswasser vom Baugrundstück auf die Straße im freien Gefälle an der Oberfläche abfließen kann.

Im WA 2 und WA 3, dem Bereich in dem die Baugruppen die kleinen Häuser realisieren sollen, ist die maximale Gebäudehöhe überwiegend auf 121 m ü. NHN begrenzt. Die Gebäudehöhen dürfen damit 7,50 bis 8,00 m über dem Straßenniveau liegen.. Hier soll eine unmaßstäbliche Höhe im Verhältnis zur Gebäudegrundfläche der kleinen Häuser vermieden werden.

Im Übergangsbereich der geplanten Bebauung zu dem westlich und nördlich angrenzenden Gehölzstreifen ist auf einer Breite von 3 m nur eine eingeschossige Bebauung zulässig, da diese hier relativ nahe an den bestehenden Gehölzstreifen heranrückt, soll ein auch ausreichender vertikaler Abstand der Gebäude zu den ausladenden Kronen größerer Bäume im Gehölzstreifen sichergestellt werden. Entsprechend geringer ist hier im WA 1 und WA 2 die maximale Gebäudehöhe mit 118 m ü. NHN.

Des Weiteren werden im Rahmen der Festsetzungen Überschreitungen der maximal zulässigen Gebäudehöhen durch übliche technische Dachaufbauten begrenzt, um unerwünschte visuelle Beeinträchtigung durch diese Anlagen zu vermeiden. Untergeordnete Bauteile dürfen die maximal zulässige Gebäudehöhe um maximal 1,50 m überschreiten, wenn diese um ihre Höhe vom Gebäuderand zurücktreten.

5.1.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Damit werden für die Neubebauung Vorgaben für die Errichtung der baulichen Anlagen gemäß dem städtebaulichen Konzept getroffen. Die Baugrenzen verlaufen parallel zur Erschließungsstraße mit einem Abstand von 1 m und auf der jeweiligen Grundstücksrückseite mit einem Abstand von 3 m zu den angrenzenden Nutzungen. Insofern ist es städtebaulich erwünscht, dass die Gebäude relativ nahe an die Erschließungsstraße heranreichen. Die oft übliche Aufteilung klassischer Einfamilienhausgebiete mit Baufeldern parallel zur Straße und dahinterliegendem Gartenland wird hier bewusst nicht verfolgt. Die Gebäude können sich somit auf dem gesamten Grundstück verteilen. Hierdurch soll eine große Flexibilität bezüglich der Stellung der Baukörper erreicht werden. Es ist eine Vermarktung an Baugemeinschaften beabsichtigt. Die Baugemeinschaften sollen bei der städtebaulichen Gestaltung ihrer Nachbarschaft bzw. der Stellung der einzelnen Gebäude untereinander einen möglichst großen Spielraum haben, um der Gemeinschaftlichkeit dienende Konzepte umsetzen zu können.

5.2 Erschließung und ruhender Verkehr

Die Verkehrsanbindung des Plangebietes an das vorhandene Straßennetz erfolgt über die bestehende Zufahrt zur Emschertal-Grundschule.

Die Erschließungsstraße wird als Mischverkehrsfläche festgesetzt. Die Schüler, die vom Sichterweg zur Schule gehen, müssen die Mischverkehrsfläche nicht zwingend nutzen. Im Rahmen der Realisierung der neuen Turnhalle im Bebauungsplan Ap 234 wird ein eigener neuer Zugang/Weg vom Sichterweg zur Schule gebaut und zwar östlich der neuen Turnhalle.

Die Stellplätze für den ruhenden Verkehr werden auf Gemeinschaftsstellplätzen am Auftakt der geplanten Bebauung nachgewiesen. Im WA 2 und WA 3 wird der Nachweis von einem Stellplatz je Wohneinheit festgesetzt. Ausnahmsweise können die Minderungsmöglichkeiten für die notwendigen Stellplätze gemäß der jeweils aktuellen Stellplatzsatzung Anwendung finden z.B. durch die Umsetzung innovativer Mobilitätskonzepte. Da es sich bei den zukünftigen Bewohnern der kleinen Häuser überwiegend um 1- und 2-Personhaushalte handelt, wird ein Stellplatz je Haus für angemessen erachtet. Die Siedlung selbst ist weitgehend autofrei geplant. Stellplätze direkt an den Häusern bzw. auf den Baugrundstücken sind nicht zulässig. Dementsprechend sind alle Bauflächen als Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Diese Linie des Ein- und Ausfahrtsverbots liegt auf der Straßenbegrenzungslinie. Fahren die Bewohner zum Zweck des Ein- und Ausladens in die Siedlung, können sie auf einem der im Straßenraum verteilten Besucherstellplätze parken, ohne die Fahrbahn einzuengen.

Im WA 1 ist auch ein Mehrfamilienhaus möglich. Hier greifen die Regelungen der Dortmunder Stellplatzsatzung.

Der Stellplatznachweis für das WA 2 soll auf dem Gst 1 und der Nachweis für das WA 3 und WA 1 auf dem Gst 2 erfolgen. Durch diese Zuordnung soll gewährleistet werden, dass die Wege aus den unterschiedlichen WA-Gebieten zu den Stellplätzen ungefähr ähnlich weit sind. Die Größe der Stellplatzanlagen ist so bemessen, dass dort auch der voraussichtliche Stellplatzbedarf gedeckt werden kann. Die genaue Anzahl der zukünftigen Wohneinheiten ist im Bebauungsplan nicht geregelt.

5.3 Umweltrelevante Festsetzungen

Nachstehend werden die Festsetzungen begründet, die sich positiv auf die Umwelt auswirken.

5.3.1 Erhalt der Gehölze

Der vorhandene Gehölzstreifen, der den ehemaligen Sportplatz von drei Seiten umgibt, wird zum Erhalt festgesetzt, ebenso wie die zwei großen Linden am Siedlungseingang. Der Gehölzstreifen wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Gehölzstreifen' festgesetzt. Der Erhalt dient der Sicherung der bestehenden hohen ökologischen Qualität und der Abgrenzung der geplanten Siedlung zur freien Landschaft nach Westen, zur Emscher nach Süden und zur Bestandsbebauung nach Norden. Der Ballfangzaun muss aus Sicherheitsgründen abgebaut werden. Die Gehölze müssen in diesem Bereich zurückgeschnitten werden. Ein neuer Zaun von 2 m Höhe soll vor dem Bestandszaun gesetzt werden. Auf den 2 m zwischen Gehölzstreifen und neuem Zaun verläuft dann ein Wirtschaftsweg, um den Gehölzstreifen für Pflegemaßnahmen erreichen zu können. Das Baufeld verläuft wiederum in 3 m Abstand zum neuen Zaun. In einem Abstand von 3 – 6 m vom neuen Zaun ist nur ein Geschoss zulässig. Damit soll gewährleistet werden, dass die ausladenden Kronen der großen Bäume im Gehölzstreifen auch vertikal einen ausreichenden Abstand zu den geplanten Gebäuden halten.

5.3.2 Reduzierung des Versiegelungsgrades

Insgesamt soll im Baugebiet Grad der Versiegelung gering gehalten werden. Wenn Wege gepflastert werden, müssen die Fugen eine Mindestbreite von 2 cm aufweisen. Damit das Regenwasser auch tatsächlich in den Fugen versickern kann, darf das Füllmaterial nicht zu feinkörnig sein. Großformatige Pflastersteine haben den Nachteil, dass der Fugenanteil bezogen auf die gesamte Pflasterfläche geringer ist und so weniger Wasser versickern kann. Deshalb ist ein Fugenanteil von mindestens 20% der gesamten gepflasterten Fläche festgesetzt.

Die Vorgaben für die versickerungswirksame Flächenbefestigung tragen dazu bei, das Wasser nicht dem natürlichen Kreislauf zu entziehen. Die Festsetzung unterstützt demnach die Vorgaben von § 44 Landeswassergesetz NW, wonach anfallendes Oberflächenwasser in erster Linie auf den Baugrundstücken selbst zu entsorgen ist, dienen aber auch dem Schutz der vorhandenen Gleyböden, deren Charakter vom natürlichen Wasserkreislauf geprägt sind. Zudem wirken sich die Maßnahmen mikroklimatisch positiv aus – der Grad der Versiegelung kann minimiert und über die wassergängigen Fugen kann eine Teilverdunstung einsetzen, was ein Aufheizen der Flächen verringert. Die Maßnahmen dienen somit der Minderung von Umweltachteilen.

5.3.3 Keller und Tiefgaragen

Auf unterirdische Bauteile, wie Keller und Tiefgaragen ist zu verzichten, um den Boden zu schützen. Der Standort am Rande der Emscher ist ein ehemaliger Auenstandort, von daher grundwasserbeeinflusst und kaum wasserdurchlässig. Als Bodentyp herrschen Gleye vor, mit einem hohen Erfüllungsgrad der natürlichen Bodenfunktionen (u. a. Regulations- und Pufferfunktion / Speicher für Wasser und Nährstoffe). Deshalb zählen Gleye als Grundwasserböden mit Lebensraumfunktion und Biotopentwicklungspotenzial für seltene Pflanzen und Tiere zu den schutzwürdigen Bodentypen. Dies bezieht sich auf den gewachsenen Boden unter den Auffüllungen, die für die Herstellung der Tragschicht für den Sportplatz aufgebracht wurden und die im Rahmen der Altlastensanierung wieder ausgetauscht werden.

Darüber hinaus müssten Keller und Tiefgaragen im Plangebiet gegen drückendes Wasser geschützt werden. Dies geschieht in der Regel mit sog. 'weißen Wannen' aus Beton. Beton ist ein Baustoff, der aufgrund des Ausgangsstoffes Zement bei der Herstellung sehr viel CO₂ freisetzt. Deshalb ist auch aus Klimaschutzgründen an diesem Standort die Errichtung von Kellern und Tiefgaragen ausgeschlossen.

5.3.4 Dachbegrünung

Um die mikroklimatischen, entwässerungstechnischen und ökologischen Auswirkungen einer baulichen Inanspruchnahme des Plangebietes zu minimieren, trifft der Bebauungsplan eine textliche Festsetzung zur extensiven Begrünung der Dächer.

Die Teilverdunstung auf den dachbegrünter Flächen bewirkt Kühlungseffekte der Umgebungsluft im Sommer, was sich im bebauten Umfeld positiv auf das Mikroklima auswirken kann. Ebenso reduzieren Gründächer die Wärmeabstrahlung im Sommer, was die Aufheizung in bebauten und versiegelten Bereichen wirksam minimiert. In heißen, wie auch in kühlen Jahreszeiten leisten Gründächer einen zusätzlichen Dämmeffekt, was sich kostenreduzierend auf Energieaufwendungen zum Heizen oder Kühlen auswirkt. Mit Gründächern kann in Teilen den Aspekten der Klimaanpassung Rechnung getragen werden.

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. Die Wirksamkeit hinsichtlich der Rückhaltung wird durch den festgelegten maximalen Abflussbeiwert C definiert, der einen Abflussbeiwert C von höchstens 0,5 erzielen darf.

Gründächer ermöglichen die Pflanzung von Blühstauden. Damit steigern sie das Nahrungsangebot für Insekten- und Vogelarten und können somit ansatzweise den funktionalen Verlust an Freifläche minimieren.

Über die mikroklimatischen Vorteile hinaus, entwickeln begrünte Dachflächen eine optische Wohlfahrtswirkung für den Menschen, sobald diese Dachflächen einsehbar sind.

Mit der Umsetzung einer Dachbegrünung entstehen zusätzliche Kosten für ggf. eine angepasste Statik sowie für den Begrünungsaufbau. Ebenso entstehen Kosten für gründachs-

zifische Pflegemaßnahmen. Fachgerecht realisierte extensive Dachbegrünung verursacht allerdings relativ geringe Pflegeaufwendungen.

Dem gegenüber rechtfertigt Dachbegrünung gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt Dortmund eine Halbierung der Abwassergebühr. Kostenreduzierend sind ebenso die Aspekte des Bautenschutzes (Schutzfunktion für den Dachaufbau, Langlebigkeit der Dachabdeckung) sowie die positive Wirkung für die Betriebsphase (Schutz vor Überwärmung im Sommer / vor Auskühlung im Winter) zu bewerten.

Anlagen zur Photovoltaik (PV) und Dachbegrünung lassen sich kombinieren. Soweit die PV-Anlage aufgeständert wird, ist eine flächige, extensive Dachbegrünung technisch möglich. Zudem wirkt sich der lokale Kühleffekt der Bepflanzung positiv auf die Produktivität der PV-Anlage aus.

5.3.5 Grüne Gestaltung nicht überbaubarer Flächen

Für alle nicht überbauten Grundstücksflächen in den Allgemeinen Wohngebieten die von Straßenraum einsehbar sind wird festgesetzt, dass diese gärtnerisch anzulegen sind und vollflächig mit bodenbedeckender Vegetation zu begrünen und dauerhaft zu erhalten sind. Die Versiegelungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken.

Die Regelung einer Vollflächigkeit der Bepflanzung wird getroffen, da aufgrund der Grundstücks- bzw. Vorgartengrößen und abzüglich der notwendigen Erschließungen in Vorgartenbereichen per se die für eine gärtnerische Gestaltung zur Verfügung stehende Fläche sehr begrenzt ist, um eine gewünschte optische Wirkung für das Straßenbild zu erzielen. Für die sonstigen nicht überbauten Grundstücksflächen ergibt sich die Notwendigkeit zur vollflächigen Gestaltung mit Vegetation v.a. aufgrund der einzuhaltenden GRZ aus dem Verhältnis von Grundstücksgrößen und zulässigen Versiegelungen (z.B. Hauptbaukörper, Zuwegung, Terrasse, Gartenhaus, Müllabstellplatz, Fahrradabstellanlage). Es ist eine zunehmende Tendenz sowohl in Neubau- als auch in Bestandsgebieten zu beobachten, dass Gärten aus vermeintlichen Praktikabilitätsgesichtspunkten eines geringeren Pflegeaufwandes nicht mehr gärtnerisch gestaltet, sondern durch Stein-, Schotter- und Kiesschüttungen (vielfach mit darunter liegender Teichfolie) abgedeckt werden. Neben den negativen umweltrelevanten Begleiterscheinungen (Aufheizung, Niederschlagswasserabfluss bei Verwendung von zusätzlichen Folienabdeckungen) führt dies auch zu einer negativen Veränderung des städtebaulichen Erscheinungsbildes. Grün als wichtiges Gestaltungselement des Straßenraumes tritt in den Hintergrund und Baumaterialien bestimmen als dominierendes Element das Siedlungsbild. Es wird daher explizit festgesetzt, dass die Anlage von Schottergärten z.B. mit Schotter oder Bruchsteinen unzulässig ist.

Die Baugrenze liegt 1 m hinter der Straßenbegrenzungslinie. Eine Vorgartenzone von minimal 1 m ist ausreichend, da der 7 m breite Straßenraum ausreichend Platz für Bäume bietet. Da es sich um ein autoarmes Quartier handelt, ist die Verkehrsbelastung im Straßenraum sehr gering, so dass Häuser, die näher an der Straße stehen, keinen unzumutbaren Belästigungen ausgesetzt sind. Da es in den Vorgartenzonen keine Zufahrten zu Garagen bzw. Stellplätzen gibt und auch generell nicht im Vorgarten geparkt werden darf, ist von einer fast durchgängigen Begrünung der Vorgartenzonen auszugehen, die den Straßenraum ausreichend prägen. Das Heranrücken der Gebäude selbst ist aus städtebaulicher Sicht erwünscht, um den Straßenraum baulich zu fassen und den zukünftigen Bewohner eine hohe Flexibilität bei der Errichtung der Wohnkonzepte zu ermöglichen.

Die Gemeinschaftsstellplätze sollen durch Baumpflanzungen begrünt werden. Je 4 Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen. Dies dient der klimatischen, ökologischen und gestalterischen Aufwertung der Stellplatzanlage. Ausnahmsweise kann auf die Bäume verzichtet werden, wenn die Stellplätze mit einer Photovoltaik-Anlage überstellt wird. Die Verschattung durch

Bäume würde hier die Bemühungen Strom zu produzieren erschweren. Die Erzeugung regenerativen Stroms durch PV-Anlagen wirkt dem Klimawandel unmittelbar entgegen und wird in diesem Fall höher bewertet als die positive Wirkung der Bäume auf die Bewältigung der Klimafolgen.

5.4 Festsetzungen zur Gestaltung Dachgauben

Dachgauben sind unzulässig. Da es sich überwiegend um kleine Häuser handeln wird, würde die Dachlandschaft zu unruhig und uneinheitlich. Es sollen klare und einfache Gebäudekubaturen entstehen. Die kleinen Häuser sollen möglichst monolithisch erscheinen.

5.5 Einfriedungen

Um dem Grün als wichtiges Gestaltungselement des Straßenraumes Rechnung zu tragen, dürfen die privaten Grundstücke gegenüber den öffentlichen Flächen nur mit Zäunen eingefriedet werden, wenn diese auf beiden Seiten von einer Hecke umgeben sind. Dabei darf die Höhe des innenliegenden Zauns die Höhe der Hecke nicht überschreiten. Die Zäune müssen einem Abstand von den öffentlichen Flächen von mindestens 0,70 m aufweisen. Für Heckenpflanzungen gilt, dass sie eine maximale Höhe von 1,50 m aufweisen dürfen und der Pflanzabstand zu öffentlichen Flächen mindestens 0,50 m betragen muss. Eine Begrenzung der Heckenhöhe sorgt dafür, dass die Baugrundstücke von der Straße noch einsehbar bleiben und verhindert eine unerwünschte Abschottung der Baugrundstücke zur öffentlichen Straße durch sehr hohe Hecken. Es sind heimische Arten zu wählen (z. B. Hainbuche (*Carpinus betulus*), Buche (*Fagus sylvatica*) oder Liguster (*Ligustrum vulgare*)). Die Hecken sind bodengebunden herzurichten, feste Einfassungen wie in Hangsteine, Pflanzringe/-steine, Tröge oder dergleichen sind unzulässig. Durch diese Festsetzungen wird eine möglichst naturnahe Heckenstruktur angestrebt. Die Einfriedungen bestimmen maßgeblich das Erscheinungsbild der Siedlung und sind wesentlichen Gestaltungselemente des Straßenraumes. Wenn Einfriedungen zu öffentlichen Straßen angelegt werden, soll dies ausschließlich durch Hecken erfolgen, um dem Straßenraum eine einheitliche und grüne Gesamtcharakteristik zu geben.

5.6 Gemeinschaftsmüllanlagen

Es bietet sich an, dass jede Baugruppe gemeinsam einen Sammelstellplatz für die Mülleimer nahe der Erschließungsstraße anlegt. Damit das Straßenbild nicht beeinträchtigt wird, müssen gemeinschaftliche Müllsammelplätze eingegrünt werden.

5.7 Nebenanlagen

Je Baugrundstück darf nur eine Nebenanlage errichtet werden. Damit soll verhindert werden, dass neben den kleinen Häusern noch eine Vielzahl von Gartenhäusern, Abstellräumen oder Fahrradschuppen entstehen und die städtebauliche Gestalt beeinträchtigen.

5.8 Ver- und Entsorgung

Im Folgenden wird die Planung der Ver- und Entsorgung für das Abwasser, die Stromversorgung sowie für die Führungen der Versorgungsleitungen beschrieben.

5.8.1 Bewirtschaftung des Abwassers

Die Abwasserbeseitigung im Plangebiet erfolgt im Trennverfahren. Die Ableitung des Schmutzwassers aus dem Plangebiet ist durch einen Mischwasserkanal, der in Verlängerung der Straße Emscherdelle quer über den Schulhof zum Hauptsammler südlich der Em-

scher verläuft, gesichert. Der neue Schmutzwasserkanal wird im Freigefälle an den Haupt-sammler angeschlossen. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser von öffentlichen und privaten Flächen ist der öffentlichen Straße zuzuleiten. Von dort fließt es weiter bis zum Regenrückhaltebecken nahe der Emscher. In Kapitel 8 wird das Konzept zur Bewirt-schaftung detailliert beschrieben.

5.8.2 Stromversorgung

Für die Stromversorgung des geplanten Neubaugebietes ist eine zusätzliche Trafostation notwendig. Da die nächste Mittelspannungsleitung am Sichterweg liegt, muss dort die Tra-fostation errichtet werden, um an die bestehende Leitung anschließen zu können. Im Bereich der Einmündung der Erschließungsstraße in den Sichterweg ist nicht ausreichend Platz, da die neue Turnhalle im Bereich des Bebauungsplanes Ap 234 bis zum Sichterweg heran-reicht. Außerdem ist es aus städtebaulicher Sicht nicht erwünscht, am Quartierseingang eine Trafostation zu errichten, welche die städtebauliche Attraktivität verringert würde. Die Tra-fostation kann auch außerhalb des Plangebietes errichtet werden. Ein möglicher Standort ist der Bereich des Kinderspielplatzes am Sichterweg.

5.8.3 Führung der Leitungen

Die Ver- und Entsorgungsleitungen sollen unterirdisch geführt werden. Eine oberirdische Führung, z.B. auf Masten, würde die Gestaltqualität der Siedlung stark beeinträchtigen. Aus-genommen davon ist die Ableitung des Niederschlagswassers, die auf der Geländeoberfläche erfolgt und daher das Raumerlebnis nicht negativ tangiert.

6. Umweltbelange

Im Folgenden werden die Auswirkungen auf Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB beschrieben und bewertet. Der Artenschutz wird im Rahmen einer separaten artenschutzrechtlichen Prüfung (Stufe I+II) behandelt, bei der geprüft wird, ob eine Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden kann.

6.1 Schutzgüter

Die Umweltbelange werden bezüglich der Thematiken Mensch, Flora, Fauna, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaftsbild sowie Sach- und Kulturgüter beschrieben und bewertet.

6.1.1 Mensch

Der Funktionszustand der Wohnbereiche und des Wohnumfeldes ist für die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen von zentraler Bedeutung, da er hier seinen Lebensmittelpunkt hat und einen Großteil seiner Freizeit und ggf. seiner Arbeitszeit verbringt. Der Sichterweg wird überwiegend von Wohnbebauung geprägt. Östlich grenzt das Schulgelände der Emschertal-Grundschule an. Das Ortszentrum von Sölde entlang der Sölder Straße mit allen öffentlich-sozialen Funktionen einer Grundversorgung ist fußläufig oder mit dem Bus erreichbar. Die beabsichtigte Planung wirkt sich auf diese Funktionen förderlich aus, da eine zusätzliche Nachfrage entsteht und den Erhalt der vorhandenen Nahversorgung sichert.

Im Süden grenzt der Grünkorridor der renaturierten Emscher an, mit einem parallel verlaufenden Fuß- und Radweg. Das Emschertal ist eine geografisch-natürliche Raumzäsur, welche eine natürliche Störung der Funktionsbeziehungen (Trennwirkung der Raum- und Wegebeziehungen) darstellt. Eine Querungsmöglichkeit über die Emscher ermöglicht die Brücke an der Sölder Straße. Der Emscher-Grünkorridor besitzt mit dem Emscher-Rad- und Wanderweg eine überregionale und somit eine hohe Bedeutung für die Erholungsfunktion. Laut Umweltplan gehört der gesamte Bereich zur Entwicklungsachse Erholung. Im Westen schließt ein Landschaftsschutzgebiet an den Siedlungsbereich an. Diese Freiflächen sind für die wohnumfeldnahe Erholung allerdings nicht erschlossen.

Der Verkehrslärm der umliegenden Straßen und der neuen Erschließungsstraße, der auf die geplante Bebauung einwirkt, ist so gering, dass die Richtwerte eingehalten werden. Die bedeutendste Lärmquelle ist die Sölder Straße, welche jedoch rund 400 m entfernt liegt.

Eine Vorbelastung im Sinne der TA Lärm durch umliegende Gewerbebetriebe liegt nicht vor.

Das Gebiet ist durch die Bushaltestelle „Nathmerichstraße“ sowie durch den Bahnhof „Dortmund Sölde“ an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen.

Fazit

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch werden insgesamt (betriebs-, anlagen- und bauzeitbedingt) als fehlend bis nicht erheblich eingestuft.

6.1.2 Fauna und Flora

Baumbestand / Baumbewertung:

Den beiden Linden im Nordosten des Gebiets kommt in der Gesamtbewertung eine hohe Bedeutung zu, weshalb sie mittels Erhaltungsgebot gesichert werden. Ebenfalls eine hohe Bedeutung hat der 10 – 15 m breite Gehölzstreifen, welcher den ehem. Sportplatz von 3 Seiten umschließt. Dieser Gehölzstreifen bleibt daher erhalten.

Eine außerhalb des Plangebiets stehende Platane (Südlich der westlichen Turnhalle), kann im Zuge des Straßenausbaus evtl. nicht erhalten werden. Diese ist nach Baumschutzsatzung zu ersetzen.

Artenschutz:

Um den artenschutzrechtlichen Belangen Rechnung zu tragen, wurden eine Artenschutzprüfung (ASP) Stufe 1 sowie eine ASP Stufe 2 durchgeführt. Diese artenschutzrechtlichen Stellungnahmen kommen zu dem Ergebnis, dass bei Einhaltung der darin beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen keine artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote ausgelöst werden.

Zu den genannten Vermeidungsmaßnahmen zählen, dass die Gehölzbestände im Plangebiet größtenteils erhalten werden sollen. Wenn Gehölze entfernt werden müssen, ist dies in der zum allgemeinen Schutz von Brutvögeln den gesetzlichen Regelungen des § 39 BNatSchG entsprechend in der Zeit zwischen dem 1. Oktober bis zum 28./29. Februar durchzuführen. Horstbäume sind unabhängig davon zu erhalten und dabei ist auf einen ausreichenden Abstand zu potenziellen Gefahren- sowie Störquellen zu achten.

Darüber hinaus sind unmittelbar vor jeglichen Rodungsarbeiten Baumhöhlen und Rindenverstecke betroffener Gehölze auf Fledermausbesatz zu überprüfen.

Die vorhandene Sporthalle ist vor dem Abriss auf Besatz (Insbesondere bezüglich der Zwergfledermaus) von einem Artenschutzexperten zu kontrollieren. Ein Verschieben der Abrissarbeiten in den Wintern ist nicht ausreichend.

Ein Brutverdacht für planungsrelevante Vogelarten konnte im Rahmen der Brutvogelerfassung nicht festgestellt werden. Der Verlust von Brutplätzen für Allerweltsarten (z.B. der Amsel) ist nicht auszuschließen, da aber zahlreiche Alternativstandorte in der Umgebung vorhanden sind, kann eine Gefährdung der Bestände ausgeschlossen werden.

Eine Gefährdung von Amphibien findet aufgrund fehlender Habitatsstrukturen nicht statt.

6.1.3 Fläche incl. Bodenschutzklausel

Die „Fläche“ soll einen Schwerpunkt auf den Freiflächenverbrauch legen, der eigentlich kein eigenes Schutzgut darstellt, sondern einen Umwelt- oder auch Nachhaltigkeitsindikator für die Bodenversiegelung bzw. den Verbrauch (Bebauung, Versiegelung) von unbebauten und nicht zersiedelten Freiflächen liefert. Der Grad und Umfang der Inanspruchnahme von Fläche, d. h. von bisher nicht versiegelter Bodenfläche, gehört zu den Indikatoren der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie aus dem Jahr 2016. Zielsetzung dieser Maßgabe ist der sparsame und nachhaltige Umgang mit bisher unversiegelten Flächen und die Begrenzung des Flächenverbrauchs für Siedlungs- und Verkehrsfläche von ca. 60 ha pro Tag auf weniger als 30 ha pro Tag bis zum Jahr 2030 (laut Statistischem Bundesamt ca. 135 ha in 2000; 80 ha in 2010, 56 ha in 2018).

Wird „Fläche“ für Bebauung oder Versiegelung beansprucht, setzt dies zwangsläufig Auswirkungen auf andere Schutzgüter frei. Denn ein Mehr an Flächenverbrauch bedeutet gleichzeitig größere Eingriffe zulasten der Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden und Wasser, Klima und Landschaft sowie Kulturgüter (Bodenarchiv). Gleichzeitig dient Freiraum an sich schon mehrheitlich der Land- und Forstwirtschaft, dem Gewässerhaushalt und damit auch dem Naturschutz in Verbindung mit zahlreichen ökologischen Funktionen. Darüber hinaus nutzt der Mensch den Freiraum für Erholung und Freizeit. Das Maß an Flächenverbrauch ist folglich auch immer ein Gradmesser für das Niveau einer nachhaltigen ökologischen Entwicklung in der Gesellschaft.

Die Aspekte der Bodenschutzklausel gemäß § 1a Abs. 2 BauGB dienen den Zielen der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie. Sie schreiben für die Siedlungsentwicklung den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden vor. Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiraum sollen demnach die Wiedernutzbarmachung ehemals bebauter / ver-

siegelter Flächen haben, die gezielte Nachverdichtung sowie andere Maßnahmen zur Innenentwicklung, wie z. B. die Schaffung höherer Baudichten in bisher bebauten Bereichen.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 1,55 ha. Mit dem geplanten Vorhaben geht eine zusätzliche Inanspruchnahme und Versiegelung bisher überwiegend unversiegelter Fläche (Wiesenbrache auf ehemaligen Sportplatz) einher. Das Plangebiet grenzt an einen Siedlungsbereich an.

Fazit:

Durch den dauerhaften Verlust von Wiesenbrache sowie durch die voraussichtliche Versiegelung (Stellplatzanlage bzw. Neubebauung) werden die Auswirkungen des Vorhabens grundsätzlich als erheblich eingestuft. Allerdings werden diese vor dem Hintergrund, dass es sich um einen ehemaligen Sportplatz handelt, relativiert. Die zusätzliche Versiegelung wird zugunsten einer vom Grundsatz her sinnvollen Nachverdichtung in Kauf genommen. Für den Großteil des Plangebietes kann der Aspekt der Wiedernutzbarmachung ehemals baulich genutzter Flächen angeführt werden. Darüber hinaus ist es beabsichtigt, die Fläche für kleine Häuser bzw. Tiny Houses zu entwickeln. Dabei handelt es sich überwiegend um sogenannte Modulhäuser, die fertig angeliefert werden und vor Ort mit einem Kran auf Punkt- oder Streifenfundamente abgestellt werden. Im Zusammenhang mit dem Konzept für ein Tiny Village wird angestrebt, die Wohnfläche pro Person gegenüber dem Bundesdurchschnitt zu halbieren, womit auch eine größere Dichte erreicht wird, was letztlich im Vergleich zum klassischen Einfamilienhausbau flächensparender ist. Die Planungsabsichten tragen somit der Bodenschutzklausel Rechnung und mindern die zusätzliche Inanspruchnahme von Freiraum im Außenbereich.

6.1.4 Boden und Wasser

Der Umweltplan weist für das Plangebiet als anstehenden Bodentyp Gley - tlw. Podsol-Gley, Anmoorgley und Moorgley aus lehmig-sandigen Talablagerungen auf.

Konkretisiert werden diese Aussagen durch das aktuelle Altlastengutachten:

Unter den anthropogenen Auffüllungen wurden in allen Bohrungen Auenablagerungen angetroffen. Generell weisen die Auenablagerungen als Hauptbodenart Schluff mit teils deutlich variierenden Anteilen an Feinsand und Ton auf. Des Weiteren können Horizonte ohne und solche mit einem gewissen Anteil an zersetztem organischem Material unterschieden werden. Die unterschiedlich zusammengesetzten Lagen in den Auensedimenten sind nicht scharf gegeneinander abzugrenzen. Tendenziell zeigt sich jedoch eine Abfolge aus eher lößähnlichen Lehmen im oberen Bereich bis ca. 1,40 / 2,40 m Tiefe. Diese oft nur geringmächtig ausgebildete Lage besteht meist aus schwach tonigen, schwach bis stark feinsandigen Schluffen. Unter dem lößähnlichen Lehm bzw. dort, wo dieser fehlt, setzen unmittelbar unter der Auffüllung Auenablagerungen mit höherem Anteil an zersetztem organischem Material ein. Dabei handelt es sich um eine Art "Mudde" oder "Faulschlamm". Hinsichtlich ihrer Teufenlage wurden die stärker humos bis torfig ausgebildeten Auenablagerungen in etwa zwischen 1,3/1,5 bis 2,40/3,90 m unter Gelände angetroffen. Bereichsweise halten die stärker torfig/humos ausgebildeten Lagen auch bis zur Endtiefe bis in 5 bzw. 6 m. (Koster&Kremke, 10.02.2022, S. 15 f).

Gleye zählen als Grundwasserböden mit Lebensraumfunktion und Biotopentwicklungspotenzial für seltene Pflanzen und Tiere gemäß „Schutzwürdige Böden in NRW“ (MUNLV, 2007) zu den schutzwürdigen Bodentypen. Zusammengefasst liegt das Plangebiet großflächig im Einflussbereich grundwasserbeeinflusster Flächen (Zuflussflächen zur Emscher hin) im Wirkungsbereich der ehemaligen – und der neu hergestellten – Emscheraue. Auch aus Sicht der Überflutungsvorsorge resultieren besondere Anforderungen, wie in Kap. 8 dargelegt.

Die Fläche war nicht im Altlastenkataster verzeichnet. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde jedoch ein Altlastengutachten erstellt. Das Plangebiet ist bei der Herstellung des

Sportplatzes mit einer 0,70 – 1,50 m mächtigen Auffüllungen überdeckt worden, die aufgrund der punktuellen Schadstoffbelastung ausgetauscht werden soll.

Südlich des angrenzenden Schulgeländes verläuft die renaturierte Emscher. Das Böschungsbett der Emscher ist nach Aussage der unteren Wasserbehörde nachweislich so ausgelegt, dass ein hundertjähriges Hochwasser (HQ₁₀₀) nicht zu einer Überflutung der nördlich angrenzenden geplanten Bebauung führt. Westlich des Sportplatzes befindet sich im Landschaftsschutzgebiet die o. g. Emscherdelle als Fließgewässer mit Fließrichtung nach Südwesten.

Oberhalb des Plangebietes liegt ein ca. 20 ha großes Einzugsgebiet, das zur Emscheraue hin entwässert. Ein Teil des „Abstroms“ fließt heute in den Bereich südlich des Sichterweges und von dort weiter in Richtung Emschersiepen. Zukünftig wird dies Wasser über den ausgebauten Walter-Demgen-Weg direkt zur Emscher geleitet. Das Oberflächenwasser wird auf der Erschließungsstraße an der Oberfläche gesammelt, zu einem zentralen oberirdischen Regenrückhaltebecken geleitet und von dort gedrosselt in die Emscher abgeleitet. Die Erschließungsstraße dient auch als Notwasserweg. Die privaten Baugrundstücke werden auch bei Starkregen nicht überflutet. Die Emscher bleibt auch bei einem extremen Regenereignis, welches deutlich seltener als einmal in 100 Jahren vorkommt, in ihrem Bachbett.

Fazit:

Im Zuge der baulichen Inanspruchnahme des Plangebiets sind Eingriffe in den Boden unausweichlich. Auf Grundlage der o. g. Beschreibungen und Bewertungen werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden aber als mittel (Sportplatz/Wiesenbrache) bis gering (Bestands-Turnhalle) eingestuft. Die Festsetzungen zur Verringerung der Versiegelung (siehe Kap. 5.3.2) tragen zu einem natürlicheren Bodenkreislauf bei. Zudem werden bodenschutzrechtliche Belange in dem Kapitel Hinweise der Festsetzungslegende zum Bebauungsplan aufgeführt.

Das Niederschlagswasser wird gedrosselt in die Emscher geleitet. Somit können negative Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser (Grundwasserspende, Fließgewässerzulauf) vermieden werden. Negative Auswirkungen sind daher unwahrscheinlich.

6.1.5 Luft und Klima

Wie beschrieben ist das Plangebiet im Wesentlichen durch einen langen Gehölzstreifen charakterisiert, der eine Wiesenbrache umschließt. Auch im Umfeld befindet sich ein Wechsel aus bebauten Flächen sowie privaten und öffentlichen Grünflächen. Die anzutreffende, überwiegend aufgelockerte Siedlungsstruktur zeichnet sich durch einen entsprechend hohen Anteil an Rasen- und Gehölzflächen aus. Folglich wird das Plangebiet im Umweltplan als Fläche mit „Villenklima“ dargestellt. Die Charakteristika sind: Leichte Dämpfung der Klimaelemente Temperatur, Feuchte, Wind und Strahlung, woraus ein „insgesamt positives Bioklima“ resultiert. Direkt südlich angrenzend, im Bereich der Emscheraue, befindet sich eine Zone, welche mit der spezifischen Klimaeigenschaft „Kaltluft im Talgrund“ dargestellt ist. Das Plangebiet befindet sich gemäß der Klimaanalyse der Stadt Dortmund (2019) überwiegend im Bereich „Freilandklima“ sowie im Nordosten teilweise im Bereich „Stadtrandklima“. Freilandklima findet sich häufig in landwirtschaftlichen Flächen, Wiesen oder Brachflächen und bildet daher Kalt- und Frischluftgebiete. Das Stadtrandklima wiederum bildet den Übergangsbereich zwischen Klimaten der höher verdichteten Siedlungsstrukturen und den Klimaten des Freilandes. Die meist aufgelockerten und begrünten Wohnsiedlungen lassen nur schwache Wärmeinseln entstehen; sie gewährleisten einen ausreichenden Luftaustausch und meist gute Bioklimate. Es handelt sich somit um wohnklimatische Gunsträume. Das Schulgelände, der Sportplatz sowie der westlich angrenzende Freiraum werden als regional bedeutsamer Ausgleichsraum – Freiraum eingestuft.

Laut dem Luftgüte-Index / Belastungsgrad auf Grundlage der Flechtenkartierung im Umweltplan befindet sich das Plangebiet in einer Zone mit einer ziemlich hohen Belastung (1,1 -1,2). Dieser Belastungsgrad ist typisch für das Dortmunder Stadtgebiet und spiegelt einen großen Anteil an der sog. Hintergrundbelastung (Emissionen aus Verkehr, Energiegewinnung und produzierenden Betrieben) im Ballungsraum wider. Die Sölder Straße als nächst gelegene Hauptverkehrsstraße liegt einige 100 m östlich entfernt. Hinsichtlich der lufthygienischen Belastung bestehen allerdings keine Bedenken gegen das Bauvorhaben.

Fazit

Bei Beibehaltung dieser siedlungsstrukturellen Eigenschaften sowie vor dem Hintergrund der festgesetzten Minderungsmaßnahmen, wie Dachbegrünung, Baumpflanzungen und Begrünung von nicht überbauten Grundstücksflächen, sind durch die geplante Neubebauung keine zusätzlichen oder erheblichen Auswirkungen auf die Lufthygiene und das Bioklima zu erwarten.

6.1.6 Landschafts- / Ortsbild

Die Planungsabsicht sieht die Bebauung einer Wiesenbrache vor. Der umlaufende Gehölzstreifen und die beiden solitären Bäume werden erhalten. Die Eingrünung der Stellplatzanlage mit Bäumen und die Hausgärten werden negative Einwirkungen auf das Ortsbild kompensieren.

Fazit

In Ergänzung zu den bestehenden schulischen Nutzungen sowie aufgrund der festgesetzten Maßnahmen zur Eingrünung ergeben sich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Ortsbild.

6.1.7 Sach- und Kulturgüter

Das Plangebiet verfügt über keine im Sinne des Schutzes von Umweltbelangen relevanten Sachgüter. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Objekte, die in ortsgeschichtlicher, kulturhistorischer, städtebaulicher oder gestalterischer Hinsicht eine herausragende Bedeutung für den Raum darstellen, bekannt.

6.1.8 Ökosystemare Wechselwirkungen

Unter ökosystemischen Wechselwirkungen werden alle denkbaren funktionalen und strukturellen Beziehungen zwischen Schutzgütern, innerhalb von Schutzgütern sowie zwischen und innerhalb von landschaftlichen Ökosystemen verstanden. Diese Wirkungen können sich in ihrer Wirkung addieren, potenzieren, aber auch u. U. vermindern. Somit können die Schutzgüter in einem komplexen Wirkungsgefüge zueinander stehen. Eine Sonderrolle nimmt innerhalb der Definition von Wechselwirkungen der Mensch als Schutzgut ein, da er nicht unmittelbar in das ökosystemische Wirkungsgefüge integriert ist. Die vielfältigen Einflüsse des Menschen auf Natur und Landschaft werden vor allem im Rahmen der Ermittlung von Vorbelastungen – soweit vorhanden – berücksichtigt.

Wirkungsgefüge bestehen z. B. zwischen der Bodenversiegelung und der Zunahme abzuleitenden Niederschlagswassers. Ebenso auch zwischen dem Verlust von Grün und Auswirkungen auf das Mikroklima. Diese Wirkungsgefüge wurden bei der Bewertung der Schutzgüter bereits betrachtet, in dem konsequenterweise Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen entworfen werden (Kap. 6.2). Sich untereinander negativ verstärkende und planerisch nicht lösbare Wechselwirkungen zwischen den beschriebenen Schutzgütern werden deshalb nicht erwartet.

Eine Kumulation von Auswirkungen auf die Umwelt kann sich dann ergeben, wenn in einem Raum mehrere Planungen Auswirkungen auf die Nachbarräume freisetzen und evtl. sogar

Beeinträchtigungen auf Schutzgüter verstärken. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Ap 234 in direkter Nachbarschaft zum Bebauungsplan Ap 235 wird Baurecht für eine Turnhalle und einer dazugehörigen Stellplatzanlagen geschaffen. Die neue Turnhalle im Ap 234 ersetzt zwei alte Turnhallen. Da für die neue Turnhalle zudem eine Dachbegrünung festgesetzt wurde, die Stellplatzanlage begrünt wird und die vorhandenen Einzelbäume erhalten bleiben, sind auch keine schwerwiegenden Beeinträchtigungen auf Fauna, Flora und das Mikroklima zu erwarten.

Fazit

Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter im Geltungsbereich des Ap 235 - ausgehend von der Planung zum Bebauungsplan Ap 234 – und umgekehrt – sind nicht erkennbar.

6.1.9 Zusammenfassende Bewertung zu den Schutzgütern

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes weist aus Sicht der Umweltschutzgüter insgesamt eine geringe, in der Einzelbetrachtung allenfalls mittlere Bedeutung (Boden, Wasser, Wiesenbrache) auf. Gründe hierfür sind die Vornutzung als Sportplatz und der Erhalt des Gehölzstreifens. Vor dem Hintergrund der festgesetzten Vermeidungs- und Gestaltungsmaßnahmen können die planungsbedingten Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Flora, Boden, Wasser, Klima und Ortsbild wirksam reduziert werden. Die Umsetzung der Planung stärkt sogar Funktionen im Kontext der Schutzgüter Mensch (Wohnungsangebot) und (Mikro-) Klima (Be- und Eingrünung).

Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgüter liegen im Planverfahren Bebauungsplan Ap 235 - Westlich Emschertal-Grundschule - deshalb nachweislich nicht vor.

6.2 Minderungs-, Vermeidungs-, Baumersatz- und Begrünungsmaßnahmen

Die folgenden Maßnahmen werden sich positiv auf die jeweiligen Schutzgüter auswirken. Die näheren Grundlagen und Ausführungen sind den Kapiteln 5.3, 5.4 und 6.1 zu entnehmen.

Minderungsmaßnahmen (M):

- Bodenschutzrechtliche Belange sind in dem Kapitel Hinweise zur Festsetzungslegende zum Bebauungsplan aufgeführt (z. B. Schutz des Mutterbodens) - M/V;
- Festsetzung zur Dachbegrünung - (M/G);
- Reduktion des Versiegelungsgrades auf der geplanten Stellplatzanlage – (M);
- Sammlung, Ableitung und gedrosselte Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in die Emscher - (M/V).

Vermeidungsmaßnahmen (V):

- Niederschlagswasser-Bewirtschaftungskonzept und Überflutungsvorsorge: Retention des Niederschlagswassers durch die Dachbegrünung und Ableitung in die Emscher. Empfehlung der Überflutungsvorsorge durch geeignete bauliche Maßnahmen; z. B. dass Eingänge oberhalb des natürlichen Geländeniveaus liegen (M/V);
- Verpflichtung zur Vergabe und Durchführung einer ökologischen Baubegleitung im Sinne eines vorsorglichen Artenschutzes (V) beim Abriss der Turnhalle;
- Erhalt schutzwürdigen Baumbestandes und des Gehölzstreifens – (V) und Bauvorgaben für die Erschließungsstraße und Parkplätze im Dienst eines vorsorglichen Baumschutzes (V);
- Die Beseitigung von Bäumen und Sträuchern zur Baufeldräumung ist entsprechend § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ausschließlich im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar zulässig – (V).

Begrünungsmaßnahmen (G):

- Stellplatzbegrünung durch Bäume (G, M);
- Festsetzung zur Dachbegrünung (G, M);
- Gestaltungsfestsetzung zur Eingrünung von Zäunen (G, M).

Fazit

Die Summe der Maßnahmenvorschläge verdeutlicht, dass hierdurch die negativen Auswirkungen auf die beschriebenen Schutzgüter minimiert werden können.

6.3 Freiwilliger ökologischer Ausgleich

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet nicht als Wohnbaufläche dargestellt. Dementsprechend besteht ein Ausgleichserfordernis gemäß der stadtpolitischen Vereinbarung zum 1:1-Flächenausgleich vom 10.06.1998 in Ergänzung zum Ratsbeschluss vom 01.09.1994. Dies betrifft den westlichen Teil des Plangebietes mit einer Flächengröße von ca. 5.000 m². Im Ratsbeschluss zur Einrichtung von Ökokonten für die Stadt Dortmund vom 04.10.2001 wurde beschlossen, für die Vorhaben des Sondervermögens als Berechnungsgröße für den „freiwilligen ökologischen Ausgleich“ die zulässigerweise versiegelbare Fläche zu Grunde zu legen. Das geplante Vorhaben wird durch das Sondervermögen der Stadt Dortmund entwickelt, daher findet die Regelung Anwendung.

Der Flächennutzungsplan stellt ca. 12.370 m² des Plangebietes als Grünfläche dar. Der Anteil der Erschließungsstraße und Parkplatzfläche in diesem Bereich beträgt ca. 1600 m². Das WA beträgt insgesamt 6.480 m² wovon 800 m² mit einer GRZ von 0,4 und 5.680 m² mit einer GRZ 0,5 festgesetzt sind. Mit den zulässigen Überschreitungen durch die GRZ II entspricht das einer Versiegelung von 60 % bzw. 75 %, also ca. 4.740 m² versiegelte Fläche. Aus dieser Summe (1600 m² + 4.740 m² = 6.340 m²) ergibt sich die erforderliche ökologische Ausgleichsfläche von 6.340 m².

Der Nachweis des ökologischen Ausgleichs erfolgt durch das Abbuchen sogenannter „Ökopunkte“ aus einem städtischen Ökokonto der Stadt Dortmund.

In einem Ökokonto führen ökologischen Aufwertungen zu einer Gutschrift von Ökopunkten auf der Habenseite. Diese können genutzt werden, um Ausgleichsverpflichtungen zu erfüllen. Das Führen des Ökokontos sowie die Verbuchung erfolgt beim Umweltamt der Stadt Dortmund. Die Auswahl der Fläche bzw. des konkreten Ökopools und die exakte Flächen-größe, mit dem der Ausgleich verrechnet wird, erfolgt bis zum Satzungsbeschluss.

7. Schallschutz

In der geplanten Neubausiedlung dürfen geltende Orientierungs- oder Grenzwerte zur Lärmbelastung nicht überschritten werden, um ein gesundes Wohnen zu ermöglichen. Als Schallquellen wirken die Autos auf den umliegenden Straßen, die startenden und landenden Flugzeuge und der Schulbetrieb auf das Neubaugebiet ein. Umgekehrt dürfen die Nachbarn durch den Lärm, den der zusätzliche KfZ-Verkehr der geplanten Neubausiedlung verursacht, nicht unverhältnismäßig beeinträchtigt werden. Diese Voraussetzungen werden erfüllt, wie aus der schalltechnischen Untersuchung vom 04.08.2021 hervorgeht.

7.1 Straßenverkehr

Nachfolgend werden die zusätzlichen Schallimmissionen die von Gemeinschaftsstellplatz und dem Neuverkehr ausgehen beschrieben und analysiert wie sie sich auf das Neubaugebiet sowie die Bestandsbebauung auswirken.

7.1.1 Gemeinschaftsparkplatz

Der Stellplatznachweis erfolgt auf den Gemeinschaftsparkplätzen vor der Siedlung. Es ist ein autoarmes Quartier geplant, sodass es keine Stellplätze direkt an den Wohngebäuden geben wird. Die Schallimmissionen, welche die Parkplätze verursachen, betragen an der nächstgelegenen vorhandenen Bebauung (hier Sichterweg Nr.18) nachts maximal 32 dB(A) und tags maximal 39 dB(A). Diese Werte liegen mit 8 bzw. 11 dB(A) deutlich unter den zulässigen Richtwerten für reine Wohngebiete. Es sind keine aktiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

7.1.2 Auswirkungen auf Neubaugebiet

Der Verkehrslärm der umliegenden Straßen und der neuen Erschließungsstraße, der auf die geplante Bebauung einwirkt ist so gering, dass die Richtwerte eingehalten werden. Die bedeutendste Lärmquelle ist die Sölder Straße, welche sich jedoch rund 400 m entfernt befindet. Es ist kein aktiver oder passiver Schallschutz erforderlich.

7.1.3 Auswirkungen auf die Bestandsbebauung

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen beträgt 124 Kfz in 24 Stunden. Die Verkehre aus dem Baugebiet teilen sich wie folgt auf: 20 % der Verkehre fahren in westliche Richtung auf den Sichterweg, 80 % in östliche Richtung über die Straße Sölder Bruch zur Sölder Straße.

Im Bereich der Planstraße bis zur Einmündung in den Sichterweg beträgt der Lärmpegel auf Höhe der Bestandsgebäude Sichterweg16 tags 42 dB(A) und nachts 39 dB(A). Die Grenzwerte der 16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz, die beim Neubau von Straßen gelten, betragen tags 59 dB(A) und nachts 49 dB(A). Die Grenzwerte werden mit 42 dB(A) am Tag und 39 dB(A) in der Nacht deutlich unterschritten. Es sind keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Um zu beurteilen, wie sich die Immissionssituation im weiteren Umfeld durch das geplante Neubaugebiet verändert, wurde der zukünftige Verkehr auf den umliegenden Straßen prognostiziert. Auf dieser Basis wurden die Immissionen ohne und mit dem zusätzlichen Verkehr durch das Neubaugebiet berechnet und miteinander verglichen. Aufgrund des Neuverkehrs tritt im Bereich des Sichterweges eine Erhöhung von tags und nachts bis zu 0,2, dB(A) auf.

Die Grenzwerte werden entlang der Bebauung der umliegenden Wohnstraßen eingehalten, mit Ausnahme der Sölder Straße. Dort ist es schon heute so laut, dass die Schwelle zur möglichen Gesundheitsgefährdung von mehr als 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts teilweise überschritten ist. Die tatsächlichen Werte liegen tags zwischen 67 und 72 dB(A) und nachts zwischen 58 und 64 dB(A). An zwei Häusern wird es durch den Neuverkehr um 0,1 dB(A) lauter. Dort betragen die Immissionswerte tags 70 dB(A) und nachts 62 dB(A). Die Mehrbelastung durch den zusätzlichen Verkehr ist so gering, dass sie nicht wahrgenommen werden kann. Bei Überschreitungen der Grenze zur Gesundheitsgefährdung können Mittel aus dem Dortmunder Schallschutzfensterprogramm in Anspruch genommen werden.

7.2 Flugverkehr

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt außerhalb der derzeit festgesetzten Lärmschutzgebiete. Grundlage für die Ermittlung der Schutzgebiete waren die Annahmen in der gültigen Planfeststellung sowie das gültige Fluglärmgesetz. Der äußere Rand der Tag-schutzzone 2 ist etwa 450 m von der geplanten Wohnbebauung entfernt. Außerhalb der Schutzzone 2 wird der Dauerschallpegel von 60 dB(A) tags nicht überschritten. Die Nachtschutzzone, in der ein Schallpegel von 55 dB(A) nicht überschritten wird, ist etwa 1.800 m entfernt. Außerhalb der Schutzzonen bestehen keine Ansprüche für Lärmschutzmaßnahmen.

Der Flughafen selbst betreibt auch Messstellen. Die nächste Messstelle an der Schleefstraße 12 liegt in der direkten Verlängerung der Start- und Landebahn. Die Messstelle ist ca. 2.700 m von der Start- und Landebahn entfernt. Der Bebauungsplan Ap 235 ist ca. 2.200 m von der Stadt- und Landebahn entfernt, liegt aber 1 km südlich der Centerlinie. Der äquivalente Dauerschallpegel für das Fluggeräusch für die Monate September 2019 – Februar 2020 beträgt an der Messstelle Schleefstraße 55,4 dB(A) für den Tag und 34,5 dB(A) für die Nacht.

Der Außenbereich kann nicht gegen Fluglärm geschützt werden. Die genannten Vergleichswerte lassen die Folgerung zu, dass der Orientierungswert von 55 dB(A) tags durch Fluglärm unterschritten wird. Der Orientierungswert von 45 dB(A) für die Nacht wird deutlich unterschritten.

7.3 Schule

Die Schule, inklusive des Schulhofs, welcher östlich an die geplante Wohnbebauung grenzt, stellt eine sozialadäquate Folgeeinrichtung zum Wohnen dar und ist aus Sicht des Immissionsschutzes grundsätzlich als verträglich anzusehen. Auf dem Schulhof befindet sich kein besonders lärmintensives Angebot, wie z.B. ein Bolzplatz.

Zwischen der Schule und dem Sichterweg ist der Neubau einer Turnhalle mit Parkplatz geplant, wofür noch kein Schallgutachten vorliegt. Deshalb wurden die zukünftigen Schallimmissionen der Turnhalle, die auf das geplante Neubaugebiet einwirken, abgeschätzt. Die Immissionspegel liegen nachts rund 10 dB(A) und tags rund 15 dB(A) deutlich unter den Richtwerten der 18. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Sportanlagenlärm-schutzverordnung).

8. Entwässerung und Überflutungsvorsorge

Das Plangebiet liegt großflächig im Bereich grundwasserbeeinflusster Flächen im Einwirkungsbereich der ehemaligen und der neu hergestellten Emscheraue. Zudem kann im Plangebiet und in der Umgebung auf den Gleyflächen Stauwasser auftreten. Grundsätzlich wird empfohlen, die geplanten Gebäude baulich so herzustellen, dass Eingänge und Lichtschächte etwa 1 – 2 Stufen oberhalb des Straßenniveaus liegen sollten. Das Niederschlagswasser soll an der Oberfläche gesammelt und auf der Erschließungsstraße abgeleitet werden, von wo es in Richtung Regenrückhaltebecken weiter fließt. Die Einleitung in die Emscher erfolgt gedrosselt über ein Rückhaltebecken am südlichen Plangebietsrand. Das Becken wird so dimensioniert, dass die Einleitung nicht 3 l/s*ha überschreitet. Um die Fließmenge auf der Straße zu begrenzen, wird bereits dezentral im Plangebiet Wasser gesammelt und zurückgehalten. Westlich der neuen Erschließungsstraße verläuft vom Sichterweg aus ein Graben, der in eine Mulde nördlich der beiden zu erhaltenden Linden mündet. Darüber hinaus sollen Baumrigolen im Straßenraum Wasser zurückhalten. Die Baumrigolen sind dabei nicht festgesetzt. Im Fall der Umsetzung sollen diese als eine zusätzliche Sicherheit dienen. Heute erfolgt ein Teil des Regenwasserabflusses über den nördlichen Gehölzstreifen zum Emscherseep. Der Gehölzstreifen wird in Zukunft von Zuflüssen aus dem Plangebiet und dem nordöstlich gelegenen Einzugsbereich abgekoppelt. Lediglich ein Teil des Starkregens von der neuen Turnhalle im angrenzenden Bebauungsplan Ap 234 - Sichterweg - wird auf die neue Erschließungsstraße geleitet und fließt ebenfalls über die neue Erschließungsstraße zum Rückhaltebecken.

Die Emscher ist renaturiert. Der Bachlauf ist so dimensioniert, dass das Wasser auch bei einem 100-jährigen Regenereignis nicht über die Ufer tritt. Auch die Berechnung des sog. HQ extrem, dessen Eintrittswahrscheinlichkeit deutlich seltener als einmal in 100 Jahren ist, zeigt, dass die Emscher in diesem Abschnitt in ihrem Bachbett bleibt. Um Schäden durch ein noch stärkeres Regenereignis vorzubeugen, wird empfohlen, die Oberkante des Fußbodens 2 Stufen bzw. 20 cm über dem Straßenniveau anzulegen. Keller sind ausgeschlossen.

Bei einem Starkregenereignis fungiert die neue Straße zudem als Notwasserweg, über den das Niederschlagswasser direkt zur Emscher geleitet wird. Private Grundstücke werden nicht überflutet. Bei einer Höhe von 8 cm des Bordsteines kann die 2-fache Menge des 100-jährigen Abflusses schadlos abgeführt werden.

Um im Verlauf der Straße ein gleichmäßiges Gefälle von 5 Promille auszubilden, liegt die Straßenhöhe im Bereich des Quartierseingangs um ca. 50 cm über dem natürlichen Geländeneiveau. Im weiteren Verlauf bis zur Wendeanlage erreicht die Straßenhöhe dann das Geländeneiveau. Die Straße ragt also im Verlauf bis zur Wendeanlage immer weniger weit aus dem natürlichen Gelände. Dementsprechend sind die Bauflächen insbesondere am Siedlungsbeginn durch Anschüttungen über das Straßenniveau anzuheben, damit das Wasser von den Bauflächen immer in Richtung Straße abfließen kann.

9. Nachhaltigkeit / Klimaschutz

Das geplante Neubaugebiet soll möglichst klimaneutral und ressourcenschonend entwickelt werden. Dies bezieht sich sowohl auf die Herstellung als auch auf den Betrieb der Gebäude.

Eine Grundidee des geplanten Tiny Village ist die Reduzierung der Wohnfläche je Person, wodurch sich auch der CO₂-Ausstoß für das Wohnen pro Person verringert. Der Energieanteil der Baustoffe innerhalb des Lebenszyklus eines Gebäudes beträgt heute bereits über 30 %. Somit wird durch die Verwendung weniger Baustoffe bereits ein erheblicher Effekt erreicht, allerdings nur wenn man diesen Effekt auf eine Person und nicht wie sonst üblich auf m² Wohnfläche bezieht. Die CO₂-Emissionen werden zusätzlich reduziert, da Keller und Tiefgaragen ausgeschlossen werden. Diese unterirdischen Bauteile würden in der Regel aus Beton erstellt, der schon bei der Produktion sehr viele Treibhausgase emittiert.

Dachgauben wurden aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen, was auch zu einer Vermeidung von zusätzlichen CO₂-Emissionen führt, da Gauben mit einem zusätzlichen konstruktiven Aufwand und Materialeinsatz verbunden sind.

Für eine Nahwärmeversorgung mit einer Heizzentrale eignet sich das Neubaugebiet aufgrund der geringen Wärmedichte nicht.

Auf eine solarenergetische Simulation wurde verzichtet, da der Bebauung keine klaren Vorgaben bezüglich Gebäudestellungen und der Ausrichtung der Hauptwohnseiten vorgibt. Die großzügigen Baufelder im Bebauungsplan Ap 235 erstrecken sich fast über das gesamte Baugrundstück. Somit lässt sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes kein klares städtebauliches Konzept ableiten, das Grundlage für eine solarenergetische Simulation sein könnte.

Die Nutzung der passiven Sonnenenergie bleibt ein wichtiger Baustein für die Energieversorgung von Wohngebäuden. Die Gehölzstreifen, welche das Plangebiet von Süden und Westen umschließen, sollen erhalten bleiben. Diese verschatten die Gebäude in Teilbereichen und senken somit auch das solare Potential.

10. Bergbau

Für den Planbereich ist Anfang des 20. Jahrhunderts umgegangener Steinkohlenbergbau dokumentiert. Der verzeichnete Abbau ist dem senkungsauslösenden Bergbau zuzuordnen. Die Einwirkungen des senkungsauslösenden untertägigen Bergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulich bedingten Einwirkungen auf die Tagesoberfläche aus dem Abbau ist demnach nicht mehr zu rechnen.

Allerdings streicht nur wenige Meter südlich des Plangebietes das Steinkohlenflöz „*Sarns-bank*“ an der Oberfläche aus. Aufgrund dieser Lagerstättenverhältnisse kann daher nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden, dass im Plangebiet auch widerrechtlicher Bergbau durch Dritte oder Bergbau vor der Anlegung von zeichnerischen Unterlagen (sog. Uraltbergbau) stattgefunden haben könnte, der als potentiell tagesbruchauslösend anzusehen wäre. Die Frage, ob derartige Bergbau tatsächlich im Plangebiet geführt wurde, ließe sich allerdings erst nach der Durchführung entsprechender Erkundungsmaßnahmen (z. B. geophysikalische Messungen oder Erkundungsbohrungen) abschließend beantworten. Die Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau empfiehlt, im Plangebiet auf mögliche altbergbauliche Hinweise zu achten. Beim Aushub von Baugruben sollte auf die Beschaffenheit des Untergrunds geachtet werden. Werden dabei Lagerstätten (z. B. Steinkohleflöze) oder Auflockerungen angetroffen, die möglicherweise durch geringfügige bergbauliche Tätigkeiten entstanden sind, empfiehlt sich eine Baugrunduntersuchung. In diesen Fällen sollte ein Sachverständiger eingeschaltet werden. Die Bezirksregierung Arnsberg hat auf ihrer Internetseite eine Liste mit Sachverständigen bereitgestellt, die im Bereich Altbergbau und Gefahrenabwehr tätig sind.

11. Altlasten

Im Rahmen einer Altlastenuntersuchung von Koster&Kremke vom 10.02.2022 wurden anthropogen überprägte Böden festgestellt, die im Zusammenhang mit der Anlage des Sportplatzes stehen. Die Mächtigkeit beträgt zwischen 0,75 – 1,55 m.

Im Bereich des ehemaligen Sportplatzes gliedert sich die Auffüllung in eine

- 5 – 10 cm mächtige Tennenfläche aus vulkanischer Asche, auf der sich eine dünne Vegetationsschicht ausgebildet hat;
- 25 cm mächtigen Lage aus gemischtkörnigem Material vulkanischer Herkunft;
- ca. 1m starke sandig-steinige Tragschicht mit deutlichen Anteilen an Schlacke und Bauschutt.

Unter den Auffüllungen wurden überall Auenablagerungen mit der Hauptbodenart Schluff angetroffen.

Für die Sportplatznebenflächen im Nordosten zeigt sich ein abweichender Bodenaufbau. Unter einem 10 cm mächtigen humosen Oberboden befinden sich lehmige Auffüllungen mit wenig Ziegelbruch/Bauschutt, Schlacke und Kohle mit einer Mächtigkeit von bis zu 1,35 Metern.

Die Grundwasserflurabstände betragen 1,20 – 2,50 m.

Bezüglich einer möglichen Gefährdung des Schutzgutes Mensch bleibt festzuhalten, dass sich in 3 Mischproben und 2 Einzelproben aus der bewertungsrelevanten Tiefe durch die Parameter Benzo(a)pyren (4x), Chrom (3x) und/oder Blei (1x) Überschreitungen der Prüfwerte der Bodenschutzverordnung für die Wirkungspfad Boden-Mensch und die nutzungsarten Kinderspielflächen (8x) und Wohngebiete (3x) ergeben haben. Eine Gefährdung des Schutzgutes Grundwasser ist aus gutachterlicher Sicht eher als gering einzuschätzen.

Unter Beibehaltung der derzeitigen Höhenverhältnisse wird ein Bodenaustausch der Auffüllungen gegen sauberes Bodenmaterial empfohlen. Die Auffüllungen sind den Bodenklassen Z 0 bis Z 2 zuzuordnen.

12. Bodendenkmäler

Für den Planungsbereich besteht der Verdacht, dass Bodendenkmäler vorhanden sein könnten. Wenn im Rahmen der Bodensanierung der belastete Boden bis auf den gewachsenen Boden abgetragen wird, ist ein Denkmalpfleger hinzuzuziehen, um zu beurteilen, ob sich der Verdacht bestätigt und ob im Fall des Vorhandenseins von Bodendenkmälern diese dokumentiert, gesichert oder bewahrt werden müssen.

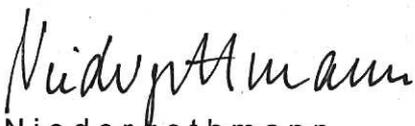
13. Städtebauliche Zahlenwerte

Gesamter Planbereich	15.500 m ²	100 %
Allgemeines Wohngebiet (WA)	6.480 m ²	41,8 %
Öffentliche Verkehrsflächen	1.875 m ²	12,1 %
Versorgungsanlagen / Bewirtschaftung Niederschlagswasser	1.230 m ²	7,9 %
Verkehrsflächen, private Gemeinschaftsstellplätze	1.375 m ²	8,9 %
Öffentliche Grünflächen / Gehölzstreifen	4.540 m ²	29,3 %

Gutachten:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, ecotone, Dortmund, 16.10.2020
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Stufe II, ecotone, Dortmund, 06.08.2021
- Schalltechnische Untersuchung, Peutz Consult GmbH, Dortmund, 04.08.2021
- Altlastenuntersuchung, Ingenieuresell. Koster & Kremke, Kamen, 10.02.2022
- Entwässerungsstudie, Ingenieurbüro Reinhard Beck, Wuppertal, Januar 2022

Dortmund, den 01.04.2022

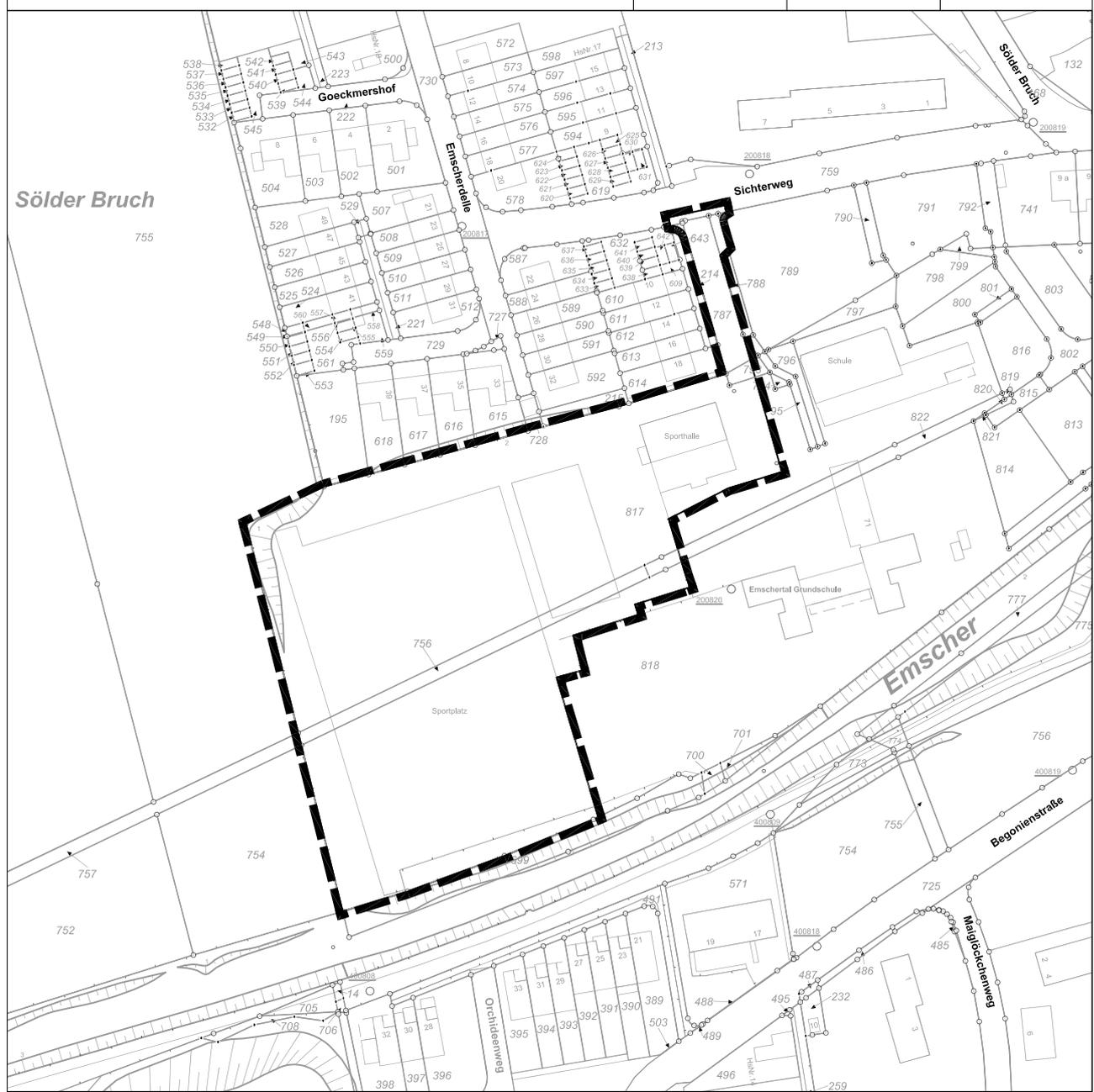


Niedergethmann

Bereichsleiterin

Übersichtsplan zum Bebauungsplan Ap 235 - westlich Emschertal-Grundschule -

Legende	Maßstab	Abteilung	
 Grenze des Geltungsbereichs	1:2000	61/4	



Februar 2022

