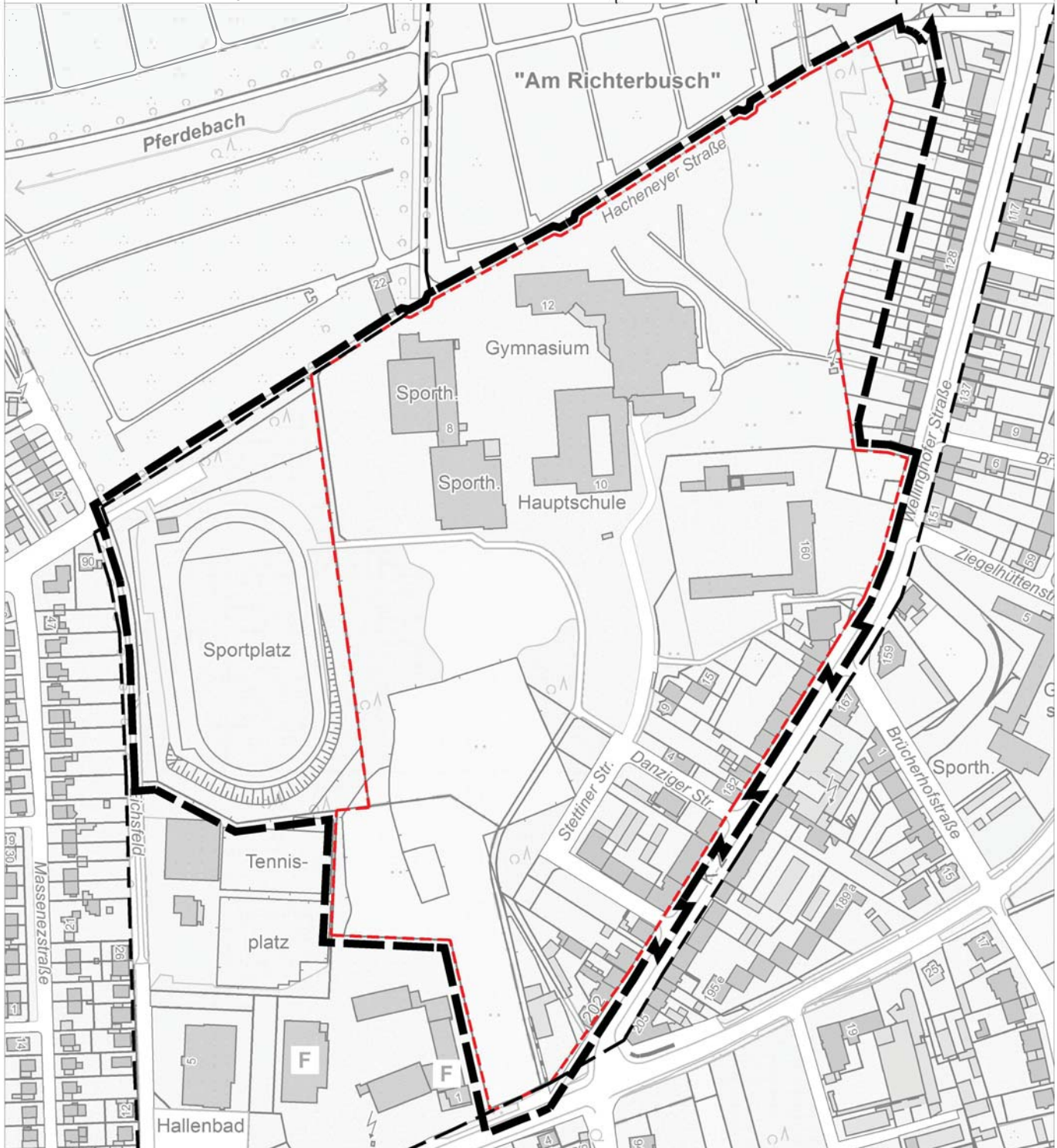


# Übersichtsplan zum Bebauungsplan Hö273 -westlich Wellinghofer Straße-

Legende	Maßstab	Abteilung
<div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 5px;"> <div style="width: 20px; height: 2px; background-color: black; border-bottom: 1px dashed black; margin-right: 5px;"></div> <span>Geltungsbereich des Bebauungsplans Hö 273</span> </div> <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 5px;"> <div style="width: 20px; height: 2px; background-color: red; border-bottom: 1px dashed red; margin-right: 5px;"></div> <span>Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplans Hö 273</span> </div> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 20px; height: 2px; background-color: black; border-bottom: 1px dashed black; margin-right: 5px;"></div> <span>Geltungsbereich des Bebauungsplans Hö 111</span> </div>	1 : 5000	61/4



# Begründung

zum Bebauungsplan Hö 273  
- westlich Wellinghofer Straße -

Teil A

**Entwurf**

**Stadt Dortmund**  
Stadtplanungs- und  
Bauordnungsamt



## Inhalt

1.	Plangebiet.....	5
1.1	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes .....	5
1.2	Räumliche und verkehrliche Einbindung des Plangebietes.....	5
1.3	Nutzungsstrukturen im Plangebiet.....	5
2.	Übergeordnete Planungen/ bestehendes Planrecht.....	7
3.	Anlass und Ziele der Bebauungsplanaufstellung.....	8
4.	Städtebauliches Konzept .....	10
4.1	Bebauungs- und Erschließungskonzept .....	11
4.2	Entwicklung der Sportanlagen.....	13
4.3	Freiflächenkonzept.....	15
5.	Geplante Festsetzungen.....	15
5.1	Allgemeine Wohngebiete.....	15
5.1.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	16
5.1.2	Gestaltungsfestsetzungen .....	18
5.1.3	Garagen / Carports, Stellplätze und Tiefgaragen sowie sonstige Nebenanlagen 19	
5.2	Flächen für Gemeinbedarf.....	21
5.2.1	Tageseinrichtung für Kinder (TEK) .....	21
5.2.2	„Goethe Gymnasium“ und „Konrad-von-der-Mark-Schule“ .....	21
5.2.3	Nebenanlagen.....	22
5.3	Flächen für Sportanlagen .....	22
5.4	Verkehrsflächen .....	22
5.4.1	Geplante öffentliche Verkehrsflächen.....	22
5.4.2	Vorhandene Verkehrsflächen „Thorner, Stettiner, Danziger Straße“ .....	22
5.4.3	Öffentliche Verkehrsgrünfläche .....	23
5.5	Fläche für die Regenrückhaltung.....	23
5.6	Grünflächen und grünordnerische Festsetzungen .....	23
5.6.1	Öffentliche Grünfläche „Parkanlage“ (Konzept „Stadtgrün naturnah“)......	23
5.6.2	Öffentliche Grünfläche „Spielplatz“ .....	24
5.6.3	Private Grünflächen.....	24
5.6.4	Baumerhalt.....	24
5.6.5	Dachbegrünung.....	24
5.6.6	Reduzierung des Versiegelungsgrades .....	25

5.6.7	Begrünung von Stellplätzen und Garagen / Carports und sonstigen Nebenanlagen .....	26
5.6.8	Vorgärten und nicht überbaute Grundstücksflächen .....	28
5.6.9	Einfriedungen .....	28
5.6.10	Stützmauern und geschlossene Einfriedungen.....	29
5.6.11	Abgrabungen und Aufschüttungen .....	30
6.	Infrastruktur .....	30
6.1	Nahversorgung.....	30
6.2	Tageseinrichtung für Kinder und Spielplätze .....	30
6.3	Schulräumliche Versorgung .....	30
7.	Verkehrliche Belange.....	31
7.1	Verkehrsuntersuchung .....	31
7.1.1	Verkehrsmengen.....	31
7.1.2	Verkehrsverteilung/Leistungsfähigkeit .....	31
7.1.3	Stellplatzanlagen.....	32
7.2	Parken.....	33
7.3	Fuß- und Radverkehr .....	33
7.4	Fahrradabstellplätze.....	33
8.	Umweltbelange .....	34
8.1	Umweltprüfung und Umweltbericht.....	34
8.2	Artenschutz .....	36
8.3	Klimaschutz.....	36
9.	Ver- und Entsorgung.....	37
9.1	Ver- und Entsorgungsleitungen .....	37
9.2	Abfallentsorgung .....	37
9.3	Entwässerung .....	38
9.3.1	Schmutzwasser.....	38
9.3.2	Versickerungsfähigkeit .....	38
9.3.3	Gewässereinleitung.....	39
9.3.4	Niederschlagswasser .....	39
9.3.5	Überflutungsvorsorge .....	41
10.	Immissionsschutz .....	42
10.1	Geräuschimmissionen .....	42
10.2	Luftreinhaltung.....	46
11.	Energieeffizienz .....	46
11.1	Solarenergetische Untersuchung.....	46
11.2	Energiekonzept.....	49

12.	Sonstige Belange.....	50
12.1	Altlasten / Methanausgasungen.....	50
12.2	Kampfmittel.....	50
12.3	Bergbauliche Einwirkungen .....	50
12.4	Denkmalschutz und Denkmalpflege.....	52
13.	Städtebauliche Zahlenwerte.....	52
14.	Kosten .....	53
15.	Gutachten / Umweltbericht.....	53

## **1. Plangebiet**

### **1.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Hö 273 - westlich Wellinghofer Straße – befindet sich im südwestlichen Randbereich des Stadtbezirkszentrums Dortmund-Hörde und im östlichen Bereich des Ortsteils Hacheney. Es liegt zwischen Wellinghofer Straße im Osten, Zillestraße im Süden, der Straße Eichsfeld (im nördlichen Abschnitt Rad- und Wanderweg) im Westen und der Hacheneyer Straße im Norden. Diese ist abgesehen von der nordöstlichen Stichstraße in diesem Abschnitt als Fuß- und Radweg ausgebaut.

Im Einzelnen werden im Nordosten das Grundstück Hacheneyer Straße Haus Nr. 6 und das hieran unbebaute nördlich angrenzende Grundstück in den Geltungsbereich einbezogen. Die Geltungsbereichsgrenze verläuft im Osten weiter im rückwärtigen Gartenbereich der Gartengrundstücke der Wellinghofer Straße Haus Nr. 108 bis 152, die in einer Tiefe von ca. 20,0 m in das Plangebiet einbezogen werden.

Richtung Süden werden das Grundstück der alten Feuerwache und die bestehende Wohnbebauung entlang Thorner, Stettiner und Danziger Straße bis zur Wellinghofer Straße Haus Nr. 202 einschließlich der bis zur Zillestraße reichenden Grünfuge in das Plangebiet eingefasst.

Im Süden verläuft die Grenze des Geltungsbereiches entlang der östlichen und nördlichen Grenze der neuen Feuerwache Hörde an der Zillestraße 1 sowie im Westen entlang der Ostseite der Grundstücke des Hallenbads und der Tennisanlage. Im weiteren nördlichen Verlauf wird der vorhandene Sportplatz entlang der Straße Eichsfeld in den Geltungsbereich einbezogen. Im Norden verläuft die Grenze auf der Südseite der Hacheneyer Straße.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 18,57 ha.

### **1.2 Räumliche und verkehrliche Einbindung des Plangebietes**

Im Hinblick auf die vorhandenen Freiraumbezüge liegt das Plangebiet zwischen den Kleingartenanlagen rund um den Pferdebach (zwischen Hacheneyer Straße und Nortkirchenstraße) im Norden und den Freibereichen rund um das Gewässer Marksbach einschließlich einer weiteren Kleingartenanlage im Südosten.

Als angrenzende Bauungs- und Nutzungsstrukturen sind die zwei- bis viergeschossige Wohnbebauung entlang der Wellinghofer Straße im Nordosten, die Einrichtungen der Feuerwache, des Hallenbads und der Tennisanlage sowie die kleinteilige Wohnbebauung entlang der Straße Eichsfeld und Massenezstraße (eingestuft als Reines Wohngebiet) im Süden und Westen zu benennen.

Verkehrlich ist das Plangebiet sowohl über die nördlich verlaufende Nortkirchenstraße als auch über die Zillestraße im Süden an die Bundesstraße B54 und damit an die Dortmunder City sowie über die Autobahnen A40 (B1) und A45 an das überörtliche Straßennetz gut angebunden. Weiterhin ist das Plangebiet über die Haltestellen Danziger Straße und Brücherhofstraße in zumeist weniger als 200 m Entfernung mit den Buslinien 441, 442 und NE6 zu allen Zeiten mit dem ÖPNV erschlossen. Über die nördliche Wegeachse ist zusätzlich die Linie 440 (Oespel-Aplerbeck) erreichbar.

### **1.3 Nutzungsstrukturen im Plangebiet**

Im südöstlichen Plangebiet befindet sich die Blockrandbebauung entlang der südlichen Wellinghofer Straße sowie der Thorner, Danziger und Stettiner Straße. Zur Wellinghofer

Straße besteht in diesem Abschnitt eine geschlossene Baustruktur mit überwiegend drei bis vier Vollgeschossen, die trotz Stilvielfalt einen homogen wirkenden Gesamteindruck macht. Eine Ausnahme bildet eine mehrgeschossige 70er-Jahre Bebauung im Bereich Wellinghofer Straße / Anbindung Thorner Straße.

Den südlichen Abschluss dieses bebauten Bereiches bildet im Einmündungsbereich Wellinghofer Straße / Zillestraße ein baulich genutztes, privates Grundstück einer ehemaligen Kohlenhandlung, das zu einem großen Anteil versiegelt und mit Haupt- und Nebengebäuden bebaut ist.

In nordwestlicher Richtung löst sich die Blockrandbebauung mit einzelnen Wohngebäuden mit ein bis drei Geschossen, Nebenanlagen und unbebauten Grundstücken auf und wirkt entsprechend uneinheitlich. Die Blockinnenbereiche weisen nur teilweise Grün- bzw. Gartenanteile auf. Der zwischen Thorner und Danziger Straße gelegene Innenbereich ist fast vollständig versiegelt.

Nördlich dieser vorhandenen Bebauung befindet sich das Grundstück der ehemaligen Feuerwache, das seit dem Umzug der Feuerwache an die Zillestraße Anfang 2010 leergeräumt ist. Der Abriss des Gebäudebestandes erfolgte 2019. Das nahezu ebene Gelände liegt plateauartig bis zu 2,0 m über dem westlich angrenzenden Grundstück. Es ist in den Randbereichen mit dichtem Baumbestand, teilweise auf vorhandenen Böschungen, eingegrünt.

Dahinterliegend im zentralen Plangebiet liegen die Gebäudekomplexe des Goethe-Gymnasiums und der Konrad-von-der-Mark-Schule. Die zwei- bis dreigeschossigen Flachdachgebäude und zwei Turnhallen gruppieren sich um einen zentralen Schulhof. Beidseitig des Schulkomplexes grenzen größere Freibereiche an.

Die sich südlich der Schule anschließende Stellplatzanlage ist von der Wellinghofer Straße über die Danziger und Stettiner Straße aus angebunden. Von der Stellplatzanlage aus führen Wegeverbindungen zum Eingangsbereich der Schule, zur Wellinghofer Straße sowie zu dem vorhandenen Sportplatz.

Dieser liegt im nordwestlichen Plangebiet. Die Zufahrt erfolgt derzeit aus westlicher Richtung von der Hacheneyer Straße und Massenezstraße aus bis zu der im nördlichen Zugangsbereich des Sportplatzes gelegenen kleinen Stellplatzfläche und dem sanierungsbedürftigen Vereinsheim.

Die Freibereiche im Plangebiet werden als intensive Wiesenflächen im Norden sowie extensive Wiesen und Weiden im zentralen und südlichen Plangebiet genutzt. Größerer zusammenhängender Baumbestand befindet sich rings um den Sportplatz, südlich der Stellplatzanlage der Schule sowie im Böschungsbereich westlich und nördlich der ehemaligen Feuerwache. Im Weiteren sind die vorhandenen Platanen auf der Stellplatzanlage als prägende Einzelbäume zu benennen. Sie gliedern die Stellplatzanlage und bilden durch ihre Größe und Anzahl ein bedeutsames Gestaltungselement.

Im nordöstlichen Plangebiet befinden sich die Gartengrundstücke der Wohnbebauung nördlich der ehemaligen Feuerwache sowie zwei Grundstücke, von denen eines mit einem Einfamilienhaus bebaut ist und die über die Hacheneyer Straße erschlossen sind.

Das Gelände fällt von der Wellinghofer Straße aus um ca. 10 m in nordwestlicher Richtung ab.

## 2. Übergeordnete Planungen/ bestehendes Planrecht

Der **Regionalplan** Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – westlicher Teil – stellt den Planbereich als allgemeinen Siedlungsbereich dar. Der Entwurf des Regionalplans Ruhr (2019) behält die Darstellung bei. Auch den einschlägigen textlichen Festlegungen des gültigen Regionalplanes Arnsberg wird entsprochen, insb. dem Ziel 6, das für die Allgemeinen Siedlungsbereiche eine konzentrierte Entwicklung von Wohn- und Mischbauflächen bei wohnverträglicher Nutzungsmischung und Zuordnung wohnungsnaher Freiflächen vorgibt.

Der gültige **Flächennutzungsplan** stellt einen größeren Bereich entlang der Wellinghofer Straße einschließlich des Grundstückes der ehemaligen Feuerwache als Wohnbaufläche dar. Für das sich hieran westlich anschließende Plangebiet enthält der Flächennutzungsplan die Darstellung Grünfläche – Parkanlage – und – Sportfläche. Der Bereich der Schulkomplexe ist als Fläche für den Gemeinbedarf – Bildungseinrichtung – dargestellt. Damit entsprechen die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes den Darstellungen des Flächennutzungsplanes in den Entwicklungsbereichen „Wohnen“, „Schule“ und „Freiraum“. Geringfügig abweichende Abgrenzungen der vorgenannten Nutzungen erfordern keine Änderung des Flächennutzungsplanes.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des **bestehenden Bebauungsplanes** Hö 111 (Änderungen 1 – 6), der durch den Bebauungsplan Hö 273 teilweise ersetzt wird. Der Bebauungsplan Hö 264 – Feuerwache Zillestraße – grenzt im Süden westlich an das Plangebiet an.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt teilweise im Geltungsbereich des rechtskräftigen **Landschaftsplanes Dortmund** (Rechtskraft November 2020); die Schulen mitsamt ihrer Stellplatzanlage, die östlich davon gelegenen Bereiche sowie die Wohnbauflächen sind von diesem nicht berührt.

Der Landschaftsplan setzt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes keine Schutzgebiete fest. Nördlich des Plangebietes ist der Bereich um das Gewässer Pferdebach als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt sowie der Freiraum süd-östlich der Zillestr. / An der Goymark.

Der Bereich des ehemaligen Sportplatzes sowie der östlich und südlich angrenzende Bereich enthält das Entwicklungsziel 6. 182 – Sportanlage und Grünflächen westlich der Wellinghofer Straße. Ziele sind die Beibehaltung der durch die Bauleitplanung vorgegebenen Funktion sowie Erhaltung des alten Baumbestandes.

Der **Umweltplan** der Stadt Dortmund kennzeichnet die Freibereiche als Verbundkorridore und im Süden angrenzend (bis zur südlichen Stadtgebietsgrenze reichend) als sogenannte Kernfläche des Biotopverbundnetzes.

Für das Plangebiet gilt gemäß Umweltplan, dass es sich aufgrund seiner Lage besonders für den Aufbau eines Biotopverbundnetzes eignet und durch geeignete Maßnahmen die Entwicklung eines hochwertigen Lebensraumes künftig gesichert werden soll. Daher sollen hier gemäß Umweltplan die vorhandenen Grünzüge freigehalten und ein Zusammenwachsen der Ortslagen vermieden werden.



### **3. Anlass und Ziele der Bebauungsplanaufstellung**

Anlass der Bebauungsplanaufstellung sind nicht mehr bedarfsgerechte oder dem Bestand bzw. den aktuellen Entwicklungsvorstellungen entsprechende Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Hö 111.

So setzt dieser den überwiegenden Bereich des inneren Plangebietes als Fläche für Gemeinbedarf (überbaubare Fläche) fest. Zurzeit wird davon nur ein Teil durch Schulgebäude und schulergänzende Nutzungen belegt. Auch bei Berücksichtigung aller erforderlichen Erweiterungen wird das Flächenpotenzial langfristig nicht vollständig ausgeschöpft.

Weiterhin wurde das Grundstück der alten Feuerwache an der Wellinghofer Straße zugunsten eines Neubaus nördlich der Zillestraße aufgegeben und steht nunmehr für eine bauliche Nachnutzung bereit. Daher ist eine wesentliche Zielsetzung, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Neuentwicklung und Integration des Grundstückes in die vorhandene Siedlungsstruktur zu schaffen.

Im Einzelnen sollen mit dem Bebauungsplan Hö 273 - westlich Wellinghofer Straße - folgende Zielsetzungen umgesetzt werden:

- Entwicklung unterschiedlicher Wohnformen,
- Sicherung vorhandener Nutzungen und Anpassung des Planrechts (Wohnen, Gärten),
- Berücksichtigung einer Tageseinrichtung für Kinder (TEK),
- Sicherung bedarfsangepasster Schuleinrichtungen,
- Neuordnung der verkehrlichen Anbindung,
- Entwicklung von sportlichen Anlagen für die Leichtathletik sowie
- Erarbeitung eines Freiraumkonzeptes.

#### Wohnbauflächenentwicklung und planungsrechtliche Bestandsanpassung

Die Schaffung von Wohnraum ist vor dem Hintergrund steigender Einwohnerzahlen ein prioritäres Ziel der Dortmunder Stadtentwicklung. Die Einwohnerzahl ist zwischen 2010 und dem 31.10.2018 um ca. 25.000 Menschen auf insgesamt 602.403 Einwohner gewachsen. Die Zahl der Haushalte ist im gleichen Zeitraum um etwa 15.000 gestiegen. Die geringe Leerstandsquote von unter 2% deutet auf einen angespannten Wohnungsmarkt hin.

Konkret spiegelt sich dies in den stark steigenden Preisen wider und dies sowohl bei den Ein- und Zweifamilienhäusern als auch im Bereich von Eigentumswohnungen (siehe Wohnungsmarktbericht 2019, Seiten 17 - 22).

In den »Handlungsempfehlungen für die zukünftige Wohnbauflächenentwicklung« und dem zugehörigen »Entwicklungsbericht zur zukünftigen Wohnbauflächenentwicklung in Dortmund« (Drucksache Nr.: 04710-16), werden die zentralen Handlungsstrategien zur bedarfsgerechten Baulandausweisung dargestellt.

In erster Linie geht es darum, vermehrt bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, andererseits sollte die weitere Förderung der Eigentümer\*innenquote nicht aus dem Blickfeld geraten (vgl. Wohnbauflächenentwicklung Dortmund S.1, 2016).

Insbesondere der Bedarf an Wohnraum im niedrigen und teilweise auch im mittleren Preissegment ist aktuell erhöht und steigt weiter an. Die verbindliche Bauleitplanung, die in Dortmund in den letzten Jahrzehnten stark vom Einfamilienhausbau am Siedlungsrand geprägt war, wird auf die neuen Tendenzen reagieren und dem Geschosswohnungsbau mehr Raum geben müssen. Die angestrebte Neubautätigkeit soll auch als Chance genutzt werden, die Attraktivität der Stadt Dortmund als Wohnstandort für unterschiedliche Zielgruppen zu erhö-

hen. Damit dies gelingt, wird die konkrete Baukonzeption (z.B. Dichte und Geschosigkeit der Bebauung) für das Plangebiet auf das jeweilige städtebauliche Umfeld abgestimmt.

Hörde gilt als beliebter Wohnstandort mit einer hohen Nachfrage nach Wohnraum. Im Sinne der Innenentwicklung und der „Stadt der kurzen Wege“ soll im Plangebiet Wohnraum in zentraler Lage mit gutem Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr entstehen.

Durch die Nachnutzung einer Fläche in integrierter Lage kann ein vielfältiges Wohnraumangebot für unterschiedliche Zielgruppen entstehen.

Ergänzend zum ehemaligen Grundstück der Feuerwache ergeben sich weitere Flächen für eine maßvolle Wohnbauweiterung im Nord- und Südosten des Plangebietes. Hierzu gehören ein Grundstück im nordöstlichen Plangebiet im Bereich der Wendeanlage des vorhandenen Erschließungsstiches Hacheneyer Straße, einzelne Grundstücke südwestlich der Thorner Straße (einschließlich des Grundstückes der ehemaligen Kohlenhandlung Wellinghofer Straße) und der Bereich westlich Stettiner Straße.

Der bestehende Bebauungsplan Hö 111 sichert die nördlich der ehemaligen Feuerwache bestehende, homogen wirkende Bebauung (zweigeschossig mit hohen Satteldächern) entlang der Wellinghofer Straße. Gemäß den Festsetzungen des Hö 111 zum Maß der baulichen Nutzung ist künftig eine Verdichtung des Gebäudebestandes mit bis zu vier zulässigen Vollgeschossen möglich. Planungsrechtlicher Regelungsbedarf besteht hier nicht, so dass der bebaute Bereich dieser Grundstücke nicht in den Geltungsbereich einbezogen wird.

Aber sowohl die gehölzbestandenen Gärten der vorgenannten Bebauung als auch die vorhandene Wohnbebauung am Erschließungsstich Hacheneyer Straße und die ehemalige Kohlenhandlung Ecke Wellinghofer Straße / Zillestraße liegen innerhalb einer im Bebauungsplan Hö 111 festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf.

Für die obengenannte Entwicklung von Wohnungsbau bzw. zur Sicherung vorhandener Wohnbebauung und der vorgenannten Gartengrundstücke soll eine Anpassung der planungsrechtlichen Grundlage erfolgen.

#### Tageseinrichtung für Kinder (TEK)

Für die Neuentwicklung von Wohnbauflächen im Plangebiet und aufgrund gesteigener Bedarfe im Bereich angrenzender Wohngebiete soll im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung eine Tageseinrichtung für Kinder für insgesamt 8 Gruppen berücksichtigt werden.

#### Schulgrundstück

Die vorhandenen und geplanten Nutzungen auf dem Schulgrundstück sollen funktional neu geordnet, die überbaubaren Flächen dem Bedarf entsprechend angepasst werden und nicht benötigte Flächen neuen Nutzungen zugeführt werden.

#### Verkehrliche Anbindung

Eine weitere Zielsetzung des Bebauungsplanes ist die Anpassung der verkehrlichen Anbindung. Die vorhandene Stellplatzanlage der Schule wird derzeit von der Danziger, Thorner und Stettiner Straße aus angefahren. Auch Schulbusse, die für Klassenfahrten oder andere Sonder-Schulfahrten genutzt werden, fahren über diese Straßen, um Schüler\*innen aufzunehmen. Die Verkehrssituation soll zur Entlastung der bestehenden Wohnstraßen im Plangebiet neu geordnet werden

### Leichtathletikeinrichtungen

Der bestehende Sportplatz westlich des Geltungsbereiches soll künftig als Leichtathletik-Anlage genutzt werden. Der Leichtathletiksport gehört zu den traditionellen Kernsportarten in Dortmund. Die wichtigste Trainings- und Wettkampfstätte der Dortmunder Leichtathlet\*innen ist seit Jahrzehnten das Stadion Rote Erde, das bis zur Fertigstellung des Westfalenstadions (heute Signal-Iduna-Park) im Jahre 1974 vom BVB und den Leichtathlet\*innen gemeinsam genutzt wurde.

Nach dem „Auszug“ des BVB wurde das Stadion Rote Erde umfangreich saniert und mit neuen leichtathletischen Anlagen ausgestattet (u. a. neue Laufbahn, Sanierung der Tribünen). Mit dem Bau der Helmut Körnig Halle in unmittelbarer Nachbarschaft zum Stadion Rote Erde ist ein qualitativ hochwertiges Trainingszentrum für die Leichtathlet\*innen entstanden, das von Spitzensportler\*innen ebenso genutzt wird, wie durch den Schul- und Breitensport.

Allerdings ist der Trainingsbetrieb der Leichtathlet\*innen durch die im Laufe der Zeit gestiegenen Sicherheitsanforderungen (z.B. durch Vorhalten ausreichender Sanitäts- und Rettungsflächen) bei Heimspielen des BVB und der U 23 Nachwuchsmannschaft des BVB nicht mehr möglich. Damit kann an etwa 40 - 50 Tagen im Jahr der Trainings- und Wettkampfbetrieb der Leichtathletik im Stadion Rote Erde nicht stattfinden.

Um diesen unbefriedigenden Zustand zu verbessern, wurden im Rahmen einer Machbarkeitsstudie drei Standorte (Niere am Westfalenpark, Goystadion in Hörde und Bezirkssportanlage Hacheneu) im Hinblick auf Trainingsalternativen untersucht.

Im Ergebnis bietet nur der Standort der Bezirkssportanlage Hacheneu genügend Flächenpotentiale, um das erforderliche Sportflächen- und Raumprogramm umzusetzen. Unter Einbeziehung angrenzender Freiflächen können zusätzliche Trainingsflächen realisiert werden. Auch die Nähe zum Goethe-Sportgymnasium und die künftige Nutzungsmöglichkeit der Anlagen für den Schulsport sprechen für den Standort.

Die betroffenen zwei Fußballvereine SSV Hacheneu (zwischenzeitlich FSC Dortmund-Süd, Gencler Birliği Hörde) wurden bereits auf andere Sportanlagen in Hörde verlagert.

### Freiraumkonzept

Das Plangebiet bildet aufgrund seiner Lage zwischen den Freiflächen und Kleingartenanlagen im Norden und im Südosten ein wichtiges Element im Biotopverbund. Mit der geplanten Grünvernetzung mit integrierten Wegen und Spielflächen soll diese Funktion künftig gesichert und gestärkt werden.

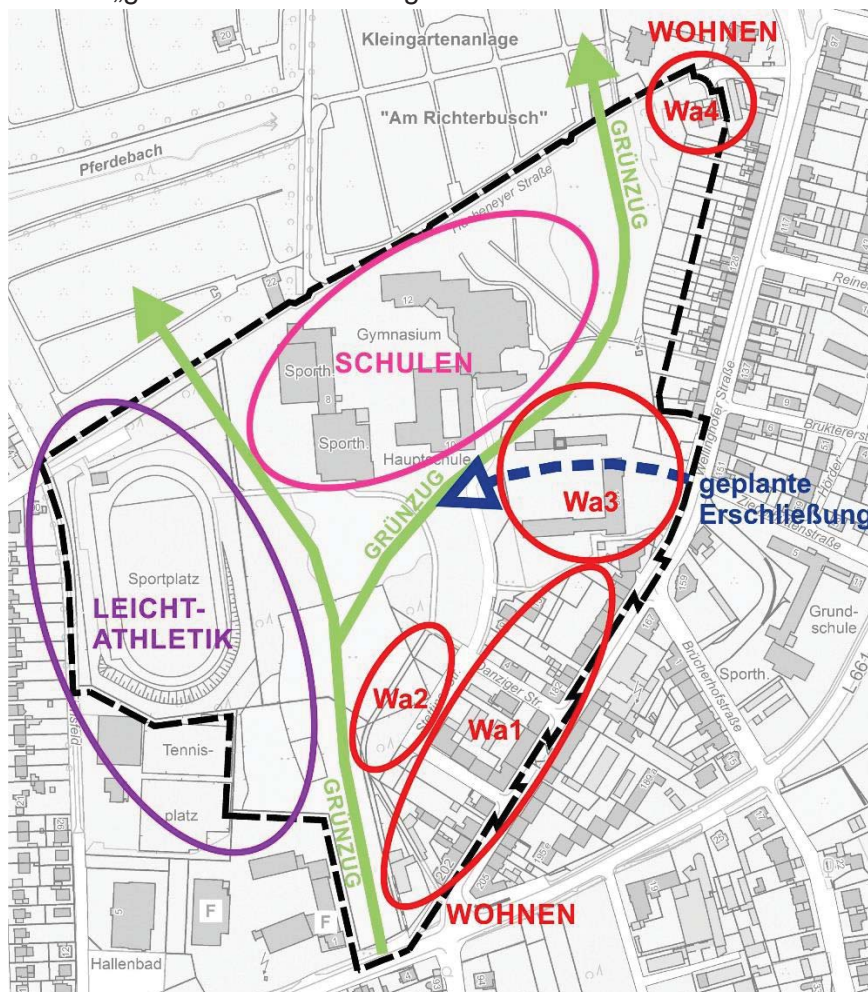
## **4. Städtebauliches Konzept**

Gemäß den genannten Zielsetzungen sieht das städtebauliche Konzept eine Ergänzung der Wohnbebauung im östlichen Plangebiet, eine Strukturierung vorhandener und geplanter Schulnutzungen im zentralen Bereich sowie die Umnutzung und Ergänzung der Sporteinrichtungen im Westen des Plangebietes vor. Grün- und Wegevernetzungen gliedern und verbinden vorhandene und geplante Nutzungen miteinander. Zur Erschließung wird eine neue zentrale Planstraße vorgesehen.

#### 4.1 Bebauungs- und Erschließungskonzept

Das freigewordene Grundstück der ehemaligen Feuerwache an der Wellinghofer Straße bildet ein zentrales Element des städtebaulichen Konzeptes und den neuen Quartierseingang. Die Fläche hebt sich durch den vorhandenen Baumbestand in den Randlagen und durch das - gegenüber den angrenzenden Grundstücken - etwas höher gelegene Gelände von den umliegenden Nutzungen ab.

Auf diesem Grundstück sind kompakte Wohnformen (WA 3) im drei- und viergeschossigen Mehrfamilienhausbau sowie eine zweigeschossige Tageseinrichtung für Kinder vorgesehen. Zur Südseite des ehemaligen Feuerwachengrundstückes ergibt sich eine Vergrößerung der Entwicklungsfläche durch den Verzicht auf den nicht mehr benötigten öffentlichen Fuß- und Radweg und die ehemals festgesetzte, aber nicht realisierte Spielplatzfläche. Dadurch kann hier ein „grüner“ Innenbereich gesichert werden.



Nutzungskonzept Plan

Für die Tageseinrichtung für Kinder bietet der Standort mit der Nähe zu den Freibereichen im Westen und im Norden des Plangebietes mit den Wegeverbindungen und Spielplätzen sowie zu der vorhandenen Stellplatzanlage für die Bring- und Holverkehre viele Vorteile. Das Grundstück grenzt sowohl an die Planstraße als auch an die Stettiner Straße an, so dass eine zweite Zugangsseite im konkreten Baukonzept berücksichtigt werden kann. Einzelne bereits vorhandene Gehölze auf dem Grundstück bieten vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten für die Außenspielflächen.

Zur Erschließung des Quartierseingangs ist von der Wellinghofer Straße aus eine neue An-

bindung (Planstraße A) vorgesehen, die auf der Höhe des östlich abzweigenden Ziegelhüttenweges in westlicher Richtung in das Plangebiet einmündet. Sie soll im Separationsprinzip mit separaten Gehwegbereichen, Radfahrstreifen und einem durchgängigen Pflanzstreifen mit Bäumen ausgebaut werden. In nördlicher Richtung bindet ein Rad- und Wanderweg an, der innerhalb einer öffentlichen Grünfläche bis zur Hacheneyer Straße verläuft.

Weiterhin wird die Planstraße A im Westen als öffentliche Verkehrsfläche mit der Stettiner Straße verbunden.

Für den Fuß- und Radverkehr sowie für den Pkw-Verkehr bildet die Planstraße A eine direkte Anbindung zum Eingang des Schulkomplexes bzw. zum Schulparkplatz.

Reguläre Busse der DSW 21 werden weiterhin die Wellinghofer Straße mit den vorhandenen Haltestellen anfahren, damit eine zu starke Vermischung der Verkehre (auch für Radfahrer\*innen und Fußgänger\*innen) im Nahbereich der Schule vermieden wird.

Die vorhandene Stellplatzanlage soll so umgestaltet werden, dass eine durchgängige Umfahrung, insbesondere für einzelne Sonderbusse der Schule, möglich ist und gleichzeitig eine Erweiterung der Anlage um eine westliche Stellplatzreihe erfolgt. Die Stellplatzanlage lässt sich damit auf insgesamt ca. 145 Stellplätze (von derzeit 116) erweitern.

Für eine Umfahrung der Stellplatzanlage ist der derzeit nur ca. 3,0 m breite Gehweg westlich der „Parktaschen“ auf die erforderliche Breite von mindestens 6,0 m zu vergrößern. Dadurch werden Wendemanöver und Rückwärtsfahrten vermieden. Ebenfalls sind die Radien im „Schleifenbereich“ aufzuweiten.

Ein Wartebereich für Schulbusse bei „Sonderfahrten“ (beispielsweise für Sportveranstaltungen oder Klassenfahrten) wird im nördlichen Abschnitt der Stettiner Straße vorgesehen, da hier wenig Verkehr fließen wird. In diesem Bereich ist ein Gehweg vorhanden. Weiterhin grenzt östlich eine Freifläche der Schule an, die für einen ergänzenden Gehweg oder Wartebereich für Schüler\*innen genutzt werden kann.

Da im Bereich der Stellplatzanlage sowohl eine Wendeanlage als auch eine Busschleife vorgesehen sind, kann in der Regel auf die Durchfahrung des Wohngebietes über die Planstraße A und Stettiner Straße bis zur Thorner und Danziger Straße verzichtet werden. Falls dennoch künftig eine Abbindung der Stettiner Straße zwischen den Wohngebäuden Haus-Nr. 9 – 15 und dem nördlichen Abschnitt der Stettiner Straße zur verkehrlichen Regelung erfolgen soll, kann hier optional eine Absperrung eingerichtet werden, die zur Durchfahrt von Müllfahrzeugen und für die Feuerwehr beispielsweise mit einer Absenkmechanik für Poller versehen wird.

Die bestehende Wohnbebauung im südlichen Abschnitt der Wellinghofer Straße sowie entlang der Thorner Straße, Stettiner Straße und Danziger Straße (WA 1) soll in westlicher Richtung um einzelne Stadtvillen ergänzt werden (WA 2). Sie bilden den neuen Wohngebietsabschluss zum angrenzenden Grünzug und sichern eine bauliche Durchlässigkeit im Übergang zwischen vorhandener Bebauung und Freiraum.

Von der Thorner Straße aus wird zur Erschließung von zwei zurückliegenden Wohngrundstücken eine Stichstraße (Planstraße B) in südwestlicher Richtung vorgesehen, die als Fuß- und Radweg bis zur öffentlichen Grünfläche mit Anbindung an den Rad- und Wanderweg weitergeführt wird.

Weiterhin wird im Nordosten eine Wohnnutzung als baulicher Abschluss zwischen Wendeanlage der Hacheneyer Straße und des von dort weiterführenden Fuß- und Radweges ergänzt (WA 4).

Innerhalb der geplanten Wohnquartiere WA 2 und WA 3 soll ein ausreichender Anteil von mindestens 25% an gefördertem Geschosswohnungsbau vorgesehen werden. Dies wird über die Grundstückskaufverträge geregelt.

Insgesamt können ca. 30 Wohneinheiten in den Stadtvillen (WA 2) sowie ca. 80 Wohneinheiten im Bereich des ehemaligen Feuerwachengrundstückes (WA 3) entstehen. Die bauliche Ausnutzung hängt maßgeblich davon ab, in wieweit der ruhende Verkehr flächensparend in Tiefgaragen untergebracht wird.

Die vorhandenen Gebäude der Konrad-von-der-Mark- und Goethe-Schule liegen in größeren Freibereichen eingebettet, die derzeit auch für die Öffentlichkeit frei zugänglich sind.

Die Schulgebäude und die beiden Turnhallen gruppieren sich um die innenliegenden Schulhofbereiche, die durch verschiedene Stufenanlagen und Pflanzbereiche unterteilt sind. Die Schuleingänge selber befinden sich auf der „inneren“ Schulhofseite und sind aus nördlicher Richtung von der Hacheneyer Straße aus sowie aus südlicher Richtung von der Planstraße A bzw. der Stellplatzanlage aus zu erreichen.

Die südliche, aufgrund ihrer schlechten Gebäudesubstanz geschlossene Turnhalle soll durch einen Neubau ersetzt werden. Weitere geplante Gebäude z.B. eine neue Mensa und ergänzende Schulräume sollen berücksichtigt werden, da ein Zuwachs von Schüler\*innen durch die Wiedereinführung des G9 (neunjähriges Gymnasiums) sowie durch insgesamt steigende Bevölkerungszahlen erwartet wird.

Das städtebauliche Konzept sieht vor, dass die Schulgebäude sich auch künftig unter Berücksichtigung von Erweiterungsbauten im Norden und Nordosten um den innenliegenden Schulhofbereich herumgruppieren und die außerhalb dieses Bereiches liegenden Aufenthaltsflächen (Rasenflächen, Platzanlagen mit Sitzmöglichkeiten und Sportangeboten sowie den Abstellbereichen für Fahrräder) funktional und in der Örtlichkeit erkennbar der Schulnutzung zugeordnet werden können. Öffentliche Wegeverbindungen sollen im Westen und Osten außerhalb dieser Bereiche entlanggeführt werden.

Eine räumliche Gliederung ist durch grünordnerische Maßnahmen wie Heckenpflanzungen möglich.

## **4.2 Entwicklung der Sportanlagen**

Die geplanten Leichtathletikanlagen sollen einen alternativen Trainingsstandort zur „Roten Erde“ bieten. In einer ersten Stufe wurden bereits in 2019 im Bereich des bestehenden Sportplatzes aus der vorhandenen Tennen-Laufbahn eine 400 Meter-Rundlaufbahn realisiert, das bestehende Tennen-Fußballfeld durch Naturrasen ersetzt, eine Weitsprunganlage errichtet und die auf der Westseite des Sportplatzes bestehende Stufenanlage saniert. Weitere Segmente (Hochsprungeinrichtungen, Kugelstoßringe) werden folgen. Die vorhandene Stufenanlage auf der Westseite wurde saniert.

Das im Nordwesten gelegene Vereinsheim, das sich in einem baulich schlechten Zustand befindet, soll saniert werden.

Weiterhin sieht das Konzept in einem zweiten Bauabschnitt ergänzende sportliche Einrichtungen (Bau eines Wurffeldes, einer Sprintanlage mit Sprunggrube und eine Kugelstoßanlage) östlich an den Sportplatz angrenzend vor. Damit verbunden ist auch die Errichtung eines Trainingsgebäudes mit Umkleiden, Waschräumen und einem Krafraum. Eine weitere kleine Stufenanlage mit einer Überdachung soll die Einrichtungen auf der Ostseite ergänzen und dient Athlet\*innen und Zuschauenden künftig auch bei einzelnen Wettkampfanstaltungen.

Die Anlagen sind so angeordnet, dass sie an die Grundstücke der Tenniseinrichtung und der neuen Feuerwache anschließen und den von Süden nach Norden verlaufenden zentralen Grünzug freihalten. Aufgrund der Topografie haben die Sportflächen unterschiedliche Höhen und sind barrierefrei über entsprechende Rampen miteinander verbunden. Die Wurfwiese muss im Mittel etwa 2,0 m eingegraben werden, während das Sprintfeld etwa einen halben Meter höher als das aktuelle Gelände liegen wird. Entsprechende Böschungen gleichen die Höhenunterschiede aus.

Die bisher von den Sportvereinen genutzten Parkmöglichkeiten nördlich des Sportplatzes bleiben ergänzend zur zentralen Stellplatzanlage bestehen. Der Stellplatz soll von derzeit ca. 15 Stellplätzen auf insgesamt ca. 40 Stellplätze erweitert werden. Die Fläche war bereits im Bebauungsplan Hö 111 als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Zwischen den vorhandenen Turnhallen der Schule und dem Sportplatz wurde in 2019 eine Beachvolleyballanlage mit drei Spielfeldern errichtet. Die Anlage soll künftig sowohl von dem Verein als auch von den beiden Schulen genutzt werden können. Der Standort berücksichtigt einerseits die Nähe zu den Turnhallen mit ihren Umkleideräumen andererseits aber auch ausreichende Wege- und Grünnetzungen zwischen den Sporteinrichtungen bis zur Hachener Straße.



Konzept Leichtathletikanlagen

### **4.3 Freiflächenkonzept**

Die oben aufgeführten Nutzungsstrukturen – Schule, vorhandenes und geplantes Wohnen, Sporteinrichtungen - bilden überwiegend separate Quartiere, die von den jeweils angrenzenden Straßen aus erschlossen werden. Zwischen diesen Quartieren sollen Grün- und Wegeverbindungen die verschiedenen Nutzungen miteinander verknüpfen, diese verstärkt der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden und Raum für ergänzende Freizeitnutzungen bieten.

So sollen zwei Grünzüge mit Wegeverbindungen von der Zillestraße aus im Süden in nordöstlicher und nordwestlicher Richtung (über das neue Wohngebiet auf dem Grundstück der ehemaligen Feuerwache) zur Hacheneyer Straße führen. Es ist eine extensive Grünanlage, orientiert am Konzept „Stadtgrün naturnah“, vorgesehen. Das Gesamtgrünkonzept soll den Altbaum- und Altstrauchbestand erhalten und diesen in die Neuanlage von Wildblumenwiesen sowie heimische Strauch- und Baumpflanzungen integrieren. Zur Erschließung der Grünanlage sollen wassergebundene Wege dienen.

Vorhandene prägende Gehölzbestände rings um den Sportplatz und im Böschungsbereich westlich der ehemaligen Feuerwache sowie die Baumgruppen und prägenden Einzelbäume (Platanen) im Bereich der Stellplatzanlage der Schule sollen weitestgehend gesichert werden.

Im Bereich der geplanten Leichtathletik-Erweiterungen müssen größere Gehölzbestände (Ostseite des Sportplatzes) überplant werden. Hier ist innerhalb des Grünzuges eine entsprechende neue Eingrünung zu entwickeln.

Die zentrale Regenrückhaltefläche als flach ausgebildete Rasenmulde und die Spielflächen für unterschiedliche Altersgruppen werden in das Gesamtgrünkonzept integriert. Für die Spielflächen sind drei Standorte vorgesehen. Die Spielfläche (Kategorie B), die primär für die jüngsten Kinder vorgesehen ist, liegt im südlichen Plangebiet in nächster Nähe zu den Wohngebieten, im zentralen Bereich wurde die Spielfläche für etwas ältere Kinder bis ca. 12 Jahren angeordnet. Die Lage der Spielfläche Kategorie A, deren Zielgruppe primär ältere Kinder sind, berücksichtigt einerseits die Nähe zu den Schulhofbereichen, andererseits ausreichende Abstände zu angrenzenden Wohngrundstücken im nordöstlichen Plangebiet. Über diese konkreten Flächen hinaus ist es Zielsetzung, auch in den „grünen Zwischenräumen“ für alle Altersgruppen attraktive Aufenthalts- und Bewegungsangebote zu integrieren. Bei der Konkretisierung des Konzeptes sollen ausreichende Fahrradabstellmöglichkeiten berücksichtigt werden.

Die öffentlichen Grünflächen grenzen im Osten an die privaten Gartengrundstücke an. Einzelne rückwärtige, privat genutzte Gärten im nordöstlichen Plangebiet, die sich im Eigentum der Stadt Dortmund befinden, werden in das Gesamtgrünkonzept einbezogen.

## **5. Geplante Festsetzungen**

### **5.1 Allgemeine Wohngebiete**

Entsprechend des städtebaulichen Konzeptes und der Bestandsstrukturen werden die Allgemeinen Wohngebiete insgesamt in 4 Bereiche unterteilt. Die vorhandene Bebauung mit einzelnen baulichen Ergänzungen im Süden des Plangebietes bildet WA 1 und wird durch die Neubebauung westlich Stettiner Straße als WA 2 erweitert. Der Bereich der Neubebauung auf dem ehemaligen Feuerwachengrundstück bildet WA 3 und der kleine Bereich im Nordosten WA 4.



### 5.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Für die Wohnbebauung wird als Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ (WA 1 - 4) festgesetzt. Allgemein zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Weiterhin werden nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zugelassen, so dass insgesamt quartiersbezogene Möglichkeiten kleinteiliger funktionaler Mischungen zulässig bleiben.

Um zu gewährleisten, dass die als WA festgesetzten Bereiche vorrangig als Wohnstandort entwickelt werden kann und die mit den o. g. Nutzungen verbundenen gebietsfremden Verkehre, Emissionen und Nutzungskonflikte unterbleiben, werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlage für Verwaltungen sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zugelassen.

Für alle Allgemeinen Wohngebiete 1 – 4 wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Dies entspricht der Obergrenze der GRZ für WA-Gebiete. Damit wird sichergestellt, dass einerseits eine gute Ausnutzung der Grundstücke entsprechend der ortsteilzentralen Lage möglich ist, andererseits aber auch eine ausreichende Durchgrünung zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse gewährleistet wird.

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einem Wert von 0,6 überschritten werden.

Auf die Festsetzung der Geschossflächenzahl wird verzichtet, da die maximale bauliche Ausnutzung über die Zahl der Vollgeschosse, Traufhöhenfestlegung und der überbaubaren Fläche ausreichend geregelt ist.

Insgesamt sehen die nachfolgend für die einzelnen WA-Gebiete aufgeführten Festsetzungen eine Staffelung von der dichteren und höher geschossigen Bebauung entlang der Wellinghofer Straße, zwischen Thorner und Danziger Straße sowie im Bereich der östlichen Planstraße A vor. In Richtung Plangebiet nimmt die Baustruktur im Hinblick auf Dichte und Gebäudehöhe ab und wird durchlässiger. Analog zum festgesetzten Maß der baulichen Nutzung erfolgt auch über die differenziert festgesetzte Bauweise eine Abstufung.

Die konkrete Höhenentwicklung der geplanten Wohngebäude wird überwiegend über die Festsetzung von maximalen Traufhöhen geregelt, da diese als wesentliche, vom Straßenraum aus wahrnehmbare Gebäudehöhe bewertet werden.

Festgesetzte Traufhöhen beziehen sich im Bereich der Planstraßen auf die Straßenausbauhöhen sowie auf die vorhandenen Straßenhöhen im Bereich des Bestandes als festgesetzte Bezugshöhen. Zu Grunde zu legen ist für die geplanten Bauvorhaben und Änderungen vorhandener Bauvorhaben die im Rahmen der Antragsverfahren zu ermittelnde Straßenoberkante der grundstücksbezogenen Straßenbegrenzung im Bereich der Achsmitte des beantragten Gebäudes. Vorhandene und geplante Straßenhöhen (Meter in NormalHöhenNull) werden im Bebauungsplan festgesetzt.

Die maximale Gebäudehöhe ergibt sich im Bereich der Satteldachgebäude durch die Begrenzung der Dachneigung und der Bautiefen (über die Baugrenzen), so dass auf die Festlegung einer maximalen Firsthöhe verzichtet werden kann. Die maximale Gebäudehöhe ist im Bereich der Pult- und Flachdächer ebenfalls bestimmt (siehe unten).

Bei der Errichtung von Sattel- und Pultdächern wird die Traufe aus dem Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachfläche gebildet. Bei Flachdächern gilt der obere Attika- oder

Brüstungsabschluss. Bei Pultdächern ist der Traufpunkt immer die Seite mit der geringeren Höhe.

Um bei Gebäuden mit Flach- und Pultdächern vergleichbare Wohnflächen wie bei den Satteldachgebäuden zu ermöglichen, wird im Bebauungsplan geregelt, dass das festgesetzte Maß mit der Traufe des obersten Vollgeschosses einzuhalten ist. Ergänzend darf dieses Vollgeschoss um 3,00 m durch ein Nicht-Vollgeschoss (gemäß Bauordnung NRW 2018, drei Viertel der Fläche des darunterliegenden Vollgeschosses) erhöht werden.

Um durch hoch aufstehende Außenwände nicht zu dominant zu wirken, muss das Nicht-Vollgeschoss allseitig (mit Ausnahme eines begrenzten Bereiches für Treppenhäuser) um mindestens 1,25 m von den Gebäudeaußenkanten des darunterliegenden Vollgeschosses zurückspringen.

Zielsetzung ist es, in Teilbereichen jeweils ähnliche Bauvolumen zu sichern, Übergänge von verschiedenen Haustypen innerhalb eines WA-Gebietes bzw. zwischen unterschiedlichen WA-Gebieten verträglich und städtebaulich sinnvoll zu gestalten und überdimensionierte Bauvolumen zu verhindern. Dennoch sollen ausreichende Gestaltungsmöglichkeiten zugelassen werden.

Die Bautiefen liegen überwiegend zwischen ca. 15,00 und 22,00 m und berücksichtigen sowohl die Bestandstiefen als auch sinnvolle Erweiterungen bzw. eine flexiblere Gestaltung auf den Grundstücken.

#### Allgemeines Wohngebiet „Thorner, Stettiner und Danziger Straße“ sowie „Wellinghofer Straße“ WA 1

Die bestehende Bebauung wird in Anlehnung an die Festsetzungen des Hö 111 bzw. entsprechend der Bestandsbebauung überwiegend mit maximal drei bis vier Vollgeschossen mit maximal zulässigen Traufhöhen von 9,0 m bei drei Vollgeschossen bzw. 12,0 m bei vier Vollgeschossen über vorhandenem Straßenniveau festgesetzt. Die noch nicht bebauten Grundstücke westlich Thorner Straße und das Grundstück der ehemaligen Kohlenhandlung (Gemarkung Hörde, Flur 1, Flurstück: 901) werden in die Festsetzung jeweils einbezogen. Das Grundstück der ehemaligen Kohlenhandlung bildet mit seiner Lage Ecke Wellinghofer Straße / Zillestraße den städtebaulichen „Auftakt“ östlich des Grünzuges. Daher wird hier zwingend eine drei- bis viergeschossige Bauweise vorgesehen.

Nur die im „inneren Plangebiet“ mit einer geringeren Gebäudehöhe bebauten Grundstücke mit vier Einfamilienhäusern östlich des Schulparkplatzes werden mit maximal zwei Vollgeschossen und einer maximalen Traufhöhe von 6,0 m über vorhandenem Straßenniveau festgesetzt. Da es sich hierbei um direkt benachbarte Gebäude mit nahezu einheitlichem Maß handelt, soll hier aus Gründen der nachbarlichen Rücksichtnahme keine wesentlich höhere Ausnutzung ermöglicht werden.

Entlang der Wellinghofer Straße wird die geschlossene Bauweise festgesetzt. Für den dahinterliegenden Bereich entlang der Thorner, Danziger und östlich Stettiner gilt die Festsetzung offene Bauweise. Dies berücksichtigt die wesentliche vorhandene Prägung der bereits bebauten Bereiche dieser Straßenzüge, auch wenn einzelne abweichende Gebäude vorhanden sind.

Die vorhandene Straßenrandbebauung entlang der Wellinghofer Straße, beidseitig der Thorner Straße und der Danziger Straße grenzt einheitlich unmittelbar entlang der Straßenräume und hat einen eher städtischen Charakter. Die dichtere Bebauung bildet auch einen Immissionsschutz für die privaten Gärten auf der zur Wellinghofer Straße abgewandten Seite. Bei einer Neubebauung oder Ergänzung des Bestandes ist es aus städtebaulichen Gründen zur

Sicherung einer einheitlichen Bauflucht und zugunsten größerer, straßenabgewandter Bereiche sinnvoll, die vordere Bauflucht aufzugreifen oder nur geringe Rücksprünge vorzusehen. Die Baugrenze wird daher entsprechend des Bestandes entlang der Verkehrsflächen festgesetzt.

#### Allgemeines Wohngebiet nordwestlich „Stettiner Straße“ WA 2

Für die drei Baufenster der geplanten Stadtvillen nordwestlich Stettiner Straße werden drei Vollgeschosse und maximale Traufhöhen (bezogen auf das oberste Vollgeschoss) von 9,0 m über den vorhandenen Straßenhöhen festgesetzt.

#### Allgemeines Wohngebiet „Grundstück alte Feuerwache“ WA 3

Die geplante Wohnbebauung wird mit drei bzw. vier Vollgeschossen festgesetzt. Die maximalen Traufhöhen (bezogen auf das oberste Vollgeschoss) werden mit 9,0 m bei drei Vollgeschossen bzw. 12,0 m bei vier Vollgeschossen über geplantem Straßenniveau festgesetzt.

Da überwiegend größere Baufenster auf der Nordseite und auf der Südseite der Planstraße A festgesetzt werden, gilt im WA 3 die offene Bauweise. Somit sind Gebäudekörper mit einer maximalen Länge von 50,0 m zulässig.

Zwar sollen hier durch größere Baufenster Flexibilität ermöglicht werden, insbesondere auch im Hinblick auf eine mögliche Vermarktung eines Grundstücks an Baugruppen-Wohnprojekte, allerdings soll ein zu wuchtiges Erscheinungsbild der Baukörper vermieden werden.

#### Allgemeines Wohngebiet „Hacheneyer Straße“ WA 4

Im Bereich der Wendeanlage der Hacheneyer Straße besteht bereits ein eingeschossiges Wohngebäude mit Satteldach. Nördlich hieran angrenzend befindet sich ein unbebautes Grundstück.

Aufgrund der nördlich und östlich vorhandenen höheren Bebauung (achtgeschossige Punkthäuser mit Flachdach im Norden und dreigeschossige Wohnhäuser mit Satteldach im Osten) werden für das Baufenster maximal drei Vollgeschosse zugelassen. Damit wird künftig eine deutlich höhere bauliche Entwicklung möglich sein.

Für diesen Bereich wird eine maximale Gebäudeoberkante (GOK) festgelegt. Soll auf dem unbebauten Grundstück analog zum Bestand ein Satteldach (siehe 5.1.2) realisiert werden, würde die Gebäudetraufe eine geringere Höhe erhalten als bei einem Flach- oder Pultdach. Damit können die Gestaltungsfestsetzungen offener gehalten, gleichzeitig das Bauvolumen besser eingegrenzt werden, um auf die vergleichsweise geringe Höhe des Bestandsgebäudes Rücksicht zu nehmen.

Auf die Festlegung der Bauweise wird verzichtet. Wird die vorhandene Bebauung um ein Gebäude ergänzt, sind die Abstandsflächen einzuhalten.

### 5.1.2 Gestaltungsfestsetzungen

#### Dachform/-neigung

In den vorhandenen Wohngebieten im WA 1 entlang der Wellinghofer Straße gemäß der Bestandssituation Satteldach mit einer zulässigen Dachneigung von 35° bis 42° festgesetzt. Hier soll auch künftig ein einheitliches Bild entlang der Straße erhalten werden.

Die dahinterliegenden Bereiche sind sehr heterogen mit unterschiedlichen Dachformen geprägt. Da Gebäude mit Sattel- und Flachdächern vorhanden sind, werden die Dachform Satteldach, aber auch Flach- und Pultdächer zugelassen. Dies gilt wie bereits ausgeführt auch für das Allgemeine Wohngebiet 4 im Nordosten des Plangebietes.

Damit wird auch künftig eine eher heterogene Bebauung entstehen können. Diese Bereiche sind aber sowohl von der Wellinghofer Straße als auch von den innenliegenden Freibereichen aus nur eingeschränkt wahrnehmbar und daher im Hinblick auf eine bauliche Fassung von geringerer Bedeutung. Gleichzeitig wird bereits über die obengenannten Staffelungen der Geschosse eine deutlichere städtebauliche Neuordnung vollzogen als bislang durch den Bebauungsplan Hö 111 geregelt war. Die offeneren Festsetzungen werden vor diesem Hintergrund als angemessen bewertet.

Die Neuplanungen im WA 2 und WA 3, die einerseits zu den öffentlichen Grünflächen andererseits entlang der neuen zentralen Planstraße A errichtet werden, sollen dagegen einheitlichere Gebäudelandschaften bilden. Für den geplanten Geschosswohnungsbau werden daher als Dachformen nur Pultdach und Flachdach zugelassen. Um ähnliche Dachlandschaften zu sichern und die Gebäudehöhen zu begrenzen, dürfen Pultdächer nur mit einer Dachneigung von maximal 15° und Flachdächer mit maximal 10° ausgebildet werden. Damit wird auch sichergestellt, dass Neubauten in diesem Bereich, in dem nicht die Fortführung einer stadtbildprägenden Satteldachbebauung (WA1) im Vordergrund steht, unter die Festsetzung zur Dachbegrünung fallen.

#### Dachaufbauten / -einschnitte

Die gestalterischen Festsetzungen der Dachaufbauten dienen dazu, ein ansprechend gestaltetes, in seiner Formensprache homogenes Wohnquartier zu entwickeln. Gebäudekubaturen sollen nicht durch zu viele Dachaufbauten überformt werden.

Dementsprechend wird bei Satteldächern die zulässige Gesamtbreite von Dachaufbauten (Dachgauben und Zwerchgiebel) und Dacheinschnitten auf 50% der jeweiligen Gebäudebreite begrenzt, wobei die Breite von Zwerchgiebeln und Dacheinschnitten max. 30% sowie von Dachgauben max. 50% der jeweiligen Gebäudebreite betragen darf. Weiterhin werden Dachaufbauten und -einschnitte für Spitzbodenräume nicht zugelassen, da diese ein zu unruhiges und unproportioniertes Erscheinungsbild zur Folge haben.

Der Aufbau von Solaranlagen gilt nicht als Dachaufbau im Sinne dieser Vorschrift und ist allgemein zulässig

#### 5.1.3 Garagen / Carports, Stellplätze und Tiefgaragen sowie sonstige Nebenanlagen

Der Bebauungsplan enthält textliche Festsetzungen zu Nebenanlagen für den ruhenden Verkehr, für Fahrräder und Abfallbehälter (als Einzel- bzw. Gemeinschaftsanlagen) und zu sonstigen Nebenanlagen (z.B. Gartenhäusern). Die Festsetzungen differieren zwischen dem Vorgarten- und den sonstigen Gartenbereichen.

Im Hinblick auf den Vorgartenbereich ist es Zielsetzung, dass Straßenräume nicht im Übermaß durch angrenzende bauliche Anlagen und versiegelte Flächen geprägt sind. In den Wohnquartieren soll ein homogenes Erscheinungsbild entstehen, das durch die Gestaltung der Wohngebäude einschließlich der Vorgartenbereiche zur positiven Adressbildung beiträgt. Es soll gewährleistet sein, dass ausreichend begrünte Bereiche nicht nur in den straßenabgewandten Gärten, sondern auch in den Vorgärten angelegt werden. Daher wird festgesetzt,

dass in den Vorgärten zwischen Baugrenze und Verkehrsfläche die Gesamtfläche von allen hier versiegelten Bereichen maximal 60% betragen darf. Der Anteil an Pflanzflächen muss gemäß Festsetzung 40 % betragen.

Diese Vorgabe kommt dort zum Tragen, wo ein Vorgartenbereich durch den Abstand der Baugrenze berücksichtigt ist bzw. Gebäude hinter der Baugrenze zurückbleiben.

#### Garagen / Carports, Stellplätze und Tiefgaragen

Garagen / Carports, Stellplätze und Tiefgaragen sind einschließlich ihrer Zufahrten allgemein zulässig.

Bei größeren Gemeinschaftsanlagen (ausgenommen von Stellplatzanlagen) wird ein Abstand von mindestens 3,0 m zu öffentlichen Flächen (Verkehrsflächen, Parkanlage) vorgegeben. Einzelanlagen, Stellplatzanlagen und Tiefgaragen, die unterhalb des Geländes liegen, sowie ihre Zufahrten (sofern sie parallel zur Erschließung erfolgen) müssen einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten. Die Abstände zu öffentlichen Flächen sind zu begrünen.

Weiterhin wird geregelt, dass Einzelstellplätze mit einer maximalen Breite von 3,0 m mit ihren Zufahrtsseiten zur Erschließung zu errichten sind, da parallel zur Erschließung errichtete Anlagen einen höheren Anteil versiegelter Flächen beanspruchen und die adressbildende Eingangsseite von Gebäuden verstellen.

Einzelgaragen und -carports müssen 5,0 m Abstand zu den öffentlichen Straßen einhalten, so dass die Zufahrt gleichzeitig als Stellplatz dient.

#### Terrassen, Terrassenüberdachung, Balkone und Wintergärten

Die Baugrenzen dürfen auf den straßenabgewandten (auch seitlichen) Seiten für Terrassenüberdachungen, Balkone und Wintergärten um 3,0 m überschritten werden, sofern ein ausreichender Abstand von 3,0 m zu angrenzenden öffentlichen Flächen eingehalten wird.

Durch diese Festsetzung sollen flexiblere Ausgestaltungsmöglichkeiten zugelassen werden.

#### Anlagen / Flächen für Müllbehälter und für Fahrräder

Sollen in den Allgemeinen Wohngebieten Gemeinschaftsanlagen für Müllbehälter bzw. Fahrräder errichtet werden, so sind Abstände von mindestens 3,0 m zu den öffentlichen Flächen vorgegeben.

Einzelanlagen (auch Flächen) für Müllbehälter bzw. Fahrräder (Nutzung für bis zu zwei Wohneinheiten) müssen einen Abstand von mindestens 1,0 m zu öffentlichen Flächen einhalten und dürfen somit auch in den Vorgartenbereichen errichtet werden. Hier gilt eine Begrenzung der Höhen (auf maximal 1,50 m), um überdimensionierte Anlagen, die den Blick auf den Eingangsbereich bzw. die Gebäudeeingangsseite zur Adressbildung verstellen würden, zu verhindern.

Zielsetzung ist es, auch hier Mindestabstände zum öffentlichen Straßenraum zur Begrünung festzulegen, so dass diese nicht durch unterschiedliche Materialien geprägt sind, sondern eine grüne Einfriedung gewährleistet wird.

Die festgesetzte Begrenzung der maximalen versiegelten Fläche der Vorgartenbereiche von 40% sichert, dass auch bei Errichtung von mehr als einer Nebenanlage ausreichende Anteile an Pflanzflächen angelegt werden.

## Sonstige Nebenanlagen

In den Allgemeinen Wohngebieten ist ergänzend zu den Anlagen für Fahrräder und Abfallbehälter nur eine genehmigungsfreie Nebenanlage (z.B. Gartenhaus) mit einer Größe von maximal 30 cbm pro Grundstück zulässig, um die Gärten nicht zu sehr baulich zu prägen. Die sonstigen Nebenanlagen müssen einen Abstand von mindestens 3,0 m zu öffentlichen Flächen einhalten, der zu begrünen ist.

## **5.2 Flächen für Gemeinbedarf**

### 5.2.1 Tageseinrichtung für Kinder (TEK)

Das für eine Kindertagesstätte vorgesehene Grundstück wird analog zu den Allgemeinen Wohngebieten mit einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. In Anlehnung an die vorhandene kleinteiligere Bebauung im südlichen Anschluss und aufgrund der geplanten Nutzung werden maximal zwei Vollgeschosse zugelassen. Die berücksichtigte Grundstücksfläche von fast 5000 m<sup>2</sup> ermöglicht die Unterbringung ausreichender Außenspielflächen in den straßenabgewandten Bereichen sowie der erforderlichen Stellplatzflächen zur Planstraße A. Auf die Festlegung einer maximalen Traufhöhe wird verzichtet, da das Baufenster innerhalb einer größeren Freifläche liegt und mit zwei Vollgeschossen bereits eine geringere Höhe zulässt als die Umgebung bzw. dem Maß der südlich benachbarten bestehenden Einfamilienhäuser entspricht. Die Dachform wird mit Flachdach mit maximal 10° Dachneigung und Pultdach mit maximal 15° Dachneigung festgelegt, so dass auch hier eine Dachbegrünung erfolgen kann.

### 5.2.2 „Goethe Gymnasium“ und „Konrad-von-der-Mark-Schule“

Das Grundstück der Schulen wird als Fläche für Gemeinbedarf - Schule - festgesetzt. Die Baugrenze verläuft großzügig um den gesamten Gebäudekomplex herum, so dass die geplanten baulichen Erweiterungen insbesondere im nördlichen und nordöstlichen Bereich erfolgen können. Auch der geplante Turnhallenneubau, der etwas größer sein wird als der Bestand, wird berücksichtigt. Aufgrund der erforderlichen Erweiterungen gilt eine Grundflächenzahl von 0,6.

Die bestehenden Gebäude sind überwiegend mit zwei und drei Geschossen realisiert worden. Die im Bebauungsplan Hö 111 zugelassene Zahl von sechs Vollgeschossen wird auf vier Vollgeschosse reduziert, so dass sowohl eine Bestandsanpassung erfolgt als auch die Aufstockung vorhandener Gebäude möglich bleibt. Auf die Festsetzung einer maximalen Traufhöhe wird verzichtet, da der Schulkomplex in größeren Freibereichen eingebettet ist und einen ausreichenden Abstand zu angrenzenden Nutzungen einhält.

Die Dachform wird mit Flachdach mit maximal 10° Dachneigung und Pultdach mit maximal 15° Dachneigung für eine Dachbegrünung festgelegt.

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan Hö 111 werden die Gemeinbedarfsflächen entsprechend der heutigen Bedarfslage deutlich reduziert; im nordöstlichen und südlichen Bereich auch zugunsten bislang betroffener privater Eigentümer\*innen (siehe auch Kapitel 5.6.3 Private Grünflächen).

### 5.2.3 Nebenanlagen

Im Bereich der Flächen für Gemeinbedarf werden die Gemeinschaftsstellplätze (vorhandene Stellplatzanlage Schule und geplante Stellplätze u.a. für Mitarbeiter\*innen der Tageseinrichtung für Kinder als Fläche für Nebenanlagen (Stellplatzanlage) festgesetzt. Für die sonstigen unter 5.1.3 aufgeführten Nebenanlagen gelten die unter diesem Punkt genannten Vorgaben.

### 5.3 **Flächen für Sportanlagen**

Die bereits realisierte Beachvolleyballanlage westlich des geplanten Turnhallenneubaus und die Leichtathletik-Anlagen einschließlich des nördlichen Stellplatzbereiches werden im Bebauungsplan als „Flächen für Sportanlagen“ gesichert.

Auch hier gelten für die sonstigen unter 5.1.3 aufgeführten Nebenanlagen die unter diesem Punkt genannten Vorgaben.

Für das Vereinsheim, das aktuell saniert wird, und für das geplante Trainingsgebäude werden Baugrenzen mit einer maximalen Höhe der Gebäudeoberkante von 7,0 m festgesetzt. Die bereits wiederhergestellte Stufenanlage auf der Westseite und eine geplante Stufenanlage auf der Ostseite (mit der Option späterer Überdachungen) sowie die ergänzenden Trainingsanlagen (abgesehen vom Wurffeld als Rasenfläche) werden als Flächen für Nebenanlagen mit jeweils entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt.

### 5.4 **Verkehrsflächen**

#### 5.4.1 Geplante öffentliche Verkehrsflächen

Die geplante Erschließung des Grundstückes der ehemaligen Feuerwache ist von der Wellinghofer Straße aus im Separationsprinzip vorgesehen. Die geplante Straßenbreite beträgt 16,50 m, davon beträgt die Fahrgasse 5,50 m plus beidseitig 2,00 m Radfahrstreifen. Auf der Nordseite werden zusätzlich ein Pflanzstreifen in einer durchgängigen Breite von 2,0 m und beidseitig der Straße 2,50 m breite Gehwege vorgesehen.

Damit wird berücksichtigt, dass die Fußwege von vielen Schüler\*innen genutzt werden. Die vorgesehene Breite der Fahrgasse von 5,50 m trägt zur Geschwindigkeitsreduzierung bei.

Der geplante Erschließungsstich von der Thorner Straße aus (Planstraße B) wird als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Mischverkehrsfläche“ in einer Breite von 5,50 m und im weiteren Verlauf als Fuß- und Radweg in einer Breite von 3,00 m festgesetzt.

#### 5.4.2 Vorhandene Verkehrsflächen „Thorner, Stettiner, Danziger Straße“

Die Straßen werden gemäß ihrem Bestand als öffentliche Verkehrsflächen (Separationsprinzip) in den Breiten 10,0 m (Thorner Straße), 12,0 m (Danziger Straße) sowie 15,0 m (Stettiner Straße) festgesetzt. Es sind jeweils beidseitig Gehwege vorhanden, darüber hinaus auch Längsparkstreifen in der Stettiner (beidseitig) und der Danziger Straße (einseitig).

Der nördliche Abschnitt der Stettiner Straße (ab Einmündung Danziger Straße) war bislang Bestandteil des Schulgrundstücks und ergänzt künftig das Netz der öffentlichen Verkehrsflächen. Er stellt die Verbindung zur nördlichen neuen Planstraße A dar und wird in der bestehenden Breite von 10,0 m festgesetzt. Der im Bebauungsplan Hö 111 festgesetzte Ausbau als öffentliche Straße mit einer Breite von 15 m bis zu einer Wendeanlage ist nie realisiert

worden. Vielmehr diene diese Verkehrsfläche primär der Anbindung der Stellplatzanlage. Über sie sind allerdings auch die auf der Ostseite liegenden Bestands-Wohngebäude mit den Hausnummern 9 bis 15 angebunden. Nördlich des nicht realisierten Wendehammers war die Straße bislang Bestandteil der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche. Nunmehr soll diese bis zur Planstraße A am nördlichen Ende als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden. Zusätzliche Wohnbaugrundstücke werden über sie allerdings nicht unmittelbar erschlossen. Dieser Straßenabschnitt verfügt nur über einen einseitigen Gehweg; jedoch soll der Bestand – einschließlich der straßenbegleitenden Bäume (Verkehrsrün) und der westlich angrenzende Stellplatzanlage – hier unverändert erhalten bleiben, sodass kein Spielraum für eine Verbreiterung des Straßenraumes und die Schaffung eines zweiten Gehweges besteht. Die innerhalb der Stellplatzanlage festgesetzte Wendeanlage bildet eine vorsorgliche Option, falls aus verkehrlicher Sicht künftig eine Abbindung dieses Abschnittes (geringere Durchfahrung der Wohnstraßen) favorisiert würde.

#### 5.4.3 Öffentliche Verkehrsgrünfläche

Zur Anbindung des geplanten Rad- und Wanderweges (nachrichtliche Darstellung) an die Zillestraße wird eine Verkehrsgrünfläche (Eigentum des Straßenbaulastträgers Straßen. NRW) festgesetzt.

### 5.5 Fläche für die Regenrückhaltung

Im zentralen Plangebiet wird eine Fläche von ca. 6.000 m<sup>2</sup> als Flächen für die Regenrückhaltung (Rasenmulde einschließlich Böschungen) festgesetzt. Da das Becken nicht eingezäunt werden soll, ist es als flaches Becken mit einer Böschungsneigung von mindestens 1:10 zu profilieren.

### 5.6 Grünflächen und grünordnerische Festsetzungen

Die Festsetzung öffentlicher und privater Grünflächen sowie grünordnerischer Festsetzungen sollen dazu beitragen, das Baugebiet zu durchgrünen und es optisch in das Umfeld zu integrieren. Sie dienen weiterhin dazu, die stadtklimatischen, entwässerungstechnischen und ökologischen Auswirkungen einer baulichen Inanspruchnahme des Plangebietes zu minimieren. Die dargestellten grünordnerischen Maßnahmen werden in den Bebauungsplan integriert und festgesetzt. Bei ihrer Konkretisierung und Umsetzung ist grundsätzlich die Pflanzenauswahlliste der Stadt Dortmund (Anhang der Begründung Teil B, Umweltbericht) zu verwenden. Sämtliche nachfolgend aufgeführten Bepflanzungen, Bäume und Einsaaten sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten

#### 5.6.1 Öffentliche Grünfläche „Parkanlage“ (Konzept „Stadtgrün naturnah“)

Der Grünzug, der von der Zillestraße aus in nördlicher Richtung bis zur Hacheneyer Straße verläuft, wird als öffentliche Grünfläche - Parkanlage - festgesetzt. Die Parkanlage wird um die Fläche im Nordosten des Plangebietes ergänzt. Die Parkanlage ist als eine extensive Grünanlage zu entwickeln. Demnach soll das Gesamtgrünkonzept den Altbaum- und Altstrauchbestand erhalten und diesen in die Neuanlage von Wildblumenwiesen sowie heimische Strauch- und Baumpflanzungen integrieren. Zur Erschließung der Grünanlage sollen wassergebundene Wege dienen.



### 5.6.2 Öffentliche Grünfläche „Spielplatz“

Weiterhin werden drei festgesetzte Spielplatzflächen für unterschiedliche Altersgruppen in die Parkanlage integriert (siehe Punkt 6.2). Auf den im Hö 111 festgesetzten Spielplatz, der nicht ausgebaut wurde, soll aufgrund der rückwärtigen Lage verzichtet und die Fläche der geplanten TEK zugeschrieben werden.

### 5.6.3 Private Grünflächen

Die rückwärtigen Gartenbereiche der Wohnbebauung Wellinghofer Straße Hs.-Nr. 108 - 150 nördlich des ehemaligen Feuerwachengrundstückes werden entsprechend der faktischen Nutzung als private Grünfläche – Hausgärten - festgesetzt. Der Bebauungsplan Hö 111 schlug diese der Gemeinbedarfsfläche – Schule – als Erweiterungsflächen zu. Hierfür oder für eine andere öffentliche Nutzung besteht jedoch kein Bedarf mehr, sodass diese Grundstücksteile nun den privaten Eigentümern zugeordnet werden können. Aufgrund der großen Tiefe der Gärten sollen diese hinteren Teilbereiche jedoch nicht dem im Hö 111 festgesetzten straßenbegleitenden Wohngebiet zugeordnet werden, sondern im Übergang zur öffentlichen Grünfläche als private Grünfläche.

Weiterhin wird im südlichen Abschnitt der Wellinghofer Straße / Ecke Zillestraße der rückwärtige Bereich der ehemaligen Kohlenhandlung als private Grünfläche – Hausgärten – festgesetzt, um einen „grünen“ Übergang zur öffentlichen Grünfläche zu sichern. Auch hier war bislang eine Gemeinbedarfsfläche festgesetzt, für die in der bisherigen Ausdehnung kein Bedarf mehr besteht.

### 5.6.4 Baumerhalt

Im Plangebiet ist umfangreicher Baumbestand vorhanden.

Hervorzuheben ist der Bestand als Einrahmung des Sportplatzes sowie nördlich und westlich der ehemaligen Feuerwache und die Bäume auf der Stellplatzanlage der Schule. Der Baumbestand soll weitestgehend erhalten werden und wird entsprechend im Plan mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt.

Im Bereich der geplanten Leichtathletikanlage entfällt der östlich des Sportplatzes vorhandene Bestand zugunsten eines geplanten Trainingsgebäudes und weiterer Trainingsanlagen. Für die Planstraße A, die die Baumreihe westlich der ehemaligen Feuerwache durchquert, muss der entsprechende Bereich überplant werden.

Der Bestand westlich der Stettiner Straße, der überwiegend keine hohe Wertigkeit besitzt, entfällt vollständig zugunsten der geplanten Ergänzung der Wohnbebauung.

Die vorhandenen Bäume im Bereich des Schulgrundstückes bilden einen grüngestalteten Eingangsbereich. Bei einer baulichen Überplanung sind Ersatzbäume zur Neugestaltung zu pflanzen. Die Ersatzpflanzungen sind im Rahmen der Bauantragsverfahren mit der städtebaulichen Abteilung des Stadtplanungs- und Bauordnungsamtes abzustimmen.

### 5.6.5 Dachbegrünung

Um die stadtklimatischen, entwässerungstechnischen und ökologischen Auswirkungen einer baulichen Inanspruchnahme des Plangebietes zu minimieren, trifft der Bebauungsplan eine textliche Festsetzung zur extensiven Begrünung der Flachdächer bis 10° bzw. Pultdächer bis 15° Dachneigung (Neu- und Umbauten) in den Allgemeinen Wohngebieten sowie in den Flä-

chen für Gemeinbedarf und Sportanlagen. Ausgenommen von dieser Regelung sind die Bestandsgebäude.

Die Festsetzung schließt auch die Begrünung von Garagen- und Carportdächern (als Einzel- und Gemeinschaftsanlagen) sowie von überdachten Gemeinschaftsmüll- und Fahrradanlagen ein. Weiterhin gilt die Dachbegrünungsfestsetzung für Nebenanlagen im Vorgartenbereich in den Allgemeinen Wohngebieten und für Nebenanlagen ab einer Größe von 30 m<sup>3</sup> in den Flächen für Gemeinbedarf und Sportanlagen. Um durchgängige Dachbegrünungen im Bereich von Garagen und Carports zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass diese mit Flachdächern auszuführen sind.

Die Teilverdunstung auf den dachbegrünten 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 zu Gute kommt. Dadurch dämpfen sie die Auswirkungen von Überflutungsgefahren. Die Wirksamkeit hinsichtlich der Rückhaltung wird durch den festgelegten maximalen Abflussbeiwert C definiert.

Gründächer ermöglichen die Pflanzung von Blühstauden. Damit steigern sie das Nahrungsangebot für Insekten- und Vogelarten und können somit ansatzweise den funktionalen Verlust an Freiraum minimieren. 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 gründachspezifische Pflegemaßnahmen. Fachgerecht realisierte extensive Dachbegrünung verursacht allerdings relativ geringe Pflegeaufwendungen.

Dem gegenüber rechtfertigt Dachbegrünung gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt Dortmund eine Reduzierung der Abwassergebühr. Kostenreduzierend sind ebenso die Aspekte des Bautenschutzes (Schutzfunktion für den Dachaufbau und Langlebigkeit der Dachabdeckung) zu bewerten.

Die Dachfläche ist mit Ausnahme der erforderlichen technischen Aufbauten oder den Bau von Oberlichtern komplett zu begrünen. Anlagen zur Photovoltaik und Dachbegrünung lassen sich kombinieren. Soweit die PV-Anlage aufgeständert wird, ist eine flächige, extensive Dachbegrünung technisch möglich und brandschutzbezogen begrüßenswert. Zudem wirkt sich der lokale Kühleffekt der Bepflanzung positiv auf die Produktivität der PV-Anlage aus.

#### 5.6.6 Reduzierung des Versiegelungsgrades

Private Stellplätze, Hofflächen und Zufahrten sind aus Gründen des Bodenschutzes und zur Sicherung des Grundwasserdargebots in wasserdurchlässiger Bauweise (Rasengittersteine, Rasenwabenpflaster oder sonstiges wasserdurchlässiges Pflaster, Pflasterung mit Rasenfugen) auszuführen.

### 5.6.7 Begrünung von Stellplätzen und Garagen / Carports und sonstigen Nebenanlagen

Die in Kapitel 5.1.3 dargelegten Mindestabstände von 1,0 m für Garagen / Carports und Stellplätzen und sonstigen Nebenanlagen sind zu öffentlichen Flächen einzugrünen. Die Eingrünung erfolgt mit Laubholz-Schnitthecken oder freiwachsenden Gehölzen mit einer Mindesthöhe von 1,0 m oder mit einer Begrünung aus Rank- und Kletterpflanzen. Einzelmüllanlagen sind ebenfalls mit Hecken oder freiwachsenden Gehölzen mit einer Mindesthöhe von 1,0 m einzugrünen, oder es dürfen Rankkonstruktionen für Rank- und Kletterpflanzen zur dauerhaften Eingrünung zur Anwendung kommen. Ebenfalls zulässig ist die Einhausung von Müllbehältern sofern ein zu begrünender Abstand von 1,0 m zu öffentlichen Flächen eingehalten wird. Sie dienen der gestalterischen Einbindung der ansonsten eher unattraktiv wirkenden Müllbehälter.

Für private Gemeinschaftsstellplatzanlagen ist je vier angefangene ebenerdige Stellplätze ein großkroniger standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Die Festsetzung eines regelmäßigen Pflanzrasters dient dazu, eine gleichmäßige Durchgrünung zu erzielen, die geeignet ist die Stellplätze zu beschatten.

Zur Begrünung der beiden Stellplatzflächen nördlich des Sportplatzes und südlich der Schulen erfolgt eine Festsetzung zur Pflanzung von standortgerechten großkronigen Laubbäumen als Hochstamm. Ausbaubedingte geringfügige Abweichungen von den vorgeschlagenen Standorten sind zulässig.

Die Stellplatzanlage nördlich des Sportplatzes wird um eine Fläche für ca. 25 Stellplätze (auf insgesamt ca. 40 Stellplätze) ergänzt. Entsprechend der Festsetzung zur Neuanpflanzung von einem Baum je vier Senkrechtstellplätzen wird bei Realisierung dieser Planung die Pflanzung von sieben Bäumen erforderlich.

Bei der Erweiterung der Stellplatzanlage an der Schule um ca. 29 Stellplätze sind entsprechend desselben Schlüssels voraussichtlich neun Bäume anzupflanzen. Die Pflanzung dieser Bäume erfolgt nicht zwischen den Stellplätzen, sondern als Abgrenzung zur öffentlichen Grünfläche in einem Pflanzstreifen.

In der nördlichen Planstraße A sind gemäß nachrichtlicher Darstellung innerhalb des vorgesehenen nördlichen Pflanzstreifens zwischen Gehweg und Fahrbahn insgesamt ca. 12 Bäume anzupflanzen.

In der Stadt gepflanzte Bäume sind häufig von mehreren, die Baumvitalität negativ beeinflussenden Standorteinflüssen betroffen. Anthropogen veränderte Böden können durch Beimengungen von Asche, Schlacke, Bergematerial oder Zement den Bodenchemismus für Bäume entscheidend verschlechtern. Zudem führt eine Bodenverdichtung zwangsläufig zur Stauwassergefahr und zu Beeinträchtigungen im Wurzel- / Bodenluftmilieu. Innerhalb von Verkehrsflächen stehenden Bäumen mangelt es häufig an einer ausreichenden Versorgung mit Wasser und Nährstoffen. Dies betrifft auch Bäume, die auf Stellplatzanlagen stehen. Auf die Dauer schädigt ebenso Tausalz die Vitalität der Bäume. Erhöhte Einstrahlung und Luftschadstoffe wirken ebenfalls vitalitätshemmend. Infolge dieser „Stressfaktoren“ weisen vorbelastete Bäume auf Dauer Schadsymptome auf und mit einhergehendem Vitalitätsverlust werden die Bäume schutzloser gegenüber Baumschädlingen. Die sichtbaren Folgen sind z.B. verzögerte Kronenentwicklung, schütterere Kronen, Kleinblättrigkeit, Nekrosen und Wipfeldürre. Im Extremfall sind die Bäume nicht mehr windwurfsicher und müssen zur Herstellung der Verkehrssicherheit letztendlich gerodet werden.

Um diese negativen Schädigungsfaktoren zu vermeiden bzw. zu mindern, sind folgende Vorsorgemaßnahmen zugunsten einer ausreichenden Entwicklungsvitalität bei Baumpflanzungen sicher zu stellen:

- Es ist ein auf die Baumart bezogenes und mit Depotdünger angereichertes Pflanzsubstrat herzustellen.
- Es sind die Mindestanforderungen hinsichtlich der Pflanzgrube umzusetzen. Dies gilt insbesondere auch für teilweise überbaute Pflanzgruben.
- Dort wo ungenügende Wasserzufuhr zu erwarten ist, muss eine zusätzliche Bewässerung sichergestellt werden.
- Stämme sind zum Schutz vor Rindenschäden mit Kalkanstrich zu versehen und mit einem Baumgerüst zu stabilisieren.
- Die Pflanzbeete sind mit baulichen Vorkehrungen zum Schutz der Baumstämme vor Verletzungen (z. B. durch ein Hochbord) zu versehen.
- Der Wurzelbereich ist vor Verdichtung und Überfahren u. a. durch eine Unterpflanzung zu schützen.

Die mit Bodendeckern, Stauden oder Gräsern dauerhaft zu begrünenden Baumscheiben sind in der Größe eines Stellplatzes anzulegen. In Ausnahmefällen darf die Baumscheibe auf ein lichtetes Innenmaß von mindestens 2,00 m reduziert werden. Pro Baum ist ein durchwurzelbarer Substratraum von mind. 12 m<sup>3</sup> mit einem für die Baumart geeignetem Pflanzsubstrat herzustellen.

Sobald aufgrund der örtlichen Gegebenheiten die offene Erdfäche der Baumscheibe kleiner ausgeführt werden muss, sind folgende Vorgaben zu beachten: Der notwendige Wurzelraum von mindestens 12 m<sup>3</sup> ist unterhalb der zu befestigenden Fläche herzustellen. Zudem ist die zu versiegelnde Fläche oberhalb der Pflanzgrube zwingend aus versickerungsaktivem Belag herzustellen. Ein durchwurzelbarer Raum mit einer Mindestdiefe von 1,50 m ist sicherzustellen. Dabei sind die Empfehlungen für Baumpflanzungen unter anderem hinsichtlich des geeigneten Pflanzsubstrates gem. der Festlegungen der FLL (Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V.) in der jeweils aktuellen Fassung anzuwenden.

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zur Mindestgröße der Bäume, zur Pflanzfläche, dem Wurzelraum, die die zuvor genannten Vorsorgemaßnahmen beinhalten. Darüber hinaus wurden ergänzende Hinweise zu den anerkannten Regelwerken zu Begrünungsmaßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Pflanzenauswahlliste im Umweltbericht ist bei festgesetzten Pflanzungen zu berücksichtigen.

Die Hecken und Bäume dienen der gestalterischen Einbindung und tragen zur klimatischen Verbesserung bei. Um eine dauerhafte und effektive Hecke zu erzielen, ist ein mindestens 1,0 m breites Pflanzbeet erforderlich. Bei der Herstellung der Hecke sollte hier ein besonderes Augenmerk auf die Qualität des Pflanzsubstrates und die Durchlässigkeit des Untergrundes gelegt werden. Angrenzende Rückenstützen sollten das Wurzelvolumen im Untergrund nicht weiter einschränken, da dies die Wuchsmöglichkeiten und die Vitalität erheblich negativ beeinflussen kann.

Vor demselben Hintergrund ist das Setzen der Pflanzen in Hangsteine, Pflanzringe/-steine, Tröge oder dergleichen nicht zulässig. Innerhalb der festgesetzten Abstandsflächen dürfen keine Müllbehälter abgestellt werden, um eine durchgängige Eingrünung erzielen zu können.

### 5.6.8 Vorgärten und nicht überbaute Grundstücksflächen

In den Allgemeinen Wohngebieten sind nicht überbaute Grundstücksflächen und Vorgärten gärtnerisch anzulegen.

Die zulässigen Nebenanlagen in Gärten wurden daher auf maximale Größen begrenzt, Abstände definiert und Eingrünungsmaßnahmen festgesetzt.

Für die Vorgärten wurden weitere Festsetzungen getroffen. Als Vorgärten gelten die Grundstücksflächen zwischen der Grenze der öffentlichen und/oder der privaten Erschließungsanlage, von der die Zuwegung zum Hauseingang erfolgt, und der bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen verlängerten vorderen Baugrenze oder -linie.

Da die Vorgartengestaltung maßgeblichen Einfluss auf das Straßenbild und den Charakter einer Wohnsiedlung hat, soll in den geplanten Wohngebieten eine begrünte Gestaltung zur Erzielung eines möglichst einheitlichen Erscheinungsbildes entlang der öffentlichen Straße sichergestellt werden.

Neben der stadtgestalterischen Funktion trägt ein mit Vegetation begrünter Vorgarten außerdem zur Verbesserung des Lokalklimas (z.B. Staubbindung, Ausgleich von Temperatur und Luftfeuchtigkeit), des Boden- und Wasserhaushalts (z.B. Speicherung und Verdunstung von Niederschlagswasser, Erhalt der Bodenfunktionen) und des ökologischen Potenzials (z.B. Lebensraum für Pflanzen und Tiere) bei. Durch die Reduzierung der Versiegelung auf das notwendige Maß, besonders im Vorgartenbereich, wird zusätzliche Retentions- und Versickerungsfläche geschaffen und gleichzeitig die abflusswirksame Fläche reduziert.

Aus den vorgenannten Gründen wird für die Vorgärten in den Allgemeinen Wohngebieten die Festsetzung getroffen, dass ein Mindestanteil von 40% als Pflanzfläche angelegt werden muss und diese vollflächig mit Vegetation zu begrünen ist, so dass Versiegelungen und stadtklimatische Belastungsflächen auf das notwendige Maß beschränkt werden.

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 die gewünschten stadtoökologischen und straßenbildgestaltenden Wirkungen zu erzielen.

Der Bebauungsplan sieht die Zulässigkeit von verschiedenen Nebenanlagen und Stellplätzen im Vorgartenbereich vor. Der Bebauungsplan schränkt die maximal zu versiegelnden Flächen ein und setzt gleichzeitig eine vollflächige Begrünung für den verbleibenden Anteil fest, einhergehend mit dem Verzicht auf Kies- und Schottergärten.

Die festgesetzte Reduzierung von versiegelten Flächen im Vorgarten ist aus ökologischen, klimatischen und stadtgestalterischen Gründen zwingend einzuhalten, auch wenn dies im Einzelfall zur Folge hat, dass auf schmalen Grundstücken unter Umständen die Errichtung nicht aller zulässigen Nebenanlagen möglich sein kann.

### 5.6.9 Einfriedungen

#### Einfriedungen von privaten Vorgärten

Die Vorgärten in den Allgemeinen Wohngebieten dürfen, sofern eine Einfriedung der Grundstücke gegenüber den öffentlichen Flächen erfolgen soll, ausschließlich mit Hecken bzw. mit einer Kombination aus Hecke und Zaun begrenzt und bepflanzt werden.

Eine Abschottung des Vorgartens durch Sichtschutzelemente oder hohe Zäune und Hecken

ist unerwünscht, um das offene Erscheinungsbild der Zugangsseiten der Gebäude zu gewährleisten. Soll eine Einfriedung der Vorgärten vorgenommen werden, dann ist sie nur in Form von Hecken mit einer max. Höhe von 1,0 m zulässig.

#### Einfriedungen von privaten Gärten

Um eine einheitliche „grüne“ Gestaltung privater Gärten zu öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen zu sichern, sind diese mit Hecken einzufrieden.

Zäune sind nur hinter Laubholzhecken, zur öffentlichen Fläche abgewandten Seite zulässig. Für Heckenpflanzungen gilt, dass der Pflanzabstand zur Grundstücksgrenze 0,50 m betragen muss. Zäune müssen einen Mindestabstand von 0,80 m einhalten.

Die Höhe der Zäune zu öffentlicher Flächen darf maximal 1,20 Meter betragen.

Für die Hecken gilt, dass sie als Laubholzschnithecke oder als frei wachsende Strauchpflanzung mit einer maximalen Höhe von 1,80 Meter auszuführen sind. Als Arten sind z.B. Hainbuche, Buche oder Liguster geeignet. Pflanzarten beinhaltet die Pflanzenauswahlliste.

#### Einfriedungen von Flächen für Gemeinbedarf und Sportanlagen

Die Flächen für Gemeinbedarf - Schule - und für Sport grenzen auf sehr langen Abschnitten an die öffentliche Parkanlage und dem öffentlichen Fuß- und Rad nördlich des Plangebietes. Um eine angemessene Gliederung der einzelnen Nutzungen zueinander zu gewährleisten und eine für die Parkanlage angemessenen „grünen Rahmen“ zu sichern, sollen Zäune im Übergang zu genannten öffentlichen Flächen anteilig begrünt werden.

Die Eingrünung darf auf der innenliegenden Zaunseite in Form von Rank- und Kletterpflanzen, Laubholzschnithecke oder als frei wachsende Strauchpflanzung (gem. Pflanzenauswahlliste) mit einer maximalen Höhe von 1,80 Meter erfolgen. Der Anteil der Begrünung soll mit Ausnahme der nachgenannten Beachvolleyballanlage unter Gesichtspunkten wie erforderliche Einsichtnahme mindestens 50% der Länge der Zaunanlage betragen.

Die Zaunanlage des Beachvolleyballplatzes wird von der Begrünungsfestsetzung ausgenommen, da die Anlage von Freiflächen umgeben und die Einsicht dort stattfindender Sportveranstaltungen gewünscht ist.

Die Höhe der Zäune darf in den Flächen für Gemeinbedarf maximal 1,40 Meter betragen.

Von der Beschränkung der Zaunhöhe sind die Sportanlagen ausgenommen, da sie aufgrund ihrer Sportarten (z.B. Beachvolleyballanlage, Wurffeld) teilweise eine größere Höhe aufweisen müssen.

#### 5.6.10 Stützmauern und geschlossene Einfriedungen

In dem Bebauungsplan werden Festsetzungen zu der maximalen Höhe, den einzuhaltenden Abständen, der Verwendung naturnaher Materialien für Stützmauern (angrenzend an öffentlichen Flächen) sowie Vorgaben zur Einhausung und Begrünung von Abfallbehältern entlang der öffentlichen Flächen aufgenommen. Weiterhin werden Festsetzungen zur Lage (nur im Terrassenbereich), Länge und Höhe von geschlossenen Einfriedungen aufgenommen.

So sind geschlossene Einfriedungen zum Zweck des Sichtschutzes (wie z.B. Mauern) nur im Terrassenbereich bis zu einer Höhe von 2,0 m und einer Tiefe von 4,0 m, gemessen von der hinteren Gebäudekante, zulässig.

Durch die Beschränkung der Größen und Vorgaben zur Lage und Materialwahl soll im gesamten Wohnquartier einerseits eine einheitliche Gestaltung gesichert werden, zum anderen bauliche Anlagen auf ein Mindestmaß reduziert werden.

Naturnahe Anlagen und grüne Einfriedungen bieten eine höhere ökologische Qualität. Geländesprünge z.B. durch sogenannte Beton-L-Steine oder hohe geschlossene Einfriedungen sind sehr bautechnisch geprägt und beeinträchtigen den gärtnerischen Charakter von Vorgärten und an öffentlichen Flächen angrenzenden Gärten deutlich.

#### 5.6.11 Abgrabungen und Aufschüttungen

Mit Geländeänderungen ist grundsätzlich maßvoll umzugehen. Um moderate Geländeänderungen zuzulassen, sind selbständige Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu einer Höhe von maximal 60 cm ausnahmsweise zulässig, wenn sie zum Angleichen der Geländeoberfläche an die Höhe der erschließenden Verkehrsfläche notwendig sind.

Weiterhin können Abgrabungen und Aufschüttungen bis zu einer Höhe von maximal 30 cm erfolgen. Eine Abgrabung für Tiefgaragenzufahrten ist allgemein zulässig.

## 6. Infrastruktur

### 6.1 Nahversorgung

Die Nahversorgung ist über die nächstgelegenen Nahversorgungsstandorte gesichert. Nordöstlich des Plangebietes befindet sich in einer Entfernung von ca. 400 m zum Grundstück der alten Feuerwache das Nahversorgungszentrum an der Wellinghofer / Teutonenstraße mit mehreren Einzelhandelsbetrieben sowie im Süden ca. 1000 m entfernt das Nahversorgungszentrum Wellinghofen als nächstgelegener zentraler Versorgungsbereich. Weitergehender Bedarf ist über das 1,2 km nördlich gelegen, zu Fuß oder mit dem Bus erreichbare Stadtbezirkszentrum Hörde abgedeckt.

### 6.2 Tageseinrichtung für Kinder und Spielplätze

Im Plangebiet soll aufgrund des ermittelten Bedarfes eine Fläche für eine Tageseinrichtung für Kinder mit insgesamt 8 Gruppen vorgehalten werden.

Spielplätze werden dezentral an drei Standorten entlang der Wegeverbindungen vorgesehen: im Süden eine ca. 500 m<sup>2</sup> große B-Spielfläche für kleinere Kinder, weiter nördlich eine ca. 1000 m<sup>2</sup> B-Spielfläche für größere Kinder bis etwa 12 Jahre sowie östlich des Schulgrundstückes eine ca. 1500 m<sup>2</sup> große A-Spielfläche für alle Altersgruppen.

Die TEK und die Spielflächen berücksichtigen sowohl den Bedarf durch die geplanten Wohneinheiten als auch aus den vorhandenen Wohngebieten im Plangebiet und in Plangebietsnähe.

### 6.3 Schulräumliche Versorgung

Die Kinder im Grundschulalter sind dem Einzugsbereich der Brücherhof-Grundschule, Ziegelhüttenweg 11, zugeordnet. Mit dem Schuljahr 2008/2009 wurden die Schulbezirksgrenzen aufgehoben, so dass freie Schulwahl besteht.

Unter Zugrundelegung einer durchschnittlichen Belegungsdichte von 2,5 Bewohner\*innen pro Wohneinheit geht die Schulverwaltung bei vollständiger Realisierung der Planung von einem Bevölkerungszuwachs von  $120 \text{ WE} \cdot 2,5 \text{ Bewohner*innen} = 300 \text{ Bewohner*innen}$  aus. Es ist mit einem Schüler\*innenzuwachs von 3 bzw. 2 Kindern pro Jahrgang zu planen. Das Baugebiet wird in der Fortschreibung der Schulentwicklungsplanung bereits berücksichtigt.

## **7. Verkehrliche Belange**

### **7.1 Verkehrsuntersuchung**

#### **7.1.1 Verkehrsmengen**

Im Rahmen einer vom Stadtplanungs- und Bauordnungsamt (Stadtplanungs- und Bauordnungsamt, Geschäftsbereich 61/3 Mobilitätsplanung, Oktober 2020) durchgeführten Verkehrsuntersuchung wurden die vorhandenen und zukünftigen Verkehre ermittelt. Als zukünftiger Verkehrszuwachs wurden dabei berücksichtigt:

- ⇒ Tageseinrichtung für Kinder (TEK) mit acht Gruppen (172 Quell- und 172 Zielfahrten / Tag),
- ⇒ Stadtvillen Stettiner Str. mit 30 Wohneinheiten (72 Quell- und 72 Zielfahrten / Tag),
- ⇒ Wohnen Alte Feuerwache mit 80 Wohneinheiten (163 Quell- und 163 Zielfahrten / Tag),
- ⇒ Schulerweiterung mit ca. 430 Lernenden und ca. 40 Lehrenden nach neun Jahren (110 Quell- und 110 Zielfahrten / Tag),
- ⇒ Vereine, die das Trainingsgelände und die geplante Mehrzwecksporthalle wegen der geplanten Tribüne zusätzlich nutzen (42 Quell- und 42 Zielfahrten / Tag),
- ⇒ 123 trainierende Leichtathlet\*innen (84 Quell- und 84 Zielfahrten / Tag) und 17 Personen zur Unterstützung (12 Quell- und 12 Zielfahrten / Tag).

Dies bedeutet also, dass durch die geplanten neuen Nutzungen Wohnen und TEK ca. 814 zusätzliche Fahrten/Tag erzeugt werden. Hinzu kommen ca. 220 Fahrten/Tag durch die Erweiterung des Goethe-Gymnasiums, ca. 84 Fahrten/Tag infolge einer angenommenen, höheren Attraktivität durch eine geplante Errichtung einer Tribüne für sportlichen Nutzungen und ca. 192 Fahrten/Tag, die durch die Verlagerung eines Teils des Trainingsbetriebs der Leichtathlet\*innen an diesen Standort entstehen.

Insgesamt ein Zuwachs von 1.310 Kfz-Fahrten/Tag, jeweils 655 Quell- und Zielfahrten/Tag.

Zudem orientieren sich Bestandsverkehre von der bisher bestehenden, alleinigen Zufahrt zum Schulparkplatz über die Thorner Straße und Danziger Straße zur neuen Planstraße A um.

#### **7.1.2 Verkehrsverteilung/Leistungsfähigkeit**

Der überwiegende Teil der Neuverkehre wird im Plangebiet über die neue zentrale Planstraße A abgewickelt. Durch die Umsetzung der Planstraße A ergibt sich weiterhin eine verkehrliche Umverteilung, da sich Bestandsverkehre von der bisher bestehenden, alleinigen Zufahrt zum Schulparkplatz von der Thorner Straße und Danziger Straße aus auf die neue Planstraße A verlagern werden.

Die Gesamtverkehre werden zur Wellinghofer Str. weitergeleitet und können von dort in nördlicher (in Richtung Hörde) und südlicher Richtung abfließen (Zillestraße / An der Goymark). Die genannten, unsignalisierten Einmündungen können die durch die Bauvorhaben entstehenden Zusatzverkehre mit einer guten Leistungsfähigkeit in die Wellinghofer Straße weiterleiten.

Leistungsfähigkeitsberechnungen des Tiefbauamtes, Geschäftsbereich Verkehrstechnik, für den Knotenpunkt Zillestraße - An der Goymark / Wellinghofer Straße - Brandeniusstraße haben ergeben, dass in allen angenommenen Planfällen die Leistungsfähigkeit gegeben ist.



Zugrunde gelegt wurden die Belastungszahlen für den Prognoseverkehr 2025 + Zusatzverkehr für eine vereinfachte statische Leistungsfähigkeitsberechnung. Dafür wurden die Zähl-  
daten der Nachmittagsspitzenstunde verwendet, da diese im Regelfall den Worst Case abbil-  
den. Die Ergebnisse zeigen, dass der Auslastungsgrad des Knotenpunktes auch in der  
Nachmittagsspitze kleiner 100 % liegt. Die Leistungsfähigkeit ist damit gesichert, allerdings  
liegt diese mit 98% an der Kapazitätsgrenze. Die Erhöhung durch die Zusatzverkehre beträgt  
dabei 7%.

Die schon heute bestehende Rückstausituation in der Spitzenstunde wird sich nach den Be-  
rechnungen aufgrund der Auslastung des Knotenpunktes, möglicher Alarmfahrten der an-  
grenzenden Feuerwache und Beeinflussung durch die signalisierten Nachbarknoten, weiter  
verschlechtern.

Über die verkehrsabhängige Steuerung kann dieser Zustand geringfügig kompensiert wer-  
den. Für die Feuerwehrfahrzeuge gilt, dass diese im Bedarfsfall zu den Spitzenauslastungs-  
zeiten von ihren Sonderrechten (Vorfahrtsregelung) Gebrauch machen müssen. Dies stellt  
zwar keine optimale Situation dar, allerdings gilt dies für viele Bereiche im Stadtgebiet, in de-  
nen das Verkaufsaufkommen (beispielsweise auf dem innenstädtischen Ring oder der B1)  
zu Spitzenauslastungszeiten nicht flüssig abgewickelt werden kann.

Eine Auflösung dieser Problematik ist erst mittel- bis langfristig zu erwarten und hängt davon  
ab, in welchem Maße die Verkehrswende gelingt.

### 7.1.3 Stellplatzanlagen

Der Stellplatzbedarf wird hauptsächlich auf der bestehenden Stellplatzanlage/Lehrerpark-  
platz der Schulen mit derzeit 116 Stellplätzen abgedeckt. Weitere Stellplätze bestehen im  
Umfeld (ca. 30 Stellplätze im Bereich der benachbarten Kleingärten, ca. 15 Stellplätze neben  
dem ehemaligen Vereinsheim oder ca. 13 Stellplätze im öffentlichen Straßenraum im Be-  
reich der Hacheneyer Straße).

Damit die Bewohner\*innen der Hacheneyer Str. nicht übermäßig durch Zusatzverkehre be-  
lastet werden, werden die Stellplätze am ehemaligen Vereinsheim künftig nur für Helfer\*in-  
nen und Kampfrichter\*innen vorgesehen.

#### Stellplätze werktags

Eine Stellplatzuntersuchung des Stadtplanungs- und Bauordnungsamt, Geschäftsbereich  
Mobilitätsplanung, aus 2017 führte zu dem Ergebnis, dass der Lehrer\*innenparkplatz wäh-  
rend des Schulbetriebs um 10 Uhr mit 68 Fahrzeugen am stärksten ausgelastet ist, zu den  
angenommenen Trainingszeiten zwischen 16 und 20 Uhr mit max. 64 Fahrzeugen. Durch die  
Schulerweiterung steigt der morgendliche Stellplatzbedarf um ca. 20 auf 88 Stellplätze.

Durch die trainierenden Leichtathlet\*innen und die zusätzlichen Vereine entsteht ab 16 Uhr  
im Laufe des Nachmittags ein zusätzlicher Stellplatzbedarf von 126 Stellplätzen verteilt über  
etwa 4 Stunden Trainingszeit. Als ungünstiger Fall wurde zugrunde gelegt, dass 50% der zu-  
sätzlichen Fahrzeuge (63 Fahrzeuge) innerhalb einer Stunde anwesend sind. Insgesamt sind  
im ungünstigen Fall also ca. 127 Stellplätze belegt.

Der werktägliche Stellplatzbedarf kann von der künftig auf 145 Stellplätze ausgebauten Stell-  
platzanlage abgedeckt werden. Zusätzliche Stellplatzreserven können auf den o.g. Stellplät-  
zen genutzt werden.

### Stellplätze Wochenende

Der Lehrer\*innenparkplatz wird an Wochenenden u.a. bei Schulveranstaltungen oder bei sportlichen Turnieren genutzt und soll in Zukunft auch bei größeren Sportveranstaltungen, wie z.B. der Westfalenmeisterschaft genutzt werden. Da allein bei der Westfalenmeisterschaft im Laufe des Tages mit einem Stellplatzbedarf von ca. 155 Fahrzeugen zu rechnen ist, ist die Stellplatzanlage in diesem Fall ausgelastet. Parallel können somit keine weiteren Veranstaltungen stattfinden.

Insgesamt ist also eine Steuerung und Koordinierung sowohl schulischer, als auch sportlicher Veranstaltungen notwendig, damit das vorhandene Stellplatzangebot auf dem Lehrer\*innenparkplatz ausreicht.

## **7.2 Parken**

### Privates Parken

Für die Tageseinrichtung für Kinder und für die Mehrfamilienhäuser sind die Stellplätze gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Dortmund (abhängig von der Nutzung / den Wohnungsgrößen) im Rahmen der Bauantragsverfahren nachzuweisen. Durchschnittlich werden 1,2 Stellplätze je Wohneinheit benötigt.

Im Plangebiet können die Stellplätze auf den Grundstücken, in den entsprechend festgesetzten Flächen für Nebenanlagen (Tageseinrichtung für Kinder) oder in Tiefgaragen nachgewiesen werden.

### Öffentliches Parken, Schulen, Leichtathletik

Innerhalb der zentralen Planstraße A wird auf die Ausweisung von öffentlichen Stellplätze verzichtet, um flexible Zufahrtsmöglichkeiten zur geplanten Bebauung zu sichern und um den Straßenraum, der zu einem großen Teil von Schüler\*innen genutzt werden wird, übersichtlich zu halten.

Über die Planstraße A ist die Stellplatzanlage im zentralen Plangebiet direkt angebunden. Diese steht sowohl für die Schulnutzungen als auch für Nutzer\*innen der Leichtathletikanlagen oder Vereinsnutzung der Schulturnhallen zur Verfügung. Gemäß der Verkehrsuntersuchung stehen für Besucher\*innen damit ausreichende Stellplätze zur Verfügung.

Die Stellplatzanlage nördlich des Sportplatzes soll ausgebaut werden und bei größeren Veranstaltungen beispielsweise durch Mitglieder genutzt werden können.

## **7.3 Fuß- und Radverkehr**

Zur Verbindung der einzelnen Wohnquartiere, der Sportanlagen und Spielflächen werden im gesamten Plangebiet ergänzende Rad- und Fußwegeverbindungen vorgesehen. Insgesamt wird damit eine sehr gute und attraktive Vernetzung für Fußgänger\*innen und Radfahrer\*innen im Plangebiet gesichert.

## **7.4 Fahrradabstellplätze**

Die Fahrradabstellplätze für die geplanten Mehrfamilienhäuser und für die Tageseinrichtung für Kinder sind gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Dortmund im Rahmen der Bauantragsverfahren nachzuweisen.

Auf dem Schulgelände sind Fahrradabstellanlagen in der Nähe der beiden Eingänge im Süden und im Norden vorhanden. Sofern Vergrößerungen der Anlagen erforderlich werden,

stehen ausreichende Flächen auf dem Schulgrundstück zu Verfügung.

Im Bereich der Sportanlagen für die Leichtathletik und innerhalb des öffentlichen Grünzuges (insbesondere Spielflächennähe) sind ausreichende Fahrradabstellplätze in der weiteren Konkretisierung der Planung vorzusehen. Eine Verortung im Bebauungsplan ist daher nicht sinnvoll.

## **8. Umweltbelange**

### **8.1 Umweltprüfung und Umweltbericht**

Die im Bebauungsplanverfahren zu erfassenden Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 sowie § 1a BauGB sind gemäß § 2 Abs. 3 BauGB als Abwägungsmaterial zu ermitteln und zu bewerten. Dies erfolgt in einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben sowie zu bewerten sind. Gemäß § 2a BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan. Seine inhaltlichen Anforderungen haben den Ausführungen der Anlage zu § 2 Abs. 4 BauGB zu genügen. Möglichst frühzeitig sind Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping) abzustimmen. Die Aspekte der Bodenschutzklausel gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sowie die Anwendung der Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind in den Umweltbericht zu integrieren.

Der Entwurf zum Umweltbericht wurde durch das Planungsbüro DTP Landschaftsarchitekten GmbH (Essen, November 2020) erstellt. Die detaillierten Ausführungen können dem Umweltbericht (Teil B der Begründung) entnommen werden. Nachfolgend eine Zusammenfassung der Ergebnisse:

Die geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan Hö 273 entsprechen im Wesentlichen den Darstellungen im Flächennutzungsplan.

Der im Umweltplan dargestellte Verbundkorridor bleibt erhalten, wenngleich er im Vergleich zum Ist-Zustand in Teilen eine intensivere Nutzung als öffentliche Grünfläche erfährt.

Die gedanklichen Grundsätze der in das BauGB eingegangenen Belange des Bodenschutzes §1a Abs. 2 „Bodenschutzklausel“, Wiedernutzbarmachung von Flächen sollte Vorrang vor neuer Flächeninanspruchnahme haben, findet durch die Rücknahme planungsrechtlicher Flächenversiegelung auf Teilflächen des Plangebietes Berücksichtigung.

Der Untersuchungsraum weist in vielen Umweltbereichen eine hohe bis zum Teil sehr hohe Qualität auf, im Einzelnen sind dies:

- hohe Wohn- und Wohnumfeldqualität (allerdings durch Lärmimmissionen beeinträchtigt),
- hoher Grünflächenanteil sowie wertvolle landschaftliche Raumrelikte,
- gliedernde alte und mittelalte Gehölzstrukturen,
- schutzwürdiger Boden nach BBodSchG aufgrund der natürlichen Bodenfruchtbarkeit sowie der Puffer- und Regelungsfunktion,
- bioklimatisch unbelasteter Raum und
- hohe Orts- und Landschaftsbildqualität.

Durch seine Lage im städtischen Kontext unterliegt der Untersuchungsraum einigen Vorbelastungen. Zu nennen sind hier:

- die Altlastenverdachtsflächen innerhalb des Bebauungsplangebietes sowie
- die hohen verkehrlichen Schallimmissionen: Hier werden für Teilbereiche des Plangebietes sowohl die Orientierungswerte (Vorsorgewerte) als auch die Immissionsgrenzwerte für „Allgemeine Wohngebiete“ überschritten.

In seinem städtischen Umfeld stellt der Untersuchungsraum einen Bereich mit hohen Qualitäten dar.

Der in vielen Schutzgütern mit hohen oder sehr hohen Qualitäten eingestufte Standort, wird durch irreversible Eingriffe in schutzwürdige Böden beeinträchtigt. Hier ist zu berücksichtigen, dass der Grad der zulässigen Versiegelung im Vergleich zum geltenden Baurecht des rechtskräftigen Bebauungsplanes Hö 111 zurückgenommen und somit in Summe die Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden reduziert werden.

Wertgebende Elemente, wie ein Großteil des Gehölzbestandes und die Grüne Achse von Nord nach Süd bleiben erhalten oder werden nur geringfügig verändert. Durch Maßnahmen wie dem Regenwassermanagement und den grünordnerischen Maßnahmen werden Eingriffe vor Ort reduziert. Mit der Einhaltung der aufgeführten Planungshinweise (Kapitel 7.1 und 7.2 des Umweltberichtes) können erhebliche Beeinträchtigungen der Tierwelt und der Vegetation vermieden werden.

Im Rahmen des Bebauungsplans sind Schallschutzmaßnahmen festzusetzen, um eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Mensch zu vermeiden. Insbesondere im Bereich der Wohnbebauung an der Wellinghofer Straße sind passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, um die Orientierungswerte gem. der DIN 18005 für Verkehrslärm für allgemeine Wohngebiete einzuhalten.

Der heute noch rechtskräftige Bebauungsplan Hö 111 setzt Flächen für den Gemeinbedarf auch im Bereich der nun geplanten öffentlichen Grünfläche fest. Die planungsrechtlich zulässige Versiegelungsrate wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans Hö 273 im Vergleich zum geltenden Baurecht des rechtskräftigen Bebauungsplans Hö 111 innerhalb des Plangebietes zurückgenommen. Gleichzeitig wird die bestehende Grünspange planungsrechtlich gesichert und die von ihr ausgehenden ökosystemischen Dienstleistungen und Wohlfahrtswirkungen, insbesondere als Lebensraum von Tieren und Pflanzen, als Erholungsraum und als Kalt- und Frischluftentstehungsfläche, gesichert.

Im Rahmen einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde aufgezeigt, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplans Hö 273 keine neuen Eingriffe im Vergleich zum geltenden Baurecht des rechtskräftigen Bebauungsplans Hö 111 vorbereitet werden.

Unter Berücksichtigung der aufgeführten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie der Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen für den Bebauungsplan Hö 273 sowie der empfohlenen Kontrollen im Rahmen des Monitoring, ist davon auszugehen, dass keine erheblich nachteiligen Auswirkungen durch den Bebauungsplan Hö 273 vorbereitet werden.

#### Baumschutzsatzung

Der überwiegende Teil des Baumbestandes fällt unter die Baumschutzsatzung der Stadt Dortmund. Mit Umsetzung der Planung gehen im Bereich der Erschließungsstraße und im Bereich der Sportanlage Laubbäume verloren. Die Entfernung der Bäume ist über die Baumschutzsatzung auszugleichen. Der erforderliche Ausgleich erfolgt über die Fällanträge, die im Rahmen der Herstellung der Erschließungsanlagen bzw. der Bauantragsverfahren zu stellen

sind. Die Ersatzpflanzungen können innerhalb der Flächen für Sportanlagen und der öffentlichen Grünflächen erfolgen.

## **8.2 Artenschutz**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (HAMANN & SCHULTE, Gelsenkirchen Oktober 2020) zur Betrachtung der Belange nach § 44 Abs. 1 und 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erstellt. Das erste Gutachten wurde bereits 2014 erstellt und in den Jahren 2017 und 2020 fortgeschrieben und aktualisiert. Aufgabe des vorliegenden Fachbeitrages ist es, die alten Gutachten auf ihre Plausibilität zu prüfen, rechtliche Neuerungen einzuarbeiten und die nötigen Aussagen zum Artenschutz zu treffen. Hier eine Zusammenfassung der Ergebnisse:

Die artenschutzrechtliche Betrachtung kommt zu dem Ergebnis, dass mit dem geplanten Vorhaben für einige der festgestellten planungsrelevanten Arten ein Konfliktpotenzial besteht:

Für die nachgewiesenen Fledermausarten kann nicht ausgeschlossen werden, dass Baumhöhlen oder Gebäudequartiere im Eingriffsbereich bezogen werden. Durch die Fällung von Höhlenbäumen oder den Abriss von Gebäuden kann es für Fledermäuse zu individuellen Verlusten (Verbotstatbestand: Töten oder Verletzen von Tieren - § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) und eventuell auch zu Konflikten nach § 44 Abs.1 Nr. 3 BNatSchG (Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten) kommen. Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen sind in Kapitel 6.2 des Artenschutz-Fachbeitrages beschriebene Planungshinweise (Bauzeitenbeschränkung, Höhlenkontrolle) zu beachten.

Für die beiden planungsrelevanten Vogelarten Mäusebussard (*Buteo buteo*) und Star (*Sturnus vulgaris*) ist ein Brutvorkommen nicht auszuschließen. In diesem Falle kann es bei Rodungsarbeiten während der Reproduktionszeit zu Verstößen gegen § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Töten oder Verletzen von Tieren) kommen. Planungshinweise sind in Kapitel 6.1 des Artenschutz-Fachbeitrages konkretisiert. Für die europäischen Vogelarten können im Zuge der Baufeldräumung Konflikte nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Töten oder Verletzen von Tieren oder deren Entwicklungsformen) auftreten. Zur Vermeidung sind Bauzeitenbeschränkungen (vgl. Kapitel 6.1 des Artenschutz-Fachbeitrages) erforderlich.

Insgesamt ergibt sich, dass unter Berücksichtigung der beschriebenen Maßnahmen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht erfüllt sind.

Im Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis zur Bauzeitenbeschränkung und Höhlenkontrolle aufgenommen.

## **8.3 Klimaschutz**

Der Untersuchungsbereich liegt innerhalb des Projektgebietes „Klimaanpassung im Stadtbezirk Dortmund Hörde“. Im Hinblick auf die Bewertung der stadtklimatischen Belastung wurde zwischen drei Stufen unterschieden, und zwar in eine mittlere (Bewertungsstufe 1), eine hohe (Bewertungsstufe 2) und eine sehr hohe stadtklimatische Belastung (Bewertungsstufe 3). Für das Plangebiet wurde eine mittlere Belastung (Bewertungsstufe 1) ermittelt. Mit der Umsetzung der Bebauungsplaninhalte werden sich die aktuellen Grundlagen verändern:

- Veränderungen der Baustruktur (Abriss vorhandener Anlagen und Entsiegelung, Erweiterung der baulichen Anlagen einschließlich der Anlagen für Sporteinrichtungen),
- Intensivierung der Nutzungen (zusätzliche Wohneinheiten, wachsende Schüler\*innenzahlen, Nutzung der Sporteinrichtungen).

Die Planungshinweise aus der Klimaanalyse (RVR, Essen 2019) werden berücksichtigt: sowohl im zentralen als auch im nord-östlichen Plangebiet ist eine Grünvernetzung durch die Anlage der öffentlichen Parkanlage vorgesehen. Damit einher geht ein Verzicht auf weitere Bebauung; auch wird der zulässige Versiegelungsgrad im Vergleich zum derzeit geltenden Baurecht deutlich zurückgenommen.

Als Maßnahmen sind vorgesehen:

- Festsetzung von privaten und öffentlichen Grünflächen,
- Festsetzung einer offenen Regenrückhaltung,
- Festsetzung von Gründächern sowie
- weitere grünordnerische Maßnahmen (Baum- und Heckenpflanzungen, Reduzierung des Versiegelungsgrades).

## **9. Ver- und Entsorgung**

### **9.1 Ver- und Entsorgungsleitungen**

Ver- und Entsorgungsleitungen sind aus stadtgestalterischen Gründen unterirdisch zu führen. Hiervon ausgenommen sind Anlagen zur oberirdischen Entwässerung von Niederschlagswasser.

Für Ver- und Entsorgungsleitungen werden, sofern sie weiterreichende Versorgungsfunktion (Verteilnetz) haben oder innerhalb von privaten oder Gemeinbedarfs-Flächen verlaufen, Leitungsrechte festgesetzt (Buchstaben A, B und C).

Bei den mit dem Buchstaben A festgesetzten Belastungsflächen handelt es sich um Versorgungsleitung für Gas, Wasser und Strom.

In der mit dem Buchstaben B gekennzeichneten Fläche im WA 2 verläuft ein privater Regenwasserkanal der neuen Feuerwache. Im WA 3 verläuft in einem kleinen Bereich auf der Nordseite der Planstraße A ein städtischer Kanal (C) mit Anschluss an die Wellinghofer Straße.

Auf den 3 m breiten Schutzstreifen dürfen für die Dauer des Bestehens der Anlagen keine Hochbauten errichtet, keine Materialien gelagert, keine wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche durch Auf- oder Abtrag, keine Baumpflanzungen oder sonstige den Bestand oder den Betrieb der Anlagen gefährdenden Einwirkungen vorgenommen werden. Sie müssen jederzeit zugänglich sein.

### **9.2 Abfallentsorgung**

Im Plangebiet werden im Bereich der Straßen die Ausbaubreiten, Wendeanlagen und Radian gemäß den Vorgaben des örtlichen Entsorgungsunternehmens beachtet. Müllabstellplätze werden im Bereich der Planstraße B / Thorner Straße und nördlich der Planstraße A vorgesehen.

### 9.3 Entwässerung

Im östlichen Plangebiet ist innerhalb der Wellinghofer Straße eine Mischkanalisation vorhanden, an die die Bebauung entlang der Thorner und Danziger Straße sowie der Hacheneyer Straße angeschlossen sind. Die Bebauung entlang der Stettiner Straße, die zentrale Stellplatzanlage und das Schulgrundstück entwässern im Trennsystem in nördlicher Richtung (Pferdebach). Eine weitere Trennkanalisation befindet sich westlich des Plangebietes innerhalb der Straße bzw. des Fuß- und Radweges Eichsfeld.

Die Vorgaben für die Entwässerungsplanung erfolgten seitens des Eigenbetriebs Stadtentwässerung und der Unteren Wasserbehörde (Rückhaltung und gedrosselte Gewässereinleitung).

Die Entwässerungskonzepte werden nachfolgend beschrieben und sind mit den Fachbehörden abgestimmt. Teilweise befinden sie sich bereits in der Ausführungsplanung (Wohngebiete) bzw. wurden bereits realisiert (Rigolenanlage unterhalb des umgebauten Sportplatzes). Für das Schulgrundstück sind die entwässerungstechnischen Vorgaben zur Grundstückentwässerung zu beachten.

Anlage zum Bebauungsplan bildet nur die Vorplanung des Entwässerungskonzeptes (M+O Rhein-Ruhr, Dortmund 03/2017) aufgrund der hierin enthaltenden Überflutungsbetrachtung.

#### 9.3.1 Schmutzwasser

##### Baugebiete (vorhandene und geplante Wohngebiete / Tageseinrichtung für Kinder)

Das Schmutzwasser der geplanten Wohngebiete und der Tageseinrichtung für Kinder kann über geplante und vorhandene Schmutz-/bzw. Mischwasserkanäle an die vorhandene städtische Kanalisation in der Wellinghofer Straße geleitet werden. Die Entwässerung der einzelnen Baugrundstücke erfolgt über Hausanschlussleitungen, die an den geplanten Kanal anzuschließen sind.

##### Schulgrundstück

Das Schulgrundstück ist an einen vorhandenen Schmutzwasserkanal, der in nördlicher Richtung ableitet, angeschlossen.

##### Sportanlagen

Im Bereich der Sportanlagen wird das Schmutzwasser über eine neue Kanalleitung vom geplanten Umkleidegebäude bis zum bestehenden Kanal im Fuß- und Radweg Eichsfeld abgeleitet. An diese Kanalleitung wird zusätzlich der Schmutzwasseranschluss des bestehenden Vereinsgebäudes angeschlossen.

#### 9.3.2 Versickerungsfähigkeit

Gemäß § 44 Landeswassergesetz NRW ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Ein Gutachten zur Versickerungsfähigkeit des Bodens wird – u.a. aufgrund der schlechten

Ergebnisse der Versickerungsuntersuchung im Bereich der neuen Feuerwache – und der noch größeren Nähe zum Gewässer als entbehrlich erachtet.

### 9.3.3 Gewässereinleitung

Das Regenwasser aus dem neuen Bebauungsgebiet soll nach der Vorgabe der unteren Wasserbehörde mit einer definierten Einleitungsmenge von 10 l/s dem Pferdebachtal zugeführt werden. Aus den neuen Sportflächen können in den Pferdebach höchstens 3 l/s eingeleitet werden. Demnach ist für beide Gebiete eine Regenrückhaltung unumgänglich.

### 9.3.4 Niederschlagswasser

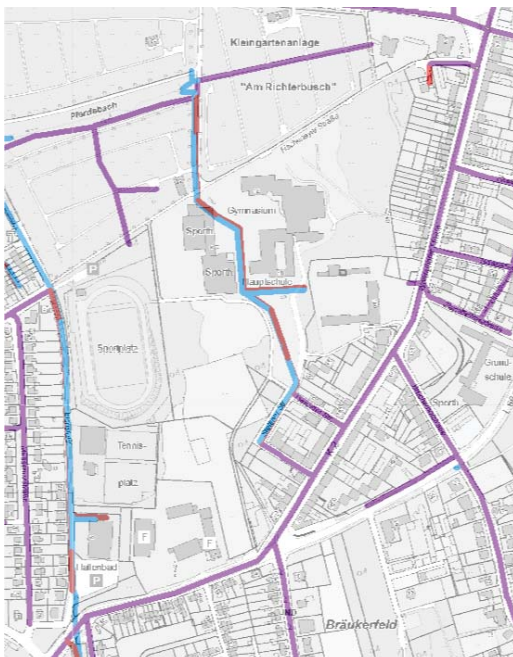
Im Plangebiet wird ein Regenrückhaltebecken (RRB) mit einem Speichervolumen von ca. 550 m<sup>3</sup> berücksichtigt. Das RRB wird südlich des Goethe-Gymnasiums, auf der westlichen Seite der Erschließung festgesetzt. Es ist bei einem Drosselabfluss von 10 l/s für ein 20 jährliches Regenereignis so ausgelegt, dass es das Niederschlagswasser aus dem Einzugsgebiet 1 [EG 1] und dem Einzugsgebiet 2 [EG 2] entsprechend zurückhalten kann.

Auf der Grundlage der erstellten Vorplanung (M+O Rhein-Ruhr, Dortmund 03/2017) wurde die Entwässerungsplanung weiter konkretisiert.

Die geplante / vorhandene Bebauung wird in zwei Teilgebiete aufgeteilt. Beide Teilgebiete sind durch den Bau einer Trennkanalesation an die vorhandenen öffentlichen Kanalisationsanlagen anzuschließen und bilden damit zwei Teilentwässerungsgebiete.

Das erste Teilentwässerungsgebiet EG 1 liegt nordwestlich der Stettiner Straße. Die Errichtung von drei bis vier Gebäuden ist auf dieser Fläche möglich. Die Gesamtfläche dieses Teilentwässerungsgebiets beträgt ca. 0,5 ha.

Für das Teileinzugsgebiet EG 2 soll ein Flächentausch vorgesehen werden. Die bislang bereits in den Pferdebach einleitende Fläche der Stellplatzanlage der Schule und Teilbereiche entlang der Stettiner Straße sowie das Grundstück der geplanten Tageseinrichtung für Kinder sollen nunmehr an das Regenrückhaltebecken angeschlossen werden. Der Bereich der geplanten Wohnbebauung auf dem ehemaligen Feuerwachengrundstück würde stattdessen direkt in den Pferdebach einleiten.



städtisches Kanalsystem

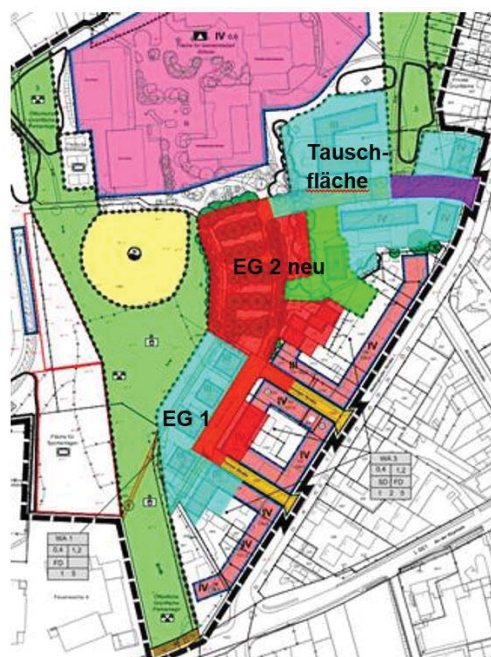


Abbildung der Einzugsgebiete / Flächentausch



Dieser Flächentausch hat den Vorteil, dass die bereits vorhandene Kanalisation in der Stettiner Straße für die Entwässerung genutzt werden kann und so der umfangreichere Bau einer neuen Kanalisation vermieden werden kann.

Um die Größen des bisherigen Einzugsbereiches einzuhalten, soll ein Teil der Planstraße A auf einer Länge von ca. 70 m über den geplanten Schmutzwasserkanal entwässern, der in den Mischwasserkanal in der Wellinghofer Straße einleitet. Der Anschluss der Straßenentwässerungsfläche ist aus hydraulischer Sicht möglich, da bislang die komplette versiegelte Fläche der Feuerwache angeschlossen worden war.

Die Regenrückhaltung soll in einem flachen, offenen, nicht einzuzäunenden Erdbecken erfolgen. Das Becken ist daher mit einer Böschungsneigung von mindestens 1:10 zu profilieren. Der gedrosselte Abschlag ist an die vorhandene Regenwasserkanalisation (zwischen den Schulgebäuden) am Schacht 23633 anzuschließen und dann dem Pferdebach zuzuleiten.

Für die geplanten Flachdächer wird eine Festsetzung zur Dachbegrünung im Bebauungsplan aufgenommen. So erfolgt eine zusätzliche Rückhaltung bzw. Abflussverlangsamung des anfallenden Niederschlagswassers.

Die sonstige vorhandene Bebauung entlang der Wellinghofer, Thorner und Danziger Straße sowie im nördlichen Plangebiet an der Hacheneyer Straße ist über vorhandene Mischwasserkanäle an die Wellinghofer Straße angeschlossen.

### Sportanlagen

Für die Sportanlage und die nördlich gelegenen Stellplätze erfolgt die Rückhaltung des Niederschlagswassers in Rigolenfüllkörpern unterhalb des Rasenfeldes bzw. der Stellplätze. Insgesamt ergibt sich eine Zulaufmenge von 3 l/s die über die vorhandene Regenwasserkanalisation (Hacheneyer Straße, RW-Schacht 23512) dem Pferdebach zugeleitet wird. Die Sportanlage Hacheney hat in einem ersten Sanierungsschritt einen Austausch der vorhandenen Oberflächen erhalten. Hierdurch wurde auch eine Erneuerung der Drainage notwendig.

In einem weiteren Ausbauschnitt sollen ein neues Trainingsgebäude, weitere Sportflächen und eine ergänzende überdachte Stufenanlage errichtet werden. Diese weiteren Flächen werden bei der Berechnung der Regenmassen bereits berücksichtigt.

Von der Stadtentwässerung Dortmund werden neue Anschlusspunkte für die Regenwasser- und Schmutzwassermengen angegeben. Für die Einleitung des Regenwassers wird zusätzlich ein Drosselabfluss von insgesamt 3 l/s in die vorhandene RW-Kanalisation vorgegeben. Dies gilt für die gesamte Sportanlage einschließlich des nördlichen Parkplatzbereiches. Hierdurch ist rechnerisch eine Rückhaltung von Regenwasser notwendig, wobei der Parkplatzbereich und die Sportanlage getrennt betrachtet werden, da eine vollständige Rückhaltung im Parkplatzbereich wegen der Örtlichkeit als schwierig betrachtet wird.

Für die Sportanlage ergibt sich rechnerisch ein erforderliches Rückhaltevolumen von ca. 360 cbm. Dieses wird mit Rigolenfüllkörpern unter dem Rasenfeld gesammelt und gedrosselt mit 1,7 l/s zu dem Regenwasserkanal in der Hacheneyer Straße geführt.

Für den Parkplatz ergibt sich rechnerisch ein erforderliches Rückhaltevolumen von ca. 22 cbm. Dieses wird ebenfalls mit Rigolenfüllkörpern unter dem Parkplatz gesammelt und gedrosselt mit 1,3 l/s zu dem Regenwasserkanal in der Hacheneyer Straße geführt.

Durch die Aufteilung ergibt sich insgesamt eine Zulaufmenge von 3 l/s, die in dem letzten Schacht vor der Anschlussstelle zusammengeführt und in den RW-Schacht 23512 eingeleitet werden.

### Schulgrundstück

Die vorhandenen Einrichtungen der Schulen entwässern im Trennsystem. Bei geplanten Erweiterungen von Schulgebäuden ist im Rahmen der Bauantragsverfahren eine entsprechende Rückhaltung des Niederschlagswassers auf dem Schulgrundstück nachzuweisen. Auch in diesem Bereich gilt für die festgesetzten Flachdächer bzw. Pultdächern bei Neubauten, dass Dachbegrünungen zur zusätzlichen Rückhaltung bzw. Abflussverlangsamung des anfallenden Niederschlagswassers vorzusehen sind.

#### 9.3.5 Überflutungsvorsorge

Das Gelände fällt gemäß Vermessungsdaten von Südost nach Nordwest. Im Geltungsbereich stellt das Schulgebäude einen Tiefpunkt dar.

Gemäß der in der Vorplanung des Entwässerungskonzeptes (M+O Rhein-Ruhr, Dortmund 03/2017) enthaltenden Überflutungsbetrachtung wurde zunächst (dargestellt in den Varianten 1 und 2) das Becken für ein 5 jährliches Regenereignis dimensioniert. Im Fall eines darüber hinaus gehenden stärkeren Regenereignisses wird das Becken überfluten und sich einen Weg zum Tiefpunkt suchen.

Da gesicherte Fließwege zum Pferdebach nicht, bzw. nicht ohne Schäden für die nördlich gelegenen Kleingartenanlagen und die Schule vorhanden sind, wurde in der Folge (dargestellt in den Varianten 3 und 4) das Regenrückhaltebecken für ein 20-jährliches Regenereignis dimensioniert, um sicher zu stellen, dass das Regenwasser für dieses Ereignis in dem Becken zurückgehalten wird.

Damit wird gewährleistet, dass sich die Überflutungsgefahr für die vorhandene Bebauung (Schule) und das Umfeld (Kleingartenanlage) nicht negativ auswirkt.

Die Überflutungsgefahr für die vorhandene Bebauung und das Umfeld (Kleingartenanlage) wird sich durch die geplante Bebauung nordwestlich der Stettiner Straße und durch den Umbau des ehemaligen Feuerwehrraums nicht erhöhen.

Die vorhandenen Fließwege werden nicht beeinflusst bzw. mit zusätzlichem Oberflächenwasser beaufschlagt. Durch die Errichtung der neuen Kanalisation, im Trennsystem, sowie der Errichtung einer Retention (RRB, zentral im Erschließungsgebiet) für ein 20 jährliches Regenereignis wird sich die vorhandene Überflutungssituation des Gesamtgebietes verbessern. Zwischen dem Sportplatz und dem Erschließungsgebiet liegt eine Wasserscheide. Eine gegenseitige wassertechnische Beeinflussung der Gebiete findet nicht statt. Lediglich nördlich des Sportplatzes vereinigen sich die Fließwege und verteilen sich im Bereich der Hacheneyer Straße. An dieser Situation wird durch das neue Erschließungsgebiet nichts verändert und durch die Errichtung des RRB die Wasserströme abgemindert.

Die Errichtung von Notwasserwegen ist nicht erforderlich, wenn man die Neubebauung im Bereich nordwestlich der Stettiner Straße höhenteknisch anpasst. Es wird empfohlen die Gebäude so auszurichten, dass die erste Gebäudeöffnung mindestens 15,0 cm über Ausbauhöhe der Stettiner Straße liegt. Dadurch wird verhindert, dass Niederschlagswasser die Grundstücke zwar quert, aber nicht in die Gebäude eindringt.

In der Fließwegeanalyse ist oberhalb des Sportplatzes ein Fließweg durch die Kleingartenanlage dargestellt. Dieser Fließweg wird, wie bereits erwähnt, stark minimiert durch das neue RRB aus dem Erschließungsgebiet. Als natürlicher Retentionsraum werden die Senken (Flächen oberhalb des Sportplatzes) genutzt. Diese sollen auch zukünftig erhalten bleiben und nicht anders genutzt werden, damit die Kleingartenanlage auch zukünftig vor Überflutungen

durch Starkregen sicher ist.

Zu den beiden vorgenannten Bereichen werden entsprechende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen (Überflutungsvorsorge und Überflutungsschutz).

## **10. Immissionsschutz**

### **10.1 Geräuschimmissionen**

Für das Plangebiet wurde eine Immissionsuntersuchung erstellt (afi Arno Flörke Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik, Haltern, Oktober 2020), um zu prüfen, ob bzw. welche Immissionen durch vorhandene und geplante Verkehre in Verbindung mit bestehender und neu geplanter Wohnbebauung, den Sportnutzungen insbesondere durch die geplante Leichtathletiknutzung, mit dem Schulbetrieb sowie durch an das Plangebiet angrenzende Nutzungen auf das Plangebiet einwirken.

#### Grundlagen

Die umgebende Bebauung an der Westseite der Wellinghofer Straße wird im bestehenden Bebauungsplanes Hö 111 als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Bebauung an der Straße Eichsfeld, der Massenezstraße und der Hacheneyer Straße liegt im Innenbereich gemäß § 34 BauGB und wird als faktisches Reines Wohngebiet eingestuft. Innerhalb des Plangebietes des Hö 273 werden die Wohnbauflächen als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Die unmittelbar südwestlich angrenzende neue Feuerwache an der Zillestraße hat keinen relevanten Einfluss auf das Plangebiet, was bereits in der Geräuschimmissionsuntersuchung zum Bebauungsplan Hö 264 - Feuerwache Zillestraße – (ITAB Ingenieurbüro für technische Akustik und Bauphysik, Dortmund, 21.09.2006) nachgewiesen wurde. Der ordnungsgemäße Betrieb führte gemäß diesen Ergebnissen an Wohngebäuden, die dem Feuerwachengrundstück näher gelegen sind, als die geplanten Wohngebäude im WA 1 und WA 2, zu keinen Konflikten. Weiterhin sind keine Vorbelastungen durch gewerbliche Immissionen vorhanden.

Die geplanten und vorhandenen Sport- und Schulnutzungen wirken sich sowohl im Hinblick auf die Sportimmissionen als auch auf die verkehrlichen Immissionen aus.

Die Sportanlage soll für Leichtathletikveranstaltungen (Wettkampfveranstaltungen) und für den Trainingsbetrieb der Leichtathletik\*innen genutzt werden. Die Leichtathletikveranstaltungen werden an höchstens 18 Kalendertagen im Jahr stattfinden (seltene Ereignisse). Als „Worst-case“-Betrachtung wird für die Berechnungen der Leichtathletikveranstaltungen ein Leichtathletikwettkampf (Westfalenmeisterschaften) mit 400 Teilnehmenden (inklusive Zuschauenden) am Samstag (8.00 Uhr – 21.30 Uhr) und Sonntag (9.00 Uhr – 20.00 Uhr) zugrunde gelegt. Der Trainingsbetrieb wird in der Woche (Mo- Sa) außerhalb der Ruhezeit (8.00 Uhr – 20.00 Uhr) und innerhalb der Ruhezeit (20.00 Uhr – 22.00 Uhr) betrachtet. Zu den Schulnutzungen ist auszuführen, dass Abendveranstaltungen ca. 10-12-mal pro Halbjahr stattfinden und diese vor 21 Uhr enden.

#### Sportimmissionen

Die Untersuchung berücksichtigt die vorhandenen bzw. geplanten Immissionen der Tennisanlage (angrenzend an das Plangebiet) sowie der Beachvolleyballanlage und der Leichtathletikanlagen im Plangebiet. Die vorhandenen und geplanten Parkplätze der vorgenannten

Nutzungen, der Schule sowie des Hallenbads Hörde südwestlich des Plangebietes werden dem Sportlärm zugerechnet.

Es wird für alle Berechnungen vorsorglich eine gleichzeitige, vollständige Nutzung aller Tennis- und Beachvolleyballplätze und ein 1-facher Wechsel/h auf den Parkplätzen der Tennisanlage und des Hallenbads Hörde angesetzt. Als „Worst-case“-Betrachtung wird die Abfahrt sämtlicher möglicher Pkw in der Zeit zwischen 20.00 Uhr und 22.00 Uhr berücksichtigt einschließlich einer Parkplatznutzung für Schulveranstaltungen.

Ferner wird vorsorglich für eine Maximalberechnung davon ausgegangen, dass in der Sporthalle sowohl während des Trainingsbetriebs als auch bei Leichtathletik- oder Schulveranstaltungen Veranstaltungen stattfinden.

An allen Immissionsorten werden die Immissionsrichtwerte für seltene Ereignisse der 18.BImSchV für Reine Wohngebiete innerhalb und außerhalb der Ruhezeiten von 60 dB(A) sowohl während der Leichtathletikveranstaltungen an Samstagen (Tabelle I-1) als auch an Sonntagen (Tabelle I-2) bei gleichzeitiger Vollauslastung der Tennisanlage, der Beachvolleyballplätze und parallel stattfindender Parkplatzgeräusche nicht überschritten. Die höchsten Beurteilungspegel während der Leichtathletikveranstaltungen innerhalb der Ruhezeiten an Sonntagen und außerhalb der Ruhezeiten an Samstagen treten mit 53,4 dB(A) am Immissionsort I001, Hacheneyer Str. 90, Erdgeschoss, auf.

Sofern für die Durchführung der Starts der Laufwettbewerbe elektronische Startgeräte zum Einsatz kommen, werden an allen Immissionsorten die Immissionsrichtwerte der 18.BImSchV für Reine Wohngebiete innerhalb und außerhalb der Ruhezeiten von 50 dB(A) während des Trainingsbetriebes in der Woche (Tabelle I-3 und I-4) bei gleichzeitiger Vollauslastung der Tennisanlage, der Beachvolleyballplätze und parallel stattfindender Parkplatzgeräusche eingehalten.

Die höchsten Beurteilungspegel treten mit 42,2 dB(A) am Immissionsort I002, Massenezstr. 33, Erdgeschoss, außerhalb der Ruhezeit auf.

Für die über die aktuelle Situation hinausgehende pessimistische Betrachtung einer Worst-Case-Situation mit vollständiger Auslastung an Samstagen und Sonntagen und für den Trainingsbetrieb wochentags sind nach dem geplanten Umbau keine Konflikte aufgrund von Geräuschimmissionen an den nächstliegenden Wohnbebauungen an der Hacheneyer Straße und der Massenezstraße weder innerhalb noch außerhalb der Ruhezeiten, noch durch kurzzeitige Geräuschspitzen zu erwarten.

Fazit:

Die Ergebnisse zeigen, dass im Trainingsbetrieb durch die Leichtathletiknutzung keine Überschreitungen der Immissionswerte entstehen.

Bei Leichtathletikveranstaltungen sind Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Sportlärm erforderlich: Für die Leichtathletikveranstaltungen müssen elektronische Startgeräte zum Einsatz kommen. Leichtathletikveranstaltungen dürfen an nicht mehr als 18 Kalendertagen im Jahr stattfinden.

Die Vorgaben sind im Baugenehmigungsverfahren zu regeln und wurden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

### Verkehrliche Immissionen

Immissionen durch Verkehr wirken im Wesentlichen durch die Wellinghofer Straße und die Zillestraße auf das Plangebiet ein.

Das neue Plangebiet erzeugt zusätzlichen Verkehr, dessen Auswirkungen auf das bestehende Straßennetz untersucht wurde. Grundlage für die Verkehrszahlen der betrachteten Straßen sind die Berechnungen des Stadtplanungs- und Bauordnungsamt – Geschäftsbereich Mobilitätsplanung, Oktober 2020.

Die Verkehrsberechnungen berücksichtigen zum einen die allgemeine Verkehrsentwicklung (Prognosefall 2025 P0) sowie die Neuverkehre aus den neuen Wohngebieten und der Tageseinrichtung für Kinder (TEK, Prognosefall 2025 P1).

Darüber hinaus werden die Auswirkungen durch die zusätzliche Verkehrsbelastung der Leichtathletikanlagen im Trainings- und Wettkampfbetrieb (Prognosefall 2025 P2) untersucht.

Die Fassaden mit den höchsten Beurteilungspegeln liegen an der Wellinghofer Straße sowie im Süden des Planbereichs im Kreuzungsbereich der Wellinghofer Straße / Zillestraße. An den Fassaden an der Wellinghofer Straße werden die zu erwartenden Pegel mit 66 bis 70 dB(A) tags und 58 bis 62 dB(A) nachts berechnet. Durch den Einfluss der Ampelanlage ergeben sich an den Gebäudefassaden der südöstlichen Wohngebäude des Plangebietes Beurteilungspegel von bis zu 70 dB(A) tags und bis zu 62 dB(A) nachts. Die Werte liegen damit im gesundheitsgefährdenden Bereich. Die genaue Benennung der Gebäude erfolgt zum Satzungsbeschluss.

Fazit:

Für die Gebäude sind Maßnahmen zum Immissionsschutz zu treffen. Hier werden die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiet tags und nachts überschritten.

Entlang der Wellinghofer Straße handelt es sich überwiegend um eine Bestandsbebauung. Baufelder für die geplante bebauung wurden aufgrund der festgestellten Immissionen der Wellinghofer Straße im Bereich des Feuerwachengrundstückes so verändert, dass Gebäude parallel zur Straße errichtet werden können, und dadurch eine lärmabgewandte Seite gesichert ist. Im südlichen Bereich wurde das Baufenster vom Einmündungsbereich Zillestraße / Wellinghofer Straße abgerückt.

Würde ein größerer Abstand der geplanten bebauung zur Wellinghofer Straße vorgesehen, könnte keine bauliche Fassung der Straße analog zur bestehenden bebauung erfolgen, um eine Integration von alt und neu zu gewährleisten und einen städtischen Straßenraum zu entwickeln. Darüber hinaus würden größere Abstände ungenutzte Bereiche vor den Gebäuden bilden, die zur Straße hin wenig Aufenthaltsqualität bieten und durch deutlich höhere Immissionen als im rückwärtigen Bereich belastet wären. Auch im Hinblick auf einen nachhaltigen Umgang mit Grund und Boden sollen die Bereiche baulich genutzt werden.

Aktive Schallschutzmaßnahmen entlang der Wellinghofer Straße sind im Bereich der unmittelbar an den Straßenraum angrenzenden Bestandsbebauung nicht möglich. Für die geplanten Gebäude gilt, dass eine Schallschutzwand durch die Planstraße A sowie durch Zugänge und Zufahrten unterbrochen werden müssten. Um die oberen Geschosse zu schützen, müsste eine Schallschutzwand eine entsprechende Höhe erreichen. Solche Maßnahmen würden sich aus städtebaulicher Sicht sehr negativ auf die Gestalt des Straßenraums auswirken und zu einer hohen Verschattung der Fassaden führen.

Daher soll auf aktive Maßnahmen verzichtet werden.

Gleichwohl kann durch eine entsprechende Grundrissgestaltung auf die erhöhten Schallimmissionen reagiert werden. Schlafräume sollten so orientiert sein, dass sie keine Fenster zur Straßenseite (Wellinghofer Straße) haben.

Wo dies nicht möglich ist, können passive Schallschutzmaßnahmen wie Schallschutzfenster und schalldämmte Lüftungen für ausreichenden Schallschutz sorgen.

Daher werden für die straßenzugewandten Fassadenseiten passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Diese gelten für die östlichen sowie teilweise für die nördlichen und südlichen Gebäudfassaden. Die Fenster müssen ausreichenden Schallschutz bieten und Schlaf- und Kinderzimmer mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen versehen werden.

Ein Schutz der Außenwohnbereiche ist nicht notwendig, wenn die Bebauung wie in den Bau- fenstern vorgesehen umgesetzt wird, da dann tags die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (55 dB(A)) an den jeweils straßenabgewandten Seiten in 2 m Höhe eingehalten werden.

Außerhalb des Plangebietes wurden Immissionspunkte im Bereich der Wellinghofer Straße / Einmündungsbereiche Zillestraße, Danziger Straße und Planstraße A sowie Hacheneyer Straße / Einmündungsbereich Eichsfeld berechnet.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärm für Allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) tags / 45 dB(A) nachts) werden an den ausgewählten Immissionsorten entlang der Wellinghofer Straße an den Bestandsgebäuden außerhalb des Plangebietes überschritten. Die höchsten Beurteilungspegel ergeben sich südöstlich des Plangebietes an der Wellinghofer Straße im Einmündungsbereich der Zillestraße (I006) mit 69 - 70 dB(A) tags und 61 - 62 dB(A) nachts.

Die höchsten Differenzen Planfall P2 – Planfall P0 ergeben sich am Gebäude Hacheneyer Str. 92 (I007) mit 0,27 dB tags und 0,94 dB nachts.

Hier werden aber die Orientierungswerte der DIN 18005 auch unter Berücksichtigung des zusätzlichen Verkehrs nicht überschritten.

Alle übrigen Pegelerhöhungen liegen bei < 0,22 dB.

An der Wellinghofer Straße liegen im Kreuzungsbereich der Zillestraße durch die Lichtsignalanlage bereits heute Beurteilungspegel > 60 dB(A) nachts (Schwelle der Gesundheitsgefährdung) vor. Die planbedingte Pegelerhöhung beträgt höchstens 0,09 dB nachts. Die Erhöhung liegt unter der Wahrnehmbarkeitsschwelle und ist demnach nicht relevant.

Unabhängig von der Aufstellung des Bebauungsplanes besteht für Gebäude mit Pegeln über 70 dB(A) tags und/ oder 60 dB(A) nachts grundsätzlich die Möglichkeit eine Förderung für den Einbau von Schallschutzfenster im Rahmen des städtischen Schallschutzfensterprogrammes der Stadt Dortmund zu beantragen. Auskünfte hierzu erteilt das Umweltamt der Stadt Dortmund.

### Neubau Planstraßen

Für die Erschließung der neuen Wohnbauflächen auf dem Gelände der ehemaligen Feuerwache und als neue Zufahrt des bestehenden Schulparkplatzes wird eine neue Straße gegenüber der Ziegelhüttenstraße geplant. Die Straße wird öffentlich gewidmet. Hierbei handelt es sich um einen Straßenneubau, der nach der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) zu beurteilen ist.

Der Neubau der Erschließungsstraße führt gemäß den Untersuchungsergebnissen zu keinen Konflikten mit der Nachbarschaft. Die Lärmimmissionen aus Neuverkehren auf der Erschließungsstraße liegen unten den Lärmgrenzwerten der 16. BImSchV.

Dies gilt ebenfalls für die Planstraße B südlich Thorner Straße und die künftig öffentlich gewidmete Widmung des nördlichen Abschnitts Stettiner Straße.

Fazit: Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

## Schallimmissionen sozialer Einrichtungen und Spielplätze

Die Schallimmissionen der geplanten Tageseinrichtung für Kinder (TEK), der vorhandenen Schulhöfe und der geplanten Spielplätze innerhalb des Plangebietes sind insgesamt sozialadäquat und wurden immissionstechnisch nicht berechnet.

Dennoch wurde bei der städtebaulichen Grundkonzeption für die geplanten Anlagen der TEK und der Spielplätze eine Minimierung der Immissionen angestrebt.

Die Spielplätze werden dezentral an drei Standorten vorgesehen und sollen gemäß städtebaulichem Konzept in die Grünachse integriert werden. Dadurch halten sie bereits größere Abstände zur jeweils angrenzenden Wohnbebauung ein.

Bei der TEK wurde das Baufeld so angeordnet, dass eine Ausrichtung der Außenspielbereiche zu mehreren Seiten möglich ist und somit sich Geräusche durch spielende Kinder sich nicht zu einer Seite konzentrieren.

Die vorhandenen Schulhöfe orientieren sich weitestgehend nach innen und werden durch die umgebenen Gebäude abgeschirmt. Nach Nordosten orientierte Außenbereiche der Schulen halten durch die öffentlichen Grünflächen einen größeren Abstand zur Wohnbebauung ein.

In der Abwägung der Belange ist insgesamt zu berücksichtigen, dass der Bebauungsplan sich auf maßvolle Erweiterungen (bei Berücksichtigung größerer Freiflächen) beschränkt. Weiterhin werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlage für Verwaltungen sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen), die in der Regel mit höheren gebietsfremden Verkehren, Emissionen und Nutzungskonflikten verbunden sind, nicht zugelassen.

Die Leichtathletikanlagen ersetzen den bisherigen Sportbetrieb der Fußballvereine. Größere Leichtathletikveranstaltungen bleiben auf wenige Ereignisse begrenzt und werden als Wochenendveranstaltungen nicht mit der Spitzenstunde des nachmittäglichen Berufsverkehrs zusammenfallen (Werktags).

Die Neunutzungen im Bereich des ehemaligen Feuerwachengrundstückes sowie künftig verstärkt auch Verkehre, die mit den Schul- und Leichtathletiknutzungen verbunden sind, werden über die neue Planstraße A angebunden. Die weiteren Wohnergänzungen (WA 1, 2 und 4) sind sehr moderat und beschränken sich auf Grundstücke entlang vorhandener Erschließungen sowie auf zwei Grundstücke im Bereich der Planstraße B.

## **10.2 Luftreinhaltung**

Zur Beurteilung der Lufthygiene wurden die aktuellen Verkehrszahlen und die bestehende und geplante Baustruktur herangezogen. Gemäß Bewertung der zuständigen Umweltbehörde kann daher davon ausgegangen werden, dass es in dem Plangebiet nach Fertigstellung der Bauvorhaben zu keinen Überschreitungen der Luftschadstoffe (NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub>) kommen wird.

## **11. Energieeffizienz**

### **11.1 Solarenergetische Untersuchung**

Für die geplanten Gebäude in den Allgemeinen Wohngebieten 1 - 4 sowie für die geplante Tageseinrichtung für Kinder erfolgte eine Bewertung der passiven Solargewinne (Solarenergetische Prüfung, Wortmann & Wember GmbH, Bochum, 11/2020).

Generell gilt, dass die maximal möglichen passiven Solarenergiegewinne beim Wohnungsneubau wesentlich vom Grad der Abweichung von der reinen Südausrichtung und der Verschattungsfreiheit der Hauptfassade abhängen. Dabei bieten Einzelgebäude in der Regel mehr Ausrichtungsoptionen als Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäuser.

Demgegenüber stehen oftmals städtebauliche Zielsetzungen, wie eine gewünschte bauliche Fassung der Straßenräume und Schaffung von ansprechenden Platzsituationen, funktionale Gründe wie vorhandene Grundstückszuschnitte und erforderliche Erschließungen, die Erhaltung von Baumbeständen oder Immissionsschutzgründe. Weiterhin führt eine reine Südausrichtung von Gebäuden oftmals zu einem höheren Erschließungsaufwand.

Daher stellt ein städtebauliches Konzept immer ein Ergebnis der Abwägung aller Belange dar.

Bei der vorliegenden Planung ist zu berücksichtigen, dass das Grundkonzept des städtebaulichen Entwurfes wesentlich bestimmt wird durch bereits bestehende Straßen und vorhandene Bebauung. Die Bestandssituation bietet nur geringe Flexibilität für städtebauliche Anpassungen. Darüber hinaus sind einerseits die hohen Immissionen der Wellinghofer Straße, andererseits hoher vorhandener Baumbestand zu berücksichtigen.

Das Ergebnis der solarenergetischen Untersuchung zeigt für das Plangebiet, dass von den maximal verfügbaren Solargewinnen, die bei optimaler Südausrichtung der unverschatteten Hauptwohnseite 100 % beträgt, ca. 70% erzielt werden können. Das Ergebnis liegt damit im Mittel in einem guten Bereich.



Gebäudekonzept mit gekennzeichneten Hauptgebäudefassaden



Auf der Grundlage einer ersten Berechnung wurde eine Optimierung einzelner Bereiche (nordwestlich Stettiner Straße, nördlich Planstraße A) vorgenommen und Festsetzungen im Bebauungsplan angepasst (Abstände von Baufenstern, Gebäudehöhen, Festlegung der Bauweise).

Ergebnisse im Einzelnen:

- Geplante Gebäude 1-2 (im WA 1) südwestlich Thorner Straße:  
Die Annahmen für mögliche Gebäudeneubauten wurden unter Berücksichtigung der Grundstücksgrenzen, des Gebäudebestandes und bestehender Freibereiche getroffen. Die Gebäude 1a und b erzielten gute Ergebnisse, während das Gebäude 2 nur im mittleren Bereich bleibt.  
Dieses Baufenster wurde aufgrund der Emissionen durch die Zillestraße in einem größeren Abstand hierzu festgelegt. Es ist davon auszugehen, dass die Hauptgebäudefassaden nach Norden und nach Westen (und nicht in südlicher Richtung) ausgerichtet sind, da auf der Nordseite emissionsabgewandte ruhige Freibereiche und Räume entstehen können. Zur westlichen öffentlichen Grünfläche kann eine zur Belichtung des Gebäudes attraktive Fassadenseite genutzt werden. Eine weitere Optimierung ist unter Berücksichtigung der genannten Immissionsbelange nicht möglich.
- Geplante Gebäude 3-6 (im WA 2) nordwestlich Stettiner Straße:  
Die Mehrfamilienhäuser westlich Stettiner Straße erzielten gute solarenergetische Gewinne, obwohl eine Verschattung untereinander nicht vollständig vermieden werden kann. Das Konzept wurde in diesem Bereich bereits dahingegen angepasst, dass die Baukörper größere Abstände zueinander (als in früheren Entwürfen) aufweisen. Um dennoch eine gute bauliche Ausnutzung zu erzielen, wurde die Baugrenze so in nordwestliche Richtung erweitert, dass größere Gebäudetiefen möglich sind. Die Gebäude können alle mit einer Südwestausrichtung realisiert werden.
- Geplante Gebäude 7-11 (im WA 3 und Fläche für Gemeinbedarf) ehemalige Feuerwache:  
Bei der angenommenen Gebäudekonstellation auf der Nordseite der Planstraße A werden für die Gebäude 7a, b und c mittlere bis gute Gewinne erzielt. Hier ist der große schützenswerte Baumbestand auf der Westseite des Gebäudes 7b zu berücksichtigen, der zwar zu einer Verschattung führt, dennoch attraktive Außenbereiche zulässt. Weiterhin soll eine bauliche Fassung zur Planstraße A erfolgen, allerdings wird realistisch angenommen, dass Freibereiche nicht zur Straßenseite ausgerichtet werden, sondern die Südseite eher nur als ergänzende Belichtungsfunktion von Bedeutung ist, zumal hier eine Verschattung durch den Gebäudekörper 10 auf der Südseite der Planstraße A unvermeidbar ist. Das Baufenster wird sehr großzügig festgesetzt, da die Fläche für Baugruppen vorgesehen ist und erfahrungsgemäß sehr unterschiedliche Konstellationen zum Tragen kommen können.  
Die beiden Baufenster entlang der Wellinghofer Straße erzielen ebenfalls geringere solare Nutzungspotenziale, da hier eine durch den Straßenverlauf vorgegebene leichte Nordostausrichtung der Hauptgebäudefassaden vorliegt. Die Gartenseite ist in dieser Richtung anzunehmen, wobei ergänzend für eine bessere Belichtung die Südfassaden bei der künftigen Grundrissgestaltung einbezogen werden können. Eine Drehung der Gebäudekörper parallel zur Planstraße A würde bedeuten, dass Freibereiche und Gebäudefassaden entstehen, die durch die Emissionen der

Wellinghofer Straße deutlich höher belastet werden. Durch die vorliegende Anordnung der Mehrfamilienhäuser können emissionsabgewandte, ruhige Räume angeordnet und attraktive Gartenseiten geschaffen werden.

Sehr gute Gewinne erzielt das Baufenster auf der Südseite der Planstraße A aufgrund der unverschatteten reinen Südausrichtung.

Das Baufenster für die geplante Tageseinrichtung für Kinder erzielt gute Gewinne, da es ermöglicht, dass Hauptfassadenseiten für Gruppen- und Gemeinschaftsräume zu den südwestlichen und südöstlichen Außenspielbereichen hin angeordnet werden können, während davon auszugehen ist, dass im nördlichen Gebäudeteil Eingangsbereich und untergeordnete (Büro-, Schlaf-) Räume untergebracht werden.

- Geplante Gebäude (14) im WA 4 Hacheneyer Straße  
Das Baufeld erzielt aufgrund der möglichen Ausrichtung der Hauptgebäudefassaden in Richtung Südwesten und Süden bei sehr geringer Verschattung gute Ergebnisse. Das Bestandsgebäude hat bereits eine Süd-/ Südwestausrichtung. Bei einer Bebauung des nördlichen Grundstückes ist eine Ausrichtung zum Freibereich anzunehmen.

Der Bebauungsplan berücksichtigt die Ergebnisse der solarenergetischen Berechnung, indem (im WA 2) einzelne Baufenster mit größeren Abständen zueinander gesichert werden und die offene Bauweisen festgesetzt wird, damit nicht zu große Baublöcke entstehen.

Da der Bebauungsplan die baulichen Entwicklungen über die genannten Festsetzungen nicht im Detail vorgeben soll und Hauptgebäudefassaden nicht festlegen kann, sind die Ergebnisse der solarenergetischen Bewertung insbesondere im Rahmen der späteren baulichen Entwicklung relevant und zu beachten.

So können Hauptgebäudefassaden und Abstände zwischen Gebäuden so angeordnet werden, dass größere solare Gewinne im Rahmen der späteren Konkretisierung der Grundrisse, der Ausrichtung von Balkonen und Loggien, der Anordnung von Fassadenrücksprünge und Höhenstaffelung erzielt werden können.

Der Bebauungsplan berücksichtigt diesbezüglich großzügigere Baufenster mit einer höheren Flexibilität.

Insgesamt hat die Berechnung des optimierten Konzeptes gezeigt, dass selbst bei den vergleichsweise geringen Anpassungsoptionen die solaren Gewinne deutlich gesteigert werden konnten.

## 11.2 Energiekonzept

Gemäß Ratsbeschluss vom 08.07.2010 ist für alle größeren Bauvorhaben (ab 50 Wohneinheiten) ein Energiekonzept zu erstellen.

Die Flächen der geplanten Wohnbebauung WA 2 und 3 und der Tageseinrichtung für Kinder befinden sich in städtischem Eigentum, so dass die nachfolgenden Regelungen bezüglich der Energieversorgung im Rahmen der weiteren Vermarktung berücksichtigt werden.

Bei der Vergabe der städtischen Baugrundstücke an Investoren soll das Effizienzhaus 55 als Mindeststandard vereinbart werden, sofern dies zum Zeitpunkt der Vermarktung nicht bereits bundesgesetzlicher Standard ist. Im Rahmen eines Vergabeverfahrens soll der Energieeffizienzstandard ein Vergabekriterium von Gewicht sein.

Es ist davon auszugehen, dass sich für den geplanten Geschosswohnungsbau aufgrund der relativ hohen Wärmedichte ein Nahwärmenetz mit Energiezentrale lohnen würde. Daher soll die Energieversorgung unter Vorgabe eines Primärenergiefaktors von maximal 0,6 zu einem späteren Zeitpunkt ausgeschrieben werden. Zur Umsetzung des Energiekonzeptes kann ein

Anschluss- und Benutzungszwang im Rahmen der Kaufverträge geregelt werden. Vorsorglich wird eine ausreichend große Fläche südlich der vorhandenen Stellplatzanlage entsprechend festgesetzt.

## **12. Sonstige Belange**

### **12.1 Altlasten / Methanausgasungen**

Gemäß der Karte der Altstandorte und Altablagerungen befindet sich unmittelbar nördlich der Schulgebäude ein Bereich mit der Kennzeichnung „Altablagerung / Schüttung“ (Mineralboden). Die Fläche wird im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet. Sie liegt innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf (Schule).

Weiterhin ist ein ehemaliger Feuerlöschteich im rückwärtigen Bereich des Grundstückes Wellinghofer Straße 184 verzeichnet. Hier wird ebenfalls eine Kennzeichnung im Bebauungsplan vorgenommen.

Bei bestehender Nutzung ist hier kein Erfordernis für weitere Untersuchungen gegeben. Es wird ein Hinweis aufgenommen, dass bei zukünftigen baulichen Änderungen mit Forderungen nach Bodenuntersuchungen im Bauantragsverfahren zu rechnen ist.

Im Bereich der festgesetzten Öffentlichen Grünfläche - Beachvolleyballplatz - befindet sich eine Bodenmiete, die im Rahmen des geplanten Turnhallenneubaus zu entsorgen ist. Vermutlich ist sie im Rahmen des nördlichen Turnhallenneubaus entstanden. Sie wird im Bebauungsplan vorsorglich als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet, da keine Erkenntnisse über eine mögliche Belastung vorliegen.

In der Karte der potenziellen Methanausgasungen der Stadt Dortmund ist das Plangebiet der Zone 0 zugeordnet. Dies bedeutet, dass Methangasaustritte nicht zu erwarten sind.

### **12.2 Kampfmittel**

Das Plangebiet ist als Bombenabwurfgebiet gekennzeichnet. Weiterhin wurden seitens der Bezirksregierung Arnsberg insgesamt neun Blindgängerverdachtspunkte genannt, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens untersucht und geräumt werden.

Vorsorglich wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass für den Fall, dass bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt ist oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden, die Arbeiten sofort einzustellen sind und unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen ist.

### **12.3 Bergbauliche Einwirkungen**

Im Zuge der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat die Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW, sowie die nachgenannten Bergwerkseigentümerinnen zu den bergbaulichen Verhältnissen mitgeteilt, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vor dem Jahr 1900 im tages-/oberflächennahen Bereich Steinkohlenbergbau stattgefunden hat. Außerdem befinden sich im Plangebiet mehrere Tagesöffnungen, über die ein Zugang in das Steinkohlengebirge möglich war.

Das Plangebiet befindet sich oberhalb der Markscheide der auf Steinkohle und Eisenerz verliehenen Bergwerksfelder „Crone I“ und „Clarenberg und Clarenberger Erbstolln“. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Crone I“ ist die E.ON SE Landmanagement and Mining, Essen, Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Clarenberg und Clarenberger Erbstolln“ ist die Alte Haase Bergwerks-Verwaltungs-Gesellschaft mbH, Dortmund.

Das Ingenieurbüro Düffel, Ingenieurgesellschaft für Erschließungsplanung und Geotechnik (ID E+G) hat eine Grubenbildeinsichtnahme durchgeführt und eine bergbaulich-geotechnische Stellungnahme zur Gefährdungsabschätzung hinsichtlich der altbergbaulichen Hinterlassenschaften erstellt (Dortmund, 23.05.2019).

Gemäß der Stellungnahme wird darauf hingewiesen, dass die Verpflichtung, den Abbau zu dokumentieren und die Aufzeichnungen bei der zuständigen Genehmigungsbehörde zu hinterlegen, erst mit Einführung des Berggesetzes im Jahre 1865 entstanden ist. Abbau, der vor dieser Zeit stattgefunden hat, sogenannter „Uraltbergbau“, ist in den Grubenbildern oftmals nicht dokumentiert. Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass insbesondere in Notzeiten auch nicht genehmigter Abbau, so genannter „Wilder Bergbau“ betrieben wurde, der naturgemäß in den amtlichen Aufzeichnungen ebenfalls nicht dargestellt wurde.

Im Untersuchungsgebiet befinden sich mehrere Steinkohlenflöze unter einer gering mächtigen Lockergesteinsüberdeckung. Die Flöze verlaufen im Plangebiet von Nordosten nach Südwesten. Dabei werden sie durch eine Störungszone, dem sogenannten „Wellinghofer Sprung“, etwa im Bereich des östlichen Schulgrundstückes und der ehemaligen Feuerwache von Norden nach Süden gequert (siehe Anlage 2 der gutachterlichen Stellungnahme).

Für die Flöze „Girondelle 2“, „Girondelle 4“ und „Sonnenschein“ westlich des sogenannten „Wellinghofer Sprungs“ ist eine hohe Wahrscheinlichkeit gegeben, dass eine Tagesbruch- bzw. Senkungsgefahr vorhanden ist. Auf diesen Flözen hat unter dem Untersuchungsgebiet dokumentierter Bergbau im tages-/ bzw. oberflächennahen Bereich stattgefunden, der sich heute noch schädigend auf die Tagesoberfläche auswirken kann.

Für die übrigen Flöze wird nur mit einer geringen bzw. mittleren Wahrscheinlichkeit davon ausgegangen, dass die Gewinnung von Steinkohle im tagesnahen Bereich stattgefunden hat.

Des Weiteren befinden sich westlich des „Wellinghofer Sprungs“ sechs seigere Tagesöffnungen. Drei davon liegen im nordwestlichen Plangebiet, weitere drei Schächte im südlichen Geltungsbereich.

Im Zusammenhang mit der Errichtung eines Schulgebäudes wurden in Teilbereichen des Flözes „Sonnenschein“ Maßnahmen ausgeführt, um die Standsicherheit der Tagesoberfläche herzustellen. Hinsichtlich eines in diesem Bereich befindlichen Schachtes finden sich keine konkreten Hinweise. Sofern der Schacht innerhalb des Sanierungsbereichs liegt, kann davon ausgegangen werden, dass zumindest der Schachtkopf im Zuge der Maßnahme ausreichend gesichert wurde. Vorsorglich wird der Bereich im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass im Bereich der Freiflächen der Schule nur eine Beseitigung der Tagesbruchgefahr erfolgt ist. Sollten hier weitere Bauwerke errichtet werden, sind Präventivmaßnahmen erforderlich, deren Art und Umfang sich nach dem geplanten Bauvorhaben richten.

Weiterhin wurden im Zuge der Umbaumaßnahmen des Sportplatzes zwei Schächte verfüllt, die im Bebauungsplan lagegenau gekennzeichnet werden, sowie erforderliche Verfüllmaßnahmen des Flözbereiches durchgeführt.

Über die weiteren Tagesöffnungen ist wenig bekannt. Die Koordinaten der Schächte können nur mit einer Lagegenauigkeit von + 20 m bis + 30 m angegeben werden. Hinsichtlich der Schächte muss grundsätzlich innerhalb der ermittelten Schachtschutzbereiche von einer nicht ausreichenden Standsicherheit der Tagesoberfläche ausgegangen werden. Zusätzlich sind die jeweiligen Lagegenauigkeiten zu berücksichtigen.

Gemäß der gutachtlichen Stellungnahme ist die Durchführung von Erkundungsbohrungen erforderlich, um die Gefährdungsabschätzung konkretisieren zu können. Dies gilt auch in den Schachtschutzbereichen, um Hinweise auf die Schächte und deren Verfüllzustand zu gewinnen. In den Bereichen, in denen Hohlräume und Verbruchzonen aus tagesnahem Abbau festgestellt werden, sind ergänzende Bohrungen und Verfüllmaßnahmen erforderlich, um die Tagesbruchgefährdung zu beseitigen.

Für das Plangebiet und für die Schachtschutzbereiche wird eine Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB vorgenommen, in denen bei Baumaßnahmen möglicherweise Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen erforderlich werden.

Vorsorglich wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass bei anstehenden Baumaßnahmen außerdem die Bergwerkseigentümer gefragt werden, ob noch mit Schäden aus ihrer Bergbautätigkeit zu rechnen ist und welche "Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen" erforderlich sind.

#### **12.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Der Bereich südlich der Schulgebäude, westlich der Bebauung Stettiner Straße ist als archäologische Verdachtsfläche gekennzeichnet. Gemäß Stellungnahme der Denkmalbehörde wird ein vorsorglicher Hinweis zu Bodenfunden für das gesamte Plangebiet aufgenommen. Baudenkmale sind im Plangebiet nicht vorzufinden.

### **13. Städtebauliche Zahlenwerte**

#### Wohnbauflächen

WA 1 (Wellinghofer, Thorner, Danziger, östl. Stettiner Straße)	18642 m <sup>2</sup>
WA 2 (westl. Stettiner Straße)	4263 m <sup>2</sup>
WA 3 (ehem. Feuerwachengrundstück)	10897 m <sup>2</sup>
WA 4 (Hacheneyer Straße)	1359 m <sup>2</sup>

#### Fläche für Gemeinbedarf

Tageseinrichtung für Kinder	4925 m <sup>2</sup>
Schule	50539 m <sup>2</sup>

#### Verkehrsfläche

Straße Separationsprinzip	7237 m <sup>2</sup>
Mischverkehrsfläche	202 m <sup>2</sup>

Fuß- und Radwege	50 m <sup>2</sup>
Verkehrsgrün	592 m <sup>2</sup>
<u>Fläche für Niederschlagswasser</u>	5748 m <sup>2</sup>
<u>Versorgungsfläche – Nahwärme -</u>	200 m <sup>2</sup>
<u>Öffentliche Grünfläche</u>	
Parkanlage	35368 m <sup>2</sup>
Spielplätze	
- A-Spielfläche (alle Altersgruppen)	1528 m <sup>2</sup>
- B-Spielflächen für Kinder bis etwa 12 Jahre	1629 m <sup>2</sup>
<u>Private Grünfläche</u>	
Hausgärten	4321 m <sup>2</sup>
<u>Flächen für Sporteinrichtungen</u>	
Leichtathletik	40453 m <sup>2</sup>
Beachvolleyball	950 m <sup>2</sup>
<u>Plangebiet insgesamt:</u>	<u>185 746 m<sup>2</sup></u>

#### 14. Kosten

Straßenbaukosten (Schätzung)	ca. 500.000 €
Entwässerungskosten (inkl. Regenrückhaltung)	ca. 1.400.000 €
Herstellung der öffentlichen Grünfläche	ca. 1.600.000 €
Spielplätze (Überschlagsrechnung: 3000 m <sup>2</sup> x 170 €)	ca. 510.000 €
Bau der Leichtathletikanlagen (erster Bauabschnitt einschließlich Bergbau und Entwässerung)	ca. 3.256.000 €

#### 15. Gutachten / Umweltbericht

- Vorplanung Entwässerung mit Überflutungsbetrachtung,  
M+O Rhein-Ruhr, Dortmund 31.03.2017
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Artenschutzprüfung Stufen 1 und 2),  
Planungsbüro DTP Landschaftsarchitekten GmbH, Essen, mit  
Hamann & Schulte, Gelsenkirchen, 29.10.2020
- Verkehrsuntersuchung,  
Stadtplanungs- und Bauordnungsamt, 61/3, Dortmund 11/2020
- Schallimmissionsgutachten,  
Afi Arno Flörke, Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik , Haltern am  
See, 22.10.2020

Begründung zum Bebauungsplan Hö 273 - westlich Wellinghofer Straße -

- Solarenergetische Prüfung,  
Wortmann & Wember GmbH, Bochum, 11/2020
- Bergbaulich-Geotechnische Stellungnahme,  
Ingenieurbüro DÜFFEL, Ingenieurgesellschaft für Erschließungsplanung und  
Geotechnik mbH, Dortmund, 23.05.2019

Teil B der Begründung bildet der „Entwurf des Umweltberichtes“ (einschließlich Pflanzenauswahlliste, Planungsbüro DTP Landschaftsarchitekten GmbH (Essen, November 2020).

Dortmund, den 12.11.2020



Birgit Niedergethmann  
Bereichsleiterin



**Umweltbericht  
zum Bebauungsplan Hö 273- Stadt Dortmund  
„Westlich Wellinghofer Straße“**

**Auftraggeber:**

Stadt Dortmund  
Stadtplanungs- und Bauordnungsamt  
Burgwall 14  
44135 Dortmund

**Bearbeitung:**

Planungsbüro DTP Landschaftsarchitekten GmbH  
Im Löwental 76, 45239 Essen  
fon: 0201 | 74 73 61-0  
fax: 0201 | 74 73 61-10  
mail: [post@ntp-essen.de](mailto:post@ntp-essen.de)  
home: [www.ntp-essen.de](http://www.ntp-essen.de)

Essen, November, 2020



## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Einleitung</b>	<b>5</b>
1.1	Anlass und Aufgabenstellung des Umweltberichtes	5
1.2	Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes	6
1.3	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes Hö 273	7
<b>2.</b>	<b>Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen sowie methodische Vorgehensweise</b>	<b>8</b>
2.1	Umweltschutzziele aus Fachgesetzen	8
2.1.1	Bau- und Planungsrecht	8
2.1.2	Umwelt- und Naturschutzrecht	8
2.2	Planerische Vorgaben	10
2.2.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung - Regionalplan	10
2.2.2	Darstellung Flächennutzungsplan	10
2.2.3	Festsetzungen rechtskräftiger Bebauungspläne	11
2.2.4	Rahmenplanung	12
2.2.5	Darstellungen und Festsetzungen Landschaftsplan	12
2.2.6	Aussagen informeller Planungsinstrumente	13
2.3	Methodische Vorgehensweise	14
2.3.1	Umweltprüfung	14
2.3.2	Anwendung der Eingriffsregelung	14
2.3.3	Artenschutzrechtliche Prüfung	15
<b>3.</b>	<b>Planungsalternativen</b>	<b>16</b>
3.1	Standortbegründung für das Planungsvorhaben	16
3.2	Städtebauliche Konkretisierung des Bebauungsplanentwurfs	16
<b>4.</b>	<b>Ermittlung und Bewertung der räumlichen Ausgangssituation</b>	<b>18</b>
4.1	Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter nach § 2 (1) UVPG (Empfindlichkeiten, Schutzwürdigkeiten, Vorbelastungen)	18
4.1.1	Menschen	18
4.1.2	Pflanzen und Tiere	18
4.1.3	Boden und Wasser	26
4.1.4	Luft und Klima	27
4.1.5	Orts- und Landschaftsbild	29
4.1.6	Kultur- und sonstige Sachgüter	30
4.2	Grundbelastung des Raumes	30
4.2.1	Altlastenstandorte und Altablagerungen	30
4.2.2	Luftschadstoffe und Gerüche	30
4.2.3	Schall und Erschütterungen	30
4.3	Zusammenfassende Wertung des Umweltzustandes unter Berücksichtigung des Entwicklungspotenzials der Schutzgüter im Untersuchungsraum	31
<b>5.</b>	<b>Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes (Umweltrelevante Festsetzungen)</b>	<b>33</b>
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	33
5.2	Verkehrliche Erschließung	34
5.3	Entwässerung	35
<b>6.</b>	<b>Ermittlung und Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen</b>	<b>37</b>

6.1	Auswirkungen auf die Umwelt nach § 1(6) Nr. 7 BauGB	37
6.1.1	Mensch	37
6.1.2	Pflanzen und Tiere	38
6.1.3	Boden und Wasser	40
6.1.4	Luft und Klima	40
6.1.5	Orts- und Landschaftsbild	41
6.1.6	Kultur- und sonstige Sachgüter	41
6.2	Prognostizierte Grundbelastung des Raumes	41
6.2.1	Altlastenstandorte und Altablagerungen	41
6.2.2	Luftschadstoffe und Gerüche	42
6.2.3	Schall und Erschütterungen	42
6.3	Wechselwirkungen	44
6.4	Zusammenfassende Wertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen	45
<b>7.</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen (u.a. Eingriffsregelung)</b>	<b>48</b>
7.1	Maßnahmen zur Vermeidung / Bodenschutzklausel	48
7.2	Maßnahmen zur Minderung / Grünordnerische Maßnahmen	52
7.3	Eingriffs- und Ausgleichsbilanz	56
7.5	Versiegelungsbilanz	60
7.6	Zusammenfassung	60
<b>8.</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b>	<b>61</b>
8.1	Beschreibung der Methodik (verwendeten technische Verfahren)	61
8.2	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	61
8.3	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen nach Umsetzung des Bebauungsplanes (Monitoring)	62
<b>9.</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung der Ergebnisse mit Hinweisen auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen</b>	<b>62</b>
<b>10.</b>	<b>Literatur- und Quellenverzeichnis</b>	<b>65</b>
10.1	Übersicht der Gutachten/Fachbeiträge zum Bebauungsplan Hö 273	65
10.2.	Literatur- und Quellenverzeichnis	66
10.3.	Fachgesetze, Verordnungen und Normen	67
<b>11.</b>	<b>Anlagen</b>	<b>68</b>

<b>Abbildungs- / Tabellenverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
Abbildung 1: Geltungsbereich Bebauungsplan (genordet und unmaßstäblich) .....	7
Abbildung 2: Ausschnitt gültiger Flächennutzungsplan (genordet und unmaßstäblich) .....	11
Abbildung 3: Übersicht B-Pläne (Abb. Stadt Dortmund).....	11
Abbildung 4: Gestaltungsplan Stand 07 2017 (Abb. Stadt Dortmund) .....	12
Abbildung 5: Biotoptypenkartierung DTP Stand 3/2017 (genordet und unmaßstäblich) .....	21
Abbildung 6: Ausschnitt Planungshinweise Biotopverbund und Nutzungseignung Umweltplan	25
Abbildung 7: Kartenauszug der Klimatop-Karte (RVR 2019) .....	28
Abbildung 8: Kartenauszug der Karte für klimaökologische Funktionen (RVR 2019) .....	29
Tabelle 1: Chronologischer Ablauf Umweltprüfung.....	14
Tabelle 2: Bewertung Biotoptypen (* nach der Biotopwertliste der Stadt Dortmund) .....	20
Tabelle 3: erfasste Vogelarten im Plangebiet .....	23
Tabelle 4: erfasste Fledermausarten im Plangebiet .....	23
Tabelle 5: Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bei Umsetzung des Bebauungsplans Hö 273 .....	45
Tabelle 6: Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung gemäß der Biotoptypenliste für das Stadtgebiet Dortmund.....	58
Tabelle 7: vereinfachte Versiegelungsbilanz.....	60

# 1. Einleitung

## 1.1 Anlass und Aufgabenstellung des Umweltberichtes

Für den Bereich „Westlich Wellinghofer“ Straße wurde durch das Stadtplanungs- und Bauordnungsamt der Stadt Dortmund ein städtebaulicher Rahmenplan erstellt. Hintergrund war der Umzug der Feuerwache von der Wellinghofer Straße zur Zillestraße im Jahre 2010.

Von der ursprünglich beabsichtigten Errichtung eines Lebensmittel- und Getränkemarktes soll nunmehr zugunsten einer Stärkung der Wohnfunktion innerhalb des Plangebietes Abstand genommen werden.

Neben der Neuordnung des Gesamtstandortes stehen die Entwicklung eines neuen Quartieres im Bereich der ehemaligen Feuerwache sowie die Arrondierung von Wohnnutzung westlich der Stettiner Straße im Vordergrund der Standortqualifizierung.

Um die rechtlichen Voraussetzungen für diese Planung zu schaffen wurde im März 2014 das Planungsbüro DTP Landschaftsarchitekten GmbH in Zusammenarbeit mit Hamann & Schulte Umweltplanung • Angewandte Ökologie beauftragt den Umweltbericht zu erstellen und die artenschutzrechtlichen Belange für das Bebauungsplanverfahren zu ermitteln und aufzubereiten (ASP II 1. Ergänzung April 2014).

Die Bearbeitung des Umweltberichtes erfolgte bis zum Scoping. Zudem wurden die Artenschutzrechtlichen Prüfungen ASP I und II in 2014 erstellt.

Vor dem Hintergrund weiterer Planungsinteressen und verschiedenster Überlegungen zur Entwässerung des Projektgebietes wurde die weitere Bearbeitung zu diesem Zeitpunkt zurückgestellt.

Mit überarbeitetem städtebaulichen Entwurf inklusiver der Ergänzung um den Bau der Leichtathletikanlage an dem Standort des heutigen Sportplatzes und der damit verbundenen Erweiterung des Plangebietes und des Untersuchungsraumes ist die Bearbeitung des Umweltberichtes wieder aufgenommen und die artenschutzrechtliche Prüfung in 2017 ergänzt worden.

Zwischenzeitlich erfolgte die weitere Überarbeitung des Entwurfes, der u.a. den Bedarf einer größeren Kindertageseinrichtung, Anpassungen im Bereich der Leichtathletikanlage, Ergänzungsmöglichkeiten für das Schulgrundstück inklusive des Neubaus der südlichen Turnhalle und die detaillierte Erschließungs- und Entwässerungsplanung berücksichtigt.

Um die artenschutzrechtlichen Belange weiterhin vollumfänglich berücksichtigen zu können, wurde durch Hamann & Schulte Umweltplanung • Angewandte Ökologie der Artenschutz-Fachbeitrag 2020 ergänzt. In dieser werden die Ergebnisse der durchgeführten Bestandserfassungen dargestellt und auf ihre Plausibilität und Aktualität für das laufende Vorhaben geprüft und Anpassungen des Artenschutzes berücksichtigt. Weiterhin werden mögliche Beeinträchtigungen sowie ggf. Maßnahmen zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen aufgeführt.

Die Weiterbearbeitung und Fertigstellung des Umweltberichtes erfolgten im Oktober und November 2020.

Um Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch durch Lärm abschätzen zu können und erhebliche Beeinträchtigungen zu vermeiden wurde zudem eine Schalltechnische Untersuchung (afi Arno Flörke Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik, 2020) durchgeführt.

Nach § 2(4) BauGB wird seit dem 20.07.04 im Bauleitplanverfahren für die Belange des Umweltschutzes nach §1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. So muss die Bauleitplanung u.a. auch die Anwendung der Bodenschutzklausel, der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sowie die Belange des Artenschutzes berücksichtigen. In diesem Zusammenhang werden die Eingriffe in Natur und Landschaft ermittelt und die zum Ausgleich dieses Eingriffs erforderlichen Maßnahmen dargestellt. Die Erarbeitung erfolgt in enger Abstimmung mit den beteiligten Fachgutachtern sowie der Verwaltungsdienststellen bzw. Ordnungsbehörden der Stadt Dortmund.

## 1.2 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

„Die städtebaulichen Zielvorstellungen berücksichtigen eine bedarfsangepasste Schulsicherung und die Ansiedlung neuer Nutzungen (allgemeines Wohnen) einschließlich der verkehrlichen Erschließungen sowie die Erarbeitung eines Freiraumkonzeptes mit den erforderlichen Wegeverbindungen. Der Bebauungsplan soll zur Umsetzung der Rahmenplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung folgender städtebaulicher Zielsetzungen / geplanter Nutzungen schaffen:

- Neuordnung der verkehrlichen Anbindung,
- Entwicklung von Wohnnutzungen (verschiedene Wohnformen),
- Sicherung von Grünvernetzungen und Wegeverbindungen,
- Erhalt und Neuanpflanzungen von Bäumen,
- grünordnerische und artenschutzrechtliche Maßnahmen,
- Regelungen zum Lärmschutz,
- Regelung zur Entwässerung von Niederschlagswässern
- Sicherung vorhandener Nutzungen (Wohnen, Schule)<sup>1</sup> sowie
- Ausbau der Leichtathletikanlage.

---

1 Stadt Dortmund Stadtplanungsamt 03 | 2014: Text aus der Beschlussvorlage. Dortmund

### 1.3 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes Hö 273

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Hö 273 - westlich Wellinghofer Straße – befindet sich im südwestlichen Randbereich des Stadtbezirkszentrums Dortmund-Hörde und im östlichen Bereich des Ortsteils Hacheneey. Es liegt zwischen Wellinghofer Straße im Osten, Zillestraße im Süden, der Straße Eichsfeld (im nördlichen Abschnitt Rad- und Wanderweg) im Westen und der Hacheneyer Straße im Norden. Diese ist abgesehen von der nordöstlichen Stichstraße in diesem Abschnitt als Fuß- und Radweg ausgebaut.

Im Einzelnen werden im Nordosten das Grundstück Hacheneyer Straße Hs.-Nr. 6 und das hieran unbebaute nördlich angrenzende Grundstück in den Geltungsbereich einbezogen. Die Geltungsbereichsgrenze verläuft im Osten weiter im rückwärtigen Gartenbereich der Gartengrundstücke der Wellinghofer Straße Hs.-Nr. 108 bis 152, die in einer Tiefe von ca. 20,0 m in das Plangebiet einbezogen werden.

Richtung Süden werden das Grundstück der alten Feuerwache und die bestehende Wohnbebauung entlang Thorner, Stettiner und Danziger Straße bis zur Wellinghofer Straße Hs.-Nr. 202 einschließlich der bis zur Zillestraße reichenden Grünfuge in das Plangebiet eingefasst. Im Süden verläuft die Grenze des Geltungsbereiches entlang der östlichen und nördlichen Grenze der neuen Feuerwache Hörde an der Zillestraße 1 sowie im Westen entlang der Ostseite der Grundstücke des Hallenbads und der Tennisanlage. Im weiteren nördlichen Verlauf wird der vorhandene Sportplatz entlang der Straße Eichsfeld in den Geltungsbereich einbezogen. Im Norden verläuft die Grenze auf der Südseite der Hacheneyer Straße.

Die Größe des Plangebietes beträgt rd. 18,5 ha.



Abbildung 1: Geltungsbereich Bebauungsplan (genordet und unmaßstäblich)

Der Untersuchungsraum wurde für Teile der Schutzgüter über den Bebauungsplan hinaus um einen Korridor ausgedehnt, damit die von dem geplanten Baugebiet ausgehenden Auswirkungen und die, auf die geplanten Vorhaben von außen wirksamen Größen erfasst und bewertet werden können. Die Erweiterung zum Pferdebachtal und zur im Süden anschließenden Grünfläche dient der Betrachtung von funktionellen Bezügen (vgl. a. Abb. 5 Biotoptypen im Untersuchungsraum).

## 2. Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen sowie methodische Vorgehensweise

### 2.1 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen

Die nachfolgenden Gesetzespassagen geben einen Überblick über die wesentlichen gesetzlichen Rahmenbedingungen, die hier zum Tragen kommen.

#### 2.1.1 Bau- und Planungsrecht

Das **Baugesetzbuch (BauGB)** regelt im §1a die Belange des Umweltschutzes in der Bauleitplanung. Es folgen einige Auszüge:

Absatz (2) verweist auf die Aspekte des Bodenschutzes: „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeit der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind nach §1 Abs.7 in der Abwägung zu berücksichtigen.“

Vermeidung und Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen in das Landschaftsbild sowie in den Naturhaushalt sind nach Absatz (3) in der Abwägung zu berücksichtigen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz).

Mit dem § 2(4) BauGB „Für die Belange des Umweltschutzes wird nach §1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine **Umweltprüfung** durchgeführt, in der die voraussichtlichen **erheblichen Umweltauswirkungen** ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden....“ wird die Erstellung eines Umweltberichtes für Bauleitverfahren gesetzlich gefordert.

#### 2.1.2 Umwelt- und Naturschutzrecht

Das **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** regelt im Abschnitt 3 **Allgemeiner Schutz von Natur und Landschaft** §13 – §19 die naturschutzfachliche Eingriffsregelung. Das BNatSchG gilt hier unmittelbar. Die jeweiligen Landesgesetze haben die Möglichkeit Ergänzungen vorzunehmen.

**§ 18 BNatSchG** regelt das **Verhältnis zum Baurecht**. Demnach ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden, wenn aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Des Weiteren sind die §§ 14 – 17 BNatSchG auf Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 BauGB, während der Planaufstellung nach § 33 BauGB und im Innenbereich nach § 34 BauGB nicht anzuwenden. Die Ausnahmeregelungen des § 18 Abs. 3-4 BNatSchG sind zu beachten. Die Definition des Eingriffs richtet sich dabei weiterhin nach der Legaldefinition des § 14 BNatSchG.

Nach § 2 a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlicher erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB bezeichneten Bestandteilen in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 1 a Abs. 3 S. 6 BauGB).

Bei Planungs- und Zulassungsverfahren müssen grundsätzlich die Belange des Artenschutzes im Rahmen einer **Artenschutzprüfung** berücksichtigt werden. Nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), sind seit dem 1. März 2010 diejenigen Arten zu berücksichtigen, die unter das Artenschutzregime der Vogelschutzrichtlinie (V-RL) sowie des Anhangs IV der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) fallen. Sind andere „besonders geschützte Arten“ betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffes oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor (§ 44 Abs. 5 BNatSchG).

In § 44 Abs. 1 BNatSchG ist ein umfangreicher Verbotskatalog zum Artenschutz aufgeführt. So ist es z.B. verboten, wild lebende Tiere der „besonders geschützten Arten“ zu fangen, zu verletzen oder zu töten sowie ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 1). Ebenso dürfen ihre Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nicht beschädigt oder zerstört werden (§ 44 Abs. 1 Nr. 3). Bei den „streng geschützten Arten“ und den „europäischen Vogelarten“ gilt zusätzlich ein Störungsverbot. Während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten ist es verboten, die Tiere so erheblich zu stören, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert (§ 44 Abs. 1 Nr. 2).

Das **Landesnaturschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (LNatSchG NRW)** regelt über § 30 Eingriff in Natur und Landschaft, § 31 Ausgleichs, und Ersatzmaßnahmen.

Zudem wird über das **Landeswassergesetz (LWG)** im § 44 mit Verweis auf das **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** der Umgang mit Niederschlagswasser geregelt. Grundsätze der Abwasserbeseitigung sind im Wesentlichen im § 55 (2) WHG wie folgt festgelegt: „(2) Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.“

Das **Bundesbodenschutzgesetz** gibt die rechtlichen Grundlagen zum langfristigen Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, Vorsorgeregulungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen und zur Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten.

Weitere rechtliche Grundlagen des Umweltschutzes und der Umweltvorsorge, wie zum Beispiel Immissionsgrenzwerte sowie Vorsorgewerte im Bereich der Lärmbelastung, werden hier im Einzelnen nicht aufgeführt, finden aber ihre Anwendungen in der Bewertung des Bestandes sowie der möglichen Auswirkung des Vorhabens.



## 2.2 Planerische Vorgaben

### 2.2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung - Regionalplan

#### LANDESENTWICKLUNGSPLAN (LEP)<sup>2</sup>

Der LEP NRW ist im Entwurf im Sommer 2013 neu aufgestellt worden und gemäß Art. 71 Abs. 3 der Landesverfassung NRW am 8. Februar 2017 in Kraft getreten.

Die Stadt Dortmund ist hier als Oberzentrum dargestellt. Der betrachtete Bereich ist als Siedlungsraum, das nördlich angrenzende Pferdebachtal sowie die Kleingartenanlagen als Freiraum dargestellt.

#### REGIONALPLAN<sup>3</sup>

Im rechtskräftigen Regionalplan (ehemaliger Gebietsentwicklungsplan) der Bezirksregierung Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – westlicher Teil ist das Plangebiet als Siedlungsbereich dargestellt. Das nördlich angrenzende Pferdebachtal sowie die Kleingartenanlagen sind als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt.

Seit dem 21.10.2009 werden Aktualisierungen der textlichen und zeichnerischen Festlegungen des Regionalplans unter anderem für das Dortmunder Stadtgebiet durch den Regionalverband Ruhr<sup>4</sup> vorgenommen. Der überarbeitete Entwurf ist noch im Verfahren. Die Regionalplan-Änderungen erhalten erst nach der Bekanntmachung der Genehmigung im Gesetz- und Verordnungsblatt NRW ihre Rechtskraft. Für das Plangebiet werden im Entwurf mit Stand vom 25.04.2018 jedoch keine Änderungen der Planungsziele vorgenommen, die Darstellung des Plangebietes als Allgemeiner Siedlungsbereich erfolgt weiterhin (Blatt 23 der Karte Zeichnerische Festlegungen).

### 2.2.2 Darstellung Flächennutzungsplan<sup>5</sup>

Der gültige Flächennutzungsplan stellt einen größeren Bereich entlang der Wellinghofer Straße einschließlich des Grundstückes der ehemaligen Feuerwache als Wohnbaufläche dar. Für das sich hieran westlich anschließende Plangebiet enthält der Flächennutzungsplan die Darstellung Grünfläche – Parkanlage – und – Sportfläche. Der Bereich der Schulkomplexe ist als Fläche für den Gemeinbedarf – Bildungseinrichtung – dargestellt. Damit entsprechen die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes den Darstellungen des Flächennutzungsplanes in den Entwicklungsbereichen „Wohnen“, „Schule“ und „Freiraum“. Geringfügig abweichende Abgrenzungen der vorgenannten Nutzungen erfordern keine Änderung des Flächennutzungsplanes.

2 Ministerium für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein-Westfalen. 2017: Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen. Düsseldorf

3 Der Regierungspräsident Arnsberg. 2008: Regionalplan, ehemaliger Gebietsentwicklungsplan Regierungsbezirk Arnsberg. Teilabschnitt „Oberbereich Dortmund – Westlicher Teil – Blatt 7“

4 Regionalverband Ruhr. Entwurf von April 2018. Essen

5 Stadt Dortmund. 2004: Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund 1:20.000

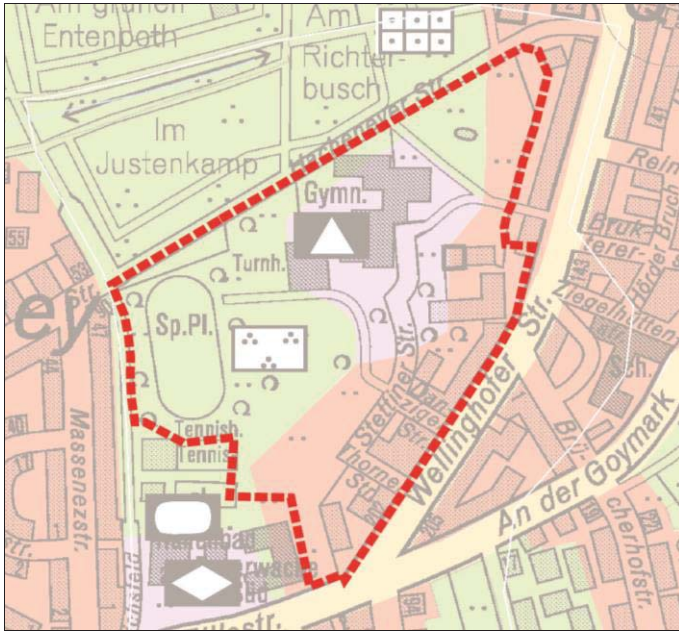


Abbildung 2: Ausschnitt gültiger Flächennutzungsplan (genordet und unmaßstäblich)

### 2.2.3 Festsetzungen rechtskräftiger Bebauungspläne

Das betrachtete Gebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplan Hö 111. Dieser setzt zu einem großen Teil Gemeinbedarfs- sowie Wohnbauflächen westlich der Wellinghofer Straße fest. Im Westen finden sich Festsetzungen zum Sportplatz und einer im Norden angrenzenden Parkplatzfläche. Kleinflächig werden zudem Grünflächen festgesetzt.

Der Bebauungsplan Hö 264 „Feuerwache Zillestraße“ grenzt im Südwesten an.



Abbildung 3: Übersicht B-Pläne (Abb. Stadt Dortmund; genordet und unmaßstäblich, überlagert ist das Plangebiet des Bebauungsplans Hö 273 vereinfacht abgegrenzt)

## 2.2.4 Rahmenplanung



Neben der Neuordnung des Standortes stehen die Entwicklung eines neuen Quartieres im Bereich der ehemaligen Feuerwache sowie die Arrondierung von Wohnnutzung westlich der Stettiner Straße im Vordergrund der Standortqualifizierung. Die Regenrückhaltung nimmt dabei einen großen Teil der Freiflächen in Anspruch. Diese sollen durch grünordnerische Maßnahmen so in den Freiraum eingebunden werden, dass die Flächen dennoch für die quartiersnahe Erholung zur Verfügung stehen.

Ein weiterer Baustein ist die Entwicklung der Leichtathletikanlage im Bereich der heutigen Sportplatzfläche.

Abbildung 4: Gestaltungsplan Stand 07 | 2017 (Abb. Stadt Dortmund; genordet und unmaßstäblich)

## 2.2.5 Darstellungen und Festsetzungen Landschaftsplan<sup>6</sup>

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Dortmund. Der Landschaftsplan wurde für das gesamte Stadtgebiet neu aufgestellt und bereits vom Rat der Stadt Dortmund als Satzung beschlossen. Die Bekanntmachung und damit die Rechtskraft erfolgen voraussichtlich im November 2020. An dieser Stelle werden daher die Darstellungen und Festsetzungen des neuen Landschaftsplanes ausgeführt.

Der Landschaftsplan setzt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes keine Schutzgebiete fest. Nördlich des Plangebietes ist der Bereich um das Gewässer Pferdebach als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt, sowie der Freiraum süd-östlich der Zillestr. / An der Goymark.

Der Bereich des ehemaligen Sportplatzes sowie der östlich und südlich angrenzende Bereich enthält das Entwicklungsziel 6. 182 – Sportanlage und Grünflächen westlich der Wellinghofer Straße. Ziele sind die Beibehaltung der durch die Bauleitplanung vorgegebenen Funktion sowie Erhaltung des alten Baumbestandes.

<sup>6</sup> Stadt Dortmund. 2020: Landschaftsplan Dortmund, Bekanntmachung und Rechtskraft ab November 2020

## 2.2.6 Aussagen informeller Planungsinstrumente

### UMWELTPLAN DORTMUND

Der Umweltplan Dortmund<sup>7</sup> ist als Umweltzielkonzept und ökologischer Fachbeitrag für die Stadtplanung in Dortmund zu verstehen. Grundlage des Umweltplans sind 29 Themenkarten, die erläutern, welche Flächen im Stadtgebiet aus ökologischer Sicht für bestimmte Nutzungen geeignet sind und welche Gebiete für ökologische Ziele erhalten bzw. entwickelt werden sollten. Für das Untersuchungsgebiet sind aus den Planungshinweisen folgende Aussagen wesentlich: „Entwicklung und Aufwertung von Verbundkorridoren“ sowie „Grünzug freihalten bzw. zusammenwachsen von Ortslagen vermeiden“ (siehe dazu auch Abb. 7, Kap. 4.1.2).

### REGIONALE GRÜNZÜGE

Dortmund befindet sich zwischen den Regionalen Grünzügen „F“ und „G“ und wird zusätzlich von dem „Grünen Ring Dortmund“ umschlossen, der eine Verbindung zwischen den beiden Grünzügen darstellt. Der Untersuchungsraum ist Teil des Emscher Landschaftsparks<sup>8</sup>.

### INTEGRIERTES STADTBZIRKSENTWICKLUNGSKONZEPT HÖRDE<sup>9</sup>

Im Zusammenhang mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für das Stadtgebiet Dortmund wurden integrierte Stadtentwicklungskonzepte und Masterpläne als informelle Planwerke für die 12 Stadtbezirke Dortmunds erarbeitet. Das Untersuchungsgebiet befindet sich im Stadtbezirk Hörde. Es werden permanente Überarbeitungen der Konzepte durchgeführt. Die Freiraumkarte stellt den Untersuchungsraum als Teil des „Radial-Konzentrischen Freiraummodells“ der Stadt Dortmund dar. Er ist ebenfalls als Teil des Emscher Landschaftsparks gekennzeichnet.

### UMBAU DES EMSCHERSYSTEMS

Nördlich des Untersuchungsgebietes verläuft die Emscher, die auf Dortmunder Stadtgebiet bereits naturnah umgebaut wurde. Um den Umbau des Emschersystems zu gewährleisten, verfolgt die Emschergenossenschaft das Ziel, die Abflüsse in den Mischkanalisationen zu verringern. Dies ist ein zentraler Baustein des gesamten Emscherumbaus. Die nördlich und südöstlich des Untersuchungsgebietes verlaufenden Bäche sind bzw. werden in Zukunft wieder in offen geführter Lage mit der Emscher verbunden werden. Eine Anreicherung des Wasserzulaufes dieses Bachsystems mit Niederschlagswasser über Versickerung (Grundwasser) oder eine gedrosselte Einleitung ist zur Unterstützung des Gesamtprojektes anzustreben.

### Klimaanalyse Stadt Dortmund<sup>10</sup>

Die Klimaanalyse der Stadt Dortmund erfasst und bewertet die klimatische Ausgangssituation für das Stadtgebiet. Hieraus lassen sich Planungs- und Handlungsziele ableiten, die bestehende und erwartbare Belastungspotenziale senken und somit die Lebens- und Wohnqualität zu schützen und aufzuwerten. Aussagen zu dem Themenbereich Luft und Klima sind den Kapitel 4.1.4, 4.2.2 und 6.1.4 zu entnehmen.

<sup>7</sup> Stadt Dortmund Umweltamt. 2002: Umweltplan Dortmund

<sup>8</sup> Projekt Ruhr. 2004: Masterplan Emscher Landschaftspark 2010. Entwurf. Essen

<sup>9</sup> Stadt Dortmund Stadtplanungsamt. Erstauflage 2004 Fortschreibung letzter Stand September 2009 (Internet): Integriertes Stadtbezirkentwicklungskonzept Hörde. Dortmund

<sup>10</sup> Regionalverband Ruhr: Klimaanalyse Stadt Dortmund. Essen, 2019

## 2.3 Methodische Vorgehensweise

### 2.3.1 Umweltprüfung

In Anlehnung an das Anforderungsprofil für den Umweltbericht der Stadt Dortmund wird der Umweltbericht zusammengestellt.

Tabelle 1: Chronologischer Ablauf Umweltprüfung

Umweltrechtliche und freiraumplanerische Belange im Bebauungsplan			
<b>Bestandsanalyse Freiraum und Ökologie</b> (Bestandteil von Umweltbericht und LBP)  <b>Ziel:</b> <b>Ermittlung von Chancen und Restriktionen</b>	<b>Scoping</b> Beteiligung der Behörden Vorstellung des Projektes sowie der ersten Analyseergebnisse  <b>Ziel:</b> <b>Konsens über den Untersuchungsumfang und Detaillierungsgrad</b>	<b>Entwurf Umweltbericht</b> Ergebnis der Umweltprüfung sowie Eingriffsbilanzierung	<b>Umweltbericht</b> endgültige Fassung nach Offenlage  Verfassen der zusammenfassenden Erklärung  Vorschläge zum Monitoring

Die Bestandsaufnahme wird problemorientiert vorgenommen. Schwerpunkte sind auf die besonderen Standorteigenschaften von Natur und Landschaft sowie auf jene Sachbereiche gelegt, für die von dem geplanten Vorhaben umweltrelevante Wirkungen zu erwarten sind. Im Rahmen der Beschreibung des Ist-Zustandes sind auch die für das jeweilige Schutzgut relevanten Vorbelastungen (z.B. Altlasten, Zerschneidungswirkungen) beschrieben. Die Leistungsfähigkeit (Wertigkeit) der einzelnen Schutzgüter wird anhand einer 4-stufigen ordinalen Skala dargestellt (sehr hoch | hoch | mittel | nachrangig), die sich an den örtlichen Gegebenheiten orientiert und keine standardisierten Wertmaßstäbe ansetzt, sondern der spezifischen Ausprägung des Raumes gerecht wird.

Über eine Wirkungsprognose wird die geplante Maßnahme auf ihre zu erwartenden Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter, einschließlich der Wechselwirkungen untereinander untersucht. Dabei werden die Entwicklungspotenziale der Schutzgüter – auch unter Prognose einer Entwicklung ohne die geplante Maßnahme – berücksichtigt. Die Schwere von Eingriffen wird nach Qualität und Quantität abgeschätzt. Zudem werden Empfehlungen zur Minimierung und / oder zum Ausgleich bzw. Ersatz der zu erwartenden Auswirkungen ausgesprochen.

### 2.3.2 Anwendung der Eingriffsregelung

Die Bewertung einer Fläche zur Wiederherstellung des Gesamtwertes eines Raumes, also der Erhalt des Status quo unserer Umwelt ist ein Hilfsmittel im Planungsalltag. Die Stadt Dortmund verfährt bei der Ermittlung des Eingriffes in der Bauleitplanung nach einer modifizierten Variante der

„Methode Ludwig“ (Ludwig, Bochum, 1991 | Biotoptypenliste für das Stadtgebiet Dortmund, 2009). Neben der Bewertung von Bestand und Planung nach Ökowerk-Einheiten werden hier auch über die Einordnung in den jeweiligen Naturraum regionale Aspekte berücksichtigt.

Im vorliegenden Fall besteht bereits Baurecht vor dem Hintergrund des vorhandenen rechtskräftigen Bebauungsplans Hö 111. Demnach ist im Rahmen der Eingriffsregelung der heute rechtlich mögliche Bestand der Neuplanung gegenüber zu stellen (s.a. Kap. 7.3).

### 2.3.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Bei genehmigungspflichtigen Planungs- oder Zulassungsvorhaben besteht das Ziel des Artenschutzes vor allem darin, den Erhalt der Populationen und die ökologischen Funktionen der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sicherzustellen. Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG liegt ein artenschutzrechtlicher Verstoß nicht vor, wenn der Eingriff nach § 15 BNatSchG zulässig ist und in Bezug auf die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und die „europäischen Vogelarten“ die ökologischen Funktionen der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden (Freistellung von den Verboten). Soweit erforderlich, können dazu vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.

Ausnahmen von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG können bei einer Betroffenheit von „FFH-Anhang-IV-Arten“ und „europäischen Vogelarten“ nach § 45 Abs. 7 BNatSchG gewährt werden, wenn

- zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses vorliegen und
- zumutbare Alternativen fehlen und
- der Erhaltungszustand der Populationen einer Art sich nicht verschlechtert.

Im Zusammenhang mit dem letztgenannten Punkt können im Rahmen des Ausnahmeverfahrens spezielle kompensatorische Maßnahmen festgesetzt werden.

Auf dieser Grundlage ergeben sich drei Prüfaufgaben:

- Sind „planungsrelevante Arten“ betroffen und werden Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt?
- Werden bei „FFH-Anhang-IV-Arten“ und planungsrelevanten „europäischen Vogelarten“ die ökologischen Funktionen der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt bzw. kann dies durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erreicht werden?
- Ist eine Ausnahme von den Verboten nach § 44 Abs. 1 erforderlich (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) und liegen die Voraussetzungen dazu vor (zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses, keine zumutbare Alternative, Erhaltungszustand der Populationen verändert sich nicht)?

### 3. Planungsalternativen

#### 3.1 Standortbegründung für das Planungsvorhaben

Für den Bereich des Plangebietes wurden 2006 ein städtebaulicher Ideenwettbewerb durchgeführt sowie in 2010 eine städtebauliche Rahmenplanung erstellt, aus denen die folgenden Zielsetzungen entwickelt wurden:

- Räumliche Definition / Abgrenzung des Schulgrundstückes einschließlich der Berücksichtigung von ausreichenden Erweiterungspotenzialen im zentralen Plangebiet,
- Berücksichtigung baulicher Erweiterungen im Osten des Plangebietes (Wellinghofer Straße), insbesondere die Bildung eines Quartiereingangs im Bereich der ehemaligen Feuerwache,
- Neuordnung der verkehrlichen Erschließung,
- Entwicklung von Grünzügen beidseitig des Schulgrundstückes von der Wellinghofer Straße im Süden bis zur Hacheneyer Straße im Norden,
- übergreifende Verknüpfung vorhandener und geplanter Nutzungen / Grün- und Wegeverbindungen im Plangebiet.

Gemäß der städtebaulichen Zielsetzung soll der Bebauungsplan diese "Leitlinien" berücksichtigen. Variantenplanungen beziehen sich daher primär auf die einzelnen Flächenentwicklungen /-erweiterungen, deren Planungen sich zwischenzeitlich konkretisiert und dementsprechend zu einer Weiterentwicklung des Bebauungsplanentwurfes geführt haben.

#### 3.2 Städtebauliche Konkretisierung des Bebauungsplanentwurfes

Folgende Planungen wurden im Rahmen des Verfahrens konkretisiert und führten dementsprechend zu einer Weiterentwicklung des Bebauungsplanentwurfes:

- Beschluss zur Entwicklung eines Trainingsstandortes für die Leichtathletik und Einbeziehung (planungsrechtliche Sicherung der Anlagen) im westlichen Plangebiet. Dem nunmehr vorliegenden Konzeption der Leichtathletikanlagen waren verschiedene Varianten vorausgegangen, die größere Flächen in Anspruch genommen hätten. Eine zunächst vorgesehene große Tribünenanlage wurde zugunsten einer kleineren Gebäudeplanung in Verbindung mit einer überdachten Stufenanlage reduziert. Die Anordnung (und teilweise Flächenanpassungen) ergänzender Trainingsanlagen auf der Ostseite des Sportplatzes berücksichtigt, dass eine ausreichende Grünfuge von der Wellinghofer Straße bis zur Hacheneyer Straße zwischen LA-Anlagen und Schulgrundstück gesichert bleibt. Bei der Planung der Trainingsanlage erfolgte eine Anpassung im Hinblick auf die einzelnen Höhenlagen, um den Bodeneingriff, der aufgrund des vorhandenen Gefälles erforderlich wird, zu reduzieren.
- Im Bereich des Schulgrundstückes erfolgten Anpassungen aufgrund vorgesehener Erweiterungen der Schulgebäude und eines geplanten Sporthallenneubaus. Die grundsätzliche Konzeption der Anordnung der Baukörper um den zentralen Schulhofbereich konnte beibehalten werden.

- Für das ehemalige Feuerwachengrundstück waren verschiedene Konzeptionen entwickelt worden. So sollte zunächst bei Aufstellung des Bebauungsplanes in 2011 ein Einzelhandel (und Wohnen) berücksichtigt werden. Im weiteren Verlauf des Verfahrens wurde hiervon Abstand genommen, um vorwiegend Wohnnutzungen im Plangebiet zu entwickeln und das Nahversorgungszentrum Wellinghofen als zentralen Versorgungsbereich zu stärken.

Bei der Entwicklung des Grundstückes als Wohnstandort waren in ersten Varianten zunächst mehrere Erschließungen (öffentliche und private Straßen, separate öffentliche Fuß- und Radwege) von der Wellinghofer Straße aus vorgesehen worden. Die Konzeption führte aber zu einem hohem Erschließungsaufwand und zu einem übermäßigen Zerschneiden der Entwicklungsgrundstücke.

Daher wurde das nunmehr vorgesehene Konzept mit einer größeren zentralen Planstraße (mit separatem Gehwegbereich, Radfahrstreifen und Baumpflanzung) und beidseitigen, flexibleren Baugrundstücken entwickelt.

Kleinere Anpassungen erfolgten im Bereich geplanter Wohnergänzungen aufgrund der Ergebnisse des Immissionsgutachtens und der solarenergetischen Betrachtung.

- Im Hinblick auf die Zielsetzungen der Entwicklung von Grünzügen, der verkehrlichen Neuordnung und der Verknüpfung der Nutzungen untereinander erfolgten unter Berücksichtigung der vorgenannten einzelnen Flächenentwicklungen entsprechende Anpassungen bzw. eine planerische Ausgestaltung.



## **4. Ermittlung und Bewertung der räumlichen Ausgangssituation**

### **4.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter nach § 2 (1) UVPG (Empfindlichkeiten, Schutzwürdigkeiten, Vorbelastungen)**

#### **4.1.1 Menschen**

##### **WOHN- UND WOHNUMFELDFUNKTION**

Der Untersuchungsraum ist gut durchgrünt und mit Freiräumen gut ausgestattet. Im Norden findet sich der Grünzug entlang des Pferdebachs, die Kleingartenanlage „Im Justenkamp“ an die im weiteren Verlauf nach Süden der Sportplatz angrenzt.

Die Westgrenze wird im Norden durch mehrgeschossigen Wohnungsbau, das Einfamilienhausquartier beidseits der Massenezstraße sowie den Tennisplätzen und dem Hallenbad mit der jeweils dazugehörigen Infrastruktur geprägt. Südlich der Zillestraße grenzt Wohnbebauung mit Gärten an.

Die Baulinie entlang der Wellinghofer Straße ist weitestgehend geschlossen. Die von der Straße abgewandten Flächen sind vielfach unbefestigt. Der Bereich der neuen und ehemaligen Feuerwache ist stark versiegelt. Im Norden des Bebauungsplanes liegt der Schulkomplex Goethe Gymnasium und Hauptschule Hörde mit den umgebenden Rasenflächen.

Die Qualität des Quartiers sowie des Wohnumfeldes ist als hoch einzustufen. Durch den Straßenverkehr findet allerdings eine Belastung dieses Standortes durch Lärm und Luftschadstoffe statt (s.a. Kap. 4.2.2 und 4.2.3), wenngleich diese überwiegend nicht als erheblich einzustufen ist.

##### **ERHOLUNGS- UND FREIZEITFUNKTION**

Die Kleingartenanlage „Im Justenkamp“ im Norden stellt eine Grünverbindung bis zum Rombergpark her. An das Radverkehrsnetz NRW ist der Untersuchungsraum nicht unmittelbar angeschlossen. Mit Kleingartenanlage und den Sportanlagen im Umfeld sowie den offenen Wiesenflächen ist der Standort mit Freizeitinfrastruktur gut ausgestattet.

##### **LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT**

Im Untersuchungsraum findet sich im zentralen Freiraum eine Pferdeweide. Eine Ackerfläche liegt südlich der Zillestraße außerhalb des Bebauungsplangebietes. Eine landwirtschaftliche Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches findet nicht statt.

#### **4.1.2 Pflanzen und Tiere**

##### **POTENZIELLE NATÜRLICHE VEGETATION**

Die potenzielle natürliche Vegetation, das heißt die Vegetation, die sich nach Ausbleiben jeglicher menschlicher Nutzung am Standort einstellen würde, stellt ein konstruiertes Bild der Vegetationsentwicklung dar. Mit Hilfe der potentiellen natürlichen Vegetation ergeben sich wichtige Hinweise auf die Natürlichkeit der vorhandenen Pflanzenbestände.

Darüber hinaus lassen sich Rückschlüsse auf die Ersatzgesellschaften der Wälder ableiten, und es ergeben sich Hinweise auf bodenständige Arten für Pflanzmaßnahmen auf relativ unbeeinflussten Böden.

Die potenzielle natürliche Vegetation im Bereich des Untersuchungsraumes ist der Flattergras-Buchenwald. Diese Waldkategorie umfasst die Tieflagen-Buchenwälder des Flachlandes und des unteren Hügellandes (bis etwa 200 m über NN). Neben Buchen kommen hier auch vereinzelt Eichen und Hainbuchen vor. Die Bodenvegetation ist nicht sehr artenreich. Typische Bodenarten für diesen Vegetationstyp sind mittel basenhaltige, zum Teil pseudovergleyte Parabraunerden und Braunerden<sup>11</sup>.

### **REALE VEGETATION UND BIOTOPTYPEN**

Der Untersuchungsraum weist einen hohen Grünflächenanteil auf. Mittelalte und teilweise ältere Gehölzbestände aus heimischen Laubbaumarten (Birke, Ahorn, Esche, Weide, Eberesche) strukturieren den landschaftlich geprägten Teil des Siedlungsraums. Das Sportplatzgelände ist von einem durchgehenden Gehölzsaum umgeben. Die Außenanlagen des Schulzentrums (Goethe Gymnasium, Hauptschule Hörde) sind als offene, mit Gehölzinseln strukturierte, Parklandschaft gestaltet. Die Pflanzbereiche im Eingangsbereich der Schulen und der südlich angeordnete Schulparkplatz sind mit Laubbäumen (Platanen, Linden) überstanden.

An das Schulzentrum grenzt im Osten das Grundstück der ehemaligen Feuerwache 4 (Hörde) an. Das nach dem Bezug der neuen Feuerwache aufgegebene Gelände ist von einem dichten Gehölzsaum aus mittelalten Laubgehölzen gerahmt. Die offenen Grünflächen innerhalb des ehemaligen Betriebsgeländes fallen brach, Pioniergehölze wie Birken und Weiden breiten sich aus.

Der südlich des Schulzentrums liegende und sich bis zur Zillestraße verlaufende Freiraum wird durch offene Wiesenflächen geprägt. Der nördliche Teilbereich der „Freirauminsel“ unterliegt keiner Pflege und kann als brach gefallene und offene Wiesenflächen beschrieben werden. Die südliche Teilfläche wird als Pferdekoppel genutzt. Auf dem eingezäunten Gelände befindet sich ein kleiner Reitplatz, der auch die Funktion eines Paddocks erfüllt.

Den an der Wellinghofer Straße sowie südlich der Zillestraße und beidseits der Massenezstraße gelegenen Wohngebieten, sind in der Regel, kleine bis mittelgroße Hausgärten zugeordnet. Je nach Lage, Größe, Nutzung und Versiegelungsgrad der Gärten, weisen diese einen entsprechenden Gehölzflächenanteil auf. Es kann zwischen Hausgärten mit hohem sowie Hausgärten mit geringem Gehölzflächenanteil unterschieden werden.

Der von Süden in den Untersuchungsraum führende Grünflächenkorridor setzt sich aus einer bewirtschafteten Ackerfläche als schmales Freiraumrelikt sowie einem angrenzenden Laubgehölzstreifen mit hohem Brachflächenanteil zusammen. Im Süden dieser Fläche wird ein kleiner Teilbereich der Gehölzfläche als Spielfläche genutzt.

Die Grünfläche des Pferdebachs (Oberlauf) weist einen alten Baumbestand (Weiden, Erlen) mit lichtigem Unterwuchs auf. Der Pferdebach führt in diesem Gewässerabschnitt wenig Wasser.

Die im Untersuchungsraum liegenden Teilflächen der Kleingartenanlagen „Justenkamp“ und „Richterbusch“ weisen einen geringen, aber für Kleingartenanlagen typischen, Gehölzbestand auf. Neben Heckenanpflanzungen sind auch zahlreiche Obstgehölze kultiviert.

<sup>11</sup> Landesvermessungsamt Nordrhein-Westfalen. 1968: Deutscher Planungsatlas Band I Nordrhein-Westfalen Lieferung 3 Vegetation (Potentielle natürliche Vegetation). Bonn-Bad Godesberg

Der dort im Westen angrenzende mehrgeschossige Wohnungsbau ist von Abstandsflächen überwiegend mit geringem Gehölzbestand (HJ5, HM65), in Teilen von Gehölzpflanzungen (HM55), umgeben.

Folgende Bewertungen werden vorgenommen:

Tabelle 2: Bewertung Biotoptypen (\* nach der Biotopwertliste der Stadt Dortmund)

<b>sehr hohe Bedeutung</b> (15 bis 20 WP*)	<b>hohe Bedeutung</b> (10 bis 15 WP*)	<b>mittlere Bedeutung</b> (5 bis 10 WP*)	<b>nachrangige Bedeutung</b> (0 bis 5 WP*)
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Grünanlage mit hohem und/oder älterem Baumbestand</li> <li>▪ Grünanlage mit hohem und/oder älterem Baumbestand, brachliegend (hier: keine Pflege u. Nutzung)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Fließgewässer (hier: Pferdebach)</li> <li>▪ Hausgarten, mit hohem (älteren) Gehölzbestand</li> <li>▪ Grünanlage mit geringem und jungem Baumbestand</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Weide, intensiv genutzt (hier: Pferde)</li> <li>▪ Ackerfläche, Freiraumrelikt</li> <li>▪ Hausgarten, mit geringem (jüngerem) Gehölzbestand</li> <li>▪ Rasen und Zierrabatten</li> <li>▪ Baumscheiben, bepflanzt mit Gehölzen</li> <li>▪ Dauerkleingartenanlage (hier: geringer bzw. junger Gehölzbestand)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kinderspielplatz</li> <li>▪ Reitplatz, teilversiegelt</li> <li>▪ Sportplatz, versiegelt</li> <li>▪ Gebäude</li> <li>▪ Straßen, Plätze u. Parkplätze, versiegelt bzw. teilversiegelt</li> </ul>



Abbildung 5: Biotoptypenkartierung DTP Stand 3/2017 (genordet und unmaßstäblich)

EB33	Weide, intensiv ge- nutzt	HM55	Baumscheiben, be- pflanz	HM67	Grünanlage, brachlie- gend
FN4	Fließgewässer, Seiten- graben	HM61	Kinderspielplatz	HM68	Dauerkleingarten- anlage
HA01	Ackerfläche, freiraum- relikt	HM63	Reitplatz, teilversiegelt	HN0	Gebäude
HJ5	Hausgarten, geringer Gehölzbestand	HM64	Sportplatz, teilversie- gelt	HY1	Straßen und Plätze, versiegelt
HJ6	Hausgarten, hoher Ge- hölzbestand	HM65	Grünanlag, ohne Baumbestand	HY2	Wege und Plätze, teil- versiegelt
HM51	Rasen und Zierrabat- ten	HM66	Grünanlage, mit Baumbestand		

## TIERE

Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung wurden faunistische Erfassungen in den Jahren 2014<sup>12/13</sup>, 2017<sup>14</sup> sowie in 2020<sup>15</sup> durchgeführt.

Im Jahr 2014 wurden die faunistischen Bestandserfassungen auf Fledermäuse und planungsrelevante Vogelarten fokussiert. Zur Einschätzung des Lebensraumpotenzials sowie zur Erfassung möglicher Vorkommen solcher Arten wurden an drei Terminen im Zeitraum vom 04. April bis zum 01. Juli 2014 bei günstigen Wetterbedingungen (zumeist warm, trocken, windstill) zu unterschiedlichen Tageszeiten, teilweise bis in die Nacht hinein, Geländebegehungen durchgeführt. Nennenswerte Beeinträchtigungen planungsrelevanter Arten aus weiteren Artengruppen (z. B. Schmetterlinge) konnten grundsätzlich ausgeschlossen werden, da entweder keine geeigneten Lebensräume vorhanden sind oder potenzielle Lebensräume von dem Vorhaben nicht betroffen sind. Eine gezielte Kartierung dieser Artengruppen wurde daher nicht durchgeführt. Im Rahmen der Geländebegehungen wurde dennoch auf mögliche Vorkommen planungsrelevanter Arten aus weiteren Artengruppen geachtet. 2017 lag der Fokus der Untersuchung ebenfalls auf Fledermäusen und planungsrelevanten Vogelarten. Dafür wurden im Erweiterungsgebiet sowie im damaligen Untersuchungsgebiet zur Überprüfung der Plausibilität bzw. Aktualität der alten Daten von April bis Juli drei Vogel- sowie eine Fledermausbegehung bei günstigen Wetterbedingungen durchgeführt. Im Artenschutz-Fachbeitrag (Stufe II) von 2020 werden die Ergebnisse der durchgeführten Bestandserfassungen dargestellt und auf ihre Plausibilität und Aktualität für das laufende Vorhaben geprüft sowie Anpassungen im Artenschutzrecht berücksichtigt. Weiterhin werden mögliche Beeinträchtigungen sowie ggf. Maßnahmen zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen aufgeführt. Im Rahmen des Fachbeitrags von 2020 wurden keine weiteren umfassenden Untersuchungen durchgeführt, vielmehr wurden die vorhandenen Daten auf ihre Eignung für die vorliegende Fragestellung der Projektbetroffenheit überprüft, Zufallsbeobachtungen während der orientierenden Geländebegehung in 2020 wurden jedoch erfasst.

### Vögel

2014 und 2017 wurden insgesamt 27 Vogelarten nachgewiesen. 2014 war dabei eine in NRW planungsrelevante Art dabei, 2017 waren es zwei planungsrelevante Arten. Da die Listen der in NRW planungsrelevanten Tierarten seit 2017 aktualisiert wurden, sind weitere der in 2014 und 2017 erfassten Arten als planungsrelevant einzustufen. Durch die ergänzenden Zufallsbeobachtungen aus 2020 wurden insgesamt 32 Vogelarten im Plangebiet nachgewiesen. Hierunter fallen mit den Arten Star, Turmfalke, Graureiher, Mäusebussard und Mehlschwalbe fünf planungsrelevante Vogelarten (siehe Tabelle 3).

Der Brutvogelbestand des Untersuchungsgebietes und der näheren Umgebung setzt sich aus allgemein häufigen Arten durchgrünter städtischer Lebensräume zusammen.

Durch Greifvögel oder Eulen besetzte Horste wurden nicht gefunden, es sind jedoch einige Horste, vorwiegend von Elstern, im Gebiet vorhanden. Baumhöhlen wurden vereinzelt gefunden.

<sup>12</sup> Hamann & Schulte Umweltplanung • Angewandte Ökologie. 2014: Bebauungsplanverfahren Hö 273 "Westlich Wellinghofer Straße" in Dortmund - Artenschutzprüfung Stufe 1. Gelsenkirchen

<sup>13</sup> Hamann & Schulte Umweltplanung • Angewandte Ökologie. 2014: Bebauungsplanverfahren Hö 273 "Westlich Wellinghofer Straße" in Dortmund (ASP Stufe 2). Gelsenkirchen

<sup>14</sup> Hamann & Schulte Umweltplanung • Angewandte Ökologie. 2017: Bebauungsplanverfahren Hö 273 "Westlich Wellinghofer Straße" in Dortmund - Aktualisierung des Artenschutzfachbeitrags. Gelsenkirchen

<sup>15</sup> Hamann & Schulte Umweltplanung • Angewandte Ökologie. 2020: Bebauungsplan Hö 273 "Westlich Wellinghofer Straße" in Dortmund – Artenschutz-Fachbeitrag Stufe II. Gelsenkirchen

Tabelle 3: erfasste Vogelarten im Plangebiet (Screenshot nach Hamann& Schulte, 2020), planungsrelevante Arten sind grau hinterlegt

Vögel		Mäusebussard	<i>Buteo buteo</i>
Amsel	<i>Turdus merula</i>	Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	Mauersegler	<i>Apus apus</i>
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	Mehlschwalbe	<i>Delichon urbicum</i>
Buntspecht	<i>Dendrocopos major</i>	Rotdrossel	<i>Turdus iliacus</i>
Dohle	<i>Coloeus monedula</i>	Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>
Elster	<i>Pica pica</i>	Rabenkrähe	<i>Corvus corone</i>
Eichelhäher	<i>Garrulus glandarius</i>	Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>
Gartenbaumläufer	<i>Certhia brachydactyla</i>	Star	<i>Sturnus vulgaris</i>
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>
Gimpel	<i>Pyrrhula pyrrhula</i>	Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>
Graureiher	<i>Ardea cinerea</i>	Schwanzmeise	<i>Aegithalos caudatus</i>
Grünspecht	<i>Picus viridis</i>	Turmfalke	<i>Falco tinnunculus</i>
Heckenbraunelle	<i>Prunella modularis</i>	Türkentaube	<i>Streptopelia decaocto</i>
Straßentaube	<i>Columba livia f. domestica</i>	Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>
Kleiber	<i>Sitta europaea</i>	Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>
Kohlmeise	<i>Parus major</i>		

#### Fledermaus

Es wurden 2014 keine Fledermausquartiere am Gebäude der alten Feuerwache festgestellt. Im Zuge der Abbrucharbeiten der Alten Feuerwache erfolgte eine ökologische Baubegleitung, auch hier konnten keine Fledermausquartiere nachgewiesen werden. Durch die Detektorbegehungen konnte 2014 im Untersuchungsgebiet die Zwergfledermaus nachgewiesen werden. Darüber hinaus wurde einmal ein durchfliegender Großer Abendsegler registriert. 2017 gab es ebenfalls eine Registrierung eines Großen Abendseglers. Des Weiteren gab es sichere Artnachweise der Raufhautfledermaus, Zwergfledermaus sowie nicht auf Artebene bestimmbare Rufe der Gattung *Nyctalus* (Kleiner/Großer Abendsegler). Ein Teil der vorgefundenen Baumhöhlen wurden im Rahmen einer Ausflugkontrolle auf Quartiere überprüft, es wurden keine Quartiere gefunden. Im Jahr 2020 wurden an einer Gebäudefassade an der Wellinghofer Straße Verfärbungen festgestellt, die auf das Vorhandensein von Fledermausquartieren hindeuten. Auch eignen sich Kleinstrukturen an der abzubrechenden Sporthalle als Quartiere für Fledermäuse, insbesondere die Attika und Spalten hinter Dachziegeln. Weiterhin sind in den Gehölzen im Laufe der Zeit neue Baumhöhlen entstanden, welche sich potenziell als Quartiere für Baumhöhlen bewohnende Fledermausarten eignen, ohne dass tatsächlich ein Nachweis einer solchen Nutzung erbracht wurde.

Tabelle 4: erfasste Fledermausarten im Plangebiet (Screenshot nach Hamann& Schulte, 2020), planungsrelevante Arten sind grau hinterlegt, r= reproduzierend, z = ziehend)

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
<b>Säugetiere</b>	
Großer Abendsegler r	<i>Nyctalus noctula</i>
Großer Abendsegler z	<i>Nyctalus noctula</i>
Großer/Kleiner Abendsegler	<i>Nyctalus noctula/leisleri</i>
Rauhautfledermaus r	<i>Pipistrellus nathusii</i>
Rauhautfledermaus z	<i>Pipistrellus nathusii</i>
Rauhaut-/Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus nathusii/pipistrellus</i>
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>

Zusätzlich zu den Begehungen wurde eine Messtischblattanalyse des Blattes 4510-2, auf dem das Plangebiet liegt, durchgeführt. Dabei wurden die im Fachsystem des LANUV (LANUV 2020) für dieses Messtischblatt aufgeführten Arten betrachtet.

Dabei ist jedoch folgendes zu beachten:

- Die MTB-Quadranten-Listen und Verbreitungskarten sind u. U. nicht vollständig, z. B. sind viele Fledermausarten noch nicht flächendeckend erfasst. Es ist also nicht sichergestellt, dass nicht noch weitere planungsrelevante Arten auf dem MTB-Quadranten oder sogar im Plangebiet vorkommen.
- Es müssen jedoch grundsätzlich alle in Frage kommenden planungsrelevanten Arten betrachtet werden, auch wenn diese noch nicht im Fachinformationssystem vorkommen.
- Der Bezugsraum auf MTB-Ebene lässt andererseits nicht den Schluss zu, dass all diese Arten auch im sehr viel kleineren Untersuchungsraum auftreten.

Für die folgenden in der MTB-Quadranten-Liste aufgeführten Arten kann ein Vorkommen grundsätzlich ausgeschlossen werden, da sich innerhalb des Plangebietes keine der für die jeweilige Art essentiellen Habitatstrukturen (z. B. Gewässer, ausreichend große Offenlandflächen, geschlossene Wälder) befinden:

Fledermäuse	Wasserfledermaus
Europäische Vogelarten	Eisvogel, Feldlerche, Flussregenpfeifer, Kiebitz, Waldlaubsänger

Für die folgenden in der MTB-Quadranten-Liste aufgeführten Arten kann ein Vorkommen praktisch ausgeschlossen werden. Entweder befinden sich innerhalb des Plangebietes keine geeigneten Bruthabitate bzw. Brutplätze und die Fläche ist aufgrund ihrer Lage im besiedelten Bereich und der teilweise unregelmäßigen Erholungsnutzung zu stark gestört oder die Arten wurden bei der Untersuchung nicht nachgewiesen:

Europäische Vogelarten	Bluthänfling, Feldschwirl, Feldsperling, Gartenrotschwanz, Girlietz, Kleinspecht, Kuckuck, Mittelspecht, Steinkauz
------------------------	--

Die folgenden in der MTB-Quadranten-Liste aufgeführten Arten können das Untersuchungsgebiet einschließlich des näheren Umfeldes potenziell zur Nahrungssuche (teilweise auch nur im Luftraum) oder als Rastbiotop auf dem Durchzug nutzen, obwohl auch dies aufgrund der Lage im besiedelten Bereich und der starken Störungen unwahrscheinlich ist. Ein Potenzial für Fortpflanzungsstätten (Brutplätze, Quartiere) ist entweder nicht vorhanden oder es wurden keine Fortpflanzungsstätten vorgefunden.

Sie wären von dem Eingriff nicht erheblich betroffen, da die Eingriffsfläche im Verhältnis zu den zur Nahrungssuche beanspruchten Flächen sehr klein ist und ausreichend Raum zum Ausweichen in der Umgebung besteht:

Fledermäuse	Kleinabendsegler, Rauhaufledermaus, Zwergfledermaus*
Europäische Vogelarten	Habicht, Mäusebussard, Mehlschwalbe, Rauchschwalbe, Schleiereule, Sperber, Turmfalke, Waldkauz, Waldohreule, Wanderfalke

## LEBENSÄUME

Im Verbund sind die Wiesen- und Weideflächen mit den angrenzenden Gehölzen und dem nördlich angrenzenden Bachtal ein hochwertiges Lebensraummosaik. Dies belegen die Ergebnisse der faunistischen Erfassungen. Die Fläche des Bebauungsplanes bietet einen Lebensraum für die Artengruppen Kleinsäuger und Vögel. Zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange wurden eine Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I und ergänzend eine Artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe II durchgeführt.

## BIOTOPKATASTER

Im landesweiten Biotopkataster sind Lebensräume erfasst, die ökologisch wertvoll und als schutzwürdig eingestuft werden. Im Bebauungsplangebiet befinden sich keine Flächen aus dem Biotopkataster<sup>16</sup>. Im nördlichen Untersuchungsraum ist der Bereich des Pferdebachs als Fläche im Biotopkataster (BK-4510-0071 „Grünanlage Rombergwiese und Pferdebachtal“) ausgewiesen.

## REGIONALES BIOTOPVERBUNDSYSTEM

Das Bundesnaturschutzgesetz schreibt die Schaffung eines Biotopverbundnetzes vor. Auch im Umweltplan Dortmund ist dies berücksichtigt. Hier ist der Untersuchungsraum gekennzeichnet als Fläche für die Entwicklung und Aufwertung von Verbundkorridoren<sup>17</sup>. Der Funktionswertigkeit einzelner Flächen innerhalb eines Verbundsystems lässt sich schwer klassifizieren. Bereiche mit sehr hoher Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz werden abgepuffert – vor schädlichen

Einwirkungen geschützt - oder auch verknüpft durch Flächen von geringerer Bedeutung. Die Funktionserfüllung von Puffer- und Verbundflächen sind allerdings für das Gesamtsystem erforderlich. Flächenverlust im Biotopverbundsystem, unabhängig von den Wertigkeiten der Fläche, beeinträchtigt immer das Gesamtsystem.

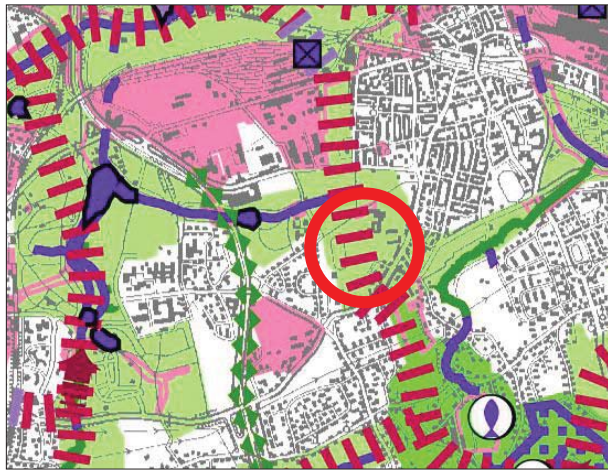


Abbildung 6: Ausschnitt Planungshinweise Biotopverbund und Nutzungseignung Umweltplan (genordet und unmaßstäblich)

Im landesweiten Biotopverbund<sup>18</sup> sind die Flächen des Pferdebachs im Norden sowie die Flächen im Umfeld des Marksbachs im Süden als Verbundflächen mit besonderer Bedeutung dargestellt:

- VB-A-4510-109 „Oberlauf von Schondelle und Pferdebach und benachbarte Trittsteinbiotop“
- VB-A-4510-115 „Talsystem von Hörder Bach, Lohbach, Marksbach, Heimatbach, Nathebach“

<sup>16</sup> Stadt Dortmund Umweltamt. 2002: Umweltplan Dortmund. Karte 17: Biotopkataster

<sup>17</sup> Stadt Dortmund Umweltamt. 2002: Umweltplan Dortmund. Langfassung. Karte 29: Planungshinweise 2 – Biotopverbund und Nutzungseignung

<sup>18</sup> LANUV 2020: Internetabfrage „Biotopverbund“ über [www.tim-online.nrw.de/tim-online2/](http://www.tim-online.nrw.de/tim-online2/)



## **GESCHÜTZTE ALLEEN**

Im landesweiten Allenkataster<sup>19</sup> werden geschützte Alleen erfasst und geführt. Entlang der Wellinghofer Straße und somit in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet befindet sich eine 2-reihige Alle mit Rosskastanien, Platanen, Ginkgo und anderen Baumarten. Die Alleebäume befinden sich zwar außerhalb des Plangebietes, ggf. ist jedoch durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen sicherzustellen, dass im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplan Hö 273 Beeinträchtigungen des Baumzustandes ausgelöst werden.

### **4.1.3 Boden und Wasser**

#### **NATURRÄUMLICHE AUSGANGSSITUATION UND GEOLOGISCHE VERHÄLTNISSE**

Naturräumlich gehört das Planungsgebiet zur „Witten-Hörder Mulde (542.4)“. In dieser naturräumlichen Einheit herrschen Lößböden vor. „Mit fruchtbaren Braunerden auf Lößlehm ausgekleidete breite Senke zwischen der Stockumer Höhe und dem Ardey. Die von Witten nordostwärts bis ins Emscherquellgebiet bei Dortmund führende Senke ist geologisch im Faltenbau des abtauchenden flözführenden Karbons als Wittener Mulde vorgebildet.“<sup>20</sup>

#### **BODENTYPEN**

Im Untersuchungsraum finden sich gemäß der digitalen Bodenkarte im Maßstab 1:50.000 (BK50<sup>21</sup>) überwiegend Pseudogley – Parabraunerden (L4510\_S-L341SW2), im westlichen Plangebiet werden zudem kleinflächig Parabraunerden (L4510\_L341) dargestellt. Durch die BK50 sind sowohl die hier anstehenden Pseudogley-Parabraunerden als fruchtbare Böden mit (sehr) hoher Funktionserfüllung als Regelungs- und Pufferfunktion sowie aufgrund der natürlichen Bodenfruchtbarkeit als schutzwürdig eingestuft.

#### **SPEICHER- UND REGLERFUNKTION**

Die Leistungsfähigkeit der Böden hinsichtlich der Filterung von Schad- und Nährstoffen und damit zum Schutz von Gewässern und Grundwasser vor entsprechenden Einträgen wird wesentlich von den Bodenarten und dem Anteil an filterwirksamen organischen Substanzen (Humus) bestimmt. Unterschieden werden die mechanischen Filtereigenschaften und die chemisch-physikalischen Filtereigenschaften.

Das Nitratrückhaltevermögen ist auf Böden mit hohem Anteil an Tieflerhm, Lehm oder Ton hoch. Sandige Substrate neigen eher zu Auswaschungen von Nitraten.

Die vorkommenden Pseudogley – Parabraunerden und Parabraunerden weisen eine hohe Speicher- und Regelungsfunktion auf.

#### **BIOTISCHE LEBENSRAUMFUNKTION**

Böden stellen Lebensraum von Flora und Fauna dar. Sie sind mitentscheidend dafür, welche (natürliche) Vegetation und damit auch, welche Tierwelt sich in einem Gebiet eingefunden hat oder sich nach Ende menschlicher Eingriffe potentiell einstellen würde. Für das Kriterium Lebensraum-

<sup>19</sup> LANUV 2020: Internetabfrage „Allenkataster“ über [www.tim-online.nrw.de/tim-online2/](http://www.tim-online.nrw.de/tim-online2/)

<sup>20</sup> Bundesanstalt für Landeskunde und Raumforschung. 1969: Naturräumliche Gliederung Deutschlands. Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 110 Arnsberg. Bad Godesberg

<sup>21</sup> Geologischer Dienst Nordrhein-Westfalen. 2020: Auskunftssystem BK50 – Karte der schutzwürdigen Böden, 3. Auflage. Krefeld, Abfrage über [www.tim-online.nrw.de](http://www.tim-online.nrw.de)

funktion sind daher sowohl die tatsächliche aktuelle Bedeutung zu berücksichtigen als auch ihre potentielle - auf den natürlichen Entwicklungsmöglichkeiten beruhende - Bedeutung für die Ausbildung einer mehr oder weniger schützenswerten Tier- und Pflanzenwelt.

Für die Existenz vieler seltener Tier- und Pflanzenarten besonders hoch zu bewerten sind generell solche Böden, die "extreme" Eigenschaften (sehr trocken, sehr feucht, nährstoffarm) aufweisen oder in ihrer Merkmalkombination regional selten sind. Weitere Kriterien sind die Naturnähe und die Intensität der vorgenommenen Eingriffe und - damit verbunden - die Möglichkeit, naturnahe Verhältnisse wiederherzustellen. Im Untersuchungsraum finden sich keine Böden mit einer hohen Lebensraumfunktion (Extremböden).

#### **NATÜRLICHE ERTRAGSFÄHIGKEIT**

Die landwirtschaftliche Ertragsleistung hängt von einer Vielzahl natürlicher Faktoren sowie von Art und Intensität der Bewirtschaftung ab. Zu nennen sind beispielsweise Hangneigung, Gründigkeit und Skelettgehalt, nutzbare Feldkapazität, Frost- und Erosionsgefährdung, Düngemittel- und Pestizideinsatz sowie weitere anthropogene Faktoren. Diese Vielfalt an Kriterien kann im Rahmen des Umweltberichtes nicht angemessen aufbereitet werden. Daher werden zur orientierenden Beurteilung der natürlichen landwirtschaftlichen Nutzungseignung nur die Bodenzahl und Ernteertrag als Ausdruck des biotischen Ertragspotentials herangezogen. Die natürliche Ertragsfähigkeit auf den Pseudogley – Parabraunerden und Parabraunerden ist hoch bis sehr hoch<sup>22</sup>.

#### **GRUNDWASSER**

Das Grundwasser im gesamten Untersuchungsraum weist eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen auf. Diese Eigenschaft hängt hauptsächlich mit der Pufferfunktion des Bodens zusammen. Kann ein Boden gelöste Stoffe an mineralischen oder organischen Bodenpartikeln binden, ist die Pufferfunktion hoch. Schadstoffe werden gebunden und gelangen nicht unmittelbar in das Grundwasser. Detaillierte Angaben zu Grundwasserständen liegen nicht vor.

Im Umweltplan (Karte 12/13) ist die Fläche nicht als Fläche mit Grundwasserständen unter 2m gekennzeichnet. Für den Bereich nördlich der ehemaligen Feuerwache ist allerdings hoch ansteigendes Grundwasser bekannt.

#### **OBERFLÄCHENGEWÄSSER**

Im Bebauungsplangebiet befinden sich keine natürlichen Oberflächengewässer. Im nördlich Untersuchungsraum befindet sich der Pferdebach, der über die Schondelle der Emscher zufließt. Im Süden fließt der Marksbach über den Hörder Bach der Emscher zu.

#### **4.1.4 Luft und Klima**

Das Klima in Dortmund ist durch milde Winter und relativ kühle Sommer charakterisiert. Die mittlere Jahrestemperatur beträgt im langjährigen Mittel 9 - 10° C und der mittlere Jahresniederschlag liegt bei 750 mm. Die Niederschlagswerte sind im Juli am höchsten und im Februar am geringsten.<sup>23</sup>

<sup>22</sup> Geologischer Dienst Nordrhein-Westfalen. 2020: Auskunftssystem BK50 – Karte der schutzwürdigen Böden, 3. Auflage. Krefeld, Abfrage über [www.tim-online.nrw.de](http://www.tim-online.nrw.de)

<sup>23</sup> Stadt Dortmund Homepage Geographie und Klima

## KLIMATOPE<sup>24</sup>

In der vom RVR erarbeiteten Klimaanalyse für das Stadtgebiet Dortmund, werden folgende Klimafunktionen innerhalb des Untersuchungsraums abgebildet.

Die Kleingartendaueranlagen sowie die Grünfläche im Bereich des Pferdebachtals werden als Bereiche mit „Parkklima“ dargestellt.

Die gut durchgrünt Flächen zwischen der Hacheneyer Straße und der Zillestraße sowie die im Freiraum Benninghofen liegenden Landschaftsrelikte, sind als Funktionsbereiche mit „Freilandklima“ beschrieben.

Die Siedlungsbereiche beidseitig der Wellinghofer Straße weisen die Klimafunktion „Stadttrandklima“ auf. Dieses Klimatop wird als wohnklimatischer Gunstraum beschrieben.

Die überwiegend locker bebauten und in der Regel gut durchgrünt Siedlungsstrukturen südlich der Zillestraße sowie beidseits der Massenezstraße im Westen sind dem Klimatop „Vorstadtklima“ zu zuordnen. Dieses Klimatop weist in der Regel ein nur geringfügig verändertes Mikroklima und nur geringe Extremwerte für Temperatur und Feuchte auf.

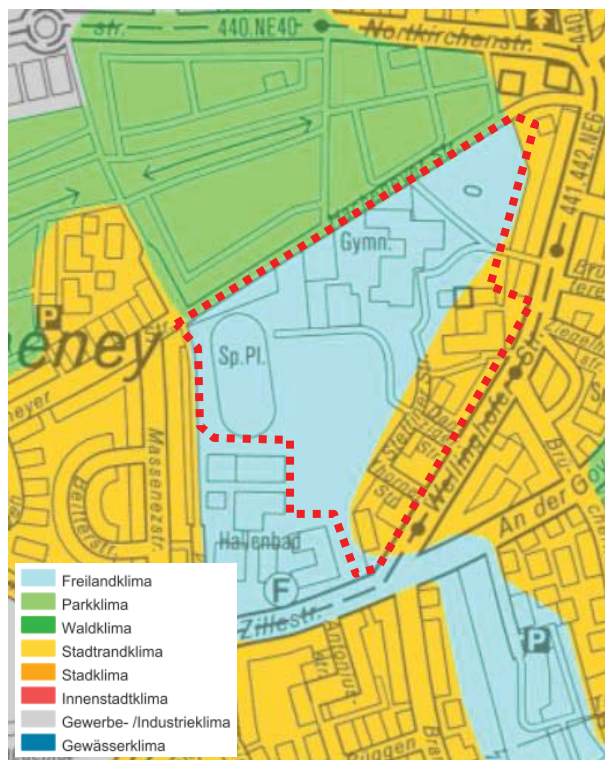


Abbildung 7: Kartenauszug der Klimatop-Karte (RVR 2019)

24 Regionalverband Ruhr 2019: Klimaanalyse Stadt Dortmund. Klimakarten (Regionalklima/Klimaökologische Funktionen). Maßstab 1:25.000. Essen, abgefragt über [www.klima.geoportal.ruhr](http://www.klima.geoportal.ruhr)

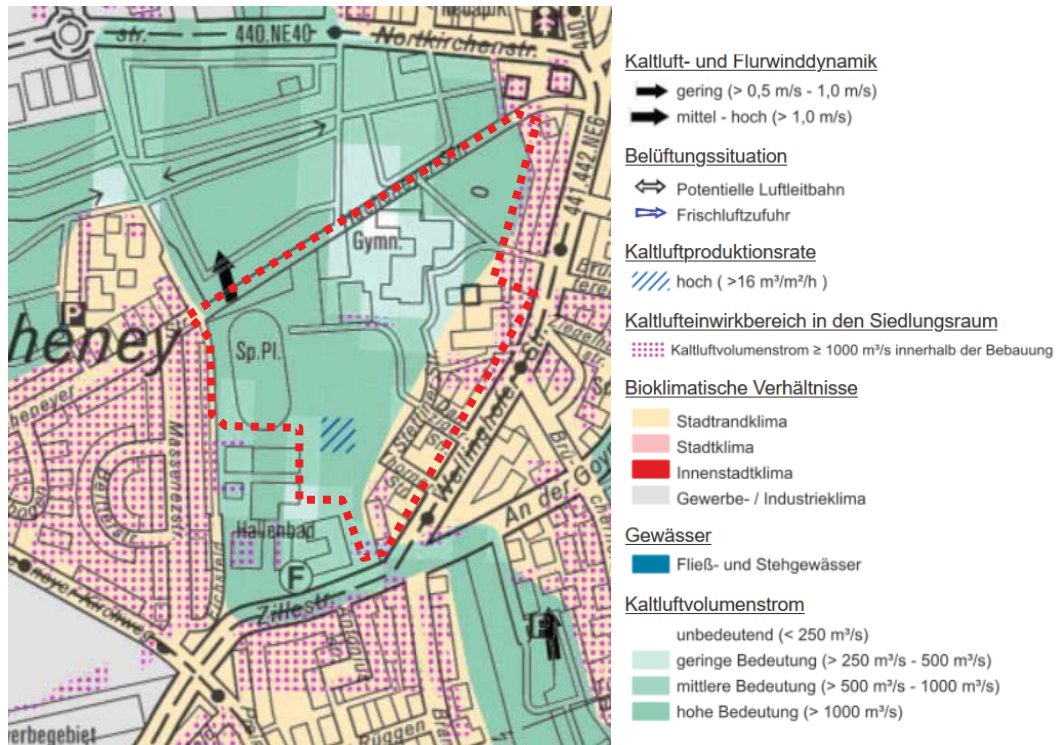


Abbildung 8: Kartenauszug der Karte für klimaökologische Funktionen (RVR 2019)

Den begrünten Flächen innerhalb des Plangebietes kommt eine mittlere bis hohe Bedeutung für die Abführung von Kaltluftvolumen zu, zudem trägt das Plangebiet zur Entstehung von Kaltluft bei. Durch Kaltlufteinwirkungen in den Siedlungsraum wird die Wohnqualität innerhalb des Plangebietes und dessen Umfeld stark begünstigt (vgl. Abb. 9).

#### 4.1.5 Orts- und Landschaftsbild

Der Wert des Orts- und Landschaftsbildes, als stark subjektiv geprägtes Prüfkriterium, lässt sich nur schwer fassen. Als objektivierbare Merkmale gelten jedoch die spezifischen Ausstattungselemente des Raumes. Diese können natürlichen oder künstlichen Ursprungs sein, können eine positive wie negative Bedeutung besitzen. Von Bedeutung sind dabei diejenigen Elemente, die das Bild der Landschaft maßgeblich prägen. Dies sind insbesondere raumgliedernde Elementen wie Gehölzstrukturen, markante Gebäude und Wasserflächen sowie Übergangsbereiche von offenen Landschaftsbereichen hin zu Gehölz- und Waldbiotopen (bspw. Halboffenland- und Parklandschaften).

Der gesamte Untersuchungsraum weist einen hohen Gehölzanteil auf. Zu nennen sind hier im Bebauungsplangebiet die Baumreihen entlang der Hacheneyer Straße, der Gehölzriegel östlich des Sportplatzes sowie das Gehölzband welches den Freiraum zur Bebauung im Osten des Gebietes hin abgrenzt. Die Gehölzelemente haben überwiegend eine hohe Bedeutung für die Qualität des Untersuchungsraumes.

Die stark durchgrüneten Gärten im Siedlungsbereich, die Kleingartenanlage sowie Wiesenflächen im Kernbereich des Raumes, haben eine mittlere Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild.

Als höchste Gebäude im Untersuchungsraum weisen die Gebäudetürme der alten und neuen Feuerwache eine ortsbildprägende Wirkung auf.

Das Hoesch-Gasometer als weithin sichtbare Landmarke im Stadtteil Dortmund-Hörde sowie der Florianturm als sichtbares Wahrzeichen der Stadt Dortmund sind Orientierungspunkte im Stadtgefüge.

#### **4.1.6 Kultur- und sonstige Sachgüter**

Der Umweltplan<sup>25</sup> weist für den Untersuchungsraum kein Bodendenkmal aus. Ebenso befinden sich keine Baudenkmale im Untersuchungsraum.

Der Bereich südlich der Schulgebäude, westlich der Bebauung Stettiner Straße ist als archäologische Verdachtsfläche gekennzeichnet.

## **4.2 Grundbelastung des Raumes**

### **4.2.1 Altlastenstandorte und Altablagerungen**

Nördlich des Schulkomplexes befinden sich drei als Altlastenverdachtsflächen<sup>26/27</sup> gekennzeichnete Bereiche (Mineralbodenschüttung, Feuerlöschteich, Bodenmiete). In Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde wurde auf ein tiefergehendes Gutachten zu diesen Altlastenverdachtsflächen verzichtet. Dies wird durch das bestehende Baurecht begründet. Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren sind jedoch weitergehende Gutachten zu erstellen, sofern durch bauliche Veränderungen diese Altlastenverdachtsflächen betroffen sind.

### **4.2.2 Luftschadstoffe und Gerüche**

Es sind im Bereich des Baugrundstückes keine Methangasaustritte zu erwarten<sup>28</sup>.

Erhebliche Beeinträchtigungen der Luftqualität durch den Eintrag von Luftschadstoffen oder Gerüchen können aufgrund fehlender Emittenten im Umfeld ausgeschlossen werden. Die Luftbelastung durch den Verkehr im Umfeld des Plangebietes wird nicht als erheblich eingestuft.

### **4.2.3 Schall und Erschütterungen**

Im Rahmen des Schallimmissionsgutachten<sup>29</sup> wurden die Schallimmissionen durch Verkehr, Sportanlagen sowie Schule und Kita eingehend untersucht.

Einwirkungen auf das Plangebiet gehen insbesondere vom Verkehrslärm aus. Als Schallquellen ist hier der Verkehr auf der Wellinghofer Straße, der Zillestraße, der Danziger Straße, der Stettiner Straße sowie der Thorner Straße berücksichtigt. Als Bewertungsgrundlage dienen hierfür Verkehrszahlen auf den betrachteten Straßen, die durch das Stadtplanungs- und Bauordnungsamt –

25 Stadt Dortmund Umweltamt. 2002: Umweltplan Dortmund. Langfassung. Karte 8: Bodendenkmale

26 Stadt Dortmund Umweltamt. 2002: Umweltplan Dortmund. Langfassung. Karte 9: Altlastenverdachtsflächen

27 Stadt Dortmund Umweltamt. 2002: Umweltplan Dortmund. Langfassung. Karte 9: Altlastenverdachtsflächen

28 Stadt Dortmund Umweltamt. 2002: Umweltplan Dortmund. Langfassung. Karte 4: Arbeitskarte der potenziellen Methangasaustritte

29 afi Arno Flörke Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik: Schallimmissionsgutachten zum Bebauungsplan Hö 273 „Westlich Wellinghofer Str.“, Haltern am See, 2020

Mobilitätsplanung 2018/ 2020 berechnet wurden. Der hier angenommene Prognosefall P0 für das Jahr 2025 berücksichtigt die allgemeine Verkehrsentwicklung. Im Prognosefall für die Neuplanung wurden zudem die prognostizierbaren Neuverkehre aus den neuen Wohngebieten, der KiTa und dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen der Sportanlagen berücksichtigt.

Zur Beurteilung der Veränderung der Verkehrslärm-Immissionen nach Durchführung der Planung werden die Beurteilungspegel an Wohnhäusern der Straße Wellinghofer Straße und der Hacheneyer Straße mit den Verkehrszahlen Prognosefall P0 und die Beurteilungspegel mit den Verkehrszahlen Prognosefall P2 berechnet (siehe auch 6.2.3).

Die Fassaden mit den höchsten Beurteilungspegeln liegen beim Prognosefall an der Wellinghofer Straße sowie im Süden des Plangebietes im Kreuzungsbereich der Wellinghofer Straße / Zillestraße sowie an der Straße „In der Goymark“. Hier werden tagsüber Lärmpegel von 60,25 dB(A) bis 63,09 dB(A) gemäß dem Schallschutzgutachten angegeben, nachts liegen hier die Werte zwischen 52,53 dB(A) und 56,10 dB(A). Die Wellinghofer Straße stellt die östliche Bebauungsgrenzlinie dar, die Wohnbebauung stellt gegenüber den Verkehrsachsen als Lärmquellen eine empfindliche Nutzung dar.

Das Schallimmissionsgutachten trifft keine Aussagen zu den Lärmbeeinträchtigungen durch die vorhandenen Sportanlagen. Die derzeitige Nutzung ist nicht oder nur eingeschränkt mit der zu erwartenden Nutzung vergleichbar.

Im Rahmen der Auswirkungsprognosen werden in Kapitel 6.2.3 weitergehende Aussagen des Schallschutzgutachtens zu Schallimmissionen der Sportstätten bei größeren Veranstaltungen wiedergegeben.

Gemäß §22 des BImSchG sind Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielflächen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, sind im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden. In Kapitel 6.2.3 werden die allgemeinen Aussagen des Schallschutzgutachtens zu Schallimmissionen von Schule und Kita wiedergegeben.

Beeinträchtigungen durch Industrie- oder Gewerbelärm liegen im Bestand für das Plangebiet nicht vor.

Erhebliche Beeinträchtigungen durch Erschütterungen sind nachzeitigem Kenntnisstand innerhalb des Plangebietes und dessen näherem Umfeld nicht gegeben.

#### **4.3 Zusammenfassende Wertung des Umweltzustandes unter Berücksichtigung des Entwicklungspotenzials der Schutzgüter im Untersuchungsraum**

Der Untersuchungsraum weist in vielen Umweltbereichen eine hohe bis zum Teil sehr hohe Qualität auf.

Der Untersuchungsraum zeichnet sich im Einzelnen durch:

- hohe Wohn- und Wohnumfeldqualität (bedingt durch Lärmimmissionen beeinträchtigt),
- einen hohen Grünflächenanteil sowie wertvolle landschaftliche Raumrelikte

- gliedernde alte und mittelalte Gehölzstrukturen
- schutzwürdige Böden nach BBodSchG aufgrund (sehr) hoher Funktionserfüllung als Regulations- und Pufferfunktion sowie hoher Bodenfruchtbarkeit
- Boden mit sehr hoher Ertragsleistung (als landwirtschaftliche Fläche nicht genutzt, durch die Lage und Zugänglichkeit nicht optimal nutzbar),
- einen bioklimatisch unbelasteten Raum und
- hohe Orts- und Landschaftsbildqualität

aus.

Durch seine Lage im städtischen Kontext unterliegt der Untersuchungsraum einigen Vorbelastungen. Zu nennen sind hier:

- die Altlastenverdachtsfläche innerhalb des Bebauungsplangebietes sowie
- die in Teilen hohen Lärmimmissionen: Hier werden sowohl die Orientierungswerte (Vorsorgewerte) als auch die Immissionsgrenzwerte für „Allgemeine Wohngebiete“ überschritten.

In seinem städtischen Umfeld stellt der Untersuchungsraum einen Bereich mit hohen Qualitäten dar.

## 5. Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes (Umweltrelevante Festsetzungen)

### 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Für die Wohnbebauung wird als Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ (WA 1 - 4) festgesetzt. Für alle Allgemeinen Wohngebiete 1 – 4 wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Dies entspricht der Obergrenze der GRZ für WA-Gebiete. Damit wird sichergestellt, dass einerseits eine gute Ausnutzung der Grundstücke entsprechend der ortsteilzentralen Lage möglich ist, andererseits aber auch eine ausreichende Durchgrünung zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse gewährleistet wird.

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einem Wert von 0,6 gem. § 19 Abs. 4 BauNVO überschritten werden.

Auf die Festsetzung der Geschossflächenzahl wird verzichtet, da die maximale bauliche Ausnutzung über die Zahl der Vollgeschosse, Traufhöhenfestlegung und der überbaubaren Fläche ausreichend geregelt ist.

Zudem werden Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Soziale Einrichtungen (Tagesstätte für Kinder)“ und mit der Zweckbestimmung „Schule“ festgesetzt.

Das für eine Kindertagesstätte vorgesehene Grundstück wird mit einer Grundflächenzahl von 0,4 analog zu den allgemeinen Wohngebieten festgesetzt. In Anlehnung an die vorhandene kleinteiligere Bebauung im südlichen Anschluss und aufgrund der geplanten Nutzung werden maximal zwei Vollgeschosse zugelassen. Die Dachform wird mit Flachdach mit maximal 10° Dachneigung und Pultdach mit maximal 15° Dachneigung festgelegt, so dass auch hier eine Dachbegrünung erfolgt. Die festgesetzte Grundfläche kann durch Nebenanlagen auf ein Maß von 0,6 überschritten werden.

Das Grundstück der Schule wird als Fläche für Gemeinbedarf - Schule - festgesetzt. Die Baugrenze verläuft großzügig um den gesamten Gebäudekomplex herum, so dass die geplanten baulichen Erweiterungen insbesondere im nördlichen und nordöstlichen Bereich gesichert sind. Auch die mit dem Turnhallenneubau geplante Vergrößerung der Sporteinrichtung wird bereits berücksichtigt. Aufgrund des genannten Erweiterungsbedarfes gilt eine Grundflächenzahl von 0,6, durch zulässige Überschreitungen in Form von Nebenanlagen ist hier ein Maß von 0,8 anzusetzen. Die Gebäude sind überwiegend mit zwei und drei Geschossen realisiert worden. Die im Bebauungsplan H6111 zugelassene Zahl der Vollgeschosse wird von sechs auf vier Vollgeschosse reduziert, so dass sowohl eine Bestandsanpassung erfolgt als auch die Aufstockung vorhandener Gebäude möglich bleibt.

Die Dachform wird mit Flachdach mit maximal 10° Dachneigung und Pultdach mit maximal 15° Dachneigung für eine Dachbegrünung festgelegt.



Die Sportanlagen werden im Bebauungsplan als „Flächen für Sportanlagen“ gesichert. Hierzu zählen sowohl die bereits realisierte Beachvolleyballanlage westlich des geplanten Turnhallenneubaus als auch die Leichtathletik-Anlagen einschließlich des nördlichen Stellplatzbereiches. Für das Vereinsheim, das aktuell saniert wird und für das geplante Trainingsgebäude werden Baugrenzen mit einer maximalen Höhe der Gebäudeoberkante von 7,0 m festgesetzt.

Zur Entwässerung der geplanten Wohngebiete WA 2, der Stellplatzanlage des Schulgrundstücks und des Grundstückes der Tageseinrichtung für Kinder wird im zentralen Plangebiet eine Fläche von rd. 6.000 m<sup>2</sup> als Flächen für die Regenrückhaltung (Rasenmulde einschließlich Böschungen) festgesetzt. Da das Becken nicht eingezäunt werden soll, ist es als flaches Becken mit einer Böschungsneigung von mindestens 1:10 zu profilieren.

## 5.2 Verkehrliche Erschließung

Zur Erschließung des Quartierseingangs ist von der Wellinghofer Straße aus eine neue Planstraße vorgesehen, die auf der Höhe des östlich abzweigenden Ziegelhüttenweges in westlicher Richtung in das Plangebiet einmündet. Sie soll im Separationsprinzip mit separaten Gehwegbereichen, Radfahrstreifen und einem durchgängigen Pflanzstreifen mit Bäumen ausgebaut werden. In nördlicher Richtung bindet ein Rad- und Wanderweg an, der innerhalb einer öffentlichen Grünfläche bis zur Hacheneyer Straße verläuft.

Weiterhin wird die Planstraße im Westen als öffentliche Verkehrsfläche mit der Stettiner Straße verbunden.

Für den Fuß- und Radverkehr sowie für den Pkw-Verkehr bildet die Planstraße die direkte Anbindung zum Eingang des Schulkomplexes bzw. zum Schulparkplatz.

Die vorhandene Stellplatzanlage soll so umgestaltet werden, dass eine durchgängige Umfahrung insbesondere für einzelne Sonderbusse der Schule möglich ist und gleichzeitig eine Erweiterung der Anlage um eine westliche Stellplatzreihe erfolgt. Die Stellplatzanlage lässt sich damit auf insgesamt ca. 145 Stellplätze (von derzeit 116) erweitern. Für eine Umfahrung der Stellplatzanlage ist der derzeit nur ca. 3,0 m breite Gehweg westlich der „Parktaschen“ auf die erforderliche Breite von mindestens 6,0 m zu vergrößern.

Reguläre Busse der DSW werden weiterhin die Wellinghofer Straße mit den vorhandenen Haltestellen anfahren, damit eine zu starke Vermischung der Verkehre (auch für Radfahrer\*innen und Fußgänger\*innen) im Nahbereich der Schule vermieden wird.

Ein Wartebereich für Schulbusse bei „Sonderfahrten“ wird im nördlichen Abschnitt der Stettiner Straße vorgesehen, da hier wenig Verkehr fließen wird. In diesem Bereich ist ein Gehweg vorhanden. Weiterhin grenzt östlich eine Freifläche der Schule an, die für einen ergänzenden Gehweg oder Wartebereich für Schüler\*innen genutzt werden kann.

Da im Bereich der Stellplatzanlage sowohl eine Wendeanlage als auch eine Busschleife vorgesehen sind, kann in der Regel auf die Durchfahrung des Wohngebietes über die Planstraße und Stettiner Straße bis zur Thorner und Danziger Straße verzichtet werden. Falls dennoch künftig eine Abbindung der Stettiner Straße zwischen den Wohngebäuden Hs.-Nr. 9 – 15 und dem nördlichen Abschnitt der Stettiner Straße zur verkehrlichen Regelung erfolgen soll, kann hier eine Ab-

sperrung mit Absenkmechanik für Rettungs- und Müllfahrzeuge eingerichtet werden. Die bestehende Wohnbebauung im südlichen Abschnitt der Wellinghofer Straße sowie entlang der Thorner Straße, Stettiner Straße und Danziger Straße soll in westlicher Richtung um einzelne Stadtvillen ergänzt werden. Von der Thorner Straße aus wird zur Erschließung von zwei zurückliegenden Wohngrundstücken eine Stichstraße in südwestlicher Richtung vorgesehen, die als Fuß- und Radweg bis zur öffentlichen Grünfläche mit Anbindung an den Rad- und Wanderweg weitergeführt wird.

### 5.3 Entwässerung<sup>30</sup>

Das Schmutzwasser der geplanten Wohngebiete wird mittels Freispiegelkanäle an die vorhandene städtische Kanalisation in der Wellinghofer Straße eingeleitet werden. Das Schulgrundstück ist an einen vorhandenen Schmutzwasserkanal, der in nördlicher Richtung ableitet, angeschlossen. Im Bereich der Sportanlagen wird das Schmutzwasser über eine neue Kanalleitung vom geplanten Umkleidegebäude bis zum bestehenden Kanal in der Straße Eichsfeld abgeleitet.

Im Rahmen des Vorentwurfes zur Entwässerung der ergänzenden Wohnbebauung im Bebauungsplan Hö 273 zwischen der Wellinghofer Straße und der Zillestraße sind vier Varianten zur Niederschlagswasserbeseitigung untersucht worden.

Das Regenwasser aus dem neuen Bebauungsgebiet soll grundsätzlich nach der Vorgabe der unteren Wasserbehörde mit einer definierten Einleitungsmenge von 10 l/s dem Pferdebachtal zugeführt werden. Aus den neuen Sportflächen können in den Pferdebach höchstens 3 l/s eingeleitet werden. Demnach ist für beide Gebiete eine Regenrückhaltung unumgänglich.

Für die Baugebiete ist ein Regenrückhaltebecken mit einem Speichervolumen von ca. 550 m<sup>3</sup> erforderlich. Das RRB befindet sich südlich des Goethe Gymnasiums, auf der westlichen Seite der Erschließung.

Die geplante / vorhandene Bebauung wird in zwei Teilgebiete aufgeteilt. Beide Teilgebiete sind durch den Bau einer Trennkanalisation an die vorhandenen öffentlichen Kanalisationsanlagen anzuschließen und bilden damit zwei Teilentwässerungsgebiete.

Das erste Teilentwässerungsgebiet EG 1 liegt nordwestlich der Stettiner Straße (WA 2). Die Errichtung von drei bis vier Gebäuden ist auf dieser Fläche möglich. Die Gesamtfläche dieses Teilentwässerungsgebiets beträgt ca. 0,5 ha.

Für das Teileinzugsgebiet EG 2 ist ein Flächentausch vorgesehen werden. Die bislang bereits in den Pferdebach einleitende Fläche der Stellplatzanlage und Teilbereiche entlang der Stettiner Straße sowie das Grundstück der geplanten Tageseinrichtung für Kinder sollen nunmehr an das Regenrückhaltebecken angeschlossen werden. Der Bereich der geplanten Wohnbebauung auf dem ehemaligen Feuerwachen Grundstück wird direkt in den Pferdebach einleiten.

<sup>30</sup> M+O Rhein-Ruhr. 2017 Stadt Dortmund Erschließung B-Plan Hö 273 in Dortmund zwischen der Wellinghofer Straße und der Zillestraße – Vorentwurf Entwässerung. Dortmund

Um die Größen des bisherigen Einzugsbereiches einzuhalten wird ein Teil der Planstraße auf einer Länge von ca. 70 m über den geplanten Schmutzwasserkanal entwässern, der in den Mischwasserkanal in der Wellinghofer Straße einleitet. Der Anschluss der Straßenentwässerungsfläche ist aus hydraulischer Sicht möglich, da bislang die komplette versiegelte Fläche der Feuerwache angeschlossen worden war.

Die Regenrückhaltung wird in einem flachen, offenen, nicht einzuzäunenden Erdbecken erfolgen. Das Becken ist daher mit einer Böschungsneigung von mindestens 1:10 zu profilieren. Der gedrosselte Abschlag ist an die vorhandene Regenwasserkanalisation (zwischen den Schulgebäuden) am Schacht 23633 anzuschließen und dann dem Pferdebach zuzuleiten.

Für die geplanten Flachdächer wird eine Festsetzung zur Dachbegrünung im Bebauungsplan aufgenommen. So erfolgt eine zusätzliche Rückhaltung bzw. Abflussverlangsamung des anfallenden Niederschlagswassers.

Die sonstige vorhandene Bebauung entlang der Wellinghofer, Thorner und Danziger Straße sowie im nördlichen Plangebiet an der Hachener Straße ist über vorhandene Mischwasserkanäle an die Wellinghofer Straße angeschlossen

Für die Sportanlage und die nördlich gelegenen Stellplätze erfolgt die Rückhaltung des Niederschlagswassers in Rigolenfüllkörpern unterhalb des Rasenfeldes bzw. der Stellplätze. Insgesamt ergibt sich eine Zulaufmenge von 3l/s die über die vorhandene Regenwasserkanalisation (Hachener Straße) dem Pferdebach zugeleitet wird.

Die Sportanlage Hachener hat in einem ersten Sanierungsschritt einen Austausch der vorhandenen Oberflächen erhalten. Hierdurch wurde auch eine Erneuerung der Drainage notwendig. In einem weiteren Ausbauschnitt sollen ein neues Trainingsgebäude, weitere Sportflächen und eine ergänzende überdachte Stufenanlage errichtet werden. Diese weiteren Flächen werden bei der Berechnung der Regenmassen bereits berücksichtigt.

Die vorhandenen Einrichtungen der Schulen entwässern im Trennsystem. Bei geplanten Erweiterungen von Schulgebäuden ist im Rahmen der Bauantragsverfahren eine entsprechende Rückhaltung des Niederschlagswassers auf dem Schulgrundstück nachzuweisen. Auch in diesem Bereich gilt für die festgesetzten Flachdächer bzw. Pultdächern bei Neubauten, dass Dachbegrünungen zur zusätzlichen Rückhaltung bzw. Abflussverlangsamung des anfallenden Niederschlagswassers vorzusehen sind (siehe dazu auch Begründung Kapitel 9. Ver- und Entsorgung).

## **6. Ermittlung und Bewertung der zu erwartenden Um- weltauswirkungen**

### **6.1 Auswirkungen auf die Umwelt nach § 1(6) Nr. 7 BauGB**

#### **6.1.1 Mensch**

##### **WOHN- UND WOHNUMFELDFUNKTION**

Die geplanten Wohnquartiere lehnen sich an den vorhandenen Bestand an. Eine maßgebliche Beeinträchtigung des Bestandes (Wohnen/Schule) findet temporär während der Bauzeit statt. Die Beeinträchtigung durch an- und abfahrende PKWs führt nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der Wohn- und Wohnumfeldfunktion.

Durch die generelle Zunahme des Verkehrs und dem planbedingten Neuverkehr werden insbesondere im Bereich der Hausfassaden an der Wellinghofer Straße die schalltechnischen orientierungswerte überschritten. Durch entsprechende Festsetzungen können jedoch erhebliche Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm ausgeschlossen werden (s.a. Kap. 6.2.3).

##### **ERHOLUNGS- UND FREIZEITFUNKTION**

Durch die Planung wird die Grünverbindung von Süd nach Nord gestärkt und mit Rad- und Fußwegen eine Verbindung zu angrenzenden Freiräumen geschaffen. Die private Pferdehaltung sowie die informellen Nutzungen auf der Brachfläche weichen nun einer öffentlichen Grünfläche. Eine Beeinträchtigung der Erholungs- und Freizeitfunktion findet im Wesentlichen temporär durch baubedingte Faktoren wie beispielsweise Lärm, Staub u.a. während der Bauzeit statt.

Die Leichtathletikanlage wird sukzessive ausgebaut und damit wird das Band der Freizeiteinrichtung im Westen des Untersuchungsraumes gestärkt. Durch die Festsetzungen von öffentlichen Grünflächen wird die Naherholungsfunktion für die die Allgemeinen Wohngebiete im Plangebiet und in den angrenzenden Stadtquartieren verbessert.

Eine erhebliche negative Beeinträchtigung der Erholungs- und Freizeitnutzung wird nicht vorbereitet, durch die Festsetzung von Grünflächen und der Sicherung und Erweiterung von Sportflächen werden diese Funktionen aufgewertet.

##### **LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT**

Es wird keine landwirtschaftlich genutzte Fläche in Anspruch genommen. Die heute als Pferdeweide genutzte Fläche geht mit der Maßnahme verloren. Hierbei handelt es sich um eine private Nutzung.

### 6.1.2 Pflanzen und Tiere

Um Beeinträchtigungen vorkommender geschützter Tierarten auszuschließen, wurden zwischen 2014 und 2020 vier Artenschutzprüfungen<sup>31/32/33/34</sup> bzw. Ergänzungen und Aktualisierungen der bestehenden Prüfungen durchgeführt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass für eine planungsrelevante Art ein Konfliktpotenzial besteht, jedoch bei Berücksichtigung artspezifischer Schutzmaßnahmen keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bei Umsetzung der Planung erfüllt werden.

#### Fledermäuse

Durch das Vorhaben gehen durch den Abriss der Sporthalle potenzielle Fledermaus-Gebäudequartiere verloren (Verbotstatbestand: Beschädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten - § 44 (1), Nr. 3 BNatSchG). Während der Untersuchungen war kein besetztes Quartier an Abbruchgebäuden nachzuweisen. Der Verlust von potenziellen Quartieren stellt keine erhebliche Beeinträchtigung dar, da in angrenzenden Siedlungsbereichen in ausreichendem Umfang geeignete Gebäudeverstecke vorhanden sind, auf die bei Bedarf ausgewichen werden kann. Auch der Verlust von Jagdhabitaten wäre sehr kleinräumig – offene Flächen bleiben weitestgehend erhalten und es liegen ausreichend Jagdgebiete in der Umgebung vor.

Während der Abrissarbeiten könnten Fledermäuse, die sich in/an der Sporthalle befinden, getötet werden (Verbotstatbestand: Töten oder Verletzen von Tieren - § 44 (1), Nr. 1 BNatSchG). Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten werden Planungshinweise in Kapitel 7.1 und 7.2 gegeben.

Bei der Entnahme von Höhlenbäumen kann es zum Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten oder zur Beeinträchtigung von Individuen kommen (§ 44 (1) Nr. 1 und 3 BNatSchG). Sollte bei einer Höhlenkontrolle vor der Fällung ein besetztes Quartier nachgewiesen werden, ist ein Verbotstatbestand nach § 44 (1), Nr. 3 BNatSchG (Beschädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten) möglich, welcher durch entsprechende Maßnahmen zu vermeiden ist (s.a. 7.1).

#### Vögel

Für den Graureiher und die Mehlschwalbe besteht als Überflieger kein funktionaler Bezug zum Plangebiet. Damit sind Konflikte nach § 44 (1), Nr. 1-3 BNatSchG (Töten oder Verletzen von Tieren, erhebliche Störung während bestimmter Zeiten, Beschädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten) ausgeschlossen.

Der Mäusebussard tritt sicher als Nahrungsgast im Plangebiet auf. Der Verlust von Jagdhabitaten ist sehr kleinräumig und es gibt ausreichende Jagdgebiete in der Umgebung. Aufgrund der Belaubung konnten in 2020 keine Kartierungen von Greifvogelhorsten vorgenommen werden. Es ist folglich nicht in Gänze auszuschließen, dass in den Gehölzen (Wechsel-)Horste angelegt wurden.

31 Hamann & Schulte Umweltplanung • Angewandte Ökologie. 2014: Bebauungsplanverfahren Hö 273 "Westlich Wellinghofer Straße" in Dortmund - Artenschutzprüfung Stufe 1. Gelsenkirchen

32 Hamann & Schulte Umweltplanung • Angewandte Ökologie. 2014: Bebauungsplanverfahren Hö 273 "Westlich Wellinghofer Straße" in Dortmund (ASP Stufe 2). Gelsenkirchen

33 Hamann & Schulte Umweltplanung • Angewandte Ökologie. 2017: Bebauungsplanverfahren Hö 273 "Westlich Wellinghofer Straße" in Dortmund - Aktualisierung des Artenschutzfachbeitrags. Gelsenkirchen

34 Hamann & Schulte Umweltplanung • Angewandte Ökologie. 2020: Bebauungsplan Hö 273 "Westlich Wellinghofer Straße" in Dortmund – Artenschutz-Fachbeitrag Stufe II. Gelsenkirchen

Bei Rodungsarbeiten während der sensiblen Reproduktionsphase sind Konflikte nach § 44 (1), Nr. 1 BNatSchG (Töten oder Verletzen von Tieren) nicht auszuschließen. Da der Mäusebussard i.d.R. mehrere Horste erbaut, die im Wechsel genutzt werden, sind Konflikte nach § 44 (1), Nr. 3 BNatSchG (Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) auszuschließen – es liegen genügend Ausweichmöglichkeiten vor.

Eine Starenbrut wurde nicht nachgewiesen, ist aber nicht gänzlich auszuschließen. Bei der Rodung von Gehölzen zu sensiblen Jahreszeiten (Reproduktionsphase) sind Tötungen nach § 44 (1), Nr. 1 BNatSchG nicht auszuschließen. Weiterhin können bei Rodungen/Abbrucharbeiten Brutplätze des Stars zerstört werden, was einen Verbotstatbestand nach § 44 (1), Nr. 3 BNatSchG darstellt.

Der noch 2014 an der alten Feuerwache als Brutplatz genutzte Nistkasten wurde durch einen neuen Nistkasten am Schulzentrum ersetzt. Dieser Nistkasten wird erhalten. Auch der Verlust von Jagdhabitaten ist sehr kleinräumig und es gibt ausreichende Jagdgebiete in der Umgebung. Damit sind Konflikte nach § 44 (1), Nr. 1-3 BNatSchG (Töten oder Verletzen von Tieren, erhebliche Störung während bestimmter Zeiten, Beschädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten) ausgeschlossen – zumal der Turmfalke 2017 und 2020 nicht mehr beobachtet wurde.

Die in 2014 und 2017 nachgewiesenen Horste könnten verschiedenen planungsrelevanten Greifvogel- oder Eulenarten (z. B. Waldohreule) als Nistplatz dienen. Es konnte jedoch keine planungsrelevante Art darin nachgewiesen werden.

Durch das Vorhaben gehen potenzielle Brutplätze Horst-beziehender planungsrelevanter Vogelarten verloren. In der Umgebung stehen in ausreichendem Umfang Horste zur Verfügung, auf die bei Bedarf ausgewichen werden kann. Der Verlust solcher potenziellen Brutstätten (in geringem Umfang) wäre nicht als erhebliche Beeinträchtigung anzusehen, da die ökologische Funktion der Lebensräume im räumlichen Zusammenhang erhalten bliebe.

Während der Fällarbeiten bzw. des Gehölzrückschnittes könnte es zur Tötung von Tieren kommen, wenn die Horste zu diesem Zeitpunkt besetzt sind (Verbotstatbestand: Töten oder Verletzen von Tieren - § 44, Abs. 1, Nr. 1 BNatSchG). Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen sind die in Kapitel 7.1 aufgeführten Planungshinweise zu beachten.

Alle weiteren im Plangebiet nachgewiesenen, nicht planungsrelevanten Vogelarten sind weit verbreitet, allgemein häufig und ungefährdet. Ihre Populationen befinden sich sowohl auf lokaler als auch auf biogeografischer Ebene in einem günstigen Erhaltungszustand, so dass Beeinträchtigungen auf Populationsebene auszuschließen sind. Habitate, auf die diese Arten bei Bedarf ausweichen können, stehen in der Umgebung in ausreichendem Umfang zur Verfügung. Somit ist gewährleistet, dass die ökologische Funktion der Teillebensräume im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt.

Unter Beachtung der in 7.1 und 7.2 aufgeführten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans Hö 273 ausgeschlossen werden.

### 6.1.3 Boden und Wasser

Durch das projektierte Vorhaben findet eine dauerhafte Inanspruchnahme und Versiegelung von Boden statt. Bei der Inanspruchnahme von Böden ist der Vorsorgegrundsatz von zentraler Bedeutung, denn Böden bedürfen nicht nur als eine nicht vermehrbare Ressource besonderen Schutz. Wegen der langen Zeiträume, die zur Bodenentwicklung nötig sind, müssen Eingriffe in Böden in der Regel als nicht reversibel angesehen werden. Es werden schutzwürdige Böden mit hoher Ertrags- sowie hoher Speicher – und Reglerfunktion überbaut.

Durch die bereits im Plangebiet vorliegenden Nutzungen sind die Böden bereits im Bestand in Teilen anthropogen überformt. Durch den Bebauungsplan Hö 273 wird zudem die planungsrechtlich zulässige Versiegelungsrate im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan Hö 111 zurückgenommen und somit das Schutzgut Boden aufgewertet (vgl. Kap. 7.5).

Die Grundsätze der in das BauGB eingegangenen Belange des Bodenschutzes §1a (2) „Bodenschutzklausel“, Wiedernutzbarmachung von Flächen sollte Vorrang vor neuer Flächeninanspruchnahme haben, findet für den Bereich der alten Feuerwache Berücksichtigung.

Die Auswirkungen auf das Grundwasser dagegen sind relativ gering, da durch das geplante Regenwasserkonzept der Wasserkreislauf nicht unterbrochen wird und durch die Rücknahme der planungsrechtlich zulässigen Versiegelungsrate eine Stärkung des Grundwasserkörpers vor Ort erfolgt.

Durch die Rücknahme der planungsrechtlich zulässigen Versiegelung, Festsetzung von Grünflächen und den in Kapitel 7.1 und 7.2 aufgeführten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden die Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser als nicht erheblich eingestuft.

### 6.1.4 Luft und Klima

Das heute günstige Bestandsklima wird durch geplante Versiegelung beeinträchtigt. Von erheblichen Auswirkungen auf die umliegenden Flächen ist bei Erhalt eines hohen Grünflächenanteil nicht auszugehen, zudem wird der Versiegelungsgrad im Vergleich dem gem. Bebauungsplan Hö 111 zulässigen Versiegelungsgrad zurückgenommen (vgl. Kap. 7.5). Durch die planungsrechtliche Sicherung von klimaaktiven Flächen wie den Grünflächen, den Sportanlagen und dem Regenrückhaltebecken sowie den Festsetzungen zum Erhalt und zur Neuanpflanzung von Bäumen und Gehölzstrukturen und anderen grünordnerischen Vorgaben wie bspw. Dachbegrünungen und Vorgartengestaltung gehen zudem positive Effekte auf das Lokalklima aus.

Die Planungshinweise aus der Klimaanalyse des RVR finden in der Planung Berücksichtigung, insbesondere durch die Grünvernetzung werden klimaaktive Fläche geschaffen.

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren bzw. der Vergabeverfahren für den Bau der Mehrfamilienhäuser an Investoren ist ein Energiekonzept vorzulegen, dass klimafreundliches Bauen berücksichtigt (bspw. In Form von Energie-Effizienz-Standards oder klimafreundlicher Energieversorgung)

Mit der Zunahme an Wohnbebauung gehen in geringem eine Zunahme von Hausbrandemissionen sowie eine Verkehrszunahme einher. Es findet somit eine geringfügige Beeinträchtigung durch Luftschadstoffe durch die Baumaßnahme statt.

Durch die Rücknahme der planungsrechtlich zulässigen Versiegelung, Festsetzung von Grünflächen und den in Kapitel 7.1 und 7.2 aufgeführten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie die Vorgaben zu energetischer Bauweise und Energieversorgung in den nachgeschalteten baugenehmigungs- und Vergabeverfahren werden die Eingriffe in die Schutzgüter Luft und Klima als nicht erheblich eingestuft.

#### **6.1.5 Orts- und Landschaftsbild**

Durch die Festsetzung von Grünflächen und die planungsrechtliche Sicherung von weiten Teilen der bestehenden Gehölzstrukturen und des Baubestandes im Bereich des Schulparkplatzes, bleiben die raumprägenden Strukturen weitestgehend erhalten. Weitere Anpflanzungen von Bäumen werden u.a. im Übergangsbereich von der zentral gelegenen Grünfläche zum Schulparkplatz festgesetzt. Weitere grünordnerische und gestalterische Maßnahmen wie Dachbegrünungen und Gestaltungsvorgaben für Vorgärten dienen der Einbindung der Neubebauung in die umgebende Landschaftsstruktur. Das neue Erscheinungsbild wird durch die Gestalt der Neubebauung und dessen Umfeld geprägt. Es werden Flächen mittlerer Qualität in Anspruch genommen. Im Bereich der Alten Feuerwache wird die heutige Situation durch die städtebauliche Neuordnung aufgewertet.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Landschafts- und Ortsbild werden durch den Bebauungsplan Hö 273 nicht vorbereitet. Wertgebende Baum- und Gehölzbestände werden weitestgehend planungsrechtlich gesichert und durch Neuanpflanzungen ergänzt. Grünordnerische und gestalterische Maßnahmen dienen der Einbindung der neuen Baugebiete in die umgebende Landschafts- und Ortsstruktur.

#### **6.1.6 Kultur- und sonstige Sachgüter**

Kulturgüter sind im Planungsraum nicht vorhanden. Der Wert der Sachgüter wird durch die heutige Nutzungsform bestimmt. Bestehende Sachgüter werden durch den Bebauungsplan Hö 273 gesichert und in Teilen durch die neuen baurechtlichen Vorgaben aufgewertet. Für die archäologischen Verdachtsflächen, mindern entsprechende Hinweise im Bebauungsplan die möglichen Beeinträchtigungen. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter wird durch den Bebauungsplan Hö 273 nicht vorbereitet.

## **6.2 Prognostizierte Grundbelastung des Raumes**

### **6.2.2 Altlastenstandorte und Altablagerungen**

Nördlich des Schulkomplexes befinden sich drei als Altlastenverdachtsflächen<sup>35/36</sup> gekennzeichnete Bereiche (Mineralbodenschüttung, Feuerlöschteich, Bodenmiete). Diese Flächen werden

---

<sup>35</sup> Stadt Dortmund Umweltamt. 2002: Umweltplan Dortmund. Langfassung. Karte 9: Altlastenverdachtsflächen

<sup>36</sup> Stadt Dortmund Umweltamt. 2002: Umweltplan Dortmund. Langfassung. Karte 9: Altlastenverdachtsflächen



durch den Bebauungsplan planzeichnerisch eingegrenzt. In Abstimmung mit der Unteren Boden-schutzbehörde wurde auf ein tiefergehendes Gutachten zu diesen Altlastenverdachtsflächen ver-zichtet. Dies wird durch das bestehende Baurecht begründet. Im Rahmen von Baugenehmigungs-verfahren sind jedoch tiefergehende Gutachten zu erstellen, sofern durch bauliche Veränderun-gen diese Altlastenverdachtsflächen betroffen sind.

### 6.2.2 Luftschadstoffe und Gerüche

Es sind im Bereich des Baugrundstückes keine Methangasaustritte zu erwarten<sup>37</sup>.

Erhebliche Beeinträchtigungen der Luftqualität durch den Eintrag von Luftschadstoffen oder Ge-rüchen können aufgrund fehlender Emittenten im Umfeld ausgeschlossen werden. Die Luftbelas-tung durch den Verkehr im Umfeld des Plangebietes wird nicht als erheblich eingestuft.

### 6.2.3 Schall und Erschütterungen

Die Berechnung des Prognosefalls P2<sup>38</sup> (prognostiziertes Verkehrsaufkommen im Jahre 2025 plus planungsbedingtes Verkehrsaufkommen) weist Immissionsorte aus, an denen die Orientierungs-werte der DIN 18005 für Verkehrslärm für allgemeine Wohngebiete überschritten werden. Die Fassaden mit den höchsten Beurteilungspegeln liegen an der Wellinghofer Straße sowie im Süden des Planbereichs im Kreuzungsbereich der Wellinghofer Straße / Zillestraße. An den Fassaden an der Wellinghofer Straße werden die zu erwartenden Pegel mit 66 bis 70 dB(A) tags und 58 bis 62 dB(A) nachts berechnet. Durch den Einfluss der Ampelanlage ergeben sich an den Gebäudefassa-den der südöstlichen Wohngebäude des Plangebietes Beurteilungspegel von bis zu 70 dB(A) tags und bis zu 62 dB(A) nachts.

Die höchsten Differenzen Planfall P2 – Planfall P0 ergeben sich am Gebäude Hacheneyer Str. 92 (I007) mit 0,27 dB tags und 0,94 dB nachts. Hier werden aber die Orientierungswerte der DIN 18005 auch unter Berücksichtigung des zusätzlichen Verkehrs nicht überschritten. Alle übrigen Pegelerhöhungen liegen bei < 0,22 dB.

An der Wellinghofer Straße liegen im Kreuzungsbereich der Zillestraße durch die Ampelanlage bereits heute Beurteilungspegel > 60 dB(A) nachts (Schwelle der Gesundheitsgefährdung) vor. Die planbedingte Pegelerhöhung beträgt höchstens 0,09 dB nachts. Die Erhöhung von < 0,1 dB ist nicht relevant.

Ein Schutz der Außenwohnbereiche ist nicht notwendig, wenn die Bebauung wie in den Baufens-tern vorgesehen umgesetzt wird, da dann tags die Orientierungswerte der DIN 18005 für allge-meine Wohngebiete (55 dB(A)) an den jeweils straßenabgewandten Seiten in 2 m Höhe eingehal-ten werden.

Es sind Maßnahmen zum Schutz der Bewohner zu ergreifen. Die Fenster müssen ausreichenden Schallschutz bieten und Schlaf- und Kinderzimmer mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen versehen werden. Durch das Schallgutachten werden Festsetzungen zum Schallschutz bei Neu-

<sup>37</sup> Stadt Dortmund Umweltamt. 2002: Umweltplan Dortmund. Langfassung. Karte 4: Arbeitskarte der potenziellen Me-thangasaustritte

<sup>38</sup> afi Arno Flörke Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik: Schallimmissionsgutachten zum Bebauungsplan Hö 273 „Westlich Wellinghofer Str.“, Haltern am See, 2020

Um- und Erweiterungsbauten vorgeschlagen, die in den Bebauungsplan Hö 273 übernommen wurden, um gesundheitsgefährdende Innenschallpegel auszuschließen. Diese Regelungen beinhalten, sofern diese Werte nicht bereits durch Grundrissgestaltung und Baukörperanordnung erfüllt werden, Vorgaben zu Außenbauteilen wie z. B. Schallschutzfenster, Schallschutzfenster mit integrierter schallgedämmter Lüftungseinrichtung, vorgesetzte Glaserker, Außentüren, Dachflächen, Wände etc. entsprechend der VDI-Richtlinie 2719 zu verwenden.

Die weiteren prognostizierten Schallpegel bzw. Erhöhungen von Schallpegeln sind als nicht erheblich einzustufen.

Erhebliche Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit durch Verkehrslärm können unter Berücksichtigung der Festsetzungen ausgeschlossen werden.

Für die Sportanlagen wurden Annahmen getroffen, um die die Auswirkungen durch Lärm auf das Umfeld prognostizieren zu können. Die Sportanlage soll für Leichtathletikveranstaltungen (Wettkampfveranstaltungen) und für den Trainingsbetrieb der Leichtathleten genutzt werden. Die Leichtathletikveranstaltungen werden an höchstens 18 Kalendertagen im Jahr stattfinden (seltene Ereignisse).

Als „Worst-Case“-Betrachtung wird für die Berechnungen der Leichtathletikveranstaltungen ein Leichtathletikwettkampf (Westfalenmeisterschaften) mit 400 Teilnehmenden (inklusive Zuschauenden) am Samstag (8.00 Uhr – 21.30 Uhr) und Sonntag (9.00 Uhr – 20.00 Uhr) zugrunde gelegt. Der Trainingsbetrieb wird in der Woche (Mo- Sa) außerhalb der Ruhezeit (8.00 Uhr – 20.00 Uhr) und innerhalb der Ruhezeit (20.00 Uhr – 22.00 Uhr) betrachtet. Zu den Schulnutzungen ist auszuführen, dass Abendveranstaltungen ca. 10-12-mal pro Halbjahr stattfinden und diese in der Regel vor 21 Uhr enden.

Die Untersuchung berücksichtigt zudem die vorhandenen bzw. geplanten Immissionen der Tennisanlage (angrenzend an das Plangebiet) sowie der Beachvolleyballanlage und der Leichtathletikanlagen im Plangebiet. Die vorhandenen und geplanten Parkplätze der vorgenannten Nutzungen, der Schule sowie des Hallenbads Hörde südwestlich des Plangebietes werden dem Sportlärm zugerechnet.

Es wird für alle Berechnungen vorsorglich eine gleichzeitige, vollständige Nutzung aller Tennis- und Beachvolleyballplätze und ein 1-facher Wechsel/h auf den Parkplätzen der Tennisanlage und des Hallenbads Hörde angesetzt. Als „Worst-Case“-Betrachtung wird die Abfahrt sämtlicher möglichen Pkw in der Zeit zwischen 20.00 Uhr und 22.00 Uhr berücksichtigt einschließlich einer Parkplatznutzung für Schulveranstaltungen.

An allen Immissionsorten werden die Immissionsrichtwerte für seltene Ereignisse der 18.BImSchV für Reine Wohngebiete innerhalb und außerhalb der Ruhezeiten von 60 dB(A) sowohl während der Leichtathletikveranstaltungen an Samstagen als auch an Sonntagen bei gleichzeitiger Vollauslastung der Tennisanlage, der Beachvolleyballplätze und parallel stattfindender Parkplatzgeräusche nicht überschritten. Die höchsten Beurteilungspegel während der Leichtathletikveranstaltungen innerhalb der Ruhezeiten an Sonntagen und außerhalb der Ruhezeiten an Samstagen treten mit 53,4 dB(A) am Immissionsort I001, Hacheneyer Str. 90, Erdgeschoss, auf.

Sofern für die Durchführung der Starts der Laufwettbewerbe elektronische Startgeräte zum Einsatz kommen, werden an allen Immissionsorten die Immissionsrichtwerte der 18.BImSchV für Reine Wohngebiete innerhalb und außerhalb der Ruhezeiten von 50 dB(A) während des Trai-

ningsbetriebes in der Woche bei gleichzeitiger Vollauslastung der Tennisanlage, der Beachvolleyballplätze und parallel stattfindender Parkplatzgeräusche eingehalten.

Im Ergebnis dieser Annahmen zeigt sich, dass im normalen Trainingsbetrieb durch die Leichtathletiknutzung keine Überschreitungen der Immissionswerte entstehen.

Bei Leichtathletikveranstaltungen sind Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Sportlärm erforderlich: Für die Leichtathletikveranstaltungen müssen elektronische Startgeräte zum Einsatz kommen. Leichtathletikveranstaltungen dürfen an nicht mehr als 18 Kalendertagen im Jahr stattfinden.

Die Vorgaben (Auflagen im Genehmigungsverfahren) wurden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben sind erhebliche Beeinträchtigungen durch die Schallimmissionen von Sportveranstaltungen auch für die angenommenen Worst-Case-Szenarien auszuschließen.

Zu Schallimmissionen von Kita und Schule werden im Rahmen des Schallgutachtens folgende prognostizierenden Aussagen getroffen:

- Selbst bei pessimistischer Annahme, dass im Sommer in der Zeit zwischen 9.30 und 16.00 Uhr die Kinder (ca. 180) der Kindertagesstätte sich alle für 6 h im Außenbereich aufhalten und laut spielen, ergeben sich an der nächstliegenden Wohnbebauung Beurteilungspegel von < 63 dB(A). Es sind somit keine ungesunden Wohnverhältnisse zu erwarten. Aufgrund von eigenen Messungen kann ferner mit Sicherheit davon ausgegangen werden, dass die Spitzenpegel die üblichen zulässigen Pegel für kurzzeitige Geräuschspitzen unterschreiten.

- Selbst bei pessimistischer Annahme, dass sich auf den Schulhöfen der benachbarten Schulen 1800 Kinder für 6 h aufhalten würden, ergeben sich aufgrund der größeren Entfernung an der nächstliegenden Wohnbebauung Beurteilungspegel von << 60 dB(A). Es sind somit keine ungesunden Wohnverhältnisse zu erwarten.

Es werden gemäß des Schallschutzgutachtens<sup>39</sup> folglich keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Schallimmissionen von Schule und Kita ausgelöst.

Beeinträchtigungen durch Industrie- oder Gewerbelärm liegen im Bestand für das Plangebiet nicht vor und werden auch durch die Planung nicht ausgelöst.

Beeinträchtigungen durch Erschütterungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gegeben und sind auch bei Umsetzung des Bebauungsplans Hö 273 auszuschließen.

### 6.3 Wechselwirkungen

Bekannte Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bei Umsetzung der Planung wurden, sofern möglich, berücksichtigt. Eine vollständige Darstellung dieser Wechselwirkungen ist jedoch nicht möglich, da Wechselwirkungen oftmals sehr vielseitig sind und aufgrund dessen nicht einschätzbar oder unbekannt sind. In der nachfolgenden Übersichtsmatrix sollen die Inten-

<sup>39</sup> afi Arno Flörke Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik: Schallimmissionsgutachten zum Bebauungsplan Hö 273 „Westlich Wellinghofer Str.“, Haltern am See, 2020

sitäten der Wechselwirkungen nach den vorliegenden Erkenntnissen abschätzend dargestellt werden.

Tabelle 5: Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bei Umsetzung des Bebauungsplans Hö 273

	Mensch	Pflanzen und Tiere	Boden und Wasser	Luft und Klima	Orts- und Landschaftsbild	Kultur- und Sachgüter
Mensch		O	X	O	O	-
Pflanzen und Tiere	O		O	X	X	-
Boden und Wasser	O	X		X	O	-
Luft und Klima	X	X	O		O	-
Orts- und Landschaftsbild	X	O	-	-		-
Kulturgüter und Sachgüter	-	-	-	-	-	

Erläuterung: Beeinflussungsgrad X stark O gering bis mittel - gar nicht bis gering (linke Spalte beeinflusst rechte Spalte)

Wechselwirkungen bzw. Wirkungsgefüge ergeben sich beispielsweise durch die Versiegelung von Böden. Die Bodenversiegelung führt zu einem Verlust des Bodens als Lebensraums. Dies hat Auswirkungen auf die Flora und Fauna. Hiervon können bspw. auch Auswirkungen auf Luft und Klima ausgehen, da die positiven Effekte der Vegetation auf Luft und Klima nicht mehr gegeben sind. Auch wird die ortsnahe Versickerung von Niederschlägen reduziert, was zu einer Beeinflussung der Grundwasserkörper führen kann.

Durch die Schaffung von Grünflächen gehen positive Auswirkungen für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt (als Lebensraum) aus. Hiervon gehen jedoch auch positive Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch aus (Schaffung von Aufenthaltsraum und -qualität) oder für das Schutzgut Klima und Luft (Kalt- und Frischluftproduktion) aus.

## 6.4 Zusammenfassende Wertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen

Die Berechnung des Prognosefalls P2<sup>40</sup> (prognostiziertes Verkehrsaufkommen im Jahre 2025 plus planungsbedingtes Verkehrsaufkommen) weist Immissionsorte aus, an denen die Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärm für allgemeine Wohngebiete überschritten werden.

Durch Festsetzungen zu Schallschutzmaßnahmen können jedoch erhebliche Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit durch Verkehrslärm ausgeschlossen werden.

Ebenfalls werden zur Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen durch die Schallimmissionen der Sportstätten Maßnahmen und Vorgaben im Bebauungsplan Hö 273 festgesetzt.

<sup>40</sup> afi Arno Flörke Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik: Schallimmissionsgutachten zum Bebauungsplan Hö 273 „Westlich Wellinghofer Str.“, Haltern am See, 2020

Die Auswirkungen durch Schallimmissionen der Flächen für Gemeinbedarf sind als nicht-erheblich einzustufen.

Der heute noch rechtskräftige Bebauungsplan Hö 111 setzt Flächen für den Gemeinbedarf auch im Bereich der nun geplanten öffentlichen Grünfläche fest. Somit wird durch den Bebauungsplan Hö 273 eine Vergrößerung von Grünflächen im siedlungsnahen Umfeld vorbereitet, die zudem eine wichtige Verbindung zu den angrenzenden Freiraumstrukturen darstellen werden.

Durch die Festsetzung der Grünflächen und grünordnerischen Vorgaben wie Erhaltungsfestsetzungen von Bestandsbäumen und Gehölzstrukturen, Vorgaben zu Neuanpflanzungen von Straßenbäumen sowie weiteren Maßnahmen wie bspw. Dachbegrünungen werden Lebensräume für Tiere und Pflanzen vorbereitet bzw. planungsrechtlich gesichert. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Tiere und Pflanzen mitsamt deren Lebensräumen oder Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG können unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungs- und artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Mit der Einhaltung der aufgeführten Vorgaben zur Vermeidung und Minderung (Kapitel 7.1 und 7.2) können erhebliche Beeinträchtigungen der Tierwelt vermieden werden.

Der in vielen Schutzgütern mit hohen oder sehr hohen Qualitäten eingestufte Standort, wird auf Teilflächen durch den irreversiblen Eingriff in schutzwürdigen Boden beeinträchtigt. Die gedanklichen Grundsätze der in das BauGB eingegangenen Belange des Bodenschutzes §1a (2) „Bodenschutzklausel“, Wiedernutzbarmachung von Flächen sollte Vorrang vor neuer Flächeninanspruchnahme haben, findet hier für den Bereich der alten Feuerwache Berücksichtigung. Durch die Aufstellung des Bauungsplan Hö 273 wird die Versiegelungsrate im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht zurückgenommen und somit der mögliche Eingriff in das Schutzgut Boden gemindert. Durch die Rücknahme der planungsrechtlich zulässigen Versiegelungsrate, der Anlage eines Regenrückhaltebeckens und von retentionswirksamen Maßnahmen (bspw. Dachbegrünungen) gehen positive Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser aus.

Durch die Festsetzung von klimaaktiven Flächen und Teilflächen wie beispielsweise den zu sichernden Gehölz Strukturen, den Grünflächen oder auch begrünten Dachflächen gehen ebenfalls positive Effekte auf das Lokalklima und die Luftqualität vor Ort aus. Zudem wirkt sich die Rücknahme der planungsrechtlich zulässigen versiegelungsrate ebenfalls günstig auf das Schutzgut Luft und Klima aus.

Wertgebende Elemente, wie ein Großteil des Gehölzbestandes und die Grüne Achse von Nord nach Süd bleiben erhalten, oder werden nur geringfügig verändert. Durch die städtebauliche Neuordnung und Gestaltungsvorgaben im Bebauungsplan werden Aufwertungen des Ortsbildes vorbereitet. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Landschafts- und Ortsbild werden ausgeschlossen.

Die Belange von Kulturgütern sind nicht betroffen, erhebliche Beeinträchtigungen von Sachgütern werden ausgeschlossen.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich zwei Altlastenverdachtsflächen. Diese sind ggf. im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren tiefergehend zu untersuchen und, je nach Untersuchungsergebnis, entsprechende Maßnahmen durchzuführen.

Eine erhebliche Beeinträchtigung durch Luftschadstoffe und Gerüche ist nicht zu befürchten, da entsprechende Emittenten bzw. deren Ansiedlung nicht durch den Bebauungsplan Hö 273 vorbereitet werden.

Die Berechnung des Prognosefalls P2<sup>41</sup> (prognostiziertes Verkehrsaufkommen im Jahre 2025 plus planungsbedingtes Verkehrsaufkommen) weist Immissionsorte aus, an denen die Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärm für allgemeine Wohngebiete überschritten werden.

Durch Festsetzungen zu Schallschutzmaßnahmen können jedoch erhebliche Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit durch Verkehrslärm ausgeschlossen werden.

Ebenfalls werden zur Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen durch die Schallimmissionen der Sportstätten Maßnahmen und Vorgaben im Bebauungsplan Hö 273 festgesetzt.

Die Auswirkungen durch Schallimmissionen der Flächen für Gemeinbedarf sind als nicht-erheblich einzustufen.

---

<sup>41</sup> afi Arno Flörke Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik: Schallimmissionsgutachten zum Bebauungsplan Hö 273 „Westlich Wellinghofer Str.“, Haltern am See, 2020

## 7. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen (u.a. Eingriffsregelung)

Ziel ist es, dass durch Durchführung von Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen der Eingriff, der durch die Planung entsteht, ausgeglichen bzw. unter die Schwelle der Erheblichkeit gesenkt wird.

### 7.1 Maßnahmen zur Vermeidung / Bodenschutzklausel

**Allgemein:** Rasche Abwicklung der Bauausführung, um die damit verbundenen Belästigungen und Beeinträchtigungen zeitlich zu begrenzen und möglichst gering zu halten.

**Bodenschutz:** Lagerung von boden- und wassergefährdenden Stoffen nur auf versiegelten Flächen unter Berücksichtigung der allgemeinen gesetzlichen Vorgaben.

Vorsichtiges Abschieben des Oberbodens und ordnungsgemäße Lagerung in Erdmieten, Trennung zwischen verunreinigten und sauberen Böden sowie nach Bodenschichten, Schutz vor Austrocknung und Erosion bei längerer Lagerzeit (DIN 18 300 „Allgemeine Technische Vertragsbedingungen für Bauleistungen (ATV) – Erdarbeiten“ und DIN 18 915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten“).

Sofern möglich: Weiterverwendung des fruchtbaren Oberbodens Ackerschlägen/ Grünlandflächen im Umfeld oder zur Andeckung der Gartenflächen.

Notwendige Befahrungszeiten durch Baufahrzeuge sollen möglichst zu geeigneten Zeiten (z.B. Bodenfrost; längere Trockenperioden) erfolgen.

Soweit technisch möglich: flächensparende Lagerung von Baustoffen und Erdmaterial.

Keine Inanspruchnahme von Flächen außerhalb der vorgesehenen Baustelle und Zuwegung, bspw. auch zur Lagerung für Erdaushub.

Lockerung von verdichteten Bodenschichten mit geeignetem Gerät in Tiefen von etwa 50-80 cm.

Beseitigung aller Anlagen der Baustelleneinrichtung nach Beendigung der Bauphase.

Betankung und Wartung von Baumaschinen nur auf versiegelten Flächen.

**Bestandsbäume:** Während der Bauzeit sind alle Gehölze im Bereich der Baumaßnahme gemäß der DIN 18920 und der RAS-LG-4 "Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen" vor direkten und indirekten Schädigungen zu schützen.

Zum Schutz des Stammes und dicker Äste sind soweit notwendig Manschetten aus Brettern anzubringen. Dennoch abgebrochene Äste sind fachgerecht zu versorgen. Eine Verdichtung im Wurzelbereich der Bäume ist zu vermeiden. Dies beinhaltet eine Vermeidung übermäßigen Betretens und Befahrens sowie die Lagerung von Baumaterialien und das Aufstellen schwerer Geräte und Baumaschinen.

Entwässerungsmaßnahmen sind außerhalb des Kronenbereiches der bestehenden Gehölze anzulegen.

**Grundwasser:** Für das Plangebietes wird über eine Rückhaltung und gedrosselte Einleitung in ein Gewässer in schwieriger Bestandssituation dem § 44 Landeswassergesetz (LWG) Rechnung getragen.

**Artenschutz:** 42/43/44/45

#### Allgemeine Planungshinweise

Um individuelle Verluste durch eine Zerstörung von Nestern oder durch Aufgabe von Brut in-  
folge baubedingter Störungen während der Fortpflanzungszeit zu vermeiden, ist es erforderlich,  
die Baufeldräumung – insbesondere die Entfernung von Gehölzen - außerhalb der Brutzeit, also  
im Zeitraum von September bis Februar, durchzuführen (entsprechend § 39 (5) BNatSchG).

Eingriffe - besonders in Gehölzbestände - müssen grundsätzlich möglichst kleinflächig erfolgen.  
Ggf. sind hierzu die nicht in Anspruch genommenen Vegetationsbereiche während der Baumaß-  
nahmen durch geeignete Absperrungen etc. zu schützen.

Eine Nutzung als Baustellenfläche, Baustoff- oder Zwischenlager oder Baustellenzufahrt ist auszu-  
schließen.

#### • Vermeidungsmaßnahmen Fledermäuse:

#### Maßnahmen zur Vermeidung direkter Beeinträchtigungen von Fledermäusen bei Verlust potenzi- eller Quartiere

Im Folgenden sind die Maßnahmen aufgeführt, die zur Vermeidung von erheblichen Beeinträch-  
tigungen möglicher Fledermausvorkommen durch die Beseitigung von Gebäuden oder Höhlen-  
bäumen erforderlich sind.

Es muss davon ausgegangen werden, dass alle potenziellen Gebäude- und Baumhöhlenquartiere  
prinzipiell ganzjährig von Fledermäusen genutzt werden können. Grundsätzlich sollte folgendes  
beachtet werden:

- Die Mitarbeiter der mit den Arbeiten beauftragten Firmen sind auf die Problematik hinzu-  
weisen und darauf einzuweisen, wie aufgefundene Fledermäuse zu sichern sind.
- Bereits im Vorfeld ist zu klären, wo gefundene Fledermäuse im Bedarfsfall überwintert und  
gepflegt werden können.
- Die fachgerechte Versorgung möglicherweise aufgefundener Fledermäuse ist sicherzustel-  
len; hierzu muss eine im Fledermausschutz sachkundige Person während des Gehölzein-  
schlags und der Abrissarbeiten kurzfristig erreichbar bzw. vor Ort sein.

---

42 Hamann & Schulte Umweltplanung • Angewandte Ökologie. 2014: Bebauungsplanverfahren Hö 273 "Westlich  
Wellinghofer Straße" in Dortmund - Artenschutzprüfung Stufe 1. Gelsenkirchen

43 Hamann & Schulte Umweltplanung • Angewandte Ökologie. 2014: Bebauungsplanverfahren Hö 273 "Westlich  
Wellinghofer Straße" in Dortmund (ASP Stufe 2). Gelsenkirchen

44 Hamann & Schulte Umweltplanung • Angewandte Ökologie. 2017: Bebauungsplanverfahren Hö 273 "Westlich  
Wellinghofer Straße" in Dortmund - Aktualisierung des Artenschutzfachbeitrags. Gelsenkirchen

45 Hamann & Schulte Umweltplanung • Angewandte Ökologie. 2020: Bebauungsplan Hö 273 "Westlich Wellinghofer  
Straße" in Dortmund – Artenschutz-Fachbeitrag Stufe II. Gelsenkirchen



#### Maßnahmen zum Schutz von Fledermäusen bei Verlust potenzieller Gebäudequartiere

Um während der Abrissarbeiten direkte Beeinträchtigungen von Fledermäusen zu vermeiden, ist bei dem Rückbau von Gebäuden, bei denen ein Fledermausbesatz möglich ist, Folgendes zu beachten:

- Grundsätzlich ist der Herbst (Oktober/November) außerhalb der Überwinterungsphase der geeignetste Abrisszeitraum. Eine Gefährdung von Fledermäusen ist dann deutlich geringer, da mögliche Wochenstuben bereits aufgelöst wurden, die Tiere sich aber auch noch nicht in Winterschlaf befinden und auf andere Quartiere in der Umgebung ausweichen können. Zudem ist das Brutgeschäft bei Vögeln abgeschlossen.
- Ist ein Abriss im Zeitraum Oktober/November nicht möglich, wäre die Durchführung der Arbeiten alternativ im April möglich, da die Winterquartiere dann verlassen werden und noch keine Wochenstubengesellschaften vorhanden sind. In diesem Fall wäre allerdings vor Beginn der Arbeiten eine Kontrolle auf Brutvorkommen von Vögeln durchzuführen, um ggf. mögliche Beeinträchtigungen ausschließen zu können.
- Ein Rückbau von Gebäuden ist während der Wochenstubenzeit möglich, sofern durch vertiefende Untersuchungen (Ausflugkontrolle oder Schwarmkontrolle) zweifelsfrei nachgewiesen werden kann, dass keine Wochenstuben vorhanden sind. Dies betrifft den Zeitraum Anfang Mai bis Ende August - vom Bezug bis zum Auflösen der Wochenstuben.
- Kann der Gebäudeabriss während der Winterschlafzeit (Dezember bis einschließlich März) nicht vermieden werden, ist vor Beginn der Arbeiten eine Kontrolle auf Spuren von Fledermäusen durchzuführen. Der Abriss hat unter Beachtung der oben aufgeführten Hinweise mit einer ökologischen Baubegleitung zu erfolgen, da es in der Praxis nahezu nicht möglich ist, innerhalb der Gebäude befindliche Kleinstquartiere, die zudem noch in unzugänglichen und uneinsehbaren Hohlräumen gelegen sein können, zu lokalisieren und im Vorfeld aufzufinden. Bei Abbrucharbeiten dennoch gefundene Fledermäuse werden nach Überprüfung der Unversehrtheit freigelassen bzw. fachgerecht versorgt.

Abbrucharbeiten im Inneren von Gebäuden sind von den zuvor aufgeführten Einschränkungen nicht betroffen.

#### Maßnahmen zum Schutz von Fledermäusen bei Verlust potenzieller Baumhöhlenquartiere

Um grundsätzlich einen Einschlag von Höhlenbäumen in den Wintermonaten unter Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen vornehmen zu können, ist ein Besatz der Höhlen auf geeignete Weise auszuschließen. Dazu sind zuvor die zu fällenden Bäume auf das Vorhandensein von Höhlen bzw. potenziellen Quartieren für Fledermäuse zu prüfen.

Hierzu ist folgendermaßen vorzugehen:

- Alle betroffenen Baumhöhlen sind durch eine sachkundige Person vor der Fällung auf Besatz durch Fledermäuse zu überprüfen (Spurensuche, Ausleuchten, Ausspiegeln). Die Kontrolle ist möglichst im Zeitraum von Oktober bis November durchzuführen. Eine mögliche Beeinträchtigung von Fledermäusen ist dann am geringsten, da Wochenstuben bereits aufgelöst wurden, Balzquartiere in der Regel nicht mehr genutzt werden und die Tiere sich aber auch noch nicht im Winterschlaf befinden und auf andere Quartiere in der Umgebung ausweichen können.

- Kann ein Besatz nach der Kontrolle sicher ausgeschlossen werden, ist der Höhlenbaum unmittelbar im Anschluss an die Besatzkontrolle zu fällen. Alternativ kann die Baumhöhle verschlossen werden (beispielsweise mit Bauschaum), so dass ein zwischenzeitlicher Bezug ausgeschlossen werden kann und die Fällung zu einem späteren Zeitpunkt möglich ist.
- An Bäumen, in denen ein Fledermausbesatz festgestellt wird, ist außerhalb der Wochenstubezeit eine Ausflugkontrolle durchzuführen und die Höhle zu verschließen, nachdem alle Individuen ausgeflogen sind. Alternativ kann der Höhleneingang außerhalb der Wochenstubezeit mit einer Reusenkonstruktion so abgedeckt werden, dass ein Verlassen des Quartiers möglich ist, ein erneuter Bezug der Höhle jedoch verhindert wird. Nachdem das Quartier verlassen wurde, ist die Höhle endgültig zu verschließen. In beiden Fällen ist vor dem Verschließen durch eine erneute Kontrolle (mittels Endoskop, Ausspiegeln) nachzuweisen, dass sich keine Fledermäuse mehr in der Höhle befinden.
- **Vermeidungsmaßnahmen Vögel:**

#### Schutz des Stars bei Verlust von Brutstätten in Gebäuden oder in Baumhöhlen

- Wie auch für alle anderen europäischen Vogelarten, gelten auch für den Star die oben genannten Sachverhalte. Durch Rodungen von Gehölzen und Abbrüchen von Gebäuden während der Reproduktionsphase kann es zur "Tötung" nach § 44 (1), Nr. 1 BNatSchG bzw. "Störung" nach § 44 (1), Nr. 2 BNatSchG kommen, was aber über eine Bauzeitenregelung vermieden werden kann. Rodungen sind dann nur während des Rodungszeitfensters von Oktober bis Februar vorzunehmen. Gebäudeabbrüche sind – unter vorangehender Kontrolle – auch in den Sommermonaten möglich.
- Zusätzlich ist für den Star die "Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten" nach § 44 (1), Nr. 3 BNatSchG nicht auszuschließen. Angesichts des verschlechternden Erhaltungszustandes des Stars ist es angeraten, für jede abhandenkommende Baumhöhle ausreichender Größe einen Starenkasten ersatzweise anzubringen, um das Potenzial an Reproduktionsstätten weiterhin zu gewährleisten. Hinsichtlich der Gebäudeabbrüche stehen genügend geeignete Habitate an den Schulgebäuden und in den Siedlungen zur Verfügung.

#### **Luft und Klima:**

Schaffung klimaaktiver Flächen und Sicherung der Luftqualität durch die Rücknahme der planungsrechtlich zulässigen Versiegelungsrate und Festsetzungen von Grünflächen und Pflanzgebieten.

#### **Orts- und Landschaftsbild:**

Durch die grünordnerischen und städtebaulichen Ziele und Maßnahmen werden erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Orts- und Landschaftsbildes vermieden.

## 7.2 Maßnahmen zur Minderung / Grünordnerische Maßnahmen

Durch den Bebauungsplan Hö 273 werden mehrere grünordnerische Maßnahmen festgesetzt, von denen positive Effekte auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden und Wasser, Luft und Klima sowie Orts- und Landschaftsbild ausgehen. Die entsprechenden Festsetzungen sind dem Kapitel 5.6 der Begründung bzw. der Planurkunde zu entnehmen.

Die entsprechenden Pflanzvorschlagslisten für die hier aufgeführten Maßnahmen sind als Anhang im Kapitel 11 (Pflanzvorschlagsliste Bäume und Pflanzvorschlagsliste Strauch- und Schnitthecken) dem Umweltbericht beigelegt.

Im Rahmen der Herstellung, Entwicklung und Unterhaltung der grünordnerischen Maßnahmen sind allgemein die Vorgaben der DIN 18915 (Bodenarbeiten), 18916 (Pflanzen und Pflanzarbeiten), 18917 (Rasen und Saatarbeiten) 18919 (Entwicklungs- und Unterhaltungspflege) zu berücksichtigen.

Insbesondere kommt folgenden Maßnahmen eine Bedeutung in Form von Eingriffsminderung, Vermeidung und Ausgleich für die genannten Schutzgüter beizumessen zu:

### ▪ Öffentliche Grünflächen

Der bestehende Grünzug zwischen Zillestraße und Hacheneyer Straße wird als öffentliche Grünfläche mit Zweckbindung Parkanlage festgesetzt. Ergänzend hierzu wird ein Teilstück im nordöstlichen Plangebiet als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Diese Flächen werden mit Rad- und Fußwegen verbunden und binden somit auch die umgebenden Freiraumstrukturen an. Innerhalb dieses Grünzuges werden Spielplätze für unterschiedliche Altersgruppen festgesetzt. Die Bestandsbäume des Grünzuges und seiner direkten Nachbarschaft werden in weiten Teilen planungsrechtlich gesichert oder durch Neuanpflanzungen ergänzt, so dass die wertgebende und landschaftsästhetische hochwertige Gehölzkulisse weiterhin den Grünzug aufwerten wird.

### ▪ Private Grünflächen

Die rückwärtigen Gartenbereiche der Wohnbebauung Wellinghofer Straße nördlich des ehemaligen Feuerwachengrundstückes werden in den Geltungsbereich einbezogen als private Grünfläche – Hausgärten – festgesetzt. Weiterhin wird im südlichen Abschnitt der Wellinghofer Straße / Ecke Zillestraße der rückwärtige Bereich der ehemaligen Kohlenhandlung als private Grünfläche – Hausgärten – festgesetzt, um einen „grünen“ Übergang zur öffentlichen Grünfläche zu sichern.

### ▪ Erhalt von Bäumen

Im Plangebiet ist umfangreicher Baumbestand vorhanden. Hervorzuheben ist der Bestand als Einrahmung des Sportplatzes sowie nördlich und westlich der ehemaligen Feuerwache und die Bäume auf der Stellplatzanlage der Schule.

Sofern dies mit den Planungszielen vereinbar ist, wird der Baumbestand erhalten und entsprechend durch Erhaltungsgebote gesichert werden.

Die vorhandenen Bäume im Bereich des Schulgrundstückes bilden einen grüngestalteten Eingangsbereich. Bei einer baulichen Überplanung sind Ersatzbäume zur Neugestaltung zu pflanzen.

Die Ersatzpflanzungen sind im Rahmen der Bauantragsverfahren mit der städtebaulichen Abteilung des Stadtplanungs- und Bauordnungsamtes abzustimmen.

#### ▪ Dachbegrünung

Um die stadtklimatischen, entwässerungstechnischen und ökologischen Auswirkungen einer baulichen Inanspruchnahme des Plangebietes zu minimieren, trifft der Bebauungsplan eine textliche Festsetzung zur extensiven Begrünung der Flach- bzw. Pultdächer bis 15% Dachneigung und Garagen (Neu- und Umbauten). Ausgenommen von dieser Regelung sind die Bestandsgebäude. Die Festsetzung schließt auch die Begrünung von Garagen- und Carportdächern sowie von Gemeinschaftsmüllanlagen, von Nebenanlagen im Vorgartenbereich und sonstigen Nebenanlagen mit mehr 30m<sup>3</sup> ein. Um durchgängige Dachbegrünungen im Bereich von Garagen und Carports zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass diese mit Flachdächern auszuführen sind.

Hierfür ist eine 8 cm starke Pflanzsubstratschicht (zzgl. 2 cm starke Dränageschicht) auf die Dächer aufzutragen. Um die positiven Effekte, die von Dachbegrünungen ausgehen, sind hier autochthone und artenreiche Saatgut-Mischung mit Gräsern und Kräutern anzusehen und dauerhaft fachgerecht zu pflegen. Aufkommender Fremdaufwuchs, wie beispielsweise Birken sämlinge, sind jährlich zu entfernen, um eine hochwertige begrünte Dachfläche zu sichern. Das Dachbegrünungssubstrat muss der „FLL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen“ (aktuellste Fassung) entsprechen.

Die Dachfläche ist mit Ausnahme der erforderlichen technischen Aufbauten oder den Bau von Oberlichtern komplett zu begrünen. Anlagen zur Photovoltaik und Dachbegrünung lassen sich kombinieren. Soweit die PV-Anlage aufgeständert wird, ist eine flächige, extensive Dachbegrünung technisch möglich und brandschutzbezogen begrüßenswert. Zudem wirkt sich der lokale Kühleffekt der Bepflanzung positiv auf die Produktivität der PV-Anlage aus.

#### ▪ Reduzierung des Versiegelungsgrades

Um die Bodenversiegelung des Plangebietes zu verringern, sind private Stellplatzflächen, Hofflächen und Zufahrten sowie öffentliche Rad- und Fußwege in einer wasserdurchlässigen Bauweise (Rasengittersteine, Rasenwabenpflaster oder sonstiges wasserdurchlässiges Pflaster, Pflasterung mit Rasenfugen) herzurichten. Hierdurch werden beispielsweise die Grundwasseranreicherung und die Bodenteilfunktionen begünstigt, zudem gehen hiervon auch positive Effekte für das Lokalklima oder, bei Rasenansaat, auch in geringer Weise für Tiere und Pflanzen aus.

#### ▪ Begrünung von Stellplätzen und Garagen/Carports

Die Abstände von Garagen / Carports und Stellplätzen zu öffentlichen Flächen und Privatstraßen / -wegen sind einzugrünen. Für Garagen und Carports sind mindestens 1m hohe Laubholzschritthecken vorzusehen, die dauerhaft zu erhalten sind.

Private Gemeinschaftsstellplatzanlagen sind mit einer Laubholz-Schritthecke einzugrünen. Diese darf partiell durch Pflanzflächen von Baumscheiben unterbrochen sein. Je 4 angefangene ebenerdige Stellplätze ist ein Laubbaum zu pflanzen. Durch ein regelmäßiges Pflanzraster wird eine gleichmäßige Durchgrünung und Beschattung der Stellplatzflächen bewirkt.

Zur Begrünung der beiden Stellplatzflächen nördlich des Sportplatzes und südlich der Schulen erfolgt eine Festsetzung zur Pflanzung von standortgerechten großkronigen Laubbäumen als Hoch-

stamm. Ausbaubedingte geringfügige Abweichungen von den vorgeschlagenen Standorten sind zulässig.

Die Stellplatzanlage nördlich des Sportplatzes wird um ca. 25 Stellplätze ergänzt. Entsprechend erfolgt die Festsetzung zur Neuanpflanzung von sieben Bäumen. Bei der Erweiterung der Stellplatzanlage an der Schule um ca. 29 Stellplätze werden neun anzupflanzende Bäume festgesetzt. Die Pflanzung dieser Bäume erfolgt nicht zwischen den Stellplätzen, sondern als Abgrenzung zur öffentlichen Grünfläche in einem Pflanzstreifen.

In der Planstraße sind gemäß nachrichtlicher Darstellung innerhalb des vorgesehenen nördlichen Pflanzstreifens zwischen Gehweg und Fahrbahn insgesamt ca. 12 Bäume anzupflanzen.

Es sind folgende Vorsorgemaßnahmen zugunsten einer ausreichenden Entwicklungsvitalität bei Baumpflanzungen sicher zu stellen:

- Es ist ein auf die Baumart bezogenes und mit Depotdünger angereichertes Pflanzsubstrat herzustellen.
- Es sind die Mindestanforderungen hinsichtlich der Pflanzgrube umzusetzen. Dies gilt insbesondere auch für teilweise überbaute Pflanzgruben.
- Dort wo ungenügende Wasserzufuhr zu erwarten ist, muss eine zusätzliche Bewässerung sichergestellt werden.
- Stämme sind zum Schutz vor Rindenschäden mit Kalkanstrich zu versehen und mit einem Baumgerüst zu stabilisieren.
- Die Pflanzbeete sind mit baulichen Vorkehrungen zum Schutz der Baumstämme vor Verletzungen (z. B. durch ein Hochbord) zu versehen.
- Der Wurzelbereich ist vor Verdichtung und Überfahren u. a. durch eine Unterpflanzung zu schützen.

Die mit Bodendeckern, Stauden oder Gräsern dauerhaft zu begrünenden Baumscheiben sind in der Größe eines Stellplatzes anzulegen. In Ausnahmefällen darf die Baumscheibe auf ein lichtetes Innenmaß von mindestens 2,00 m reduziert werden. Pro Baum ist ein durchwurzelbarer Substratraum von mind. 12 m<sup>3</sup> mit einem für die Baumart geeignetem Pflanzsubstrat herzustellen. Sobald aufgrund der örtlichen Gegebenheiten die offene Erdoberfläche der Baumscheibe kleiner ausgeführt werden muss, sind folgende Vorgaben zu beachten: Der notwendige Wurzelraum von mindestens 12 m<sup>3</sup> ist unterhalb der zu befestigenden Fläche herzustellen. Zudem ist die zu versiegelnde Fläche oberhalb der Pflanzgrube zwingend aus versickerungsaktivem Belag herzustellen. Ein durchwurzelbarer Raum mit einer Mindesttiefe von 1,50 m ist sicherzustellen. Dabei sind die Empfehlungen für Baumpflanzungen unter anderem hinsichtlich des geeigneten Pflanzsubstrates gem. der Festlegungen der FLL (Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V.) in der jeweils aktuellen Fassung anzuwenden.

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zur Mindestgröße der Bäume, zur Pflanzfläche, dem Wurzelraum, die die zuvor genannten Vorsorgemaßnahmen beinhalten. Darüber hinaus wurden ergänzende Hinweise zu den anerkannten Regelwerken zu Begrünungsmaßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen. Die angehängte Pflanzenauswahlliste ist bei festgesetzten Pflanzungen zu berücksichtigen.

Die Hecken und Bäume dienen der gestalterischen Einbindung und tragen zur klimatischen Verbesserung bei. Um eine dauerhafte und effektive Hecke zu erzielen, ist ein mindestens 1,0 m breites Pflanzbeet erforderlich. Bei der Herstellung der Hecke sollte hier ein besonderes Augenmerk auf die Qualität des Pflanzsubstrates und die Durchlässigkeit des Untergrundes gelegt werden. Angrenzende Rückenstützen sollten das Wurzelvolumen im Untergrund nicht weiter einschränken, da dies die Wuchsmöglichkeiten und die Vitalität erheblich negativ beeinflussen kann. Vor demselben Hintergrund ist das Setzen der Pflanzen in Hangsteine, Pflanzringe/-steine, Tröge oder dergleichen nicht zulässig. Innerhalb der festgesetzten Abstandsflächen dürfen keine Müllbehälter abgestellt werden, um eine durchgängige Eingrünung erzielen zu können.

▪ Begrünung von Vorgärten und nicht überbauter Grundstücksflächen

In den Allgemeinen Wohngebieten sind nicht überbaute Grundstücksflächen und Vorgärten gärtnerisch anzulegen.

Da die Vorgartengestaltung maßgeblichen Einfluss auf das Straßenbild und den Charakter einer Wohnsiedlung hat, soll in den geplanten Wohngebieten eine begrünte Gestaltung zur Erzielung eines möglichst einheitlichen Erscheinungsbildes entlang der öffentlichen Straße sichergestellt werden.

Neben der stadtgestalterischen Funktion trägt ein mit Vegetation begrünter Vorgarten außerdem zur Verbesserung des Lokalklimas (z.B. Staubbindung, Ausgleich von Temperatur und Luftfeuchtigkeit), des Boden- und Wasserhaushalts (z.B. Speicherung und Verdunstung von Niederschlagswasser, Erhalt der Bodenfunktionen) und des ökologischen Potenzials (z.B. Lebensraum für Pflanzen und Tiere) bei. Durch die Reduzierung der Versiegelung auf das notwendige Maß, besonders im Vorgartenbereich, wird zusätzliche Retentions- und Versickerungsfläche geschaffen und gleichzeitig die abflusswirksame Fläche reduziert.

Aus den vorgenannten Gründen wird für die Vorgärten in den Allgemeinen Wohngebieten die Festsetzung getroffen, dass ein Mindestanteil von 40% als Pflanzfläche angelegt werden muss und diese vollflächig mit Vegetation zu begrünen ist, so dass Versiegelungen und stadtklimatische Belastungsflächen auf das notwendige Maß beschränkt werden.

Der Bebauungsplan sieht die Zulässigkeit von verschiedenen Nebenanlagen und Stellplätzen im Vorgartenbereich vor. Der Bebauungsplan schränkt die maximal zu versiegelnden Flächen ein und setzt gleichzeitig eine vollflächige Begrünung für den verbleibenden Anteil fest, einhergehend mit dem Verzicht auf Kies- und Schottergärten.

▪ Einfriedung der Flächen für Gemeinbedarf und der Sportanlagen

Um eine einheitliche „grüne“ Gestaltung der Schul- und Sportgrundstücke im Übergang insbesondere öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen sind Zäune nur hinter einer Laubholzhecke, zur öffentlichen Fläche abgewandten Seite, mit einer maximalen Höhe von 1,20 Meter und einem Mindestabstand von 0,80 Meter zur Grundstücksgrenze zulässig. Hecken dürfen als Laubholz-schnitthecke oder als frei wachsende Strauchpflanzung mit einer maximalen Höhe von 1,80 Meter ausgeführt werden.

Von der Beschränkung der Höhe sind Anlagen, die aufgrund der konkreten Sportart (z.B. Beachvolleyballanlage, Werferfeld) eine größere Höhe aufweisen müssen oder in einem Mindestab-

stand von 3,0 m zu öffentlichen Flächen liegen (z.B. Einzäunung Fahrradabstellanlage Schulgrundstück).

Weiterhin ist die Zaunanlage des Beachvolleyballplatzes von der Begrünungsfestsetzung ausgenommen, da die Einsicht der Anlage bzw. des dort stattfindenden Sportbetriebes von außen explizit gewünscht ist.

#### ▪ Einfriedung privater Vorgärten und Gärten

Die privaten Grundstücksflächen dürfen zur Einfriedung der Grundstücke gegenüber den öffentlichen Flächen (Straßen, Fuß- und Radwegen, Rad- und Wanderwegen, Spielplatz, Entwässerungsanlagen) ausschließlich mit Hecken bzw. mit einer Kombination aus Hecke und Zaun begrenzt und bepflanzt werden. Der Zaun ist dabei so zu setzen, dass er von den öffentlichen Flächen und von den privaten Straßen aus nicht wahrgenommen wird. Die Hecken dürfen eine maximale Höhe von 2,0 m erreichen, der (innenliegende) Zaun eine maximale Höhe von 1,2 m.

Eine Abschottung des Vorgartens durch Sichtschutzelemente oder hohe Zäune und Hecken ist unerwünscht, um das offene Erscheinungsbild der Zugangsseiten der Gebäude zu gewährleisten. Soll eine Einfriedung der Vorgärten vorgenommen werden, dann ist sie nur in Form von Hecken mit einer max. Höhe von 1,0 m zulässig.

Für Heckenpflanzungen gilt einheitlich, dass der Pflanzabstand zur Grundstücksgrenze 0,50 m betragen muss. Als Arten sind z.B. Hainbuche, Buche oder Liguster geeignet. Pflanzarten beinhaltet die Pflanzenauswahlliste im Anhang dieser Begründung.

Geschlossene Einfriedungen zum Zweck des Sichtschutzes (wie z.B. Mauern) sind nur im Terrassenbereich bis zu einer Höhe von 2,0 m und einer Tiefe von 3,0 m, gemessen von der hinteren Gebäudekante, zulässig.

Sämtliche außerhalb des Gebäudes aufgestellten Abfallbehälter bzw. Gemeinschaftsmüllanlagen sind durch Heckenpflanzungen einzugrünen. Müllstandorte sind mit einer 1 m hohen Laubholz-Schnitthecke einzugrünen.

Im Bereich von Einzelmüllanlagen dürfen alternativ Rankkonstruktionen unter Verwendung von Rank- und Kletterpflanzen zur dauerhaften Eingrünung zur Anwendung kommen. Sie dienen der gestalterischen Einbindung der ansonsten eher unattraktiv wirkenden Müllbehälter. Ebenfalls zulässig ist die Einhausung von Müllbehältern sofern ein zu begrünender Abstand von 1,0 m eingehalten wird.

Entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan stellen die zuvor aufgeführten Regelungen sicher.

### **7.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz**

Die nachfolgende Bilanzierung der Eingriffe und des planerischen Ausgleichswerts vergleicht die ökologische Wertigkeit, die durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Hö 111 (siehe Kap. 11/ Karte 1) bei vollumfänglicher Ausnutzung seiner baurechtlich zulässigen Festsetzungen und Planungsziele gegeben wäre und die ökologische Wertigkeit, die durch den Bebauungsplan Hö 273 (siehe Kap. 11/Karte 2) für das Plangebiet anzunehmen ist

Als Grundlage der Erfassung und Bewertung dient die Biotoptypenliste für das Stadtgebiet Dortmund.

Da im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Hö 111 die naturschutzfachliche Eingriffsregelung noch nicht in Kraft getreten war, wurde seinerzeit keine Erfassung und Bewertung von Biotoptypen im Bestands- und Planungszustand vorgenommen. Die nachfolgende Bilanzierung beinhaltet aufgrund fehlender Grünordnerischen Festsetzungen und Vorgaben zu landschaftspflegerischen Maßnahmen somit auch einige Annahmen hinsichtlich des Biotoptypenbestandes bei Umsetzung der Planung. Diese wurden im Rahmen der Bilanzierung jedoch im Sinne von Natur und Landschaft ausgelegt, auch um tatsächlich existierende Biotoptypen im Rahmen der nachfolgenden Bilanzierung gebührend zu berücksichtigen. Insbesondere werden durch den Bebauungsplan Hö 111 keine Angaben zur Gestaltung und Grünordnung vorgegeben. Eine Bewertung der Grünanteile bzw. der unversiegelten Teilbereiche könnte somit in Form von strukturarmen Rasen- und Gartenflächen (bspw. HM62 Sport- und Erholungsanlage mit Rasenfläche, 7 Biotopwertpunkte) erfolgen. Hierdurch würde jedoch der Baumbestand nicht ausreichend berücksichtigt werden. Somit wird im nichtbebaubaren Bereich der seinerzeit vorgesehenen Fläche für Gemeinbedarf als zu berücksichtigendes Biotop der Biotoptyp HM65 (Parks, Grünanlage, und Friedhöfe ohne alten Baumbestand, Gesamtwert von 11 Biotopwertpunkte) angesetzt. Hierdurch soll ein Mittelwert zwischen großflächigen Rasenflächen und dem vorhandenen Baumbestand berücksichtigt werden. Dieser Biotop wird pauschal auf 40% der Gesamtfläche der Fläche für Gemeinbedarf angesetzt, da ja durch die Vorgaben zur GRZ (0,4) und den zulässigen Überschreitungen im Sinne der BauNVO eine Gesamtversiegelung von 60% hier zulässig wäre.

Auch für die Biotoptypen im Planungszustand bei Umsetzung des Bebauungsplans Hö 273 werden vereinfachende Einstufungen in Form von Mischbiotop-Werten berücksichtigt bzw. Abwertungen des anrechenbaren Biotoptypenwertes durchgeführt.

Dies beinhaltet zum einen die Bewertung der öffentlichen Grünfläche. Diese wird analog der beschriebenen Bewertungsweise als Mischbiotop „HM 65“ mit 11 Biotopwertpunkten angesetzt. Den hochwertigen Gehölzstrukturen stehen zukünftig beispielsweise geringwertige Rasenflächen oder Spielplatzflächen entgegen, eine Detailplanung liegt jedoch nicht vor. Die Freiflächen der Schule und der Kindertagesstätte werden zukünftig als Sport- und Erholungsanlage (Rasen) und somit als eher geringwertiger Biotoptyp erfasst.

Im Bereich der Sportanlagen wurde der anrechenbare Biotopwert von 7 auf 5 Biotopwertpunkte zurückgenommen. Hierdurch sollen die baulichen Eingriffe und Versiegelungen (bspw. Nebenanlagen und Tribünen) gebührend über einen Pauschalansatz berücksichtigt werden, da ja auch hier keine Detailplanung vorliegen.

Weitere grünordnerische Maßnahmen wie Dachbegrünungen sowie Erhaltungs- und Pflanzgebote könnten die rechnerische Biotop-Wertigkeit des Bebauungsplanes Hö 273 erhöhen, sind hier jedoch nicht weitergehend berücksichtigt.



Tabelle 6: Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung gemäß der Biotoptypenliste für das Stadtgebiet Dortmund

Ökologische Eingriffe gesamt		eingriffsrelevanter Bereich 185.300 m²										
A) Bestand (bewertet gem. Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Hö 111)												
Code	Biotoptyp	Fläche in m²	N	W	G	M	SAV	H	A	§ 62	GW	Eingriff (BWP)
HN0	Bebaute und hoch versiegelte Flächen (Verkehrsflächen)	10.200	0	0	0	0	0	0			0	0
Flächen für Gemeinbedarf mit GRZ 0,4		129.350										
HN0	Bebaut/ versiegelt (60% inkl. Nebenanlagen)	77.610	0	0	0	0	0	0			0	0
HM65	Grünanlagen, Parks (Mischbe- stand, sowohl Baumbestand als auch geringwertigere Flächen wie Rasen u.a.)	51.740	1	1	1	2	1	1			11	569.140
Allg. Wohngebiete mit GRZ 0,4		16.800										
HN0	Bebaut/ versiegelt (60% inkl. Nebenanlagen)	10.080	0	0	0	0	0	0			0	0
HJ5	Hausgarten, strukturarm	6.720	1	1	1	2	1	1			7	47.040
HM62	Sportanlagen (Rasenflächen, Mischwert)	27.150	1	1	1	2	1	1			7	190.050
HM65	Grünanlagen, Parks (ange- nommener Mittelwert, da so- wohl Baumbestand als auch geringwertigere Flächen wie Spielplätze u.a.)	1.800	2	2	1	2	2	2			11	19.800
<b>Gesamtfläche</b>		<b>185.300</b>										
<b>Wert im Bestand</b>												<b>826.030</b>

B) Planung												
Code	Biotoptyp	Fläche in m <sup>2</sup>	N	W	G	M	SAV	H	A	§ 62	GW	Eingriff (BWP)
HN0	Bebaute und hoch versiegelte Flächen (Nahwärme, Verkehrs- flächen)	8.280	0	0	0	0	0	0			0	0
Flächen für Gemeinbedarf mit GRZ 0,6		50.540										
HN0	Bebaut/versiegelt (80% inkl. Nebenanlagen)	40.432	0	0	0	0	0	0			0	0
HM62	Sport- und Erholungsanlage (Rasen im Schulbereich)	10.108	1	1	1	2	1	1			7	70.756
Flächen für Gemeinbedarf mit GRZ 0,4 und Allg. Wohngebiete mit GRZ 0,4		40.105										
HN0	Bebaut/ versiegelt (60% inkl. Nebenanlagen)	24.063	0	0	0	0	0	0			0	0
HM62 / HJ5	Sport- und Erholungsanlage (Rasen Tageseinrichtung) Hausgarten, strukturarm (Wohngebiete)	16.042	1	1	1	2	1	1			7	112.294
HM62	Sportanlagen (Rasenflächen, Mischwert, Abwertung um 2 Bi- otopwertpunkte aufgrund der zulässigen Nebenanlagen)	41.595	1	1	1	2	1	1			5	207.975
HM65	Grünanlagen, Parks (Mischbe- stand, sowohl Baumbestand als auch geringwertigere Flächen wie Spielplätze u.a.)	39.040	2	2	1	2	2	2			11	429.440
HV1	Entwässerungsanlage in Erd- bauweise (Rasenansaat)	5.740	1	1	1	2	1	1			7	40.180
<b>Gesamtfläche</b>		<b>185.300</b>										
<b>Wert im Planungszustand</b>												<b>860.645</b>

C) Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz	
Gesamtflächenwert A: Bestand	826.030
Gesamtflächenwert B: Planung	860.645
<b>Gesamtbilanz</b>	<b>34.615</b>

Es ergibt sich im Rahmen der vorliegenden Bilanzierung eine geringe Aufwertung des Biotoptypen-Gesamtwertes im Planungszustand im Vergleich zum geltenden Baurecht von 34.615 Biotoppwertpunkten. Dieser Wert ist nicht für weitere Verfahren anrechenbar, da ja seinerzeit keine Bewertung und Eingriffsbilanzierung für den Bebauungsplan Hö 111 durchgeführt wurden.

Durch die Bilanzierung wird jedoch in gebührender Form aufgezeigt, dass durch die Neuplanung keine weiteren Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden. Unter Berücksichtigung der Festsetzungen und grünordnerischen Maßnahmen wird keine negative Beeinträchtigung im Sinne der der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung durch den Bebauungsplan Hö 273 vorbereitet.

## 7.5 Versiegelungsbilanz

Nachfolgend wird tabellarisch der Anteil an versiegelten Flächen innerhalb des Plangebietes für Bestand und Planung dargestellt. Die Versiegelungsbilanz wird aus den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Hö 111 abgeleitet, der Planungswert richtet sich dementsprechend nach den Vorgaben des Bebauungsplans Hö 273. Maßgeblich sind hierbei die Grundflächenzahlen der Allgemeinen Wohngebiete und Flächen für Gemeinbedarf (jeweils zzgl. der zulässigen Überschreitungen). Verkehrsflächen werden hier als vollversiegelte Flächen bewertet, Grün- und Sportflächen als unversiegelte Flächen. Die tatsächliche Versiegelung von grün- und Sportflächen, bspw. in Form von Wegen und befestigten Laufbahnen ist nicht berücksichtigt. Darüber hinaus können Wege und Sportanlagen auch in teilversiegelter Bauform ausgeführt werden, entsprechende Detailskenntnisse liegen jedoch nicht vor. Die nachfolgende Tabelle dient folglich nur der Erfassung der Tendenzen (Zunahme oder Rückgang der Gesamtversiegelung im Plangebiet), es erfolgte eine Rundung in 5%-Schritten bzw. in 1.000m<sup>2</sup>-Schritten.

Tabelle 7: vereinfachte Versiegelungsbilanz

	Versiegelung im Bestand (Bebauungsplan Hö 111)		Versiegelung Planung (Bebauungsplan Hö 273)	
	Fläche in m <sup>2</sup>	Anteil in %	Fläche in m <sup>2</sup>	Anteil in %
Versiegelt	98.000	55	73.000	40
Unversiegelt	87.000	45	112.000	60
Ges.	185.000	100	185.000	100

## 7.6 Zusammenfassung

Im Umweltbericht werden Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung erheblicher Beeinträchtigungen der genannten Schutzgüter aufgeführt. Diese sind durch Festsetzungen und Hinweise im Bebauungsplan berücksichtigt.

Durch den Bebauungsplan werden Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, durch die erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Mensch und seiner Gesundheit ausgeschlossen werden können. Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen verhindern das Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 (1) BNatSchG.

Von weiteren Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen und die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen gehen positive Effekte auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden und Wasser, Klima und Luft sowie Orts- und Landschaftsbild aus, zudem kommen diese Maßnahmen und Festsetzungen auch dem Schutzgut Mensch zu Gute, bspw. in Form der Wohnumfeldfunktion.

Die planungsrechtlich zulässige Versiegelungsrate wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans Hö 273 im Vergleich zum geltenden Baurecht des rechtskräftigen Bebauungsplans Hö 111 innerhalb des Plangebietes zurückgenommen.

Im Rahmen einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde aufgezeigt, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplans Hö 273 keine neuen Eingriffe im Vergleich zum geltenden Baurecht des rechtskräftigen Bebauungsplans Hö 111 vorbereitet werden.

## 8. Zusätzliche Angaben

### 8.1 Beschreibung der Methodik (verwendeten technische Verfahren)

Bei der Erstellung des Umweltberichtes wurde die Gliederung anhand der Vorgaben des § 2a BauGB und der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB in der Fassung vor der Novelle des BauGB vorgenommen. Dies ist zulässig, da die ersten Beteiligungsrunden nach § 3(1) und § 4 (1) BauGB bereits durchgeführt waren, als die Novelle des BauGB im November 2017 in Kraft trat.

Die Beschreibung und Bewertung der Belange des Umweltschutzes ist gemäß den Vorgaben des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (alte Fassung) in den Umweltbericht eingearbeitet worden.

#### Untersuchungsmethoden / Fachgutachten (s.a. Kap. 10.1)

- Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe 1: Hamann & Schulte Umweltplanung • Angewandte Ökologie. 2014
- Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe 2: Hamann & Schulte Umweltplanung • Angewandte Ökologie. 2014
- Aktualisierung des Artenschutzfachbeitrags: Hamann & Schulte Umweltplanung • Angewandte Ökologie. 2017
- Artenschutz-Fachbeitrag Stufe II: Hamann & Schulte Umweltplanung • Angewandte Ökologie. 2020
- Darstellung Bewertung der Biotoptypen gem. geltendem und neuen Planrecht anhand der Biotoptypenliste für das Stadtgebiet Dortmund
- Bestandserfassung des Biotoptypen-Ist-Bestandes anhand der Biotoptypenliste für das Stadtgebiet Dortmund
- Vorentwurf Entwässerung: M+O Rhein-Ruhr.2017
- Schalltechnische Untersuchung: afi Arno Flörke Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik. 2020

#### Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Die räumliche Abgrenzung des Plangebiets ist in und im Bebauungsplan Hö 273 dargestellt. Inhaltlich sind alle direkten und indirekten Umweltauswirkungen bei einer Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt. Die räumliche Abgrenzung des Untersuchungsraumes wurde für Teile der hier betrachtenden Schutzgüter weiter gefasst, da sich die Planungsziele des Bebauungsplanes Hö 273 ggf. großflächiger und über die Abgrenzung des Geltungsbereichs auswirken können.

### 8.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Für die Ermittlung der Umweltauswirkungen waren keine besonderen technischen Verfahren notwendig. Die zur Verfügung stehenden Unterlagen können die Auswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB ausreichend ermitteln, beschreiben und bewerten.

### **8.3 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen nach Umsetzung des Bebauungsplanes (Monitoring)**

„Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahme zur Abhilfe zu ergreifen.“<sup>46</sup>

Im vorliegenden Fall empfiehlt sich eine Überwachung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen zur Feststellung möglicher unvorhergesehener Umweltauswirkungen. Dies sind:

- Überprüfung der Durchführung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im Rahmen des Bauprozesses in Form einer ökologischen und/oder bodenkundlichen Baubegleitung
- Überprüfung der Umsetzung und fachgerechten Pflege der Grünordnerischen Maßnahmen
- Überprüfung der Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung

## **9. Allgemein verständliche Zusammenfassung der Ergebnisse mit Hinweisen auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen**

Für den Bereich „Westlich Wellinghofer Straße“ wurde durch das Stadtplanungs- und Bauordnungsamt der Stadt Dortmund ein städtebaulicher Rahmenplan erstellt. Neben der Neuordnung des Gesamtstandortes stehen die Entwicklung eines neuen Quartieres im Bereich der ehemaligen Feuerwache sowie die Arrondierung von Wohnnutzung westlich der Stettiner Straße im Vordergrund der Standortqualifizierung. Zudem bereitet der Bebauungsplan Hö 273 den Bau einer Leichtathletikanlage an dem Standort des heutigen Sportplatzes und die planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen Grünspange vor.

Nach § 2(4) BauGB wird seit dem 20.07.04 im Bauleitplanverfahren für die Belange des Umweltschutzes nach §1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. So muss die Bauleitplanung u.a. auch die Anwendung der Bodenschutzklausel, der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sowie die Belange des Artenschutzes berücksichtigen.

Die geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan Hö 273 entsprechen im Wesentlichen den Darstellungen im Flächennutzungsplan.

Der im Umweltplan dargestellte Verbundkorridor bleibt erhalten, wengleich er im Vergleich zum Ist-Zustand in Teilen eine intensivere Nutzung als öffentliche Grünfläche erfährt.

<sup>46</sup> Arno Bunzel. Deutsches Institut für Urbanistik. 2005. Umweltprüfung in der Bauleitplanung – Arbeitshilfe Städtebaurecht. Berlin

Die gedanklichen Grundsätze der in das BauGB eingegangenen Belange des Bodenschutzes §1a (2) „Bodenschutzklausel“, Wiedernutzbarmachung von Flächen sollte Vorrang vor neuer Flächeninanspruchnahme haben, findet durch die Rücknahme planungsrechtlicher Flächenversiegelung auf Teilflächen des Plangebietes Berücksichtigung.

Der Untersuchungsraum weist in vielen Umweltbereichen eine hohe bis zum Teil sehr hohe Qualität auf.

Der Untersuchungsraum zeichnet sich im Einzelnen durch:

- hohe Wohn- und Wohnumfeldqualität (allerdings durch Lärmimmissionen beeinträchtigt),
- einen hohen Grünflächenanteil sowie wertvolle landschaftliche Raumrelikte
- gliedernde alte und mittelalte Gehölzstrukturen
- schutzwürdigen Boden nach BBodSchG aufgrund der natürlichen Bodenfruchtbarkeit sowie der Puffer- und Regelungsfunktion
- einen bioklimatisch unbelasteten Raum und
- hohe Orts- und Landschaftsbildqualität

aus.

Durch seine Lage im städtischen Kontext unterliegt der Untersuchungsraum einigen Vorbelastungen. Zu nennen sind hier:

- die drei Altlastenverdachtsflächen (Mineralbodenanschüttungen, Feuerlöschteich, Bodenmiete) innerhalb des Bebauungsplangebietes sowie
- die hohen Lärmimmissionen im Bereich der Wellinghofer Straße und der Zillestraße: Hier werden für Teilbereiche des Plangebietes sowohl die Orientierungswerte (Vorsorgewerte) als auch die Immissionsgrenzwerte für „Allgemeine Wohngebiete“ überschritten.

In seinem städtischen Umfeld stellt der Untersuchungsraum einen Bereich mit hohen Qualitäten dar.

Der in vielen Schutzgütern mit hohen oder sehr hohen Qualitäten eingestufte Standort, wird durch irreversible Eingriffe in schutzwürdige Böden beeinträchtigt. Hier ist zu berücksichtigen, dass der Grad der Versiegelung im Vergleich zum geltenden Baurecht des rechtskräftigen Bebauungsplanes Hö 111 zurückgenommen und somit in Summe die Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden reduziert werden. Die gedanklichen Grundsätze der in das BauGB eingegangenen Belange des Bodenschutzes §1a (2) „Bodenschutzklausel“, Wiedernutzbarmachung von Flächen sollte Vorrang vor neuer Flächeninanspruchnahme haben, findet hier für den Bereich der alten Feuerwache Berücksichtigung.

Wertgebende Elemente, wie ein Großteil des Gehölzbestandes und die Grüne Achse von Nord nach Süd bleiben erhalten, oder werden nur geringfügig verändert. Durch Maßnahmen wie dem Regenwassermanagement und die den grünordnerischen Maßnahmen werden Eingriffe vor Ort reduziert. Mit der Einhaltung der aufgeführten Planungshinweise (Kapitel 7.1 und 7.2) können erhebliche Beeinträchtigungen der Tierwelt und der Vegetation vermieden werden.

Im Rahmen des Bebauungsplans sind Schallschutzmaßnahmen festzusetzen, um eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Mensch zu vermeiden. Insbesondere im Bereich der Wohnbebauung an der Wellinghofer Straße sind passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, um die

Orientierungswerte gem. der DIN 18005 für Verkehrslärm für allgemeine Wohngebiete einzuhalten.

Der heute noch rechtskräftige Bebauungsplan Hö 111 setzt Flächen für den Gemeinbedarf auch im Bereich der nun geplanten öffentlichen Grünfläche fest. Der Grad der Gesamt-Versiegelung wird zurückgenommen. Gleichzeitig wird die bestehende Grünspange planungsrechtlich gesichert und die von ihr ausgehenden ökosystemischen Dienstleistungen und Wohlfahrtswirkungen, insbesondere als Lebensraum von Tieren und Pflanzen, als Erholungsraum und als Kalt- und Frischluftentstehungsfläche gesichert.

Die artenschutzrechtliche Betrachtung kommt zu dem Ergebnis, dass mit dem geplanten Vorhaben für einige der festgestellten planungsrelevanten Arten ein Konfliktpotenzial besteht:

Für die nachgewiesenen baumhöhlenbeziehenden Fledermausarten und den Star kann nicht ausgeschlossen werden, dass Baumhöhlen oder Gebäudequartiere im Eingriffsbereich bezogen werden. Durch die Fällung von Höhlenbäumen oder den Abriss von Gebäuden kann es für Fledermäuse und Stare zu individuellen Verlusten (Verbotstatbestand: Töten oder Verletzen von Tieren - § 44 (1), Nr. 1 BNatSchG) und eventuell auch zu Konflikten nach § 44 (1), Nr. 3 BNatSchG (Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten) kommen. Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen sind Planungshinweise (Bauzeitenbeschränkung, Höhlenkontrolle, ggf. Ersatzmaßnahmen) zu beachten. Diese Sachverhalte bzw. Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen sind im Rahmen einer ökologischen Bauüberwachung zu kontrollieren.

Für die europäischen Vogelarten können im Zuge der Baufeldräumung Konflikte nach § 44 (1), Nr. 1 BNatSchG (Töten oder Verletzen von Tieren oder deren Entwicklungsformen) auftreten. Zur Vermeidung sind Bauzeitenbeschränkungen erforderlich.

Insgesamt ergibt sich, dass unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen in Verbindung mit einer ökologischen Bauüberwachung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG ausgeschlossen werden können.

Unter Berücksichtigung der aufgeführten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie der grünordnerischen Festsetzungen für den Bebauungsplan Hö 273 und einer entsprechenden Umsetzung der gemäß Kapitel 8.3 empfohlenen Kontrollen im Rahmen des Monitorings, können erheblich nachteilige Umwelt-Auswirkungen durch den Bebauungsplan Hö 273 ausgeschlossen werden.

## 10. Literatur- und Quellenverzeichnis

### 10.1 Übersicht der Gutachten/Fachbeiträge zum Bebauungsplan Hö 273

afi Arno Flörke Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik. 2020: Schallimmissionsgutachten zum Bebauungsplan Hö 273 „Westlich Wellinghofer Str.“ im Stadtbezirk Dortmund-Hörde. Haltern am See

Hamann & Schulte Umweltplanung • Angewandte Ökologie. 2014: Bebauungsplanverfahren Hö 273 "Westlich Wellinghofer Straße" in Dortmund - Artenschutzprüfung Stufe 1. Gelsenkirchen

Hamann & Schulte Umweltplanung • Angewandte Ökologie. 2014: Bebauungsplanverfahren Hö 273 "Westlich Wellinghofer Straße" in Dortmund (ASP Stufe 2). Gelsenkirchen

Hamann & Schulte Umweltplanung • Angewandte Ökologie. 2017: Bebauungsplanverfahren Hö 273 "Westlich Wellinghofer Straße" in Dortmund - Aktualisierung des Artenschutzfachbeitrags. Gelsenkirchen

Hamann & Schulte Umweltplanung • Angewandte Ökologie. 2020: Bebauungsplan Hö 273 "Westlich Wellinghofer Straße" in Dortmund – Artenschutz-Fachbeitrag Stufe II. Gelsenkirchen

M+O Rhein-Ruhr. 2017: Stadt Dortmund Erschließung B-Plan Hö 273 in Dortmund zwischen der Wellinghofer Straße und der Zillestraße – Vorentwurf Entwässerung. Dortmund

Stadt Dortmund Stadtplanungsamt 03|2014: Text aus der Beschlussvorlage. Dortmund

Stadt Dortmund Stadtplanungsamt 07|2017: Gestaltungsplan. Dortmund



## 10.2. Literatur- und Quellenverzeichnis

- Arno Bunzel. Deutsches Institut für Urbanistik. 2005. Umweltprüfung in der Bauleitplanung – Arbeitshilfe Städtebaurecht. Berlin
- Bundesanstalt für Landeskunde und Raumforschung. 1969: Naturräumliche Gliederung Deutschlands. Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 110 Arnberg. Bad Godesberg
- Der Regierungspräsident Arnberg. 2008: Regionalplan, ehemaliger Gebietsentwicklungsplan Regierungsbezirk Arnberg. Teilabschnitt „Oberbereich Dortmund – Westlicher Teil – Blatt 7“
- Geologischer Dienst Nordrhein-Westfalen. 2020: Auskunftssystem BK50 – Karte der schutzwürdigen Böden. Krefeld, abgefragt über [www.tim-online.nrw.de](http://www.tim-online.nrw.de)
- Geologisches Landesamt Nordrhein-Westfalen. 1977: Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen. Maßstab 150.000. Blatt L4510 Dortmund. Krefeld
- Landesvermessungsamt Nordrhein-Westfalen. 1968: Deutscher Planungsatlas Band I Nordrhein-Westfalen Lieferung 3 Vegetation (Potentielle natürliche Vegetation). Bonn-Bad Godesberg
- LANUV 2017-2020: Abfrage der Landschaftsinformationssammlung @LINFOS über [www.tim-online.nrw.de](http://www.tim-online.nrw.de)
- Ministerium für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein-Westfalen. 2017: Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen. Düsseldorf
- Projekt Ruhr. 2004: Masterplan Emscher Landschaftspark 2010. Entwurf. Essen
- Regionalverband Ruhr 2019: Klimaanalyse Stadt Dortmund. Klimakarten (Regionalklima/Klimaökologische Funktionen). Maßstab 1:25.000. Essen, abgefragt über [www.klima.geoportal.ruhr](http://www.klima.geoportal.ruhr)
- Regionalverband Ruhr. April 2018. Entwurf des Regionalplans Ruhr, Karte der Planungsrechtliche Festlegungen, Blatt 23. Essen
- Stadt Dortmund Homepage Geographie und Klima
- Stadt Dortmund Stadtplanungsamt 05 | 2017: Übersicht Bebauungspläne. Dortmund
- Stadt Dortmund Stadtplanungsamt. Erstauflage 2004 Fortschreibung letzter Stand September 2009 (Internet): Integriertes Stadtbezirkentwicklungskonzept Hörde. Dortmund
- Stadt Dortmund Umweltamt. 2002. Umweltplan Dortmund. Langfassung. Karten 20-23: Verkehrslärm Straße tags, Verkehrslärm Straße nachts, Verkehrslärm Schiene tags, Verkehrslärm Schiene nachts
- Stadt Dortmund Umweltamt. 2002: Umweltplan Dortmund
- Stadt Dortmund Umweltamt. 2002: Umweltplan Dortmund. Karte 17: Biotopkataster
- Stadt Dortmund Umweltamt. 2002: Umweltplan Dortmund. Langfassung. Karte 29: Planungshinweise 2 – Biotopverbund und Nutzungseignung
- Stadt Dortmund Umweltamt. 2002: Umweltplan Dortmund. Langfassung. Karte 8: Bodendenkmale
- Stadt Dortmund Umweltamt. 2002: Umweltplan Dortmund. Langfassung. Karte 9: Altlastenverdachtsflächen
- Stadt Dortmund Umweltamt. 2002: Umweltplan Dortmund. Langfassung. Karte 4: Arbeitskarte der potenziellen Methangasaustritte
- Stadt Dortmund. 2002: Landschaftsplan Dortmund-Süd

Stadt Dortmund. 2020: Neuaufstellung Landschaftsplan Dortmund, Bekanntmachung und Rechtskraft ab November 2020

Stadt Dortmund: Flächennutzungsplan und Bebauungsplan Hö 111 der Stadt Dortmund

### 10.3. Fachgesetze, Verordnungen und Normen

BauGB – Baugesetzbuch in der Fassung der Neubekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist

BauGB – Baugesetzbuch in der Fassung vor der Neubekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) (bzgl. Schutzgüter/Umweltprüfung)

BauNVO – Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

BBodSchG – Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist

BNatSchG – Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist

DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau

DIN 18300 – VOB Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen - Teil C: Allgemeine Technische Vertragsbedingungen für Bauleistungen (ATV) - Erdarbeiten

DIN 18915 – Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten

DIN 18916 – Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Pflanzen und Pflanzarbeiten

DIN 18917 – Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Rasen und Saatarbeiten

DIN 18919 – Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Instandhaltungsleistungen für die Entwicklung und Unterhaltung von Vegetation (Entwicklungs- und Unterhaltungspflege)

DIN 18920 –

LNatSchG NRW – Landesnaturschutzgesetz NRW VOM 21. Juli 2000 mit Stand der Fassung vom 10.04.2019

LWG – Landeswassergesetz vom 25. Juni 1995 mit Stand der Fassung vom 03.06.2020

WHG – Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 253 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist

## 11. Anlagen

### Pflanzvorschlagslisten

#### ▪Pflanzvorschlagsliste Bäume

<i>Acer campestre</i> 'Green column'	Schmalkroniger Feld-Ahorn
<i>Acer rubrum</i>	Rot-Ahorn
<i>Amelanchier arborea</i> 'Robin hill'	Schnee-Felsenbirne
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Celtis australis</i>	Zürgelbaum
<i>Cornus mas</i>	Kornellkirsche
<i>Corylus colurna</i>	Baumhasel
<i>Fraxinus ornus</i> 'Rotterdam'	Blumenesche
<i>Liquidambar styraciflua</i> 'Paarl'	Amberbaum
<i>Malus hybrid</i> 'Evereste'	Zier-Apfel
<i>Ostrya carpinifolia</i>	Hopfenbuche
<i>Prunus padus</i> 'Schloss Tiefurt'	Traubenkirsche Tiefurt
<i>Prunus x schmittii</i>	Zierkirsche
<i>Sophora japonica</i>	Schnurrbaum
<i>Sorbus intermedia</i> 'Brouwers'	Schmalkronige Mehlbeere
<i>Tilia cordata</i> 'Greenspire'	Winter-Linde
<i>Ulmus</i> – Hybride 'New Horizon'	Ulme

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3\* verpflanzt, Stammumfang 20-25 cm, mit Ballen.

#### ▪Pflanzvorschlagsliste Strauch- und Schnitthecken

##### ▪ Sträucher (freiwachsende Hecken):

<i>Cornus sanguinea</i>	blutroter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	eingriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhüttchen
<i>Prunus padus</i>	Echte Traubenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe/Schwarzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Salix viminalis</i>	Korbweide
<i>Sambucus nigra</i>	schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Gewöhnlicher Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Wasserschneeball

##### ▪ Schnitthecken:

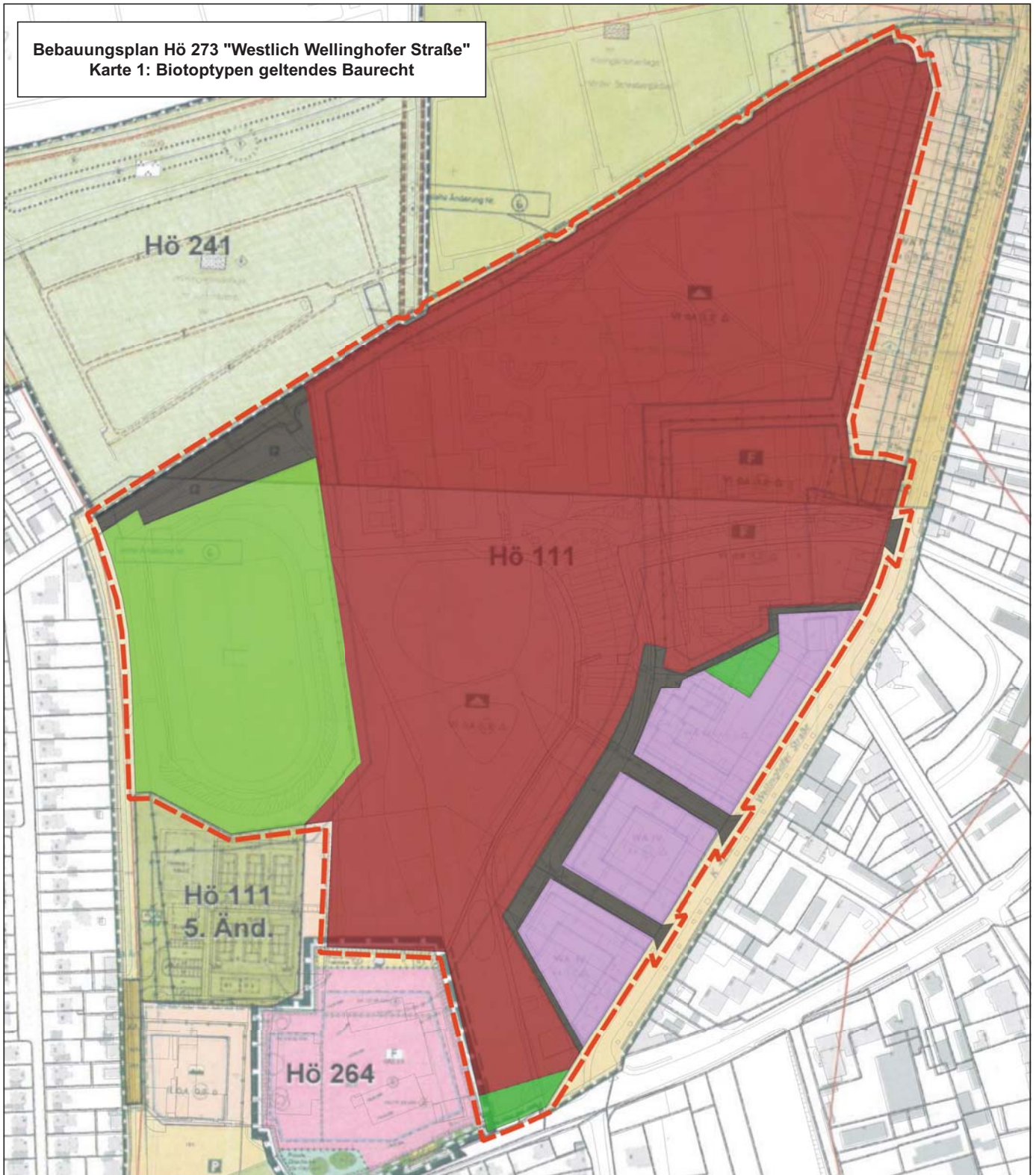
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingr. Weißdorn
<i>Fagus sylvatica</i>	Buche
<i>Ligustrum vulgare</i> 'Atrovirens'	Liguster Atrovirens

## **Karten**

Karte 1: Biotoptypen geltendes Baurecht

Karte 2: Biotoptypen Planung

**Bebauungsplan Hö 273 "Westlich Wellinghofer Straße"**  
**Karte 1: Biotoptypen geltendes Baurecht**



**Legende**


 Geltungsbereich des Bebauungsplans Hö 273

Biotoptypen (gem. geltendem Planungsrecht)


 HN0 Bebaute und hochversiegelte Flächen (Verkehr)

 HN0 zu 60% versiegelte Flächen für Gemeinbedarf

 HN0 zu 60% versiegelte Flächen (Allg. Wohngebiete)

 HM62 Sport- und Erholungsflächen (Rasen)

 HM65 Parks, Grünanlagen ohne alten Baumbestand

 Grundlagenplan des Bebauungsplans Hö 273

Hintergrund: rechtskräftiger Bebauungsplan Hö 111 und Nachbarbebauungspläne (digitalisiert über PDF-Datei der Stadt Dortmund)

Erfassung und Bewertung gem. Biotoptypenliste für das Stadtgebiet Dortmund (Dortmund, August 2009)

50 100 150 200 m



Maßstab 1: 2.500

Auftraggeber:  
 Stadt Dortmund  
 Stadtplanungs- und Bauordnungsamt  
 Burgwall 14  
 44135 Dortmund

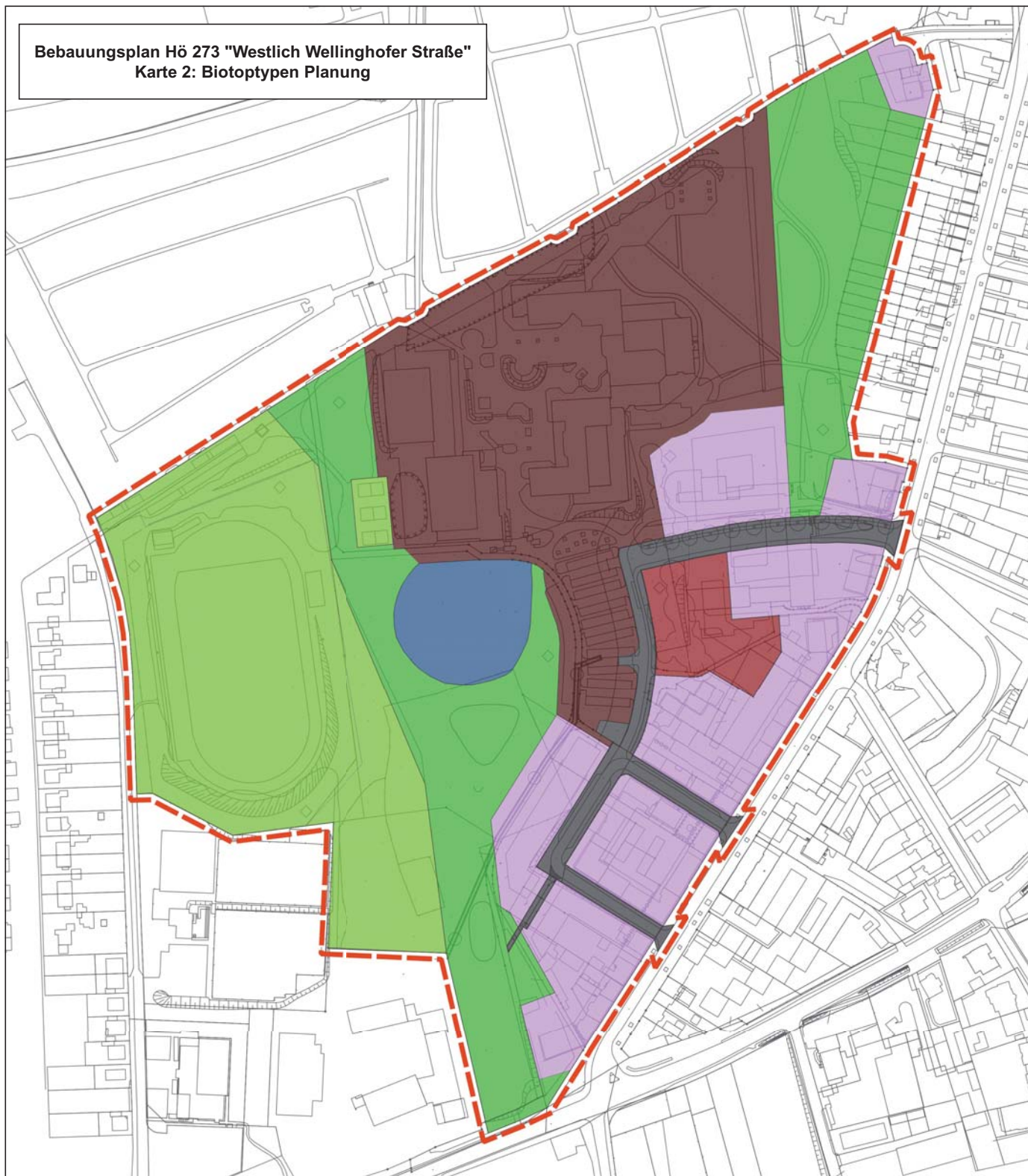
Stadt Dortmund



Bearbeitung:  
 Planungsbüro DTP  
 Landschaftsarchitekten GmbH  
 Im Löwental 76  
 45239 Essen



**Bebauungsplan Hö 273 "Westlich Wellinghofer Straße"**  
**Karte 2: Biotoptypen Planung**










**Legende**



Geltungsbereich des Bebauungsplans Hö 273

**Biotoptypen Planung**

-  HN0 Bebaute und hochversiegelte Flächen (Verkehr)
-  HN0 zu 80% versiegelte Flächen für Gemeinbedarf
-  HN0 zu 60% versiegelte Flächen für Gemeinbedarf
-  HN0 zu 60% versiegelte Flächen (Allg. Wohngebiete)
-  HM62 Sport- und Erholungsflächen (Rasen)
-  HM65 Parks, Grünanlagen (Mittelwert)
-  HV1 Entwässerungsanlage in Erdbauweise
-  Grundlagen des Bebauungsplans Hö 273

Erfassung und Bewertung gem. Biotoptypenliste für das Stadtgebiet Dortmund (Dortmund, August 2009)

50 100 150 200 m



Maßstab 1: 2.500

Auftraggeber:  
 Stadt Dortmund  
 Stadtplanungs- und Bauordnungsamt  
 Burgwall 14  
 44135 Dortmund

Stadt Dortmund



Bearbeitung:  
 Planungsbüro DTP  
 Landschaftsarchitekten GmbH  
 Im Löwental 76  
 45239 Essen



Stadt Dortmund

**Stadt Dortmund**  
Stadtplanungs- und  
Bauordnungsamt



**Bebauungsplan Hö 273**  
**- westlich Wellinger Straße -**

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1  
BauGB

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

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

- Abwägung der Stellungnahmen -

## Inhaltsverzeichnis

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB - INTERNE .....	3
1. Umweltamt, 60/2-1.....	3
Beteiligte Behörden und Träger öffentlicher Belange ohne Anregungen oder Bedenken .....	12
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB - EXTERNE .....	13
2. Deutsche Telekom.....	13
3. Unitymedia NRW GmbH.....	14
4. Landesbetrieb Straßenbau NRW Regionalniederlassung Ruhr .....	14
5. LWL-Archäologie für Westfalen .....	15
6. Dortmunder Netz GmbH und Dortmunder Energie- und Wasserversorgung GmbH .....	15
7. EDG Entsorgung Dortmund GmbH.....	18
8. Bezirksregierung Arnsberg - Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW .....	19
9. E.ON SE .....	23
10. ALTE HAASE Bergwerks-Verwaltungs-Gesellschaft.....	25
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB - INTERNE .....	27
11. Ordnungsamt, Kampfmittelräumdienst, 32/1.....	27
12. Jugendamt, 51/6-1 JHP .....	28
13. Umweltamt, 60/2-1.....	30
14. Stadtplanungs- und Bauordnungsamt, 61/2-2.....	34
15. Stadtplanungs- und Bauordnungsamt, 61/3 .....	35



16. Amt für Wohnen und Stadterneuerung, 64/1-2.....	39
17. Tiefbauamt, 66/3-1 .....	40
18. Stadtentwässerung, EB 70 .....	45
Beteiligte Behörden und Träger öffentlicher Belange ohne Anregungen oder Bedenken .....	50
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB .....	51

<b>Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB - INTERNE</b>	
Erwiderung / Beschlussvorschlag	
<p><b>1. Umweltamt, 60/2-1</b> Stellungnahme vom 14.07.2014</p> <p><u>Untere Wasserbehörde:</u> Grundsätzlich bestehen keine wasserwirtschaftlichen Bedenken.</p> <p>Bei der Entwicklung des erforderlichen Entwässerungskonzepts ist zu berücksichtigen, dass zwischen Schulgebäude und der Parkplatzfläche die Anfangshaltungen der öffentlichen Trennkanalisation verlaufen. Es besteht daher grundsätzlich die Möglichkeit das geplante Gebiet im Trennsystem mit Einleitung in den Pferdebach zu entwickeln.</p> <p>Da die Niederschlagswasserreinigung in den Pferdebach z. Zt. nicht mehr wasserwirtschaftlichen Anforderungen entspricht, ist in diesem Zusammenhang der Sanierungsbedarf zu ermitteln. Für das geplante Plangebiet empfiehlt es sich Retentionsmaßnahmen und für den Bereich der Straßenflächen Maßnahmen zur Niederschlagswasserbehandlung vorzusehen.</p> <p><u>Immissionsschutz:</u> Wegen der Nähe zu den Straßen Zillestr. /In der Goymark/Wellinghofer Str. ist eine schalltechnische Untersuchung erforderlich. Da sich westlich an das Plangebiet ein Sportplatz (das Goystadion) und Tennisplätze befinden, sollten die von diesen Einrichtungen ausgehenden Geräusche mit betrachtet werden. Ich gehe jedoch davon aus, dass der Lärmaspekt durch 61/2-3 „betreut“ wird.</p>	<p><u>Entwässerung</u> Die Entwässerungskonzepte für die Leichtathletikanlage im Westen und für das östliche Plangebiet berücksichtigen die Vorgaben der Unteren Wasserbehörde. So ist eine getrennte Ableitung des Niederschlagswassers, die Rückhaltung und gedrosselte Einleitung in das Gewässer Pferdebach vorgesehen. Im Bereich der Leichtathletikanlagen erfolgt eine Rückhaltung des Niederschlagswassers in unterirdischen Rigolensystemen. Für das östliche Plangebiet wird eine zentrale oberirdische Rückhaltefläche gesichert. Weiterhin wird zur Ableitung des Niederschlagswassers ein Trennsystem vorgesehen. Die Konzepte wurden mit der Unteren Wasserbehörde vorabgestimmt.</p> <p><b><u>Stellungnahme der Verwaltung</u></b> Es wird empfohlen, den Anregungen zu folgen.</p> <p><u>Immissionsschutz</u> Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Immissionsgutachten erstellt (unter Beachtung der genannten Hinweise), das durch das Stadtplanungs- und Bauordnungsamt, 61/2-3, geprüft wurde. Maßnahmen, die als Ergebnis des Schallimmissionsgutachtens erforderlich werden, sind im Bebauungsplan berücksichtigt worden (Vorgaben für die Durchführung von Leichtathletik-Veranstaltungen und passive Schallschutzmaßnahmen aufgrund der verkehrlichen Immissionen).</p>

<b>Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB - INTERNE</b>	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
<p>Wegen der erheblichen Verkehrsbelastung auf dem Straßenzug Zillestraße/In der Goymark und eingeschränkt auch auf der Wellinghofer Straße rege ich eine - zumindest überschlägige - Betrachtung der Luftschadstoffbelastung an.</p> <p>Die Planungshinweise der Klimaanalyse aus dem Jahr 2004 formulieren für diesen Bereich Forderungen, auf die im Rahmen des Verfahrens einzugehen ist.</p>	<p>Das Gutachten wird dem Umweltamt im Rahmen der Offenlage weitergeleitet.</p> <p>Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens in 2020 ermittelten Verkehrszahlen wurden der Umweltbehörde übersandt und durch diese im Hinblick auf eine mögliche Luftschadstoffbelastung geprüft. Gemäß dem Ergebnis ist keine weitere Untersuchung erforderlich (siehe Stellungnahme / Abwägungsvorschlag Punkt 13 dieser Anlage).</p> <p>Die genannte Klimaanalyse wurde zwischenzeitlich fortgeschrieben und ergänzt (Regionalverband Ruhr: Klimaanalyse Stadt Dortmund. Essen, 2019). Der Umweltbericht als Teil B der Begründung setzt sich mit den dort genannten Maßnahmen und Empfehlungen auseinander und enthält eine Bewertung im Hinblick auf die Auswirkungen der mit dem Bebauungsplan verbundenen Planung.</p> <p><b><u>Stellungnahme der Verwaltung</u></b> Es wird empfohlen, den Anregungen (Prüfung der Luft- und Schallimmissionen, Berücksichtigung der Klimaanalyse) zu folgen.</p> <p><b><u>Klimaschutz</u></b> Solarenergetische Prüfung Entsprechend der Anregung erfolgte eine Überprüfung der passiven Solargewinne für die baulichen Erweiterungen (Wohngebäude und Tageseinrichtung für Kinder) im Plangebiet. Die Ergebnisse und Erläuterungen sind der Untersuchung bzw. der Begründung zu entnehmen. Auf der Grundlage einer ersten Berechnung wurde eine Optimierung einzelner Bereiche vorgenommen und</p>
<p>Wegen der erheblichen Verkehrsbelastung auf dem Straßenzug Zillestraße/In der Goymark und eingeschränkt auch auf der Wellinghofer Straße rege ich eine - zumindest überschlägige - Betrachtung der Luftschadstoffbelastung an.</p> <p>Die Planungshinweise der Klimaanalyse aus dem Jahr 2004 formulieren für diesen Bereich Forderungen, auf die im Rahmen des Verfahrens einzugehen ist.</p>	<p>Das Gutachten wird dem Umweltamt im Rahmen der Offenlage weitergeleitet.</p> <p>Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens in 2020 ermittelten Verkehrszahlen wurden der Umweltbehörde übersandt und durch diese im Hinblick auf eine mögliche Luftschadstoffbelastung geprüft. Gemäß dem Ergebnis ist keine weitere Untersuchung erforderlich (siehe Stellungnahme / Abwägungsvorschlag Punkt 13 dieser Anlage).</p> <p>Die genannte Klimaanalyse wurde zwischenzeitlich fortgeschrieben und ergänzt (Regionalverband Ruhr: Klimaanalyse Stadt Dortmund. Essen, 2019). Der Umweltbericht als Teil B der Begründung setzt sich mit den dort genannten Maßnahmen und Empfehlungen auseinander und enthält eine Bewertung im Hinblick auf die Auswirkungen der mit dem Bebauungsplan verbundenen Planung.</p> <p><b><u>Stellungnahme der Verwaltung</u></b> Es wird empfohlen, den Anregungen (Prüfung der Luft- und Schallimmissionen, Berücksichtigung der Klimaanalyse) zu folgen.</p> <p><b><u>Klimaschutz</u></b> Solarenergetische Prüfung Entsprechend der Anregung erfolgte eine Überprüfung der passiven Solargewinne für die baulichen Erweiterungen (Wohngebäude und Tageseinrichtung für Kinder) im Plangebiet. Die Ergebnisse und Erläuterungen sind der Untersuchung bzw. der Begründung zu entnehmen. Auf der Grundlage einer ersten Berechnung wurde eine Optimierung einzelner Bereiche vorgenommen und</p>

<b>Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB - INTERNE</b>	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
<p>Jahr 2010 hat gezeigt, dass im Gegensatz zur geplanten Abnahme der Emissionen eine weitere kontinuierliche Zunahme in Dortmund erfolgt. Daher ist dringender Handlungsbedarf geboten, der nur durch das Zusammenspiel aller relevanten Bereiche, also insbesondere auch bei Neubauplanungen, zum Erfolg führen kann.</p> <p>Im Vorfeld der Aufstellung des B-Plans Hö 273 wird darauf hingewiesen, dass im weiteren Verfahren eine solarenergetische Prüfung (GOSOL) der Konzeption erfolgen sollte. Außerdem wird auf die Festlegung der geltenden Energieeffizienzstandards für Wohngebäude in Dortmund nach den Vorgaben der neuen ENEC vom Mai 2014 hingewiesen.</p>	<p>Festsetzungen im Bebauungsplan angepasst (Abstände von Baufenstern, Gebäudehöhen, Festlegung der Bauweise). Weiterhin geben die Ergebnisse wichtige Hinweise für die spätere Realisierung insbesondere im Hinblick auf die Ausrichtung der Hauptfassaden.</p> <p><u>Energieeffizienzstandard</u> Gemäß Ratsbeschluss vom 08.07.2010 ist für alle größeren Bauvorhaben (ab 50 Wohneinheiten) ein Energiekonzept zu erstellen. Die Flächen der geplanten Wohnbebauung WA 2 und 3 befinden sich in städtischem Eigentum, so dass bei der Vergabe der städtischen Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser an Investoren das Effizienzhaus 55 als Mindeststandard vereinbart wird, sofern dies zum Zeitpunkt der Vermarktung nicht bereits bundesgesetzlicher Standard ist. Im Rahmen eines Vergabeverfahrens soll der Energieeffizienzstandard ein Vergabekriterium von Gewicht sein. Es ist davon auszugehen, dass sich für den geplanten Geschosswohnungsbau aufgrund der relativ hohen Wärmedichte ein Nahwärmenetz mit Energiezentrale lohnen würde. Daher soll die Energieversorgung unter Vorgabe eines Primärenergiefaktors von maximal 0,6 zu einem späteren Zeitpunkt ausgeschrieben werden. Zur Umsetzung des Energiekonzeptes kann ein Anschluss- und Benutzungszwang im Rahmen der Kaufverträge geregelt werden.</p> <p><b><u>Stellungnahme der Verwaltung</u></b> Es wird empfohlen, den Anregungen (Solarenergetische Prüfung und Sicherung des Energieeffizienzstandards) zu folgen.</p>

<b>Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB - INTERNE</b>	
<b>Stellungnahme</b>	<b>Erwiderung / Beschlussvorschlag</b>
<p>Im Vorgriff auf die Erstellung einer Strategie zur Anpassung an den Klimawandel in Dortmund ist folgendes zu sagen:</p> <p>Die Folgen des Klimawandels sind auch in der Stadt Dortmund angekommen. Unwetter mit starken Regen und hohen Windgeschwindigkeiten treten auch in Dortmund vermehrt auf. Mit einem erheblichen Anstieg der Zahl der heißen Tage mit einer Höchsttemperatur von mehr als 30 Grad und der Tropennächte mit Lufttemperaturen nicht unter 20 Grad ist auch in Dortmund zu rechnen. Berechnungen, dass bis zum Ende des Jahrhunderts die Zahl der Hitzetage sich mehr als verdoppeln und die Anzahl der Tropennächte sich versiebenfachen wird, liegen vor. Zudem werden Hitzeperioden länger andauern und ihr Beginn in das Frühjahr verschoben, in eine Jahreszeit, in der sich der menschliche Organismus noch nicht an die Hitze angepasst hat. Vor allem bei älteren und geschwächten Menschen, aber auch bei Kleinkindern führt dies zu gesundheitlichen Beeinträchtigungen vor allem dann, wenn die Belastung mit Luftschadstoffen eh schon relativ groß ist.</p> <p>Eine weitere Auswirkung des Klimawandels wird die Verschiebung der jährlichen Niederschlagsverteilung sein. Die Abnahme von Niederschlagsmengen im Sommer und längere Trockenphasen haben negative Auswirkungen auf städtische Grünfläche. Die Zunahme lokaler Starkregenereignisse bedeutet eine höhere Vulnerabilität (Verwundbarkeit) z.B. durch Sturzfluten und Überflutungen mit entsprechenden Gefahren für Gebäude und Infrastruktur.</p>	<p>Der Bebauungsplan sieht umfangreiche Maßnahmen vor, die verbindlich über die Festsetzungen gesichert sind. So werden bei den neu geplanten Gebäuden des Wohngebietes, der Tageseinrichtung für Kinder und der Schule fast ausschließlich maximale Dachneigungen von 15° festgesetzt, für die die Vorgabe der Dachbegrünung gilt. Auch Nebenanlagen sind überwiegend zu begrünen. Weiterhin werden Begrünungsfestsetzungen für festgeschriebene Abstände von Nebenanlagen und für Einfriedungen und die Verwendung versickerungsfähiger Materialien für Oberflächenbefestigungen festgelegt.</p> <p>Die im Weiteren genannten Maßnahmen der Fassadenbegrünungen, ergänzende Verschattungsanlagen, Windsicherheit von Gebäudeteilen, Verzicht auf Klimaanlage etc. können im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden, bzw. es ist eine sinnvolle Vorgabe nicht möglich, da es sich um einen Angebotsplan handelt.</p> <p>In wie weit die genannten Anregungen ergänzend zu den bestehenden politisch beschlossenen Regelungen (Vergabe eines Energiekonzeptes, Festlegung des Energieeffizienzstandards) bei den städtischen Entwicklungsmaßnahmen bzw. im Rahmen der Kaufverträge für die städtischen Grundstücke vorgegeben werden sollen und können, wird geprüft und mit den Fachbereichen unabhängig vom Bebauungsplanverfahren abgestimmt.</p> <p><b>Stellungnahme der Verwaltung</b> Es wird empfohlen, den Anregungen teilweise zu folgen.</p>

<b>Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB - INTERNE</b>	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
<p>Für Dortmund sind Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel vor allem wegen</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Überwärmung der dicht bebauten Bereiche (Hitzewellen, Tropennächte)</li><li>- Hohe Luftbelastung</li><li>- Verändertes Niederschlagsverhalten</li><li>- Sommerliche Trockenperioden</li></ul> <p>zu treffen.</p> <p>Bei der Auswahl von Maßnahmen zur Abfederung der Folgen des Klimawandels, sind die Vernetzungen und Wechselwirkungen der (Teil-) Systeme in der Stadt zu betrachten und mehrere positive Effekte zu koppeln. Dach- und Fassadenbegrünungen sind wünschenswert (Dachbegrünung steht nicht im Widerspruch zu Photovoltaik oder Solarthermie). Sowohl Dach- als auch Fassadenbegrünung mindern die Aufheizung der Gebäude, dienen dem Rückhalt von Niederschlagswasser, befeuchten und kühlen die Umgebungsluft und sind Lebensraum für Insekten. Eine Verringerung des Wärmeverlustes und damit der CO<sub>2</sub>-Emissionen von Gebäuden geht damit einher. Die Verwendung versickerungsfähiger Bodenbelägen an den Außenanlagen eigenen sich für einen verringerten Niederschlagsabfluss. Eine weitere Möglichkeit, der Überwärmung bebauter Bereiche zu begegnen und die Menschen vor zu hoher Sonneneinstrahlung und nachteiligen Wetterereignissen zu schützen sind konkrete bauliche Maßnahmen für Gebäude. Folgende Punkte sollten berücksichtigt werden:</p>	

<b>Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB - INTERNE</b>	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verfügbarkeit von Schatten im und am Gebäude durch integrierte bauliche Schattenspendender wie Arkaden, Sonnensegel, Pergolen, Laubengängen und schattenspendenden Bäumen (vor allem auf Parkflächen), sowie bauliche Anlagen an Fassaden und Fensterflächen die Sonnenschutz thematisieren</li> <li>- Gute Wärme- und Kälteämmung, energieoptimierte Bauweise</li> <li>- Achtsamkeit bei Windsicherheit von Fenstern und Dächern, hagelresistente Materialien in besonders gefährdeten Lagen</li> <li>- Zunehmender Verzicht auf klassische Klimatisierung mit aktiver Kühlung, da dies die bebauten Bereiche zusätzlich aufheizt, stattdessen passive Maßnahmen wie besserer Wärmeschutz durch die Gebäudehülle, Vermeidung und Reduzierung von inneren Wärmequellen durch z.B. künstliche Beleuchtung. Besser ist hier die Tageslichtnutzung</li> <li>- Helle Oberflächen an Fassade und Dach führen durch den Albedo-Effekt (Reflexionsvermögen) zu einer wesentlich geringeren Erwärmung der einzelnen Gebäude und der Umgebung. Durch die Reflexion des Lichts wird sehr viel Energie erst gar nicht aufgenommen.</li> </ul> <p>Eine umfassende Übersicht zur Klimafolgenanpassung sowohl aus rechtlicher als auch städteplanerischer Sicht bei der Aufstellung von B-Plänen ist im „Handbuch Stadtklima“ des MUNLV NRW zu finden.</p> <p><u>Untere Bodenschutzbehörde:</u> Im Bereich des B-Planes Hö 273 liegt an der nordwestlichen Grenze eine als Mineralbodenschüttung gekennzeichnete Fläche. Über diese Fläche liegen hier noch keine Erkenntnisse vor.</p>	<p><u>Altlasten</u> Ergänzend zu der hier genannten Fläche wurden ein Feuerlöschteich und eine Bodenmiete als mögliche Altlastenflächen bekannt. Gemäß der Stellungnahme aus der weiteren Beteiligung der Unteren Bodenschutzbehörde (siehe Stellungnahme / Abwägungsvorschlag</p>

<b>Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB - INTERNE</b>	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
<p>Im weiteren Verfahren ist diese Fläche einer Untergrunduntersuchung zu unterziehen.</p> <p><u>Untere Landschaftsbehörde:</u> Grundsätzlich sind die im Scopingpapier vorgesehenen Untersuchungen richtig und sinnvoll. Folgende Anregungen werden von hier noch gegeben: Um zum Baumschutz Aussagen machen zu können, sollte der Baumbestand eingemessen werden (nur Laubbäume, möglichst schon ab 70cm Stammumfang). Veränderungen bzw. Konflikte mit geschützten Bäumen ergeben sich an mehreren Stellen, u.a.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- an der südlichen Stellplatzreihe des Lehrerparkplatzes, da dort laut Rahmenplan die Platanenreihe durch Gebäude- bzw. Wege-/Grünplanung überplant wird.</li> <li>- im Bereich der „ergänzenden Nutzung“ an der Wellinghofer Straße mit den straßennahen Bäumen</li> <li>- der Baumbestand westlich der ehem. Feuerwehr</li> <li>- im Bereich des geplanten „Seniorenwohnheims“ im Norden grenzen nach Norden und Osten Baumreihen an, die betroffen sind.</li> </ul> <p>Es wird vorgeschlagen, eine Baumkartierung vorzunehmen, die den Zustand (Vitalität / Erhaltungswürdigkeit) bewertet und aufgrund derer dann die städtebauliche Planung abgestimmt werden sollte.</p>	<p>Punkt 13 dieser Anlage) sollen eine Kennzeichnung der Flächen sowie ein Hinweis zu möglichen Vorgaben in nachfolgenden Bauantragsverfahren erfolgen.</p> <p><b><u>Stellungnahme der Verwaltung</u></b> Es wird empfohlen, der Anregung zu folgen.</p> <p><b><u>Baumschutz</u></b> Der Baumbestand wurde wie angeregt eingemessen. Das städtebauliche Konzept wurde so angepasst, dass der überwiegende Baumbestand bestehen bleibt. Schützenswerte Bäume wurden entsprechend festgesetzt. Das städtebauliche Konzept und die entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplanes nehmen nunmehr Rücksicht auf die genannten Bäume im Bereich der südlichen Stellplatzanlage (größerer Abstand), der Wellinghofer Straße und im Bereich der ehemaligen Feuerwehr. Eingriffe beschränken sich im Wesentlichen auf den Bereich der Planstraße und der geplanten östlichen Tribüne am Sportplatz, bei denen keine Planungsalternativen bestehen. Die Überplanung wird entsprechend im Umweltbericht (Teil B der Begründung) bewertet. Eine explizite Einzelbewertung der Bäume ist daher erlässlich.</p> <p><b><u>Stellungnahme der Verwaltung</u></b> Es wird empfohlen, den Anregungen teilweise zu folgen.</p>



<b>Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB - INTERNE</b>	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
<p>Die Grünverbindungen sind zu erhalten und zu stärken. Das ist auch ein Anliegen des Beirates bei der unteren Landschaftsbehörde, der in seiner Sitzung vom 19.03.2014 auf deren Bedeutung hingewiesen hat. Diesbezüglich ist im weiteren Verfahren zu prüfen, ob die im Rahmenplan vorgesehene breite Grünverbindung im Bereich der Ecke Zillestraße/Wellinghofer Straße (Flurstück 901) tatsächlich realisierbar ist und nicht nur ein Wunsch ist; zur Zeit wird diese Fläche (noch) baulich genutzt. Es sollte verstärkt auf eine Einbeziehung hingewirkt werden, damit überhaupt ein Grünzug dort erkennbar und wirksam wird.</p> <p>Zudem sollte frühzeitig in die Planung eingestellt werden, ob für die Oberflächenwasserentwässerung für die geplante Bebauung noch</p>	<p><u>Grünverbindungen</u> Die Grünverbindungen im Plangebiet sollen insgesamt gestärkt werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigen dies mit den öffentlichen Grünflächen zwischen der Zillestraße im Süden und der Hachener Straße im Nordwesten und -osten. Das angesprochene Grundstück Ecke Zillestraße / Wellinghofer Straße befindet sich in privatem Eigentum und ist mit Lagerhallen und -flächen zu weiten Teilen versiegelt. Für eine Einbeziehung der Fläche in den öffentlichen Grünzug müsste das Grundstück lastenfrei einschließlich des vollständigen Rückbaus der baulichen Anlagen an die Stadt veräußert werden. Dies wird als unrealistisch bewertet. Um dennoch langfristig nach Aufgabe der Nutzung als Kohlenhandlung eine städtebauliche Neuordnung zu erzielen und eine bauliche Entwicklungsperspektive aufzuzeigen, soll die Fläche planungsrechtlich als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt und entsprechend der angrenzenden Bebauung im südlichen, zur Straße orientierten Bereich eine Wohnbebauung ermöglicht werden. Freiflächen im Norden werden als private Grünfläche - Hausgärten - festgesetzt, um dem hohen Versiegelungsgrad ergänzend entgegenzuwirken und einen Übergang zur öffentlichen Grünverbindung zu sichern.</p> <p><b><u>Stellungnahme der Verwaltung</u></b> Es wird empfohlen, den Anregungen teilweise zu folgen.</p> <p><u>Oberflächenentwässerung</u> Im Rahmen der erstellten Entwässerungsplanungen wurden Maßnahmen bzw. Flächen für die Niederschlagswasserrückhaltung</p>

<b>Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB - INTERNE</b>	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
zusätzliche Flächen benötigt werden, die weitere Eingriffe u.a. in den Boden oder/und in den Baumbestand hervorrufen.	berücksichtigt. Die Bodeneingriffe werden im Rahmen der Bilanzierung berücksichtigt und im Umweltbericht (Teil B der Begründung) bewertet. Die geplanten bzw. teils schon realisierten Rigolen unterhalb der Sportanlagen und das festgesetzte zentrale Regenrückhaltebecken (RRB) bilden keine erheblichen Eingriffe. Baumbestand ist nicht betroffen. Weiterhin wird das RRB mit einer geringen Einstautiefe und Raseneinsaat als "grünes Element" in die öffentliche Grünfläche integriert werden.  <b><u>Stellungnahme der Verwaltung</u></b> Es wird empfohlen, der Stellungnahme zu folgen.

### **Beteiligte Behörden und Träger öffentlicher Belange ohne Anregungen oder Bedenken**

#### **Extern**

- Landesbüro der Naturschutzverbände NRW

#### **Intern**

- Tiefbauamt, 66/5-3 Stadtgrün

<b>Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB - EXTERNE</b>	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
<p><b>2. Deutsche Telekom</b> Stellungnahme vom 06.02.2018</p> <p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) -als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Gegen die oben genannte Planung bestehen seitens der Telekom keine Bedenken. Im Planbereich sind von uns zurzeit keine Maßnahmen beabsichtigt oder eingeleitet, die für den Bebauungsplan bedeutsam sein können.</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Eine Neuverlegung von Telekommunikationslinien ist zurzeit nicht geplant. Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Baugebietes ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 6 Wochen vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p>	<p>Im Bereich des ehemaligen Feuerwachengrundstückes wird die zum Zeitpunkt der Anregung noch betriebene Telekommunikationsleitung überplant. Hier ist eine Neuverlegung innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche erforderlich. Der Entwurf des Bebauungsplanes wird dem Träger im Rahmen der Offenlage zur Kenntnis übersandt.</p> <p>Die erforderlichen zeitlichen Abstimmungen werden dem Tiefbauamt weitergeleitet. Eine bebauungsplanrelevante Anpassung ergibt sich hieraus nicht.</p> <p><b><u>Stellungnahme der Verwaltung</u></b> Es wird empfohlen, der Stellungnahme teilweise zu folgen.</p>

<b>Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB - EXTERNE</b>	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
<p><b>3. Unitymedia NRW GmbH</b> Stellungnahme vom 08.01.2018</p> <p>Im Planbereich liegen Versorgungsanlagen der Unitymedia NRW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten.</p> <p>Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weiter geleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.</p>	<p>Eine weitere Beteiligung des Leitungsträgers erfolgt im Rahmen der Offenlage.</p> <p><b><u>Stellungnahme der Verwaltung</u></b> Es wird empfohlen, der Stellungnahme zu folgen.</p>
<p><b>4. Landesbetrieb Straßenbau NRW Regionalniederlassung Ruhr</b> Stellungnahme vom 15.12.2017</p> <p>Die nachstehende Ergänzung ist im Zuge des weiteren Bebauungsplanverfahrens baurechtlich zu sichern.</p> <p>Für die südliche Anbindung des geplanten Rad- und Wanderweges an die L 661 ist aus Verkehrssicherheitsgründen eine Ergänzung des geplanten Weges bis zur nächsten Straßenkreuzung der Zillestraße mit der Wellinghofer Straße herzustellen. Ein entsprechendes Konzept ist mit der Regionalniederlassung Ruhr abzustimmen.</p>	<p>Die Anregung wurde im Plan berücksichtigt. Die weitere Abstimmung zur Anbindung des Rad- und Wanderweges erfolgt im Rahmen der späteren Ausführungsplanung.</p> <p><b><u>Stellungnahme der Verwaltung</u></b> Es wird empfohlen, der Stellungnahme zu folgen.</p>

<b>Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB - EXTERNE</b>	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
<p><b>5. LWL-Archäologie für Westfalen</b> Stellungnahme vom 20.12.2017</p> <p>Wir verweisen auf den in den Textlichen Festsetzungen genannten Punkt Teil II Hinweise „(1) Bodeneingriffe und Meldepflicht von Bodenfunden“ . Ansonsten bestehen unsererseits keine Bedenken.</p>	<p>Die Anregung wurde im Plan berücksichtigt.</p> <p><b><u>Stellungnahme der Verwaltung</u></b> Es wird empfohlen, der Stellungnahme zu folgen</p>
<p><b>6. Dortmund Netz GmbH und Dortmunder Energie- und Wasserversorgung GmbH</b> Stellungnahme vom 25.01.2018</p> <p>Unsere Stellungnahme geben wir im Rahmen unserer Zuständigkeit übergreifend 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 ab.</p> <p>Als erstes nehmen wir Bezug auf unseren gemeinsamen Abstimmungstermin am 23.01.18 mit Frau [REDACTED] in Ihrem Hause. Thema der Besprechung war unser im Planbereich befindliches Grundstück. Es ist als Ersatzstandort für unsere Hauptverteilstation Brücherhofstr. vorgesehen. Dies widerspricht der im Vorentwurf des B-Plans eingetragenen, max. 4-geschossigen Wohnbebauung. Es wurde vereinbart, dass parallel zum weiteren Verfahren bis zum Sommer eine einvernehmliche Lösung zu finden ist.</p>	<p><b><u>Stellungnahme der Verwaltung</u></b> Es wird empfohlen, der Stellungnahme zu folgen.</p> <p><b><u>Stellungnahme der Verwaltung</u></b> Es wird empfohlen, der Stellungnahme zu folgen.</p> <p><b><u>Ersatzstandort Hauptverteilstation</u></b> Gemäß der erfolgten einvernehmlichen Abstimmung mit den zuständigen Fachbereichen und dem Leitungsträger wurde für die geplante Hauptverteilstation ein neuer Standort an der Ziegelhüttenstraße gefunden. Die Planungen wurden bereits konkretisiert. Das Grundstück im Plangebiet wurde durch die Stadt angekauft und kann somit gemäß der Festsetzung einer Wohnbebauung zugeführt werden.</p>

<b>Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB - EXTERNE</b>	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
<p>Zu dem restlichen Planbereich nehmen wir, wie folgt, Stellung: Zur regionalen Versorgung betreiben wir innerhalb des Plangebietes mehrere Strom-, Gas- und Wasserversorgungsanlagen. Die Lage unserer Anlagen sind den beigefügten Planwerken zu entnehmen.</p> <p>Für die folgend aufgeführten Versorgungsanlagen bitten wir Sie um eine planungsrechtliche Sicherung jeweils in einer Breite von 3 m gem. § 9 (1) Nr. 21 Bau GB zu unseren Gunsten: Im nordwestlichen Planbereich verläuft durch die Grünfläche ein Mittelspannungskabel (1 OkV NAKBA 3x95) zur Versorgung des Schulzentrums.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Im nordwestlichen Bereich der geplanten Stellplatzanlage verlaufen ein Niederspannungskabel (NAYY 4x50), eine Wasserversorgungsleitung (VW 150 GeZm) und eine Gasversorgungsleitung (VG 100/110 PE).</li> <li>• Im Fuß- und Radweg verläuft ein Beleuchtungskabel. Falls der Weg öffentlich gewidmet wird kann die Sicherung entfallen.</li> <li>• Im östlichen Planbereich (zwischen Wellinghofer Str. 146 und 148) verlaufen eine Gas- und eine Wasserleitung zur Versorgung des Schulgeländes.</li> <li>• Im östlichen Planbereich, zur Versorgung der Häuser Stettiner Straße 13 und 15 verlaufen zwei Wasserleitungen und ein Niederspannungskabel über ein Drittgrundstück.</li> </ul>	<p><u>Leitungssicherung</u> Aufgrund der Weiterentwicklung des Bebauungsplanes erfolgte eine weitere Abstimmung mit dem Leitungsträger. Die entsprechend des aktuellen Plankonzeptes erforderlichen Leitungssicherungen wurden in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.</p> <p>Im Hinblick auf die genannten Leitungstrassen gelten folgende einvernehmlich abgestimmte Ausführungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Leitungen im nordwestlichen Plangebiet werden gesichert. Auf die Sicherung einzelner Hausanschlüsse kann verzichtet werden.</li> <li>• Der Fuß- und Radweg entfällt künftig und wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Auf die Sicherung kann verzichtet werden.</li> <li>• Eine nachrichtliche Darstellung der Leitung, die innerhalb einer festgesetzten öffentlichen Grünfläche verläuft, ist ausreichend.</li> <li>• Die Leitungen werden im Bebauungsplan gesichert.</li> </ul>

<b>Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB - EXTERNE</b>	
<p>Stellungnahme</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Im Bereich der Wendeanlage Hacheneyer Straße (WA 4) verläuft ein Niederspannungskabel über das noch zu bebauende Grundstück.</li></ul> <p>Zu Ihrer Übersicht haben wir die Belastungsflächen in den beigefügten Planunterlagen farbig gekennzeichnet.</p> <p>Im Bereich der geplanten Stellplatzanlage für das Vereinsheim parallel zur Hacheneyer Straße, bitten wir zum Schutz unserer Gas- und Wasserversorgungsleitungen auf zwei Baumstandorte zu verzichten bzw. die Baumstandorte zu verschieben.</p> <p>Auch die Baumstandorte haben wir in den beigefügten Planunterlagen farbig gekennzeichnet.</p> <p>Grundsätzlich bitten wir zu berücksichtigen, dass unsere Versorgungsstrassen nicht überbaut und mit Bäumen bepflanzt werden dürfen und jederzeit zugänglich sein müssen.</p> <p><u>Planung:</u> Grundsätzlich ist eine Erschließung mit Gas, Wasser und Strom möglich. Für eine zukünftige Versorgung der geplanten Gebäude, bitten wir Sie, folgende Vorgaben zu berücksichtigen: Für die Verlegung der Versorgungsleitungen und Kabel benötigen wir eine Trassenbreite von ca. 1,50 m. Der Abstand der Versorgungsstrasse zum Kanal sollte mindestens 1,00 m, zu den Kanal-schächten 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>Erwiderung / Beschlussvorschlag</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Die Leitung wird gesichert.</li></ul> <p><b><u>Stellungnahme der Verwaltung</u></b> Es wird empfohlen, der Stellungnahme, soweit noch für den aktuellen Stand des Bebauungsplanes relevant, zu folgen.</p> <p><u>Baumstandorte</u> Auf die beiden Baumstandorte wird verzichtet. Die Baumanpflanzungen werden weiter östlich auf der Stellplatzanlage festgesetzt. Der ergänzende Hinweis zum Schutz von Versorgungsstrassen wird berücksichtigt.</p> <p><b><u>Stellungnahme der Verwaltung</u></b> Es wird empfohlen, der Stellungnahme zu folgen.</p> <p><u>Planung</u> Die Hinweise sind in der späteren Ausführungsplanung zu beachten.</p>



<b>Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB - EXTERNE</b>	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
<p>Für das erforderliche Straßenbeleuchtungskonzept bitten wir Sie, sich rechtzeitig mit uns in Verbindung zu setzen und die Versorgungsanfragen für das neue Konzept bei unserem Netzvertrieb einzureichen.</p>	<p><b><u>Stellungnahme der Verwaltung</u></b> Aus dem Hinweis ergeben sich keine bebauungsplanrelevanten Aspekte. Es wird empfohlen, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.</p>
<p><b>7. EDG Entsorgung Dortmund GmbH</b> Stellungnahme vom 05.12.2017</p> <p>Gegen die beabsichtigte Planung bestehen unsererseits Bedenken. Die eingeplante Mischverkehrsfläche zur Erschließung der künftigen Wohnbebauung im Süden, zwischen der bestehenden Wohnbebauung und der neuen Feuerwache Hörde, ist derzeit ohne eine Wendeanlage geplant. Dieses bringt in der Weise Probleme mit sich, dass für die Sicherstellung der künftigen Abfallentsorgung ein unfallträchtiges Rückwärtsfahren in Kauf genommen werden müsste. Dieses gilt es entsprechende der Unfallverhütungsvorschrift Müllbeseitigung (GUV - R - 238 -1) vom Januar 2007 zu vermeiden. Darüber hinaus sind Müllstellplätze laut § 20 Abs. 2 der Abfallsatzung der Stadt Dortmund grundsätzlich in geringster Entfernung zum nächstmöglichen Standort des Sammelfahrzeuges anzulegen. Deshalb bitten wir für den Teilbereich des südlich-östlich gelegenen Baufeldes, der mehr als 15 m entfernt von dem Schnittpunkt der Kreuzung liegt, einen ausreichend dimensionierten Gemeinschaftsmüllsammelstellplatz (GMü) im Einmündungsbereich auf gleicher Straßenseite (süd-östliche Straßenseite) Ecke Thorer Str. im Bebauungsplan einzuplanen.</p> <p>Auch sehen wir für die dreigeschossig geplanten Mehrfamilienhäuser am sogenannten Quartierseingang, südlich des viergeschossigen Mehrfamilienhauses die künftige Abfallentsorgung ebenfalls nicht als</p>	<p><u>Mischverkehrsfläche Thorer Straße</u> Gemäß der Anregung wird ein Gemeinschaftsmüllsammelstellplatz (GMü) im Einmündungsbereich des geplanten Erschließungsstiches an der Thorer Straße festgesetzt.</p> <p><u>Grundstück ehemalige Feuerwache</u> Das Bauungskonzept wurde weiterentwickelt. Die geplanten Gebäude sind nunmehr alle unmittelbar durch die Planstraße</p>

<b>Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB - EXTERNE</b>	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
<p>gesichert an. Auch dieser Teilbereich des Baufensters liegt mehr als 15 m vom nächstmöglichen Haltepunkt des Müllsammelfahrzeuges entfernt.</p> <p>Deshalb bitten wir auch für diese dreigeschossigen, südlich an der Quartierseingangsstraße orientierten Mehrfamilienhäuser einen GMü im Bebauungsplan festzulegen. Wir schlagen vor, diesen GMü an der südlichen Straßenseite der Quartierseingangsstraße, in Höhe des betreffenden Baufeldes, im Abstand von 0,8 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuplanen.</p> <p>Aus den Planunterlagen sind außer den bereits benannten Bereichen keine Behinderungen festzustellen. Die zukünftige Abfallentsorgung kann bei Berücksichtigung der vorgeschlagenen Gemeinschaftsmüllstellplätze als gesichert angesehen werden.</p> <p>Die Stellplätze und Transportwege der Abfallbehälter der übrigen Grundstücke können im Baugenehmigungsverfahren festgelegt werden.</p>	<p>erschlossen. Für den Fall, dass bei dem größeren Grundstück nordwestlich der Planstraße eine spätere (ungünstige) Teilung erfolgen sollte, wird vorsorglich ein Gemeinschaftsmüllsammelstellplatz (GMü) an die Planstraße angrenzend festgesetzt.</p>
<p><b>8. Bezirksregierung Arnsberg - Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW</b> Stellungnahme vom 10.01.2018</p> <p>Zu den bergbaulichen Verhältnissen im Bebauungsplanbereich erhalten Sie folgende Hinweise und Anregungen: Die Bebauungsplanfläche liegt über auf Steinkohle und Eisenerz verliehenen Bergwerksfeldern überwiegend im Eigentum der E.ON SE (Anschrift: E.ON SE, Landmanagement &amp; Mining, Brüsseler Platz 1, 45131 Essen) sowie im nordöstlichen Randbereich im Eigentum der Alte Haase Bergwerks-Verwaltungs-Gesellschaft mbH, Flamingoweg 1. in 44139 Dortmund.</p>	<p><b><u>Stellungnahme der Verwaltung</u></b> Es wird empfohlen, der Stellungnahme teilweise zu folgen.</p> <p>Die Hinweise der Bezirksregierung Arnsberg Abteilung Bergbau sowie der (nachfolgenden) Bergwerkseigentümer wurden einschließlich des Hinweises zu Methanaustritten (nicht wahrscheinlich) in die Begründung aufgenommen. Das Ingenieurbüro Düffel, Ingenieurgesellschaft für Erschließungsplanung und Geotechnik (ID E+G) hat eine Grubenbildsichtnahme durchgeführt und eine bergbaulich-geotechnische Stellungnahme zur Gefährdungsabschätzung hinsichtlich</p>

<b>Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB - EXTERNE</b>	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
<p>Außerdem befindet sich die Planfläche über dem Erlaubnisfeld zu wissenschaftlichen Zwecken „CBM-RWTH“ und über dem Erlaubnisfeld zu gewerblichen Zwecken „Phönix“. Die Erlaubnis gewährt das befristete Recht zur Aufsuchung von Kohlenwasserstoffen. Inhaberin der Erlaubnis „CBM-RWTH“ ist die RWTH Aachen, Lehrstuhl und Institut für Markscheidewesen, Wüllerstraße 2 in 52062 Aachen. Inhaberin der Erlaubnis „Phönix“ ist die RWE Power Aktiengesellschaft, Stüttingenweg 2 in 50935 Köln. Aus bergbehördlicher Sicht ist eine Thematisierung dieser befristeten Aufsuchungsrechte im Bebauungsplan nicht erforderlich. Ferner liegt die Planfläche über dem Bewilligungsfeld „Hörde“. Die Bewilligung gewährt das zeitlich begrenzte Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Erdwärme. Rechtsinhaberin der Bewilligung ist ebenfalls die RWE Power-Aktiengesellschaft.</p> <p>Nach den hier vorliegenden Unterlagen (Grubenbildern) hat im Bebauungsplanbereich tages-/oberflächennaher Steinkohlenbergbau vor dem Jahr 1900 in den im Planbereich ausstreichenden Flözen „Sonnenschein“, „Girondelle 2“ und „Girondelle 4“ stattgefunden (siehe Anlage 2). Aufgrund der Lagerstättenverhältnisse ist vermutlich innerhalb des Plangebietes außerdem Bergbau vor der Anlegung von zeichnerischen Unterlagen (sog. „Uraltbergbau“) im tagesnahen Bereich umgegangen. Hier dokumentierte „Tagesöffnungen“ (seigere Schächte) im Streichen der Steinkohlenflöze weisen auf diesen Bergbau hin (siehe Anlage 1). Die Frage, ob und in welchem Umfang derartige Bergbau geführt worden ist, lässt sich erst nach Durchführung entsprechender Erkundungsmaßnahmen (z. B. Bohrungen)</p>	<p>der altbergbaulichen Hinterlassenschaften erstellt (Dortmund, 23.05.2019). Gemäß dem Ergebnis ist die Durchführung von Erkundungsbohrungen erforderlich, um die Gefährdungsabschätzung konkretisieren zu können. Dies gilt auch in den Schachtschutzbereichen, um Hinweise auf die Schächte und deren Verfüllzustand zu gewinnen.</p> <p>In den Bereichen, in denen Hohlräume und Verbruchzonen aus tagesnahem Abbau festgestellt werden, sind ergänzende Bohrungen und Verfüllmaßnahmen erforderlich, um die Tagesbruchgefährdung zu beseitigen.</p> <p>Vorsorglich wird das gesamte Plangebiet als Fläche, unter der Bergbau umgegangen ist, gekennzeichnet und ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Bergbauliche Untersuchungen wurden bereits beauftragt und befinden sich in der Bearbeitung. Die Ergebnisse der Untersuchungen werden der Bezirksregierung weitergeleitet. Maßnahmen, die sich aus den Untersuchungen ergeben, können unabhängig vom Bebauungsplanverfahren, vor Realisierung der Planungsinhalte, umgesetzt werden.</p>

<b>Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB - EXTERNE</b>	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
<p>abschließend beantworten. Über eine Sicherung der dokumentierten Schächte liegen hier keine Informationen vor.</p> <p>Sollten im Planbereich im tagesnahen Bereich Hohlräume und/oder Verbruchzonen infolge des dokumentierten Bergbaus oder aber vermuteten „Uraltbergbau“ sowie im Bereich der Schächte vorhanden sein, so können diese eine Absenkung oder einen Einsturz der Tagesoberflächen zur Folge haben.</p> <p>Hinsichtlich einer gutachterlichen Einschätzung der altbergbaulichen Verhältnisse empfehle ich Ihnen, einen Sachverständigen einzuschalten und auf der Grundlage dieser Untersuchungsergebnisse eine abschließende Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB vorzunehmen.</p> <p>In Teilen der Bebauungsplanfläche haben in der Vergangenheit mehrere Grubenbildeneinsichtnahmen sowie Sicherungsmaßnahmen unter Beteiligung der E.ON stattgefunden.</p> <p>Der Bergwerkseigentümerin liegen daher möglicherweise weitere Informationen zum Bergbau unter der Planfläche vor, die hier nicht bekannt sind. Vielleicht können Sie dort weitere Details erfragen.</p> <p>Hinsichtlich einer gutachterlichen Einschätzung der altbergbaulichen Verhältnisse empfehle ich Ihnen, einen Sachverständigen einzuschalten und auf der Grundlage dieser Untersuchungsergebnisse eine abschließende Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB von Flächen vorzunehmen, in denen bei Baumaßnahmen bezüglich möglicherweise erforderlicher „Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen“ die Einschaltung eines geeigneten Sachverständigen erforderlich wird.</p>	

<b>Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB - EXTERNE</b>	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
<p>Bei anstehenden Baumaßnahmen sollten außerdem die Bergwerkseigentümer gefragt werden, ob noch mit Schäden aus ihrer Bergbautätigkeit zu rechnen ist und welche „Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen“ erforderlich sind.</p> <p>Aus bergbehördlicher Sicht weise ich mit Bezug auf die Ausgasungsproblematik im Stadtgebiet Dortmund ergänzend darauf hin, dass die Bebauungsplanfläche in einem Bereich liegt, in dem Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten Methanaustritte an der Tagesoberfläche nicht zu erwarten sind.</p> <p><u>Bearbeitungshinweis:</u> Diese Stellungnahme wurde bezüglich der bergbaulichen Verhältnisse auf Grundlage des aktuellen Kenntnisstandes erarbeitet. Die Bezirksregierung Arnsberg hat die zugrunde liegenden Daten mit der zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben erforderlichen Sorgfalt erhoben und zusammengestellt. Die fortschreitende Auswertung und Überprüfung der vorhandenen Unterlagen sowie neue Erkenntnisse können zur Folge haben, dass es im Zeitverlauf zu abweichenden Informationsgrundlagen auch in Bezug auf den hier geprüften Vorhabens- oder Planbereich kommt. Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Genauigkeit der Daten kann insoweit nicht übernommen werden. Soweit Sie als berechnete öffentliche Stelle Zugang zur Behördenversion des Fachinformationssystems „Gefährdungspotenziale des Untergrundes in NRW“ (FIS GDU) besitzen; haben Sie hierdurch die Möglichkeit, den jeweils aktuellen Stand der hiesigen Erkenntnisse zur bergbaulichen Situation zu überprüfen. Details über die Zugangs- und Informationsmöglichkeiten</p>	<p><b><u>Stellungnahme der Verwaltung</u></b> Es wird empfohlen, der Stellungnahme zu folgen.</p>

<b>Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB - EXTERNE</b>	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
<p>dieses Auskunftssystems finden Sie auf der Homepage der Bezirksregierung Arnsberg (<a href="http://www.bra.nrw.de">www.bra.nrw.de</a>) mithilfe des Suchbegriffs „Behördenversion GDU“.</p>	<p><b>Stellungnahme der Verwaltung</b> Aus dem Hinweis ergeben sich keine bebauungsplanrelevanten Aspekte. Es wird empfohlen, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.</p>
<p><b>9. E.ON SE</b> Stellungnahme vom 08.02.2018</p> <p>Wir haben den Geltungsbereich des o.a. Bebauungsplanes Ihrem beigefügtem Plan (Bebauungsplan Hö 273 - westlich Wellinghofer Straße - Vorentwurf) entnommen.</p> <p>Den Unterlagen war eine Stellungnahme der Bezirksregierung Arnsberg beigefügt.</p> <p>Wir stellen fest, dass unsere Gesellschaft an dem o.a. Bauleitplanverfahren bis heute noch nicht beteiligt wurde.</p> <p>Unsere erstmalige Stellungnahme zur bergbaulichen Situation für den o.a. Geltungsbereich und lautet wie folgt:</p> <p>Der o. a. Planbereich liegt größtenteils über dem stillgelegten Bergwerkseigentum der E.ON SE.</p> <p>Betroffen ist hier auch das Bergwerkseigentum der Alte Haase Bergwerks-Verwaltungs-Gesellschaft, Flalningoweg 1, 44139 Dortmund.</p> <p>In Teilen des Geltungsbereiches entnehmen wir den Archivunterlagen Hinweise auf tagesnahen Uraltbergbau, der das geplante Vorhaben gefährden kann.</p> <p>Insbesondere machen wir darauf aufmerksam, dass sich im Bereich des Bebauungsplanes mehrere, im 19. Jahrhundert angelegte und verlassene Tagesöffnungen befinden können, deren Zustand und Lage uns nicht bekannt sind.</p>	<p>Zur Berücksichtigung der Hinweise hat das beauftragte Ingenieurbüro Düffel, Ingenieurgesellschaft für Erschließungsplanung und Geotechnik (ID E+G) eine Grubenbildsichtnahme durchgeführt und eine bergbaulich-geotechnische Stellungnahme zur Gefährdungsabschätzung hinsichtlich der altbergbaulichen Hinterlassenschaften erstellt (Dortmund, 23.05.2019). Gemäß dem Ergebnis ist die Durchführung von Erkundungsbohrungen erforderlich, um die Gefährdungsabschätzung konkretisieren zu können. Dies gilt auch in den Schachtschutzbereichen, um Hinweise auf die Schächte und deren Verfüllzustand zu gewinnen.</p> <p>In den Bereichen, in denen Hohlräume und Verbruchzonen aus tagesnahem Abbau festgestellt werden, sind ergänzende Bohrungen und Verfüllmaßnahmen erforderlich, um die Tagesbruchgefährdung zu beseitigen.</p> <p>Vorsorglich wird das gesamte Plangebiet als Fläche, unter der Bergbau umgegangen ist, gekennzeichnet und ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Bergbauliche Untersuchungen wurden bereits beauftragt und befinden sich in der Bearbeitung. Die Ergebnisse der Untersuchungen werden der Bezirksregierung weitergeleitet. Maßnahmen, die sich aus den Untersuchungen ergeben,</p>

<b>Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB - EXTERNE</b>	
<b>Stellungnahme</b>	<b>Erwiderung / Beschlussvorschlag</b>
<p>Die Lagegenauigkeit dieser v.g. Tagesöffnungen werden von uns mit +/- 10-30 m angenommen. Die ungefähren Sehachtlagen sind ebenfalls im Plan dargestellt. Sollten sie die ehemaligen Tagesöffnungen im Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden, werden sie durch unsere Kennzeichnung erfasst.</p> <p>Wir haben die v.g. Bereiche in dem als Anlage beigefügten Lageplan M 1: 2500 (DIN A3) gekennzeichnet als:</p> <p>Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen Einwirkungen des früheren Bergbaus erforderlich werden können (§ 9 Abs. 5 BauGB).</p> <p>Diese Kennzeichnung ist in den Bebauungsplan zu übernehmen.</p> <p>Zudem weisen wir darauf hin, dass im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach den geologischen Gegebenheiten Abbau Dritter, den die E.ON SE nicht zu vertreten hat, nicht ausgeschlossen werden kann.</p> <p>Auf die Möglichkeit der Einsichtnahme in das amtliche Grubenbild und weiterer informativen alten Kartenunterlagen durch einen anerkannten Sachverständigen für Markscheidewesen und Bergschadenskunde bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abt.6 „Bergbau und Energie in NRW“, Goebenstraße 25, 44135 Dortmund, wird hingewiesen. Weitere Informationen finden Sie unter dem folgenden Link: <a href="https://www.bezreg-arnsberg.nrw.de/tbemen/e/einsichtnahme_grubenbilder">https://www.bezreg-arnsberg.nrw.de/tbemen/e/einsichtnahme_grubenbilder</a></p> <p>Kopie dieses Schreibens nebst Plankennzeichnung erhält die Bezirksregierung Arnsberg, Abt.6 in Dortmund zur Kenntnisnahme.</p>	<p>können unabhängig vom Bebauungsplanverfahren, vor Realisierung der Planungsinhalte, umgesetzt werden.</p> <p><b><u>Stellungnahme der Verwaltung</u></b> Es wird empfohlen, der Stellungnahme zu folgen.</p>

<b>Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB - EXTERNE</b>	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
<p><b>10. ALTE HAASE Bergwerks-Verwaltungs-Gesellschaft</b> Stellungnahme vom 16.01.2018</p> <p>Zu der geplanten Aufstellung des o.g. Bebauungsplans nehmen wir aus bergbaulicher Sicht wie folgt Stellung: Der nordöstliche Randbereich des Plangebiets liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Clarenberg und Clarenberger Erbstolln“ der bereits im Jahre 1963 stillgelegten Zeche Gottessegen. Die Alte Haase Bergwerks-Verwaltungs-Gesellschaft mbH ist Grubenfeldeigentümerin (s. Anlage 1). Der überwiegende Bereich des Bebauungsplans befindet sich jedoch außerhalb des Bergwerksfeld-eigentums der Alte Haase BVG. Aussagen über die bergbaulichen Verhältnisse können hierzu von uns nicht getroffen werden.</p> <p>Ausweislich der uns vorliegenden Unterlagen ist unter dem Planbereich kein von uns zu vertretender Bergbau umgegangen. Eine Wiederaufnahme des Bergbaus ist nicht vorgesehen.</p> <p>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen somit aus unserer Sicht keine Bedenken.</p> <p>Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass aufgrund der geologischen Situation die Möglichkeit besteht, dass ein von uns nicht zu vertretender, nicht verzeichneter Uraltbergbau im tages- bzw. oberflächennahen Bereich umgegangen ist. Unseren Unterlagen sind hierüber keine Hinweise zu entnehmen.</p> <p>Aufgrund der altbergbaulichen Verhältnisse empfehlen wir einen Sachverständigen des Fachbereiches „Markscheidewesen /</p>	<p>Zur Berücksichtigung der Hinweise hat das beauftragte Ingenieurbüro Düffel, Ingenieurgesellschaft für Erschließungsplanung und Geotechnik (ID E+G) eine Grubenbildsichtnahme durchgeführt und eine bergbaulich-geotechnische Stellungnahme zur Gefährdungsabschätzung hinsichtlich der altbergbaulichen Hinterlassenschaften erstellt (Dortmund, 23.05.2019). Gemäß dem Ergebnis ist die Durchführung von Erkundungsbohrungen erforderlich, um die Gefährdungsabschätzung konkretisieren zu können. Dies gilt auch in den Schachtschutzbereichen, um Hinweise auf die Schächte und deren Verfüllzustand zu gewinnen.</p> <p>In den Bereichen, in denen Hohlräume und Verbruchzonen aus tagesnahem Abbau festgestellt werden, sind ergänzende Bohrungen und Verfüllmaßnahmen erforderlich, um die Tagesbruchgefährdung zu beseitigen.</p> <p>Vorsorglich wird das gesamte Plangebiet als Fläche, unter der Bergbau umgegangen ist, gekennzeichnet und ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Bergbauliche Untersuchungen wurden bereits beauftragt und befinden sich in der Bearbeitung. Die Ergebnisse der Untersuchungen werden der Bezirksregierung weitergeleitet. Maßnahmen, die sich aus den Untersuchungen ergeben, können unabhängig vom Bebauungsplanverfahren, vor Realisierung der Planungsinhalte, umgesetzt werden.</p> <p>Der Hinweis zu Methanaustritten (nicht wahrscheinlich) wurde in die Begründung aufgenommen.</p>



<b>Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB - EXTERNE</b>	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
<p>Bergschadenskunde" zur Klärung des Erfordernisses möglicher bergbaulicher Anpassungs- bzw. Sicherungsmaßnahmen einzuschalten und auf Grundlage der gutachterlichen Einschätzung ggf. eine abschließende Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB vorzunehmen.</p> <p>Bezüglich möglicher Methangasaustritte liegt das o.g. Plangebiet in einem Bereich, in dem Austritte als wenig wahrscheinlich eingestuft werden.</p>	<p><b><u>Stellungnahme der Verwaltung</u></b> Es wird empfohlen, der Stellungnahme zu folgen.</p>

<b>Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB - INTERNE</b>	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
<p><b>11. Ordnungsamt, Kampfmittelräumdienst, 32/1</b> Stellungnahme vom 04.09.2017</p> <p><u>32/1-2210-W-098/17</u></p> <p>Beiliegend übersende ich das mir von der Bezirksregierung in Arnsberg zugeleitete Ergebnis der Luftbildauswertung für das o.g. Bauvorhaben.</p> <p>Die durch die Bezirksregierung in Arnsberg vorgenommene Auswertung der Luftbilder lässt im Bereich der von Ihnen angegebenen Baufläche</p> <ul style="list-style-type: none"><li>✓ ein Bombenabwurfgebiet</li><li>✓ 9 Blindgängerverdachtspunkt/e erkennen.</li></ul> <p>Im Zuge des geplanten Bauvorhabens ergeben sich für die Kampfmittelbeseitigung folgende Erfordernisse:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>✓ Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben im Bereich der Bombardierung</li><li>✓ Überprüfung der Blindgängereinschlagstelle/n</li><li>✓ für Untergrunderkundungen und Spezialtiefbauarbeiten ist die Anwendung der beigefügten Anlage I der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung (TVV KptMiBesNRW) für Baugründeingriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr, erforderlich.</li></ul> <p>Die angekreuzte Maßnahme/n zur Kampfmittelbeseitigung bitte ich, mit dem beigefügten Antragsformular rechtzeitig vor Baubeginn über mich zu beantragen.</p>	<p>Die Blindgängerverdachtspunkte wurden untersucht und bis auf eine Ausnahme bereits geräumt. Die Untersuchung bzw. Räumung des verbliebenen Verdachtspunktes erfolgt noch im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens. Weiterhin wird vorsorgehalber für das gesamte Plangebiet ein entsprechender Hinweis zum Bombenabwurfgebiet in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>

<b>Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB - INTERNE</b>	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
<p><u>32/1-2210- W-088/17</u></p> <p>Beiliegend übersende ich das mir von der Bezirksregierung in Arnsberg zugeleitete Ergebnis der Luftbildauswertung für das o.g. Bauvorhaben. Die durch die Bezirksregierung in Arnsberg vorgenommene Auswertung der Luftbilder lässt im Bereich der von Ihnen angegebenen Baufläche</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ ein Bombenabwurfgebiet erkennen.</li> </ul> <p>Im Zuge des geplanten Bauvorhabens ergeben sich für die Kampfmittelbeseitigung folgende Erfordernisse:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben</li> <li>✓ für Untergründerkundungen und Spezialtiefbauarbeiten ist die Anwendung der beigefügten Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung (TVV KpfMiBesNR W) für Baugründeingriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr, erforderlich.</li> </ul> <p>Die angekreuzte Maßnahme/n zur Kampfmittelbeseitigung bitte ich, mit dem beigefügten Antragsformular rechtzeitig vor Baubeginn über mich zu beantragen.</p>	<p style="text-align: center;"><b><u>Stellungnahme der Verwaltung</u></b></p> <p>Es wird empfohlen, der Stellungnahme zu folgen.</p>
<p><b>12. Jugendamt, 51/6-1 Jugendhilfeplanung</b> Stellungnahme vom 16.01.2018</p> <p>1. Aufgrund kontinuierlich steigender Kinderzahlen besteht der Bedarf für eine neue TEK mit 3 bis 4 Gruppen in diesem B-Planbereich;</p>	<p><u>Tageseinrichtung für Kinder, Hinweis zum Bebauungsplan</u> Der Bedarf einer Tageseinrichtung für Kinder hat sich gemäß der aktuellen Angaben aus 2020 erhöht. Eine entsprechend große Fläche</p>

<b>Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB - INTERNE</b>	
<b>Stellungnahme</b>	<b>Erwiderung / Beschlussvorschlag</b>
<p>entweder als zweigeschossiger Solitär oder integriert im Erdgeschoß in einem der geplanten Wohnhäuser. Die Bruttogeschoßfläche liegt bei 600-800qm, der Bedarf für die Außenspielfläche liegt bei 650 bis 850qm.</p> <p>Der Inhalt des Textbausteins zu Pkt 6.2. auf Seite 19 ist aufgrund einer fehlenden Zusage von WIL0 nicht mehr haltbar und kommunizierbar. („6.2 Kindertageseinrichtung Im Plangebiet besteht kein Bedarf einer Kindertageseinrichtung, da im näheren Umfeld an den Standorten „Am Heedbrink“ und „WIL0“ Einrichtungen geplant sind sowie die Kindertageseinrichtung AWO-Nortkirchenstraße bereits realisiert ist.“)</p> <p>2. Sollte die Vermarktung durch das Sondervermögen vorgenommen werden, ist auch der festgesetzte Spielplatz nach Absprache mit dem Jugendamt auszubauen. 51/6-2 ist über das Verfahren auf dem Laufenden zu halten. Die Kostenermittlung ist durch 66/5 vorzunehmen.</p>	<p>für potentiell 8 Gruppen wird im Bebauungsplan berücksichtigt und als Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt. Die Planung wurde mit dem Jugendamt einvernehmlich abgestimmt.</p> <p><b><u>Stellungnahme der Verwaltung</u></b> Es wird empfohlen, der Stellungnahme zu folgen (Berücksichtigung einer ausreichend großen Fläche für eine Tageseinrichtung für Kinder).</p> <p><b><u>Tageseinrichtung für Kinder, Hinweis zur Begründung</u></b> Der Hinweis bezüglich einer fehlenden Zusage für eine geplante Einrichtung wird berücksichtigt und die Begründung entsprechend angepasst. Im Plangebiet kann durch die obengenannte Erweiterung eine ausreichend große Einrichtung entwickelt werden.</p> <p><b><u>Stellungnahme der Verwaltung</u></b> Es wird empfohlen, der Stellungnahme zu folgen.</p> <p><b><u>Spielflächen</u></b> Die Spielflächen sind nur zu einem Teil der durch das Sondervermögen der Stadt Dortmund zu entwickelnden Wohnbauflächen zuzuordnen. Es ist davon auszugehen, dass aber auch für diese eine separate bauliche Entwicklung von Einzelflächen vorgesehen wird. Vor diesem Hintergrund ist das Spielflächenkonzept, das mit den zuständigen Fachbereichen Jugendamt und Grünflächenamt (ehem. 66/5 Stadtgrün) hinsichtlich Größe, Lage und Alterszielgruppen der Anlagen entwickelt und entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt wurde, stadtsseitig realisiert wird. Die geschätzten Gesamtkosten wurden in die Begründung</p>

<b>Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB - INTERNE</b>	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
<p>Darüber hinaus ist darauf zu achten, dass der festgesetzte Volleyballplatz auch tatsächlich den Sport- und Freizeitbetrieben zugeordnet wird. 51/6-2 wird diese Fläche nicht übernehmen und unterhalten.</p>	<p>aufgenommen. Gegebenenfalls erforderliche ergänzende Abstimmungen zum Ausbau können unabhängig vom Bebauungsplanverfahren im Rahmen der Konkretisierung der Planung erfolgen.</p> <p><b><u>Stellungnahme der Verwaltung</u></b> Es wird empfohlen, der Stellungnahme zu folgen.</p> <p><b><u>Beachvolleyballplatz</u></b> Die Anregung betrifft eine künftige Zuordnung der genannten Fläche (innerhalb der städtischen Fachverwaltung) und ist nicht bebauungsplanrelevant.</p> <p><b><u>Stellungnahme der Verwaltung</u></b> Die Anregung ist nicht bebauungsplanrelevant. Es wird empfohlen, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.</p>
<p><b>13. Umweltamt, 60/2-1</b> Stellungnahme vom 12.01.2018</p> <p><b>Untere Wasserbehörde:</b> 60/3-1: Der Bebauungsplan befindet sich südlich des Oberlaufes des Pferdebachs. Der Pferdebach ist Gewässer sonstiger Ordnung und steht in der Unterhaltungspflicht der Stadtentwässerung Dortmund.</p> <p>Für den Pferdebach wurde auf Grundlage des vereinfachten BWK-M3 Nachweises ein einleitungsbezogenes Bewirtschaftungskonzept erarbeitet. Dieses Konzept ist Grundlage für die Bewertung sämtlicher</p>	<p><b><u>Entwässerung</u></b> Die genannten Vorgaben sind in der Entwässerungsplanung berücksichtigt worden und sind in den Bebauungsplan eingeflossen (Ausführungen in der Begründung, planerische und textliche Festsetzungen). Die Prüfung und Zustimmung durch 60/3-2 ist erfolgt.</p>

<b>Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB - INTERNE</b>	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
<p>Misch- und Regenwasserleitungen in den Pferdebach. Die Einhaltung der Vorgaben des Konzepts und wird von der Unteren Wasserbehörde (60/3-2) kontrolliert.</p> <p>In den Entwurfsunterlagen zur Begründung des B-Planes finden sich in Kapitel 8.2 Angaben zu geplanten Regenwasserleitungen in den Pferdebach. Demnach ist geplant das in den bebauten Bereichen anfallende Regenwasser auf 10 l/s und aus dem Bereich der Sport- und Freizeiflächen auf 3 l/s zu drosseln.</p> <p>Soweit dies mit dem Bewirtschaftungskonzept der Einleitungen in den Pferdebach in Einklang zu bringen ist, bestehen von hier keine weiteren Bedenken. Die diesbezüglich endgültige Prüfung obliegt jedoch 60/3-2.</p> <p>60/3-2: Das beschriebene Konzept zur NW-Beseitigung ist abgestimmt, die Einleitungskontingente für den Pferdebach sind entsprechend zugeteilt worden. Die Anpassung der wasserrechtlichen Erlaubnisse ist noch zu beantragen. Bedenken gegen den Bebauungsplan bestehen aber nicht.</p> <p><b>Untere Bodenschutzbehörde:</b> Im B-Plan Bereich liegen zwei Altlastverdachtsflächen. Eine Kennzeichnung als Löschteich und eine als Schüttungsfläche. Für beide Flächen liegen hier keine Erkenntnisse vor.</p>	<p><b><u>Stellungnahme der Verwaltung</u></b> Es wird empfohlen, der Stellungnahme zu folgen.</p> <p><b><u>Wasserrechtliche Erlaubnis</u></b> Die Anregung der wasserrechtlichen Erlaubnis bezieht sich auf die Ausführungsplanung.</p> <p><b><u>Stellungnahme der Verwaltung</u></b> Die Anregung ist nicht bebauungsplanrelevant. Es wird empfohlen, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p><b><u>Altlasten</u></b> Die Kennzeichnung der beiden Flächen sowie ein Hinweis zu möglichen Vorgaben in nachfolgenden Bauantragsverfahren wurden in den Bebauungsplan aufgenommen. Ergänzend wird eine Bodenmiete</p>

<b>Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB - INTERNE</b>	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
<p>Bei bestehender Nutzung ist hier kein Erfordernis für weitere Untersuchungen gegeben.</p> <p>Da keine Veränderungen für diese Flächen geplant sind, ist lediglich eine Kennzeichnung im B-Plan erforderlich, mit dem textlichen Hinweis, dass bei zukünftigen baulichen Änderungen mit Forderungen nach Bodenuntersuchungen im Bauantragsverfahren zu rechnen ist.</p> <p><b>Immissionschutz:</b></p> <p>Die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) liegt an der Wellinghoferstraße bei ca. 5800 bis 5400 Fahrzeugen pro Tag. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass in dem Plangebiet die Grenzwerte für NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> und PM<sub>2,5</sub> eingehalten werden.</p> <p>Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht (Luftreinhaltung, ruhige Gebiete) bestehen daher keine Bedenken.</p> <p><b>Untere Naturschutzbehörde:</b></p> <p>Der grundsätzliche Erhalt der Grünzüge wird begrüßt, auch wenn für Teile der Sportflächen (Wurffläche) Gehölzstrukturen beseitigt werden müssen.</p> <p>Für den südöstlichen Bereich des Sportplatzes wird angeregt, den zu erhaltenen Gehölzbereich etwas nach Osten zur geplanten Wurffläche zu erweitern, da dort 2 potentielle Horstbäume durch die UNB gesichtet worden sind. Die genaue Lage ist allerdings noch nicht bestimmt (s.</p>	<p>zwischen geplanter Turnhalle und realisierter Beachvolleyballanlage gekennzeichnet. Auch für diese Fläche gilt der vorsorgliche Hinweis zum späteren Bauantragsverfahren.</p> <p><b><u>Stellungnahme der Verwaltung</u></b></p> <p>Es wird empfohlen, der Stellungnahme zu folgen.</p> <p><b><u>Immissionsschutz</u></b></p> <p>Die in 2020 ermittelten Verkehrszahlen liegen über den in dieser Stellungnahme genannten Ausgangsdaten und wurden daher der Umweltbehörde nochmals zur Prüfung übersandt. Gemäß dem Ergebnis der Prüfung bestehen unter Berücksichtigung der aktuellen Verkehrszahlen sowie vorhandener und geplanter Baustrukturen seitens des Umweltamtes weiterhin keine Bedenken hinsichtlich der Einhaltung der Luftreinhaltewerte.</p> <p>Das Schallimmissionsgutachten wird im Rahmen der parallel zur Offenlage erfolgenden erneuten Behördenbeteiligung ergänzend übersandt.</p> <p>Die Stellungnahme umfasst somit keine abwägungsrelevanten Anregungen.</p> <p><b><u>Artenschutz</u></b></p> <p>Die Festsetzung zum Schutz der Gehölze wurde um den angesprochenen Bereich entsprechend der Anregung erweitert. Das Artenschutzgutachten wurde um eine aktuelle Bewertung ergänzt. Die Hinweise der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) wurden beachtet.</p>

<b>Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB - INTERNE</b>	
<p>Stellungnahme</p> <p>Anlagen). Dies sollte möglichst berücksichtigt bzw. durch den Artenschutzgutachter überprüft werden. Ggf. ist eine gemeinsame Ortsbesichtigung hilfreich, möglichst im März vor Laubaustrieb bei Brutzeitbeginn.</p> <p>Anmerkung: Der im Artenschutzgutachten (Karte S. 26) dargestellte Horstbaum mittig südlich des Sportplatzes konnte durch die UNB vor Ort nicht gefunden werden. In dem Bereich ist ein größerer Baum abgebrochen und die Reste entfernt worden. Im beigefügten Foto und Luftbild 2017 sieht man dort auch eine Lücke. Dies sollte entsprechend überprüft bzw. aktualisiert werden.</p> <p><b>Umweltplanung:</b> Da zu Ausgleich und Ersatz noch keine Aussagen getroffen worden sind kann und muss dies erst im weiteren Verfahren erfolgen.</p>	<p>Erwiderung / Beschlussvorschlag</p> <p>Das Artenschutzgutachten wird der UNB im Rahmen der parallel zur Offenlage erfolgenden erneuten Behördenbeteiligung zugesandt.</p> <p><b><u>Stellungnahme der Verwaltung</u></b> Es wird empfohlen, der Stellungnahme zu folgen.</p> <p><b><u>Ausgleich und Ersatz</u></b> Aufgrund des bestehenden Planrechts durch den Bebauungsplan Hö 111, der in weiten Teilen eine überbaubare Fläche im Plangebiet festsetzt, wurde eine vergleichende Bilanzierung erstellt. Da nunmehr große Bereiche als nicht bebaubare Grünflächen mit einem Bepflanzungskonzept festgesetzt werden, besteht im Ergebnis kein Ausgleichserfordernis. Die Bilanzierung wird als Bestandteil des Umweltberichtes (Teil B der Begründung) der Umweltbehörde im Rahmen der der parallel zur Offenlage erfolgenden erneuten Behördenbeteiligung zugesandt.</p> <p><b><u>Stellungnahme der Verwaltung</u></b> Es wird empfohlen, der Stellungnahme teilweise zu folgen (Erstellung einer Bilanzierung).</p>



<b>Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB - INTERNE</b>	
Erwiderung / Beschlussvorschlag	
<p><b>14. Stadtplanungs- und Bauordnungsamt, 61/2 Stadtentwicklung</b> Stellungnahme vom 09.01.2018</p> <p><u>Soziale Infrastruktur</u> Der geplante Bereich ist dem Stadtbezirk Hörde –statistischer Unterbezirk 534- zugeordnet. Nach aktuellem Sachstand besteht nunmehr doch ein Bedarf für eine 3-4 gruppierte Kindertageseinrichtung. Eine entsprechende Stellungnahme wird vom FB 51 aber noch im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gefertigt.</p> <p><u>Immissionen</u> Im Rahmen des Verfahrens sind die auf das Plangebiet einwirkenden Geräusche von den vorhandenen und geplanten Straßen, den vorhandenen und geplanten Sportanlagen sowie der schulischen Nutzungen innerhalb eines Schallgutachtens zu ermitteln. Darauf aufbauenden sind ggf. Maßnahmen zu ergreifen.</p> <p>Weiterhin ist darzustellen, inwieweit sich die Verkehrserzeugung aus dem Plangebiet auf die umliegenden betroffenen Straßen auswirkt. Hierbei sind ausgewählte signifikante Immissionsorte an den betroffenen Straßen zu berechnen und zu vergleichen. Eine Stellungnahme kann erst nach Vorliegen des Gutachtens erfolgen.</p> <p><u>Denkmalpflege</u></p>	<p><u>Soziale Infrastruktur</u> Der Bedarf einer Tageseinrichtung für Kinder wurde gemäß den aktuellen Angaben aus 2020 auf 8 Gruppen erhöht. Eine entsprechend große Fläche wird im Bebauungsplan berücksichtigt und als Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt.</p> <p><b><u>Stellungnahme der Verwaltung</u></b> Es wird empfohlen, der Stellungnahme zu folgen (Berücksichtigung einer ausreichend großen Fläche für eine Tageseinrichtung für Kinder).</p> <p><u>Immissionen</u> Die genannten Vorgaben zu den zu berücksichtigenden Nutzungen, den anzunehmenden Immissionsorten und den zu ergreifenden Maßnahmen wurden im Immissionsgutachten berücksichtigt. Die Ergebnisse des Immissionsgutachtens wurden bereits durch 61/2 geprüft und sind in den Bebauungsplan eingeflossen. Das Immissionsgutachten ist Anlage zum Bebauungsplan.</p> <p><b><u>Stellungnahme der Verwaltung</u></b> Es wird empfohlen, der Stellungnahme zu folgen.</p> <p><u>Denkmalpflege</u> Siehe hierzu auch Nr. 5.</p>

<b>Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB - INTERNE</b>	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
<p>Aus Sicht der Bau- und Bodendenkmalpflege bestehen gegen das Planvorhaben keine Bedenken.</p> <p>Auf die beigefügten Stellungnahmen des LWL Archäologie – Außenstelle Olpe- vom 20.12.2017 und LWL Münster vom 19.12.2017 wird verwiesen.</p>	<p>Die Anregung wurde im Plan berücksichtigt. <b><u>Stellungnahme der Verwaltung</u></b> Es wird empfohlen, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.</p>
<p><b>15. Stadtplanungs- und Bauordnungsamt, 61/3</b> <b>Mobilitätsplanung</b> Stellungnahme vom 15.01.2018</p> <p>Mit dem B-Plan Hö 273 -westlich Wellinghofer Straße sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen =&gt; zur Entwicklung des Geländes der alten Feuerwache Hörde für Wohnbebauung =&gt; zur Ansiedlung von leichtathletischen Anlagen =&gt; zur funktionalen Neuordnung der Schulnutzung auf dem Gelände geschaffen werden.</p> <p><u>Verkehrserzeugung/Verkehrsmengen:</u> Anhand der Daten wird bis zum Offenlegungsbeschluss eine Verkehrsuntersuchung unter Berücksichtigung folgender Nutzungen erstellt: =&gt; Die nach derzeitigem Stand geplanten fünf Stadtvillen mit jeweils drei Geschossen des Wohngebietes „nordwestlich Stettiner Straße“ (WA 1) werden nach erster Einschätzung ca. 60 Fahrten am Tag als Neuverkehr verursachen.</p>	<p><u>Verkehrserzeugung/Verkehrsmengen</u> Die genannten Daten zur Verkehrserzeugung wurden entsprechend der aktuellen bzw. geplanten Entwicklungen durch 61/3 nochmals angepasst und sind entsprechend in der Verkehrsuntersuchung berücksichtigt. Die Ergebnisse sind in den Bebauungsplan eingeflossen.</p>

<b>Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB - INTERNE</b>	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
<p>=&gt; Für die nach derzeitigem Stand geplanten 80 WE des Wohngebiets „Alte Feuerwache“ (WA2) ist mit ca. 300 Fahrten Neuverkehr am Tag zu rechnen.</p> <p>=&gt; Eine Abschätzung des Verkehrsaufkommens durch die Leichtathletiknutzung wurde von den Sport- und Freizeitbetrieben gegeben.</p> <p>=&gt; Der Verkehr der Schulnutzung kann durch eine Belegungserhebung des vorhandenen Parkplatzes abgeschätzt werden.</p> <p><b>Stellplätze Kfz:</b> Eine überschlägige Überprüfung des Stellplatzbedarfs kommt zu folgenden Ergebnissen: =&gt; Im Normalbetrieb Schule/Sporthallen/Trainingsbetrieb Leichtathletik ist die vorhandene Stellplatzanzahl ausreichend =&gt; Bei Veranstaltungen werktags ist eine Erweiterung des bestehenden Stellplatzes um ca. 30 Stellplätze sinnvoll =&gt; Bei größeren Wettkämpfen ist die Nutzung der auf ca. 40 Plätze erweiterten Stellplatzanlage nördlich des Sportplatzes möglich. Stellplätze für die Wohnbebauung sind im Rahmen der Baumaßnahmen in ausreichender Anzahl herzustellen.</p> <p>Das Plangebiet ist über die Haltestellen "Danziger Straße" und „Brücherhofstraße" in zumeist weniger als 200m Entfernung mit den Linien 441, 442 und NE6 zu allen Zeiten angemessen an den ÖPNV angebunden. Über die nördliche Wegeachse ist zusätzlich die Linie 440 (Oespel - Aplerbeck) erreichbar.</p>	<p><b>Stellplätze</b> Die vorhandene Stellplatzanlage soll so umgestaltet werden, dass eine Erweiterung der Anlage um eine westliche Stellplatzreihe erfolgt. Die Stellplatzanlage lässt sich damit auf insgesamt ca. 145 Stellplätze (von derzeit 116) erweitern. Die bisher von den Sportvereinen genutzten Parkmöglichkeiten nördlich des Sportplatzes bleiben ergänzend bestehen. Der Stellplatz soll von derzeit ca. 15 Stellplätzen auf insgesamt ca. 40 Stellplätze erweitert werden. Die Fläche war bereits im Bebauungsplan Hö 111 als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Damit werden die gemäß Stellungnahme erforderlichen Stellplatzbedarfe im Bebauungsplan berücksichtigt.</p> <p><b>ÖPNV-Anbindung</b> Die Anregungen zum ÖPNV wurden in die Begründung aufgenommen.</p>

<b>Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB - INTERNE</b>	
<p><u>Stellungnahme</u></p>	<p><u>Erwiderung / Beschlussvorschlag</u></p>
<p><u>Wendeschleife Schulbusse:</u> Die Wendeschleife für Schulbusse ist für 12m lange Busse auskömmlich. =&gt; Da im Schulbusverkehr ggf. auch Gelenkbusse eingesetzt werden können, ist für Ein-/ Ausfahrt zur Stettiner Straße auch ein Radius von 8,0m im Innenbogen bei 6,0m Fahrbahnbreite einzuplanen. =&gt; Der in der Zeichnung nach Eckausrundung unterbrochene Gehweg ist diesbezüglich entsprechend anzupassen. =&gt; Die Eckausrundungen der Planstraße zur Wellinghofer Straße sind ebenfalls entsprechend einzuplanen. Aufgrund der gegenüber einmündenden Ziegelhüttenstraße und des geplanten Busverkehrs wird eine Gehwegüberfahrt nicht empfohlen.</p> <p><u>Bus-Parkplätze:</u> Aufgrund von Sportinfrastrukturen im Plangebiet, über die ggf. andere Schulen nicht verfügen, ist mit Anfahrten von Schulklassen per Bus zu rechnen. =&gt; Für diese Busse sind ggf. Parkplätze vorzuweisen, die bisher nicht eingeplant sind. =&gt; Ein Stellplatz für einen einzelnen Bus ist lediglich in der westlichen Umfahrt denkbar, sofern die Zufahrt zu den PKW-Stellplätzen nur von Osten erfolgt.</p> <p><u>Schulbus-Haltestelle:</u></p>	<p><u>Wendeschleife Schulbusse</u> Die Annahmen zu den Busverkehren und Vorgaben für den Bebauungsplan wurden durch 61/3 im Rahmen der Auswertung der Behördenbeteiligung und Konkretisierung der Planung angepasst. Im Ergebnis sollen die regulären Schulbusse auch künftig die Haltestellen in der Wellinghofer Straße anfahren und nicht über die Planstraße in Richtung Schulkomplex einbiegen. Da in der Wellinghofer Straße mehrere Haltestellen vorhanden sind, verteilen sich so Schülerströme auf mehrere Zugänge. Gleichzeitig bleiben die Fußgänger- und Radfahrerbereiche im Schulnahbereich übersichtlicher und gewähren dadurch eine größere Verkehrssicherheit. Die erforderlichen Radien für einzelne Schulbusse (beispielsweise für Schul- und Sportveranstaltungen, aber auch für die Feuerwehr und Müllfahrzeuge) werden berücksichtigt. Die Anbindung der Planstraße an die Wellinghofer Straße wurde gemäß der Anregung überarbeitet.</p> <p><u>Bus-Parkplätze</u> Gemäß den Abstimmungsergebnissen soll weiterhin ein Haltebereich für einzelne Sonderbusse im nördlichen, weniger befahrenen Abschnitt der Stettiner Straße vorgesehen werden. Weiterhin werden die Radien so berücksichtigt, dass einzelne Busse den Parkplatz als Wendeschleife (ohne Haltebereich) nutzen können. Da es sich um einzelne Sonderfahrten handelt, sollen keine gesonderten Parkplätze auf der Stellplatzanlage und Haltestellen eingerichtet werden. Die durch 61/3 als Ergebnis der Abstimmung genannten Vorgaben wurden im Bebauungsplan aufgenommen.</p>

<b>Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB - INTERNE</b>	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
<p>In der Busschleife sollte aus Sicherheitsgründen keine Haltestelle angelegt werden. =&gt; Ein Haltestellenbereich wäre vorzugsweise in der Planstraße für eine entsprechende Anzahl von Schulbussen einzurichten. =&gt; Falls, z.B. bedingt durch Veranstaltungen, ein längerer Aufenthalt von Bussen erforderlich sein sollte, sind Park- und Haltebereiche entsprechend den erforderlichen Be-triebsabläufen (Aussteigen/ Parken, Wenden/ Einsteigen) einzuplanen.</p> <p>Nach Vorliegen des Verkehrsgutachtens ist der Entwurf vorzulegen und abzustimmen.</p> <p><u>Fußwege:</u> Aufgrund von Interaktionen zwischen dem Schulzentrum und dem Hallenbad (u.a. mit seinen Parkplätzen) ist eine direkte Fußwegeverbindung zwischen beiden einzuplanen. Auf der westlichen Seite der Stettiner Straße wird ein durchgehender Gehweg empfohlen.</p>	<p><u>Schulbus-Haltestelle</u> Eine Haltestelle für Schulbusse der DSW ist wie bereits ausgeführt nicht erforderlich (weiterhin Wellinghofer Straße).</p> <p>Die zum Bebauungsplan erstellte Verkehrsuntersuchung wurde intern durch 61/3 selbst erstellt, so dass die Anregung obsolet ist.</p> <p><u>Fußwege</u> Durch die "Sperrgrundstücke" des Tennisvereins, der Feuerwache und des abzuzäunenden Werferfeldes ist eine direkte Verbindung zwischen Hallenbad und Schulzentrum nicht möglich. Das Hallenbad ist aber von den Schulen über die Straße Eichsfeld (von der Hacheneyer Straße) und über die Zillestraße (über die neu geplanten Fuß- und Radwegeverbindungen im zentralen Plangebiet aus) gut zu erreichen.</p> <p>Auf den westlichen Gehweg im Bereich der nördlichen Verlängerung Stettiner Straße soll verzichtet werden, da bereits Fuß- und Radwege zum Schulzentrum innerhalb der öffentlichen Grünfläche berücksichtigt werden und bei einem beidseitigen Ausbau von Gehwegen im vorgenannten Straßenabschnitt die vorhandenen schützenswerten</p>

<b>Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB - INTERNE</b>	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
	<p>Bäume nicht erhalten werden könnten. Das Erschließungskonzept wurde gemeinsam mit 61/3 weiterentwickelt. Das Konzept, so wie es nunmehr im Bebauungsplan vorgesehen bzw. festgesetzt ist, wurde einvernehmlich abgestimmt. Die Anregungen zu den Bushaltestellen, Busparkplätzen und Buswendeanlagen sind somit obsolet. Die sonstigen Anregungen wurden berücksichtigt.</p> <p><b><u>Stellungnahme der Verwaltung</u></b> Es wird empfohlen, der Stellungnahme teilweise zu folgen.</p>
<p><b>16. Amt für Wohnen und Stadterneuerung, 64/1-2</b> Stellungnahme vom 11.01.2018</p> <p>Aufgrund Ihrer Anfrage nehme ich nachfolgend zum Entwurf des Bebauungsplanes für den Bereich westlich Wellinghofer Straße Stellung. Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen aus Sicht des Amtes für Wohnen und Stadterneuerung keine Bedenken. In diesem Zusammenhang mache ich darauf aufmerksam, dass zur Unterstützung des wohnungspolitischen Ziels der Sicherung von preiswertem Wohnraum der Rat der Stadt Dortmund die Verwaltung mit Beschluss vom 10.04.2014 beauftragt hat, bei der zukünftigen Wohnbauflächenausweisung in der Regel 25 % der geplanten Wohnungen für den geförderten Mietwohnungsneubau vorzusehen. Die jeweilige städtebauliche und sozialstrukturelle Situation sowie der Grundsatz der wirtschaftlichen Realisierbarkeit sind bei der Entwicklung von Wohnbauflächen zu berücksichtigen. Die Verwaltung soll dabei die zur Verfügung stehenden Instrumente nutzen.</p>	<p><b><u>Geförderter Mietwohnungsbau</u></b> Bei den geplanten Wohngebieten handelt es sich um städtische Grundstücke. Ein ausreichender Anteil für den geförderten Wohnungsbau soll im Rahmen von Ausschreibung / Kaufverträgen berücksichtigt werden.</p> <p><b><u>Wohnraumbedarf im vorliegenden Unterbezirk Nr. 534</u></b></p>
<b><u>Wohnraumbedarf im vorliegenden Unterbezirk Nr. 534</u></b>	

<b>Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB - INTERNE</b>	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
<p>Der Unterbezirk „Brücherhof“ weist im Vergleich zur gesamtstädtischen Betrachtung eine relativ durchschnittliche Sozial- und Bevölkerungsstruktur auf. Vor dem Hintergrund des steigenden Bedarfes an Wohnraum, erscheint es sinnvoll im vorliegenden Planungsgebiet bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Dabei ist ein ausgewogener Wohnungsgrößenmix in den geplanten Mehrfamilienhäusern zu empfehlen, sodass kleine Wohnungen für den Personenkreis der Singles, Paare, Senioren oder Alleinerziehende und größere Wohnungen für Familien vor-gehalten werden.</p> <p><u>Erforderliche Wohnqualitäten für den öffentlich geförderten Wohnungsbau</u></p> <p>Durch die Wohnraumförderbestimmungen, die bei Neubauten im öffentlich geförderten Bereich Anwendung finden, sind Wohnqualitäten, wie u. a. die barrierefreie Bauweise gem. DIN 18040-2, vorgeschrieben. Auch die Gestaltung von einem Drittel Grünfläche auf dem Grundstück, stellt eine Qualitätsvorgabe der Bestimmungen dar. Die Bezahlbarkeit der Wohnungsmieten wird durch die Ausweisung von Wohnflächenobergrenzen sichergestellt. Abschließend teile ich mit, dass innerhalb meines Zuständigkeitsbereiches durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen keine Kosten entstehen.</p>	<p>Die Hinweise werden dem zuständigen Fachbereich Liegenschaften weitergeleitet und sind im Rahmen von Ausschreibung / Kaufverträgen zu berücksichtigen.</p> <p><u>Erforderliche Wohnqualitäten für den öffentlich geförderten Wohnungsbau</u></p> <p>Die Hinweise werden dem zuständigen Fachbereich Liegenschaften weitergeleitet und sind im Rahmen von Ausschreibung / Kaufverträgen zu berücksichtigen.</p> <p><b><u>Stellungnahme der Verwaltung</u></b> Die Anregungen sind nicht bebauungsplanrelevant. Es wird empfohlen, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.</p>
<p><b>17. Tiefbauamt, 66/3-1</b> Stellungnahme vom 24.01.2018</p> <p>66/3-1 wurde im-Vorfeld zur Aufstellung des besagten Planungsverfahrens hinlänglich eingebunden.</p>	<p>Die Hinweise zu den im Vorentwurf festgesetzten Verkehrsflächen sind in den weiterentwickelten Bebauungsplan eingeflossen (soweit</p>

<b>Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB - INTERNE</b>	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
<p>Der vorliegende Bebauungsplanentwurf umfasst aus verkehrlicher Sicht gesehen sowohl die bestehenden Verkehrsanlagen „Thorner Straße“, „Stettiner Straße“ (teilweise) und die „Danziger Straße“, als auch eine, nach dem Abriss der alten Feuerwache neu zu planende Erschließungsstraße westlich der „Wellinghofer Straße“ einschließlich eines angrenzenden F/R-Weges und einen neuen Erschließungsstich (Mischverkehrsfläche) südlich der „Thorner Straße“.</p> <p><u>Erschließungsstraße und bestehende Parkplatzzufahrt</u></p> <p>Der Querschnitt der geplanten Erschließungsstraße einschließlich der Aufteilung der Funktionsräume entsprechen den Abstimmungen zwischen den beteiligten Fachbereichen der StÄ 61 und 66.</p> <p>Im Bereich der Anbindung der geplanten Erschließungsstraße an die Wellinghofer Straße ist die Dimensionierung der Anschlussradien der geplanten Erschließungsstraße zu prüfen und zu überarbeiten.</p> <p>Diesbezüglich ist, wie in dem Erörterungsgespräch am 12.01.2018 bei 61/4 festgelegt, der Bebauungsplanbereich in die Wellinghofer Straße hinein zu erweitern, so dass hier größerer Planungsraum bei der Erstellung der erforderlichen Straßenentwurfsplanung in diesem Bereich entsteht.</p> <p>Eine Signalisierung des neu entstehenden Knotenpunktes nebst neuer Fahrspurenaufteilung wird nach einhelliger Meinung mit Blick auf die zu erwartenden Verkehrsbelastungen nicht für erforderlich gehalten.</p>	<p>Anpassungen von Festsetzungen bzw. von nachrichtlichen Darstellungen erforderlich wurden).</p> <p>Der in der Stellungnahme enthaltene Detaillierungsgrad zu erforderlichen Anpassungen innerhalb des Schulparkplatzes bzw. innerhalb von festgesetzten Verkehrsflächen bezieht sich teilweise auf die bereits beauftragte Ausführungsplanung der Erschließung.</p> <p>Die Ausführungsplanung der Erschließung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Sie ist aber so weit erarbeitet, dass die Ausbauhöhen der Planstraßen in den Bebauungsplan aufgenommen und als Bezugspunkte verbindlich festgesetzt werden konnten.</p> <p><u>Erschließungsstraße</u></p> <p>Die Anbindung der geplanten Erschließungsstraße an die Wellinghofer Straße wurde gemäß der Anregung überarbeitet.</p>



<b>Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB - INTERNE</b>	
Erwiderung / Beschlussvorschlag	
<p>Nördlich der Stettiner Straße grenzt der Parkplatz des angrenzenden Schulkomplexes an. Die existierende Parkplatzzufahrt wird im Bestand als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und kann in ihrem Querschnitt (Fahrbahn / Gehweg) erhalten bleiben.</p> <p>Sie wird mit der neuen Erschließungsstraße verbunden und mit einer Wendeanlage versehen, die eine eventuelle Absperrung der Straße ermöglicht. Die geplante Wendeanlage ist somit optional zu betrachten. Inwiefern die Straße baulich ertüchtigt werden muss, um den Ansprüchen einer dann gewidmeten öffentlichen Verkehrsfläche, die in die Unterhaltung, Pflege und Straßenbaulast des Tiefbauamtes übernommen wird, gerecht zu werden, muss im weiteren Verfahren geprüft werden.</p> <p>Darüber hinaus sind geringfügige Umbauten im Bereich des Parkplatzes vorzunehmen, die den Platzbedürfnissen von Bussen gerecht werden.</p> <p>Im Bereich der angrenzenden neuen Erschließungsstraße sind entsprechend große Schleppkurven auf der südlichen Straßenseite anzusetzen, d.h., der Straßenquerschnitt ist hier partiell zu erweitern.</p> <p><u>Fuß- und Radwege</u></p> <p>Der von der Parkplatzzufahrt zur Wellinghofer Straße in west-ost-Richtung im Bestand verlaufende Fuß- und Radweg wird baulich ertüchtigt / ggf. erweitert und durch einen neuen in süd-nord-Richtung geplanten F/R-Weg ergänzt, welcher die neue Erschließungsstraße kreuzt.</p> <p>Ein weiterer geplanter F/R-Weg verbindet die südlich der Stettiner Straße geplante Mischverkehrsfläche mit dem in der öffentlichen Grünfläche geplanten Rad- und Wanderwegsystem.</p>	<p><u>Bestehende Parkplatzzufahrt</u></p> <p>Die Parkplatzzufahrt, Weiterführung der Stettiner Straße und Berücksichtigung einer optionalen Wendeanlage werden im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.</p> <p>Der Hinweis zum Straßenaufbau (bauliche Ertüchtigung) ist nicht bebauungsplanrelevant und wird im Rahmen der Ausführungsplanung geklärt.</p> <p>Erforderliche Anpassungen innerhalb der Stellplatzanlage werden im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt und sind im Rahmen der Ausführungsplanung im Detail zu berücksichtigen.</p> <p>Die festgesetzten Straßenbegrenzungslinien wurden im Bereich der Einmündungen entsprechend angepasst.</p> <p><u>Fuß- und Radwege</u></p> <p>Das Konzept wurde zwischenzeitlich in Abstimmung mit den zuständigen Fachbereichen weiterentwickelt und angepasst. Der geplante Ausbau der Planstraße mit beidseitig vorgesehenen Gehwegbereichen und Radfahrstreifen bietet bereits eine ausreichend dimensionierte zentrale Fuß- und Rad-Verbindung. Auf zusätzliche Ost-West verlaufende Fuß- und Radwege, die zu einer ungünstigen</p>

<b>Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB - INTERNE</b>	
Erwiderung / Beschlussvorschlag	
<p><u>Mischverkehrsfläche</u> Die südlich der Stettiner Straße geplante Mischverkehrsfläche dient einer möglichen Erschließung der hier festgesetzten Wohnbebauung und kann auf Grund ihrer Kürze ohne Wendeanlage ausgeführt werden. Die Anbindung dieser Verkehrsfläche an die öffentliche Straße erfolgt mittels einer Gehwegüberfahrt nach den Richtlinien der Stadt Dortmund.</p> <p><u>Sonstiges</u> Im Bereich der Bebauung Stettiner Straße 11 bis 15 steht der Bauungsplan Hö 111 eine Wendeanlage vor. Das diesbezüglich seinerzeit in diesem Zusammenhang gebildete Grundstück Gern. Hörde, Flur 1, Nr. 1366 (Kämmereifonds) wird inzwischen privat genutzt und auch für zukünftige Straßenbaumaßnahmen im Bereich des neuen Bauungsplanes Hö 273 nicht mehr benötigt und kann in Verbindung mit StA 23 den Anliegern veräußert werden.</p> <p>Nachfolgend fügen wir die Stellungnahme aus signaltechnischer Sicht mit der Bitte um Beachtung bei: Die Querung der Wellinghofer Straße wird derzeit über zwei Fußgängerampeln sichergestellt: LSA 2296 Wellinghofer Straße/ Hs.Nr. 142 LSA 2361 Wellinghofer Straße/ Brücherhofstraße</p>	<p>Zerschneidung von Grundstücken führen, kann daher verzichtet werden. Die Nord-Süd-Verbindung soll nunmehr innerhalb der öffentlichen Grünfläche über Rad- und Wanderwege gesichert werden. Die F+R-Verbindung südlich der Stettiner Straße wird weiterhin im Bebauungsplan vorgesehen.</p> <p><u>Mischverkehrsfläche</u> Die Stellungnahme beschreibt das bestehende Konzept und wurde entsprechend auch in der Erschließungsplanung berücksichtigt. Die Stellungnahme beinhaltet keine Anregungen im Hinblick auf eine Anpassung des Bebauungsplanes.</p> <p><u>Sonstiges</u> Der Bauungsplan sieht gemäß der Anregung für die privat genutzte und nicht mehr für den Straßenausbau benötigte Fläche eine Anpassung der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet vor. Die Anregung zur Veräußerung wird dem Fachbereich Liegenschaften mitgeteilt.</p> <p><u>Signaltechnik</u> Die Belastungszahlen für den Prognoseverkehr 2025 + Zusatzverkehr wurden einer vereinfachten statischen Leistungsfähigkeitsberechnung zugrunde gelegt. Dafür wurden die Zählraten der Nachmittagsspitzenstunde verwendet, da diese im Regelfall den Worst Case abbilden.</p>

<b>Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB - INTERNE</b>	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
<p>Beide Lichtsignalanlagen liegen im direkten Nahbereich einer Bushaltestelle. An der LSA 2296 befindet sich der Haltepunkt jeweils in Fahrtrichtung hinter der Querungshilfe. An der LSA 2361 sind beide Haltepunkte nördlich der signalisierten Fußgängerfurt ausgerichtet. Beide Anlagen können über einen Softwareschalter nachträglich in eine Koordinierung geschaltet werden, falls der Einfluss des Fußgängerverkehrs einen zu großen Einfluss auf die Kapazität der Anlagen haben sollte.</p> <p>An der südlich angrenzenden Zillestraße befinden sich ebenfalls zwei Lichtsignalanlagen. Die Einfahrt der an der Zillestraße befindlichen Feuerwache erfolgt über ein eigenes Signal der dort befindlichen Anlage (LSA 0458). Der vierarmige Knotenpunkt Zillestraße - An der Goymark / Wellinghofer Straße - Brandeniusstraße (LSA 0111) liegt ebenfalls im direkten Einflussbereich des B-Plans. Dabei ist zu beachten, dass diese in einer bestehenden Grünen Welle für ein Morgenprogramm integriert ist.</p> <p>Im Rahmen der beabsichtigten Verkehrsuntersuchung ist der Einfluss des Prognoseverkehrs auf die bestehenden Ampeln, insbesondere der LSA 0111, zu bewerten. Die Leistungsfähigkeit ist über eine HBS-Bewertung (Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen) nachzuweisen.</p> <p><b>Kosten</b> Unter Berücksichtigung der v.g. Ausführungen und den derzeitig vorherrschenden wirtschaftlichen Bedingungen haben wir in einer „groben Schätzung“ voraussichtlich entstehende Straßenbaukosten in Höhe von 500.000,00 €überschlägig ermittelt. Genaue Kostenermittlungen sind durch ständig wechselnde</p>	<p>Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass die unsignalisierten Einmündungen der Thorner und Danziger Straße sowie der Planstraße die durch die Bauvorhaben entstehenden Zusatzverkehre mit einer guten Leistungsfähigkeit (etwa der Qualitätsstufe A-B vergleichbar) in die Wellinghofer Straße weiterleiten können. Vor diesem Hintergrund ist eine ergänzende gutachterliche Untersuchung einer möglichen Beeinträchtigung des Verkehrsflusses durch die Fußgängerampeln verzichtbar.</p> <p>Im Bereich des Knotenpunktes Zillestraße - An der Goymark / Wellinghofer Straße - Brandeniusstraße (LSA 0111) liegt der Auslastungsgrad des Knotenpunktes auch in der Nachmittagspitze kleiner 100 %.</p> <p>Die Leistungsfähigkeit ist damit gesichert, allerdings liegt diese mit 98% an der Kapazitätsgrenze. Die Erhöhung durch die Zusatzverkehre beträgt dabei 7%. Für die Feuerwehrfahrzeuge gilt, dass diese im Bedarfsfall zu den Spitzenauslastungszeiten von ihren Sonderrechten (Vorfahrtsregelung) Gebrauch machen müssen (siehe hierzu auch 6.1 der Vorlage).</p>

<b>Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB - INTERNE</b>	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
<p>Preisschwankungen, und des noch nicht abschließend überschaubaren Aufwandes im zukünftigen öffentlichen Verkehrsraum (bauliche Ertüchtigung der Stettiner Straße im Parkplatzbereich) nicht möglich. Hierin sind die Kosten für Grunderwerb, Bodenmassenbewegungen, Beseitigung von Altlasten, Anpassungsmaßnahmen auf privatem Grund, Kanalbau bzw. Entwässerungssystem, Versorgungsleitungen, Planungs-/ Ingenieurleistungen usw. nicht enthalten.</p>	<p><u>Kosten</u> Die angegebene Kostenschätzung wurde in die Begründung aufgenommen.</p>
<p><b>18. Stadtentwässerung, EB 70</b> Stellungnahme vom 12.01.2018</p> <p><u>70/2-1-4</u> Die Stadtentwässerung Dortmund hat das Ing. Büro M+O mit der Erstellung einer Entwässerungsstudie beauftragt. Das Entwässerungskonzept für die Sportflächen wurde von dem Ing. Büro Dr. Fischer Consult erstellt und seitens des Fachbereiches „Sport und Freizeitbetriebe“ betreut. Die Beschreibung der geplanten Entwässerungsbaumaßnahmen in dem „Vorentwurf der Begründung zum Bebauungsplan HÖ 273 - westlich Wellinghofer Straße - Teil A“ entspricht der Vorgaben des EB 70 in den durchgeführten Abstimmungsgesprächen.</p>	<p><u>Stellungnahme der Verwaltung</u> Es wird empfohlen, der Stellungnahme teilweise zu folgen.</p>
<p><u>Betrachtung des Schmutzwassers</u></p>	<p><u>Betrachtung des Schmutzwassers und des Regenwassers</u></p>

<b>Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB - INTERNE</b>	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
<p>Das Schmutzwasser des geplanten Gebietes kann mittels Freispiegelkanäle an die vorhandene städtische Kanalisation in der Wellinghofer Straße (Schacht 23586) und in der Stettinstraße eingeleitet werden. Das anfallende Schmutzwasser aus den Sportflächen soll in der Straße Eichsfeld angeschlossen werden.</p> <p><u>Betrachtung des Regenwassers</u></p> <p>Das Regenwasser aus dem neuen Bebauungsgebiet soll nach der Vorgabe der unteren Wasserbehörde mit einer definierten Einleitungsmenge von 10 l/s dem Pferdebachtal zugeführt werden. Aus den neuen Sportflächen können in den Pferdebach höchstens 3 l/s eingeleitet werden. Demnach ist für beide Gebiete eine Regenrückhaltung unumgänglich.</p> <p>Für das erste Gebiet ist ein Regenrückhaltebecken mit einem Speichervolumen von ca. 550 m³ erforderlich. Das RRB befindet sich südlich des Goethe Gymnasiums, auf der westlichen Seite der Erschließung. Es ist für ein 20 jährliches Regenereignis ausgelegt, um die Überflutungsgefahr für die vorhandene Schule und die Kleingartenanlage zu minimieren.</p> <p>Für die Sportflächen sind Rigolenfüllkörper unterhalb des Rasenfeldes und der Stellplätze als Niederschlagsrückhaltung vorgesehen.</p> <p>Das Ing. Büro Marsuch und Olbrich wurde mit der Erstellung eines Entwässerungskonzeptes beauftragt. Der Auftrag beinhaltet die Leistungsphasen 1-2 der HAOAI. Die weitere Beauftragung der Leistungsphasen 3 bis 6 und des Überflutungsschutzgutachtens wird seitens des Liegenschaftsamtes (StA 23) erfolgen.</p> <p>Die weiteren planerischen Leistungen für die Sportflächen wurden seitens des Fachbereiches „Sport und Freizeitbetriebe“ beauftragt.</p>	<p>Die jeweiligen Entwässerungskonzepte für die Leichtathletikanlagen im Westen sowie für das östliche Plangebiet sind in der Begründung beschrieben.</p> <p>Für beide Bereiche werden derzeit Ausführungsplanungen erstellt, die mit den Fachbehörden abgestimmt sind. Die Ausführungen und Vorgaben zum Schmutzwasser und Regenwasser wurden seitens der zuständigen Fachbereiche (Stadtentwässerung und Untere Wasserbehörde) den beauftragten Ingenieurbüros hierfür weitergegeben.</p> <p>Für die auf der Grundlage des bestehenden Planrechts durch den Hö 111 erfolgten Umbauten des Sportplatzes und der realisierten Beachvolleyballanlage wurden abgestimmte und genehmigte Entwässerungsplanungen umgesetzt.</p>
	<p><b><u>Stellungnahme der Verwaltung</u></b> Es wird empfohlen, der Stellungnahme zu folgen.</p>

<b>Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB - INTERNE</b>	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
<p><u>70/1-2</u></p> <p>Seitens 70/1-2 (Grundstücksentwässerung) möchten wir auf folgende Punkte hinweisen:</p> <p>Punkte wie Gründächer sowie Hinweis auf Einbau von Werkstoffen die einen geringen Abflussbeiwert besitzen wurden berücksichtigt, so dass hier keine weiteren Anmerkungen seitens 70/1-2 zu machen sind.</p> <p>Es wird an dieser Stelle jedoch darauf hinzuweisen, dass alle Gebäude einzeln und unmittelbar an das städt. Kanalsystem anzuschließen sind (Satzung §13 (1)).</p> <p>Sollten mehrere Gebäude über eine Anschlussleitung dem städt. System zugeführt werden, so ist dies nur möglich, wenn Benutzungs- und Unterhaltungsrechte und -pflichten sowie deren Trassenführung grundbuchlich gesichert ist. Des Weiteren ist zu gewährleisten, dass die gemeinsame private Abwasseranlage nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik unterhalten und betrieben wird. (LWG §46(1)6).</p> <p>Bei Grundstücken mit einer undurchlässigen Fläche von <math>\geq 800 \text{ m}^2</math> sind Überflutungsnachweise (Gl. 20, 21 der DIN 1986-100) zu führen. Ermittelte Rückhaltevolumina sind ober- oder unterirdisch auf dem Grundstück vorzuhalten. Sollten die Wassermassen - resultierend durch die Notentwässerung bei Flachdächern - nicht auf dem Dach verbleiben, so sind hierfür ebenfalls Räume vorzuhalten die temporär diese Wassermassen aufnehmen. Jegliche Wassermassen die auf dem Grundstück anfallen sind, durch geeignete Maßnahmen, auch dort zu bewirtschaften. Einer Ableitung von Niederschlagswasser auf öffentliche Wegeflächen wird nicht zugestimmt.</p>	<p><u>Abflussbeiwert</u> Es ist keine Anregung enthalten.</p> <p><u>Kanalanschlüsse</u> Ein entsprechender Hinweis zur Grundstücksentwässerung wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p><u>Überflutungsnachweis</u> Ein entsprechender Hinweis zum Überflutungsnachweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p><u>Stellungnahme der Verwaltung</u> Es wird empfohlen, der Stellungnahme zu folgen.</p>

<b>Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB - INTERNE</b>	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
<p><u>70/2-3</u> <u>Stellungnahme zur Überflutungsvorsorge</u> Der vorliegende städtebauliche Entwurf trägt nicht dazu bei, dass sich die Überflutungsgefahr für die vorhandene Bebauung und das Umfeld (Kleingartenanlage) erhöht. Weder durch die Bebauung nordwestlich der Stettiner Straße, noch durch dem Umbau des ehemaligen Feuerwehrraums. Die vorhanden Fließwege werden nicht beeinflusst bzw. mit zusätzlichem Oberflächenwasser beaufschlagt. Durch die Errichtung der neuen Kanalisation, im Trennsystem, sowie der Errichtung einer Retention (RRB, zentral im Erschließungsgebiet) für ein 20 jährliches Regenerereignis wird sich die vorh. Überflutungssituation des Gesamtgebietes verbessern. Zwischen dem Sportplatz und dem Erschließungsgebiet liegt eine Wasserscheide. Eine gegenseitige wassertechnische Beeinflussung der Gebiete findet nicht statt. Lediglich nördlich des Sportplatzes vereinigen sich die Fließwege und verteilen sich im Bereich der Hacheneyer Straße. An dieser Situation wird durch das neue Erschließungsgebiet nichts verändert und durch die Errichtung des RRB die Wasserströme abgemindert. Die Errichtung von Notwasserwegen ist nicht erforderlich, wenn man die Neubebauung im Bereich nordwestlich der Stettiner Straße höhentechnisch anpasst. Seitens EB 70 wird empfohlen die Gebäude so auszurichten, dass die erste Gebäudeöffnung mindestens 15,0 cm über Ausbauhöhe der Stettiner Straße liegt. Dadurch wird verhindert, das Niederschlagswasser die Grundstücke zwar quer aber nicht in die Gebäude eindringt.</p>	<p><u>Überflutungsvorsorge</u> Eine Überflutungsbetrachtung wurde im Rahmen der Entwässerungsvorplanung vorgenommen. Die seitens der Stadtentwässerung genannten Vorgaben bzw. Ausführungen auf der Grundlage der Überflutungsbetrachtung und Überflutungsvorsorge werden im Bebauungsplan berücksichtigt (Hinweise). Die Überflutungsbetrachtung (Bestandteil der Entwässerungsvorplanung) ist Anlage zum Bebauungsplan.</p>

<b>Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB - INTERNE</b>	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
<p>In der Fließwegeanalyse ist oberhalb des Sportplatzes ein Fließweg durch die Kleingartenanlage dargestellt. Dieser Fließweg wird wie bereits erwähnt stark minimiert durch das neue RRB aus dem Erschließungsgebiet. Als natürlicher Retentionsraum werden die Senken (Flächen oberhalb des Sportplatzes) genutzt. Diese sollten auch zukünftig erhalten bleiben und nicht anders genutzt werden, damit die Kleingartenanlage auch zukünftig vor Überflutungen durch Starkregen sicher ist.</p> <p>Bei Beachtung der zuvor aufgeführten Punkte und Einhaltung der in der Begründung gemachten Äußerungen zum Überflutungsschutz bestehen aus Sicht der Überflutungsvorsorge keine Bedenken gegen den B-Plan Hö 273.</p>	<p><b><u>Stellungnahme der Verwaltung</u></b> Es wird empfohlen, der Stellungnahme zu folgen.</p>



### **Beteiligte Behörden und Träger öffentlicher Belange ohne Anregungen oder Bedenken**

#### Extern

- Unitymedia NRW GmbH
- Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Denkmalpflege
- Gelsenwasser AG
- Emschergenossenschaft/Lippe-Verband
- Open Grid Europe GmbH
- Dortmunder Stadtwerke AG DSW21
- Mark-E Wasserversorgung
- Polizeipräsidium Dortmund - Direktion Verkehr
- Finanzamt Dortmund-West

#### Intern

- Behindertenbeauftragte der Stadt, FB 1
- Fachbereich Liegenschaften, 23/3-1 (keine Antwort)
- Feuerwehr, 37/4-Infrastruktur (keine Antwort)
- Fachbereich Schule, 40/2
- Geschäftsbereich Sport, 52/1-2 (keine Antwort)
- Stadtplanungs- und Bauordnungsamt, 61/5 (keine Antwort)
- Immobilienwirtschaft, 65/3-2 (keine Antwort)

### **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB**

Während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

