

öffentlich

Fachbereich	Dezernent(in) / Geschäftsführer	Datum
61	StR Ullrich Sierau	20.11.2003
verantwortlich	Telefon	Dringlichkeit
Herr Nickisch	2 26 15	
Beratungsfolge	Beratungstermine	Zuständigkeit
Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen	10.12.2003	Empfehlung
Haupt- und Finanzausschuss	11.12.2003	Empfehlung
Bezirksvertretung Lütgendortmund	16.12.2003	Empfehlung
Rat der Stadt Dortmund	18.12.2003	Beschluss
Beirat bei der unteren Landschaftsbehörde	17.12.2003	Kenntnisnahme

### Tagesordnungspunkt

#### **Bauleitplanung; Bebauungsplan Lü 148 - Steinsweg -**

**hier: Entscheidung über Anregungen, Beifügung einer Begründung und Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes sowie Erlass einer Satzung über die Erforderlichkeit von Teilungsgenehmigungen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Lü 148**

### Beschlussvorschlag

- I. Die Bezirksvertretung Lütgendortmund nimmt im Rahmen ihres Anhörungsrechtes die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis und empfiehlt dem Rat der Stadt, dem Vorschlag der Verwaltung zu folgen.
- II. Der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen empfiehlt dem Rat der Stadt, dem Vorschlag der Verwaltung zu folgen.
- III. Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt, dem Vorschlag der Verwaltung zu folgen.
- IV. Der Rat der Stadt hat die vorgebrachten Anregungen zum Bebauungsplan Lü 148 - Steinsweg - geprüft und beschließt,
  - a) den Anregungen unter Punkt 15.1 bis 15.4 und 15.6 bis 15.9 gänzlich sowie den Anregungen unter Punkt 15.5 dieser Vorlage teilweise nicht zu folgen;
  - b) die Anregungen unter Punkt 15.5 dieser Vorlage teilweise zu berücksichtigen;
  - c) sowie die unter Punkt 16 dieser Vorlage beschriebenen Änderungen zu berücksichtigen und den Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der Hinweise sowie die Begründung entsprechend zu ändern.

**Rechtsgrundlage:**

§ 3 Abs. 2 Satz 4 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141, BGBl. III/FNA 213-1) in der zur Zeit geltenden Fassung.

- V. Der Rat der Stadt beschließt, die mit dem Entwurf des Bebauungsplanes offengelegte Begründung (einschließlich Anlagen) vom 23.05.2003 entsprechend den Ausführungen unter den Ziffern 15.5 und 16 dieser Vorlage zu aktualisieren und die aktualisierte Begründung vom 17.11.2003 dem Bebauungsplan Lü 148 - Steinsweg - beizufügen.

**Rechtsgrundlage:**

§ 9 Abs. 8 BauGB.

- VI. Der Rat der Stadt beschließt den Bebauungsplan Lü 148 - Steinsweg - einschließlich der unter der Ziffer 16 aufgeführten Änderungen für den unter der Ziffer 1 dieser Vorlage näher beschriebenen Bereich als Satzung.

**Rechtsgrundlage:**

§ 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666, SGV NRW 2023), in der zur Zeit geltenden Fassung.

- VII. Der Rat der Stadt beschließt den dieser Vorlage beigefügten Entwurf einer Satzung über die Erforderlichkeit von Teilungsgenehmigungen für den unter Punkt 1 dieser Vorlage genannten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Lü 148.

**Rechtsgrundlage:**

§ 19 Abs. 1 BauGB i. V. m. den §§ 7 und 41 GO NRW.

- VIII. Der Beirat bei der unteren Landschaftsbehörde nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

**Begründung**

1. **Kurzfassung der Vorlage:**

Der Bebauungsplan Lü 148 wird für den Bereich östlich der Westseite der Ewald-Görshop-Straße und südlich des Steinsweges aufgestellt. Dabei handelt es sich überwiegend um landwirtschaftlich genutzte Flächen. Der gültige Flächennutzungsplan stellt Wohnbaufläche, Fläche für die Land- und/oder Forstwirtschaft und Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Hauptverkehrsstraßen dar.

Der Planinhalt besteht neben einem allgemeinen Wohngebiet u. a. aus Verkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen, ökologischen Ausgleichsflächen, Waldersatzflächen und Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser.

Verfahrensstand ist derzeit die Auswertung des Ergebnisses der öffentlichen Auslegung.

Das Plangebiet ist im **Altlasten-Kataster** nicht als Verdachtsfläche gekennzeichnet.

Dem **Lärmschutz** wird überwiegend durch passive Schallschutzmaßnahmen Rechnung getragen.

Die für die Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlichen **Ausgleichsmaßnahmen** werden eingriffsspezifisch entwickelt und festgesetzt.

## 2. **Berücksichtigung des Ratsbeschlusses vom 01.09.1994**

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 01.09.1994 beschlossen, künftig Planverfahren vorrangig für solche Bereiche durchzuführen, in denen die Stadt eigenen Grundbesitz hat oder in denen der Stadt in angemessenem Umfang Grundstücke zu günstigen Konditionen zur Verfügung gestellt werden.

Neben der Sicherung der Grundstücksverfügbarkeit im Sinne einer kurzfristigen Realisierung neuer Wohnbebauung wird mit dieser Regelung auch die Umsetzung wohnungspolitischer Ziele auf stadteigenen Grundstücken verfolgt.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 11,3 ha. Davon sind etwa 11 ha im Eigentum der Stadt Dortmund. Die Anforderungen gemäß dem vorgenannten Ratsbeschluss sind somit erfüllt.

## 3. **Zuständigkeit**

Die Zuständigkeit des Rates ergibt sich aus § 41 Abs. 1 Buchstabe f GO NRW in Verbindung mit § 4 Abs. 1 Ziffer 1 der Hauptsatzung der Stadt Dortmund vom 26.05.2003.

Die Anhörung der Bezirksvertretung erfolgt auf der Grundlage des § 37 Abs. 5 GO NRW in Verbindung mit § 20 Abs. 4 Buchstabe c der Hauptsatzung der Stadt Dortmund vom 26.05.2003.

## 4. **Finanzen**

Der nördliche Teil des Plangebietes soll durch eine Vorhabenträgerin bebaut werden. Die Baugrundstücke im südlichen Teil werden durch die Stadt direkt an einzelne private Bauwillige verkauft.

Bezüglich der Kosten wird auf Punkt 18 der beigefügten Begründung verwiesen.

**Fortsetzung der Vorlage:**

Fachbereich:	Datum:	Seite
61	20.11.2003	4

---

5. **Personal**

Keine personellen Auswirkungen.

Weiterer Sachverhalt siehe Folgeseiten.

Dr. Langemeyer  
Oberbürgermeister

Ullrich Sierau  
Stadtrat

**Fortsetzung der Vorlage:**

Fachbereich:	Datum:	Seite
61	20.11.2003	5

---

**Weitere Gliederung der Vorlage:**

1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes Lü 148
2. Gegenwärtige Situation im Plangebiet
3. Anlass und Ziele der Planung
4. Städtebauliche Konzeption
5. Bestehendes Planungsrecht
6. Inhalt des Bebauungsplanes
7. Denkmalschutz und Denkmalpflege
8. Bergbau
9. Geräuschimmissionen
10. Grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen
11. Niederschlagswasser
12. Altlasten/Methangas
13. Umweltverträglichkeitsprüfung
14. Verfahrensstand
15. Auszugsweise Wiedergabe der vorgebrachten Anregungen sowie Stellungnahmen der Verwaltung
16. Änderungen des Entwurfes des Bebauungsplanes Lü 148 und der Begründung nach Abschluss der öffentlichen Auslegung
17. Sonstiges
18. Erfordernis von Teilungsgenehmigungen

**Anlagen**

Begründung

Übersichtspläne

Satzung über die Erforderlichkeit Von Teilungsgenehmigungen

## **Sachverhalt:**

### **1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes Lü 148**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Lü 148 – Steinsweg – wird begrenzt von:

- der Westseite der Ewald-Görshop-Straße im Westen,
- der Südseite der Straße Steinsweg im Norden,
- der Westseite der BAB A 45 – Sauerlandlinie – im Osten,
- der Südseite des bebauten Grundstücks Steinsweg 75 (Hummelbank) und deren geradliniger Verlängerung nach Westen zur Ewald-Görshop-Straße, einschließlich eines 20 m breiten Streifens südlich dieser Verlängerung zwischen Salinger Weg und Ewald-Görshop-Straße im Süden

in Dortmund-Oespel.

Der Bereich der in das Verfahren eingestellten ökologischen Ausgleichsflächen in Dortmund-Persebeck an der BAB A 44 umfasst das Flurstück 289 und den südlichen Teil des Flurstücks 292 (Gemarkung Persebeck, Flur 2) (siehe auch Übersichtsplan).

### **2. Gegenwärtige Situation im Plangebiet**

Die städtebauliche Entwicklung des früheren Dorfes Oespel ist vor allem von der Industrialisierung im 19. Jahrhundert mit dem Bau von Fabriken, Zechen und den dazugehörigen Wohnsiedlungen und in jüngerer Zeit durch den Bau der Autobahn (BAB 45), S-Bahn sowie Universität und Technologiepark geprägt. Der heutige Dortmunder Stadtteil Oespel ist – auch aufgrund seiner Nähe zu Universität und Technologiepark – ein attraktiver und verkehrsgünstig gelegener Wohnstandort mit einer starken Nachfrage nach Wohnbauland. Das Plangebiet schließt sich an den Siedlungsrand Oespels an, der ausschließlich von Wohnbebauung geprägt ist.

Der Ortsteil Oespel bietet die notwendigen wohnungsbezogenen privaten und öffentlichen Infrastruktureinrichtungen. Vom Ortskern Oespel, in dem sich die Grundschule, die e.v. Kirche und Geschäfte mit Waren des täglichen Bedarfs befinden, liegt das Vorhaben ca. 800 m entfernt. Ein standortnahes Angebot an Gütern des mittel- und langfristigen Bedarfs bietet die in ca. 1,5 km Entfernung liegende Einzelhandelskonzentration des Induparks Oespel. Um ein großes SB-Warenhaus gruppieren sich dort verschiedene Fachmärkte (u.a. Ikea).

Das Plangebiet steigt von Nordwesten nach Südosten an. Die Flächen werden mit der Ausnahme von drei privaten Grundstücken am Salinger Weg überwiegend als Ackerflächen genutzt. Nennenswerte Vegetationsbestände befinden sich nur auf den Gartenparzellen und innerhalb der Immissionsschutzpflanzung entlang der A 45 und des Steinsweges. Der im Süden gelegene Wald liegt zum Teil innerhalb des Planungsgebietes. Das Plangebiet ist günstig an das überregionale Straßennetz angebunden. In unmittelbarer Nähe liegt die Anschlussstelle „Dortmund-Eichlinghofen“ an die BAB 45. Die Anbindung an den ÖPNV ist über mehrere Busverbindungen mit Haltestellen am Steinsweg und in der Ewald-Görshop-Straße gegeben. Per Bus sowie mit dem Rad ist auch der 1000 m entfernte S-Bahn-Haltepunkt „Dortmund-Oespel“ (S1 Dortmund -

**Fortsetzung der Vorlage:**

Fachbereich:	Datum:	Seite
61	20.11.2003	7

---

Düsseldorf) gut erreichbar.

Im Osten des Plangebiets verlaufen zwei Hochspannungsleitungen der RWE Net AG. Des Weiteren liegt im Osten des Plangebiets eine Ferngasleitung der Ruhrkohle AG. Die Leitungen werden nicht durch die zukünftige Bebauung tangiert. Ansonsten liegen im Plangebiet keine Ver- und Entsorgungsleitungen. Diese werden im Rahmen der Erschließungsarbeiten verlegt.

Die externen Flächen für den geplanten Waldausgleich im Salinger Feld werden ackerbaulich genutzt.

### 3. Anlass und Ziele der Planung

Vor dem Hintergrund der hohen Abwanderungsrate der Dortmunder Bevölkerung hat der Rat der Stadt am 18.06.1998 ein Programm zur Förderung des Eigenheimbaus beschlossen.

Die abwandernden Haushalte haben die unterschiedlichsten Motive, wobei das mangelnde Angebot und damit auch der hohe Preis für Baugrundstücke eine wichtige Rolle spielt. Darüber hinaus fehlt das Angebot an Grundstücken ohne Bindung an einen Bau-träger. Der überwiegende Teil der Baugrundstücke im Baugebiet Steinsweg soll einzeln an Bauwillige vermarktet werden.

Neben der Bindung von Haushalten soll natürlich auch ein attraktives Angebot für neue Zuwanderer von Außen geschaffen werden. Als sogenannter weicher Standortfaktor sind attraktive Baugrundstücke, insbesondere im Zusammenhang mit dem Do-Project von Bedeutung. Bis 2010 sollen im Rahmen des Do-Projectes mehrere zehntausend neue Arbeitsplätze, vornehmlich im Bereich der Informationstechnologie, geschaffen werden, um den Strukturwandel in Dortmund weiter erfolgreich voranzutreiben.

Bereits abgewanderte Haushalte haben Umfragen zur Folge weiterhin eine enge Bindung nach Dortmund. Hier bietet sich die Chance, über ein verbessertes Baulandangebot Haushalte aus dem Umland zurück- oder dazuzugewinnen.

Neben den genannten stadtentwicklungspolitischen Gründen für weitere Baulandausweisungen spielen auch fiskalische Gründe eine wichtige Rolle. Mit der Abwanderung sind erhebliche Einnahmeverluste durch Mindereinnahmen bei den Schlüsselzuweisungen, Verringerung des Einkommensteueranteils und Verluste bei der Gewerbesteuer für die Stadt Dortmund verbunden.

Zur Gegensteuerung hat der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestalt und Wohnen in seiner Sitzung am 17.05.2000 beschlossen, das Gebiet südlich des Steinswegs als Modellsiedlung mit dem Leitthema „Nachhaltiges Bauen“ zu entwickeln, um zukunftsweisende Maßstäbe für den Wohnungsbau in Dortmund zu setzen. Es ist beabsichtigt, Planungsrecht für ein Neubaugebiet mit ca. 150 Einfamilienhäusern zu schaffen.

Gemäß der Agenda 21 ist eine zukunftsorientierte Siedlungsentwicklung so zu gestalten, dass vor allem eine nachhaltige Flächennutzungsplanung und Flächenbewirtschaftung sowie umweltverträgliche Energieversorgungs- und Verkehrssysteme erreicht werden. Der Standort des Plangebiets erfüllt diese Ansprüche im wesentlichen, da z.B. Versorgungseinrichtungen fußläufig erreicht werden können oder die Anbindung an den ÖPNV gut ist.

Es ist beabsichtigt, den nördlichen Bauabschnitt von einem Bau-träger entwickeln zu lassen. Die Eigenheime sollen in besonderer Weise den Ansprüchen nachhaltigen Bauens gerecht werden. Von diesem Siedlungsabschnitt soll eine Vorbildwirkung z. B. bezüglich der Nutzung von Solarenergie und umweltverträglichen Baustoffen u. ä. ausgehen, die in das restliche Plangebiet und darüber hinaus ausstrahlt.



Die übrigen Baugrundstücke sollen von der Stadt direkt an einzelne private Bauwillige verkauft werden.

#### 4. **Städtebauliche Konzeption**

Die Stadt Dortmund hat zur Ideenfindung im Herbst 2000 an der Fachhochschule Bochum am Lehrstuhl „Städtebau + Entwerfen“ einen studentischen städtebaulichen Ideenwettbewerb ausgeschrieben. Auf der Grundlage des Siegerbeitrags wurde das städtebauliche Konzept fortentwickelt.

Grundgedanke des Entwurfs ist eine Vernetzung des Wohngebiets mit dem anschließenden Freiraum. Vier Siedlungsfinger ragen in Richtung Osten in die offene Feldflur hinein. Zwischen ihnen entstehen Grünflächen, die aus privaten Gärten, ökologischen Ausgleichsräumen sowie Versickerungsflächen bestehen.

Durch Stichstraßen wird das Plangebiet von der Ewald-Görshop-Straße aus erschlossen. Durch Verzicht auf eine durchgehende Erschließungsstraße kann eine Störung der Wohnqualität durch möglichen Durchgangsverkehr ausgeschlossen werden. Untereinander werden die einzelnen Stichstraßen durch Fuß- und Radwege verknüpft.

Das Plangebiet soll überwiegend dem Wohnen dienen. Der städtebauliche Entwurf sieht daher in der Regel Eigenheime in Form von Einzel- und Doppelhäusern vor. Die Typologie der Gebäude hängt von ihrer Besonnung ab. Auf der Südseite der Stichstraßen sind Doppelhäuser und auf der Nordseite Einzelhäuser vorgesehen. So ist bei allen Gebäuden eine Süd- bzw. Westorientierung der Freisitze möglich.

#### 5. **Bestehendes Planungsrecht**

##### ➤ **Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Der Planbereich ist im Gebietsentwicklungsplan (GEP) für den Regierungsbezirk Arnsberg – Teilabschnitt Dortmund/Unna/Hamm – als „Wohnsiedlungsbereich“ dargestellt.

##### ➤ **Darstellungen im Flächennutzungsplan (F-Plan)**

Der seit dem 27.06.1985 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund enthält für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Lü 148 folgende Darstellungen:

- Wohnbaufläche
- Fläche für die Land- und/oder Forstwirtschaft
- Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Hauptverkehrsstraßen

Die beabsichtigte Planung ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt worden.

### ➤ Festsetzungen des Landschaftsplanes Dortmund-Mitte

Die Fläche liegt im Geltungsbereich des seit dem 30.11.1990 rechtsverbindlichen Landschaftsplanes Dortmund-Mitte. Der Landschaftsplan besteht aus der Entwicklungskarte mit zeichnerischen und textlichen Darstellungen sowie der Festsetzungskarte mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen.

Die Entwicklungskarte zum rechtskräftigen Landschaftsplan Dortmund-Mitte sieht für einen Großteil der zu überplanenden Fläche das Entwicklungsziel 6 – Temporäre Erhaltung der derzeitigen Landschaftsstruktur bis zur Realisierung von Bauflächen durch die Bauleitplanung – für den Entwicklungsraum 6.32 – Geplante Wohnbebauung am Steinsweg - vor. Für die östlich angrenzende Freifläche (ab der Hochspannungsleitung), d.h. für den Entwicklungsraum 5.1 – Autobahn A 45 – Sauerlandlinie - wird das Entwicklungsziel 5 - Ausstattung der Landschaft für Zwecke des Immissionsschutzes oder zur Verbesserung des Klimas -, aufgeführt. In diesem Bereich sollen bisherige Schutzpflanzungen ergänzt und erweitert werden. Als Ziel der Landschaftsentwicklung steht die Erhaltung und Pflege vorhandener Schutzpflanzungen, sowie die Anlage von Immissionsschutzstreifen entlang nicht eingegrünter Autobahnabschnitte im Vordergrund. Die südlich der Masten angrenzende Freifläche des Entwicklungsraumes 2.10 ist mit dem Entwicklungsziel 2 – Anreicherung - belegt.

Daher führt die Festsetzungskarte zum Landschaftsplan eine Festsetzung mit dem Signet S, – Schutzpflanzung –, Nr. 18 auf. Diese Maßnahme wurde bislang nicht realisiert. Realisiert wurde vor wenigen Jahren eine ca. 10 m breite Strauchpflanzung entlang des Steinsweges sowie westlich der Autobahnböschung. Da die Pflanzung unter Verwendung öffentlicher Gelder erfolgte, ist die Pflanzung mit dem Status eines geschützten Landschaftsbestandteils belegt (gemäß § 47 Landschaftsgesetz NRW). Die Freifläche östlich der Hochspannungsleitung ist Flächenbestandteil des Landschaftsschutzgebietes Nr. 25 - Marten-Oespel-. Gleiches gilt für die südlich angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen. Darüber hinaus beinhaltet die Festsetzungskarte eine Festsetzung mit dem Signet F, - Flurgehölz -, Nr. 120 am Salingen Weg. Südlich des bereits bebauten Bereiches an der Ewald-Görshop-Straße ist entlang der östlichen Straßenbegrenzungslinie die Pflanzung einer Baumreihe (Nr. 119) festgesetzt.

Die o.g. geschützten Gehölzpflanzungen liegen außerhalb der geplanten Wohnbaufläche und werden innerhalb der Ausgleichsflächen gesichert. Hinsichtlich der Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes im Süden erfolgt eine marginale Flächenkorrektur durch den Bebauungsplan. Da die Untere Landschaftsbehörde als Trägerin der Landschaftsplanung der Planänderung nicht widersprochen hat, werden die Festsetzungen des Landschaftsplanes durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes mit dem Inkrafttreten gem. § 29 Abs. 4 LG NW ersetzt.

### ➤ Bauplanungsrecht

Das Planungsgebiet liegt im „Außenbereich“ und ist somit gemäß § 35 BauGB zu beurteilen.

## 6. Inhalt des Bebauungsplanes

- Allgemeine Wohngebiete
- Verkehrsflächen
- Flächen für die Niederschlagswasserbeseitigung
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft,
- öffentliche Grünfläche, Spielplatz, Typ B

## 7. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im bislang überwiegend unbebauten Plangebiet sind keine Baudenkmäler vorhanden. Das Bebauungsplangebiet liegt allerdings innerhalb einer archäologischen Verdachtsfläche, von der vorgeschichtliche Besiedlungsspuren bekannt geworden sind. Daher sind im zukünftigen Bebauungsgebiet bereits archäologische Sondagen durchgeführt worden. Vorgefunden wurden Relikte einer Siedlung aus der Eisenzeit (500 – 0 v. Chr.) mit Resten von Feuerstellen und Hauspfosten.

Im gesamten Bereich ist daher mit Funden von Bodendenkmälern zu rechnen, deren Ausgrabung ggf. zu Verzögerungen einer Baumaßnahme führen kann. Die dadurch bedingte Unterbrechung der Bauarbeiten ist vom Bauherrn hinzunehmen. Sie kann vermieden werden, indem ausreichend lange vor dem eigentlichen Baubeginn der Oberboden einschließlich neuzeitlicher Anfüllungen abgetragen wird, so dass in der freigelegten fundführenden Schicht archäologische Sondierungen und ggf. Ausgrabungen bzw. Dokumentationen vorgenommen werden können.

Die Untere Denkmalbehörde gibt im Baugenehmigungsverfahren den für ihre Maßnahmen erforderlichen Zeitraum an. Der dann vom Bauherrn zu bestimmende Zeitpunkt des Bodenabtrags ist der Denkmalbehörde rechtzeitig bekannt zu geben, so dass sie den Vorgang des Abtrags fachlich begleiten kann.

Der Abtrag des Oberbodens ist bei Einsatz von schwerem Gerät so vorzunehmen, dass die Maschine sich vor dem Abtrag her bewegt und die freigelegte fundführende Schicht nicht mehr berührt. Der mit der hier beschriebenen Vorgehensweise verbundene Mehraufwand an Planung, Bauzeit und technischem Einsatz sowie die ggf. nachfolgenden Ausgrabungen gehen laut Rechtsprechung auf Kosten der Bauwilligen (Verursacherprinzip). In den Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis aufgenommen worden.

## 8. Bergbau

Im Plangebiet haben in der Vergangenheit bergbauliche Aktivitäten stattgefunden, deren mögliche Auswirkungen auf die geplante Bebauung im Rahmen von bergbaulich-geotechnischen Erkundungsmaßnahmen (Deutsche Montan Technologie GmbH, Geschäftsbereich Geo- und Bau-Consult, Geplante Baumaßnahme am Steinsweg in Dortmund Oespel, Essen, den 04.08.00) untersucht wurden.

Um 1750 wurde die Zeche Hummelbank, um 1830 die Zeche Henriette in dieser Gegend gegründet, die im Lauf der Jahre nach mehreren Unternehmenszusammenschlüssen und Umbenennungen zuletzt in der Zeche Oespel-Borussia aufgingen. Mit der Stilllegung der Zeche Oespel im Jahr 1962 endeten auch die bergbaulichen Aktivitäten im Bereich Dortmund Oespel.

Relevant für die zukünftige Bebauung sind im Plangebiet nur die früheren tagesnahen Abbautätigkeiten im Flöz Mausegatt und im Flöz Kreftenscheer 1, die mit Hilfe eines Such- und Erkundungsbohrprogramms untersucht worden sind.

- Die Auswirkungen des in diesem Bereich getätigten "Tiefen Bergbaus" der Zeche Oespel erfordern keine Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen.
- Im Bereich der Flöze Kreftenscheer 1, Kreftenscheer 2 und Flöz Fink sind keine Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen erforderlich.
- Im Bereich des Flözes Mausegatt wurden im Deckgebirge Hohlräume mit einer Höhe von bis zu 5 m festgestellt. Von den Hohlräumen geht für eine zukünftige Bebauung eine Setzungs-/Senkungsgefährdung aus. Oberhalb großer Hohlräume können auch Tagesbrüche auftreten. In Teilbereichen des Flözes Mausegatt sind zur Konkretisierung und Beseitigung der Senkungs- bzw. Setzungsgefährdung zusätzliche Ortungsbohrungen durchzuführen und Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen durchzuführen. Nach ersten Abschätzungen des Gutachters belaufen sich die Kosten auf 250.000 - 500.000 €. Nach einer 1. Ausschreibung liegen die Kosten bei ca. 900.000 €.
- Grundsätzlich ist bei der Ausführung von Erdarbeiten auf Störstellen im Baugrund zu achten.

Es ist ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen worden, wonach die gekennzeichneten Flächen zu sanieren sind, um die Standsicherheit der zukünftigen Bebauung herzustellen.

## 9. Geräuschimmissionen

In dem Schallgutachten des RWTÜV vom 28.04.2003 wurden die Immissionen auf das Plangebiet untersucht. Als Lärmquellen wurde der prognostizierte Verkehr für das Prognosejahr 2010 auf der BAB A 45, dem Steinsweg, der Universitätsstraße sowie der Ewald-Görshop-Straße berücksichtigt. Nicht in die Schallberechnung einbezogen wurde die Windkraftanlage nördlich der BAB A 45. Die Lärmemissionen der Windkraftanlage sind bezogen auf das Plangebiet zu den vorgenannten Emittenten so gering bzw. werden von diesen vollständig überdeckt, so dass sie vernachlässigt werden können.

Zur Bewertung der Lärmimmissionen werden die Orientierungswerte der DIN 18005 herangezogen. Die Orientierungswerte der DIN 18005 liegen in der Regel um 4 dB(A) unter den vergleichbaren Werten der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV). Im vorliegenden Fall sind diese Werte jedoch nicht maßgebend, da die 16. BImSchV nur für den Neubau oder die wesentliche Erweiterung von Straßen gilt. Allerdings weisen die Grenzwerte der 16. BImSchV darauf hin, dass Lärmbelastungen, die oberhalb der Orientierungswerte der DIN 18005, aber unter denen der 16. BImSchV liegen, nicht zu einer Gefährdung der menschlichen Gesundheit führen.

In einer Simulationsrechnung wurden die Schallemissionen der einzelnen Lärmquellen überlagert und die Ausbreitung des Schalls innerhalb der beabsichtigten Baustruktur simuliert. Die Lärmbelastung wurde mittels der geltenden Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS 90) berechnet. Das Modell, das dem Verfahren zugrunde liegt, bildet die Realität nicht immer hinreichend genau ab. Lärmmessungen vor Ort (bei Ostwind) liegen um 2- 3 dB(A) unter den nach RLS 90 berechneten Werte. Berech-

nungsgrundlage sind die prognostizierten Verkehrsströme für das Jahr 2010.

Ein aktiver Lärmschutz selbst durch einen 4 m hohen Lärmschutzwall oder eine -wand an der Böschungskante der Autobahn würde den Lärm nur direkt hinter dem Lärmschutz spürbar senken, nicht aber im geplanten Neubaugebiet. Die Potenziale für einen aktiven Lärmschutz unmittelbar an der Autobahn sind durch die Tieflage der Autobahn weitgehend ausgeschöpft.

Die notwendigen Schallschutzmaßnahmen werden dementsprechend durch passive Maßnahmen an den Gebäuden erreicht. Dadurch können die Innenraumpegel auf ein verträgliches Maß reduziert werden. Dazu sind in den östlichen, südlichen und westlichen Randbereichen Fenster der Schallschutzklasse 3 notwendig, weil hier ein Tagwert von maximal 66 dB(A) und ein Nachwert von maximal 58 dB(A) ermittelt worden ist. Entlang des Steinsweges werden Fenster der Schallschutzklasse 4 notwendig, um bei einer Lärmbelastung von tags maximal 67 dB(A) und nachts maximal 60 dB(A) die vorgeschriebenen Innenschallpegel entsprechend der DIN 18005 einhalten zu können.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden im Bereich der Hausterrassen überwiegend eingehalten. Die Festsetzung der überbaubaren Flächen und damit die Positionierung der Häuser auf den Grundstücken wurde so gewählt, dass die Freisitze überwiegend auf der lärmabgewandten Seite errichtet werden können, ohne auf eine Besonnung des Freisitzes von Süden oder Westen zu verzichten. Nur in wenigen Einzelfällen sind Überschreitungen der Richtwerte um 2 dB(A) zu erwarten. Im übrigen wird auf das Schallgutachten des RWTÜV vom 28.04.2003 verwiesen, dass während der Sitzungen der einzelnen Beschlussgremien zur Einsichtnahme ausliegt. Während der Bauphase sind in Einzelfällen Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 von bis zu 4 dB(A) tags zu erwarten. Dies ist der Fall, wenn die Gebäude am Rande der Neubausiedlung erst später realisiert werden und ihre lärmabschirmende Wirkung für die innenliegende Bebauung noch nicht entfalten können. Diese Überschreitung kann nur temporär geduldet werden. Gesundheitliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten, da die Werte von max. 59 dB(A) tags für den Außenbereich die Orientierungswerte der 16. Verordnung zum BImSchG nicht überschreiten.

## **10. Grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen**

Nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BnatSchG) ist über Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bauleitplanes zu erwarten sind, nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Gemäß § 1 a BauGB sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB die Vermeidung sowie der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen.

Die geplanten Wohnbauflächen werden planungsrechtlich nach § 35 BauGB als Außenbereich eingestuft. Bereiche nach § 35 BauGB unterliegen gemäß § 21 Abs. 2 BNatSchG der Eingriffsregelung. Aus diesem Grund wurde zum Bebauungsplan ein Landschaftspflegerischer Begleitplan mit einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanz vom Landschaftsarchitekturbüro Planergruppe GmbH Oberhausen, Oktober 2003, erstellt.

Zur Bewertung des Eingriffes wurde die in Dortmund übliche Methode zur ökologischen Bewertung der Biotopfunktionen von Biotoptypen von Dankwart Ludwig mit Beiträgen von Holger Meinig (Bochum 1991, Froelich und Sporbeck) verwendet. U.a. erstellt der Fachbeitrag eine Eingriffsvermeidungsstrategie, bewertet die Eingriffsflächen, ermittelt sowie beschreibt die Ausgleichsflächen und entwickelt die entsprechenden Maßnahmen zum ökologischen Ausgleich.

Das Ausgleichskonzept sieht vor, a) die ökologischen Ausgleichsflächen östlich der geplanten Wohnbebauung zu realisieren und b) den notwendigen Waldersatz, aufgrund der Restriktionen durch zwei Hochspannungsleitungen, planextern im Salinger Feld in Dortmund-Persebeck zu leisten. Die Ausgleichsflächen dienen u.a. dazu, den neu entstehenden Siedlungsrand einzugrünen und für die siedlungsnaher Erholung zugänglich zu machen.

Ausgangssituation der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz ist das ermittelte Gesamtausgleichserfordernis in Höhe von -137.324 BP. Durch die Realisierung aller Ausgleichsmaßnahmen wird eine Wertigkeit in Höhe von + 137.958 BP erzielt. Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanz dokumentiert somit, dass der Eingriff nach § 18 BNatSchG im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Lü 148 vollständig ausgeglichen wird (Vollausgleich). Die hierfür notwendige Ausgleichsfläche macht ca. 2,39 ha der Gesamtausgleichsfläche (ca. 2,7 ha) aus.

Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanz differenziert neun Eingriffsflächen, wobei den Eingriffsflächen E1, E2, E7 bis E9 das o.g. Ausgleichserfordernis resultiert. Dem gegenüber benötigen die Eingriffsflächen E3 und E4 keinen Ausgleich, da sich allein aus deren Planrealisierung ein Überschuss in Höhe von + 16.735 BP ergibt. Ebenso resultiert aus den Eingriffsflächen E5 und E6 kein Ausgleichserfordernis, da sich durch die Planrealisierung keine zusätzliche Versiegelung ergibt.

Da im Bebauungsplangebiet mehr Ausgleichsfläche vorhanden ist, als den Eingriffsflächen zugeordnet werden kann, ergibt sich nach Realisierung des Ausgleichskonzeptes ein Ausgleichsüberschuss in Höhe von + 33.150 BP (entspricht 0,31 ha Ausgleichsfläche). Dieser Überschuss kann im Zuge der Ökokontenregelung gutgeschrieben und als Ausgleich für andere Maßnahmen verwendet werden.

Der planexterne Waldersatz wird, wie von der Forstbehörde festgelegt, im Verhältnis 1:1,5 geleistet. Eine 0,96 ha große städtische Fläche für den Waldersatz wird im Salinger Feld in Dortmund-Persebeck bestockt. Die planexterne Fläche ist planerisch Bestandteil des Bebauungsplanes Lü 148 – Steinsweg -.

## 11. Niederschlagswasser

Die Entwässerung des Plangebiets soll im Trennsystem erfolgen. Die häuslichen Abwässer werden über die neu zu verlegende Schmutzwasserkanalisation abgeführt. Das anfallende Niederschlagswasser soll gesammelt und den dezentralen Versickerungsflächen im Plangebiet zugeführt werden.

Um die prinzipielle Eignung für eine dezentrale Regenwasserbewirtschaftung zu prüfen, wurde ein Versickerungsgutachten in Auftrag gegeben (Gutachten zur Bestimmung der Infiltrationsfähigkeit der Böden für den Bebauungsplan Steinsweg in Dort-

mund Oespel, Ing.-Büro M. Kaiser, Dortmund, den 30.10.2000).

Der Aufbau und die Versickerungsleistung der Böden wurden im Plangebiet mittels Bohrungen und Sickerversuchen untersucht. Das Plangebiet weist bis zu einer Tiefe von 3,5 m unter der Geländeoberkante anstehenden Lößlehm auf, der von tonig-schluffigen Verwitterungs- oder Geschiebelehmen unterlagert wird. An der Sohle der Löß-Lehmablagerung wurden bei der Bodenerkundung häufig feuchte bis nasse Bodenschichten angetroffen. Grund- oder Stauwasserhorizonte waren nicht zu beobachten. Im jahreszeitlichen Verlauf können höherliegende lokale Vernässungen nicht ausgeschlossen werden.

Der Kf-Wert liegt gemäß ATV mit  $1,5 \cdot 10^{-6}$  knapp über den für eine Versickerung notwendigem Mindestmaß. Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist daher im Plangebiet in Mulden oder Mulden-Rigolensystemen prinzipiell möglich. Der Aufbau des Oberbodens erlaubt auch die Versickerung über sogenannte aufgesetzte Mulden.

Lokale Einschränkungen der Versickerungsfähigkeit ergeben sich durch die anthropogenen Eingriffe in die Bodenstruktur. Eine kleine Teilfläche im Norden ist gemäß der Messungen nicht zur Versickerung geeignet.

Um die Ausgestaltung der Niederschlagswasserversickerung frühzeitig zu klären, wurde parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept (Regenwasserbewirtschaftungskonzept, Bebauungsplan Steinsweg in Dortmund Oespel, Ing.-Büro M. Kaiser, Dortmund, den 06.07.2001) erarbeitet, das durch eine Vorplanung (Entwässerungsplanung Prof. Dr.- Ing. Stein und Partner vom Okt. 2002) noch detaillierter durchgerechnet wurde.

Da die Versickerungsfähigkeit relativ gering ist, kann das Niederschlagswasser in der Regel nicht vollständig auf den privaten Grundstücken versickert werden. Deshalb wird das gesamte Regenwasser von den privaten Grundstücken und auch der öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb eines öffentlichen, zusammenhängenden Mulden- Rigolensystems versickert. Im Gegensatz zu dem öffentlichen zusammenhängenden Mulden- und Rigolensystem ist ein solches auf den privaten Grundstücken nicht möglich, da bei einer Einzelvermarktung der Grundstücke die Einzelvorhaben zu unterschiedlichen Zeitpunkten realisiert werden, so dass mit Realisierungsbeginn kein geschlossenes Muldensystem vorhanden sein wird. Die komplexe Höhenplanung und Verknüpfung der einzelnen Versickerungsflächen erfordern daher die Planung und den Betrieb der Versorgungsanlagen durch die öffentliche Hand.

Der Anteil der versiegelten Flächen soll aus ökologischen sowie auch aus ökonomischen Gründen auf ein unabdingbar notwendiges Maß reduziert werden, um die Eingriffe in den Grundwasserhaushalt zu minimieren und den Regenwasserabfluss aus dem Gebiet möglichst gering zu halten. Deshalb sollen die Fuß- und Radwege im Bereich der Freiflächen in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt werden.

## 12. Altlasten/Methangas

Im Plangebiet sind keine Bodenbelastungen durch Altlasten oder Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen aufgrund von Altstandorten bzw. Altablagerungen bekannt. Von

der östlich an das Planungsgebiet angrenzenden Halde Hummelbank geht keine Gefährdung aus.

Das Baugebiet befindet sich in der Zone 2 der „Karte der potentiellen freien Grubengasaustritte im Stadtgebiet Dortmund“, so dass Methangas an der Geländeoberfläche austreten kann. Es ist ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen worden, wonach im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren die vorsorgliche Empfehlung zu geben ist, im Einzelfall zu prüfen, ob unter geplanten Gebäuden eine Gasflächendrainage oder ein vergleichbares Sicherungssystem geplant und installiert werden muss.

### 13. Umweltverträglichkeitsprüfung

Mit der Novellierung des BauGB 2001 muss jeder Bebauungsplan auf die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach den Vorschriften des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) untersucht werden.

Der Bebauungsplan Lü 148 ist als ein sog. Städtebauprojekt, Nr. 18.7, nach der Anlage 1 zum UVPG einzustufen. Für Städtebauprojekte ist eine UVP durchzuführen, wenn das Vorhaben 100.000 m<sup>2</sup> zulässige Grundfläche überschreitet. Eine formelle Vorprüfung, ob eine UVP eingeleitet werden soll, ist ab einer zulässigen Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> erforderlich.

Der vorliegende Bebauungsplan sieht eine Nettobaufläche von 4,8 ha vor. Für die gesamte Fläche ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 ausgewiesen. Die maximal zulässige Grundfläche beträgt demnach 19.200 m<sup>2</sup>. Denn zur Beurteilung der UVP-Pflichtigkeit ist letztendlich die unter Bezugnahme auf die BauNVO zu erwartende Netto-Versiegelung in Höhe von ca. 1,92 ha (48.000 m<sup>2</sup> x 0,4 GRZ) maßgeblich. Eine Vorprüfung des Vorhabens auf eine UVP-Pflicht ist daher nicht notwendig.

### 14. Verfahrensstand

Nach der Fassung des Offenlegungsbeschlusses am 18.06.2003 hat der Bebauungsplanentwurf in der Zeit vom 30.06.2003 bis zum 30.07.2003 mit Begründung zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

### 15. Auszugsweise Wiedergabe der vorgebrachten Anregungen sowie Stellungnahme der Verwaltung

Während der öffentlichen Auslegung haben die unter den Ziffern 15.1 bis 15.8 aufgeführten Personen, Personengemeinschaften bzw. Träger öffentlicher Belange Anregungen vorgetragen. Die Anregungen sind nachfolgend in ihrem wesentlichen Inhalt auszugsweise wiedergegeben. Fotokopien der vollständigen Originaltexte liegen während der Sitzung der einzelnen Beschlussgremien zur Einsichtnahme aus.

- 15.1 Bürgerinitiative Pro Oespeler Lebensraum e. V. c/o Judith Zimmermann, Salinger Weg 10, 44149 Dortmund  
 Judith und Jürgen Zimmermann, Salinger Weg 10, 44149 Dortmund  
 Heinrich Klinkhammer, Salinger Weg 8, 44149 Dortmund  
 Angelika und Johannes Klafke, Ewald-Görshop-Straße 91, 44149 Dortmund  
 Rechtsanwältin Wiltrud Rülle-Hengesbach, Märkische Straße 56/58, 44141 Dortmund  
 für Judith und Jürgen Zimmermann, Salinger Weg 10, 44149 Dortmund  
 Prof. Dr. Thomas Plümer und Silke Plümer, Passmannweg 18 e, 44149 Dortmund



- Markus Besserer, Am Oespeler Dorney 57, 44149 Dortmund  
 Markus Rademacher, Am Nierkamp 34, 58313 Herdecke  
 15.2 Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland LV NRW e. V., Huckarder Straße 12, 44147 Dortmund  
 Martina Fischer, Ackerweg 4, 44149 Dortmund mit den nachfolgend aufgeführten 150 gleichlautenden Schreiben  
 Michael Milbradt, Ackerweg 4, 44149 Dortmund  
 Grabinger, Ackerweg 6 a, 44149 Dortmund  
 Oswald Fröhlich, Ackerweg 7, 44149 Dortmund  
 H. Kasierski, Ackerweg 23, 44149 Dortmund  
 M. Kasierski, Ackerweg 23, 44149 Dortmund  
 Sabine Peuckert, Am Schultenhof 8, 44149 Dortmund  
 Else Pickhan, Am Schultenhof 10, 44149 Dortmund  
 Bettina Schulte, Am Schultenhof 29, 44149 Dortmund  
 Susanne M. Schröder, Am Schultenhof 47, 44149 Dortmund  
 Ralf Birkners, Am Schultenhof 47, 44149 Dortmund  
 Erika Birkners, Am Schultenhof 47, 44149 Dortmund  
 Helga Gehlhaar, Auf der Linnert 12, 44149 Dortmund  
 Klaus Geiter, Borussiastraße 6, 44149 Dortmund  
 Sontopski, Brinksitzerweg 1 a, 44149 Dortmund  
 Andrea Köhne, Brinksitzerweg 1 a, 44149 Dortmund  
 Silke Gloger, Ewald-Görshop-Straße 12, 44149 Dortmund  
 Ralf Gloger, Ewald-Görshop-Straße 12, 44149 Dortmund  
 Gisela Hauptvogel, Ewald-Görshop-Straße 31, 44149 Dortmund  
 Günter Knoll, Ewald-Görshop-Straße 45, 44149 Dortmund  
 Rosemarie Knoll, Ewald-Görshop-Straße 45, 44149 Dortmund  
 Beate Müller, Ewald-Görshop-Straße 63, 44149 Dortmund  
 Willy Neveling, Ewald-Görshop-Straße 70, 44149 Dortmund  
 Edda Kock, Ewald-Görshop-Straße 83, 44149 Dortmund  
 Günter Kock, Ewald-Görshop-Straße 83, 44149 Dortmund  
 Thomas Finger, Ewald-Görshop-Straße 83 b, 44149 Dortmund  
 Mechthild Grafe, Ewald-Görshop-Straße 85, 44149 Dortmund  
 Margot Zeyen, Ewald-Görshop-Straße 85, 44149 Dortmund  
 H. und W. Krause, Ewald-Görshop-Straße 88, 44149 Dortmund  
 Werner Steffens, Ewald-Görshop-Straße 90, 44149 Dortmund  
 Karin Geiss, Gerdesweg 15, 44149 Dortmund  
 R. Malak, Grummetweg 15, 44149 Dortmund  
 Wolfgang Schierbaum, Grummetweg 43, 44149 Dortmund  
 G. Wiesemann, Hedwigstraße 22, 44149 Dortmund  
 A. Bange, Hedwigstraße 24, 44149 Dortmund  
 Bettina Werk, Hedwigstraße 25, 44149 Dortmund  
 M. Werk, Hedwigstraße 25, 44149 Dortmund  
 Christel Ladugga, Hedwigstraße 26, 44149 Dortmund  
 Ahmet Inci, Hedwigstraße 26, 44149 Dortmund  
 Astrid Kolmitz, Hedwigstraße 29, 44149 Dortmund  
 Rainer Kolmitz, Hedwigstraße 29, 44149 Dortmund  
 Ewald Hüttemann, Hedwigstraße 30, 44149 Dortmund  
 Susanne Klingberg, Hedwigstraße 38, 44149 Dortmund  
 Habicht, Hedwigstraße 42, 44149 Dortmund

Fachbereich:	Datum:	Seite
61	20.11.2003	18

---

Marcus Rath, Heuerlingsweg 13, 44149 Dortmund  
Lore Niermann, In der Oeverscheidt 125, 44149 Dortmund  
Ulrike Niermann-Schulze, In der Oeverscheidt 127, 44149 Dortmund  
Walter Schulze, In der Oeverscheidt 127, 44149 Dortmund  
Peter Vester, Julius-Vogel-Straße 34, 44149 Dortmund  
Anita Schneider, Julius-Vogel-Straße 36, 44149 Dortmund  
Oskar Schneider, Julius-Vogel-Straße 36, 44149 Dortmund  
Erika Kurzweg, Julius-Vogel-Straße 36, 44149 Dortmund  
Werner Kurzweg, Julius-Vogel-Straße 36, 44149 Dortmund  
Ingo Trost, Justusweg 11, 44149 Dortmund  
Elke und Gerhard Otto, Kleybredde 65, 44149 Dortmund  
Michael Stede, Landmannweg 14, 44149 Dortmund  
Edith Scherello, Landmannweg 14, 44149 Dortmund  
Rolf Neumann, Landmannweg 16, 44149 Dortmund  
E. Neumann, Landmannweg 16, 44149 Dortmund  
Ralf Hildebrandt sen., Landmannweg 17, 44149 Dortmund  
Ralf und Susanne Hildebrandt, Landmannweg 17, 44149 Dortmund  
B. Teich, Landmannweg 21, 44149 Dortmund  
R. Teich, Landmannweg 21, 44149 Dortmund  
Christel Koch, Malterweg 16, 44149 Dortmund  
Alexandra Cziesla, Malterweg 16, 44149 Dortmund  
Antje Münch, Markenwaldweg 1, 44149 Dortmund  
Rolf Münch, Markenwaldweg 1, 44149 Dortmund  
Armin Schorsch, Markenwaldweg 2, 44149 Dortmund  
Cordula Schorsch, Markenwaldweg 2, 44149 Dortmund  
Heike Thadeusz, Markenwaldweg 2, 44149 Dortmund  
Heinz-Georg Thadeusz, Markenwaldweg 2, 44149 Dortmund  
Talip Kolacoglu, Markenwaldweg 2, 44149 Dortmund  
Ulrike Müller-Sallamon, Markenwaldweg 5 a, 44149 Dortmund  
Hubert Sallamon, Markenwaldweg 5 a, 44149 Dortmund  
Günter Besancon, Markenwaldweg 22, 44149 Dortmund  
Marianne Müller, Markenwaldweg 26, 44149 Dortmund  
Claudia Brodde, Nasses Holz 2, 44149 Dortmund  
Dr. Dirk Stumpe, Nasses Holz 15, 44149 Dortmund  
Karin Wilms, Nasses Holz 27, 44149 Dortmund  
Heinrich Sälzer, Oespeler Dorfstraße 1, 44149 Dortmund  
M. Dornbusch, Oespeler Dorfstraße 9 c, 44149 Dortmund  
Bärbel Perz, Oespeler Dorfstraße 9 e, 44149 Dortmund  
Gottfried Perz, Oespeler Dorfstraße 9 e, 44149 Dortmund  
Claudia Römer-Grumme, Oespeler Dorfstraße 15, 44149 Dortmund  
Hans-W. Bents, Oespeler Dorfstraße 16, 44149 Dortmund  
Karl-Heinz Kraus, Overhoffstraße 178, 44149 Dortmund  
B. Kraus, Overhoffstraße 178, 44149 Dortmund  
Christa Elling, Overhoffstraße 184, 44149 Dortmund  
B. Mengelkamp, Overhoffstraße 184, 44149 Dortmund  
Barbara Oehlmann, Overhoffstraße 193, 44149 Dortmund  
Gertrud Dörbaum, Overhoffstraße 194 a, 44149 Dortmund  
Sebastian Dsenne, Overhoffstraße 194 b, 44149 Dortmund  
Erika Dsenne, Overhoffstraße 194 b, 44149 Dortmund

Fachbereich:	Datum:	Seite
61	20.11.2003	19

---

Klaus Moser, Overhoffstraße 194 b, 44149 Dortmund  
Christel Albers, Overhoffstraße 197 a, 44149 Dortmund  
Martin Albers, Overhoffstraße 197 a, 44149 Dortmund  
Henrichs, Overhoffstraße 197 b, 44149 Dortmund  
Mohammad Zadek, Overhoffstraße 197 b, 44149 Dortmund  
Frank Panatzek, Overhoffstraße 197 d, 44149 Dortmund  
Wolfgang Monderewitz, Overhoffstraße 206 a, 44149 Dortmund  
Brigitte Monderewitz, Overhoffstraße 206 a, 44149 Dortmund  
Manfred Kümmel, Passmannweg 3, 44149 Dortmund  
Cilgia Rath, Passmannweg 14, 44149 Dortmund  
Theo Rath, Passmannweg 14, 44149 Dortmund  
Frank Trojan, Passmannweg 15, 44149 Dortmund  
Elisabeth Garner, Passmannweg 28, 44149 Dortmund  
Jürgen Garner, Passmannweg 28, 44149 Dortmund  
Ilona und Rolf Schroeter, Passmannweg 32, 44149 Dortmund  
Elisabeth Beine, Passmannweg 43, 44149 Dortmund  
Bernhard Beine, Passmannweg 43, 44149 Dortmund  
Charis Geyer, Passmannweg 43, 44149 Dortmund  
Christian Geyer, Passmannweg 43, 44149 Dortmund  
Gustav Wilken, Pestalozzistraße 14, 44149 Dortmund  
Werner und Ingeborg Schilling, Pfarrer-Barheine-Weg 8, 44149 Dortmund  
Irmgard Achenbach, Pfarrer-Barheine-Weg 10, 44149 Dortmund  
Bernhard Achenbach, Pfarrer-Barheine-Weg 10, 44149 Dortmund  
Edward Gaebler, Pfarrer-Barheine-Weg 11, 44149 Dortmund  
Barbara Effner, Pfarrer-Barheine-Weg 12, 44149 Dortmund  
Tanja Effner, Pfarrer-Barheine-Weg 12, 44149 Dortmund  
Hubert Rohr, Pfarrer-Barheine-Weg 22, 44149 Dortmund  
Eva Maria Rohr, Pfarrer-Barheine-Weg 22, 44149 Dortmund  
Veronika Großmann, Pfarrer-Barheine-Weg 47, 44149 Dortmund  
Gerd Großmann, Pfarrer-Barheine-Weg 47, 44149 Dortmund  
B. und C. Rath, Sämannweg 1, 44149 Dortmund  
Christine Feistel, Sämannweg 2, 44149 Dortmund  
Wolfgang und Ingrid Becker, Sämannweg 18, 44149 Dortmund  
Ingrid Brenne, Sämannweg 19, 44149 Dortmund  
Ulrike Thrun-Menke, Sämannweg 26, 44149 Dortmund  
Johannes Thrun, Sämannweg 26, 44149 Dortmund  
Ricarda Thrun, Sämannweg 26, 44149 Dortmund  
Lutz Thrun, Sämannweg 26, 44149 Dortmund  
Edmund Winekenstädde, Sämannweg 28, 44149 Dortmund  
Cilla Winekenstädde, Sämannweg 28, 44149 Dortmund  
A. Hildebrand, Salinger Weg 10, 44149 Dortmund  
Lieselotte Knappkötter, Salinger Weg 10, 44149 Dortmund  
H. J. Bleuel, Schnitterweg 4 a, 44149 Dortmund  
Anton Klafki, Schnitterweg 29, 44149 Dortmund  
Ute Krieger, Steinsweg 28, 44149 Dortmund  
Christina Mader, Steinsweg 50, 44149 Dortmund  
Giljohann, Steinsweg 50, 44149 Dortmund  
Rüdiger Giljohann, Steinsweg 50, 44149 Dortmund  
Anneliese Gandil, Steinsweg 52, 44149 Dortmund

Fachbereich:	Datum:	Seite
61	20.11.2003	20

---

Susanne Gandil, Steinsweg 52, 44149 Dortmund  
Eleonore Lochen, Tospelliweg 4, 44149 Dortmund  
Jutta Spiess, Tospelliweg 17, 44149 Dortmund  
Dirk Meister, Tospelliweg 23, 44149 Dortmund  
Helga Poltrock-Marsch, Tospelliweg 47, 44149 Dortmund  
A. und E. Kowacic, Wandweg 17, 44149 Dortmund  
Stefan Kannstein, Wandweg 19, 44149 Dortmund  
Kornelia Kannstein, Wandweg 19, 44149 Dortmund

Eintrag wurde aus datenschutzrechtlicher Sicht entfernt (Knuth, FB1, 02.11.2010)

- 15.3 Judith und Jürgen Zimmermann, Salinger Weg 10, 44149 Dortmund  
Heinrich Klinkhammer, Salinger Weg 8, 44149 Dortmund
- 15.4 Frau A. Hildebrand, Salinger Weg 10, 44149 Dortmund
- 15.5 Bürgerinitiative für Umwelt und Heimat Oespel e. V., Frau Gudrun Busse, In der Oeverscheidt 36, 44149 Dortmund  
Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland LV NRW e. V., Huckarder Straße 12, 44147 Dortmund
- 15.6 Angelika und Johannes Klafke, Ewald-Görshop-Straße 91, 44149 Dortmund
- 15.7 Helga und Werner Krause, Ewald-Görshop-Straße 88, 44149 Dortmund
- 15.8 Karl Heinz Kibowski, Stockumer Straße 250, 44225 Dortmund
- 15.9 Rechtsanwältin Wiltrud Rülle-Hengesbach, Märkische Straße 56/58, 44141 Dortmund  
für Judith und Jürgen Zimmermann, Salinger Weg 10, 44149 Dortmund
- 15.9 Markus Rademacher, Am Nierkamp 34, 58313 Herdecke  
Eheleute Bock, Ewald-Görshop-Straße 80, 44149 Dortmund mit den 15 nachfolgend  
aufgeführten Mitunterzeichnern bzw. gleichlautenden Schreiben  
Eheleute Richter, Ewald-Görshop-Straße 82, 44149 Dortmund  
Eheleute Nüst, Ewald-Görshop-Straße 84, 44149 Dortmund  
Eheleute Feierabend, Ewald-Görshop-Straße 86, 44149 Dortmund  
Eheleute Krause, Ewald-Görshop-Straße 88, 44149 Dortmund  
Eheleute Steffens, Ewald-Görshop-Straße 90, 44149 Dortmund  
Eheleute Oecker, Ewald-Görshop-Straße 92, 44149 Dortmund  
Eheleute Langner, Ewald-Görshop-Straße 75, 44149 Dortmund  
Eheleute Wepner, Ewald-Görshop-Straße 77, 44149 Dortmund  
G. Seeliger, Ewald-Görshop-Straße 79, 44149 Dortmund  
Klaus Louis, Ewald-Görshop-Straße 81, 44149 Dortmund  
G. und E. Kock, Ewald-Görshop-Straße 83, 44149 Dortmund  
B. und R. Henschel, Ewald-Görshop-Straße 83 a, 44149 Dortmund  
Thomas Finger, Ewald-Görshop-Straße 83 b, 44149 Dortmund  
Mechthild Grafe, Ewald-Görshop-Straße 85, 44149 Dortmund  
Eheleute Plümer, Passmannweg 18 e, 44149 Dortmund

### Zu 15.1

Die Einwender erheben folgende Anregungen und Bedenken:

**a) Vorbelastungen des Ortsteils Oespel**

Der Bebauungsplan solle nicht verwirklicht werden, weil Oespel bereits in der Vergangenheit hohen Belastungen ausgesetzt worden sei. Weitere einschneidende Maßnahmen mit Freiflächenvernichtung wären zu erwarten.

In Dortmund wäre der Anteil der versiegelten Flächen von 50% auf 61% gestiegen. Der Erläuterungsbericht zum FNP fordere: "Die Freiflächen sind als Raum notwendiger ökologischer Ausgleichsfunktionen zu erhalten und zu qualifizieren."

Dies Flächenrecycling fände durch die Stadt Dortmund nicht statt. Sondern die Stadt Dortmund würde auf die Freiflächen zugreifen.

Weiterhin wird der Flächennutzungsplan dahingehend zitiert, dass der Freiraum nicht mehr als beliebiger Verfügungsraum zur Verfügung stehen solle.

Eine zusätzliche Freiflächenversiegelung würde durch den Technopark stattfinden. Es wird eine Ausweitung bis zu der Straße am Weißen Feld befürchtet.

Der Stadtteil Oespel ist bereits durch den Indupark belastet.

Der Stadtteil Oespel würde durch die B1 und die A45 belastet. Außerdem würden ein Windrad und zwei Hochspannungsmasten den Ortsteil belasten.

Der Flächennutzungsplan formuliere als Entwicklungsziel für Oespel: Der Ortsteil solle ausreichend Flächen für Wohnungsbau darstellen, aber kein unkontrolliertes Wachstum der Ortsteile Oespel und Kley zulassen. Sicherung der Grünbereiche als Erholungsräume sowie Sicherung der Landwirtschaft, Reduzierung des durch den öffentlichen und privaten Verkehr erzeugten Lärms. Der Ortskern Oespel solle bei allen Planungen gesichert und erhalten werden. Besonders landschaftsprägend und als Landschaftsraum wichtig sei der Raum südlich und westlich der Ortsteile Kley und Oespel

Laut dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept (InSekt) für Lütgendortmund würde der Ortsteil Oespel von den ca. 1.000 Wohneinheiten des Stadtbezirks Lütgendortmund etwa 20% stellen.

Seit 1985 sollen in Oespel 340 Wohneinheiten realisiert worden sein. Mit den beiden Wohngebieten Wandweg und Steinsweg würden 530 Wohneinheiten geschaffen. Sollten die möglichen Einliegerwohnungen auch realisiert werden, wären seit 1985 insgesamt 720 Wohneinheiten geschaffen worden.

Angesichts der dargestellten Belastungen könne die Ausweisung der Wohnbaufläche nicht mehr aufrecht erhalten werden. Der Lebensraum der Oespeler Bürger hätte die Belastungsgrenze erreicht und könne weitere Verschlechterungen nicht mehr ertragen.

**Stellungnahme der Verwaltung**

Der Ortsteil Oespel befindet sich in einer verkehrsgünstigen Lage in der unmittelbaren Nähe der Autobahnen A 45 und A 40. Im Norden des Ortsteils befindet sich das ehemalige Gelände der Zeche Oespel. Östlich der Autobahn A 45 befindet sich die Universität Dortmund mit einem der erfolgreichsten Technologieparks Deutschlands.

Aufgrund dieser Standortgunst ist im Bereich der ehemaligen Zeche Oespel der Einzelhandelschwerpunkt InduPark entstanden. Dieser Park wird gegenwärtig durch eine Erweiterung des Möbelhauses Ikea ergänzt. Darüber hinaus ist eine kleinräumige Verlagerung und Vergrößerung des Hellwegbaumarktes innerhalb des InduParks geplant. Darüber hinausgehende Ergänzungen sind nicht mehr geplant. Die östlich angrenzenden Flächen sind vielmehr für die Erweiterung des Technologieparks vorgesehen. Mit dem Weiterbau der Brennaborstraße haben diese Gebiete eine zweite Erschließung aus Richtung Westen erhalten.

Südlich dieses Gewerbegürtels schließt sich das Dorf Oespel mit den dazugehörigen Wohngebieten an. Die Lebens- und Wohnqualität innerhalb dieses Siedlungsbereichs ist u.a. aufgrund der geringen Dichte und der teilweise noch vorhandenen dörflichen Struktur hoch, was durch die kontinuierliche Zuwanderung nach Oespel unterstrichen wird. Neben den grundstücksbezogenen Grünflächen bietet der südwestlich an Oespel angrenzende Dorney ein sehr attraktives Naherholungsangebot.

Das Empirica-Institut hat im Jahr 2003 im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes die langfristige Entwicklung des Wohnungsmarkts in Dortmund untersucht. Die Wohnungsnachfrage in Dortmund wird sich wie in anderen Teilen des Ruhrgebiets von dem rein quantitativen Wohnungsbedarf entkoppeln, weil sich die geänderten Wohnungsansprüche nicht im vorhandenen Wohnungsbestand befriedigen lassen. Trotz sinkendem Wohnungsbedarf wird eine rege Neubautätigkeit erforderlich sein, um die allgemein wachsende Nachfrage nach 1-2 Familienhäuser zu decken. Für die Zeit bis 2015 ist eine Nachfrage nach 1.000 Ein- und Zweifamilienhäusern sowie 600 Wohnungen im Geschosswohnungsbau pro Jahr zu erwarten.

Um die Wohnungsnachfrage zu decken, bedarf es in den nächsten 12 Jahren eines rechnerischen Wohnbauflächenpotenzials von 741 ha. Davon können 145 ha aus bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplänen entwickelt werden. Für weitere 135 ha Fläche befinden sich die Bebauungspläne im Aufstellungsverfahren. Zu diesen Flächen gehört auch der Bebauungsplan Lü 148.

Bei der Flächenauswahl zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wurden alle zur Verfügung stehende Potenziale für Reaktivierungsflächen ausgenutzt. Auf vormals anderweitig ausgewiesenen Flächen wurden 126 ha Wohnbauland und weitere 101 ha gemischte Baufläche ausgewiesen. Ein Großteil dieser Flächen wird erst langfristig zur Verfügung stehen. Von daher kann auf eine Inanspruchnahme von derzeitigen Freiflächen nicht verzichtet werden, um den kurz- bis mittelfristigen Bedarf zu decken. U.a. aus Gründen des Freiraumschutzes werden im Entwurf zum FNP weniger als 700 ha Wohnbauland ausgewiesen. Damit nimmt man eine Unterdeckung gegenüber dem prognostizierten Bedarf von 741 ha in Kauf.

Innerhalb des dicht besiedelten Stadtgebiets Dortmund dienen die Freiräume vorrangig der Erholungs- und Freizeitnutzung. Das Naherholungsgebiet für den Ortsteil Oespel ist der Oespeler Dorney, der zu dem Waldband im Dortmunder Süden gehört. Nach Umgestaltung der östlichen Ackerflächen erfolgt eine ökologische Aufwertung dieser Flächen. Durch die Anlage neuer Fußwege am Ortsrand wird die Erreichbarkeit dieser Freiflächen und des Dorney verbessert.

## **b) Baulandbedarf**

Die Bebauung wäre nicht notwendig, da stadtweit zur Zeit erhebliche Mengen an Bauland ausgewiesen würden. Die im gesamten Stadtgebiet getätigten Baumaßnahmen könnten den Rückgang der Dortmunder Bevölkerung nicht aufhalten. Der Bevölkerungsrückgang sei durch einen Sterbeüberschuss und durch eine tendenzielle negative Wanderungsbilanz bedingt. Die zuwandernden Haushalte seien überwiegend jüngere und einkommensschwache Haushalte. Nur 50% seien Ehepaare, wovon wiederum nur jeder fünfte Haushalt Kinder habe. Die Wegziehenden seien überwiegend einkommensstarke Bürger, die sich z.T. in der Familiengründungsphase befinden. Eine weitere Gruppe seien die über 60-jährigen.

Der Auslöser der Abwanderung sei nicht hauptsächlich die Eigentumsbildung, sondern familiäre, berufliche und wohnungsbezogene Gründe. Weiterhin bestünde der Wunsch, im Grünen mit sauberer Luft und weniger Lärm zu wohnen.

Die Wanderungsbewegungen aus Dortmund würden nicht in den Nahbereich, sondern in den Fernbereich von Dortmund gehen.

Die derzeitige Baukonjunktur in Dortmund sei rückläufig. Andere Baugebiete im Stadtgebiet wie Tremonia, Erdbeerfeld usw. zeugen von der schleppenden Nachfrage. Die Bevölkerungszahl wird nach Berechnungen des Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik von etwa 587.000 auf 530.000 Einwohner zurückgehen.

Das dortmund-project proklamiere eine Zahl von 70.000 zusätzlichen Arbeitsplätzen. Bislang seien erst 6.000 Arbeitsplätze geschaffen worden. Bis 2010 seien nur 20.000 zusätzliche Arbeitsplätze zu erwarten. Die Gesamtzahl der Neubürger würde nur 9.200 betragen. Dem stünden Flächen für 20.000 neue Wohneinheiten gegenüber.

Langfristig würde die Überalterung der Bevölkerung Platz für nachrückende Generationen schaffen, wobei gerade der Altbestand mit großzügig geschnittenen Grundstücken sowohl den wandelnden Wohnkomfortansprüchen als auch der Verdichtung der Bebauung Rechnung tragen könne.

Die Ausweisung zusätzlichen Baulandes auf Freiflächen verschärfe sogar noch die Stadtfucht, anstatt sie zu begrenzen, da nicht der Bauplatzmangel, sondern jede weitere Zerstörung von Landschaft und Natur die Lebensqualität beeinträchtigen und Bewohner aus den Ballungszentren abziehen würde.

Ein wie auch immer gearteter Wohnbedarf sei kein entscheidungsrelevanter Belang. Die von den Einwendern gegen das Projekt vorgetragenen Belange könnten durch den Belang des Wohnbedarfs nicht abwägend überwunden werden.

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Die Stadt Dortmund ist seit einigen Jahren engagiert bemüht, die Zahl der Umzüge - insbesondere von einkommensstarken und jungen Familien ins Umland - zu verhindern. Durch eine offensive Ausweisung von Wohnbauflächen sollen genügend Grundstücke für Bauwillige zur Verfügung gestellt werden. Zur Zeit liegen dem Liegenschaftsamt der Stadt Dortmund über 600 Bewerbungen für den Erwerb eines städtischen Eigenheimgrundstücks vor. Etwa die Hälfte der Interessenten hat den Dortmunder Südwesten als einen der bevorzugten Bereiche angegeben.

**Fortsetzung der Vorlage:**

Fachbereich:	Datum:	Seite
61	20.11.2003	24

---

Mit dem Wohngebiet Steinsweg wird jetzt das Angebot an Wohnbauland ohne Bauträgerbindung für Einzelbauherren deutlich erweitert. Darüber hinaus soll durch eine offensive Ausweisung von Wohnbauland die Preisentwicklung am Wohnungsmarkt beeinflusst werden. Denn eine Vielzahl der aus Dortmund fortgezogenen Familien geben an, dass ein vergleichbares Wohnungsangebot in Dortmund zu teuer gewesen sei.



Das große Interesse an Bauflächen für Einfamilienhäuser belegt das Wohngebiet in Menglinghausen-Süd. Das in seiner Struktur und Lage mit dem Wohngebiet Steinsweg vergleichbare Baugebiet für 300 Einfamilienhäuser ist innerhalb weniger Jahre zu zwei Drittel vollgelaufen. Für die 12 zur Einzelvermarktung zur Verfügung stehenden Grundstücke gab es sogar 300 Bewerbungen. Die angesprochenen „Vermarktungsprobleme“ auf Flächen wie Tremonia oder Erdbeerfeld treffen nicht zu. Es war z.B. nicht zu erwarten und auch nicht beabsichtigt, das Baugebiet Erdbeerfeld für 500 Einfamilienhäuser innerhalb eines Jahres zu vermarkten. Das Baugebiet soll den Bedarf der nächsten Jahre decken, bevor wieder neue Bauflächen in Anspruch genommen werden müssen. Von dem 1. Bauabschnitt mit 66 Grundstücken sind bereits 50 verkauft. Der 2. Bauabschnitt wird derzeit erschlossen.

Insgesamt zeichnen sich für die Zukunft gegenläufige Entwicklungen auf den Wohnungsteilmärkten ab. Es wird eine beständige Nachfrage nach Einfamilienhäusern erwartet, der eine sinkende Nachfrage nach Wohnungen im Geschosswohnungsbau gegenüber steht, wo es in Einzelfällen auch zu vermehrten Leerständen kommen kann. Die Nachfrage insgesamt sinkt weniger schnell als die Bevölkerung, da die Zahl der Haushalte langsamer sinkt als die Bevölkerungszahl und der Flächenbedarf pro Einwohner weiter steigt. Die vorgetragenen Anregungen sind nicht geeignet, auf die notwendigen Wohnbauflächen im Bebauungsplan LÜ 148 zu verzichten. Bei Abwägung aller Belange gegeneinander und untereinander ist dem Belang nach Schaffung weiterer Wohnbauflächen im Bereich südlich Steinsweg der Vorrang zu geben. Der Rat der Stadt muss im Rahmen seiner Aufgabe der Sicherung der Daseinsvorsorge auch entsprechende Flächen für den Eigenheimbau zur Verfügung stellen. Diese Möglichkeit ist ihm durch die Planungshoheit gegeben.

### **c) Klima / Frischluftschneise**

Der Bebauungsplan liegt in der Frischluftschneise für Dorstfeld und für die Innenstadt. Durch den Indupark, die Erweiterungen Technologiepark und Weißes Feld und die Zunahme des Verkehrs auf der Autobahn wären zusätzliche Belastungsfaktoren für das lokale Klima in den letzten Jahren entstanden.

Der KVR hat 1986 für die Stadt Dortmund eine Klimaanalyse erarbeitet. Laut der zum Gutachten gehörenden synthetischen Klimafunktionskarte herrsche in dem Gebiet Freilandklima, das als Frischluftgebiet für die Innenstadt diene. Die Belüftungsschneise verlaufe in der Verlängerung Witten Stockum über das geplante Baugebiet in Richtung Hauert. Weiterhin würde das Gutachten die Festsetzung der Bebauungsgrenze entlang der Ewald-Görshop-Straße empfehlen.

In der Klimaanalyse würde weiterhin empfohlen, Grünzonen zwischen Oespel und Eichlinghofen anzulegen und die Bebauungsgrenzen zu beachten. Nach Einschätzung der Anreger würde eine Bebauung des Plangebiets erheblichen Einfluss auf die Frischluftschneise nehmen, da durch die Bebauung der Lufttransport abgeriegelt würde. In dem Gebiet bestünde eine erhebliche Luftbelastung.

Laut Aussage des KVRs sei die Fläche als Freiluftklima mit ungestörtem Temperatur- und Feuchteverlauf, windoffener Situation, guter Durchlüftung unterstützt durch leichte Kuppenlage, beurteilt worden. Eine Beurteilung einer möglichen Bebauung würde genauere Informationen benötigen. Kleinere Ergänzungsflächen mit niedriger Bauweise stellten eine geringere Problematik dar als großflächige Erschließungen mit großen Bauhöhen.

Diese könne den in der ersten Klimaanalyse angestrebten Gesamteffekt der Freifläche stark bis sehr stark reduzieren.

Es wird vorgeschlagen, ergänzende Messfahrten vorzunehmen und daraus weitere Planungsempfehlungen abzuleiten.

Weiterhin wird bestritten, dass das Gebiet klimatisch unauffällig ist und dass weder Kaltluftentstehung noch Lufttransport nachgewiesen werden kann. Vielmehr würde auf der Fläche, da sie ein Freilandklima aufweise, auch Kaltluft entstehen.

Es wird behauptet, dass die Qualität des Lufttransports gemindert wird, da es sich um keine aufgelockerte Bebauung handeln würde.

In verschiedenen Passagen des landschaftspflegerischen Fachbeitrags würde sowohl eine sinkende als auch eine steigende Verdunstungsrate prognostiziert.

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Unter lokaler Kaltluft versteht man bodennahe Luft, die kälter als ihre Umgebung ist. Als Frischluft wird dagegen Luft bezeichnet, die nicht durch siedlungsbedingte Emissionen belastet ist. Kaltluft fließt dem Relief folgend von höher zu tiefer gelegenen Flächen.

Im Bereich des Bebauungsplans Lü 148 bewirkt die nach Nordwesten bzw. Süden orientierte Hangneigung, dass sich Kaltluftströme nur in Richtung Ortslage Oespel oder zum Salinger Feld entwickeln. Eine Versorgung des Stadtteils Dorstfeld oder der Innenstadt mit Kaltluft aus dem Plangebiet kann ausgeschlossen werden. Dies wird durch die Ergebnisse einer Messfahrt im Zuge der Aktualisierung der Klimaanalyse Dortmund am 11.05.01 bestätigt, die erkennen lassen, dass der Bereich des Bebauungsplans Lü 148 klimatisch unauffällig ist. Es findet weder ein ausgeprägter Lufttransport statt, noch entsteht Kaltluft in erheblichem Umfang.

Bei höheren Windgeschwindigkeiten kann der übergeordnete Wind bis zum Boden gelangen und die Strömungsrichtung der Luft auch in Bodennähe verändern. Wegen der dann erhöhten Durchmischung geht der Kaltluftcharakter verloren. Der Transport von Frischluft in Windrichtung findet jedoch weiter statt.

Für den Frischlufttransport über die Flächen am Steinsweg gibt es eine stadtklimatisch positiv zu bewertende Belüftungsmöglichkeit entlang der noch vergleichsweise offenen Flächen, ausgehend von Witten und dem Bereich zwischen Oespel und Eichlinghofen bis nach Dorstfeld. Entlang dieser noch relativ freien Flächen findet der Wind bei „normaler“ Anströmung aus Südwest seinen nur wenig behinderten Weg in Richtung Innenstadt und kann so zu einer klimatischen Entlastung für den Stadtteil Dorstfeld und die nordöstlich angrenzenden Bereiche beitragen.

Eine derartige übergeordnete Strömung kommt durch kleinere Hindernisse nicht zum Erliegen. Es bilden sich zwar Turbulenzen. Aber die Hindernisse können von der Masse der Luft umströmt werden. Im Lee der Hindernisse stellen sich wieder „normale“ Strömungsverhältnisse ein. Die geplante Bebauung des Gebietes in aufgelockerter Einzel- und Doppelhaus-

bauweise und in geringer ein- bis zweigeschossiger Höhe erlaubt so auch weiterhin eine Durchströmung des Gebiets.

Allerdings ist aufgrund der aktuellen Entwicklung besonders im Bereich der Dortmunder Universität und dem anschließendem Technologiezentrum die Funktion der beschriebenen Lüftungsschneise reduziert worden. Von daher ist es fraglich, ob die existierende Belüftungsbahn in der Lage ist, über den Universitäts- und Technologiepark hinaus Entlastung für den Stadtteil Dorstfeld zu erreichen. Daher ist diese Belüftungsbahn in dem im Oktober 2002 aufgestellten Umweltplan nicht mehr als Luftleitbahn kartiert worden.

Durch die Bebauung der westlichen Hälfte des Plangebiets wird zwar ein potenzielles Kaltluftentstehungsgebiet bebaut. Eine große Bedeutung hatte dieses Gebiet für Oespel jedoch nie, weil die Kaltluft aufgrund fehlender Luftleitbahnen kaum in den Siedlungskörper eindringen konnte.

Aufgrund der günstigen siedlungsstrukturellen Bedingungen kann die Reduzierung der lokalen Kaltluftversorgung gut kompensiert werden. In dem locker bebauten und gut durchgrünten Ortsteil Oespel herrscht ein Stadtklima, das als Villenklima bezeichnet wird. Vor allem, wenn älterer Baumbestand vorherrscht, unterscheiden sich diese Flächen kaum von Klimatypen wie Parkklima. Gemessen an den dichter besiedelten Bereichen ist das Klima in dem Ortsteil Oespel als sehr gut zu bezeichnen.

#### **d) Luftqualität**

Bei der Luftgüteuntersuchung wäre für das Gebiet ein Luftgüteindex von 1,0 ermittelt worden. Im Gegensatz dazu weist der Ortskern eine Luftgüte von 1,1 auf.

In Gebieten mit einer Luftgüte unter 1,1 sollte nach den Aussagen der Luftgüteuntersuchung der Vorsorgegedanken zum Tragen kommen. Es würde eine Verringerung der Schadstoffemissionen sowie eine Förderung und Verbesserung der Luftaustauschbedingungen empfohlen.

Nach Ansicht der Einwender könne dem Vorsorgegedanken nur durch den Verzicht auf weitere Versiegelungen Rechnungen getragen werden.

Durch eine Untersuchung der Institut Fresenius wäre eine erhöhte Konzentrationen von Methylcyclohexan ( $19 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ), Propanol ( $12 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ) und Aceton ( $29 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ) festgestellt worden. Die Ursache für diese Erhöhungen konnte das Institut nicht benennen. Die Anreger verweisen auf erhebliche Geruchsbelästigungen aus dem Stadtgebiet Witten-Annen.

Es wird auf die Gefahren der verkehrsbedingten Immissionen für die Gesundheit verwiesen. Insbesondere bestünde ein größeres Risiko für die Entstehung von bösartigen Tumoren und Leukämie. Besonders betroffen wären Kranke, Alte, Gebrechliche, Säuglinge und Kleinkinder.

Eine weitere Messung in der alten Siedlung habe vergleichsweise erhöhte Konzentrationen für Methylcyclohexan ( $9,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ) und Toluol ( $9,3 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ) ergeben. Toluol wird u.a. als Kraftstoffadditiv verwendet, aber auch als Lösungsmittel und als Zwischenprodukt in anderen Produktionsprozessen. Der Ursprung der Toluol-Konzentration sei unklar.

Es wird auf das Krebsrisiko durch Rußpartikel, die insb. von Lastkraftwagen ausgestoßen werden, hingewiesen.

## **Stellungnahme der Verwaltung**

Im Rahmen der flächendeckenden Flechtenuntersuchung aus dem Jahr 1998 wurde festgestellt, dass der Bereich Oespel mit einem Luftgüteindex von 1,1 eine für Dortmund durchschnittliche Luftbelastung aufweist. Höhere Indices, also eine geringere Luftbelastung, werden nur im Dortmunder Süden erreicht.

Lokale erhöhte Luftbelastungen im Plangebiet können nur durch die in räumlicher Nähe liegende Autobahn A 45, den Steinsweg sowie die Ewald-Görshop-Straße entstehen. Im Zuge einer flächendeckenden Voruntersuchung zur Umsetzung der 23. Verordnung zum BImSchG hat die Stadt Dortmund die potenzielle Belastung für die verkehrstypischen Schadstoffgruppen Benzol, Russ und Stickoxide in diesem Bereich ermittelt. Dabei wurde festgestellt, dass unter Berücksichtigung der allgemeinen Dortmunder Hintergrundbelastung mit diesen Schadstoffen und der lokalen Verkehrsimmissionen die Belastung deutlich unter den gesetzlich definierten Prüfwerten bleibt.

Die vom Fresenius Institut vorgenommenen Messungen beziehen sich überwiegend auf gebräuchliche Lösungsmittel (isopropanol, Aceton, Methylcyclohexan), die bei Heimwerkern und im Gewerbe genutzt werden. Von daher kommen diese Stoffe in der Regel als Schadstoffe in der Außenluft nicht in erheblichen Mengen vor. Für diese Stoffe existieren nur Grenzwerte zum Schutz am Arbeitsplatz, die jedoch um Potenzen über den in Oespel ermittelten Werten liegen.

Eine Ausnahme bildet nur Toluol, das wie Benzol zu der Gruppe der aromatischen Kohlenwasserstoffe gehört, die hauptsächlich durch Autoabgase in die Außenluft gelangen. Bei länger andauernder Einatmung hoher Konzentrationen, wie sie in der Außenluft normalerweise nie auftreten, können die BTX-Aromaten beim Menschen Müdigkeit, Unwohlsein, Störungen der Bewegungskoordination und Kopfschmerzen erzeugen. Eine krebserzeugende Wirkung wurde für Toluol bisher nicht nachgewiesen.

Zum Schutz der menschlichen Gesundheit wurde von einem Fachgremium der Umweltministerien der Länder (Länderausschuss Immissionsschutz, LAI) ein Grenzwert von  $30 \mu\text{g}/\text{m}^3$  für Toluol vorgeschlagen. Die vom Fresenius Institut gemessenen Werte liegen deutlich unter diesem empfohlenen Wert. Diese Werte werden durch das Vorhaben auch kaum ansteigen, so dass eine gesundheitliche Gefahr durch Toluol nicht zu besorgen ist.

### **e) Hochspannungsleitungen**

Von den Hochspannungsleitungen könnten gesundheitliche Belastungen auf die Bewohner ausgehen. Es wird auf folgende Studien verwiesen:

Die Universität Bristol hat die gesundheitlichen Gefahren untersucht, die aus dem Zusammenspiel von Luftverunreinigungen und Hochspannungsleitungen entstehen. Demnach würden durch Hochspannungsleitungen Corona Ionen erzeugt, die sich mit Luftpartikeln verbinden würden. Diese Partikel hätten eine erhöhte Neigung, in der Lunge des Menschen zu verbleiben, wodurch sich u.a. das Risiko von Leukämie bei Kindern und das Lungenkrebsrisiko erhöhen soll. Des Weiteren würde unterhalb der Hochspannungsleitung ein erhöhtes Schwingungsverhalten von anderen Luftpartikeln zu beobachten sein, dass das Hautkrebsrisiko für die in der Nähe lebenden Bewohner erhöhen würde.

In Amerika und Russland würden bei zahlreichen Forschungen über die Auswirkungen Elektromagnets ein erhöhtes Krebs- und Leukämierisiko, Herzrhythmusstörungen, erhöhte Herzinfarkthäufigkeit, Kreislaufbeschwerden und Schwangerschaftskomplikationen, Stresserscheinungen, nervöse Beschwerden, Euphorie, Depressionen und Kopfschmerzen nachgewiesen.

In einer Studie des Forschungszentrums für Umwelt und Gesundheit sei festgehalten worden, dass sich das Risiko einer Leukämieerkrankung bei Kindern oberhalb von 0,4 Mikrottesla verdreifacht.

Die Schutzabstände von 36m und 32m der RWE-Net AG würden nicht eingehalten. Stattdessen lägen teilweise Häuser oder Grundstücke innerhalb des Schutzstreifens. Die einzige Funktion der Schutzabstände wäre es, dem Betreiber jederzeit Arbeiten an den Hochspannungsleitungen zu ermöglichen. Diese Abstände würden nicht der gesundheitlichen Gefahrenabwehr bzw. Vorsorge dienen.

Die Stadt Dortmund würde sich nicht an ihre selbst auferlegte Regel halten, einen Abstand von 50m zu Hochspannungsleitungen zu wahren.

Das Bundesamt für Strahlenschutz würde angeben, dass allgemein in einem Abstand von 60-80m die Feldstärken soweit abgesunken sind, dass sie sogar zum Teil in Größenordnungen unter den Wert der IPRA liegen.

Es wird bezweifelt, dass Gehölz- und Erholungsflächen unter der Hochspannungstrasse eine Erholungsfunktion haben können.

Ginge man davon aus, dass noch viele Lücken im Bewertungssystem bezüglich der Wechselwirkungen zwischen Hochspannung und Luftschadstoffen vorhanden sind, bestehe die Pflicht zu einer konservativen Betrachtungsweise.

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Die aufgezählten Gutachten zu den gesundheitlichen Gefahren sind wissenschaftliche Einzelmeinungen. Maßgebend für den Schutz der Bewohner vor elektromagnetischer Strahlung sind die gesetzlichen Vorschriften des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) und des Baugesetzbuchs. Diese bestimmen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden müssen (§1 Abs.5 Nr. 1 BauGB) und dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen auf den Mensch und Tiere einwirken dürfen. (§1 BImSchG). Die Grenzwerte für die elektromagnetischen Strahlungen sind in der 26. Verordnung zum BImSchG festgelegt. Demnach darf in zum dauerhaften Aufenthalt bestimmten Räumen und Bereichen eine elektrische Feldstärke von 5 kV/m und eine magnetische Flußdichte von 100µT nicht überschritten werden. Diese Grenzwerte entsprechen den Grenzwerten der internationalen Strahlenschutzkommission und den Grenzwerten der Mehrzahl der anderen Staaten der europäischen Union.

Diese Grenzwerte könnten unter den Hochspannungsleitungen 25m beiderseits der Achse überschritten werden. Die betroffenen Flächen werden als Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft ausgewiesen. Die privaten Bauflächen liegen außerhalb der 25 m breiten Streifen beiderseits der Achse der Hochspannungsleitung .

Vor dem Erlass der 26. BImSchVO hat die Stadt Dortmund sich bei den Abständen von schutzbedürftiger Wohnbebauung an den technisch bedingten Abständen der Energieversorgungsunternehmen orientiert. Für Einrichtungen der sozialen Infrastruktur wie Kindergärten, Krankenhäuser usw. sollten so große Abstände eingehalten werden, wie die räumlichen Gegebenheiten dies ermöglichten. Dementsprechend ist der Spielplatz im Bebauungsplangebiet deutlich abgerückt von der Hochspannungstrasse errichtet worden.

Die gesetzlichen Grenzwerte, die in der 26. Verordnung zur Durchführung des BImSchG für feststehende Nieder- (z.B. Hochspannungsleitungen) und Hochfrequenzanlagen festgelegt sind, schließen gesundheitliche Wirkungen aus. Die Wissenschaft kann aber nie den Beweis einer Unschädlichkeit erbringen. D.h., dass es immer die Möglichkeit für wissenschaftlich noch nicht verstandene Risiken gibt. Das Bundesamt für Strahlenschutz ist der Ansicht, dass Vorsorgemaßnahmen wichtig und angemessen sind angesichts der noch bestehenden wissenschaftlichen Unsicherheiten. Deshalb sollten auch die Einwirkungen niederfrequenter Magnetfelder, wie sie auch von Hochspannungsleitungen erzeugt werden, möglichst gering gehalten werden, auch unterhalb der Grenzwerte. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Hochspannungsleitungen nur in seltenen Ausnahmen einen gravierenden Anteil an den Feldern haben, denen die Menschen im Haushalt ausgesetzt sind. Die vorherrschenden Quellen sind elektrische Geräte und die Hausinstallation. Dies gilt auch für Wohnungen in der Nähe von Hochspannungsleitungen.

Im Bereich des Lü 148 halten die Baugrundstücke mindestens einen Abstand von 25m zur Leitungssachse ein, entsprechend den Vorgaben der 26. Verordnung zum BImSchG. Die Wohngebäude sind mindestens 32 m von der Leitungssachse entfernt. Die Strahlenbelastung nimmt exponential im Verhältnis zur Entfernung ab.

Angesichts der o.g. Tatsache, dass Hochspannungsleitungen in der Regel nur einen geringen Anteil an der Strahlung haben, der die Menschen im häuslichen Bereich ausgesetzt sind, wird die Einhaltung der Grenzwerte nach BImSchG für ausreichend gehalten. Weitere Vorsorge muss in erster Linie im häuslichen Bereich durch den Umgang mit elektrischen Geräten und Leitungen erfolgen.

#### **f) Verkehrskonzept Oespel**

Für den Ortsteil Oespel wird ein Verkehrskonzept gefordert. Die Verkehrsbelastung durch den InduPark sei nie planerisch bewältigt worden. Ursprünglich als Gewerbestandort geplant, sei ein Einzelhandelsstandort entstanden. Die Versprechungen einer besseren Anbindung wären bisher nicht erfüllt worden.

Die Brennaborstraße sei keine Entlastungsstraße. Der Verkehr würde weiter über den Steinsweg fließen.

Die allgemein Verkehrszunahme würde auch die Ortsteile Oespel und Kley betreffen. Die Anreger verweisen auf die Schätzungen des Bundesverkehrsministeriums und die Aussagen des Zielkonzepts zum Flächennutzungsplan zur erwarteten verkehrlichen Entwicklung.

Es wird ein Verkehrskonzept gefordert, in dem die Möglichkeiten einer positiven Verkehrsbeeinflussung aufgelistet werden.

---

## **Stellungnahme der Verwaltung**

Die Erarbeitung eines Verkehrskonzeptes ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans Lü 148. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird nur geprüft, ob die Einbindung des neuen Baugebiets Steinsweg in das zukünftige Verkehrsnetz verkehrstechnisch möglich ist. Allgemeine Ziele für die Entwicklung des Verkehrs auch für Oespel werden im Rahmen der integrierten Stadtteilplanung und des Masterplans Mobilität erarbeitet.

### **g) Verkehrsprognosen**

Die prognostizierte Zahl von 1.100 KFZ aus dem Plangebiet am Tag sei falsch, da sie auf einer Zahl von 142 Wohneinheiten beruht. In Wirklichkeit müsste man von 150 Gebäuden mit 150 Einliegerwohnungen ausgehen. Somit ergäben sich in der Summe 300 Wohnungen und 2.200 Kfz am Tag. Deshalb müssten sämtliche Gutachten neu erstellt werden.

Des Weiteren seien ebenfalls 40 geplante Gebäude mit 80 Wohneinheiten im Bebauungsplangebiet Lü 123 – Ortskern Oespel – (Wohngebiet am Wandweg/Borussiastraße) unberücksichtigt geblieben. Dazu kämen noch weitere Verkehre durch Baulückenschließungen in Oespel, die Erweiterung des Technologieparks usw.

Weiterhin würde die Belastung der Ewald-Görshop-Straße nicht um 300 Fahrzeuge auf 6.800 Fahrzeuge abnehmen, sondern von 6.500 auf 6.800 Fahrzeuge zunehmen. Insgesamt wird darauf hingewiesen, dass der Verkehr in Dortmund um 6,53% gestiegen sei. Auf der B1 und A45 sei der Verkehr zwischen 1995 und 2000 ebenfalls erheblich gestiegen. Die Hochrechnungen für 1999 wären um 10.000 Kfz am Tag übertroffen worden.

Es wird angeregt, ein neues Gutachten unter Berücksichtigung von zusätzlich 150 Einliegerwohnungen zu erstellen.

Die Anreger bestreiten, dass sich durch geänderte Grünzeiten an der Kreuzung Ewald-Görshop-Straße / Steinsweg eine mindestens ausreichende Verkehrsqualität erreichen lässt. Bei einem erhöhten Verkehrsaufkommen aus der nördlichen Ewald-Görshop-Straße in den Planbereich hätten die von Süden aus der Ewald-Görshop-Straße kommenden Fahrzeuge keine Möglichkeit, nach links in den Steinsweg abzubiegen.

Durch eine Phasenänderung ließe sich diese Situation nicht verbessern. Schon heute könnte man beobachten, dass bei Stausituationen auf den Passmannweg ausgewichen würde.

## **Stellungnahme der Verwaltung**

Die Belastungsziffern für den Steinsweg, die Ewald-Görshop-Straße, die Universitätsstraße und die Autobahn 45 beruhen auf der Verkehrsprognose 2010 der Stadt Dortmund. In die Verkehrsprognose sind die Erweiterung des Technologieparks mit zusätzlichen 2.800 Beschäftigten, der Hellwegbaumarkt mit ca. 14.600 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche und der Bebauungsplan Ortskern Oespel mit 50 Wohneinheiten eingegangen. Nicht berücksichtigt ist die Erweiterung des Möbelhauses Ikea, da diese zum Zeitpunkt der Erhebung der benötigten Strukturdaten noch nicht bekannt war. Daneben berücksichtigt die Verkehrsprognose den sechsstreifigen Ausbau der B1 zwischen Dortmund-West und Wittekindstraße und andere Veränderungen im Verkehrsnetz.

Der durch das Vorhaben induzierte Verkehr wird im Verkehrsgutachten anhand des städtebaulichen Entwurfs vom Juni 2002 berechnet. Aus der damals vorgesehenen Zahl von 142 Wohngebäuden wurde ein zusätzlicher Verkehr von ca. 1.100 Fahrzeugen prognostiziert. Der nun offengelegte Bebauungsplan beruht auf einem städtebaulichen Entwurf, der 146 geplante

**Fortsetzung der Vorlage:**

Fachbereich:	Datum:	Seite
61	20.11.2003	32

---

Gebäude vorsieht.



Weiterhin ist in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan eine weitere Einliegerwohnung pro Gebäude zugelassen.

Diese Änderungen haben jedoch keinen wesentlichen Einfluss auf die Zahl der Wohneinheiten. Erfahrungsgemäß werden in der Regel nicht mehr als 5% der Gebäude eine Einliegerwohnung erhalten. Die Haushaltsgröße in den Einliegerwohnungen wird aufgrund der maximal zulässigen Größe von 65 m<sup>2</sup> im Durchschnitt sicherlich nicht 3,5 Personen pro Wohneinheit wie bei den Hauptwohnungen betragen, sondern 1 bis 2 Personen pro Wohneinheiten nicht überschreiten. Unter diesen Voraussetzungen erhöht sich die Zahl der Fahrvorgänge gegenüber den Prognosewerten im Verkehrsgutachten um maximal um 5%.

Diese geringfügige Erhöhung kann toleriert werden. Die Leistungsfähigkeit der Ampelanlage Ewald-Görshop-Straße / Steinsweg hat ausreichend Kapazitätsspielräume, um weiterhin eine ausreichende Verkehrsqualität zu gewährleisten. Eine erneute Berechnung der Leistungsfähigkeit aufgrund von ca. 55 zusätzlichen Fahrzeugen pro Tag ist daher in keiner Weise mehr notwendig und vertretbar. Eine höhere Anzahl von Einliegerwohnungen hat lediglich die beschriebenen Auswirkungen auf das Lärm- und Verkehrsgutachten. Die Überarbeitung aller übrigen Gutachten ist somit nicht erforderlich.

#### **h) Lärmimmissionen**

Durch das Baugebiet und den induzierten Verkehr gingen zusätzliche Lärm- und Luftbelastungen auf die Anwohner Oespels aus.

Die Anreger weisen auf die Folgen von Lärm auf das seelische, körperliche und soziale Wohlbefinden hin. Lärm würde zu Stress führen. Körperliche Folgen könnten Erhöhung des Blutdrucks, Beeinträchtigung von Schlaf und Erholung, Überreizung des Nervensystems und Herz-Kreislaufbeschwerden sein. Durch Lärmstress würde sich die Zahl der jährlichen Herzinfarkte um etwa 2.000 erhöhen.

Das Lärmschutzgutachten wird in Frage gestellt. Die für das Jahr 2010 prognostizierten Werte würden schon heute überschritten. Dies würden Modellrechnungen des Landesbetriebs Straßenbau mit den Belastungszahlen für die Autobahn A 45 aus dem Jahr 2000 beweisen. Diese kämen für das Gebäude Salinger Weg 10 zu einer Belastung von 52 dB(A) am Tage und 45 dB(A) in der Nacht, wobei nur der Verkehr auf der Autobahn berücksichtigt wurde. Für das erste und zweite Obergeschoss hätten sich Belastungen von 55 bzw. 61 dB(A) ergeben. Dagegen soll das Geräuschimmissionsschutzgutachten zum Bebauungsplan für das Grundstück auf 50-55 tags bzw. 45-50 dB(A) in der Nacht gekommen sein, obwohl es die Belastungszahlen für die Jahre 2010 und die anderen Straßen mit in die Berechnung einbezieht.

Im Umweltleitplan würde die Fläche als lärmbelastet klassifiziert, da der Grenzwert für Wohnnutzung von 49 dB(A) in der Nacht überschritten wird. Für diesen Bereich würden bei unbebauten Flächen Planungshinweise zum Lärmschutz gegeben.

Es wird behauptet, dass anders als im Lärmgutachten angenommen, der Verkehr auf der Universitätsstraße südlich der Anschlussstelle und auf dem Steinsweg steigen wird. Weiterhin wird bezweifelt, dass die Außenbereiche der geplanten Gebäude an der Ewald-Görshop-Straße sich wirklich nach Osten ausrichten werden.

Insgesamt wird eine gemeinsame Betrachtung des Lärms durch den Steinsweg, Ewald-

Görshop-Straße, Universitätsstraße, Autobahn, der Feuerwache 8, des Windrades und der beiden geplanten Autohäuser gefordert.

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Die Lärmbelastung des Plangebiets von den angrenzenden Straßen ist erheblich und kann bei langfristiger ungeschützter Einwirkung die menschliche Gesundheit gefährden. Gesundheitsgefahren sind jedoch erst bei einer dauerhaften Überschreitung der Grenzwerte der 16. BImSchV zu erwarten.

Die Berechnung der Lärmbelastung erfolgte getrennt nach ihren Herkunftsquellen. Dabei kann der verkehrbedingte Lärm zu einem Belastungspegel zusammengefasst werden. Eine rechnerische Zusammenfassung des Verkehrslärms mit anderen z.B. dem anlagenbezogenen Lärm des Windrades ist methodisch nicht einwandfrei.

Die nächtlichen Lärmimmissionen des Windrades überschreiten die Orientierungswerte bzw. Richtwerte von 40 dB(A) am nordöstlichen Rand des Baugebietes um bis zu 3 dB(A). Aufgrund des sehr viel höheren Grundpegels durch die Verkehrsgeräusche der Autobahn ist diese Überschreitung im Sinne von Punkt 3.2.1 der technischen Anleitung Lärm hinnehmbar. Für die Lärmbetrachtung wird nur der Verkehrslärm herangezogen. Basis für die Lärmberechnungen sind die Prognosewerte der Verkehrsprognose 2010 der Stadt Dortmund. Für höhere Verkehrsstärken als die in der Prognose ermittelten Werte, bestehen keine Anhaltspunkte.

Die Belastungszahlen für die Bestandsbebauung am Salinger Weg im Jahre 2010 können in etwa der Karte zur freien Schallausbreitung aus dem Ergänzungsgutachten zum Lärmschutz entnommen werden. Demnach werden die Lärmpegel ohne Realisierung des neuen Wohngebiets tagsüber etwa 58 dB(A) auf der Ostseite und etwa 55 dB (A) auf der Westseite betragen. Diese Werte entsprechen in etwa den Berechnungen des Landesbetriebs Straßenbau.

Nach Realisierung der geplanten Wohnbebauung wird sich der Verkehrslärm allerdings nicht mehr ungehindert von der Autobahn in Richtung Ewald-Görshop-Straße ausbreiten. Die neue Bebauung wird zu einer Reduktion des Lärms führen, da ein Teil des Schalls entweder zurück zur Autobahn reflektiert oder absorbiert wird. Deshalb wird die Belastung an der bestehenden Bebauung ca. 5 dB(A) hinter den heutigen Werten zurückbleiben.

An der Ewald-Görshop-Straße wird durch die Anordnung der überbaubaren Grundstücksfläche und die Firstrichtung die Ausrichtung der Freisitze auf die lärmgeschützte Ostseite der Gebäude durch den Bebauungsplan vorgegeben.

Bezüglich der 2 Autohäuser handelt es sich lediglich um eine Standortdiskussion. Es gibt zur Zeit keine Hinweise, die eine Realisierung tatsächlich erwarten lassen.

#### **i) Lärm durch die neue Feuerwache 8**

Der Lärm des Martinshorns würde im ganzen Ort zu hören sein. Neben der Feuerwehr würde auch der Rettungswagen zu hören sein. Der Einsatz der Fahrzeuge wird sich nicht nur östlich der A 45 abspielen, da der Einzugsbereich der neuen Feuerwache 8 im Westen bis zur Stadtgrenze Bochum und im Süden bis zur Stadtgrenze Witten reicht.

Der Lärm der Rettungsfahrzeuge müsse bei der Lärmberechnung Steinsweg berücksichtigt werden.

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Die neue Feuerwache 8 der Berufsfeuerwehr Dortmund wird im Zuge einer Neuordnung der Feuerlöschbezirke errichtet. Es ist geplant, in der Feuerwache einen Löschzug mit drei Fahrzeugen zu stationieren, der in einer zweiten Phase um einen Einsatzwagen „Umweltschutz“ und einen Wechsellader mit Abrollbehälter ergänzt wird. Die Stationierung eines Rettungsfahrzeugs ist derzeit nicht vorgesehen.

Erfahrungsgemäß werden pro Tag 0-5 Einsätze der Feuerwehr innerhalb des neu gebildeten Bezirks erwartet. Diese verteilen sich zu etwa gleichen Teilen auf die Einsatzbereiche westlich und östlich der Autobahn A 45. Für die Einsätze westlich der Autobahn erfolgt die Abfahrt der ausrückenden Fahrzeuge über den Steinsweg. Im Mittel ist mit einer Fahrt am Tag und einer Fahrt in der Nacht zu rechnen. Diese im Tagesablauf einmaligen Lärmereignisse sind so selten, dass sie sich der immissionsschutzrechtlichen Regelbetrachtung entziehen.

An der Ausfahrt der Feuerwache wird eine Ampelvorrangschaltung für die ausrückenden Fahrzeuge eingerichtet. Eine Vorrangschaltung für die Ampel Steinsweg / Ewald-Görshop-Straße wird im Rahmen der Erneuerung der schon etwas betagten Anlage realisiert. Der Zeitpunkt der Erneuerung ist noch ungewiss.

### **j) Bergbau**

Zur Erkundung oberflächennaher Hohlräume, die durch bergbauliche Tätigkeiten in den vorhergehenden Jahrhunderten entstanden sind, seien Probebohrungen unternommen worden. Es wäre allerdings nicht südlich des Altbestandes gebohrt worden. Ebenso wäre nicht zwischen Salinger Weg und Ewald-Görshop-Straße gebohrt worden.

Die Lage der Baue sei unsicher, weil sie alten Grubenbildern entnommen worden sind.

Es wird befürchtet, dass beim Verfüllen Erdbewegungen entstehen, die den Altbestand im Passmannweg beeinträchtigen.

Es wird die Frage aufgeworfen, wer die Sanierungskosten bezahlt, wenn Hohlräume auf den Altgrundstücken festgestellt werden.

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Die Deutsche Montan Technologie GmbH hat den überwiegenden Teil des Plangebiets auf Gefährdungsbereiche durch tagesnahe bergbauliche Tätigkeiten untersucht. Im Zuge der Untersuchung wurden zwei Streifen ermittelt, in denen Tagesbrüche, Bergsenkungen oder -setzungen zu befürchten sind. Nicht untersucht worden ist ein kleiner Teil des Plangebiets westlich des Salinger Wegs. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die potenziell gefährdeten Bereiche sich auch über den Salinger Weg gradlinig in den nicht untersuchten Bereich fortsetzen. Dementsprechend sind sie ebenfalls im Bebauungsplan als Flächen, die durch besondere Maßnahmen gegen äußere Einwirkungen geschützt werden müssen, gekennzeichnet.

Dass sich weitere Gefährdungsbereiche im Planungsgebiet befinden, ist nicht zu erwarten. Die Ergebnisse aus der Grubenbildanalyse haben sich durch Erkundungsbohrungen bestätigt. Die Bergsenkungen durch den Tiefenbergbau sind im gesamten Bereich Oespel bereits abgeschlossen. Die historische Entwicklung des Bergbaus ist in dem Gutachten vollständig doku-

mentiert, so dass weitere legale Abbaumaßnahmen ausgeschlossen werden können. Aufgrund der Mächtigkeit des Deckgebirges kann aus der Erfahrung heraus der sogenannte wilde Bergbau im Plangebiet ebenfalls ausgeschlossen werden.

Aus o.g. Gründen können Hohlräume unter den bebauten Grundstücken Salinger Weg 8-10 und Ewald-Görshop-Straße 106 ausgeschlossen werden. Im übrigen ist der jeweilige Grundstückseigentümer für die Beseitigung von Schäden und damit auch von Hohlräumen verantwortlich, die sein Grundstück betreffen bzw. sich unter seinem Grundstück befinden.

### **k) Methanausgasung**

Methangas würde beim Abbau von Steinkohle frei. Während des Abbaus der Steinkohle würde das Gas abgefangen und gezielt abgefeuert. Der Austritt von Methangas setze sich auch nach Stilllegung des Kohleabbaus fort. Das Ausbreitungsverhalten von Methangas lasse sich schwer vorausbestimmen. Die Entwicklung des Grundwasserspiegels, vorhandene Rohrleitungen oder tektonische Verschiebungen könnten die Ausbreitung des Gases beeinflussen. Methan sei eine geruchloses und ungiftiges Gas. Es würde aber eine Gefahr für die Bevölkerung darstellen, da es zur Bildung von brennbaren und explosiven Mischungen kommen könne. Es wird auf erhöhte Methangaskonzentrationen oder Sicherungsmaßnahmen in Duisburg-Marloh, Dortmund-Martens oder Bochum-Langendreer verwiesen.

Es wird befürchtet, dass sich mit der Anlage des neuen Wohngebiets die Gefahr des Methangaustritts in den angrenzenden Gebäuden und in dem gesamten Ort erhöht. Entsprechend der städtischen Broschüre Umweltsituation Dortmund aus den Jahren 1997/98 hätte sich die Zahl der Methangasaustritte an ungewöhnlichen Stellen erhöht. Weiterhin würde in dem Bericht eine Zunahme der Methangasaustritte prognostiziert.

Es wird befürchtet, dass sich das Gebiet von der Zone 2 zur Zone 3 der Wahrscheinlichkeit des Austritts von Methangas erhöhen könnte.

Es wird befürchtet, dass durch unterirdische Bauteile Methangase verdrängt werden könnten, da Drainagen nicht verpflichtend seien.

Das Methangas hätte als Energieträger einbezogen werden müssen.

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Nachdem der Stadt Dortmund die erhöhte Zahl von Methangasaustritten bekannt geworden ist, hat sie im Jahr 1999 die Wahrscheinlichkeit von Methangasaustritten innerhalb des Stadtgebiets und die daraus resultierenden Einschränkungen für Bauvorhaben durch ein Gutachten abschätzen lassen. Als Informationsgrundlage dienten Kenntnisse über die Tektonik des Steinkohlengebirges, den oberflächennahen Bergbau, die quartäre Überdeckung, den Inkohlungsgrad der Steinkohle sowie belegte Gasaustritte.

Demnach ist der Austritt von Methangas im Plangebiet Steinsweg hinreichend wahrscheinlich. Den Bauherren wird die Installation einer Gasflächendränge unter Gebäuden empfohlen.

Eine Beeinflussung des Austritts von Methangas durch das Neubaugebiet ist nicht zu erwarten. Die Eingriffe in den Boden sind alle oberflächennah und beeinflussen nicht das großräumige Austrittsverhalten des Methangases. Durch die vorgesehene Grundflächenzahl von 0,4 sowie die weitläufigen Freiflächen im Umfeld des geplanten Neubaugebietes sind ausreichend Flächen für eine freie Ausgasung vorhanden. Demzufolge sind keine konzentrierten Methangasaustritte im Plangebiet bzw. in den Kellern der vorhandenen Bebauung zu erwarten.

Die unter dem Plangebiet vermutete größere Ansammlung von Methangas ist durch die vor-

handenen Kreidedeckgebirge von der Erdoberfläche abgetrennt. Die Eingriffe in diese Deckschicht durch die Verfüllung des Bodenhohlräume beeinflusst nicht den den Austritt aus diesem vermuteten Gasvorkommen.

In einem Energiegutachten zum Neubauprojekt sind verschiedene Möglichkeiten zur Versorgung untersucht worden. Dabei wurde auch die Nahwärmeversorgung durch ein Blockheizkraftwerk betrachtet. Im Fall einer Nahwärmeversorgung wäre das Methangas als Brennstoff für das BHKW interessant gewesen. Es ist jedoch keine Bohrung erfolgt, um die Vermutung zu bestätigen, dass sich wirklich Methangas unter dem Deckgebirge angesammelt hat. Selbst wenn dies der Fall gewesen wäre, hätte man nicht abschätzen können, wie lange das Gas reicht. Die Erschließung und Nutzung des möglichen Methangasvorkommens wäre mit erheblichen wirtschaftlichen Risiken verbunden gewesen. So war z.B. die DeutscheMontanTechnologie (DMT) nicht bereit, das unternehmerische Risiko auf sich zu nehmen. Darüber hinaus war die Versorgungsvariante mit einem BHKW im Vergleich zu anderen Möglichkeiten nicht die wirtschaftlichste.

### **l) Waldumwandlung**

Durch die Wohnbebauung würden 6.400 m<sup>2</sup> Aufforstungsfläche gerodet, die einen erheblichen Tierbestand beheimatet. Außerdem würde Landschaftsschutzgebiet umgewandelt. Die Ausgleichsfläche würde an der A44 in Dortmund-Persebeck entstehen.

Laut Aussage des Jagdaufsehers würden Hasen, Füchse, Rehe, Marder, Turmfalken, Bussarde, Eulen und Eichhörnchen zum Bestand gehören. Fasane hätten hier ihre Brutstätten. Weiterhin sollen Hermelinchen, Fischreiher, Grünspecht, Buntspecht, Grünfink, Dompfaff, Blau- meisen, Kohlmeisen, Tannenmeisen, Distelfink, Rotkehlchen, Zaunkönig, Heckenbraunelle, Goldammer, Singdrossel und Sperling beobachtet worden sein. Der Wald sei wertvoller als eine neue Aufforstung.

Die Waldfläche liege in dem Landschaftsraum zwischen Oespel und Marten, der nach Aussagen des Landschaftsplan Mitte u.a. wegen

- der strukturreichen Bereiche für den Arten und Biotopschutz
- der strukturellen Vielfalt der bäuerlichen Kulturlandschaft in Teilbereichen
- der offenen landwirtschaftlichen Flächen für die Frischluftbildung
- der erforderlichen Wiederherstellung von Gehölzstrukturen und Saumbiotopen
- der Biotopfunktion der Waldflächen
- des komplexen Lebensraumgefüge ergänzender Biotoptypen
- der gliedernden und belebenden Wirkung von Waldflächen
- der Erholungsfunktion von Waldflächen
- der Bedeutung der Waldflächen für den Immissions- und Klimaschutz
- der siedlungsnahen Lage des Waldes

von besonderer Bedeutung sei.

Das Siedlungsklima würde durch den Luftaustausch zwischen Wald und Siedlung positiv beeinflusst. Gerade die Filterwirkung der vorhandenen Waldflächen sei für den Ortsteil Oespel wichtig.

Laubwaldbestände würden auch bei einer forstlichen Nutzung eine wichtige Ausgleichsfunktion wahrnehmen. Es wird auf den Umweltplan Dortmund hingewiesen (U.a. Schutz der Flä-

chen mittlerer ökologischer Bedeutung).

Durch den Bau eines Rad- und Fußweges, der in die Ewald-Görshop-Straße münden würde, würde eine im Landschaftsplan Mitte mit der Bezeichnung Lü F120 eingetragene Anpflanzung von Flurgehölzen vernichtet.

Die Rodung des Waldes sei nicht zwingend notwendig. Eine zwingende Notwendigkeit würde beispielsweise nur bei einem Krankenhaus oder einer Feuerwache gesehen, nicht aber bei einer Fläche für 15 Einfamilienhäuser.

Die Ersatzfläche für den Wald an der Autobahn A44 habe keine Funktion für die Oespeler Bürger. Es wird angeregt, wenn dennoch gebaut werden sollte, die Aufforstungsfläche im Stadtbezirk Lütgendortmund zu realisieren. Auch die Wirkung der im Landschaftsplan ausgewiesenen Immissionsschutzpflanzung wird bestritten. Die Ersatzpflanzung sei auch in kein Biotopsystem eingebunden.

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Das städtebauliche Konzept sieht vor, mehrere Stichstraßen mit beidseitiger Bebauung in die offene Landschaft nach Osten zu entwickeln. Die südlichste Stichstraße wurde so angelegt, dass die vorhandene Siedlungsgrenze auf der Westseite der Ewald-Görshop-Straße nach Osten fortgeführt wird. Dies entspricht der Darstellung im gültigen Flächennutzungsplan. Diese städtebauliche Konzeption erfordert die Rodung von 0,64 ha Aufforstungsfläche im Süden des Plangebiets.

Um die Aufforstungsfläche zu erhalten, hätte man auf den westlichen Teil der Planstraße Süd D verzichten und stattdessen den östlichen Teil der Planstraße Süd D über die Planstraße Süd C erschließen müssen. Bei dieser Lösung wäre die städtebauliche Grundkonzeption deutlich verändert und die Auffindbarkeit der Häuser in der Planstraße Süd D erheblich verschlechtert worden. Außerdem hätten einige Grundstücke auf der Südseite der Planstraße Süd C ebenfalls nicht bebaut werden und die Erschließung des Gebiets hätte nur mit einem schwer vertretbaren Mehraufwand erfolgen können. Insgesamt wäre Bauland für 15-20 Wohngebäude entfallen.

Dagegen ist die besagte Aufforstungsfläche eine ca. 10 Jahre alte Jungwaldfläche. Der Eingriff in die Natur und Landschaft ist als hoch zu bewerten. Er hat jedoch nicht dieselbe Intensität wie der Eingriff in einen entwickelten Waldbestand. Während die Waldfläche in der Eingriffs/Ausgleichsbilanzierung mit 15 Wertungspunkten bewertet wird, wäre der Eingriff in einen entwickelten Waldbestand (Starkes Baumholz / Mittelwald) mit 20 Wertungspunkten eingestuft worden. Dieser Eingriff hätte dann auch einen wesentlich höheren Ausgleich erfordert. Es besteht also ein qualitativer Unterschied zwischen dem Eingriff in die Aufforstungsfläche und die Rodung einer über mehrere Jahrzehnte entwickelten Waldfläche. Daher ist die Fläche im Umweltplan der Stadt Dortmund nicht als Fläche mit mittlerer ökologischer Bedeutung kartiert.

Durch die Rodung der Waldfläche wird der Lebensraum für Tiere eingeschränkt. Davon betroffen ist die Pufferzone des großen Waldbiotops Dorney. Wobei nur etwa die Hälfte der Fläche als Bauland festgesetzt wird und die andere Hälfte als Pufferzone in Form eines Waldrandes im Bereich der Ausgleichsfläche und Grünlandflächen im Bereich der Versickerungs-

anlage erhalten bleibt. Darüber hinaus wird die Pufferzone zum Dorney durch die naturnahe Gestaltung der Ausgleichsflächen (Obstwiese, Strauchgruppen) am östlichen Rand des Neubaugebietes ergänzt.

Nicht erfasst wird von der Rodung der im Landschaftsplan unter der Nummer LüF120 geschützte Landschaftsbestandteil. Dieser wird, soweit er in den Bebauungsplan hineinragt, durch eine eigene Festsetzung geschützt.

Für die Rodung der Aufforstungsfläche muss entsprechend dem Ausgleichserfordernis des Landesforstgesetzes eine Ersatzpflanzung im Verhältnis 1:1,5 vorgenommen werden. Im Rahmen der Suche nach einer Ersatzfläche sind verschiedene Standorte im Plangebiet und in seiner direkten Umgebung geprüft worden. Auf der Ausgleichsfläche innerhalb des Bebauungsplangebietes dürfen aufgrund der Hochspannungsleitungen keine hochwachsenden Sträucher und Bäume gepflanzt werden. Sowohl im südlichen Teil des geplanten Wohngebiets liegenden Salinger Feld als auch nördlich des Steinsweges standen für eine Aufforstung keine Flächen zur Verfügung.

Die nächsten verfügbaren Standorte für eine Aufforstung in Abstimmung mit den landschaftsplanerischen Zielen der Stadt Dortmund waren daher die Flächen in Persebeck. Die Flächen sind im Entwurf zum Flächennutzungsplan als Wald ausgewiesen. Langfristig sollen sie zusammen mit anderen Waldpflanzungen an der Autobahn A 44 den nördlich angrenzenden Landschaftsraum vor den Lärm- und Luftschadstoffemissionen der A 44 schützen.

Bei der Auswahl der Aufforstungsfläche ist in erster Linie die sinnvolle Einbettung in den naturräumlichen Gesamtzusammenhang von Bedeutung und weniger die Zugehörigkeit zu einem Stadtbezirk. Oespel als Teil des Stadtbezirks Lütgendortmund liegt direkt an der Stadtbezirksgrenze zum Stadtbezirk Hombruch. Hier wurde in einer Entfernung von ca. 2 Kilometer zum Eingriff eine adäquate Wiederaufforstungsfläche gefunden.

#### **m) Waldabstand**

Der nach der Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung und dem gemeinsamen Runderlass des Innenministers und des Ministers für Landwirtschaft und Forsten empfohlene Sicherheitsabstand von 35 m zur nächsten Wohnbebauung würde nicht eingehalten.

#### **Stellungnahme der Verwaltung**

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ist großer Wert auf einen ökologisch hochwertigen Übergang zwischen Wald und Siedlungsraum gelegt worden. Anstelle die privaten Grundstücksflächen bis unmittelbar an den Waldrand heranzuführen, vermitteln eine Versickerungsfläche und eine Fläche für den Schutz von Natur und Landschaft zwischen der Siedlung und der Aufforstungsfläche.

Es ist beabsichtigt, auf diesen Flächen einen gestuften Waldrand anzulegen. Die Vegetation entwickelt sich über die Wiesen der Versickerungsflächen, den Strauch- und Buschgruppen in der Ausgleichsfläche bis zu einem 5,0 m breiten Streifen mit Bäumen geringerer Höhe, der schon zur Aufforstungsfläche gehört. Dieser Streifen wird so bepflanzt und gepflegt werden, dass die Bäume nicht dieselbe Höhe wie im restlichen Wald erreichen und so die angrenzende

---

Wohnbebauung vor umstürzenden Bäumen, Astbruch usw. geschützt ist. Dadurch wird ein Sicherheitsabstand von 35 m zum Wald eingehalten.

#### **n) Eingriffsbewertung**

Die Eingriffsintensität in den Wald würde unterschiedlich hoch bewertet. So wäre der Eingriff in den Wald im Vorentwurf des Bebauungsplans als hohe Eingriffsintensität bewertet, sei dann aber in der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans als mittlere Eingriffsintensität eingestuft worden.

Nach Ansicht der Anreger sei die Teilrodung als starker Eingriff zu bewerten. Keineswegs als gering bis mittel sei die Versiegelung der hochwertigen Böden und die Behinderung der Frischluftschneise zu bewerten.

#### **Stellungnahme der Verwaltung**

Der Boden im Plangebiet hat keine hervorgehobene ökologische Bedeutung, auch wenn er sich noch in einem naturnahen Zustand befindet. Die Errichtung des neuen Wohngebiets führt allerdings zu einem Verlust von biotisch aktiver Bodensubstanz, zu einer erheblichen Einschränkung der Leistungsfähigkeit des Bodens, zu einer verminderten Grundwasserneubildung und zum Verlust des Bodens als Standort für Vegetation. Da jedoch nur ein Teil des Bebauungsplangebiets mit Wohngebäuden bebaut werden soll und selbst dieser Teil nicht zu hundert Prozent versiegelt wird, ist der Eingriff in den Naturhaushalt in der Summe nicht als hoch zu bewerten. ( Im Übrigen wird auf die Stellungnahme zu. 15.1.o) verwiesen)

Durch das neue Wohngebiet wird die Kaltluftproduktion in dem Plangebiet reduziert und der Frischlufttransport über diese Fläche beeinflusst. Durch die Bepflanzung der Flächen östlich der Hochspannungstrasse und durch die aufgelockerte Bauweise im Plangebiet werden die Eingriffe in das Kleinklima erheblich gemindert. Insgesamt sind die Auswirkungen auf die klimatische Funktion der Fläche nicht als hoch zu bewerten. ( Im Übrigen wird auf die Stellungnahme zu. 15.1.c) verwiesen)

Der Eingriff in die Aufforstungsfläche im Süden des Plangebiets ist anders als in der Begründung zur Offenlage des Bebauungsplans nicht als mittel, sondern als hoch zu bewerten, da grundsätzlich jeder Eingriff in eine Waldfläche als hoch einzustufen ist. Aufgrund des vergleichsweise jungen Alters der Pflanzung ist er jedoch als geringer einzustufen als Eingriffe in ausgewachsene Wälder. Während der Jungwald in der Eingriffs/Ausgleichsbilanzierung mit 15 Wertungspunkten bewertet wird, wäre der Eingriff in einen entwickelten Waldbestand (Starkes Baumholz / Mittelwald) mit 20 Wertungspunkten eingestuft worden. ( Im Übrigen wird auf die Stellungnahme zu. 15.1.l) verwiesen)

#### **o) Qualität des Bodens**

Wertvolle Ackerflächen würden vernichtet. Für das geplante Wohngebiet gelte eine hohe Bodenqualität. Gleichzeitig wird darauf hingewiesen, dass die Landwirtschaft im allgemeinen und speziell in Oespel stark rückläufig sei, insbesondere im Zusammenhang mit den Flächenverlusten durch den Technologiepark und anderen Baugebieten..



Es wird auf die Bedeutung des Schutzes ertragreicher Böden im Umweltschutzplan sowie auf die Planungshinweise für Vorrangflächen für eine landwirtschaftliche Nutzung hingewiesen.

Außerdem wird auf die Auszeichnung der Region Dortmund, Kreis Unna, Hamm als Modellregion für die Agrarwende aufmerksam gemacht.

Darüber hinaus sei die Funktion von Vorrangflächen für Landwirtschaft im Umweltschutzplan von Bedeutung.

Bei der Einstellung der Belange zur Sicherung der natürlichen Lebensgrundlage ist der Bedeutung der Böden, die von der Güte und dem Ertragsvolumen landwirtschaftlich genutzt werden können, keine Wertigkeit bei der Abwägung zugeordnet worden.

Böden seien nicht vermehrbar und sein Verlust sei unersetzbar. Durch die Versiegelung und Schadstoffbefrachtung könne die Agrarwende nicht eintreten. Die Stadt Dortmund sei an diesen selbstdeklarierten Standard gebunden und ihr Ermessen von daher auf Null reduziert.

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Der vorherrschende Bodentyp im Plangebiet ist Parabraunerde bzw. Pseudogley. Diese Böden haben keine besondere ökologische Bedeutung, auch wenn sie sich wie im Plangebiet in einem naturnahen Zustand befinden. Dagegen ist ihre ackerbauliche Ertragszahl mit 65 bis 85 relativ hoch. Im Umweltschutzplan der Stadt Dortmund sind die Flächen als Böden mit guter landwirtschaftlicher Eignung kartiert.

Der Wunsch nach Erhaltung der Ackerfläche ist somit nachvollziehbar, muss aber mit dem öffentlichen Belang einer Schaffung von ausreichenden Baugrundstücken für den Eigenheimbau abgewogen werden. Die Stadt Dortmund benötigt zur Deckung der Wohnungsnachfrage bis 2015 740 ha Wohnbauland (s. Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplanentwurf 2003). Davon kann nur ein geringerer Anteil durch Flächenrecycling gewonnen werden. In der Abwägung wird daher auf die Ackerfläche zugunsten einer Wohnbebauung verzichtet. Ein Widerspruch zur teilweise noch vorhandenen dörflichen Struktur ist nicht erkennbar. Eine Existenzgefährdung des Betriebes, zu dem die Flächen bisher gehörten, ist weder von dem betroffenen Landwirt noch von der Landwirtschaftskammer geäußert worden. Auch aus der Sicht der ökologischen Landwirtschaft kommt der Fläche bisher keine besondere Bedeutung zu. Die Ackerflächen am Steinsweg werden zur Zeit nicht ökologisch bewirtschaftet oder auf die ökologische Landwirtschaft umgestellt. Ebenfalls ist die Fläche nicht für die Modellprojekte zur Förderung einer ökologisch verträglichen Landwirtschaft im Rahmen der Solidargemeinschaft zur Förderung der Stadt-Land Beziehungen im östlichen Ruhrgebiet vorgesehen.

#### **p) Grundwassersituation**

Es sei zu befürchten, dass durch die Bebauung des Plangebiets häufiger versickerndes Niederschlagswasser in die Keller der bestehenden Gebäude am Salinger Weg und an der Ewald-Görshop-Straße eindringt.

Schon heute würde bei Starkregenereignissen das Wasser nicht mehr versickern, sondern über den Salinger Weg und die Ewald-Görshop-Straße abfließen.

---

Durch die Verfüllung der bergbaulich bedingten Hohlräume wird ein weiteres Ansteigen des Grundwassers befürchtet.

Aufgrund der Erfahrungen mit heutigen Versickerungen sei eine Versickerung des Regenwassers ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit nicht möglich. Die Versickerung sei demnach nach §51a LWG unzulässig.

Es werden verschiedene Stellen aus den Versickerungs- und Bodengutachten zitiert.

Die Aussagen zum Grundwasserstand seien widersprüchlich. Es wird vermutet, dass im Rahmen der Erarbeitung des Entwässerungsgutachtens der Grundwasserstand nicht kontrolliert worden ist. Die Messung von Herrn Göttlicher vom Tiefbauamt am 29.7.2003 hätte einen Grundwasserstand von 4,30 m , bzw. eine leichte Verschlammung ergeben. Bemerkenswert sei, dass die Messung nach einer wochenlangen Trockenheit erfolgt ist. Außerdem würde die pure Existenz von Grundwassermessstellen darauf hinweisen, dass bei den Bohrungen Grundwasser angetroffen wurde.

Es sei keine „Weiße Wanne“ festgesetzt, obwohl dies im Versickerungsgutachten von Stein&Partner gefordert worden sei.

Der Altbestand an der Ewald-Görshop-Straße sei nicht berücksichtigt worden, obwohl er gegenüber einer Versickerungsmulde liege. Es sei nicht geklärt, ob die Gebäude einen Schutz gegen nicht drückendes Wasser hätten.

Laut Aussagen des Tiefbauamtes sei jetzt eine Tiefenversickerung durch senkrecht stehende Rigolen geplant. Dem stehe entgegen, dass die Versickerungskapazität des Bodens laut Aussagen des Bodengutachters Koster & Kremke mit zunehmender Tiefe abnimmt.

Die Innodrain Systeme (Versickerungsmulden im Straßenraum) würden nicht den laut ATV Arbeitsblatt vorgeschriebenen Abstand von 2,0 m zu den Grundstücksgrenzen einhalten. Das Entwässerungsgutachten würde eine Befreiung von dieser Vorschrift im Bebauungsplan fordern. Diese Befreiung sei nicht im Bebauungsplan festgeschrieben.

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Für das Plangebiet ist ein Entwässerungskonzept erarbeitet worden, das entsprechend den Anforderungen des § 51a LWG die Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser vorsieht. Danach wird das Niederschlagswasser nicht mehr wie bislang unkontrolliert abfließen, sondern in ein reguliertes Versickerungssystem geleitet.

Anhand einer computergenerierten Simulation aller tatsächlichen Regenereignisse zwischen 1962 und 1991 in Dortmund Oespel ist die Kapazität des Versickerungssystems überprüft worden. Dabei hat sich das Versickerungssystem als ausreichend bemessen erwiesen, so dass ein Austritt von Niederschlagswasser aus den Versickerungsflächen nicht zu erwarten ist. Nur für einen einzigen Regentag am 25.6.1968, an dem das gesamte Kanalnetz im Ortsteil Oespel überflutet gewesen ist, wurde auch eine Überlastung des neuen Versickerungsnetzes ermittelt. Zwei Notüberläufe in den Kanal der Ewald-Görshop-Straße am unteren Ende des Kaskadensystems gewährleisten die geregelte Abführung von Regenwasser, welches oberhalb nicht versickert werden kann. Die Notüberläufe springen im Fall einer Überlastung des Gesamtsystems.

**Fortsetzung der Vorlage:**

Fachbereich:	Datum:	Seite
61	20.11.2003	43

---

tems in der Regel erst an, wenn die Wasserspitze im Kanalsystem bereits überwunden ist und somit wieder ausreichend Kapazitäten im Kanal zur Verfügung stehen.

Das Versickerungssystem basiert auf einer möglichst nahen Versickerung am Entstehungsort. Jedes Gebäude oder andere versiegelte Fläche wurde einer Versickerungsfläche zugeordnet. In der Regel reicht diese Fläche aus, um das anfallende Wasser zu versickern. Es erfolgt kein Überlauf in die unterhalb liegenden Flächen. Die Verbindung der einzelnen Becken wird nur eingerichtet, um mögliche lokale Schwankungen im Regenwasseranfall oder der Versickerungskapazität auszugleichen.

Im Rahmen der Errichtung des neuen Wohngebiets wird in den vorhandenen Grundwasserhaushalt eingegriffen. Der Eingriff ist so zugestaltet, dass die Beeinträchtigungen in den Naturhaushalt minimiert und die bestehende Bausubstanz nicht geschädigt wird. Mögliche Eintritte von Wasser in die vorhandenen Keller können theoretisch durch versickerndes Niederschlagswasser, eine Erhöhung des Grundwasserspiegels oder durch Schichtenwasser hervorgerufen werden.

Dass in dem Mulden-Rigolensystem versickernde Niederschlagswasser in die Keller der bestehenden Gebäude eindringt, kann ausgeschlossen werden. Die Abstände von über 15 m zwischen den Versickerungsflächen und den Kellern der Häuser am Salinger Weg 8-10 sowie von über 10 m zu den Häusern Ewald-Görshop-Straße 88, 90 und 92 sind ausreichend.

Eine Erhöhung des Grundwasserspiegels, die zu einem unmittelbaren Eindringen von Grundwasser in die Keller führt, ist nicht zu erwarten. Derzeit ist der Grundwasserstand so niedrig, dass an den Grundwassermessstellen im Plangebiet kein Grundwasser festgestellt werden kann. D.h. der Grundwasserspiegel liegt mindestens 4,60 m unter der Erdoberfläche. Er kann jedoch auch deutlich tiefer liegen. Durch die Versickerung des Niederschlagswassers könnte der Grundwasserspiegel leicht um bis 0,10 m ansteigen. Im jahreszeitlichen Verlauf ist mit einer maximalen Schwankung des Grundwasserspiegels von 1 m zu rechnen. Der theoretisch höchste Pegel von 3,60 m läge dann noch deutlich unter der Kellersohle der Bestandsgebäude.

Theoretisch kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Verfüllung der bergbaubedingten Hohlräume auch Einfluss auf das Grundwasser nimmt. Genaue Aussagen über die zu erwartenden Folgen der Verfüllung können erst nach der Verpressung erfolgen. Allerdings ist es eher unwahrscheinlich, dass die Verfüllung einzelner Hohlräume und Verbruchzonen in größeren Tiefen ab 10 m unter der Erdoberfläche einen Einfluss auf den Grundwasserstand haben wird. Sicherheitshalber wird nach der Verfüllung die Entwicklung der Grundwasserstände durch die Stadt Dortmund kontrolliert. Sollten sich dann erhebliche Änderungen im Grundwasserspiegel zeigen, würde das Versickerungskonzept entsprechend modifiziert.

Eine Gefährdung der bestehenden Keller kann nur durch sogenanntes Schichtenwasser entstehen. Schichtenwasser ist eine wasserführende Schicht innerhalb des Bodens, die nicht mit dem Grundwasser in Verbindung steht. Dieses Wasser kann einen hydrostatischen Druck auf die Kellerwände ausüben und so in die Keller eindringen. Nach Aussage des Eigentümers des Gebäudes Salinger Weg 8 dringt jetzt schon Wasser aus dem Boden in den Keller ein. Im Rahmen einer vorgezogenen Beweissicherung wird die Stadt Dortmund die aktuellen Wasserstände beobachten und mit der zukünftigen Entwicklung unter Einfluss der Versickerungsanlagen vergleichen. Sollte sich dann eine Erhöhung des umgebenden Wasserstands zeigen, wird das auftretende Bodenwasser punktuell durch eine Drainage abgefangen.

Die Entwurfsplanung zum Entwässerungskonzept hat für die Straßenentwässerung spezielle Versickerungsflächen, das sogenannte Innodrain-System, im Straßenraum vorgeschlagen. Diese waren z.T. nur 3 m von den Häusern entfernt, bzw. grenzten direkt an die privaten Grundstücke, wodurch der erforderliche Mindestabstand von 2 m zu den Grundstücksgrenzen nicht eingehalten werden konnte und die Ausführung der betroffenen Keller als sog. „Weiße Wanne“ erforderlich geworden wäre. Diese Versickerung im Straßenraum wird nicht realisiert. Das Niederschlagswasser von den Straßen wird zusammen mit dem Niederschlagswasser von den Privatflächen in das Mulden-Rigolen-System hinter den Gartenflächen entwässert. Sollten die Kapazitäten des Mulden-Rigolensystems für das Regenwasser der Straßen in Teilbereichen nicht reichen, sind in Einzelfällen Maßnahmen zur Kapazitätserhöhungen im System notwendig. Der Nachweis darüber wird im Rahmen der Ausführungsplanung geführt.

Aussagen des Tiefbauamtes zu einer Versickerung über senkrechte Rigolen sind nicht bekannt. Derartige Systeme werden nicht im Fachgutachten vorgeschlagen und auch nicht in Erwägung gezogen.

#### **q) Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)**

Bei dem geplanten Vorhaben handele es sich um ein Städtebauprojekt nach Pkt. 18.7 der Anlage zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG). Eine formale Vorprüfung, ob eine UVP eingeleitet wird, wäre ab einer Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> erforderlich. Bei 4,8 ha Nettobaufläche und einer Grundflächenzahl von 0,4 betrage die zulässige Grundfläche 19.200 m<sup>2</sup>. Die Anreger wenden ein, dass die fehlenden 800 m<sup>2</sup> bei einer späteren Änderung des Bebauungsplans schnell erreicht werden.

Zusammen mit dem Baugebiet „Wandweg“ innerhalb des Bebauungsplanes Ortskern Oespel würde sich insgesamt eine zulässige Grundflächenzahl von 23.900 m<sup>2</sup> und damit die Voraussetzungen für eine UVP-Vorprüfung ergeben.

#### **Stellungnahme der Verwaltung**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Lü 148 werden 48.284 m<sup>2</sup> Wohnbauland ausgewiesen. Davon werden 44.958 m<sup>2</sup> mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und 3.326 m<sup>2</sup> mit einer Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Insgesamt ergibt dies eine überbaubare Grundstücksfläche von 18.981 m<sup>2</sup>. Damit wird der Wert für eine UVP-Vorprüfung deutlich um über 1.000m<sup>2</sup> unterschritten.

Selbst bei einer Überschreitung des Prüfwertes wäre eine UVP-Pflicht unwahrscheinlich gewesen, da bei der allgemeinen Vorprüfung zu berücksichtigen ist, inwieweit die Werte, die die Vorprüfung eröffnen, überschritten werden (vgl. §3c Abs. 1 UVPG). D.h. für kleinere Flächen, die 20.000 m<sup>2</sup> überbaubare Grundstücksfläche nur knapp überschreiten, wird tendenziell in der Regel keine UVP notwendig sein. Für größere Flächen, die knapp unterhalb des Prüfwerts von 100.000 m<sup>2</sup> liegen, wird tendenziell eher eine UVP notwendig werden.

Es ergibt sich auch keine Pflicht zur UVP dadurch, dass der Bebauungsplan Lü 148 als kumulierendes Vorhaben zusammen mit anderen Planverfahren zu betrachten ist. Als kumulierende Vorhaben sind gemäß § 3b Abs. 2 UVPG zwei oder mehrere Bauleitplanverfahren anzusehen, sobald die folgenden drei Voraussetzungen vorliegen:

- 1) Es muss sich um mehrere Vorhaben derselben Art handeln, wobei es gleichgültig ist, ob sie von demselben oder mehreren Trägern verwirklicht werden sollen.
- 2) Sie müssen in einem engen Zusammenhang stehen, entweder technisch oder räumlich.
- 3) Sie müssen jeder für sich die maßgeblichen Prüfwerte (20.000 qm) erreichen oder zusammen die Größenwerte (100.000 qm).

Ein in seiner Art verwandtes Vorhaben könnte das innerhalb des Bebauungsplans Lü 123 Ortskern Oespel liegende Neubaugebiet –Wandweg- mit 4.200m<sup>2</sup> überbaubarer Grundstücksfläche sein. Ob dieser in einem engen technischen oder räumlichen Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Steinsweg steht, ist für die Einstufung des Vorhabens nicht entscheidend, da beide Vorhaben für sich den maßgeblichen Prüfwert von 20.000 m<sup>2</sup> überbaubare Grundstücksfläche nicht erreichen.

#### r) **Umweltplan**

Der Umweltplan Dortmund von Oktober 2002 sei nicht berücksichtigt worden. Die Stadt verstoße gegen ihre eigenen Bewertungsprämissen.

#### **Stellungnahme der Verwaltung**

Der Umweltplan Dortmund ist parallel zum Bebauungsplan Lü 148 aufgestellt worden. Über die verschiedenen an der Aufstellung des Umweltplans beteiligten Fachämter der Stadt Dortmund sind die Ergebnisse des Umweltplans unmittelbar in die Aufstellung des Bebauungsplans eingeflossen. Dokumentiert ist dies u.a. im landschaftspflegerischen Begleitplan, der in seinem Literaturverzeichnis ausdrücklich auf den Umweltplan verweist. Zur Klarstellung wird nun in der Begründung des Bebauungsplans ebenfalls auf den Umweltplan verwiesen.

#### s) **Soziale Infrastruktur**

Bei weiteren größeren Baumaßnahmen würde von der Schulpflegschaft, der Schulkonferenz und dem Kollegium der Grundschule Oespel befürchtet, dass die Grundschule nicht ausreichend sei. Die Darstellung zur schulräumlichen Situation berücksichtige nicht, dass die Schule über separate Gebäude in jedem Ortsteil verfüge. Eine Zusammenlegung der Ortsteile sei fehlerhaft, da die Versorgung im Ortsteil Oespel fokussiert zu betrachten sei. Es wird ein Schulbedarfskonzept nur für Oespel angeregt.

Neben den Schülern aus dem Bebauungsplangebiet Steinsweg kämen noch die Schüler und Kindergartenkinder aus dem Gebiet Borussiastr./Wandweg dazu. Außerdem seien die 38 bzw. 150 zusätzlichen Einliegerwohnungen in den Gebieten nicht berücksichtigt worden. Die Anreger befürchten, dass einige Schüler aus Oespel die Grundschule in Kley besuchen müssen. Damit wäre eine wohnortnahe Unterbringung der Grundschüler nicht mehr gegeben. Außerdem würden in Kley auch die Schülerzahlen und die Zahl der Kindergartenkinder durch das Baugebiet „Am Zitter“ (Kleyer Feld) steigen.

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Das Neubaugebiet mit ca. 150 Wohneinheiten führt zu einem Anstieg der Schülerzahlen in der Größenordnung von 5-6 Kindern pro Jahrgang. Die Gemeinschaftsgrundschule Oespel/Kley kann diesen Zuwachs aufnehmen, da insgesamt 18 Schulräume an zwei Standorten zur Verfügung stehen und, wie in der Vergangenheit, vier Klassen pro Jahrgang gebildet werden können.

Die schulräumliche Versorgung der Kinder im Grundschulalter kann demnach wohnortnah im Ortsteil Oespel/Kley sichergestellt werden. Ob Schüler aus dem Ortsteil Oespel zum Teil auch der Kleyer Gemeinschaftsgrundschule zugewiesen werden müssten, liegt im Ermessen der Schulleitung. Fest steht hingegen, dass die Kleyer Grundschule aus Teilen des Oespeler Westens auf kürzerem oder zumindest genauso kurzem Wege zu erreichen ist wie die Oespeler Grundschule.

Die zu erwartenden Zahlen von Kindern im Vorschulalter begründen nicht die Anlage eines eigenen Kindergartens für das Plangebiet. Der zusätzliche Bedarf an Kindergartenplätzen in Oespel, der durch die Neubausiedlung ausgelöst wird, kann durch die bestehenden Einrichtungen abgedeckt werden. Die beiden Einrichtungen in Oespel mit jeweils 75 Plätzen liegen 600 bzw. 800 m entfernt vom Neubaugebiet und sind damit fußläufig erreichbar.

#### **t) Öffentliche Meinung**

Neben den Einwenderinnen hätten sich auch das Landesbüro der Naturschutzverbände, der Umweltbeirat der Stadt Dortmund und die evangelische Kirchengemeinde Oespel gegen den Bebauungsplan ausgesprochen. Bei einer studentischen Umfrage 1999/2000 hätte sich die eindeutige Mehrheit gegen ein Bebauungsplangebiet am Steinsweg ausgesprochen. Im Januar 2001 wurden 410 Unterschriften gegen den Bebauungsplan gesammelt.

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Die o.g. Naturschutzverbände haben ihre Anregungen, die sie im Rahmen der Trägerbeteiligung geäußert haben, aufrechterhalten. Diese Anregungen wurden in die Abwägung einbezogen. Die evangelische Kirche Oespel hat ihre Bedenken nicht aufrechterhalten.

#### **u) Vollständigkeit der Offenlageunterlagen**

Folgende Unterlagen hätten bei der Offenlage nicht ausgelegt:

- Messfahrt des Kommunalverbandes Ruhrgebiet
- Energiegutachten
- Eingriffs- und Ausgleichsbilanz
- UVP-Ersteinschätzung zum Wohnbauflächenkataster 1992/1993
- Bodenuntersuchung Kanalbaumaßnahme Steinsweg in Dortmund, Dokumentation der Aufschlussarbeiten Geotech Kanvec, Castrop-Rauxel, 24.5.02

Es wird angeregt, die Offenlage zu wiederholen.

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Die auf dem Bebauungsplan und in der Begründung aufgezählten Unterlagen haben vollständig vorgelegen. Insbesondere haben die als fehlend bezeichnete Eingriffs-/Ausgleichsregelung und das Energiegutachten mit ausgelegt. Die Messfahrt des KVR ist in die Begründung und in den landschaftsplanerischen Fachbeitrag eingeflossen. Die UVP-Ersteinschätzung zum Wohnbauflächenkataster und die Bodenuntersuchung „Kanalbaumaßnahme Steinsweg“ haben für die Aufstellung des Plans keine maßgebliche Bedeutung gehabt. Im Übrigen ist nach BauGB die Auslegung des Offenlegungsplanes und der Begründung ausreichend. Weitergehende Unterlagen können bei Bedarf eingesehen werden. Es besteht kein Anlass, die Offenlegung zu wiederholen.

#### **v) Bekanntmachung**

Am Mittwoch, dem 18.6.2003 hat der AUSW die Offenlage des Bebauungsplans beschlossen. Die Ankündigung der Offenlage war allerdings schon am Mittwoch Mittag vor der Sitzung auf den Internetseiten der Stadt Dortmund zu lesen. Hier ist zu prüfen, ob es sich um ein Verfahrensfehler handelt.

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Der AUSW hat in seiner Sitzung am 18.6.2003 den Offenlegungsbeschluss zum Bebauungsplan Lü 148 gefasst. Im Interesse einer stringenten Verfahrensdurchführung ist die amtliche Bekanntmachung der Offenlegung bereits am 17.06. 2003 dem hierfür zuständigen Amt zugeleitet, aber erst am 20.06. 2003 amtlich bekannt gemacht worden. Hieran ändert auch der Umstand nichts, dass die Veröffentlichung bereits vor dem 20.06. im Internet abrufbar war. Wenn der AUSW den Offenlegungsbeschluss nicht am 18.6.2003 gefasst hätte, wäre die Offenlegungsbekanntmachung am 27. 6.2003 durch entsprechende Information in den Dortmunder Bekanntmachungen rechtzeitig vor Beginn der Offenlegung am 30.06.2003 aufgehoben worden.

Es wird empfohlen, den Anregungen a) bis v) nicht zu folgen.

#### **Zu 15.2 Judith Zimmermann, Heinrich Klinkhammer**

Frau Zimmermann und Herr Klinkhammer äußern Anregungen und Bedenken, die bereits in Kapitel 15.1 zusammengefasst und beantwortet sind. Darüber hinaus äußern sie sich zu folgenden weiteren Punkten:

#### **a) Grenzabstände**

Das eingetragene Baufenster auf dem Grundstück südlich des Hauses Salinger Weg 10 ver-schattet die Fenster des Hauses der Einwenderin auf der Südseite. Dies würde die Vermietung der Erdgeschosswohnung erschweren.

Das Gebäude würde aufgrund verschiedener eigentumsrechtlicher Vorgänge die notwendige Abstandsfläche zu der südlichen Grundstücksgrenze nicht einhalten. Der Anbau sei am Haus ca. 2,20 m und an seinem Ende nur 1,55 m von der Nachbargrenze entfernt.



### **Stellungnahme der Verwaltung**

Das Gebäude Salinger Weg 10 hält nicht auf seiner ganzen Länge den nach Landesbauordnung notwendigen Abstand von 3,0 m zur Grundstücksgrenze ein. Nach der Landesbauordnung NW wäre ein Grenzabstand von 3,0 m vorgeschrieben.

Die vorhandenen Wohngebäude Salinger Weg 8 und 10 sowie der südlich angrenzende Bereich sind mit einer Baugrenze umfahren, die ein Angebot darstellt. Eine Neubebauung südlich des Gebäudes Salinger Weg 10 hat sich am Bestand zu orientieren. Grundstücksteilungen und Bauvorhaben sind nur dann genehmigungsfähig, wenn die nach Landesbauordnung vorgeschriebenen Abstandsflächen eingehalten werden. Im Übrigen ist davon auszugehen, dass gesunde Wohnverhältnisse mit ausreichender Belichtung und Belüftung gewährleistet sind, wenn diese Abstände eingehalten werden, weil der Landesgesetzgeber die Abstandsflächen konkret vor diesem Hintergrund festgelegt hat.

Ein Verzicht auf eine Bebauung des südlich angrenzenden Grundstücks würde erheblich in die Rechte des Eigentümers eingreifen. Außerdem ist eine Bebauung des Grundstücks städtebaulich gewollt, um den Straßenraum der Planstraße Süd C zu fassen.

Der Bebauungsplan schafft durch eine möglichst offene Festsetzung den Rahmen, um die nachbarlichen Konflikte durch eine gute architektonische Anordnung der Gebäude zu lösen.

#### **b) Kanalneubau**

Die Aufhebung und Neuverlegung des Kanals im Salinger Weg verursache Kosten für die Einwender. Die Einwender hätten den Kanal erst 1999 erneuern lassen.

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Im Rahmen des Entwässerungsgutachtens sind durch das Büro Stein&Partner zwei Alternativen der möglichen Schmutzwasserentwässerung geprüft worden. Die erste Alternative berücksichtigte den Erhalt des Kanals im Salinger Weg, während die zweite Alternative eine veränderte Führung und den damit einhergehenden Neubau des Kanals vorsah. In der Abwägung wurde die erste Alternative gewählt, um zu vermeiden, dass der Kanal über ein privates Wohngrundstück geführt und eventuell später einmal überbaut werden würde. Außerdem war der bauliche Zustand des Kanals nicht bekannt. Es war zu befürchten, dass zusätzliche Sanierungskosten anfallen würden.

Für die heutigen Anlieger entstehen durch die Anlage des Kanals keine zusätzlichen Kosten. Die Kosten für die Schmutzwasserentwässerung werden über die allgemeinen Abwassergebühren und die Kanalanchlusskosten finanziert.

#### **c) Straßenbreite Salinger Weg**

Die heutige Straßenbreite des Salinger Wegs von 3,90 m sei vollkommen ausreichend. Die Grundstücke könnten problemlos von LKW angefahren werden. Eine Straßenbreite von 5,50 m wäre völlig überdimensioniert. Den Einwendern entstünden Straßenbaukosten, die eine unzumutbare Härte darstellen würden.

Durch den Bau der Planstraße B würden dem Eigentümer des südlich angrenzenden Grundstücks erhebliche Erschließungskosten entstehen, denen kein Nutzen gegenüber stünde.

#### **Stellungnahme der Verwaltung**

Eine Breite von 5,50 m für Mischverkehrsflächen entspricht dem in Dortmund üblichen Standard, wird im gesamten Baugebiet angewandt und stellt keine unzumutbare Härte dar. Sie ermöglicht den Begegnungsverkehr von Kraftfahrzeugen und die Verlegung aller notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen.

Durch den Bau der Planstraße B besteht die Möglichkeit, das südlich angrenzende Grundstück zusätzlich zu erschließen und damit das erweiterte Baurecht adäquat zu nutzen.

#### **d) Finanzierung Regenwasserversickerung**

Wer trägt die Kosten für die Regenwasserversickerungsanlage auf dem eigenen Grundstück ?

#### **Stellungnahme der Verwaltung**

Die Gebäude Salinger Weg 8 und 10 genießen Bestandsschutz. D.h. die Niederschlagswässer aus diesen Häusern dürfen weiterhin in die öffentliche Kanalisation abgeleitet werden. Sollten sich die Eigentümer künftig für eine Versickerung entscheiden, haben sie auch die Kosten der Anlage zu tragen. In diesem Fall würden sich die Entwässerungsgebühren reduzieren.

#### **e) Telefon**

Die Telefonleitung für den Südeingang läge noch oberirdisch. Wer trägt die Kosten für die unterirdische Verlegung ?

#### **Stellungnahme der Verwaltung**

Die vorhandene Telefonleitung genießt Bestandsschutz. Bei einer Neuverlegung muss die Leitung unterirdisch verlegt werden. Die Realisierung der geplanten Neubausiedlung macht es nicht notwendig, die vorhandene Leitung unterirdisch zu verlegen. Im übrigen liegt die Verlegung von Telefonleitungen in der Zuständigkeit der Deutschen Telekom. Diese trägt auch die Kosten der Verlegung bis zum jeweiligen Wohngebäude. Ob und wann oberirdische Leitungen unterirdisch verlegt werden, liegt allerdings auch in der Kompetenz der Deutschen Telekom.

#### **f) Parkfläche Salinger Weg**

Der Parkplatz vor dem Haus würde bei den Straßenbauarbeiten weiter in Mitleidenschaft gezogen. Wer trägt die Kosten ?

#### **Stellungnahme der Verwaltung**

Es besteht kein Grund zu der Annahme, dass bei dem Ausbau des Salinger Weges der Parkplatz vor dem Haus in Mitleidenschaft gezogen werden könnte. Bei fremdverschuldeten Schäden käme der Verursacher dafür auf.

### **g) Zufahrt Ewald-Görshop-Straße**

Durch die geplante Straßenführung der Planstraße Süd B wäre die Ewald-Görshop-Straße nicht mehr im ausreichendem Maße nach Norden einsehbar. Durch diese Planungen seien die Verkehrsteilnehmer, die nach Süden abbiegen wollen, erheblich gefährdet. Des Weiteren verdecke die Bushaltestelle, die weiter nach Norden verlegt werden solle, den Einblick nach Süden.

#### **Stellungnahme der Verwaltung**

Von der Ausfahrt aus der Planstraße Süd B bleibt die Ewald-Görshop-Straße nach Norden bis zur Einmündung Passmannweg und nach Süden mindestens bis zur Einmündung Am Oespeler Dorney einsehbar. Dieses Sichtfeld ist ausreichend, um sicher von der Planstraße Süd B auf die Ewald-Görshop-Straße zu fahren. Die Haltestelle verdeckt die Sicht nach Süden nicht. Eine Sichtbehinderung könnte nur durch das Wartehäuschen verursacht werden, das jedoch nicht direkt am Fahrbahnrand steht, sondern 2 m zurückversetzt ist.

Dabei ist zu bedenken, dass sich durch die Bebauung der östlichen Fahrbahnseite und die neuen Einmündungen der Charakter der Straße ändern wird und insgesamt ein langsames Fahrverhalten als heute zu erwarten ist. Die Zufahrtsbedingungen werden sich also im Vergleich zu heute verbessern.

### **h) Versickerung**

Schon heute sei zu beobachten, dass bei stärkeren Regenfällen das Wasser auf dem Acker schlecht versickere und es dann gelegentlich in Sturzbächen über den Salinger Weg und die Ewald-Görshop-Straße fließe.

Bei anhaltenden Regen käme es zu einem Wasseranstieg in den südlichen Kellerräumen des Hauses Salinger Weg 8. Entweder würde das Wasser von unten mit dem Grundwasser in den Keller gedrückt. Oder es handele sich um Oberflächenwasser, das nicht ausreichend versickern könne.

In Juni 2003 und Juli 2003 sei u.a. das Wasser wieder über die Straßenfläche geflossen. Diese Situation würde in letzter Zeit gehäuft auftreten. Nach Medienberichten würde sich ein Klimaschwung ankündigen. Bei einer weiteren Bebauung sei zu befürchten, dass der Grundwasserspiegel weiter ansteige.

Die angelegten Grundwasserschächte würden nicht kontrolliert. Ein älterer Grundwasserschacht am Salinger Weg sei nicht bekannt.

Zudem sei zu erwähnen, dass die Stadt Dortmund erhebliche Straßenneubaumaßnahmen im Bereich des südlichen Zipfels der Overscheidt ergriffen habe. In der Vergangenheit seien hier die Kellerräume und Gärten der Neubauten im Bereich Ewald-Görshop-Straße 90 geflutet worden.

#### **Stellungnahme der Verwaltung**

Bezüglich der Befürchtung von Eintritt von Grundwasser in die Keller wird auf die Stellungnahme unter Kapitel 15.1 Absatz p) verwiesen.

Es wird empfohlen, den Anregungen a) bis h) nicht zu folgen.

### **Zu 15.3 Frau Hildebrand**

#### **a) Grenzabstände**

Die Einwenderin wendet sich gegen die Bebauung am Steinsweg. Sie nutze das Flurstück 491, das südlich an das Grundstück Salinger Weg 10 angrenzt, als Garten. Deshalb regt sie an, auf die Festsetzung einer Bebauung auf dem Flurstück 491 zu verzichten.

Würde der Anregung nicht gefolgt, regt sie an, das Baufenster auf die östliche Grundstückshälfte des Flurstücks 491 zu verschieben. Im Falle einer Bebauung des Grundstücks auf der westlichen Grundstückshälfte würde ansonsten die Südseite ihrer Wohnung im Haus Salinger Weg 10 verschattet.

#### **Stellungnahme der Verwaltung**

Bezüglich der Abstände der Neubebauung zu dem Gebäude Salinger Weg 10 wird auf die Stellungnahme der Verwaltung in Kapitel 15.2 Abschnitt a) verwiesen.

Es wird empfohlen, den Anregungen nicht zu folgen.

### **Zu 15.4 Bürgerinitiative für Umwelt und Heimat Oespel Bio e.V. Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland LV NRW e.V.**

Der BUND äußert Anregungen und Bedenken, die zum Teil bereits in Kapitel 15.1 zusammengefasst und beantwortet sind.

#### **a) Nachhaltiges Bauen**

Es fehle eine klare Definition des „Nachhaltigen Bauens“ mit Gestaltungssatzung und Grundstücksgestaltung. Im jetzigen Bebauungsplan sollen nur 1/3 der Grundstücke nachhaltig entstehen. Den Bürgern wäre aber Nachhaltigkeit im ganzen Plangebiet versprochen worden. Darüber hinaus würden Festsetzungen im Bebauungsplan fehlen, die die tatsächliche Umsetzung nachhaltigen Bauens fördern wie z. B: Nullenergiebauweise, Photovoltaik, Regenwassernutzung etc..

#### **Stellungnahme der Verwaltung**

Bei der Erarbeitung des städtebaulichen Konzepts wurde hoher Wert auf eine nachhaltige Gestaltung des Wohngebiets gelegt. Ökologische Anforderungen an einen nachhaltigen Städtebau, wie z. B. Versickerung des Niederschlagswassers, Nähe zu Versorgungseinrichtungen, Nähe zu Haltestellen des ÖPNV und flächensparende Erschließung wurden beachtet. Im Rahmen des Energiegutachtens und der Erarbeitung des Entwässerungskonzepts wurden innovative Formen der Ver- und Entsorgung des Gebiets geprüft. Im Rahmen der Ausführungsplanung soll zudem geprüft werden, ob modellhaft ein sogenannter Infrastrukturkanal zum Einsatz kommt. In diesem Kanal könnten Abwasser und alle Versorgungsleitungen gebündelt untergebracht werden, statt einer separaten Verlegung der Leitungen durch die einzelnen Versorgungsträger. Darüber hinaus ist es geplant, Maßnahmen zum nachhaltigen Bauen z.B. bei

der Auswahl der Baustoffe im nördlichen Plangebiet durch einen Bauträger modellhaft zu verwirklichen.

Das sich nicht alle diese Maßnahmen in den Festsetzungen zum Bebauungsplan wiederfinden, ist im bundesdeutschen Planungsrecht begründet. In der Regel können die Form der Energieversorgung oder die bauliche Ausgestaltung der Entwässerung nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Es bleibt den Eigentümern unbenommen z. B. Photovoltaik, regenerative Energien etc. auf eigenem Grund und Boden zu nutzen. Hierzu lassen die Festsetzungen des Bebauungsplanes den erforderlichen Spielraum.

#### **b) Aufforstungsfläche**

Der Bebauungsplanentwurf soll gegenüber dem in der vorgezogenen Bürgerbeteiligung vorgestellten Plan um 20m in das Landschaftsschutzgebiet in die vorhandene Aufforstung erweitert worden sein. Dies entspräche nicht dem Nachhaltigkeitsgedanken.

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen könnten im Plangebiet dargestellt werden. Es sei unsinnig, eine vorhandene Aufforstung, die einen unmittelbaren Zusammenhang mit dem Landschaftsschutzgebiet steht, zu entfernen und außerhalb des Gebiets nach Dortmund-Persebeck zu verlegen. Der 3. Bauabschnitt (südlicher Siedlungsfinger) müsste dazu entfallen.

#### **Stellungnahme der Verwaltung**

Bezüglich der Waldumwandlung wird auf die Stellungnahme der Verwaltung unter Kapitel 15.1 Abschnitt s ) verwiesen.

#### **c) Umweltverträglichkeitsprüfung**

Die überbaubare Grundstücksfläche läge nur 4% unter der Grenze, die eine UVP erforderlich macht. Soll bei einer Nachverdichtung auf diesem unredlichem Weg eine Umweltverträglichkeitsprüfung umgangen werden ?

#### **Stellungnahme der Verwaltung**

Bezüglich der Frage, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG notwendig ist, wird auf die Stellungnahme der Verwaltung in Kapitel 15.1 Abschnitt l ) verwiesen.

Es wird empfohlen, den Anregungen a) bis c) nicht zu folgen.

#### **Zu 15.5 Angelika und Johannes Klafke**

Angelika und Johannes Klafke äußern Anregungen, die bereits in Kapitel 15.1 zusammengefasst und beantwortet sind. Darüber hinaus äußern sie sich zu folgenden weiteren Punkten:

#### **a) Plangebietsgrenze**

Es wird angeregt, das Plangebiet auf der östlichen Seite der Ewald-Görshop-Straße enden zu lassen.

#### **Stellungnahme der Verwaltung**

Die Ewald-Görshop-Straße ist derzeit noch Landesstraße und weist noch den Charakter einer außerörtlichen Straße auf. Durch die Ausdehnung des Geltungsbereiches auf die Ewald-Görshop-Straße soll eine Neugestaltung des Straßenraums ermöglicht werden. Dazu gehören die Reduktion der Fahrbahnbreite auf das notwendige Maß von 6,50m, die Anlage eines Gehwegs und baumbestandener Parkstreifen auf der Ostseite sowie die Anordnung eines Baumtors zur Geschwindigkeitsreduktion am zukünftigen Ortseingang. Zur Realisierung der Maßnahmen ist die gesamte Straßenfläche in den Bebauungsplan einbezogen worden.

#### **b) Fiskalische Aspekte**

Es wird kritisiert, dass die fiskalischen Gründe der Stadt Dortmund erst auf Seite 32 der Begründung genannt würden.

#### **Stellungnahme der Verwaltung**

Schon auf Seite 2 der Verwaltungsvorlage wird darauf hingewiesen, dass der Ratsbeschluss vom 01.09.94 berücksichtigt wurde, der besagt, dass künftig Planverfahren vorrangig für solche Bereiche durchzuführen sind, in denen die Stadt eigenen Grundbesitz hat. Des Weiteren wird auf Seite 7 der Vorlage erläutert, dass neben den genannten stadtentwicklungspolitischen Gründen für die weitere Baulandausweisung auch fiskalische Gründe eine wichtige Rolle spielen. Diese Argumentation wiederholt sich auf Seite 6 der Begründung unter Punkt 3 - Anlass und Ziele der Planung- und wird nochmals auf Seite 32 aufgegriffen. Im übrigen ist es für das Planverfahren unbedeutend, an welcher Stelle die Argumentation ausgeführt ist.

#### **c) Größe des Plangebiets**

Es wird darauf hingewiesen, dass die angegebene Flächengröße des Plangebiets in der Offenlegungsvorlage und in der Begründung zur Vorlage unterschiedlich sei.

#### **Stellungnahme der Verwaltung**

Die Größe des Bebauungsplangebietes, inklusive der Waldfläche in Dortmund-Persebeck, beträgt 11,3 ha. Die Begründung soll entsprechend geändert werden.

#### **d) S-Bahnhaltepunkt**

Die Distanz zwischen dem Zentrum des Plangebiets und der S-Bahn würde nicht 500m betragen.

#### **Stellungnahme der Verwaltung**

Richtig ist, dass die mittlere Entfernung vom geplanten Neubaugebiet bis zur S-Bahnhaltestelle ca. 1.000 m beträgt. Der Einzugsbereich einer Haltestelle des schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehrs liegt bei 1.500m. Die Begründung soll entsprechend geändert werden.

#### **e) Kanalnetz Ewald-Görshop-Straße**

Es wird bezweifelt, dass das Kanalnetz in der Ewald-Görshop-Straße ausreichend für die zusätzliche Schmutzwassermenge ausgelegt ist.

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Das Gebiet des Lü 148 wird im Trennprinzip entwässert. Nur das anfallende Schmutzwasser wird in den Kanal in der Ewald-Görshop-Straße abgeleitet. Diese vergleichsweise geringe Menge von 2,5 l/s kann der vorhandene Kanal problemlos aufnehmen.

#### **f) Lärmimmissionen**

Entlang der Ewald-Görshop-Straße wirke gemäß der Prognosedaten für das Jahr 2010 auf der straßenzugewandten Seite ein Schalldruck von tags bis zu 65 dB(A) und nachts bis zu 58 dB(A) ein. Diese Prognosen seien zu niedrig ausgefallen, da sie den deutlich höheren Verkehr aus dem Plangebiet aufgrund der durch die zulässigen Einliegerwohnungen bedingten höheren Haushaltszahl nicht berücksichtigten.

Es wird angeregt, die Ewald-Görshop-Straße von der Universitätsstraße abzubinden. Andernfalls sei zu prüfen, ob nicht seitens der Anlieger ein Anspruch auf Einbau von Schallschutzfenstern durch die Stadt Dortmund bestehe.

Bei einer Überschreitung der Schalldruck-Orientierungswerte von mehr als 13 dB(A) werde eine Unterlassungsklage gegen die Stadt oder eine Klage wegen Körperverletzung durch Lärm erwogen.

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Im Fall einer Abbindung der Ewald-Görshop-Straße von der Universitätsstraße käme es zu einer Verlagerung des Verkehrs auf die untergeordneten Straßen. Mögliche Ausweichrouten für den Durchgangsverkehr von Witten kommend in Richtung Indupark sind über Himmelohstr. / Am Zitter / Kleyer Weg sowie über Himmelohstr. / Dorneyrstr. / Kleybredde/ Kleyer Weg bzw. Borussiastraße. Andere Ausweichrouten über das Hauptverkehrsstraßennetz sind wegen der langen Umwege nicht attraktiv. Durch die Abbindung müssten 4.800 Fahrzeuge, dies entspricht dem Durchgangsverkehr auf der Ewald-Görshop-Straße, auf die untergeordneten Straßen verteilt werden. Dazu kommen ca. 2.400 Umwegfahrten aus dem westlichen Wohngebiet in Richtung Universitätsstraße. Eine Entlastung des Knotenpunktes Steinsweg / Ewald-Görshop-Straße um 1.800 Fahrzeugen durch die Abbindung steht in keinem Verhältnis zur zusätzlichen Belastung im untergeordneten Straßennetz. Darüber hinaus käme es zu einer Verlängerung der Fahrzeit der Buslinie 371, die zwischen Witten und Oespeler-Schleife verkehrt.

Aufgrund der Zulässigkeit von Einliegerwohnungen wird mit 55 zusätzlichen Fahrten pro Tag gerechnet, die bisher in den Lärmimmissionsberechnungen nicht berücksichtigt wurden (siehe auch Kap.15.1 Abschnitt g). Bei einer prognostizierten Verkehrsbelastung von 6.800 Kfz führt eine Erhöhung um 55 Pkw zu keiner nennenswerten Erhöhung des Verkehrslärms.

Durch den Bau oder die wesentliche Änderung von öffentlichen Straßen sowie von Schienenwegen können Ansprüche auf Erstattung von (passiven) Schallschutzmaßnahmen ausge-

löst werden (§ 42 Bundesimmissionsschutzgesetz – BImSchG). Entsprechende Regelungen sind in der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV) vom 12.06.1990 enthalten.

Anspruchsvoraussetzungen für Lärmschutzmaßnahmen liegen danach vor, wenn

- der Neubau einer Straße oder eines Schienenweges vorliegt
- der Beurteilungspegel durch die Ausbaumaßnahme um mindestens 3 dB(A) erhöht wird
- die Straße oder der Schienenweg um eine oder mehrere durchgehende Fahrstreifen bzw. Gleise baulich erweitert wird und der Beurteilungspegel die Immissionsgrenzwerte

in Allgemeinen Wohngebieten: 59 dB(A) tags oder 49 dB(A) nachts

in Mischgebieten: 64 dB(A) tags oder 54 dB(A) nachts

überschreitet.

- Eine wesentliche Änderung liegt immer vor, wenn der Verkehrslärm nach Fertigstellung der Baumaßnahme 70 dB(A) tags oder 60 dB(A) nachts erreicht. Passive Schallschutzmaßnahmen sind erst dann erforderlich, wenn bei der bestehenden baulichen Ausführung außer der signifikante Immissionspegel und im Inneren der betroffenen Gebäude ein Schallpegel von 40 dB(A) tags/30 dB(A) nachts überschritten wird. Im vorliegenden Fall treffen die v. g. Kriterien nicht zu. Die Ewald-Görshop-Straße erfährt keine wesentliche Änderung. Die auf der Ostseite geplanten Baumpflanzungen dienen einer ökologischen Aufwertung der Verkehrsfläche. Der Ausbau der geplanten Fußwege verändert die für den motorisierten Individualverkehr zur Verfügung stehende Fläche ebenfalls nicht. Von daher stellt sich hier die Frage, woraus die Einsprecher einen Anspruch auf passive Lärmschutzmaßnahmen herleiten.

#### **g) Methode zur Verkehrsermittlung**

Die Methode zur Ermittlung des Verkehrsaufkommens sei überholt, da sich die Geschäftszeiten des Einzelhandels verschoben hätten. Es wird angeregt, die tatsächlichen Verkehre über 24 Stunden zu ermitteln.

#### **Stellungnahme der Verwaltung**

Die Methode zur Ermittlung des Verkehrsaufkommens entspricht dem anerkannten Stand der Technik. Es ist nicht notwendig, den Verkehr über 24 Stunden zu zählen. Die Geschäftszeiten haben sich ggf. nur unwesentlich geändert. Die Ausweitung der Geschäftszeiten führt zu einer gleichmäßigeren Verteilung des Verkehrs über den Tag und somit zu einer Entlastung während der Spitzenstunde.

Es wird empfohlen, den Anregungen c) und d) zu folgen und die Begründung entsprechend zu ändern, den Anregungen a), b), e), f) und g) jedoch nicht zu folgen.

#### **Zu 15.6 Helga + Werner Krause**

Die Einwender äußern folgende Anregungen zu dem Bebauungsplan:



### a) Verkehr Oeverscheidt

Die Straße In der Oeverscheidt sei 1988 durch eine Abpfostung zum Steinsweg beruhigt worden.

Es wird befürchtet, dass diese Beruhigung wieder aufgehoben wird, da der Erschließungsverkehr der Planstraßen Nord A und Nord B über diese Straße führe.

Die Zuwegung in das Neubaugebiet solle vom Steinsweg und von der Universitätsstraße und nicht von der Straße In der Overscheidt erfolgen.

Dazu solle die Planstraße Süd A bis zum Steinsweg durchgeführt werden. An die Planstraße Süd A wäre die Planstraße Nord B anzuschließen.

Mit dieser Änderung würde auch verhindert, dass abfließendes Regenwasser von beiden Planstraßen ungehindert in die Oeverscheidt fließen könne. Durch die Abbindung der Planstraßen Nord A und B von der Oeverscheidt würde sich die Fläche des Versickerungsgrabens erhöhen. Die Straße „In der Oeverscheidt“ bliebe in der jetzigen Form erhalten. So könnten unnötiger Straßenlärm, Abgase und zusätzliches hohes Verkehrsaufkommen verhindert werden. Die geplante Zufahrt zur Planstraße Nord B sei ganz bestimmt ein Gefahrenpunkt für alle Autofahrer, da der Rückstau auf der Ewald-Görshop-Straße schon heute existiert und die Einmündung sehr schlecht einsehbar sei.

### Stellungnahme der Verwaltung

Der vorgeschlagenen Anbindung der Planstraße Süd A an den Steinsweg kann nicht gefolgt werden. In diesem Fall würde der Verkehr zwischen Steinsweg und Ewald-Görshop-Straße über die Planstraße Süd A fließen. Die Straße ist als eine reine Wohnstraße nur für die Anwohner konzipiert und nicht geeignet, größere Mengen Schleichverkehr aufzunehmen. Der Erschließungsaufwand würde sich erhöhen. Die Zufahrt auf den Steinsweg ist sicherlich schwieriger und mit längeren Wartezeiten verbunden, da hier etwa doppelt so viele Kfz verkehren wie auf der Ewald-Görshop-Straße.

Dabei ist zu bedenken, dass durch die Bebauung der östlichen Fahrbahnseite und die neuen Einmündungen sich der Charakter der Straße ändern wird und insgesamt ein langsames Fahrverhalten als heute zu erwarten ist. Die Zufahrtsbedingungen werden sich also im Vergleich zu heute verbessern.

### b) Wasser Oeverscheidt

Das Oberflächenwasser-Rückhaltebecken an der Oeverscheidt solle so angelegt werden, dass eine Überflutung der Grundstücke der dahinterliegenden Häuser ausgeschlossen wird. Es wird auf eigene Erfahrungen mit den Wassermassen verwiesen.

### Stellungnahme der Verwaltung

Parallel zur Straße „In der Overscheidt“ sind lediglich Mulden-Rigolensysteme zur Versickerung und keine Rückhaltebecken vorgesehen. Im Übrigen wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zu diesen Punkten in Kapitel 15.1 p) hingewiesen.

Es wird empfohlen, den Anregungen a) und b) nicht zu folgen.

---

## **Zu 15.7 Karl Heinz Kibowski**

Der Einwender gibt folgende Anregungen zu dem Bebauungsplan:

### **a) Radweg Steinsweg**

Am Steinsweg sei nur ein bereits vorhandener 1,50 m breiter Gehweg berücksichtigt worden. Es fehle der erforderliche Radweg, der erst recht durch die neue Bebauung und die Wegebeziehungen der neuen Anwohner in alle Richtungen noch dringender erforderlich sei.

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Die bestehende Fahrbahn des Steinsweges hat eine Breite von 7,0 m. Es ist vorgesehen, die Fahrbahn des Steinswegs neu zu ordnen und einen Angebotsstreifen von 1,25 m Breite für den Radfahrer auf beiden Seiten der Fahrbahn abzumarkieren. Angebotstreifen sind für den Radverkehr vorgesehenen Fahrstreifen, die bei größerem Platzbedarf (z.B. Begegnung LKW / PKW) von den anderen Fahrzeugen mitgenutzt werden. Innerhalb des Geltungsbereichs des Lü 148 wird am südlichen Fahrbahnrand des Steinsweges ein 2,30 m breiter Parkstreifen mit einzelnen Baumscheiben und einem 1,70 m breiten Gehweg dargestellt.

### **b) Umweltzerstörung, Verminderung der Lebens- / und Erlebnisqualität durch immer mehr Bebauung**

Durch die Bebauung würde Freifläche/Ackerfläche zerstört und die Landschaft weiter versiegelt. Das Erleben von Feldern, Wahrnehmen der Natur, hier z.B. auf der Südwest-Tour würde vermindert, die Lebensqualität verringert.

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Der Bebauungsplan sieht die Ausweisung neuer ortsrandsbegleitender Rad- und Wanderwege vor, auf denen die Natur und Landschaft weiterhin erlebt werden kann. Die Naturerfahrung wird durch die Aufwertung der verbleibenden Freiräume sogar intensiviert. Bezüglich der Bedenken der übermäßigen Freiflächeninanspruchnahme wird auf die Stellungnahme der Verwaltung in Kapitel 15.1.b) verwiesen.

Es wird empfohlen, den Anregungen a) und b) nicht zu folgen.

## **Zu 15.8 Frau Rülle-Hengesbach**

Frau Rülle-Hengesbach vertritt die Interessen von Judith und Jürgen Zimmermann. Sie äußert Anregungen und Bedenken, die bereits in Kapitel 15.1 und 15.2 zusammengefasst und beantwortet sind. Darüber hinaus äußert sie sich zu folgenden weiteren Punkten:

### **a) Weiternutzung des Grabelandes**

Die Eigentümer der Grundstücke Salinger Weg 10 und 8 würden die dazugehörigen Gartenflächen für den Anbau von Obst und Gemüse für den Eigenbedarf bewirtschaften. Diese Flächen würden im Zuge der durch den Bebauungsplan zur Realisierung anstehenden Besiedlung

entfallen. Die Wohnbebauung rücke so nah an den Altbestand heran, dass der sogenannte soziale Abstand wie die ungehinderte Licht- und Luftzufuhr nicht gewahrt sei.

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Die Anregung wird so verstanden, dass mit den dazugehörigen Gartenflächen nicht das eigene Grundstück, sondern das östlich angrenzende Grabeland gemeint ist, das von den Eigentümern der Grundstücke Salinger Weg 8 und 10 bewirtschaftet wurde. Dieses Grabeland ist im Eigentum der Stadt Dortmund. Die Stadt hat den Eigentümern der angrenzenden Wohnhäuser ein Nutzungsrecht bis zur Realisierung der Bauleitplanung eingeräumt. Entschädigungs- bzw. weitergehende Nutzungsansprüche bestehen nicht.

Die beiden o.g. bebauten Grundstücke sind über 500 – 700 qm groß und damit z.B. deutlich größer als die Grundstücke im Neubaugebiet mit ca. 250 – 400 qm. Der soziale Abstand bleibt hierdurch ebenso wie die ungehinderte Licht- und Luftzufuhr in jedem Fall gewahrt.

#### **b) Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs**

Generell wird darauf verwiesen, dass die einseitige Ausrichtung des Verkehrs auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs abwägungsverfehlt ist.

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Von einer einseitigen Ausrichtung der Planung auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs im Lü 148 – Steinsweg – im Rahmen der Abwägung kann keine Rede sein. Der Vorwurf ist nachweislich (siehe Begründung) unberechtigt.

#### **c) Nachhaltigkeit**

Die Stadt Dortmund hätte sich zum nachhaltigen Wirtschaften verpflichtet. Der BUND hätte eine behutsame Randbebauung der Ewald-Görshop-Straße vorgeschlagen. Statt dessen würde jedoch ein gegliederter Betonklotz vorgeschlagen.

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Bezüglich der Forderung nach Berücksichtigung des Nachhaltigkeitsgedankens wird auf die Stellungnahme der Verwaltung in Kapitel 15.4 Absatz a) verwiesen.

#### **d) Abwägung**

Die Abwägung müsse ergebnisoffen sein. Die Vermarktung als solche sei allerdings kein Interesse, das Lenkparameter der Entscheidung werden dürfe. Dies sei aber kaum zu vermeiden, wenn die Nutzung einer Fläche von fiskalischen Bestrebungen dominiert würde. Statt der Mehrdimensionalität der Abwägung käme es zu einer Eindimensionalität einer gebunden Zielorientierung.

Dies könnten auch die Gutachten nicht verhindern. Diese seien zum einem aus dem Auftrag heraus begrenzt. Zum anderen zeige die Ambivalenz bei der Bewertung etwa der umweltrechtlichen Relevanz des Projektes eine schon bezeichnende Aufweichungstendenz des Belastungsquotienten in Richtung Beliebigkeit.

## **Stellungnahme der Verwaltung**

Es kann nicht nachvollzogen werden, dass die Abwägung nicht ergebnisoffen ist (Stichwort: Vorwegbindung). Ebenso wenig ist richtig, dass die Vermarktung Lenkparameter der Entscheidung war, weil die Nutzung der Flächen von fiskalischen Bestrebungen dominiert würde. Der Anlass der Planung ist die Bereitstellung von Baugrundstücken für den Eigenheimbau, wie dies auch dezidiert unter Ziffer 3 der Begründung dargelegt ist. Der Bedarf hierfür ist nach wie vor gegeben. Aktuell wird dies durch die Zahlen der Bewerber für Eigenheimgrundstücke belegt. So sind beim Liegenschaftsamt 632 Bewerber registriert. Hinzu kommen noch 95 Bewerbungen vom Dortmunder Immobilienmarkt. Diese Argumentation dürfte den Vorwurf widerlegen, dass mit dem Bebauungsplan LÜ 148 einseitig fiskalische Ziele verfolgt werden. Andererseits liegt es in der Natur der Sache, dass die Schaffung von Planungsrecht zu Wertschöpfungen und Wertsteigerungen führt, die primär privaten Vorhabenträgern zugute kommen. Der Bebauungsplan LÜ 148 ist zufällig einer von wenigen Bebauungsplänen, in dessen Geltungsbereich die Stadt Dortmund Grundstücke hat. Die Überplanung städtischer Grundstücke zur Schaffung von Wohnbauflächen für den Eigenheimbau steht der Stadt Dortmund im Rahmen ihrer Planungshoheit ebenso zu wie die Überplanung privater Flächen für einen Vorhabenträger.

Es kann auch nicht nachvollzogen werden, dass der Bebauungsplan LÜ 148 die Dimensionalität einer gebundenen Zielorientierung verkörpert. Vielmehr sind während des gesamten Bebauungsplan-Verfahrens sämtliche relevanten öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abgewogen worden. Es sind Belange weder vergessen noch ungleichgewichtig in die Abwägung eingestellt worden. Ergebnis ist der vorliegende Satzungsplan. Die Beanstandungen gehen offensichtlich darauf zurück, den Bebauungsplan im weiteren Verfahren durch eine Klage zu Fall zu bringen und den Einsprechern den Blick auf den Freiraum zu erhalten. So sehr der Wunsch einzelner Anlieger nach Erhalt des Freiraumes verständlich ist, so wenig gibt es einen entsprechenden Anspruch hierauf, wie dies auch vom OVG Münster in mehreren Urteilen zum Ausdruck gebracht worden ist.

Die eingeholten Gutachten sind weder aus dem Antrag heraus begrenzt gewesen, noch zeigt die Bewertung der umweltrechtlichen Relevanz eine Aufweichungstendenz des Belastungsquotienten in Richtung Beliebigkeit. Vielmehr sind die Gutachten entsprechend der gesetzlichen Vorgaben auf der Basis allgemein anerkannter und bewährter Methodiken und Bewertungsgrundlagen erstellt worden. Die vorgelegten Gutachten sind im weiteren einer eingehenden Prüfung und Bewertung durch die Fachämter unterzogen worden. Im übrigen kann auf die Pauschalkritik an den Gutachten und deren Bewertung nicht näher eingegangen werden, weil die Einsprecherin nicht konkret vorgetragen hat, welche genauen Beanstandungen sie geltend macht. Subsumierend ist festzustellen, dass keine Abwägungsdefizite oder Fehler erkannt werden können. Vielmehr ist der vorliegende Bebauungsplan Ergebnis eines überaus dezidierten und sorgfältig geführten Abwägungsprozesses.

### **e) Ausgleichsflächen**

Im Plangebiet befänden sich zur Bebauung zur Verfügung stehende Flächen, die bereits für vormalige Bebauungspläne als Ausgleich ausgewiesen worden wären. In diesem Fall wäre die Bebauung per se verboten und eine Befreiung nicht möglich.

## **Stellungnahme der Verwaltung**

In dem Bebauungsplangebiet wurden keine Maßnahmen realisiert, die als Ausgleichsmaßnahmen für andere Projekte im Stadtgebiet dienen.

#### **f) Vorbelastung als Rechtfertigung für weitere Eingriffe**

Es wird angemerkt, dass der Einwand, die Klimaschutzfaktoren seien bereits durch den Technologiepark nivelliert, zwar die Gefahrenlage noch einmal belege, aber ansonsten ein Planungsverständnis offenbare, bei dem aus alten Fehlern Rechtfertigungsgründe für ihre Perpetuierung und Verstärkung ableitbar gestellt werden, statt korrigierend einzugreifen.

#### **Stellungnahme der Verwaltung**

Die Einwendung bezüglich der Klimaproblematik nimmt u.a. Bezug auf das Klimagutachten des KVR von 1986. Dieses Gutachten ist mittlerweile fast 20 Jahre alt und wird deshalb auch derzeit aktualisiert, da sich in der Zwischenzeit u.a. durch die Siedlungsentwicklungen viele Parameter geändert haben. Deshalb sollte die aktuelle Situation Grundlage für eine Einschätzung der Auswirkungen des Projektes auf das Klima sein und nicht der Status Quo von 1986. Es wird im übrigen auf die Stellungnahme unter Ziffer 15.1 c) dieser Vorlage verwiesen.

#### **g) Boden**

Es wird bemängelt, dass dem Belang der Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen auch insoweit keine Wertigkeit zugeordnet sei, als es um den Vorhalt von Böden, die von der Güte und dem Ertragsvolumen landwirtschaftlich genutzt werden können, geht.

#### **Stellungnahme der Verwaltung**

Im landschaftspflegerischen Begleitplan (LBP) zum Lü 148 erfolgt eine Bestandsaufnahme auch zu den Bodenverhältnissen. Der Eingriff in den Bodenhaushalt wird beschrieben und bewertet (siehe S.13 im LBP). Darüber hinaus werden Vorschläge zu Eingriffsvermeidungsstrategie gemacht, die in den Bebauungsplan aufgenommen wurden, wie die Hinweise zu Erdarbeiten und Bodenbewegungen sowie Schutz des Mutterbodens. (Im Übrigen wird auf die Stellungnahme zu. 15.1.o) verwiesen) Insofern ist der Belang der Einbeziehung der natürlichen Lebensgrundlagen, insbesondere in bezug auf den Boden, ausreichend gewürdigt worden.

#### **h) Schlussbemerkung**

Die Eigentümerin des Grundstückes Salinger Weg 8 hat sich sowohl als Privatperson als auch in ihrer Funktion als Vorsitzende der Bürgerinitiative Pro Oespeler Lebensraum vielfach telefonisch und persönlich während des gesamten bisherigen Planverfahrens mit der Planungsverwaltung in Verbindung gesetzt. Dies geschah vor, während und nach der öffentlichen Auslegung. Dabei ist ihr auch Gelegenheit geboten worden, das Gespräch mit den Planern zu führen und verschiedenste Fachgutachten einzusehen. Somit sind der Einsprecherin während des gesamten Verfahrens in einer weit über den Normalfall hinausgehenden Bandbreite Informationen zuteil geworden. Der Regelfall wäre Artikulation während der Bürgerbeteiligung und der öffentlichen Auslegung. Insbesondere vor dieser überaus intensiven Information zu fast jedem Zeitpunkt des Planungsprozesses ist nicht nachvollziehbar, dass die Einsprecherin of-

fengelegte Gutachten vermisst bzw. Informationsdefizite anmahnt, die tatsächlich nicht vorliegen.

Eben sowenig ist nachvollziehbar, dass tlw. identische Anregungen parallel von der Einsprecherin, von ihrer Rechtsanwältin und von der Einsprecherin in ihrer Funktion als Vorsitzende einer Bürgerinitiative vorgetragen wurden. Durch das mehrfache Vortragen gleichgelagerter Anregungen erhöht sich weder der substantielle Gehalt, noch kann dadurch die Wichtigkeit des Belanges gesteigert werden.

Es wird empfohlen, den Anregungen a) bis g) nicht zu folgen.

### **Zu 15.9 Anlieger Ewald-Görshop-Straße und Eheleute Plümer (Sammelschreiben), Markus Rademacher**

#### **a) Regenwasserversickerung**

Die Grundstücke Ewald-Görshop-Straße 80-92 orientieren sich mit ihrer Rückseite zu der Straße „In der Oeverscheidt“. Diese Straße bilde den tiefsten Punkt des Plangebiets. Die Grundstückseigentümer befürchten eine Überschwemmung der Keller ihrer Häuser bei Starkregenereignissen.

Das anfallende Regenwasser würde über ein Grabensystem abgeleitet. Die Gräben wären nach dem Kaskadenprinzip aneinander angeordnet. Es wird befürchtet, dass wenn die Gräben alle gleichzeitig voll liefen, sich die im Kaskadenprinzip ablaufenden Niederschlagswässer trotzdem alle im Becken an der Ewald-Görshop-Straße sammeln.

Östlich der Straße In der Oeverscheidt solle deshalb ein 50 m breiter Sicherheitsstreifen von Bebauung freigehalten werden. Zumindest sollte ein breiter Graben mit einem Schutzwall zur Straße „In der Oeverscheidt“ entstehen. An beiden Enden des Grabens sollte ein Kanalschluss entstehen.

#### **Stellungnahme der Verwaltung**

Die Anlage ist sehr großzügig bemessen und benötigt nur einen kleinen Teil der dafür vorgesehenen Gesamtfläche, so dass ein Überlaufen über die Straße und in die gegenüberliegenden Gärten selbst bei einem so ungewöhnlichen Regenereignis, für das die Anlage nicht ausgelegt ist, äußerst unwahrscheinlich wäre (Siehe auch Kap. 15.1 Abschnitt p).

#### **b) Versickerung**

Es wird befürchtet, dass Grundwasser in die Keller der bestehenden Gebäude eindringen könnte.

#### **Stellungnahme der Verwaltung**

Bezüglich der Befürchtung vom Eintritt von Grundwasser in die Keller wird auf die Stellungnahme unter Kapitel 15.1 Absatz p) verwiesen.

#### **c) Anbindung Wohngebiet Nord**

Das Baugebiet könne auch vom Steinsweg und der Universitätsstraße erschlossen werden.

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Bezüglich der Erschließung des Neubaugebietes direkt vom Steinsweg aus wird auf die Stellungnahme unter Kapitel 15.6 verwiesen. Eine Erschließung von der Universitätsstraße her ist problematisch, da sich die Verkehre aus dem Neubaugebiet etwa zur Hälfte auch nach Norden zum Steinsweg hin orientieren, so dass Umwege in Kauf genommen werden müssten (im Gegensatz zu einer Erschließung über die Ewald-Görshop-Straße). Darüber hinaus wäre eine Erschließung über die Universitätsstraße als unwirtschaftlich zu beurteilen, da sie zum großen Teil anbaufrei über das freie Feld verlaufen müsste. Inwieweit für eine solche Trasse überhaupt die Flächen zur Verfügung stehen, ist nicht geprüft worden.

Es wird empfohlen, den Anregungen a) bis c) nicht zu folgen.

## **16. Änderungen des Entwurfes des Bebauungsplanes und der Begründung nach Abschluss der öffentlichen Auslegung**

### **16.1 Änderung des offengelegten Bebauungsplan-Entwurfes**

- a) Die gegenüber dem Gebäude Ewald-Görshop-Straße 87 geplante Lärmschutzwand soll durch eine Wall-Wand-Kombination ersetzt werden. Die Wall-Wand-Kombination fügt sich besser in die Umgebung ein. Die überbaubare Grundstücksfläche, das allgemeine Wohngebiet und die Fläche für die Niederschlagswasserbeseitigung werden hierdurch geringfügig geändert.
- b) Offensichtlich steht die zu erhaltende Hecke entlang der Ostseite des Grundstückes Ewald-Görshop-Straße 106 auf der öffentlichen Verkehrsfläche des Salinger Weges. Von daher wird auf die Festsetzung „zu erhaltende Schnitthecke“ verzichtet.
- c) Als Fußwegeverbindung zwischen der Planstraße Nord A und dem Radwanderweg innerhalb der Ausgleichsfläche wird ein Gehrecht für die Allgemeinheit in der Fläche für die Niederschlagswasserbeseitigung festgesetzt.
- d) Der Hinweis zum Stau- und Grundwasser soll entsprechend dem derzeitigen Stand der Technik wie folgt aktualisiert werden:

#### **“(8) Stau- und Grundwasser**

Im Plangebiet ist temporär mit dem Auftreten von Grund- und/oder Stauwasser zu rechnen. Unterirdische Gebäudeteile sollten daher mit einer Abdichtung gegen nicht drückendes Wasser ausgeführt werden, um vor dem Eintreten von Grund-/Stauwasser geschützt zu werden. Der Anschluss von Hausdränagen an den städtischen Kanal ist nicht statthaft. Hinweise zur Hydrogeologie sind dem hydrogeologischen Gutachten zu entnehmen, das bei Umwelt- oder Planungsamt eingesehen werden kann. Maßgeblich sind die Ausführungen der Baugrundgutachten.“

## 16.2 Änderung der Begründung

Die Begründung hat unter anderem bei folgenden Ziffern redaktionelle Änderungen (Aktualisierungen) erfahren:

6. Festsetzungen im Bebauungsplan
7. Verkehrskonzeption
8. Ver- und Entsorgung des Plangebietes
10. Altlasten
14. Immissionsschutz
15. Grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen

Bei den beschriebenen Änderungen und Aktualisierungen unter Ziffer 16.1 und 16.2 dieser Vorlage handelt es sich um Modifizierungen bzw. Aktualisierungen redaktioneller Natur bzw. um Änderungen im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 3 BauGB, die die Grundzüge der Planung nicht berühren. Von daher bedarf es keiner erneuten öffentlichen Auslegung. Durch die Änderungen 16.1 a) bis d) ist lediglich die Stadt Dortmund als Grundstückseigentümerin betroffen.

Darüber hinaus war eine Beteiligung privater Grundstückseigentümer und Träger öffentlicher Belange nicht erforderlich.

## 17. Sonstiges

Der Bebauungsplan Lü 148 – Steinsweg – kann nunmehr als Satzung beschlossen werden. Die aktualisierte Begründung vom 17.11.2003 ist der Vorlage als Anlage beige-fügt.

Folgende Gutachten und Begleitpläne liegen während der Sitzungen der einzelnen Beschlussgremien zur Einsichtnahme aus und können zu den jeweiligen Fraktionssitzungen zur Einsichtnahme angefordert werden:

- Stellungnahme zu den bergbaulich-geotechnischen Gegebenheiten und zu möglichen Nachwirkungen tagesnaher Hohlräume und Verbruchzonen – Gefährdungsabschätzung - Deutsche Montan Technologie GmbH, Essen, 12.11.1999
- Abschlussbericht über die durchgeführten bergbaulich-geotechnischen Erkundungsmaßnahmen, Deutsche Montan Technologie GmbH, Essen, 04.08.2000
- Grabungsbericht zur archäologische Sondierungen, StA 63/2 – Dkm – Bodendenkmalpflege -April 2000
- Verkehrstechnische Untersuchung zur Erschließung des zukünftigen Wohngebietes, Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, Brilon, Bondzio, Weiser, Bochum, Juni 2001 – Aktualisierung Mai 2003



Fachbereich:	Datum:	Seite
61	20.11.2003	65

---

- Gutachten zur Bestimmung der Infiltrationsfähigkeit der Böden für den Bebauungsplan „Ewald-Görshop-Straße/Steinsweg“ in Dortmund-Oespel, Ingenieurbüro M. Kaiser, Dortmund, 30.10.2000
- Regenwasserbewirtschaftungskonzept, Ingenieurbüro M. Kaiser, Dortmund, 06.07.2001
- Gutachterliche Stellungnahme (Sichtung und Auswertung der vorliegenden Gutachten/Unterlagen zur Beurteilung der geohydrologischen Verhältnisse im Bebauungsplan-Gebiet Lü 148 – Steinsweg – unter besonderer Berücksichtigung des geplanten Regenwasserbewirtschaftungskonzeptes mit Empfehlung für weitere Maßnahmen / Untersuchungen), Ingenieurgesellschaft für Umwelttechnik, Wasser- und Abfallwirtschaft, Koster & Kremke, Kamen, 16.10.2002
- Entwässerungsplanung, Erläuterungsbericht „Vorplanung“, Beratende Ingenieure für Leitungsbau, Leitungsinstandhaltung und Umwelttechnik, Prof. Dr.-Ing. Stein & Partner GmbH, Bochum, Oktober 2002
- Lärmgutachten, RW TÜV, Essen, Februar 2003
- Ergänzung zum Lärmgutachten „freie Schallausbreitung“, RW TÜV, Oktober 2003
- Landschaftspflegerischer Begleitplan, Planergruppe GmbH Oberhausen, Oktober 2003
- Energiekonzept Steinsweg, Energieagentur Lippe GmbH, Oerlinghausen, Juli 2001
- Gutachten zu Bodenuntersuchungen „Halde Hummelbank“, JT & S Beratung und Umwelttechnik GmbH, Dortmund, Oktober 2003

## **18. Erfordernis von Teilungsgenehmigungen**

### **18.1 Wegfall von Teilungsgenehmigungen als Instrument der Planungssicherung nach dem novellierten Baugesetzbuch**

Das novellierte Baugesetzbuch in der Fassung vom 27.08.1997 ist am 01.01.1998 in Kraft getreten. Der bisherige Genehmigungsvorbehalt für Grundstücksteilungen ist weggefallen.

Nach neuer Rechtslage kann die Gemeinde nunmehr im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 und 3 BauGB durch Satzung bestimmen, dass die

Teilung eines Grundstückes zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung bedarf. Diese Bestimmung bezieht sich in erster Linie auf rechtsverbindliche Bebauungspläne, kann aber auch – wie im vorliegenden Fall – in den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan integriert werden.

Nach § 19 Abs. 5 BauGB sind die Landesregierungen ermächtigt worden, für ihre Landesgebiete oder Teile davon durch Rechtsverordnung vorzuschreiben, dass die Gemeinde eine Satzung nach § 19 Abs. 1 des neuen Baugesetzbuches nicht beschließen darf. Von dieser Möglichkeit hat die Landesregierung des Landes NW jedoch keinen Gebrauch gemacht. Somit besteht die Möglichkeit, entsprechende Satzungen zu erlassen.

## **18.2 Begründung der Satzung über die Erforderlichkeit von Teilungsgenehmigungen**

Ohne Satzung über die Erforderlichkeit von Teilungsgenehmigungen könnten Grundstücke entstehen, auf denen die mit der Teilung bezweckte Nutzung den Festsetzungen des Bebauungsplanes Lü 148 widersprechen würde. Zur Verhinderung einer derartigen negativen städtebaulichen Entwicklung bedarf es daher einer Satzung nach § 19 Abs. 1 BauGB, welche für den Bebauungsplan Lü 148 die Notwendigkeit von Teilungsgenehmigungen vorschreibt.

## **18.3 Inkrafttreten der Satzung**

Nach § 19 Abs. 1 BauGB hat die Gemeinde die Satzung ortsüblich bekannt zu machen; sie kann die Bekanntmachung auch in entsprechender Anwendung des § 10 Abs. 3 Satz 2 – 5 BauGB vornehmen. Danach ist ein Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten. In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Von diesen Vorschriften soll hier Gebrauch gemacht werden.