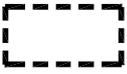
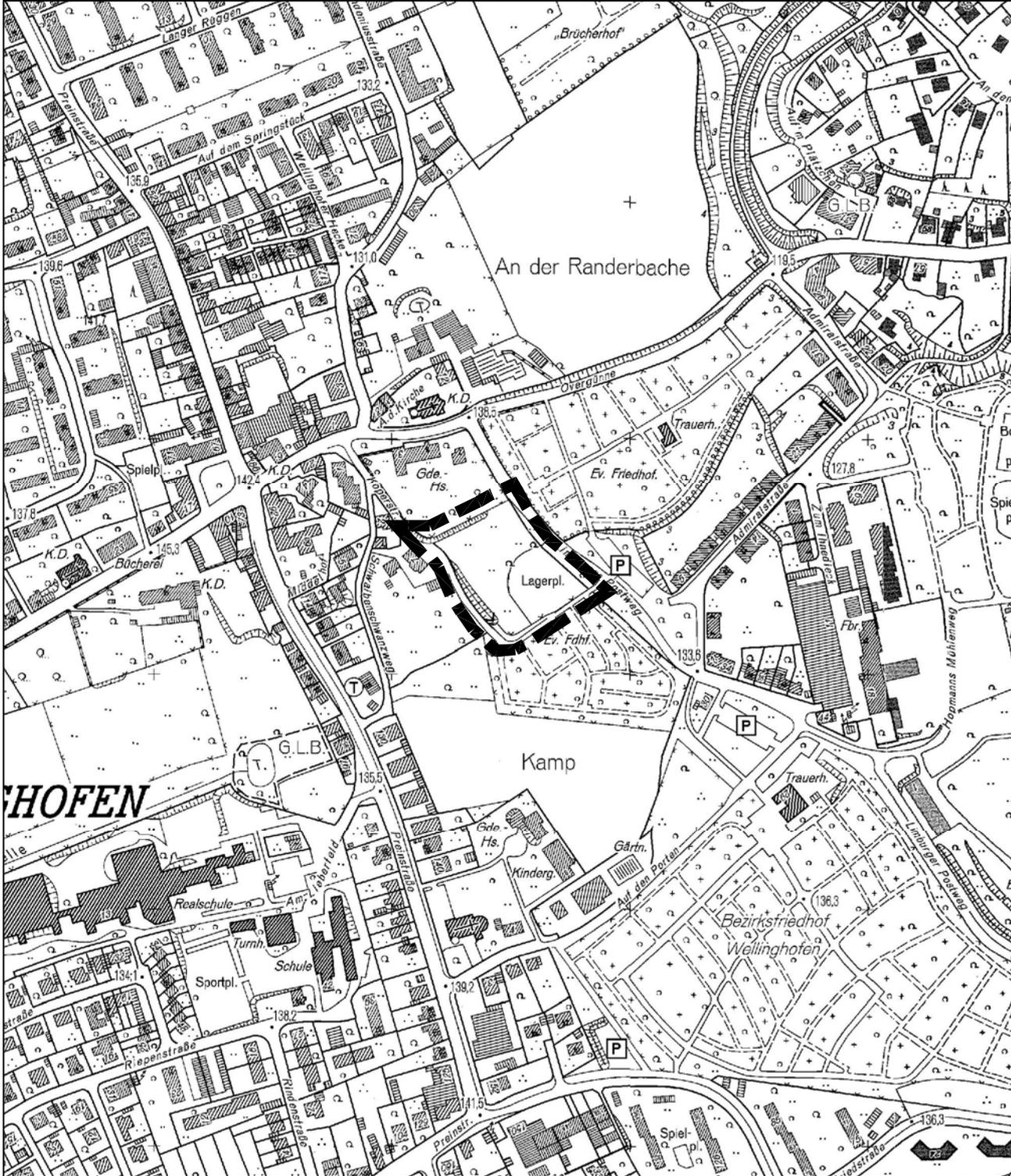


Übersichtsplan zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes - Senioren-Residenz Limburger Postweg -

Legende	Maßstab	Abteilung	
 FNP Änderungsbereich	1:5000	61/4	

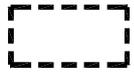


Übersichtsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hö 265 - Senioren-Residenz Limburger Postweg -

Legende

Maßstab

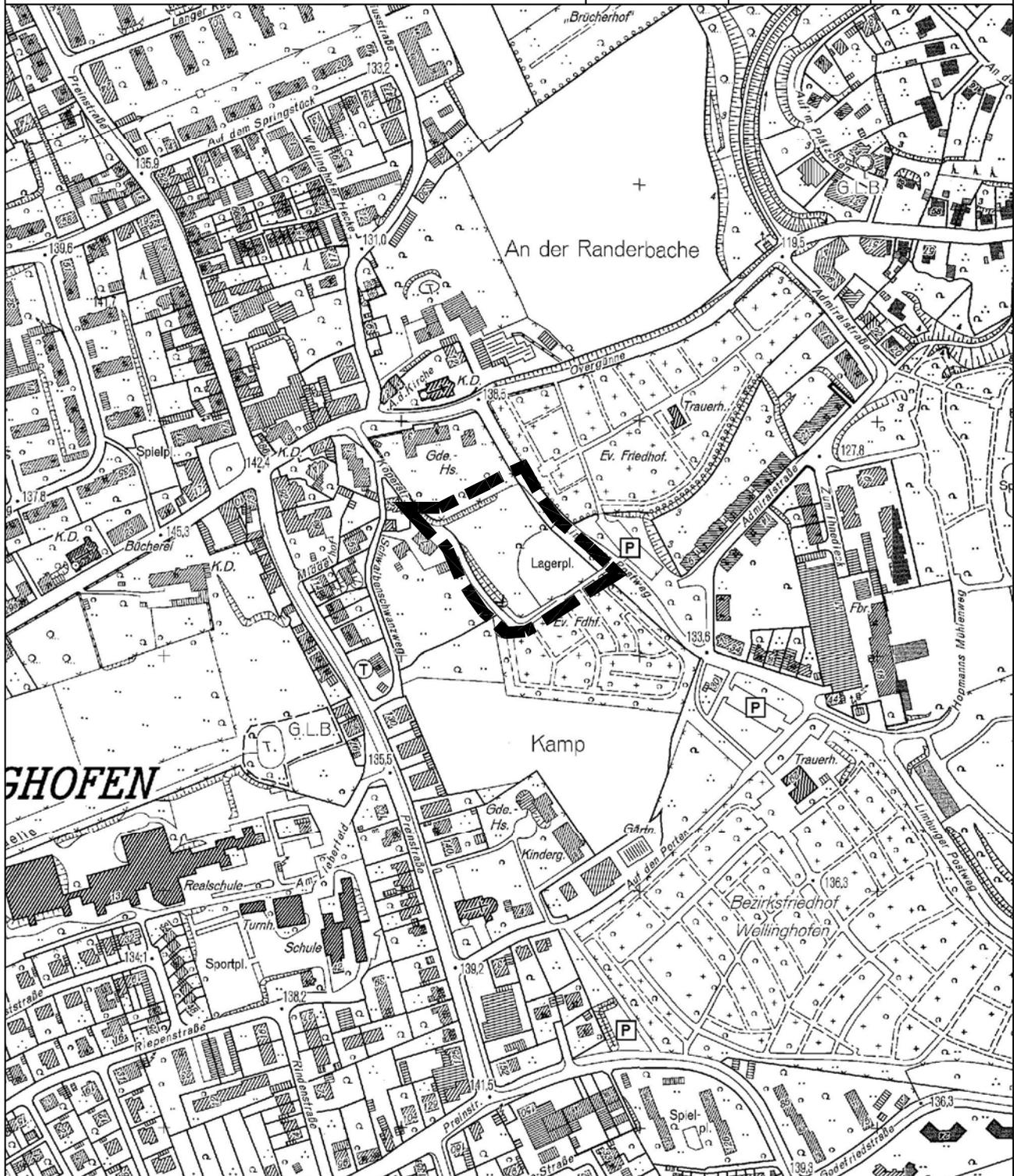
Abteilung



Geltungsbereich des
Bebauungsplanes

1:5000

61/4



Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und
Bauordnungsamt



Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Hö 265 -Limburger Postweg-

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und
Bauordnungsamt



Inhalt

1. Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation
2. Bestehendes Planungsrecht und übergeordnete Planungen
3. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung
4. Städtebauliches Konzept
5. Art und Maß der baulichen Nutzung
6. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
7. Verkehrliche Erschließung
8. Umweltprüfung
 - 8.1 Umweltbericht
 - 8.2 Anwendung der Bodenschutzklausel
 - 8.3 Monitoringverfahren
9. Umweltbelange
 - 9.1 Immissionen
 - 9.2 Altlasten
 - 9.3 Methanausgasungen
 - 9.4 Kampfmittelräumdienst
10. Ver- und Entsorgung
 - 10.1 Niederschlagswasserableitung
 - 10.2 Schmutzwasser
 - 10.3 Energieversorgung
 - 10.4 Leitungsrechte
11. Fließgewässer und Hochwasserschutz
12. Bergbau
13. Kosten
14. Flächenbilanz
15. Gutachten

1. Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Hö 265 umfasst im Stadtbezirk Hörde, Ortsteil Wellinghofen, den Bereich zwischen dem Limburger Postweg im Nordosten, der Köperstraße im Südwesten, dem evangelischen Friedhof im Südosten und dem evangelischen Gemeindehaus an der Overgünne im Norden.

Der Planbereich umfasst eine ca. 8.600 m² umfassende, unbebaute Teilfläche des Grundstückes der evangelischen Kirchengemeinde Wellinghofen am Limburger Postweg. Der überwiegende Teil des Planbereiches wird als Intensivgrünland bewirtschaftet. Im südöstlichen Teil befindet sich eine Erd- und Kompostlagerfläche des angrenzenden Friedhofes, zum Teil mit versiegelten Flächen. Diese Lagerflächen sind entlang des Limburger Postweges und entlang der angrenzenden Grünlandfläche mit Baumhecken eingefasst. Ebenso sind die westlichen und die nördlichen Grundstücksgrenzen mit Baumhecken bestanden. Die nördliche Baumhecke steht zum Teil auf dem Nachbargrundstück, deren Kronenbegrenzungslinie ragt jedoch auf die Vorhabenfläche aus. Im Süden und Osten schließen Friedhöfe an den Planbereich an. Die westliche Grenze bildet ein unversiegelter Fußweg, der nördlich in die Köperstraße mündet. Westlich davon grenzen Gartenbrachen an.

Die Vorhabenfläche kreuzt der verrohrte Admiralbach. Entlang der westlichen Plangrenze verläuft ein Graben, der im südlichen Abschnitt in die Verrohrung des Admiralbaches mündet.

2. Bestehendes Planungsrecht und übergeordnete Planungen

Ziele der Raumordnung und der Landesplanung

Der Regionalplan Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund - westlicher Teil vom 09.08.2004 trifft für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die Darstellung „Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)“. Somit entsprechen die Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Hö 265 den Darstellungen des Regionalplanes.

Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan vom 31.12.2004 stellt im Änderungsbereich "Grünfläche - Grünverbindung" dar. Die geplanten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes weichen von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Aus diesem Grunde ist eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich (13. Änderung), die nach § 8 Abs. 3 BauGB gleichzeitig mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durchgeführt wird (sog. Parallelverfahren). Im Zuge dieses Änderungsverfahrens hat die Bezirksregierung Arnsberg mit Verfügung vom 19.05.2008 die Übereinstim-

mung der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 32 des Landesplanungsgesetzes bestätigt.

Festsetzungen des Landschaftsplanes Dortmund-Süd

Die Entwicklungskarte zum rechtskräftigen Landschaftsplan Dortmund-Süd stellt den südöstlichen Bereich der Vorhabenfläche mit den Entwicklungszielen 8 / 1.7 - Beibehaltung der Funktion / Erhaltung - dar. Diese Teilfläche beinhaltet nur die dem Friedhof zugeordnete Funktionsfläche Lager für Erde und Friedhofsabfälle.

Zur Wiesenfläche im Plangebiet und zu den übrigen Freiflächen außerhalb des Plangebietes, bezogen auf einen Freiraum zwischen den Straßen Overgünne und Auf den Porten, stellt der Landschaftsplan das Entwicklungsziel 1.20 - Erhaltung - dar. In der textlichen Ausführung erfolgt die Darlegung, dass der Entwicklungsraum eine mittlere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz aufweist und eine bedeutende Erholungsfunktion auf Grund der Lage inmitten eines Siedlungsgebietes besitzt. Die Ziele der Landschaftsentwicklung lauten für diesen Entwicklungsraum: Erhalt der Gehölze und Brachflächen und Vermeidung weiterer Zersiedlung.

Bezogen auf das Plangebiet beinhaltet die Festsetzungskarte zum Landschaftsplan keine Festsetzungen.

Bestehendes Planungsrecht

Für den Planbereich besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Der Bereich ist planungsrechtlich als Außenbereich (§ 35 BauGB) einzustufen.

3. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Vor dem bekannten Hintergrund der demographischen Entwicklung der Stadt Dortmund mit einer Zunahme der Altersgruppen über 65 Jahre beabsichtigt der Vorhabenträger auf dem beschriebenen Teilgrundstück am Limburger Postweg eine Wohnanlage für ältere Bürgerinnen und Bürger zu errichten (Senioren-Residenz). Insgesamt sollen ca. 55 Wohneinheiten realisiert werden. Das Wohnungsangebot soll ergänzt werden um weitere Dienstleistungseinrichtungen wie Arztpraxis, Physiotherapie und Büro der Diakonie.

Für die geplante Nutzung bietet das Grundstück sehr gute Standortvoraussetzungen, da es in unmittelbarer Nähe zum Ortskern Wellinghofen liegt, gleichzeitig jedoch auch die Voraussetzungen für ein ruhiges Wohnen mit entsprechenden Naherholungsmöglichkeiten bietet.

4. Städtebauliches Konzept

Das geplante Bauvorhaben besteht aus einem viergeschossigen Gebäudeensemble mit insgesamt fünf untereinander verbundenen Gebäuden. Im Untergeschoss des Gebäudes ist eine Tiefgarage geplant. Den Gebäudeabschluss soll ein flach geneigtes Walmdach bilden.

Die Erschließung des Grundstückes erfolgt ausschließlich über den Limburger Postweg. Der Bebauung vorgelagert wird eine Vorfahrt mit Besucherstellplätzen. Die notwendigen Stellplätze der Wohnanlage werden insgesamt in der Tiefgarage untergebracht. Das Gebäudeensemble soll in eine parkähnliche Grünanlage integriert werden. Durch die Freilegung und Verschwenkung des über das Grundstück fließenden Admiralbaches und eine zusätzlich geplante „Teichfläche“, die der Regenwasserretention dient, werden weitere naturnahe Landschaftselemente in das Gesamtkonzept integriert. Der alte Baumbestand am Nord- und Westrand des Baugrundstückes soll erhalten werden.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Neben der primären Wohnfunktion sollen auch wohnergänzende Funktionen in dem Gebäudekomplex untergebracht werden, die mit dem Konzept einer Seniorenresidenz in Verbindung stehen, beispielsweise Arztpraxis und Praxis für Physiotherapie, so dass die Festsetzung als WA-Gebiet dem geplanten Gebietscharakter entspricht.

Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden hingegen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da diese Nutzungen mit dem angestrebten Gebietscharakter nicht vereinbar sind.

Im festgesetzten Nutzungsrahmen sind gem. § 12 Abs. 3a BauGB nur solche Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung der Grund- und Geschossflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt. Hierin eingeschlossen sind die Stellplätze mit ihren Zufahrten und die Tiefgarage als bauliche Anlage unterhalb der Geländeoberfläche.

Entsprechend der zulässigen Zahl von vier Vollgeschossen wird die zulässige Geschossflächenzahl, bezogen auf die Grundstücksfläche, auf 0,9 festgesetzt. Das gem. § 17 Abs. 1 BauNVO für WA-Gebiete höchst zulässige Maß von 1,2 wird

somit nicht ausgeschöpft. Die festgesetzte bauliche Dichte entspricht damit in angemessener Weise der Ortsrandlage und der städtebaulichen Zielsetzung einer Wohnanlage in einer parkähnlichen Umgebung.

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird über die maximal zulässige Traufhöhe (144,75 m ü. NN) und Firsthöhe (146,75 m ü. NN) bestimmt. Dies entspricht bei einer für den gesamten Gebäudekomplex auf ca. 133,40 m ü. NN geplanten Eingangs- und Erdgeschosshöhe einer Wandhöhe von ca. 11,35 m bzw. einer Firsthöhe von ca. 13,35 m.

6. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Der Gebäudekomplex wird in offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert, die dem städtebaulich-architektonischen Entwurf folgen. Auf der Südseite wird der für die geplante Gewässeroffenlegung des Admiralbaches notwendige Freiraum gesichert. Hier erfolgt für den künftigen Gewässerstreifen einschließlich der Uferandbereiche gem. § 9 Abs. 1, Nr. 16 BauGB die Festsetzung einer Wasserfläche sowie Fläche für die Wasserwirtschaft.

7. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird ausschließlich über den Limburger Postweg an das öffentliche Straßennetz angebunden. Der Limburger Postweg erschließt heute den kleinen Siedlungsbereich Admiralstraße / Zum Ihnedieck mit wohnbaulicher und gewerblicher Nutzung sowie das Freibad Wellinghofen. Im Nordwesten bindet der Limburger Postweg an die Overgünne und im Südosten an die Brücherhofstraße an. Zur Aufnahme des durch das Vorhaben ausgelösten zusätzlichen Verkehrsaufkommens ist der Limburger Postweg ausreichend leistungsfähig.

Erforderlich wird jedoch die Fortführung des im nordwestlichen Abschnitt des Limburger Postweges vorhandenen Gehweges in südöstliche Richtung bis zur Höhe des Friedhofseinganges, um eine gefahrlose Fußwegeverbindung bis zur Overgünne herzustellen. Fußläufig wird das geplante Vorhaben darüber hinaus über die Köperstraße an den Ortskern von Wellinghofen angebunden.

Die geplante Seniorenresidenz liegt in fußläufiger Entfernung zu nachfolgenden Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs: Unmittelbar im Kreuzungsbereich Overgünne / Limburger Postweg befindet sich in ca. 180 m Entfernung zum Plangebiet die Haltestelle Limburger Postweg der Buslinie 438 Holzwickede-Landskrone - Hacheney, die montags bis freitags tagsüber im 30-Minutentakt, samstags und sonntags tagsüber im 60-Minuten-Takt verkehrt. Sie bietet in Hacheney Anschluss an die Stadtbahnlinie U 49 Hacheney - Hauptbahnhof.

Im Ortskern Wellinghofen befindet sich in fußläufiger Entfernung von ca. 400 m die Haltestelle Wellinghofen, die von den Linien 441 Wellinghofen - Hörde, 442 Syburg / Höchsten - Hörde, 443 Godefriedstraße - Hacheney und 447 Hacheney – Huckarde bedient wird. Die Buslinien fahren tagsüber montags bis freitags im 20-Minutentakt, samstags im 20- oder 30- Minuten-Takt und sonntags im 30- oder 60-Minuten-Takt. In Richtung Hörde ergibt sich mit den Buslinien 441 und 442 montags bis freitags und samstags tagsüber ein 10- Minuten-Takt, in Richtung Hacheney mit den Buslinien 443 und 447 montags bis freitags tagsüber ebenfalls ein 10-Minuten-Takt. Im Abendverkehr fährt die Buslinie 442 im 30- Minuten-Takt.

Der mit dem Vorhaben einhergehende Stellplatzbedarf wird insgesamt auf dem Grundstück in einer Tiefgarage untergebracht. Darüber hinaus stehen vor dem Gebäude weitere Stellplätze oberirdisch zur Verfügung. In Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt- und Bauordnungsamt wird dabei folgender Stellplatzschlüssel angewandt: 1 Stellplatz/Wohneinheit abzüglich 10 % (bezogen auf Altenwohnungen) entsprechend 50 Stellplätzen bei voraussichtlich 55 Wohneinheiten. Für die gewerblichen Nutzungen im Erdgeschossbereich (Arztpraxis, Physiotherapie und Büro der Diakonie mit insgesamt ca. 290 m²) werden weitere 5 Stellplätze angesetzt, so dass ein Gesamtstellplatzbedarf von 55 Stellplätzen auf den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für ober- und unterirdische Stellplätze unterzubringen ist.

8. Umweltprüfung

Die im Bebauungsplanverfahren zu erfassenden Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind als Abwägungsmaterial zu ermitteln und zu bewerten. Dies erfolgt in einer Umweltprüfung, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben sowie zu bewerten sind. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil 2 der Begründung zum Bebauungsplan (Teil 1). Dem Umfang und dem Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping) stimmten die beteiligten Behörden in der Scopingbeteiligung vom 09.04.2008 bis zum 09.05.2008 zu.

Die Umweltprüfung wird nach den Vorschriften des Baugesetzbuches im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durchgeführt.

8.1 Umweltbericht

Der Entwurf zum Umweltbericht wurde vom Landschaftsarchitekturbüro Küdde, Münster, in Text und Karten im September 2008 zur Offenlegung eingebracht. Der Umweltbericht beinhaltet auch eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz sowie einen Ausgleichsflächennachweis. Nachfolgend wird eine Zusammenfassung der planungsrelevanten Ergebnisse des Umweltberichts vorgenommen; nähergehende Ausführungen können dem Umweltbericht als Teil 2 der Begründung entnommen werden.

Umweltzustand im Untersuchungsraum

Die räumliche Ausgangssituation und der Zustand der Umweltschutzgüter im Untersuchungsraum werden bestimmt durch die umgebenden Freiflächen. Dies sind zwei Friedhofsflächen sowie Garten- und Freiflächen in direkter Umgebung des Plangebiets. Wohnbebauung schließt erst südlich Overgünne und südlich Köperstraße an. Das Plangebiet selbst wird durch die heutige Nutzung als Mähwiese und untergeordnet als Friedhofslagerplatz westlich des Limburger Postweges charakterisiert. Baumhecken und Ruderalsäume strukturieren das Plangebiet.

Im Umweltbericht erfolgt die zusammenfassende Wertung des Umweltzustandes unter Berücksichtigung des Entwicklungspotentials der Schutzgüter im Untersuchungsraum. Hier wird dargelegt, dass der Wert des Eingriffsraumes vor allem in dem zahlreichen Baumbestand besteht. Und dass der Untersuchungsraum „ein Entwicklungspotential für Grünverbindungen mit Naherholungsfunktion und Biotopvernetzungsfunktion“ entlang der „Bachtäler“ aufweist. Die übrigen Schutzgüter seien von „durchschnittlicher Wertigkeit“.

Alternativendiskussion

Der Umweltbericht führt im Kapitel Alternativendiskussion als Standortbegründung aus, dass „für die geplante Nutzung durch Senioren“ ... „das Grundstück sehr gute Standortvoraussetzungen“ bietet, „da es in unmittelbarer Nähe zum Ortskern“ liegt, „gleichzeitig jedoch auch die Voraussetzungen für ein ruhiges Wohnen am grünbetonten Ortsrand bietet“.

Umweltrelevante Auswirkungen

An schutzgutbezogenen Auswirkungen ermittelt der Umweltbericht:

Schutzgut Mensch: Keine Auswirkungen.

Schutzgut Fauna und Flora: Verlust an Lebensraum (Mähwiese, Baumhecken). Bzgl. planungsrelevanter Arten werden im Bestand die Informationen zum Messfischblatt des FIS (Fachinformationssystem) des LANUV (Landesanstalt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz) wiedergegeben. Im Zuge einer verbalargumentativen Relevanzprüfung listet die Gutachterin auf, welche Arten im Untersuchungsraum vorkommen. Darauf aufbauend nimmt die Gutachterin eine Einschätzung vor, welche Arten im Plangebiet „als möglicherweise vorkommend“ zu betrachten sind. Im Summenbild sind dies 13 planungsrelevante Säugetier- und Vogelarten. Von denen führt der Umweltbericht lediglich die beiden „Fledermausarten Breitflügelfledermaus und Zwergfledermaus“ an, für die der Eingriffsort „Teil des Nahrungsbiotops dieser Tierarten sein“ könnte. Aufgrund der geringen Flächengröße des Vorhabens vermutet die Gutachterin, dass „keine artenschutzrechtlichen Verbotsbestände für planungsrelevante Tierarten zu erwarten“ sind.

Die im Umweltbericht vorgenommene artenschutzrechtliche Relevanzprüfung ist von der Unteren Landschaftsbehörde im Zuge des Offenlegungsverfahrens zu werten.

Schutzgut Boden: Laut Umweltbericht lägen keine „besonders schutzwürdigen Böden vor“. „Aus diesem Grund ergeben sich keine relevanten Auswirkungen auf den Boden“. Dem gegenüber bleibt festzustellen, dass 40% der Eingriffsfläche bebaut und versiegelt werden, wobei Bodenfunktionen verloren gehen.

Schutzgut Wasser: Auswirkungen auf das Grundwasser werden nicht gesehen. Der z. Z. verrohrte und das Plangebiet kreuzende Admiralbach soll verschwenkt, offen gelegt und somit renaturiert werden. Der entsprechende Vorhalteraum wurde von der unteren Wasserbehörde festgelegt. Die Entwurfsplanung hat sich den Vorgaben angepasst. Das betreuende Büro Schnittstelle Ökologie, Bochum, protokolliert, dass diesbezüglich die untere Wasserbehörde ein Plangenehmigungsverfahren betreiben will. Der Umweltbericht erachtet die Renaturierung als „deutliche Aufwertung“ des Schutzgutes Wassers. Das Niederschlagswasser der Dächer soll über ein Erdbecken dem Admiralbach gedrosselt zugeführt werden.

Schutzgut Klima und Luft: Beeinträchtigungen durch Luftschadstoffe seien nicht zu erwarten. Erhebliche Auswirkungen auf das Kleinklima seien nicht zu erwarten.

Schutzgut Landschaft: Prägende Gehölzbestände in der Plangebietskulisse können teilweise erhalten bleiben. Die übrigen Baumhecken werden überplant. Einige Baumersatzpflanzungen im Plangebiet werden vorgesehen. Die gemäß Baumschutzsatzung geschützten Bäume wurden bilanziert und das Baumersatzerfordernis wird im Umweltbericht dokumentiert. Das „System der Grünverbindungen im Stadtgebiet mit der für den Untersuchungsraum genannten siedlungsnahen Erholungsfunktion erfährt durch das Vorhaben jedoch keine erhebliche Beeinträchtigung“, stellt der Umweltbericht fest.

Schutzgut Sach- und Kulturgüter: Keine Auswirkungen.

Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen incl. Grüngestaltung

Der Umweltbericht beschreibt im Text und stellt im Maßnahmenplan die folgenden Maßnahmen dar:

- Sicherung der Baumkronen entlang der nördlichen Flurstücksgrenze;
- Erhalt einer Esche an der westlichen Flurstücksgrenze;
- Erhalt der Grabensstruktur samt Saum entlang der westlichen Flurstücksgrenze;
- Verminderung durch Teilbegrünung der Tiefgarage;
- Verminderung durch Anpflanzung von 11 Ersatzbäumen;
- Verminderung durch Einleitung der Dachniederschläge in die Vorflut.

Eingriffs- / Ausgleichsbilanz, Ausgleichskonzept, Ökokontoregelung, 1:1-Flächenausgleich, Baumersatz

Im Umweltbericht werden über die Maßnahmen zur Eingriffsminderung und -vermeidung hinaus auch die Maßnahmen zur Kompensation der verbleibenden Eingriffe geregelt. Das Ausgleichserfordernis erfolgt anhand einer Eingriffs- / Ausgleichsbilanz. Der Bestandswertigkeit in Höhe von 80.630 Wertpunkten steht unter Einbeziehung der im Plangebiet vorgesehenen Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen (z. B. Baumpflanzungen) eine errechnete Planungswertigkeit in Höhe von 53.231 Wertpunkten gegenüber. Zusätzlich bilanziert der Umweltbericht noch die

Aufwertung innerhalb der sog. Ausgleichsfläche E 1 (Renaturierung Admiralbach) in Höhe von 1.195 Wertpunkten. Das Restausgleichserfordernis in Höhe von minus 26.204 Wertpunkten muss durch eine ökologische Aufwertungsmaßnahme planextern nachgewiesen werden.

Im Kapitel „Maßnahmen zum Ausgleich nicht vermeidbarer Eingriffe“ listet der Umweltbericht die Pflanzung von Bäumen entlang der westlichen und östlichen Flurstücksgrenze auf. Dazu sei ausgeführt, dass dies de facto grünplanerische Maßnahmen zum anteiligen Nachweis des Baumersatzes nach Baumschutzsatzung sind. Als Fläche mit Ausgleichspotential ist dagegen die Fläche zur Renaturierung des Admiralbaches (E 1) anzusehen.

Da der Vorhabenträger nicht über ausreichende Ausgleichsflächen verfügt, hat er sich bereit erklärt, den Kompensationsbedarf über den Erwerb von Ökopunkten zu erfüllen. Hiermit soll u. a. das planexterne Ausgleichserfordernis nachgewiesen werden. Dieses Ökokonto ist beim Umweltamt eingerichtet und bezieht sich ausschließlich auf die Nutzung eines Ackers durch einen ökologisch wirtschaftenden Landwirt nach Bioland-Kriterien. Geplant ist, als Ausgleichsmaßnahme die Festsetzung einer Umstellung von konventionellem Acker (HAO mit 6 ÖW) auf Bioland-Acker (HA2 mit 12 ÖW) vorzunehmen. Die hierzu nötige Flächengröße (Gemarkung Deusen, Flur 2, Teilfläche vom Flurstück 746) aus dem Ökokonto ist bis zum Satzungsplan vertraglich zu vereinbaren.

Darüber hinaus ist im weiteren Verfahren der 1:1-Flächenausgleich für die Inanspruchnahme einer Freifläche, die im FNP als Grünfläche festgesetzt ist, nachzuweisen. Abzüglich der Vorhaltefläche für den Admiralbach sind demnach 7.250 m² Flächenersatz nachzuweisen.

Zudem führt der Umweltbericht aus, dass für 13 geschützte Bäume im Plangebiet Baumersatz mit STU 20/25 cm zu leisten ist, wovon 5 Bäume planintern ausgeglichen werden und 8 Bäume planextern auszugleichen sind (Kap. 8.2).

8.2 Anwendung der Bodenschutzklausel

Die Aspekte der Bodenschutzklausel gemäß § 1a Abs. 2 BauGB schreiben den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden vor. Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiraum sollen demnach die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung haben.

Die genannten drei Zielsetzungen kommen bei dem Vorhaben nicht zum Tragen. Angeführt werden kann lediglich, dass ca. 60 % der Vorhabenflächen gärtnerisch genutzt werden sollen.

8.3 Monitoringverfahren

Gemäß § 4c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Dieser

Prozess wird als Monitoring bezeichnet. Entsprechende Überwachungsmaßnahmen skizziert der Umweltbericht im Kapitel 10.

Durch stichprobenartige Kontrolluntersuchungen, die ab ca. 2 Jahren nach Rechtskraft durchgeführt werden, wird überprüft, ob die geplante Funktionserfüllung der verschiedenen Maßnahmen (u. a. der Festsetzungsinhalte) tatsächlich greift. Bei festgestellten Abweichungen von den Maßnahmenzielen können dann erforderliche Maßnahmenkorrekturen und –ergänzungen in Abstimmung mit beteiligten Fachämtern vorgenommen werden, um möglichen Fehlentwicklungen entgegenzuwirken. Die im Umweltbericht skizzierten Monitoringziele sind:

- Überprüfung der Einhaltung der Baumschutzmaßnahmen;
- Überprüfung der Einhaltung der Flächenversiegelung;
- Überprüfung der Umsetzung der Pflanzgebote;
- Sammlung und Verwertung eventueller Erkenntnisse über das Auftreten sonstiger nicht erwarteter nachteiliger Auswirkungen.

Dieser Zielkatalog ist zu ergänzen um die Überprüfung, ob den Ausgleichsverpflichtungen nachgekommen wurde und ob die mit Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume im Plangebiet gesichert. Des Weiteren sind die Renaturierungsmaßnahmen am Admiralbach in den Monitoringprozess einzustellen.

9. Umweltbelange

9.1 Immissionen

Lärm

Auf das Plangebiet wirken keine erkennbaren, relevanten Immissionen ein, die eine Festsetzung von Schutzmaßnahmen erforderlich machen würden.

Luft

Auf Grund des geringen Verkehrsaufkommens des Limbecker Postwegs und der lockeren Randbebauung werden nach Ermittlung des Umweltamtes die Grenzwerte der 22. BImSchV eingehalten. Schadstoffbelastungen durch Benzol, Feinstaub und Stickstoffdioxid sind somit nicht zu erwarten.

9.2 Altlasten

Die Karte über "Altstandorte und Altablagerungen" der Stadt Dortmund enthält für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine Kennzeichnung.

9.3 Methanausgasungen

Die Karte der potenziellen Methangasaustritte im Stadtgebiet Dortmund (Stand: Januar 1999) unterteilt das Stadtgebiet in mehrere Bereiche hinsichtlich der Austrittswahrscheinlichkeit. Das Plangebiet liegt in der Zone 0 dieser Karte. Danach sind Methangasaustritte nicht zu erwarten.

9.5 Kampfmittelräumdienst

Der Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Arnsberg wurde mit der Prüfung auf evtl. vorhandene Kampfmittel im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beauftragt.

10. Ver- und Entsorgung

10.1 Niederschlagswasserableitung

Gemäß § 51a Landeswassergesetz ist das anfallende Niederschlagswasser auf dem vormals unbebauten Grundstück zu versickern oder in ein ortsnahes Gewässer einzuleiten.

Zur Einschätzung der Versickerungsfähigkeit der im Plangebiet anstehenden Böden wurde ein hydrogeologisches Gutachten aufgestellt¹. Die vor Ort im Rahmen der Sondierbohrungen angetroffenen Untergrundverhältnisse weisen nach DIN 18130 mit einem k_F -Wert von $5,6 \times 10^{-8}$ m/s nur sehr schwach durchlässige Böden aus. Eine hinreichende Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden ist somit nicht möglich.

Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen wird daher in den offen zu legenden Admiralbach eingeleitet. In Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde der Stadt Dortmund erfolgt die Einleitung in das Gewässer am Durchlass Köperstraße bereits 80 m unterhalb der Quelle. Eine Einleitung in größerer Entfernung zur Quelle vor dem Durchlass Limburger Postweg wird nicht verfolgt, weil der Drosselabfluss nur verrohrt bis zum Limburger Postweg geführt werden könnte.

Wegen der Quellnähe und der geringen Größe des Gewässers wird jedoch eine deutlich vom Gewässerbett getrennte Rückhaltung des 2-jährlichen Regenereignisses angeordnet, wobei der Drosselabfluss auf 5 l/s begrenzt wird. Der Drosselabfluss wird als Nebenarm des Admiralbachs ausgebildet. Hierzu ist bis zum Satzungsplan der Nachweis gemäß BWK Merkblatt 3 zu erbringen.

Das erforderliche Speichervolumen des Rückhalteraaumes für die Dachentwässerung ist mit 20 m³ ermittelt worden. Dieses Volumen wird in einer als Rasenmulde ausgebildeten Rückhaltefläche in der Größe von 90 m² geschaffen.

Im Bebauungsplan erfolgt eine entsprechende Festsetzung des Rückhalteraaumes als Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser gem. § 9, Abs. 1, Nr. 14 BauGB. In diese Flächenfestsetzung einbezogen wird auch der Drosselabfluss bis zum Admiralbach.

¹ Büro für Angewandte Geowissenschaften BAG, BV Limburger Postweg in Dortmund – Regenwasserversickerung Bochum, 08. September 2008

Für die Einleitung des Niederschlagswassers in den Admiralbach ist eine Einleitungserlaubnis nach § 7 WHG erforderlich.

Das Entwässerungskonzept wird zur Zeit noch von der unteren Wasserbehörde und dem Tiefbauamt ausgewertet. Das Ergebnis liegt bis zum Satzungsbeschluss vor.

10.2 Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser der Neubebauung wird über einen neu zu verlegenden Schmutzwasserkanal im Limburger Postweg dem weiter südöstlich in der Admiralstraße liegenden Mischwasserkanal zugeführt und an das vorhandene Kanalsystem der Stadt Dortmund angeschlossen.

10.3 Energieversorgung

Für das geplante Bauvorhaben der Senioren-Residenz wurde ein Energiekonzept erarbeitet, welches Grundlage für die weitere haustechnische Gebäudeplanung ist². Nachfolgende Energiekonzepte zur Beheizung und Warmwasserbereitung sind unter dem Aspekt der Nutzung regenerativer Energien und unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Tragfähigkeit für das Objekt untersucht worden:

- Holzpelletskesselanlage,
- Gas- und Brennwertkesselanlage,
- Erdwärmepumpenanlage
- Ölheizkesselanlage
- Blockheizkraftwerk (BHKW)
- Solare Beheizung
- Anlagenkombinationen

Im Ergebnis der vergleichenden Betrachtung werden drei Varianten vorgeschlagen, die Grundlage der weiteren haustechnischen Planung sein sollen:

- Gasbrennwerttechnik mit solarer Warmwasserbereitung,
- Holzpelletskesselanlage,
- Erdwärmepumpenanlage.

Die endgültige Festlegung erfolgt im weiteren Gebäudeplanungsprozess bei Kenntnis aller zu beachtenden Randbedingungen.

10.4 Leitungsrechte

Entlang der westlichen Plangebietsgrenze verläuft eine Erdgasleitung DN 80 der Dortmunder Energie- und Wasserversorgung GmbH. Für diese nicht im Bereich öffentlicher Wegeflächen verlaufende Gasleitung wird daher zur planungsrechtli-

² Ingenieurbüro Landwehr GmbH, Energiekonzepte Seniorenresidenz Wellinghofen – Limburger Postweg, Dortmund 01.09.2008

chen Sicherung ein Leitungsrecht zu Gunsten der DEW in einer Breite von 3,0 m gem. § 9 Abs. 1, Nr. 21 BauGB festgesetzt.

11. Fließgewässer und Hochwasserschutz

In West-Ostrichtung verläuft z. Z. der Oberlauf des Admiralbaches in einer Verrohrung. Die Verrohrung liegt im Bereich der geplanten Bebauung und der geplanten Tiefgarage. Eine Verlegung der Verrohrung ist nach den heutigen Regeln der Technik nicht genehmigungsfähig. Es ist somit eine Offenlegung, Verschwenkung und Renaturierung des Gewässers durchzuführen, welche künftig im Plangebiet entlang der südlichen Grundstücksgrenze bis zum Limburger Postweg geführt wird. Dadurch wird zudem eine Möglichkeit geschaffen, das Niederschlagswasser der versiegelten Flächen des Bauvorhabens über eine Regenrückhaltung auf dem Grundstück an den renaturierten Streckenabschnitt des Admiralbaches anzubinden.

Die Offenlegung des Admiralbaches bedarf gem. § 31 Wasserhaushaltsgesetz (Umbau und Ausbau) eines wasserrechtlichen Verfahrens (zur Plangenehmigung). Dieses Genehmigungsverfahren wird parallel zur Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durchgeführt.

12. Bergbau

Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenem Bergwerksfeld „Admiral“ der gleichnamigen bereits 1925 stillgelegten Zeche. Grubenfeldeigentümerin ist die Alte Haase Bergwerks-Verwaltungs-Gesellschaft mbH.

Nach Auskunft der Grubenfeldeigentümerin zeigen die Grubenbildaufzeichnungen, dass unter dem Plangebiet kein Bergbau umgegangen ist.

13. Kosten

Die Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Hö 265 - Seniorenresidenz Limburger Postweg - obliegt dem Vorhabenträger, der Residenz Wohnbau Dortmund GmbH & Co. KG.

Die Stadt Dortmund schließt mit dem Vorhabenträger vor Abschluss des Satzungsverfahrens den Durchführungsvertrag - Teil B - ab. Gegenstand dieses Durchführungsvertrages - Teil B - werden insbesondere die Durchführung und die bürgerschaftliche Sicherung der Maßnahmen zum ökologischen Ausgleich, zur Offenle-

gung des Admiralbaches und zur Anlage des Fußweges am Limburger Postweg sein.

14. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 6.630,00 qm
davon:	
-Überbaubare Fläche einschl. Tiefgarage	ca. 3.100,00 qm
Wasserfläche/Admiralbach	ca. 1.350,00 qm
Fläche für die Regenrückhaltung RRB	ca. 220,00 qm
Straßenverkehrsfläche	ca. 400,00 qm
 Gesamtgröße:	 ca. 8.600,00 qm

15. Gutachten

1. Regenwasserversickerung -BAG Büro für angewandte Geowissenschaften GbR, Bochum, September 2008
2. Energiekonzept -Ingenieurbüro Landwehr GmbH, Dortmund, September 2008
3. Umweltbericht – Jutta Küdde, Landschaftsplanung, Gartengestaltung, Naturtourismus, Münster, September 2008

Dortmund, 19. September 2008

Nickisch

Begründung

zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes
-Seniorenresidenz Limburger Postweg-



Inhaltsverzeichnis

1. Lage im Stadtgebiet und räumlicher Geltungsbereich
2. Gegenwärtige Situation im Änderungsbereich
3. Ziel und Zweck der Flächennutzungsplanänderung
4. Vorgaben und Bindungen
 - 4.1 Gebietsentwicklungsplan
 - 4.2 Flächennutzungsplan
 - 4.3 Landschaftsplan Dortmund-Süd
 - 4.4 Bestehendes Planungsrecht
5. Äußere Erschließung und ruhender Verkehr
6. Umweltbelange
 - 6.1 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung
 - 6.2 Immissionen
 - 6.3 Altlasten
 - 6.4 Methanausgasungen
 - 6.5 Bergbau
 - 6.6 Lufthygiene
7. Ver- und Entsorgung
 - 7.1 Niederschlagswasserableitung
 - 7.2 Schmutzwasser
 - 7.3 Fließgewässer
 - 7.4 Energieversorgung
8. Flächenbilanz

1. Lage im Stadtgebiet und räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst im Stadtbezirk Hörde, Ortsteil Wellinghofen, den Bereich zwischen dem Limburger Postweg im Nordosten, der Körperstraße im Südwesten, dem evangelischen Friedhof im Südosten und dem evangelischen Gemeindehaus an der Overgünne im Norden.

2. Gegenwärtige Situation im Änderungsbereich

Der Änderungsbereich umfasst eine ca. 8600 m² umfassende, unbebaute Teilfläche des Grundstückes der evangelischen Kirchengemeinde Wellinghofen am Limburger Postweg. Der überwiegende Teil des Planbereiches wird als Intensivgrünland bewirtschaftet. Im südöstlichen Teil befindet sich eine Erd- und Kompostlagerfläche des angrenzenden Friedhofes, zum Teil mit versiegelten Flächen. Diese Lagerflächen sind entlang des Limburger Postweges und entlang der angrenzenden Grünlandfläche mit Baumhecken eingefasst. Ebenso sind die westlichen und die nördlichen Grundstücksgrenzen mit Baumhecken bestanden. Die nördliche Baumhecke steht zum Teil auf dem Nachbargrundstück, deren Kronenbegrenzungslinie ragt jedoch auf die Vorhabenfläche aus. Im Süden und Osten schließen Friedhöfe an den Planbereich an. Die westliche Grenze bildet ein unversiegelter Fußweg, der nördlich in die Körperstraße mündet. Westlich davon grenzen Gartenbrachen an.

3. Ziel und Zweck der Flächennutzungsplanänderung

Vor dem bekannten Hintergrund der demographischen Entwicklung der Stadt Dortmund mit einer Zunahme der Altersgruppen über 65 Jahre ist beabsichtigt auf dem beschriebenen Grundstück am Limburger Postweg eine Wohnanlage für ältere Bürgerinnen und Bürger zu errichten (Senioren-Residenz). Insgesamt sollen ca. 55 Wohneinheiten realisiert werden. Das Wohnungsangebot soll ergänzt werden um weitere Dienstleistungseinrichtungen wie Arztpraxis, Physiotherapie und Büro der Diakonie.

Das geplante Bauvorhaben besteht aus einem viergeschossigen Gebäudeensemble mit insgesamt fünf untereinander verbundenen Gebäuden. Im Untergeschoss des Gebäudes ist eine Tiefgarage geplant. Den Gebäudeabschluss soll ein flach geneigtes Walmdach bilden.

Für die geplante Nutzung bietet das Grundstück sehr gute Standortvoraussetzungen, da es in unmittelbarer Nähe zum Ortskern Wellinghofen liegt, gleichzeitig die Voraussetzungen für ein ruhiges Wohnen mit entsprechenden Naherholungsmöglichkeiten bietet.

Der gültige Flächennutzungsplan (FNP) vom 31.12.2004 stellt im Änderungsbereich „Grünfläche –Grünverbindung“ dar. Um die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Hö 265 umsetzen zu können, ist eine Änderung in Darstellung „Wohnbaufläche“ erforderlich.

4. Vorgaben und Bindungen

4.1 Gebietsentwicklungsplan (GEP) - Regionalplan

Der Regionalplan Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund - westlicher Teil vom 09.08.2004 trifft für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die Darstellung „Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)“. Somit entsprechen die Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Hö 265 den Darstellungen des Regionalplanes.

4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan vom 31.12.2004 stellt im Änderungsbereich "Grünfläche - Grünverbindung" dar. Die geplanten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes weichen von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Aus diesem Grunde ist eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich (13. Änderung), die nach § 8 Abs. 3 BauGB gleichzeitig mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durchgeführt wird (sog. Parallelverfahren). Im Zuge dieses Änderungsverfahrens hat die Bezirksregierung Arnsberg mit Verfügung vom 19.05.2008 die Übereinstimmung der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 32 des Landesplanungsgesetzes bestätigt.

Im Zuge dieses Änderungsverfahrens wurde bei der Bezirksregierung Arnsberg die Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 32 des Landesplanungsgesetzes abgefragt. Die Bezirksregierung Arnsberg hat das landesplanerische Einvernehmen erteilt.

4.3 Landschaftsplan Dortmund-Süd

Die Entwicklungskarte zum rechtskräftigen Landschaftsplan Dortmund-Süd stellt den südöstlichen Bereich der Vorhabenfläche mit den Entwicklungszielen 8/1.7 - Beibehaltung der Funktion /Erhaltung - dar. Diese Teilfläche beinhaltet nur die dem Friedhof zugeordnete Funktionsfläche Lager für Erde und Friedhofsabfälle.

Zur Wiesenfläche im Plangebiet und zu den übrigen Freiflächen außerhalb des Plangebietes, bezogen auf einen Freiraum zwischen den Straßen Overgünne und Auf den Porten, stellt der Landschaftsplan das Entwicklungsziel 1.20 - Erhaltung - dar. In der textlichen Ausführung erfolgt die Darlegung, dass der Entwicklungsraum eine mittlere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz aufweist und eine bedeutende Erholungsfunktion auf Grund der Lage inmitten eines Siedlungsgebietes besitzt. Die Ziele der Landschaftsentwicklung lauten für diesen Entwicklungsraum: Erhalt der Gehölze und Brachflächen und Vermeidung weiterer Zersiedlung.

Bezogen auf das Plangebiet beinhaltet die Festsetzungskarte zum Landschaftsplan keine Festsetzungen.

4.4 Bestehendes Planungsrecht

Für den Planbereich besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Der Bereich ist planungsrechtlich als Außenbereich (§ 35 BauGB) einzustufen.

5. Äußere Erschließung und ruhender Verkehr

Das Plangebiet wird ausschließlich über den Limburger Postweg an das öffentliche Straßennetz angebunden. Der Limburger Postweg erschließt heute den kleinen Siedlungsbereich Admiralstraße / Zum Ihnedieck mit wohnbaulicher und gewerblicher Nutzung sowie das Freibad Wellinghofen. Im Nordwesten bindet der Limburger Postweg an die Overgünne und im Südosten an die Brücherhofstraße an. Zur Aufnahme des durch das Vorhaben ausgelösten zusätzlichen Verkehrsaufkommens ist der Limburger Postweg ausreichend leistungsfähig.

Erforderlich wird jedoch die Fortführung des im nordwestlichen Abschnitt des Limburger Postweges vorhandenen Gehweges in südöstliche Richtung bis zur Höhe des Friedhofseinganges, um eine gefahrlose Fußwegeverbindung bis zur Overgünne herzustellen. Fußläufig wird das geplante Vorhaben darüber hinaus über die Körperstraße an den Ortskern von Wellinghofen angebunden.

Die geplante Seniorenresidenz liegt in fußläufiger Entfernung zu nachfolgenden Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs: Unmittelbar im Kreuzungsbereich Overgünne / Limburger Postweg befindet sich in ca. 180 m Entfernung zum Plangebiet die Haltestelle Limburger Postweg der Buslinie 438 Holzwickede-Landskrone - Hacheneu, die montags bis freitags tagsüber im 30-Minutentakt, samstags und sonntags tagsüber im 60-Minuten-Takt verkehrt. Sie bietet in Hacheneu Anschluss an die Stadtbahnlinie U 49 Hacheneu - Hauptbahnhof.

Im Ortskern Wellinghofen befindet sich in fußläufiger Entfernung von ca. 400 m die Haltestelle Wellinghofen, die von den Linien 441 Wellinghofen - Hörde, 442 Syburg / Höchsten - Hörde, 443 Godefriedstraße - Hacheneu und 447 Hacheneu – Huckarde bedient wird. Die Buslinien fahren tagsüber montags bis freitags im 20-Minutentakt, samstags im 20- oder 30- Minuten-Takt und sonntags im 30- oder 60- Minuten-Takt. In Richtung Hörde ergibt sich mit den Buslinien 441 und 442 montags bis freitags und samstags tagsüber ein 10- Minuten-Takt, in Richtung Hacheneu mit den Buslinien 443 und 447 montags bis freitags tagsüber ebenfalls ein 10- Minuten-Takt. Im Abendverkehr fährt die Buslinie 442 im 30- Minuten-Takt.

Der mit dem Vorhaben einhergehende Stellplatzbedarf von 55 Stellplätzen wird insgesamt auf dem Grundstück oberirdisch und in einer Tiefgarage untergebracht.

6. Umweltbelange

Für die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Hö 265 Seniorenresidenz Limburger Postweg- wird ein gemeinsamer Umweltbericht erarbeitet.

Auf der Grundlage eines Scopingfachbeitrages erfolgte eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen des Scopings. Der hierauf aufbauende Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hö 265 – Seniorenresidenz Limburger Postweg – (Verfasser: Küdde Landschaftsplanung Münster) kommt zu folgender zusammenfassenden Wertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens:

- Für das Schutzgut Mensch ist der Verlust von ca. 0,5 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche zu benennen. Durch das Planvorhaben werden keine relevanten Lärm- oder

Schadstoffimmissionen ausgelöst. ebenso wirken auf die geplante Nutzung keine relevanten Immissionen ein. Es werden keine bestehenden Flächen mit Freizeit- und Erholungsfunktion beansprucht. Das Entwicklungspotenzial für Grünverbindungen im Untersuchungsraum wird eingeschränkt, bleibt aber im Grundsatz weiterhin bestehen.

- Für das Schutzgut Pflanzen und Tiere entstehen Auswirkungen durch Versiegelung und Überbauung von Biotoptypen mit geringer und mittlerer Wertigkeit (Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung).
- Durch das Planvorhaben entstehen keine gravierenden Auswirkungen auf Boden und Grundwasser. Die Offenlegung des Admiralbaches stellt eine deutliche Aufwertung des Schutzgutes Wasser dar und kann als Ausgleichsmaßnahme angerechnet werden.
- Es entstehen keine Auswirkungen für das Schutzgut Klima.
- Das Landschaftsbild wird durch die zusätzlichen Gebäude verändert, der grünbetonte Siedlungsrand bleibt aber erhalten. Die Entwicklungsmöglichkeit zu Grünverbindungen mit Naherholungsfunktion bleibt bestehen.

6.1 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Die geplante Neubebauung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der kompensationspflichtig ist.

Die in Teil B Umweltbericht vorgenommene Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung führt zu dem Ergebnis, dass der erforderliche Ausgleich nur tlw. im Plangebiet umgesetzt werden kann. Die Bestandssituation weist einen Gesamtwert von 80.630 Ökowertpunkten auf. Demgegenüber weist die Planung – unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen und des Aufwertungspotenzials infolge der Freilegung des Admiralbaches – einen Gesamtwert von 53.231 Ökowertpunkten auf. Somit ergibt sich ein Kompensationsbedarf in Höhe von 27.399 Ökowertpunkten.

Die Offenlegung des Admiralbaches reicht im Westen auf einem kurzen Abschnitt über das Bebauungsplangebiet hinaus. Diese Maßnahme, die gleichfalls der Offenlegung des Admiralbaches dient, wird als Ersatzmaßnahme mit 1.195 Ökowertpunkten in die Bilanzierung eingerechnet. Es ergibt sich somit ein Gesamtkompensationsbedarf von 26.204 Ökowertpunkten, der außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden muss.

Da der Vorhabenträger nicht über ausreichende Ausgleichsflächen verfügt, wird er den Kompensationsbedarf über den Erwerb von Ökopunkten erfüllen. Zu diesem Zweck wird mit dem Vorhabenträger bis zum Satzungsbeschluss eine entsprechende vertragliche Vereinbarung getroffen.

Der Ausgleich der insgesamt 26.204 ÖW erfolgt über das städtische Ökokonto „Deuser Wiesen“. Der Bebauungsplan trifft hierzu die Festsetzung einer Umstellung von konventionellem Acker (HAO mit 6 ÖW) auf Bioland-Acker (HA2 mit 12 ÖW). und ordnet dem Eingriffsbereich eine Ausgleichsfläche (Gemarkung Deusen, Flur 2, Flurstück 746) aus dem Ökokonto zu.

Dieses Planvorhaben setzt ein Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren in Kraft. Die Änderung erfolgt zulasten dargestellter Grünfläche zugunsten geplanter Wohnbauflä-

che. Gemäß des Beschlusses des Ausschusses für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen (AUSW) der Stadt Dortmund vom 10.06.1998 ist für die bauliche Inanspruchnahme nicht besiedelter Freiraumflächen über die gesetzliche Eingriffsregelung hinaus die Bereitstellung eines flächenidentischen Ersatzes notwendig. Unter Berücksichtigung und somit Abzug der Fläche für die Offenlegung des Admiralsbaches ergibt sich hier eine Ersatzmaßnahme im Flächenumfang von 7.250,00 qm.

6.2 Immissionen

Auf das Plangebiet wirken keine erkennbaren, relevanten Immissionen ein, die eine Festsetzung von Schutzmaßnahmen erforderlich machen würden.

6.3 Altlasten

Die Karte über "Altstandorte und Altablagerungen" der Stadt Dortmund enthält für den Bereich der Flächennutzungsplanänderung keine Kennzeichnung.

6.4 MethanAusgasungen

Die Karte der potenziellen Methangasaustritte im Stadtgebiet Dortmund (Stand: Januar 1999) unterteilt das Stadtgebiet in mehrere Bereiche hinsichtlich der Austrittswahrscheinlichkeit. Das Änderungsgebiet liegt in der Zone 0 dieser Karte. Danach sind Methangasaustritte nicht zu erwarten.

6.5 Bergbau

Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenem Bergwerksfeld „Admiral“ der gleichnamigen bereits 1925 stillgelegten Zeche. Grubenfeldeigentümerin ist die Alte Haase Bergwerks-Verwaltungs-Gesellschaft mbH.

Nach Auskunft der Grubenfeldeigentümerin zeigen die Grubenbildaufzeichnungen, dass unter dem Plangebiet kein Bergbau umgegangen ist. Von daher ist präventiv ein entsprechender Hinweis in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen worden

6.6 Lufthygiene

Auf Grund des geringen Verkehrsaufkommens des Limbecker Postwegs und der lockeren Randbebauung werden nach Ermittlung des Umweltamtes die Grenzwerte der 22. BImSchV eingehalten. Schadstoffbelastungen durch Benzol, Feinstaub und Stickstoffdioxid sind somit nicht zu erwarten.

7. Ver- und Entsorgung

7.1 Niederschlagswasserableitung

Gemäß § 51a Landeswassergesetz ist das anfallende Niederschlagswasser auf dem vormals unbebauten Grundstück zu versickern oder in ein ortsnahes Gewässer einzuleiten. Zur Einschätzung der Versickerungsfähigkeit der im Plangebiet anstehenden

Böden wurde ein hydrogeologisches Gutachten aufgestellt¹. Die vor Ort im Rahmen der Sondierbohrungen angetroffenen Untergrundverhältnisse weisen nach DIN 18130 mit einem k_f -Wert von $5,6 \times 10^{-8}$ m/s nur sehr schwach durchlässige Böden aus. Eine hinreichende Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden ist somit nicht möglich.

Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen wird daher in den offen zu liegenden Admiralbach eingeleitet. In Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde der Stadt Dortmund erfolgt die Einleitung in das Gewässer am Durchlass Köperstraße bereits 80 m unterhalb der Quelle. Eine Einleitung in größerer Entfernung zur Quelle vor dem Durchlass Limburger Postweg wird nicht verfolgt, weil der Drosselabfluss nur verrohrt bis zum Limburger Postweg geführt werden könnte.

Wegen der Quellnähe und der geringen Größe des Gewässers wird jedoch eine deutlich vom Gewässerbett getrennte Rückhaltung des 2-jährlichen Regenereignisses angeordnet, wobei der Drosselabfluss auf 5 l/s begrenzt wird. Der Drosselabfluss wird als Nebenarm des Admiralbachs ausgebildet.

Das erforderliche Speichervolumen des Rückhalteraaumes für die Dachentwässerung ist mit 20 m³ ermittelt worden. Dieses Volumen wird in einer als Rasenmulde ausgebildeten Rückhaltefläche in der Größe von 90 m² geschaffen.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgt eine entsprechende Festsetzung des Rückhalteraaumes als Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser gem. § 9, Abs. 1, Nr. 14 BauGB. In diese Flächenfestsetzung einbezogen wird auch der Drosselabfluss bis zum Admiralbach.

Für die Einleitung des Niederschlagswassers in den Admiralbach ist eine Einleitungserlaubnis nach § 7 WHG erforderlich.

7.2 Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser der Neubebauung wird über einen neu zu verlegenden Schmutzwasserkanal im Limburger Postweg dem weiter südöstlich in der Admiralstraße liegenden Mischwasserkanal zugeführt und an das vorhandene Kanalsystem der Stadt Dortmund angeschlossen.

7.3 Fließgewässer

In West-Ostrichtung verläuft z. Z. der Oberlauf des Admiralbaches in einer Verrohrung. Die Verrohrung liegt im Bereich der geplanten Bebauung und der geplanten Tiefgarage. Eine Verlegung der Verrohrung ist nach den heutigen Regeln der Technik nicht genehmigungsfähig. Es wird somit eine Offenlegung und Verschwenkung des Gewässers angestrebt, welches künftig entlang der südlichen Grundstücksgrenze bis zum Limburger Postweg geführt wird. Dadurch wird zudem eine Möglichkeit geschaffen, das Niederschlagswasser der versiegelten Flächen des Bauvorhabens über eine Regenrückhaltung auf dem Grundstück an den renaturierten Streckenabschnitt des Admiralbaches anzubinden.

Die Offenlegung des Admiralbaches bedarf gem. § 31 Wasserhaushaltsgesetz (Umbau und Ausbau) der Planfeststellung. Dieses wasserrechtliche Genehmigungsverfahren

¹ Büro für Angewandte Geowissenschaften BAG, BV Limburger Postweg in Dortmund – Regenwasserversickerung Bochum, 08. September 2008

wird parallel zur Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durchgeführt. Für die Verlegung und die naturnahe Umgestaltung des Admiralbaches ist im Bebauungsplan ein Streifen in einer Breite von 13,20 m als Wasserfläche/Fläche für die Wasserwirtschaft gem. § 9 Abs. 1, Nr. 16 BauGB festgesetzt worden.

7.4 Energieversorgung

Für das geplante Bauvorhaben der Senioren-Residenz wurde ein Energiekonzept erarbeitet, welches Grundlage für die weitere haustechnische Gebäudeplanung ist².

Nachfolgende Energiekonzepte zur Beheizung und Warmwasserbereitung sind unter dem Aspekt der Nutzung regenerativer Energien und unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Tragfähigkeit für das Objekt untersucht worden:

- Holzpelletskesselanlage
- Gas- und Brennwertkesselanlage
- Erdwärmepumpenanlage
- Ölheizkesselanlage
- Blockheizkraftwerk (BHKW)
- Solare Beheizung
- Anlagenkombinationen

Im Ergebnis der vergleichenden Betrachtung werden drei Varianten vorgeschlagen, die Grundlage der weiteren haustechnischen Planung sein sollen:

- Gasbrennwerttechnik mit solarer Warmwasserbereitung,
- Holzpelletskesselanlage,
- Erdwärmepumpenanlage.

Die endgültige Festlegung erfolgt im weiteren Gebäudeplanungsprozess bei Kenntnis aller zu beachtenden Randbedingungen.

8. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	ca. 6.630,00 qm
davon:	
-Überbaubare Fläche einschl. Tiefgarage	ca. 3.100,00 qm
Wasserfläche/Admiralbach	ca. 1.350,00 qm
Fläche für die Regenrückhaltung RRB	ca. 220,00 qm
Straßenverkehrsfläche	ca. 400,00 qm
Plangebiet insgesamt:	ca. 8.600,00 qm

Dortmund, 19. September 2008

N i c k i s c h

² Ingenieurbüro Landwehr GmbH, Energiekonzepte Seniorenresidenz Wellinghofen – Limburger Postweg, Dortmund 01.09.2008

Durchführungsvertrag - Teil A -

**zum
Vorhaben- und Erschließungsplan
(vorhabenbezogenen Bebauungsplan)**

Hö 265 – Seniorenresidenz Limburger Postweg -

zwischen

**der Stadt Dortmund
vertreten durch den Oberbürgermeister,
Stadtplanungs- und Bauordnungsamt,
Burgwall 14, 44122 Dortmund**

- im folgenden "Stadt" genannt -

und

**Residenz Wohnbau GmbH & Co. KG
vertreten durch Herrn Dietmar Düffel,
Selkamp 12, 44287 Dortmund**

- im folgenden "Vorhabenträger" genannt -

- Präambel -

Der Vorhabenträger ist Eigentümer des Grundstückes Gemarkung Wellinghofen, Flurstück 958. Er beabsichtigt, das Grundstück im Wege eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einer baulichen Nutzung zuzuführen.

Die zuständigen Beschlussgremien der Stadt haben dem Vorhaben und der geplanten Vorgehensweise im Grundsatz zugestimmt.

Dieses vorausgesetzt schließen die Stadt und der Vorhabenträger auf der Grundlage des § 12 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 folgenden Vertrag zu dem vorstehend bezeichneten vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Der Durchführungsvertrag besteht aus zwei Teilen, A und B.

§ 1 - Vorhaben und Voraussetzungen -

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, auf dem Grundstück Gemarkung Wellinghofen, Flurstück 958 folgendes Bauvorhaben zu errichten und der beabsichtigten Nutzung zuzuführen:

Geplant ist die Neuerrichtung einer Seniorenresidenz mit 5 viergeschossigen Gebäuden und einer Tiefgarage sowie einer gärtnerischen Gestaltung der Freiflächen. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Straße Limburger Postweg. Die erforderlichen Besucher- und Mitarbeiterparkplätze werden vor den Gebäuden angeordnet. Eine Eingrünung der Stellplatzfläche ist vorzusehen. Der flächenbezogene – und der gesetzliche ökologische Ausgleich zum geplanten Vorhaben ist auf geeigneten Ausgleichsflächen sicherzustellen.

Maßgebend ist der als Anlage beigefügte Planungsvorschlag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan vom März 2008.

Das anvisierte Baurecht ist rechtlich erst dann gegeben, wenn zeitparallel oder vorgeschaltet zum Bebauungsplanverfahren ein wasserrechtliches Verfahren gemäß § 31 WHG zur Verschwenkung und Offenlegung des Admiralbaches, der z. Z. die Vorhabenfläche verrohrt quert, erfolgt und erfolgreich zum Abschluss gebracht wird. Die entsprechenden Anforderungen aus Sicht der Unteren Wasserbehörde sind dem Vorhabenträger bekannt gemacht worden. Die Entsorgung (Schmutzwasser) des Grundstückes ist nur dann gesichert, wenn im Limburger Postweg und weiter bis zur Admiralstraße ein neuer Schmutzwasserkanal auf Kosten des Vorhabenträgers gebaut wird. Da es sich um eine erstmals bebaute Fläche handelt, ist das anfallende Niederschlagswasser aller abflusswirksamen Flächen ortsnah rückzuhalten und der Vorflut zuzuführen.

§ 2 - Städtebau -

- (1) Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund stellt den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als „Grünfläche – Friedhof -“ dar. Für den Bereich des Vorhabens wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB eine Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt (13. Änderung). Daraus resultiert, dass für die Flächeninanspruchnahme der sog. freiwillige ökologische Ausgleich im Flächenverhältnis 1:1 (ggf. abzüglich der Flächen für die Gewässertrasse) zu leisten ist.

Die Vorhabenfläche wird dem Außenbereich zugerechnet, weshalb im übrigen kein verbindlicher Bauleitplan (Bebauungs- oder vorhabenbezogener Bebauungsplan) vorliegt.

- (2) Im Vorfeld der laufenden Bearbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde durch den Vorhabenträger bezüglich der städtebaulichen und architektonischen Gestaltung und der vorgesehenen Materialien für die Außenflächen der geplanten Baukörper sowie der Freiflächenplanung die Abstimmungen mit der Stadt vorgenommen.
- (3) Ergänzend zu den Unterlagen gem. § 4 ist in geeignetem Maßstab das vorgesehene Freiflächenkonzept darzustellen. Dabei sind auch nähere Angaben über die Ordnung des Verkehrs (Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, Anlieferungsverkehr, Anordnung der Einstellplätze innerhalb und außerhalb der geplanten Bebauung etc.) zu machen.

§ 3 – Gutachten / Ökologischer Ausgleich / Grüngestaltung -

- (1) Der Vorhabenträger erklärt sich zur Durchführung und Kostentragung aller Maßnahmen bereit, die zur Erschließung des Vorhabens erforderlich sind. Hierunter zählen die Aufwendungen für ein Entwässerungskonzept, den Umweltbericht, die schalltechnische Untersuchung, u. a. notwendige Gutachten. Die Gutachten sind der Stadt in der nötigen Anzahl zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen.
- (2) Der Vorhabenträger ist verpflichtet, Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft nach den Vorschriften des § 1 a BauGB (BGBl. I S. 2414, BGBl. III/FNA 213-1) auszugleichen. Dazu ist eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung im Umweltbericht zu erstellen. Näheres wird im Durchführungsvertrag - Teil B - geregelt. Zudem verpflichtet er sich, die zur Kompensation nötigen Flächen zu erwerben und die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen samt kapitalisierter Pflege zu finanzieren. Zuvor ist die räumliche und funktionale Eignung der Ausgleichsflächen vom Umweltamt zu bestätigen.
- (3) Der Vorhabenträger ist verpflichtet, über den gesetzlichen Ausgleich hinaus für die bauliche Inanspruchnahme einer im Flächennutzungsplan „grün“ dargestellten Fläche den sog. freiwilligen ökologischen Ausgleich im Flächenverhältnis 1:1 zu leisten. Diesbezüglich ist eine funktional geeignete Freifläche vom Vorhabenträger primär in Wellinghofen bereitzustellen. Hierzu ist ebenfalls zuvor die räumliche und funktionale Eignung der Ersatzfläche vom Umweltamt zu bestätigen.
- (4) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Kosten für die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu übernehmen.
- (5) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die im Zusammenhang mit dem wasserrechtlichen Verfahren einhergehenden Erfordernisse, wie u. a. Gutachtenerstellung sowie Bauausführung und Eingrünung, auf eigene Kosten durchzuführen.

§ 4 - Planwerk -

- (1) Das Bauvorhaben, die straßenmäßige Erschließung einschließlich der Entwässerungsanlagen und die Außenanlagen sind in einem Lageplan im Maßstab 1 : 1 000 darzustellen. Maßgeblich sind die Signaturen der Planzeichenverordnung. Im Plan müssen mindestens die Festsetzungen enthalten sein, die für einen qualifizierten Bebauungsplan erforderlich sind. Zusätzlich ist das Vorhaben in geeignetem Maßstab mit Grundrissen, Ansichten und Schnitten darzustellen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist mit textlichen Festsetzungen und Hinweisen und der Begründung zu versehen.
- (2) Die Stadt kann im Rahmen der wirtschaftlichen Zumutbarkeit Änderungen des Planes nach Rücksprache mit dem Vorhabenträger fordern. Weigert sich der Vorhabenträger, Planänderungen vorzunehmen, hat die Stadt ein Rücktrittsrecht von diesem Vertrag.
- (3) Der von der Stadt und dem Vorhabenträger gebilligte Planungsvorentwurf nebst Anlagen dient als Grundlage für das weitere Verfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

§ 5 – Verpflichtungen des Vorhabenträgers -

- (1) Folgende Arbeiten sind durchzuführen:
 - die verantwortliche Ausarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 12 BauGB und dazu ggf. erforderlicher Fachgutachten,
 - die Beteiligung der Fachämter, Träger öffentlicher Belange (TÖB), etc. nach Vorgabe durch die Stadt (Anschreiben, Planunterlagen, Begründung),
 - die Auswertung und Erarbeitung des Abwägungsvorschlages zu den Äußerungen und Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung,
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich vorbehaltlich der Rechtsverbindlichkeit der Satzung, das Vorhaben entsprechend dem als Satzung beschlossenen vorhabenbezogenen Bebauungsplan einschließlich der im Laufe des Verfahrens getroffenen öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Regelungen und Vereinbarungen entsprechend diesem Vertrag nach folgendem Zeitplan durchzuführen:
 - innerhalb von 9 Monaten nach Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 6 Abs. 4) die Baugenehmigung zu beantragen,
 - innerhalb von 12 Monaten nach erteilter Baugenehmigung mit dem Bauvorhaben zu beginnen und
 - das Bauvorhaben innerhalb von 36 Monaten nach Baubeginn fertigzustellen und der beabsichtigten Nutzung zuzuführen.

Hält der Vorhabenträger die vereinbarten Fristen nicht ein, kann die Stadt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufheben. Dem Vorhabenträger stehen in diesem Fall keine Ersatzansprüche - gleich welcher Art - zu.

§ 6 - Verpflichtungen der Stadt -

- (1) Die Stadt stellt die zur Planung erforderlichen Daten über die räumliche Situation gegen Entgelt zur Verfügung.
- (2) Die Stadt legt den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, die Begründung und den Vorschlag zur Abwägung der eingegangenen Anregungen den zuständigen Gremien zur Behandlung und Beschlussfassung vor und betreibt das gesetzlich vorgesehene Verfahren gem. § 12 BauGB.
- (3) Die Stadt macht (nach erfolgter Genehmigung der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes durch die Bezirksregierung Arnsberg) den Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ortsüblich schlussbekannt.
- (4) Die Vertragsparteien sind sich darüber im Klaren, dass in Abwägung öffentlicher und privater Belange nach § 1 BauGB keine Bindungen für den Rat der Stadt bei seinen

Entscheidungen in dem Verfahren zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ergeben und seinen Entscheidungen mit diesem Vertrag nicht vorgegriffen werden kann.

- (5) Ein Anspruch auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes kann durch diesen Vertrag nicht begründet werden (vgl. § 1 Abs. 3 BauGB). Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und den Vollzug dieses Vertrages tätigt, ist ausgeschlossen.

§ 7 Kosten

- (1) Der Vorhabenträger errichtet das Bauvorhaben auf seine Kosten.
- (2) Der Vorhabenträger trägt die Planungs- und Baukosten der in den §§ 1 und 3 genannten Maßnahmen.
- (3) Der Vorhabenträger trägt die Kosten der Planung gem. § 4 dieses Vertrages.
- (4) Der Vorhabenträger trägt die Vermessungs-, Notar- und Grundbuchkosten sowie sonstige Kosten, die im Zusammenhang mit der Planung und Realisierung des Vorhabens entstehen.
- (5) Soweit die Stadt bezüglich der vorstehenden Kosten selbst kostenpflichtig wird, stellt der Vorhabenträger die Stadt frei und übernimmt die Kosten. Sie sind auf Anforderung der Stadt innerhalb eines Monats zu entrichten.

§ 8 - Sicherheit –

Der Vorhabenträger hat für die in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen Bürgschaften beizubringen. Näheres regelt der Durchführungsvertrag - Teil B -. Die Bürgschaften müssen vor Übergabe des Durchführungsvertrages –Teil B- bzw. spätestens vor Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erbracht werden.

§ 9 - Rechtsnachfolge –

- (1) Der Vorhabenträger hat mit Zustimmung der Stadt das Recht, die sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen ganz oder teilweise auf Dritte zu übertragen.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich dabei, die sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen auf den oder die Erwerber zu übertragen, mit der Maßgabe, diese in Fällen weiterer Rechtsnachfolger entsprechend weiterzugeben. Zur Übertragung der Verpflichtung aus § 8 bedarf es einer gesonderten schriftlichen Vereinbarung zwischen der Stadt, dem Vorhabenträger und dem Rechtsnachfolger. Sofern die Stadt Dortmund den Vorhabenträger nicht ausdrücklich aus der Haftung entlässt, haftet der Vorhabenträger für die Erfüllung des Vertrages neben dem etwaigen Vertragsübernehmer als Gesamtschuldner.

- (3) Die Veräußerung des Grundstückes im Plangebiet ist erst dann zulässig, wenn der Vorhabenträger die in diesem Vertrag vereinbarten Bürgschaften zur Sicherung der Durchführung des Vertrages übergeben hat.

§ 10 - Durchführungsvertrag - Teil B -

Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass auf der Grundlage dieses Vertrages (Teil A) vor dem Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan noch der Durchführungsvertrag - Teil B - zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger abzuschließen ist. Gegenstand des Durchführungsvertrages - Teil B - ist insbesondere die Planung, Durchführung und Kostenträgerschaft für die mit dem Vorhaben verbundene Erschließungsarbeit, die Errichtung eines Schmutzwasserkanals, die Verschwenkung und Offenlegung des Bachlaufes und die ökologischen Ausgleichsmaßnahmen nach § 8 Bundesnaturschutzgesetz. Auf die unveränderte Fortgeltung der Bestimmungen dieses Vertrages wird dort nochmals hingewiesen.

§ 11 - Allgemeine Vertragsbestimmungen -

- (1) Die in diesem Vertrag getroffenen Vereinbarungen gelten vorbehaltlich etwaiger Rechte Dritter.
- (2) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages – insbesondere in Ermangelung der gesetzlich vorgeschriebenen Form – unwirksam sein, hat dies auf die Wirksamkeit der übrigen Vertragsbestimmungen keinen Einfluss. Die Vertragsparteien verpflichten sich, anstelle solcher unwirksamen Bestimmungen neue wirksame Bestimmungen zu vereinbaren, die den unwirksamen Bestimmungen nach Sinn und Zweck möglichst nahe kommen.
- (3) Die Wirksamkeit des Vertrages ist nicht von der Vollständigkeit seiner Anlagen abhängig.
- (4) Soweit der Vorhabenträger zur Erfüllung seiner vertraglichen Verpflichtungen von der Stadt übermittelte personenbezogene Daten Dritter speichert oder sonst verarbeitet, verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Einhaltung der datenschutzrechtlichen Vorschriften des Landesdatenschutzgesetzes NRW.

Alle Informationen, Geschäftsvorgänge und Unterlagen, die dem Vorhabenträger im Zusammenhang mit den vertraglichen Leistungen bekannt werden, unterliegen der Verschwiegenheitspflicht gegenüber Dritten, es sei denn die Stadt stimmt einer Veröffentlichung schriftlich zu. Diese Pflicht bleibt auch nach Beendigung des Vertrages bestehen. Der Vorhabenträger legt seinen von diesem Vertrag betroffenen Mitarbeitern eine entsprechende Verpflichtung auf. Diese Verpflichtung besteht auch nach Beendigung dieses Vertrages fort.

- (5) Änderungen, Ergänzungen und die Aufhebung des Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform, soweit nicht das Gesetz ein weiter gehendes Formerfordernis enthält. Dies gilt auch für die Aufhebung dieser Schriftformklausel. Mündliche Nebenabreden bestehen daneben zwischen den Parteien nicht.

- (6) Bezüglich der vereinbarten Verpflichtungen ist der Gerichtsstand Dortmund, soweit der Vorhabenträger Kaufmann i. S. des HGB, juristische Person des öffentlichen Rechts oder öffentlich-rechtliches Sondervermögen ist. Erfüllungsort für die vertraglichen Leistungen ist Dortmund.
- (7) Der Vertrag wird nebst Anlagen zweifach ausgefertigt. Jede Vertragspartei erhält eine Ausfertigung des Vertrages nebst Anlagen.

Dortmund, den
Für die Stadt Dortmund

Dortmund, den
Für den Vorhabenträger

Stadtdirektor
Ullrich Sierau

Dietmar Düffel

**Umweltbericht zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hö 265
Seniorenresidenz Limburger Postweg
Stadt Dortmund
sowie zur 13.Änderung des Flächennutzungsplanes**

Auftraggeber:

Residenz Wohnbau Dortmund GmbH & Co.KG
Selkamp 12
44287 Dortmund

Aufgestellt: Münster, 22.September 2008

JUTTA KÜDDE

LANDSCHAFTSPLANUNG
GARTENGESTALTUNG
NATURTOURISMUS

AugustastraÙe 72
48153 Münster
www.juttakuedde.de
Tel: 0251-3842745
E-Mail: buero@juttakuedde.de

1.	Einleitung	5
1.1	Anlass und Aufgabenstellung	5
1.2	Lage und Abgrenzung des Untersuchungsraumes	5
1.3	Kurzcharakteristik des Untersuchungsraumes	6
1.4	Umweltrelevante Fragestellungen für das Bebauungsplanverfahren	6
2.	Rechtliche Rahmenbedingungen und methodische Vorgehensweise	6
2.1	Rechtliche Rahmenbedingungen	6
2.1.1	Bau- und Planungsrecht.....	6
2.1.2	Umwelt- und Naturschutzrecht.....	7
2.2	Methodische Vorgehensweise.....	7
2.2.1	Umweltprüfung	7
2.2.2	Eingriffsregelung	8
2.3	Ergebnisse des Scoping-Verfahrens	8
2.3.1	Abgrenzung des Untersuchungsraumes.....	8
2.3.2	Festlegung des Untersuchungsrahmens	8
3.	Alternativendiskussion	8
3.1	Standortbegründung für das Vorhaben.....	8
3.2	Städtebauliche Varianten am ausgewählten Standort	9
4.	Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes.....	9
4.1	Umsetzung des Vermeidungsprinzips im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.....	9
4.2	Umweltrelevante Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	9
4.2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	9
4.2.2	Verkehrliche Erschließung	9
4.2.3	Entwässerung ¹⁰	
4.3	Beschreibung des zu erwartenden Bedarfs an Grund und Boden sowie Art und Menge der zu erwartenden Emissionen	11
4.3.1	Flächenbedarf	11
4.3.2	Verkehrsmengen.....	11
4.3.3	Immissionen ..	11
5.	Planerische Vorgaben und Vorhaben für den Untersuchungsraum	11
5.1	Planungsverbindliche Vorgaben	11
5.1.1	Landes- und Regionalplanung	11
5.1.2	Landschaftsplanung	11
5.1.3	Bauleitplanung	13
5.2	Aussagen informeller Planungsinstrumente	13
5.2.1	Umweltplan Dortmund.....	13

5.2.2	Umweltqualitätsziele zur Freiraumentwicklung	14
5.2.3	Stadtgrünplan	14
5.3	Zusammenfassende Wertung.....	14
6.	Ermittlung und Bewertung der räumlichen Ausgangssituation	15
6.1	Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter nach § 2 (1) UVPG (Empfindlichkeiten, Schutzwürdigkeiten, Vorbelastungen)	15
6.1.1	Menschen.....	15
6.1.2	Pflanzen und Tiere	15
6.1.2.1	Planungsrelevante Arten	19
6.1.3	Boden und Wasser.....	22
6.1.4	Luft und Klima	23
6.1.5	Landschaftsbild	23
6.1.6	Kultur- und sonstige Sachgüter.....	24
6.2	Grundbelastung des Raumes	24
6.2.1	Altstandorte und Altablagerungen.....	24
6.2.2	Luftschadstoffe und Gerüche	24
6.2.3	Schall und Erschütterung.....	24
6.3	Zusammenfassende Wertung des Umweltzustandes unter Berücksichtigung des Entwicklungspotentials der Schutzgüter im Untersuchungsraum.....	24
7.	Ermittlung und Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter nach UVPG am Standort und im Einwirkungsbereich (§ 6 (3) Nr. 4 UVPG)	25
7.1	Menschen.....	25
7.1.1	Wohn- und Wohnumfeldfunktion.....	25
7.1.2	Erholungs- und Freizeitnutzung	25
7.1.3	Land- und Forstwirtschaft.....	25
7.2	Pflanzen und Tiere	25
7.2.1	Planungsrelevante Arten.....	28
7.3	Boden und Wasser.....	28
7.3.1	Boden.....	28
7.3.2	Wasser	28
7.4	Luft und Klima	29
7.5	Landschaftsbild.....	29
7.6	Kultur- und sonstige Sachgüter	30
7.7	Wechselwirkungen.....	30
7.8	Zusammenfassende Wertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen	30
8.	Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verminderung von Umweltasuwirkungen und zur Kompensation von Eingriffen	31
8.1	Ziele des landschaftspflegerischen Ausgleichskonzeptes	31

8.1.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Umweltauswirkungen	31
8.1.2	Maßnahmen zum Ausgleich nicht vermeidbarer Eingriffe	31
8.2	Eingriffs- / Ausgleichsbilanz.....	31
8.3	Festsetzung der Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan.....	33
9.	Weitergehende Empfehlungen zur Umweltvorsorge im Bebauungsplan	34
10.	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung des Bebauungsplanes (Monitoring).....	34
11.	Allgemein verständliche Zusammenfassung der Ergebnisse	35
12.	Literatur- und Quellenverzeichnis	38

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Lage und Abgrenzung	5
Abb. 2: Auszug aus dem Landschaftsplan Dortmund	12

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Biotoptypenbewertung Bestand	16
Tabelle 2: Bestandsbewertung	17
Tabelle 3: Liste der geschützten Bäume	18
Tabelle 4: Planungsrelevante Tierarten lt. LANUV Messtischblatt 4510	20
Tabelle 5: Bewertung Planung	26
Tabelle 6: Beeinträchtigung geschützter Bäume	27
Tabelle 7: Ersatzmaßnahme E1	32
Tabelle 8: Kompensationsbedarf	32

PLANVERZEICHNIS

Plan 1: Bestandsplan	M 1 : 1.000
Plan 2: Maßnahmenplan	M 1 : 1.000

1. Einleitung

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

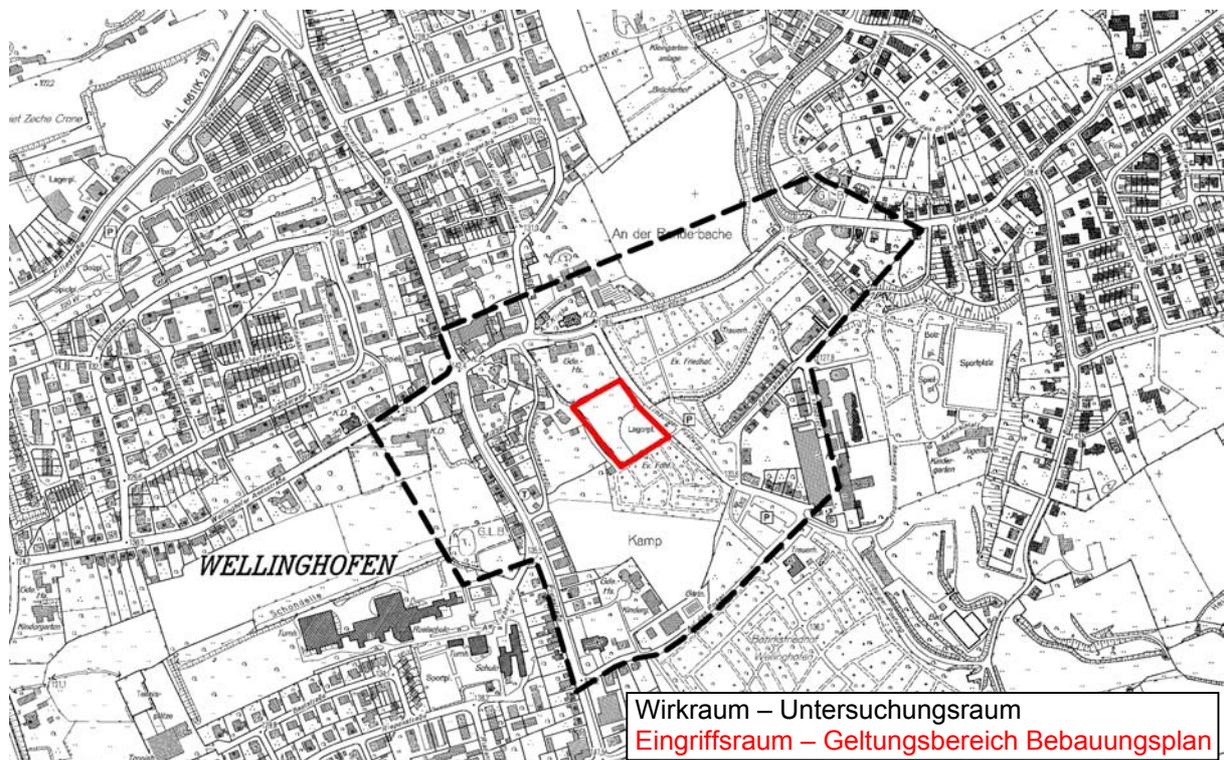
Der Rat der Stadt Dortmund hat am 28.11.2007 die Einleitung des Satzungsverfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hö 265 – Seniorenresidenz Limburger Postweg beschlossen um damit die planungsrechtliche Grundlage zur Errichtung einer Seniorenresidenz zu schaffen. Die Belange des Umweltschutzes sind entsprechend den Anforderungen der §§ 2 und 2a BauGB zu ermitteln und zu bewerten und im Umweltbericht als gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan darzulegen.

1.2 Lage und Abgrenzung des Untersuchungsraumes

Das Vorhaben liegt im Süden der Stadt Dortmund im Stadtbezirk Hörde, Ortsteil Wellinghofen in ca. 250 m Entfernung zum Ortskern. Das Bebauungsplangebiet hat eine Größe von ca. 8.000 m². Es wird im Osten durch den Limburger Postweg begrenzt, der Körperstraße im Westen, dem evangelischen Friedhof im Süden und dem Grundstück des evangelischen Gemeindehauses an der Overgünne im Norden.

Der Untersuchungsraum des Umweltberichtes gliedert sich in den unmittelbaren Eingriffsraum und den darüber hinaus gehenden Wirkraum. Der Eingriffsraum entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Der Wirkraum berücksichtigt über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinaus angrenzende Flächen bzw. Nutzungen, die von Auswirkungen des Vorhabens betroffen sein könnten. Die genauen Abgrenzungen ergeben sich aus der folgenden Planabbildung:

Abb. 1: Lage und Abgrenzung



Der Untersuchungsraum für die Umweltprüfung sollte neben dem eigentlichen Bebauungsplangebiet die angrenzenden Lebensräume und Strukturen beinhalten. Der Wirkraum umfasst die Friedhofsfläche im Süden und Osten, die Gartenbrache im Osten und die bebauten Flächen mit Gärten an der Körperstraße, Overgünne und Schwalbenschwanzweg bzw. Preinstraße. Um Auswirkungen auf das Fließgewässer Admiralbach beurteilen zu können, ist eine Ausweitung des Untersuchungsraumes von der Quelle bis zur Mündung in den Marksbach erforderlich. Der im Westen angrenzende Quellbereich der Schondelle, westlich der Preinstraße, wird ebenfalls in den Untersuchungsraum einbezogen.

1.3 Kurzcharakteristik des Untersuchungsraumes

Der Eingriffsraum wird zum überwiegenden Teil als Intensivgründland bewirtschaftet. Im Südosten des Gebietes befindet sich eine Erd- und Kompostlagerfläche des angrenzenden Friedhofes, zum Teil mit versiegelten Flächen. Diese Lagerflächen sind entlang dem Limburger Postweg, entlang dem Friedhof im Süden und entlang der Grenze zur Grünlandnutzung im Norden mit Gebüsch und Baumhecken eingefasst. Zum Norden hin wird der Eingriffsraum durch eine Böschung begrenzt, die auf dem benachbarten Grundstück mit einer Baumhecke bestanden ist, deren Baumkronen auf die Vorhabenfläche ragen. Im Westen wird das Plangebiet von einem unversiegelten Fußweg begrenzt, der die Verbindung zwischen Körperstraße und Friedhof im Süden herstellt. Parallel zum Fußweg, entlang der Grünlandfläche verläuft ein Graben, der weiter südlich in die Verrohrung des Admiralbaches mündet. Der Fußweg wird von einzelnen alten Bäumen gesäumt, die zum Teil innerhalb des Plangebiets stehen. Die Vorhabenfläche wird von dem verrohrten Admiralbach gekreuzt.

Im Süden und Osten schließen sich Friedhofsflächen an, im Norden und Nordwesten der Siedlungsrand von Wellinghofen mit Wohnbebauung und Gartengrundstücken. Westlich des Fußweges befindet sich Gartenbrachland. Dort befindet sich auch der Quellbereich des Admiralbaches, der nach Querung der Vorhabenfläche im Osten in den Marksbach mündet.

1.4 Umweltrelevante Fragestellungen für das Bebauungsplanverfahren

Folgende umweltbezogene Fragestellungen und Themenkomplexe werden für das Bebauungsplanverfahren als relevant eingestuft und einer genaueren Betrachtung im Umweltbericht unterzogen:

- Auswirkung auf die Erholungseignung des Freiraums
- Kompensation des entstehenden Eingriffs in Natur und Landschaft
- Offenlegung des Admiralbaches

2. Rechtliche Rahmenbedingungen und methodische Vorgehensweise

2.1 Rechtliche Rahmenbedingungen

2.1.1 Bau- und Planungsrecht

Die im Bebauungsplanverfahren zu erfassenden Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 sowie § 1a BauGB sind gemäß § 2 Abs. 3 BauGB als Abwägungsmaterial zu ermitteln und zu bewerten. Dies erfolgt in einer Umweltprüfung, gem. § 2

Abs. 4 BauGB, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten sind. Gemäß § 2a BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans und zum Bebauungsplan. Seine inhaltlichen Anforderungen haben den Ausführungen der Anlage zu § 2 Abs. 4 BauGB zu genügen.

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sind möglichst frühzeitig abzustimmen (Scoping). Die Aspekte der Bodenschutzklausel gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sowie die Anwendung der Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB, unter Benennung der Vermeidung, Minderung und des Ausgleichs der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (§ 18 BNatSchG, §§ 4 ff. LG NW) sind in den Umweltbericht zu integrieren. Der Vorentwurf zum Umweltbericht ist zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung einzubringen.

2.1.2 Umwelt- und Naturschutzrecht

Als Eingriffe in Natur und Landschaft gelten nach § 18 BNatSchG und §§ 4 ff. LG NW Veränderungen der Gestalt und der Nutzung von Grundflächen, welche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Der Verursacher eines Eingriffs ist gemäß §§ 4 und 5 LG NW verpflichtet vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen, ggf. sind Ersatzmaßnahmen an anderer Stelle als in dem durch den Eingriff betroffenen Raum durchzuführen. Die Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen müssen nach Art und Umfang geeignet sein, die durch den Eingriff gestörten Funktionen des Naturhaushaltes oder der Landschaft gleichwertig wieder herzustellen.

Werden als Folge des Eingriffs Lebensräume von im Untersuchungsraum wild lebenden Tierarten oder wildwachsenden Pflanzenarten der streng geschützten Arten nicht ersetzbar zerstört, so ist der Eingriff nur zulässig, wenn er aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt ist (§ 19 Abs. 3 BNatSchG und § 4a (4) LG NW). Gleiches gilt, wenn als Folge des Eingriffs Verbotstatbestände nach § 42 Abs. 1 i.V. m. Abs. 5 Änderung BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) ermittelt werden.

2.2 Methodische Vorgehensweise

2.2.1 Umweltprüfung

Für die Erarbeitung des Umweltberichtes wird die Mustergliederung für einen Umweltbericht der Stadt Dortmund sowie das Anforderungsprofil für den Kartenteil zugrunde gelegt. Die Abhandlung der umweltrelevanten Fragestellungen erfolgt verbal argumentativ für die Schutzgüter Menschen, Pflanzen und Tiere, Boden und Wasser, Luft und Klima, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie deren Wechselwirkungen.

2.2.2 Eingriffsregelung

Für die Abhandlung der Eingriffsregelung wird zum Nachweis der Kompensation eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung erstellt, welche die ökologische Wertigkeit der derzeitigen Flächennutzung (Bestand) und der zukünftigen Flächennutzung (Planung) nach der Methode Ludwig (LUDWIG, DANKWART) anhand von einzelnen Biotoptypen erfasst, bewertet und gegenüberstellt. Für die Erfassung und Bewertung der Biotoptypen wird die Biotoptypenliste der Stadt Dortmund (STADT DORTMUND, STADTPLANUNGS- UND BAUORDNUNGSAMT / UMWELTAMT) zugrunde gelegt. Eingriffe in den Baumbestand der laut Baumschutzsatzung (STADT DORTMUND, Baumschutzsatzung) geschützten Bäume werden separat erfasst und bilanziert.

Die Ermittlung besonderer Wert- und Funktionselemente abiotischer Faktoren des Naturhaushaltes und Faktoren des Landschaftsbildes erfolgt bei der Kompensationsberechnung verbal argumentativ.

2.3 Ergebnisse des Scoping-Verfahrens

Mit dem Scopingfachbeitrag zum Umweltbericht für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hö 265, Seniorenresidenz Limburger Postweg vom 4. April 2008 (KÜDDE) wurden die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange über das Vorhaben informiert und zur Stellungnahme aufgefordert.

2.3.1 Abgrenzung des Untersuchungsraumes

Der vorgeschlagenen Abgrenzung des Untersuchungsraumes (vgl. Punkt 1.2) wurde zugestimmt.

2.3.2 Festlegung des Untersuchungsrahmens

Als Ergebnis der Stellungnahmen soll der vorgeschlagenen Untersuchungsrahmen um folgende Punkte ergänzt werden:

- Erarbeitung einer avifaunistischen Analyse in Abstimmung mit den Erkenntnissen des BUND /NABU als Verfasser des Brutvogelatlasses der Stadt Dortmund
- In Abstimmung mit dem Umweltamt Dortmund kann auf die avifaunistische Analyse verzichtet werden, da nach Rücksprache des Umweltamtes mit dem Verfasser des Brutvogelatlasses Vorkommen besonders geschützter Vogelarten innerhalb des Eingriffsraumes ausgeschlossen werden können.
- Erarbeitung eines Energiekonzeptes für das Bauvorhaben, einschließlich einer Untersuchung zum möglichen Einsatz regenerativer Energien

3. Alternativendiskussion

3.1 Standortbegründung für das Vorhaben

Für die geplante Nutzung durch Senioren bietet das Grundstück sehr gute Standortvoraussetzungen, da es in unmittelbarer Nähe (250 m Entfernung) zum Ortskern Wellinghofen liegt, gleichzeitig jedoch auch die Voraussetzungen für ein ruhiges Wohnen am grünbetonten Ortsrand bietet. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist gegeben.

3.2 Städtebauliche Varianten am ausgewählten Standort

Das städtebauliche Konzept wurde in einzelnen Planungsschritten bis zum vorliegenden Entwurf entwickelt (STADTBILDPLANUNG DORTMUND GMBH, 2008). Voraussetzung war, die Bewohnerstellplätze in einer Tiefgarage unterzubringen, um ausreichend Fläche für eine großzügige Gartenanlage zu erhalten. Das geplante Bauvorhaben besteht aus fünf viergeschossigen Einzelbaukörpern mit flach geneigtem Walmdach mit Tonziegeleindeckung. Das Gebäudeensemble soll in eine parkähnliche Grünanlage integriert werden, die sich durch organische Formgebung der Wege, Rasenflächen und Pflanzbeete auszeichnet. Die Freilegung und Verschwenkung des über das Grundstück fließenden Admiralbaches und eine zusätzlich geplante „Teichfläche“, die der Regenwasserretention dient, sollen in die parkähnliche Gartenanlage gestalterisch integriert werden.

4. Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

4.1 Umsetzung des Vermeidungsprinzips im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Dem Vermeidungsprinzip bzw. dem Ziel der Minimierung der Umweltauswirkungen wurde durch folgende Punkte Rechnung getragen:

- Erhalt des Baumbestandes entlang der Nord und Westgrenze
- Konzentration der Bebauung auf der Ostseite entlang dem Limburger Postweg, dadurch Freihaltung des rückwärtigen Grundstückes von Bebauung für die Anlage einer Gartenanlage
- Gewinnung und nach Möglichkeit Wiedereinbau von Mutterboden
- Versickerung bzw. Rückhaltung der Niederschlagswässer auf dem Grundstück über ein Retentionsbecken, ggf. Einleitung in den Admiralbach
- Minderung des Eingriffs durch Eingrünung der Stellplätze

4.2 Umweltrelevante Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Das Maß der baulichen Nutzung wird mit der Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Hierin eingeschlossen sind die Stellplätze mit Zufahrten und die Tiefgarage als bauliche Anlage unterhalb der Geländeoberfläche. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert, die dem städtebaulich-architektonischen Entwurf folgen. Auf der Südseite wird der für die geplante Gewässeroffenlegung des Admiralbaches notwendige Freiraum durch die Festsetzung einer Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist, gesichert. Entsprechend der zulässigen Zahl von vier Vollgeschossen wird die zulässige Geschossflächenzahl, bezogen auf die Grundstücksfläche, auf 0,9 festgesetzt. Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird über die maximal zulässige Traufhöhe (144,75 m ü.NN) und Firsthöhe (46,75 m ü. NN) bestimmt. Dies entspricht einer Wandhöhe von ca. 11,35 m bzw. einer Firsthöhe von 13,35 m. (PLANQUADRAT DORTMUND, 2008)

4.2.2 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird ausschließlich über den Limburger Postweg an das öffentliche Straßennetz angebunden. Der Limburger Postweg erschließt heute den kleinen Siedlungsbereich Admiralstraße /

Zum Ihndieck mit wohnbaulicher und gewerblicher Nutzung, die beiden Friedhöfe von Wellinghofen sowie das Freibad Wellinghofen. Im Nordwesten bindet der Limburger Postweg an die Overgünne und im Südosten an die Brücherhofstraße an.

Die notwendigen 55 Stellplätze der Wohnanlage werden insgesamt in einer Tiefgarage unterhalb des Gebäudekomplexes untergebracht. Für Besucher wird eine Vorfahrt und ein Parkplatz mit 18 Stellplätzen zwischen Bebauung und Limburger Postweg angelegt.

Die fußläufige Erschließung zwischen dem Plangebiet und dem Ortskern erfolgt über den vorhandenen Fußweg entlang der Westgrenze des Grundstückes, der über die Köperstraße in die Overgünne mündet. Der Gehweg entlang der Westseite des Limburger Postwegs ist von der Overgünne bis zur Grünlandfläche ausgebaut.

Das Plangebiet liegt in fußläufiger Entfernung zu den Haltepunkten des öffentlichen Personennahverkehrs. Unmittelbar im Kreuzungsbereich Overgünne / Limburger Postweg befindet sich die Haltestelle Overgünne der Buslinie 438 Holzwickede – Landskrone – Hacheneu, die werktags im 30-Minutentakt am Tage verkehrt und in Hacheneu Anschluss an die Stadtbahnlinie U 49 Hacheneu – Hafen hat. Im Ortskern Wellinghofen in ebenfalls fußläufiger Entfernung befindet sich die Haltestelle Preinstraße, die von den Linien 441 Wellinghofen – Hörde, 442 Syburg / Höchsten – Hörde, 443 Godefriedstraße - Hacheneu und 447 Huckarde – Hacheneu bedient wird. Die Linien fahren werktags im 20-Minutentakt am Tag.

4.2.3 Entwässerung

Das anfallende Schmutzwasser wird über einen neu zu verlegenden Schmutzwasserkanal im Limburger Postweg dem weiter südöstlich in der Admiralstraße liegenden Mischwasserkanal zugeführt und an das vorhandene Kanalsystem der Stadt Dortmund angeschlossen.

Da eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich ist, soll das anfallende Niederschlagswasser in den Admiralbach erfolgen. Im Kurzbericht zur Regenwassereinleitung in den Admiralbach (SCHNITTSTELLE ÖKOLOGIE) wird beschrieben: „Nach Rücksprache mit Herrn Rips, UWB Dortmund, wird die Einleitung in das sommertrockene Gewässer am Durchlass Köperstraße, schon 80 m unterhalb der Quelle ... gegenüber einer Einleitung des Drosselabflusses in 150 m Abstand zur Quelle befürwortet, weil dieser nur verrohrt bis zum Limburger Postweg geführt werden könnte. Allerdings wird wegen der Quellnähe und der geringen Größe des Gewässers eine klar vom Gewässerbett getrennte Rückhaltung des 2-jährlichen Regenereignisses auf dem Gelände der Seniorenresidenz verlangt, die auf 5 l/s gedrosselt werden muss.“

Das notwendige Rückhaltevermögen wird in einer Größe von 20 m³ ermittelt und soll in Form eines Teiches in Erdbauweise mit einer Wasserspiegelschwankung von unter 25 cm auf einer Grundfläche von ca. 90 m² realisiert werden. Die Anlage des Teiches und der erforderliche Nebenarm zum Admiralbach können in die Gartengestaltung der Seniorenresidenz einbezogen werden.

4.3 Beschreibung des zu erwartenden Bedarfs an Grund und Boden sowie Art und Menge der zu erwartenden Emissionen

4.3.1 Flächenbedarf

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von

Bebauung	1.900 m ²
Tiefgarage	1.200 m ²
Verkehrsfläche	400 m ²
Gartenfläche	3.650 m ²
Fläche für Offenlegung des Admiralbaches	1.350 m ²
Regenrückhaltebecken	100 m ²
Plangebiet insgesamt	8.600 m ²

4.3.2 Verkehrsmengen

Der Limburger Postweg hat reine Anliegerfunktion. In den Sommermonaten an Schönwettertagen ist durch den Zielverkehr zum Freibad eine etwas höhere Belastung zu erwarten. Insgesamt ist von einem nur geringen Verkehrsaufkommen auszugehen. Auch nach der Realisierung des Vorhabens und dem zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen wird der Limburger Postweg ausreichend leistungsfähig eingestuft.

4.3.3 Immissionen

Auf das Plangebiet wirken keine erkennbaren, relevanten Lärm- oder Schadstoffimmissionen ein. Das Verkehrsaufkommen auf dem Limburger Postweg wird auch nach Abschluss des Bauvorhabens gering bleiben. Das Umweltamt der Stadt Dortmund geht in seiner Stellungnahme im Rahmen des Scoping von der Einhaltung der Grenzwerte der 22. BImSchV aus, da vergleichbare Straßen im näheren Umkreis mit größerer Verkehrsdichte keine Grenzüberschreitungen ergaben.

5. Planerische Vorgaben und Vorhaben für den Untersuchungsraum

5.1 Planungsverbindliche Vorgaben

5.1.1 Landes- und Regionalplanung

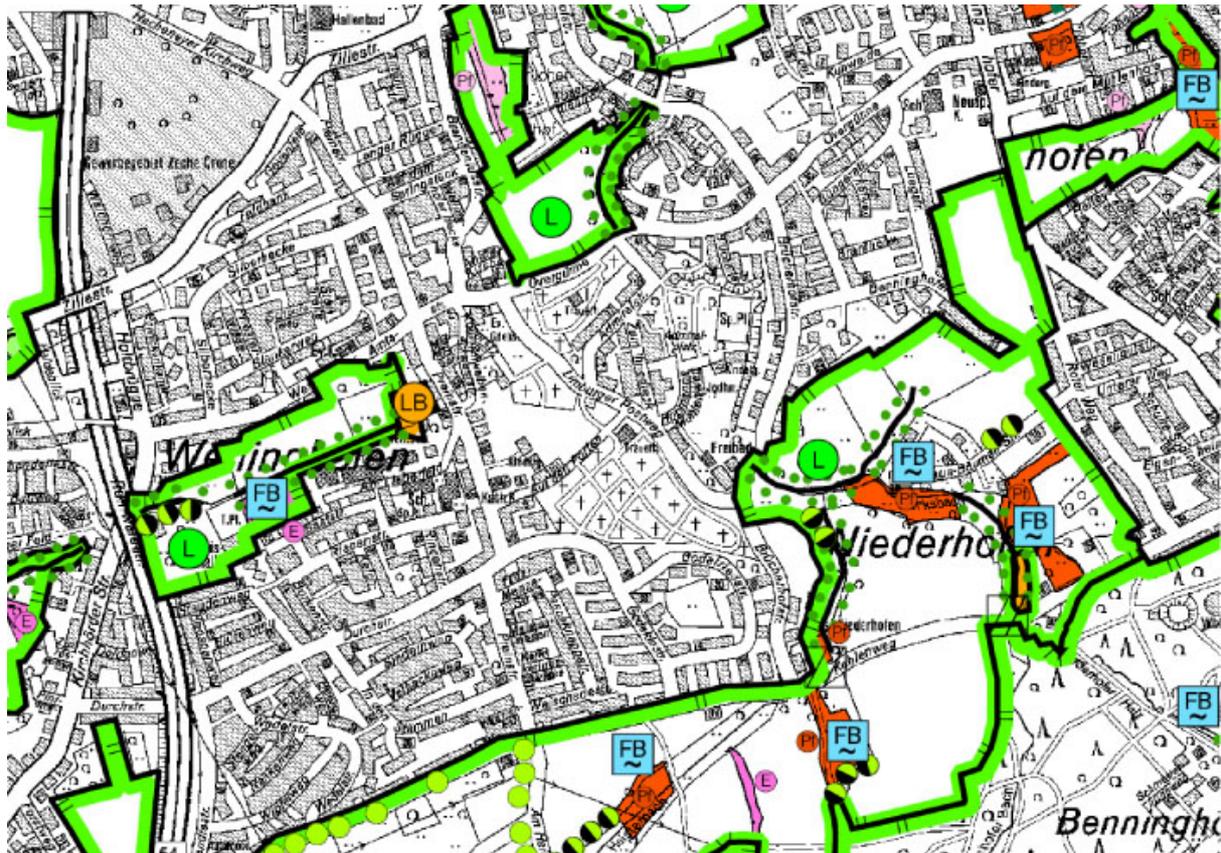
Im Regionalplan Regierungsbezirk Arnsberg (BEZIRKSREGIERUNG ARNSBERG, 2004), Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – westlicher Teil ist für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die Darstellung „Allgemeine Siedlungsfläche (ASB)“ getroffen.

5.1.2 Landschaftsplanung

Das Bebauungsplangebiet, einschließlich der Gartenbrache im Westen und der Freiflächen im Süden bis zur Straße „Auf den Porten“, liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Dortmund-Süd (KOMMUNALVERBAND RUHRGEBIET / STADT DORTMUND, 2005) und dort im Entwicklungsraum 1.20 „An der Randerbache/Kamp“. Dieser Landschaftsraum wird als bedeutend für die Erholungsfunktion eingestuft und mit einer mittleren Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Die Entwicklungsziele umfassen die Erhaltung der Gehölze und Brachflächen sowie die Vermeidung weiterer Zersiedlung.

Im Süden und Osten grenzt der Entwicklungsraum 8/1.7 „Friedhöfe in Wellinghofen“ an mit den Entwicklungszielen Erhaltung und Pflege des Bestandes sowie Ergänzung lückiger Anpflanzungen mit Laubgehölzen. Im Westen grenzt der Entwicklungsraum 1.19 „Oberes Schondelletal in Wellinghofen“ an, getrennt vom Plangebiet durch die Preinstraße und deren straßenbegleitende Bebauung. Dieser Landschaftsraum umfasst das Schondelletal mit dem Quellbereich nahe der Preinstraße und wird aufgrund der vielfältigen Strukturierung als hoch bedeutend für den Arten- und Biotopschutz eingestuft. Das Schondelletal ist Bestandteil der wichtigen Ost-West-Grünverbindung.

Abb. 2: Auszug aus dem Landschaftsplan Dortmund



Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine FFH-Gebiete, Naturschutzgebiete, Naturdenkmäler, Landschaftsschutzgebiete oder schützenswerte Landschaftsbestandteile ausgewiesen. Es liegen keine Flächen des Biotopkatasters der LANUV innerhalb des Bebauungsplangebietes. Im Landschaftsplan (Festsetzungskarte) bestehen keine textlichen Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplangebiets.

Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, westlich der Preinstraße ist der Quellbereich der Schondelle als geschützter Landschaftsbestandteil (Nr. 117) ausgewiesen. Das Landschaftsschutzgebiet Nr. 37 „Schondelle- und Pferdebachtal / Hacheneu grenzt direkt an, der Schutzzweck erfolgt u.a. „... wegen der Bedeutung insbesondere des Oberlaufes der Schondelle für den Erhalt einer wichtigen Ost-West-Grünverbindung.“ Nördlich der Overgünne schließt sich ein Teilgebiet des Landschaftsschutzgebietes Nr. 38 „Bachtäler der nördlichen Ardey-Abdachung

(Heisterbachtal, Marksbachtal, Heimatbachtal, Lohbachtal, Nathebachtal), die Teilfläche Marksbachtal an.

5.1.3 Bauleitplanung

Flächennutzungsplan

Der bestehende Flächennutzungsplan vom 31.12.2004 stellt im Bebauungsplanbereich „Grünfläche / Grünverbindung“ dar. Die ausgewiesenen Grünflächen erstrecken sich im Westen in das Schondelletal, im Süden über die bestehenden Friedhofsflächen entlang dem Limburger Postweg bis Niederhofen, im Norden über die Straße „Overgünne“ hinweg zum Marksbach. Die Grünfläche im Schondelletal ist für die naturnahe Entwicklung ausgewiesen. Die angrenzenden bebauten Bereiche sind als Dorfgebiet oder Wohngebiet ausgewiesen. Westlich der Schwalbenschwanzstraße beginnt das Kerngebiet von Wellinghofen.

Bebauungsplan

Für den Planbereich besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan.

Folgende Bebauungspläne werden von dem Untersuchungsraum angeschnitten:

- Im Südwesten südlich des Limburger Postweges - Hö 216 Godekinstr./Bezirksfriedhof:
 - Friedhofsfläche
- Im Süden - We 103 Durchstraße:
 - Baugrundstück für den Gemeindebedarf (Kath. Kirchengem.: Kirche, Gemeindehaus, Kindergarten)
 - reines Wohngebiet (WR) entlang Preinstraße
- westlich der Preinstraße - We 144 Schondelle:
 - Mischgebiet entlang Preinstraße
 - öffentliche Grünfläche im Schondelletal bis zur Preinstraße gegenüber Abzweig Schwalbenschwanzstraße

5.2 Aussagen informeller Planungsinstrumente

5.2.1 Umweltplan Dortmund

Der Bebauungsplanbereich liegt in der Raumeinheit „Markenlandschaft im Dortmunder Süden“ (STADT DORTMUND, 2002) mit den wesentlichen Umweltzielen:

- Sicherung der hochwertigen Bachauen
- Offenlegung bzw. Renaturierung verrohrter oder naturferner Abschnitte insgesamt naturnaher und hochwertiger Fließgewässer
- Vermeidung einer Verdichtung oder weiterer Ausdehnungen der Siedlungsbereiche, insbesondere im Bereich der sehr schmalen, siedlungsgliedernden Grünzüge
- Anreicherung von strukturarmen Bereichen

Die Karte Planungshinweise 1 – Schutzgebiete und Vorrangflächen weist für den Bebauungsplanbereich eine umweltfachliche Vorrangfläche für den Biotop- und Artenschutz aus. Der Quellbereich des Admiralbaches und der westlichste Teilbereich des verrohrten Bachlaufs wird als potentieller Feuchtstandort in Bauauen als Vorrangfläche für den Bodenschutz ausgewiesen. Entsprechend der Karte Planungshinweise 2 – Biotopverbund und Nutzungseignung ist der gesamte Bebauungs-

planbereich mit dem Erhalt und der Optimierung von Kernflächen im Biotopverbund belegt mit dem Ziel der Freihaltung von baulicher Nutzung für den Grünzug.

5.2.2 Umweltqualitätsziele zur Freiraumentwicklung

Im Leitbild zur Freiraumentwicklung der Stadt Dortmund zählt das Plangebiet zu der Grünverbindung in Nord-Süd-Richtung zwischen Benninghofen und Wichlinghofen. Diese Grünverbindung hat siedlungsgliedernde Funktion und dient der wohnungsnahen Erholung am Siedlungsrand. Als Umweltziele gelten für diesen Landschaftsraum der Erhalt vorhandener Grünflächen und die Schaffung eines durchgängigen Fuß- und Radwegesystems. Hierbei ist auch die verbindende Funktion zwischen dem Mittleren und Äußeren Grünring des Radial-Konzentrischen-Freiraummodells der Stadt Dortmund zu nennen.

5.2.3 Stadtgrünplan

Im Stadtgrünplan wird für den Bezirk Wellinghofen ein Defizit der Grünflächen- und Freiraumversorgung nachgewiesen bei einer gleichzeitig hohen wohnbedingten Nachfrage nach Grünflächen und Freiraum. Aus der Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage wird für diesen Bezirk ein sehr hoher Handlungsbedarf (höchste von 5 Stufen) für eine weitere Freiraumentwicklung ermittelt.

5.3 Zusammenfassende Wertung

Die Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Hö 265 entsprechen den Darstellungen des Regionalplanes. Die geplanten Festsetzungen weichen jedoch von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab und machen eine Änderung des Flächennutzungsplanes (13.Änderung) erforderlich. Diese Änderung wird im Parallelverfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durchgeführt. Sie erfolgt zulasten dargestellter Grünfläche zugunsten geplanter Wohnbaufläche. Gemäß des Beschlusses des AUSW der Stadt Dortmund vom 10.06.1998 ist für die bauliche Inanspruchnahme nicht besiedelter Freiraumflächen der doppelte ökologische Ausgleich, sprich über die gesetzliche Eingriffsregelung hinaus die Bereitstellung eines flächenidentischen Ersatzes notwendig und in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung darzulegen (vgl. Punkt 8.2).

Die derzeitige Grünlandfläche ist in den Planungsinstrumenten der Stadt Dortmund im Kreuzungsbereich der Grünverbindung in West-Ost-Ausrichtung und in Nord-Süd-Ausrichtung dargestellt. In der Zielformulierung für diese Grünverbindung ist die biotopvernetzende Funktion genannt, die großräumige Vernetzungsfunktion im Rahmen des Radial-Konzentrischen-Freiraummodells der Stadt Dortmund und die Bedeutung für die Freiraumversorgung im Bezirk Hörde für wohnumfeldnahe Erholung. Das Planvorhaben widerspricht aufgrund der zusätzlichen Versiegelung der genannten Zielvorstellung. Andererseits entsteht durch die Offenlegung des Admiralbaches eine Aufwertung des Landschaftsraumes und damit der Grünverbindung. Die Art des Bauvorhabens, ruhiges Wohnen für Senioren, und die Gestaltung der Gebäude mit großflächiger rückwärtiger Gartenanlage parallel zur vorhandenen Fußwegeverbindung unterstützt den grünbetonten Charakter des Siedlungsrandes.

6. Ermittlung und Bewertung der räumlichen Ausgangssituation

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

Die Bestandsermittlung und –bewertung wird für die Bebauungsplanfläche (Eingriffsbereich) und für die möglicherweise von den Auswirkungen betroffenen Umgebung (Wirkraum) vorgenommen. Die Bestandsdaten beruhen auf eigene Ortsbegehungen im September 2006 und im April 2008 sowie auf den Aussagen des Umweltplans Dortmund (STADT DORTMUND, 2002).

6.1.1 Menschen

Wohn- und Wohnumfeldfunktion

Flächen mit Wohn- und Wohnumfeldfunktion sind im Eingriffsraum nicht vorhanden. Für die im Wirkraum vorhandenen Wohnbauflächen sind mögliche Auswirkungen durch das Vorhaben aufgrund der geringen Immissionsbelastung unbedeutend.

Erholungs- und Freizeitfunktion

Flächen mit Erholungs- und Freizeitfunktion sind im Eingriffsraum nicht vorhanden. Der Fußweg entlang der Westgrenze des Grünlandes liegt außerhalb des Plangebiets. Er stellt die fußläufige Verbindung zwischen dem Friedhofsgelände und der Köperstraße bzw. dem Ortskern von Wellinghofen her. Wegebeleitende Laubholzschnitthecken und alte Einzelbäume erhöhen die Attraktivität des Weges. Die Friedhofsflächen im Süden und Osten stellen siedlungsnahe Grünflächen für die ruhige Erholung dar. Im Süden am Limburger Postweg liegt das Freibad von Wellinghofen.

Land- und Forstwirtschaft

Der Eingriffsraum wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Im Wirkraum befinden sich weitere landwirtschaftliche Nutzflächen im Süden und Westen des angrenzenden Friedhofs, im Schondelletal und nördlich der Overgünne. Die Flächen außerhalb des Eingriffsraumes sind als unempfindlich gegenüber dem Vorhaben einzustufen.

6.1.2 Pflanzen und Tiere

Bestandsbeschreibung

Der überwiegende Teil des Bebauungsplangebietes wird als Intensivgrünland (EA31) genutzt. Im Südöstlichen Teil befindet sich eine Erd- und Kompostlagerfläche des angrenzenden Friedhofes, zum Teil mit versiegelten Flächen. Diese Lagerflächen sind entlang dem Limburger Postweg und entlang der angrenzenden Grünlandfläche mit Baumhecken (BD52) eingefasst. Die Artenzusammensetzung der Bäume überwiegend mittleren Baumholzes besteht vorwiegend aus Birke, wenigen Lärchen und einzelnen Exemplaren von Salweide, Zitterpappel und Vogelbeere. Einige dieser Bäume stehen unter Konkurrenzdruck. Die mehrstämmige Zitterpappel (Baum Nr.45) wirkt prägend auf das Landschaftsbild. Entlang der Friedhofsgrenze ist die Lagerfläche mit heimischen Sträuchern abgepflanzt (BB1), die zur Friedhofsseite hin stark beschnitten ist (BD3). Weiter westlich bildet eine stark beschnittene Zierpflanzenhecke (BD5) die Begrenzung zwischen Gründland und Friedhof. Entlang der Nordgrenze des Plangebiets stockt oberhalb der Böschung auf dem Nachbargrundstück eine Baumreihe aus

Feldahorn, Hainbuche, Vogelbeere, Erle und Birke mit mittlerem Baumholz (BF32). Die Baumkronen ragen auf die Vorhabenfläche aus. Im Westen bildet ein zeitweise wasserführender Graben (FN4) mit Krautbewuchs die Begrenzung des Plangebietes. Im Grabenbereich stehen 2 mehrstämmige Eschen mit starkem Baumholz (BF33). Entlang der westlichen Grenze parallel zum Grabenverlauf, führt ein Fußweg mit wassergebundener Decke in Fortsetzung der Körperstraße bis zum Friedhof. Entlang der Gartenfläche wird der Weg durch eine Weißdorn-Schnitthecke begrenzt. Westlich des Fußweges stehen weitere Einzelbäume, zum Teil mit starkem Baumholz. Alle vorhandenen Bäume entlang der Grenze im Norden und Westen sind stark raumgliedernd und prägend für diesen Ortsrandbereich. Die angrenzenden Friedhofsflächen im Süden und Osten sind zum Teil mit alten Gehölzen bestanden, teilweise standortfremder Arten. Im Westen schließen sich Gartenbrachen an, im Norden gering strukturierte Gartengrundstücke.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Fläche des Stadtbiotopkatasters STO 265 (STADT DORTMUND, 1992). Dieses umfasst die Flächen des evangelischen Friedhofes und der angrenzenden Bereiche am Limburger Postweg und an der Körperstraße. Die darin als wertvoll und erhaltenswert aufgeführten Biotopstrukturen sind Gehölze in Randbereichen oder Gehölze und Mauervegetation außerhalb des Bebauungsplangebietes.

Biotoptypenbewertung

Die Bewertung der aufgeführten Biotoptypen erfolgt auf der Grundlage der Biotoptypenliste der Stadt Dortmund. Die laut Baumschutzsatzung der Stadt Dortmund geschützten Bäume sind getrennt aufgelistet. Für die Massenermittlung wird der Flächenanteil des Grundstücks, der für die Offenlegung des Admiralbaches bereitgestellt wird, getrennt erfasst.

Tabelle 1: Biotoptypenbewertung Bestand

Code	Biotoptypenbeschreibung	Wert lt. Liste
BD62	Baumhecken mit überwiegend standortfremden Gehölzen und überwiegend mittlerem Baumholz	15
BF32	Baumreihen, Baumgruppen, Einzelbäume, standorttypisch, mittleres Baumholz	13
BF33	Baumreihen, Baumgruppen, Einzelbäume, standorttypisch, starkes Baumholz	17
BF42	Baumreihen, Baumgruppen, Einzelbäume, standortfremd, mittleres Baumholz	12
BF43	Baumreihen, Baumgruppen, Einzelbäume, standortfremd, starkes Baumholz	16
BB1	freiwachsende Strauchhecken	15
BD3	Strauchhecke, standorttypisch, intensiv beschnitten	13
BD5	Strauchhecke, standortfremd, intensiv beschnitten	10
EA31	Fettwiese	11
FN4	Graben, polytroph	12
HP6	Ruderalflur (Brennnesselherde)	11
HM51	Rasen	7
HY1	Lagerfläche, Wege, hoch versiegelt (Asphalt- od. Plastesfläche)	0
HY2	Wege (wassergebunden)	3
HY3	Lagerfläche, unbefestigt (Erdfäche)	7

Tabelle 2: Bestandsbewertung

Biotoptyp	Fläche Biotoptyp (qm)	Wert	Gesamt- wert
Grundstück ohne Admiralbach			
BD62	340	15	5.100
EA31	4.495	11	49.445
HP6	535	11	5.885
FN4	60	12	720
HY1	620	0	0
HY2	130	3	390
HY3	1.040	7	7.280
Summe	7.220		68.820
Grundstück - Admiralbach			
BF42	60	12	720
BF43	50	16	800
BB1	50	15	750
BD3	30	13	390
BD5	115	10	1.150
BD62	25	15	375
EA31	350	11	3.850
HM51	60	7	420
HY1	140	0	0
HY2	80	3	240
HY3	445	7	3.115
Summe	1.405		11.810
Summe gesamt	8.625		80.630

Tabelle 3: Liste der geschützten Bäume

Nr.	Baumart	Stammumfang (cm in 1m Höhe)	geschützt lt. Baumschutz- satzung
Grundstück ohne Admiralbach			
5	Gemeine-Esche	1,9	x
8	Gemeine-Esche	4,3	x
9	Gemeine-Esche	2,5	x
10	Gemeine-Esche	1,4	x
11	Gemeine-Esche	1,8	x
12	Hainbuche	1,1	x
13	Franz.-Ahorn	1,5	x
14	Franz.-Ahorn	1,5	x
15	Franz.-Ahorn	1,2	x
16	Schwarz-Erle	1,5	x
17	Franz.-Ahorn	1,2	x
18	Schwarz-Erle	0,9	x
19	Hainbuche	0,9	x
20	Hainbuche	1	x
21	Hainbuche	1,1	x
22	Hainbuche	0,8	x
23	Eberesche	1,4	x
24	Schwarz-Erle	1	x
25	Schwarz-Erle	1,3	x
26	Eberesche	1,3	x
27	Franz.-Ahorn	1,3	x
28	Franz.-Ahorn	1	x
29	Hainbuche	0,8	x
30	Hainbuche	1,1	x
31	Hainbuche	1,1	x
32	Birke	1,3	x
34	Lärche	1,1	
35	Birke	1,3	x
36	Birke	1,3	x
37	Birke	1,3	x
38	Sal-Weide	1,9	x
39	Sal-Weide	1	x
40	Birke	1	x
41	Lärche	1,1	
42	Birke	1,5	x
43	Birke	1,2	x
44	Birke	1,1	x
45	Zitter-Pappel	3,9	x
Grundstück - Admiralbach			
2	Birke	1,2	x
3	Schwarz-Kiefer	1,7	
4	Stiel-Eiche	1,9	x
46	Schwarz-Kiefer	1,1	
47	Schwarz-Kiefer	1,1	

außerhalb Grundstück			
1	Schwarz-Kiefer	1,6	
6	Rotbl.-Roßkastanie	1,5	x
7	Gemeine-Esche	2,2	x
33	Omorika-Fichte	1,3	
48	Gemeine Esche	1,8	x
49	Hainbuche	1,7	x
50	Gemeine Esche	1,8	x
51	Birke	0,8	x
52	Birke	0,8	x

Biotopverbund

Das Plangebiet liegt im nördlichsten Teil der Kernfläche 12 des regionalen Biotopverbundsystems der Stadt Dortmund, die geprägt ist durch die großen Wälder im südlichen Naturraum Ardey. Innerhalb dieses Biotopverbundes werden die un bebauten Flächen entlang dem Limburger Postweg als Trittstein mit hoher Bedeutung bewertet. Das Tal des Admiralbaches wird im Umweltplan zusammen mit dem weiter westlich anschließenden Schondelletal für die Entwicklung eines Verbundkorridors vorgesehen.

6.1.2.1 Planungsrelevante Arten

Laut Europarecht und Bundesnaturschutzgesetz sind bei Bauvorhaben die Auswirkungen auf besonders geschützte Arten zu betrachten. Diese sind als „planungsrelevante Arten“ von der Landesanstalt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) unterteilt nach Messtischblättern zusammengestellt und im Internet abrufbar.

Pflanzenarten

Im Fundortkataster der LANUV ist auf dem Messtischblatt 4510 als einzige planungsrelevante Pflanzenart der Prächtige Dünnfarn aufgelistet, der jedoch aufgrund fehlender lebensraumtypischer Biotopstruktur (tiefe, extrem lichtarme, feuchte Felsspalten, oft in der Nähe von Fließgewässern) im Untersuchungsraum nicht vorkommen wird.

Tierarten

Das Vorkommen planungsrelevanter Arten auf dem Messtischblatt 4510 (Witten) wird in folgender Tabelle wiedergegeben. Auf Grundlage der im Untersuchungsraum vorkommenden Biotoptypen wird die Artenliste reduziert auf diejenigen Arten, die tatsächlich vorkommen könnten, letztere sind in der Tabelle markiert.

Tabelle 4: Planungsrelevante Tierarten lt. LANUV Messtischblatt 4510

Art	Status im Messtischblatt	Erhaltungszustand (ATL)	Fließgewässer	Kleingehölze	Äcker	Säume	Gärten, Parks	Gebäude	Fettweiden
Säugetiere									
Breitflügelfledermaus	Art vorhanden	G	(X)	X			XX	WS/WQ	X
Fransenfledermaus	Art vorhanden	G	X	X		(X)	(X)	X/WS/WQ	(X)
Grosser Abendsegler	Art vorhanden	G	(X)	WS/WQ	(X)	(X)	X	(WQ)	(X)
Haselmaus	Art vorhanden	G		X			(X)		
Kleiner Abendsegler	Art vorhanden	U	X	X/WS/WQ			X	(WS)/(WQ)	
Rauhhaufledermaus	Art vorhanden	G	X					(WS)/(WQ)	
Teichfledermaus	Art vorhanden	G	XX	X	(X)		(X)	WS/(WQ)	X
Wasserfledermaus	Art vorhanden	G	X	X			X	(WQ)	(X)
Zwergfledermaus	Art vorhanden	G	(X)	XX			XX	WS/WQ	(X)
Amphibien									
Geburtshelferkroete	Art vorhanden	U	(X)			(X)	X	(X)	
Kammolch	Art vorhanden	G	(X)	X		(X)	(X)		(X)
Kleiner Wasserfrosch	Art vorhanden	G	X	(X)			X		(X)
Kreuzkroete	Art vorhanden	U	(X)		(X)	(X)	XX		
Reptilien									
Schlingnatter	Art vorhanden	U		X	XX	X		X	
Zauneidechse	Art vorhanden	G-		X	X	XX	X	(X)	
Vögel									
Baumfalke	sicher bruetend	U	X	X		X			
Eisvogel	sicher bruetend	G	XX				(X)		
Feldschwirl	sicher bruetend	G	(X)	XX	(X)	XX			X
Fischadler	Durchzügler	G	X						
Flussregenpfeifer	sicher bruetend	U	X						
Gaensesaeger	Wintergast	G	XX						
Gartenrotschwanz	sicher bruetend	U-		X			X		X
Gruenspecht	sicher bruetend	G		X		X	X		X
Habicht	sicher bruetend	G		X	(X)		X		(X)
Kiebitz	sicher bruetend	G	X		XX				X
Kleinspecht	sicher bruetend	G		X			X		(X)
Krickente	Wintergast	G	X			(X)			
Maeusebussard	sicher bruetend	G		X	X	X			(X)
Nachtigall	sicher bruetend	G	(X)	XX		X	X		
Neuntoeter	sicher bruetend	U		XX		X			(X)
Pfeifente	Wintergast	G	X						X
Rauchschwalbe	sicher bruetend	G-	X		X	X	X	XX	X
Rebhuhn	sicher bruetend	U			XX	XX	X		X
Rotmilan	sicher bruetend	S		X	X	(X)			(X)
Schellente	Wintergast	G	XX						
Schleiereule	sicher bruetend	G	(X)	X	X	XX	X	X	X
Schnatterente	Wintergast	G	X			(X)			
Schwarzspecht	sicher bruetend	G		X		X			(X)
Sperber	sicher bruetend	G		X	(X)	X	X		(X)
Steinkauz	beobachtet zur B	G		XX	(X)	X	X	X	XX
Tafelente	Durchzügler	G	X			(X)			
Teichhuhn	sicher bruetend	G	XX	X		X	X		
Teichrohrsänger	sicher bruetend	G	XX						

	Art	Status im Messtischblatt	Erhaltungszustand (ATL)	Fließgewässer	Klein-Gehölze	Äcker	Säume	Gärten, Parks	Gebäude	Fettweiden
	Turmfalke	sicher bruetend	G		X	X	X	X	X	X
	Uferschwalbe	sicher bruetend	G	X		(X)				(X)
	Uhu	sicher bruetend	U+						(X)	
	Wachtelkoenig	beobachtet zur B	S	(X)		X	(X)			(X)
	Waldkauz	sicher bruetend	G		X		(X)	X	X	(X)
	Waldohreule	sicher bruetend	G		XX		(X)	X		(X)
	Wanderfalke	sicher bruetend	U+						XX	
	Wasserralle	beobachtet zur B	U	X			(X)			
	Wespenbussard	sicher bruetend	U		X		X			(X)
	Wiesenpieper	sicher bruetend	G-	(X)		(X)	XX			XX
	Wiesenschafstelze	sicher bruetend	G			XX	XX			X
	Zwergsaeger	Wintergast	G	XX						
	Zwergtaucher	Wintergast	G	X						

Mangels zusagender Biotopstrukturen und nach Dortmunder Brutvogelatlas nicht anzutreffen
im Untersuchungsgebiet vermutet

XX Hauptvorkommen, X Vorkommen, (X) potentielles Vorkommen

Fledermäuse: WS Wochenstube, ZQ Zwischenquartier, WQ Winterquartier, () potentielles Vorkommen

Die Vogelarten Gartenrotschwanz, Grünspecht, Mäusebussard, Rauchschwalbe und Schleiereule wurden mit den Daten des Brutvogelatlasses der Stadt Dortmund verglichen. Nach Rücksprache des Umweltamtes der Stadt Dortmund mit einem der Herausgeber des Dortmunder Brutvogelatlasses ergibt sich folgende Bestandssituation: Im Eingriffsraum besteht kein Bruthinweis für eine der genannten planungsrelevanten Vogelarten. Im Untersuchungsraum ist lediglich das Vorkommen des Grünspechts als Brutvogel im Bereich der alten Friedhöfe von Bedeutung. Für diese Vogelart hat der Eingriffsraum mit intensiv genutztem Grünland und Friedhofslagerflächen aufgrund seiner Beschaffenheit nur eine untergeordnete Rolle als Nahrungsbiotop.

Fledermausarten sind im Untersuchungsraum nicht auszuschließen, faunistische Kartierungen zu Fledermausarten liegen nicht vor. Die Arten Fransenfledermaus, Großer Abendsegler, Kleiner Abendsegler, Rauhauffledermaus und Wasserfledermaus sind Waldfledermausarten, die an waldreiche Landschaften gebunden sind. Ihr Vorkommen kann aufgrund der bestehenden Biotopstruktur ausgeschlossen werden, sie nutzen den Untersuchungsraum eventuell als Jagdrevier. Aufgrund der Aktionsräume der Tiere von bis zu 600 ha spielt das Grünland und die Gehölzstrukturen im Eingriffsraum vermutlich nur eine untergeordnete Rolle. Die Breitflügelfledermaus und die Zwergfledermaus sind Gebäudefledermäuse, die in Siedlungsbereichen als Kulturfolger vorkommen. Ihre Lebensräume nehmen 1,5 bis 5 km² ein. Für die Jagd benötigen sie strukturreiche Landschaften, Gärten oder Parks, sie jagen aber auch unter Straßenlaternen. Der Eingriffsraum könnte Teil des Jagdraumes dieser beiden Fledermausarten sein.

6.1.3 Boden und Wasser

Geologische Verhältnisse

Das Plangebiet zählt zur Großlandschaft „Sauerländisches Unterland“, das den stark reliefierten und reich differenzierten nördlichen Mittelgebirgsrand im südlichen Stadtgebiet mit Höhenlagen bis zu 250 m über NN umfasst. Das Bebauungsplangebiet liegt auf den Ausläufern dieses Mittelgebirges und weist im nordwestlichsten Teil eine Höhe von 136 m ü NN und im südöstlichsten Teil 132 m ü NN auf. Der tiefere Untergrund des Dortmunder Stadtgebietes wird von den Festgesteinen des Oberkarbons (Erdaltertum von 330 Mio. Jahren) mit Mächtigkeiten von bis zu 2.500 m aufgebaut. Sie sind durch eine Wechsellagerung von Ton-, Schluff- und Sandsteinen mit eingelagerten Kohleflözen gekennzeichnet. In den nördlich an das Ardeygebirge anschließenden Bereichen des Dortmunder Stadtgebietes wurden die karbonischen Gesteine während der Oberkreidezeit vor ca. 95 Mio. Jahren im Zuge eines Meeresvorstoßes von küstennahen Flachwassersedimenten überdeckt. Über diesen kreidezeitlichen Ablagerungen haben sich während des Eiszeitalters (Pleistozän) unterschiedlichste Sedimente, wie Sande, Kiese, Schluffe, Reste von Grundmoränen, Löss, Sandlöss oder Flugsande abgelagert. Diese pleistozänen Sedimente stellen sehr unterschiedliche Ausgangssubstrate für die Bodenbildung dar (STADT DORTMUND, 2002).

Boden

Im Plangebiet kommen die im Dortmunder Stadtgebiet am weitesten verbreiteten Parabraunerden vor, die sich auf großflächigen Lössablagerungen entwickelt haben sowie Pseudogley-Parabraunerden, als wechselfeuchte Böden. Im Auenbereich der Bäche sind auf den jungen Talablagerungen grundwasserbeeinflusste Gleyböden entstanden, die im Untersuchungsraum mit Lösslehm oder Hochflutlehm als Ausgangssubstrat schluffige-lehmige Korngrößenzusammensetzungen aufweisen. Das Tal des Admiralbaches ist im Gelände nicht mehr zu erkennen, es wurde vermutlich im Zuge der Verrohrung aufgeschüttet. Die Untersuchungen im Rahmen der Planungen für die Gewässeroffenlegung des Admiralbaches (SCHNITTSTELLE ÖKOLOGIE, 2008) ergeben, dass die Aufschüttung im Eingriffsraum aus Bauschutt ohne Fremd Beimischung besteht und keine Schadstoffkonzentration aufweist.

Im Umweltplan der Stadt Dortmund sind die Gleyböden in den Bachauen von Admiralbach, Schondelle und Marksbach der Wertstufe II zugeordnet, „Böden mit hohem Standortpotential“, als nasse oder wechselfeuchte Grundwasserböden mit einem hohen Biotopentwicklungspotential für Extremstandorte. Aufgrund der Aufschüttungen im Bereich des Admiralbaches sind die ursprünglich vorhandenen Gleyböden in der Bauchaue als anthropogen überformt zu werten. Alle weiteren Bodenvorkommen sind der Wertstufe IV „Böden mit geringem Standortpotential“ zugeordnet oder als „anthropogen überprägte Böden“ ausgewiesen.

Bodendenkmale werden lediglich außerhalb des Eingriffsraumes im Bereich der Kirche an der Overgünne vermutet. Die Karte über „Altstandorte und Altablagerungen“ der Stadt Dortmund enthält für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine Kennzeichnung.

Oberflächengewässer

Im Eingriffsraum im Süden verläuft der verrohrte Admiralbach, der weiter östlich nach einem offenen Bachabschnitt wiederum verrohrt in den Marksbach mündet. Das Quellgebiet befindet sich weiter westlich im Bereich zwischen Schwalbenschwanzstraße und Plangebiet. Dort verläuft ein zeitweilig wasserführender Graben, die genaue Lokalisierung einer Quelle ist nicht möglich. Der Admiralbach liegt den überwiegenden Teil des Jahres trocken. Im Bereich des Bbauungsplangebietes ist das Bachtal in einer Mächtigkeit von 1 - 4 m mit Bauschutt verfüllt. Für die geplante Offenlegung des Admiralbaches liegt die Studie zur UVP-Vorprüfung, erarbeitet vom Büro Schnittstelle Ökologie, Bochum vor (SCHNITTSTELLE ÖKOLOGIE, 2008).

Die Verrohrung des Admiralbaches und die Aufschüttung des Bachtals stellen eine Vorbelastung des Schutzgutes Wasser dar.

Ein Straßenseitengraben führt auf der Vorhabenfläche parallel zur Köperstraße und dem anschließenden Fußweg bis zur Mündung in den verrohrten Admiralbach. Der Graben führt Straßenwasser von der nördlich gelegenen Köperstraße ab.

Grundwasser

Im Rahmen der Untersuchungen zur Offenlegung des Admiralbaches (Schnittstelle Ökologie, 2008) wurde der Grundwasserstand in der 1-4 m mächtigen Aufschüttung im Bereich des anstehenden Hanglehms erbohrt. Die auftretende Staunässe in den Winterhalbjahren wird auf die Lehmauflage zurückgeführt. Die Kapazität der für den Lehm typischen, schwebenden Grundwasserstockwerke wird als gering bezeichnet. Somit wird im Untersuchungsraum von einer eingeschränkten Grundwasserneubildungsrate ausgegangen. Die Eignung zur Regenwasserversickerung besteht nicht, siehe hydrogeologisches Gutachten (BAG, 2008).

6.1.4 Luft und Klima

Das Untersuchungsgebiet ist Bestandteil des nordwestdeutschen Klimabereichs mit maritimem Einfluss. Hauptwindrichtung ist Süd bis West. Es zählt im Stadtgebiet Dortmunds zum Klimafunktionsraum Freiland mit großen Temperaturamplituden im Tagesverlauf und guter Durchlüftung. Die un bebauten Bereiche sind als Frischluftproduktionsgebiet für den Siedlungsraum ausgewiesen.

6.1.5 Landschaftsbild

Das Plangebiet wird geprägt durch den alten Baumbestand entlang der Grundstücksgrenzen und der einzelnen Pappel an der Grenze zur Lagerfläche des Friedhofes. Ein weiteres prägendes Element sind die großen Friedhofsflächen im Osten und Süden mit ihrem Gehölzbestand und den gärtnerisch gestalteten Anlagen. Aufgrund der Lage am Ortsrand ist das Plangebiet als siedlungsnaher stark durchgrünter Freiraum zu bezeichnen, der sich für die Feierabenderholung eignet. Für die Nutzung sind jedoch nur der Fußweg in Fortsetzung der Köperstraße zu nennen und die Verbindungen auf den Hauptwegen der Friedhöfe, weitere Anbindungen fehlen.

Das Plangebiet wird in den Planungsinstrumentarien der Stadt Dortmund als Teilfläche der Grünverbindung in Nord-Süd- als auch in Ost-West-Richtung gewertet, mit Eignung für Erholungsnutzung in Siedlungsnähe. Die vorhandenen Friedhofsflächen, landwirtschaftlichen Flächen und Gartenflächen lassen eine Möglichkeit der Grünverbindung für die Naherholungsnutzung erkennen. Die Verbindung ins Schondelletal wäre über die schmale von Bebauung frei gehaltene Fläche westlich der Preinstraße im Quellbereich der Schondelle möglich. Die Nutzbarkeit ist derzeit aufgrund fehlender Fußwege nicht möglich.

6.1.6 Kultur- und sonstige Sachgüter

Es sind keine schützenswerten Kultur- oder sonstigen Sachgüter bekannt. Im Norden des Plangebietes werden laut Umweltplan im Bereich der Kirche an der Overgünne Bodendenkmale vermutet.

6.2 Grundbelastung des Raumes

6.2.1 Altstandorte und Altablagerungen

Die Karte über „Altstandorte und Altablagerungen“ der Stadt Dortmund enthält für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine Kennzeichnung.

6.2.2 Luftschadstoffe und Gerüche

Gemäß den Ergebnissen der Flechtenkartierung (STADT DORTMUND, 2002) liegt der Untersuchungsraum im Gebiet ziemlich hoher Belastungen (Luft-Güteindex 1,1-1,2), das sich in einem fast geschlossenen Ring um den höher belasteten dicht bebauten Kernbereich der Stadt schließt. In der Stellungnahme des Umweltamtes der Stadt Dortmund wird festgestellt, dass im Bereich des Limburger Postweges aufgrund des sehr geringen Verkehrsaufkommens und der relativ lockeren Bebauung eine Einhaltung der Grenzwerte der 22. BImSchV garantiert ist.

Im Untersuchungsraum sind keine relevanten Luftschadstoffquellen zu verzeichnen.

6.2.3 Schall und Erschütterung

Im Untersuchungsraum sind keine Belastungen durch Schall oder Erschütterung zu verzeichnen.

6.3 Zusammenfassende Wertung des Umweltzustandes unter Berücksichtigung des Entwicklungspotentials der Schutzgüter im Untersuchungsraum

Die Ausgangssituation im Eingriffsraum wird von der Lage am grünbetonten Siedlungsrand bestimmt. Alter Baumbestand, große Friedhofsflächen und Wohnbebauung sind durchsetzt mit einzelnen landwirtschaftlichen Flächen. Der Wert des Eingriffsraumes besteht vor allem in dem zahlreichen Baumbestand. Boden, Grundwasser und Klima sind von durchschnittlicher Wertigkeit. Die Verrohrung des Admiralbaches stellt eine deutliche Vorbelastung des Schutzgutes Wasser dar. Der Untersuchungsraum weist ein Entwicklungspotential für Grünverbindungen mit Naherholungsfunktion und Biotopvernetzungsfunktion entlang den Bachtälern auf.

7. Ermittlung und Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter nach UVPG am Standort und im Einwirkungsbereich (§ 6 (3) Nr. 4 UVPG)

7.1 Menschen

7.1.1 Wohn- und Wohnumfeldfunktion

Durch das geplante Bauvorhaben wirken auf das Plangebiet keine erkennbaren, relevanten Immissionen durch Lärm oder Luftschadstoffe ein, die zusätzliche erhebliche Auswirkungen auf die menschliche Nutzung im Plangebiet oder auf die Gesundheit des Menschen nach sich ziehen würden.

7.1.2 Erholungs- und Freizeitnutzung

Flächen mit Erholungs- und Freizeitfunktion werden durch das Vorhaben nicht beansprucht.

Für Fußgänger wird die Fortführung des Gehweges am Limburger Postweg bis zum Friedhofseingang notwendig, um eine gefahrlose Fußwegeverbindung vom Friedhof bis zur Overgünne herzustellen.

7.1.3 Land- und Forstwirtschaft

Durch das Vorhaben werden ca. 0,5 ha Grünland überbaut.

Auswirkungen auf die Forstwirtschaft sind nicht zu verzeichnen.

7.2 Pflanzen und Tiere

Durch das geplante Vorhaben entstehen Neuversiegelungen vorwiegend im Bereich des Intensivgrünlandes, in flächenmäßig geringeren Anteilen im Bereich der Lagerflächen und deren begrenzenden Baumhecken. Hier sind Bäume betroffen, die lt. Baumschutzsatzung der Stadt Dortmund geschützte sind. Der alte Baumbestand am Fußweg im Westen und entlang der Nordgrenze bleibt erhalten. Die Vegetation auf angrenzenden Grundstücken wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Die Bausausführung soll ausschließlich über den Limburger Postweg erfolgen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen sind in der Eingriffsermittlung aufzulisten und mit entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren.

Tabelle 5: Bewertung Planung

Biotoptyp	Fläche gesamt gerundet	Fläche Biotoptyp (qm)	Wert	Gesamt- wert
Grundstück ohne Admiralbach				
Bebauung HN0	1.900	1.904	0	0
Tiefgarage	1.200			
Tiefgarage versiegelt HN0		700	0	0
Tiefgarage begrünt HM51		500	7	3.500
Verkehrsfläche HY1	400			
Verkehrsfläche abzügl. Baumscheiben		328	0	0
Baumpflanzung Limburger Postweg 6 Stück, Baumscheibe je 12 m ²		72	13	936
Garten HJ5	3630	3.410	7	23.870
Graben FN4		55	12	660
Ruderalflur HP6		160	11	1.760
RRB Erdbauweise HV1	100	100	7	700
Summe	7.230	7.229		31.426
Grundstück - Admiralbach				
Bachoffenlegung FS41	1.350	225	22	4.950
Bachoffenlegung FS 42		110	17	1.870
Strauchhecke BB1		545	15	8.175
Staudenflur HP5		450	15	6.750
Graben FN4		3	15	45
Erschließung Friedhof HY1 - Erhalt		15	0	0
Erschließung Friedhof HY2 - Erhalt		5	3	15
Summe	1.350	1.353		21.805
Summe gesamt	8.600	8.582		53.231

Tabelle 6: Beeinträchtigung geschützter Bäume

Nr.	Baumart	Stamm- umfang (cm in 1m Höhe)	geschützt lt. Baum- schutz- satzung	Verlust	Beeinträchtg im Kronen- bereich (m ²)	Ersatz- pflanzung (Stück)	Schutz- maß- nahmen
Grundstück ohne Admiralbach							
5	Gemeine-Esche	1,9	x				
8	Gemeine-Esche	4,3	x				x
9	Gemeine-Esche	2,5	x				x
10	Gemeine-Esche	1,4	x				
11	Gemeine-Esche	1,8	x				
12	Hainbuche	1,1	x				
13	Franz.-Ahorn	1,5	x				
14	Franz.-Ahorn	1,5	x				
15	Franz.-Ahorn	1,2	x				
16	Schwarz-Erle	1,5	x				
17	Franz.-Ahorn	1,2	x				
18	Schwarz-Erle	0,9	x				
19	Hainbuche	0,9	x				
20	Hainbuche	1	x				
21	Hainbuche	1,1	x				
22	Hainbuche	0,8	x				
23	Eberesche	1,4	x				
24	Schwarz-Erle	1	x				
25	Schwarz-Erle	1,3	x				
26	Eberesche	1,3	x				
27	Franz.-Ahorn	1,3	x				
28	Franz.-Ahorn	1	x				
29	Hainbuche	0,8	x				
30	Hainbuche	1,1	x				
31	Hainbuche	1,1	x				
32	Birke	1,3	x		ca. 40 m ²		x
34	Lärche	1,1		x			
35	Birke	1,3	x	x		1	
36	Birke	1,3	x	x		1	
37	Birke	1,3	x	x		1	
38	Sal-Weide	1,9	x	x		2	
39	Sal-Weide	1	x	x		1	
40	Birke	1	x	x		1	
41	Lärche	1,1		x			
42	Birke	1,5	x	x		2	
43	Birke	1,2	x	x		1	
44	Birke	1,1	x	x		1	
45	Zitter-Pappel	3,9	x	x		1	
Summe Grundstück ohne Admiralbach					40 m²	12	3
Grundstück - Admiralbach							
2	Birke	1,2	x	x		1	
3	Schwarz-Kiefer	1,7		x			
4	Stiel-Eiche	1,9	x				x
46	Schwarz-Kiefer	1,1		x			
47	Schwarz-Kiefer	1,1		x			
Summe Grundstück - Admiralbach					0	1	1

Nr.	Baumart	Stamm- umfang (cm in 1m Höhe)	geschützt lt. Baum- schutz- satzung	Verlust	Beeinträchtg im Kronen- bereich (m ²)	Ersatz- pflanzung (Stück)	Schutz- maß- nahmen
außerhalb Grundstück							
1	Schwarz-Kiefer	1,6					
6	Rotbl.-Roßkastanie	1,5	x				
7	Gemeine-Esche	2,2	x				
33	Omorika-Fichte	1,3					
48	Gemeine Esche	1,8	x		30 m ²		
49	Hainbuche	1,7	x				
50	Gemeine Esche	1,8	x				
51	Birke	0,8	x				
52	Birke	0,8	x				
Summe außerhalb Grundstück					30 m²	0	0

7.2.1 Planungsrelevante Arten

Als möglicherweise vorkommende planungsrelevante Arten sind die beiden Fledermausarten Breitflügelfledermaus und Zwergfledermaus zu nennen. Der Eingriffsraum könnte Teil des Nahrungsbiotops dieser Tierarten sein.

Aufgrund der Aktionsräume der Fledermausarten von 1,5 bis 5 km² spielt das weniger als 1 ha große Grünland und die angrenzenden Gehölzstrukturen im Eingriffsraum vermutlich nur eine untergeordnete Rolle. Bei Durchführung des Planvorhabens wird von keiner erheblichen Beeinträchtigung möglicher Fledermausvorkommen ausgegangen.

Zusammenfassend sind keine artenschutzrechtlichen Verbotsbestände für planungsrelevante Tierarten zu erwarten.

7.3 Boden und Wasser

7.3.1 Boden

Im Plangebiet kommen keine besonders schutzwürdigen Böden vor. Die Aufschüttung im Bereich des Bachtals sind unbedenklich. Aus diesem Grund ergeben sich keine relevanten Auswirkungen auf den Boden. Auswirkungen außerhalb des Bebauungsplangebietes sind nicht zu verzeichnen.

7.3.2 Wasser

Oberflächengewässer

Das einzige vorhandene Oberflächengewässer innerhalb des Bebauungsplangebietes ist der verrohrte Admiralbach, dessen Offenlegung im Rahmen des Bauvorhabens erfolgen soll. In der Studie zur UVP-Vorprüfung (SCHNITTSTELLE ÖKOLOGIE, 2008) wird folgendes Vorgehen beschrieben: Das Gewässer soll mit einem geringen, aber leitbildtypischen Gefälle von 4‰ entlang der Flurgrenze zum benachbarten Friedhof offen geführt werden. Die geringe Einschnitttiefe erfordert einen Neubau des Durchlasses Köperstraße und den Bau einer Sohlgleite mit entsprechendem Gefälle, um die notwendige Tiefenlage zur Unterquerung des Limburger Postweges zu erreichen. Die Offenlegung des Gewässers ab dem Durchlass Limburger Postweg bis zum Anschluss an den bereits offenen

Verlauf ist in einem zweiten Bauabschnitt möglich. Für die Ufergestaltung soll ein Streifen von beidseitig 5 m Breite auf ganzer Länge des offengelegten Gewässerabschnittes frei gehalten werden.

Die Offenlegung des Admiralbaches führt zu einer deutlichen Aufwertung des Schutzgutes Wasser. Die Plangenehmigung erfolgt über die Untere Wasserbehörde, die Bilanzierung dieser Maßnahme und Anrechnung als Kompensation für Eingriffe im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Hö 265 erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde.

Die Entwässerung der Dächer im Plangebiet ist in den Admiralbach vorgesehen. Laut Kurzbericht zur Regenwassereinleitung in den Admiralbach im Zuge des Bebauungsplanes Hö 265 (Schnittstelle Ökologie, 2008) ist die Einleitung in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde Dortmund mit einer getrennten Rückhaltung auf dem Gelände der Seniorenresidenz geplant. Das Rückhaltevolumen umfasst 20 m³. Es ist eine Teichfläche mit ca. 90 m² Grundfläche geplant.

Grundwasser

Durch das Vorhaben werden keine Auswirkungen auf das Grundwasservorkommen erwartet.

7.4 Luft und Klima

Durch das geplante Bauvorhaben sind keine Beeinträchtigungen durch Luftschadstoffe zu erwarten. Aufgrund der Konzentrierung der Gebäude entlang dem Limburger Postweg und dem geplanten gärtnerisch zu gestaltenden Grundstücksbereich im Westen wird weiterhin ein hoher Grünflächenanteil bestehen. Erhebliche Auswirkungen auf das Kleinklima sind deshalb nicht zu erwarten.

Die Berücksichtigung erneuerbarer Energien im Rahmen der Bauleitplanung ist im Baugesetzbuch geregelt (Änderung 2004). Nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB soll die Bauleitplanung ihre Aufgabe, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu entwickeln „auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz“ wahrnehmen. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB sind neben der Nutzung erneuerbarer Energien auch die sparsame und effiziente Nutzung von Energie als Belang zu berücksichtigen und nach § 1 Abs. 7 BauGB in die Abwägung einzustellen. Entsprechende Maßnahmen für eine Reduzierung des Energiebedarfs sind im Energiekonzept zur Seniorenresidenz (INGENIEURBÜRO LANDWEHR GMBH, 2008) aufgezeigt. Unter Berücksichtigung der rationellen Primärenergieverwendung und unter wirtschaftlichen Aspekten wird empfohlen im Rahmen der Aufstellung des EnEV-Nachweises, die Energiekonzepte Holzpelletskessel, Erdgas-Brennwertmonovent, Erdwärmepumpenanlage, Blockheizkraftwerk (BHKW) mit Erdgas-Brennwert-Spitzenlastkessel, Gasbrennwerttechnik mit solarer Warmwasserbereitung (WWB) und BHKW mit Spitzenkessel und solarer WWB weiter zu untersuchen.

7.5 Landschaftsbild

Im Eingriffsraum können die prägenden Gehölzbestände, bis auf die alte Pappel am Nordrand der Lagerfläche, erhalten bleiben. Durch die Konzentration der Bebauung entlang dem Limburger Postweg und gleichzeitig der Anlage einer großzügigen Gartenanlage zur Körperstraße und der

Fußwegeverbindung hin, wird das Vorhaben in den grünbetonten Siedlungsrand eingefügt. Die Einbindung des Eingangsbereichs mit Vorfahrt und Besucherstellplätzen erfolgt ebenfalls mit Baumpflanzungen und gärtnerischen Anlagen. Die bisher bestehenden Wegeverbindungen bleiben erhalten. Die angrenzenden Grünflächen werden nicht beeinträchtigt. So entsteht zwar eine Veränderung des Landschaftsbildes durch die zusätzlichen Gebäude, das System der Grünverbindungen im Stadtgebiet mit der für den Untersuchungsraum genannten siedlungsnahen Erholungsfunktion erfährt durch das Vorhaben jedoch keine erhebliche Beeinträchtigung.

7.6 Kultur- und sonstige Sachgüter

Es sind keine Auswirkungen auf schutzwürdige Kultur- und sonstige Sachgüter zu erwarten. Die nördlich des Plangebietes an der Overgünne vermuteten Bodendenkmale liegen außerhalb des Wirkraumes.

7.7 Wechselwirkungen

Im Rahmen des Bauvorhabens sind keine Veränderungen der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten. Entwicklungsziele, die das Plangebiet in eine regionale Grünverbindung einbeziehen, sind unabhängig von dem Planvorhaben umsetzbar.

Die geplante Offenlegung des Admiralbaches ist als aufwertende Wirkung für alle Schutzgüter zu werten.

7.8 Zusammenfassende Wertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen

Folgende Umweltauswirkungen sind zu verzeichnen:

- Für das Schutzgut Mensch ist der Verlust von ca. 0,5 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche zu benennen. Durch das Planvorhaben sind keine relevanten Lärm oder Schadstoffimmissionen für die menschliche Nutzung zu erwarten. Es werden keine bestehenden Flächen mit Freizeit- und Erholungsfunktion beansprucht. Das Entwicklungspotential für Grünverbindungen bleibt im Untersuchungsraum weiterhin bestehen.
- Für das Schutzgut Pflanzen und Tiere entstehen Auswirkungen durch Versiegelung und Überbauung von Biotoptypen mit geringer und mittlerer Wertigkeit. Die Beseitigung von geschützten Bäumen lt. Baumschutzsatzung der Stadt Dortmund wird erforderlich. Hierfür sind entsprechende Ausgleichsmaßnahmen zu benennen.
- Durch das Planvorhaben entstehen keine Auswirkungen auf Boden und Grundwasser. Die Offenlegung des Admiralbaches stellt eine deutliche Aufwertung des Schutzgutes Wasser dar und kann als Ausgleichsmaßnahme angerechnet werden.
- Es entstehen keine Auswirkungen für das Schutzgut Klima.
- Das Landschaftsbild wird durch die zusätzlichen Gebäude verändert, der grünbetonte Siedlungsrand bleibt jedoch erhalten. Die Entwicklungsmöglichkeit zu Grünverbindungen mit Naherholungsfunktion bleibt bestehen.

Soweit die dargestellten Umweltauswirkungen zu Eingriffen in Natur und Landschaft führen, werden die entstehenden Beeinträchtigungen aufgrund der geringen Bedeutung der betroffenen Elemente des Naturhaushaltes als ausgleichbar eingeschätzt.

8. Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verminderung von Umweltauswirkungen und zur Kompensation von Eingriffen

8.1 Ziele des landschaftspflegerischen Ausgleichskonzeptes

8.1.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Umweltauswirkungen

Im Bebauungsplan Hö 265 sind zur Vermeidung und Verminderung folgende Maßnahmen enthalten und mit textlichen Festsetzungen fixiert:

- Vermeidung durch Erhalt geschützter Bäume
- Vermeidung durch Erhalt der Grabenstruktur entlang der Körperstraße
- Verminderung durch Begrünungsmaßnahmen der Tiefgarage
- Verminderung durch Anpflanzung von Bäumen entlang des Limburger Postweges für das Landschaftsbild / Stadtbild
- Verminderung durch Versickerung bzw. Rückhaltung der Niederschlagswässer auf dem Grundstück über ein Retentionsbecken und Einleitung in den Admiralbach

8.1.2 Maßnahmen zum Ausgleich nicht vermeidbarer Eingriffe

Die vorgesehenen landschaftspflegerischen Maßnahmen zum Ausgleich nicht vermeidbarer Eingriffe dienen der Anreicherung des Bebauungsplangebietes mit zusätzlichen Biotopstrukturen. Die lineare Anpflanzung von Bäumen entlang der Körperstraße übernimmt zusätzlich die Funktion als Gestaltungselement und Leitlinie für die Fußwegeverbindung in Nord-Süd-Richtung.

Folgende Maßnahmen sind im landschaftspflegerischen Ausgleichskonzept vorgesehen:

- Anpflanzung von Bäumen entlang der Grenze im Westen als wegebegleitende Baumreihe entlang der Fußwegeverbindung Körperstraße, in Ergänzung zum Bestand
- Anpflanzung von Bäumen entlang des Limburger Postweges zur Eingrünung und Einbindung des neuen Gebäudekomplexes und der Besucherstellplätze
- Offenlegung des bisher verrohrten Admiralbaches, Gestaltung von bachbegleitenden Uferstreifen, Anpflanzung von Sträuchern und Bäumen entlang dem offengelegten Admiralbach als bachbegleitende Gehölzstruktur und zur Abschirmung des Friedhofsgeländes

8.2 Eingriffs- / Ausgleichsbilanz

Der ermittelte Biotopwert nach Planrealisierung wird vom Biotopwert des Bestandes subtrahiert. Daraus ergibt sich die Biotopwertdifferenz und der abzuleitende Kompensationswert. Aus dem Kompensationswert und dem Wertfaktor der vorgesehenen Kompensationsmaßnahme lässt sich der Kompensationsflächenbedarf ermitteln. Der Wertfaktor der vorgesehenen Kompensationsmaßnahme ergibt sich aus der Differenz zwischen Biotopwertfaktor „nach“ Kompensation und „vor“ Kompensation.

Die Offenlegung des Admiralbaches reicht im Westen auf einem kurzen Abschnitt über das Bebauungsplangebiet hinaus. Diese Maßnahme, die gleichfalls der Offenlegung des Admiralbaches dient, Entsiegelung von Lagerflächen und Offenlegung des Bachlaufes enthält (vgl. Schnittstelle Ökologie, 2008) wird als Ersatzmaßnahme in die Bilanzierung miteingerechnet.

Tabelle 7: Ersatzmaßnahme E 1

Biotoptyp	Fläche Biotoptyp (qm)	Wert	Gesamt- wert
Ersatzmaßnahme E1 Bestand			
BD51	55	15	825
HY1	121	0	0
HY2	3	3	9
Summe	179		834
Ersatzmaßnahme E1 Planung			
BD51 - Erhalt	33	15	495
Bachoffenlegung FS41	55	22	1.210
Staudenflur HP5	21	15	315
HY1	67	0	0
HY2	3	3	9
Summe	179		2.029
Differenz Wertpunkte		plus	1.195

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hö 265 ergibt sich folgender Kompensationsbedarf:

Tabelle 8: Kompensationsbedarf

A	Gesamtwert des Biotopbestandes, Ausgangszustand	80.630 Punkte
B	Gesamtwert des Biotopbestandes nach Realisierung der Planung	53.231 Punkte
C	Ersatzmaßnahme E1	1.195 Punkte
D	Biotopwertdifferenz	26.204 Punkte

Für 11 lt. Baumschutzsatzung der Stadt Dortmund geschützte Bäume ist ein Antrag auf Beseitigung zu stellen. Für den Verlust dieser Bäume sind 13 Ersatzpflanzungen mit Bäumen derselben oder zumindest gleichwertigen Art mit den Stammumfang von 20-25 cm zu pflanzen. Innerhalb des Plangebiets können 5 Bäume gepflanzt werden (Baumreihe entlang der Körperstraße), für die restlichen 8 Ersatzpflanzungen sind noch Standorte zu benennen oder Ausgleichszahlungen festzulegen.

Gemäß des Beschlusses des AUSW der Stadt Dortmund vom 10.06.1998 ist für die bauliche Inanspruchnahme nicht besiedelter Freiraumflächen der doppelte ökologische Ausgleich, sprich über die gesetzliche Eingriffsregelung hinaus die Bereitstellung eines flächenidentischen Ersatzes notwendig (vgl. Punkt 5.3). Die beanspruchte Fläche für das Bauvorhaben umfasst das Grundstück mit 8.600 m² abzüglich der Fläche für die Offenlegung des Admiralbaches von 1.350m² = 7.250 m².

Insgesamt umfasst die erforderliche Kompensation außerhalb des Plangebietes:

- Ersatzmaßnahmen in Höhe der Biotopwertdifferenz von 26.204 Punkten
- Ersatzmaßnahme im Flächenumfang von 7.250 m²
- Ersatzpflanzung von 8 Bäumen

Da der Vorhabenträger nicht über ausreichende Ausgleichsflächen verfügt, hat er sich bereit erklärt, den Kompensationsbedarf über den Erwerb von Ökopunkten zu erfüllen. Zu diesem Zweck wird mit dem Vorhabenträger bis zum Satzungsbeschluss eine entsprechende vertragliche Vereinbarung getroffen. Für die Kompensation der 26.204 Punkte und der 7.250 m² Fläche wird auf das städtische Ökokonto „Deuser Wiesen“ zurückgegriffen.

8.3 Festsetzung der Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan

Die Ausgleichsmaßnahmen werden im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:

1. Erhaltung des Baumbestandes

Der mit einem Erhaltungsgebot versehene Baumbestand ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Das derzeitige Bodenniveau innerhalb des Kronentraufbereiches ist zu erhalten, die unversiegelten Flächen innerhalb des Kronentraufbereichs sind unversiegelt zu erhalten. Während Baumaßnahmen ist ein fachgerechter Schutz gegen Wurzel-, Stamm- und Kronenbeschädigungen durchzuführen.

2. Baumneupflanzung Limburger Postweg

Auf den gekennzeichneten Standorten sind 6 Laubbäume zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mind. 12,0 m² vorzusehen, die flächig anzupflanzen ist. Der Stamm ist vor Beschädigung durch Anfahren zu schützen.

Pflanzenauswahl: Hochstamm, Stammumfang mind. 20-25 cm, gemessen in 1 m Höhe, Arten: Eberesche, Wildbirne, Feldahorn, Speierling, Elsbeere

Pflanzenauswahl Baumscheiben: Laubgehölze oder Stauden, es dürfen keine Nadelgehölze verwendet werden.

3. Baumneupflanzung Köperstraße

Entlang dem Graben an der Köperstraße sind auf der dem Grundstück zugewandten Seite auf den gekennzeichneten Standorten 5 Laubbäume zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Standortwahl ist der Abstand von 1,5m zur vorhandenen Gasleitung, die parallel zur Köperstraße verläuft, einzuhalten.

Pflanzenauswahl: Hochstamm, Stammumfang mind. 20-25 cm, gemessen in 1 m Höhe, Arten: Stieleiche, Esche

4. Erhalt Graben Köperstraße

Der Graben entlang der Köperstraße einschließlich der Grabenbegleitenden Krautsäume ist zu erhalten. Die Einleitung in den Admiralbach wird im Rahmen der Offenlegung des Admiralbaches offen gestaltet. Die Pflege erfolgt durch einmalige Mahd ab Ende September, das Mähgut ist abzufahren. Es dürfen keine Saugmäher verwendet werden, Düngemittel- und Pestizideinsatz sind verboten.

5. Admiralbach

Flächige Anpflanzung von bodenständigen, heimischen Gehölzen im Böschungsbereich des offengelegten Admiralbaches lt. Plan. Die Pflanzarten sind in Gruppen zu je 5 – 9 Stück zu pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt 1,00 m. Die Gehölze sind auf Lücken zu pflanzen. Der Strauchanteil liegt bei 95 %, der Baumanteil bei 5 %.

Pflanzenauswahl Bäume, Qualität Hochstamm, Stammumfang mind. 20-25 cm, gemessen in 1 m Höhe: Schwarzerle – (im Bereich der MW-Linie), Esche, Feld-Ahorn, Eberesche, Vogel-Kirsche.

Pflanzenauswahl Sträucher, Qualität Strauch, 2x verpflanzt, ohne Ballen, 100-125 cm: Faulbaum, Grauweide, Ohrweide, Weißdorn, Schlehe, Schwarzer Holunder, Roter Holunder, Hasel, Gemeiner Hartriegel, Pfaffenhütchen, Hundsrose, Heckenrose.

Ansaat der restlichen Flächen mit einer standortgerechten Gras- und Kräutermischung. Mahd einmal im Jahr ab Ende September. Abfuhr des Mähgutes. Es dürfen keine Saugmäher verwendet werden, Düngemittel- und Pestizideinsatz sind verboten.

6. Begrünung Tiefgarage

Von der nichtüberbauten Tiefgaragenfläche sind mindestens 500 m² Fläche gärtnerisch zu gestalten. Die Überdeckung mit Oberboden beträgt mindestens 20 cm.

9. Weitergehende Empfehlungen zur Umweltvorsorge im Bebauungsplan

Die Themenkomplexe „Niederschlagswasser“ und „Regenerative Energien“ wurden in Kapitel 7.3.2 bzw. 7.4 behandelt. Darüber hinaus sind keine weiteren Empfehlungen angezeigt.

10. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung des Bebauungsplanes (Monitoring)

Gemäß § 4 c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten. Spätestens 5 Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplanes (bzw. nach teilweiser oder vollständiger Planrealisierung) ist eine Überprüfung durch Wiedervorlage der Verfahrensakte und Abarbeiten eines Prüfbogens durch die jeweils betroffenen Stadtämter vorgesehen. Es gilt beim Monitoring zu überprüfen, ob sich die erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt in dem Rahmen bewegen, wie sie im Umweltbericht prognostiziert und in die Abwägung eingestellt und berücksichtigt wurden, oder nachweislich darüber hinausgehen. Zum Monitoring werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- Überprüfung der Einhaltung der Baumschutzmaßnahmen während der Baumaßnahme
- Überprüfung der Einhaltung der Flächenversiegelung
- Überprüfung der Umsetzung der Pflanzgebote
- Sammlung und Verwertung eventueller Erkenntnisse über das Auftreten sonstiger nicht erwarteter nachteiliger Auswirkungen

11. Allgemein verständliche Zusammenfassung der Ergebnisse

Der Rat der Stadt Dortmund hat am 28.11.2007 die Einleitung des Satzungsverfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hö 265 – Seniorenresidenz Limburger Postweg beschlossen um damit die planungsrechtliche Grundlage zur Errichtung einer Seniorenresidenz zu schaffen. Das Plangebiet liegt im Süden der Stadt Dortmund und umfasst insgesamt eine Fläche von 8.600 m².

Ziel der Planung ist der Bau einer Seniorenwohnanlage bestehend aus fünf viergeschossigen Einzelbaukörpern mit flach geneigtem Walmdach. Das Gebäudeensemble soll in eine parkähnliche Grünanlage eingebettet werden. Der Standort bietet für das Vorhaben gute Voraussetzungen aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Ortskern Wellinghofen, den Anbindungsmöglichkeiten an das öffentliche Verkehrsnetz und der Möglichkeit für ruhiges Wohnen am grünbetonten Ortsrand.

Im vorliegenden Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die Belange des Umweltschutzes entsprechend den Anforderungen der §§ 2 und 2a BauGB im Rahmen des Vorhabens ermittelt und bewertet werden. Folgende umweltbezogene Themenkomplexe werden für das Bebauungsplanverfahren als relevant eingestuft und einer vertieften Betrachtung unterzogen:

- Auswirkung auf die Erholungsnutzung des Freiraums
- Kompensation des entstehenden Eingriffs in Natur und Landschaft
- Offenlegung des Admiralbaches

Dem Vermeidungsprinzip bzw. dem Ziel der Minderung der Umweltauswirkungen wurde unter anderem durch folgende Punkte Rechnung getragen:

- Erhalt des alten und prägenden Baumbestandes zum überwiegenden Teil
- Verminderung durch Anpflanzung von Bäumen zur Eingrünung
- Verminderung durch Versickerung bzw. Rückhaltung der Niederschlagswässer auf dem Grundstück über ein Retentionsbecken und Einleitung in den Admiralbach

Die Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entsprechen denen der Regionalplanung, weichen jedoch von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren durchgeführt. Für die Inanspruchnahme nicht besiedelter Freiraumflächen wird gemäß des Beschlusses des AUSW der Stadt Dortmund der doppelte ökologische Ausgleich notwendig, d.h. zusätzlich zu der gesetzlichen Eingriffsregelung die Bereitstellung eines flächenidentischen Ersatzes.

Die derzeitige Grünlandfläche ist in den Planungsinstrumenten der Stadt Dortmund im Kreuzungsbereich der Grünverbindung in West-Ost-Ausrichtung und in Nord-Süd-Ausrichtung dargestellt. In der Zielformulierung für diese Grünverbindung ist die biotopvernetzende Funktion genannt, die großräumige Vernetzungsfunktion im Rahmen des Radial-Konzentrischen-Freiraummodells der Stadt Dortmund und die Bedeutung für die Freiraumversorgung im Bezirk Hörde für wohnumfeldnahe Erholung. Das Planvorhaben widerspricht aufgrund der zusätzlichen Versiegelung der genannten Zielvorstellung. Andererseits entsteht durch die Offenlegung des Admiralbaches eine

Aufwertung des Landschaftsraumes und damit der Grünverbindung. Die Art des Bauvorhabens, ruhiges Wohnen für Senioren, und die Gestaltung der Gebäude mit großflächiger rückwärtiger Gartenanlage parallel zur vorhandenen Fußwegeverbindung unterstützt den grünbetonten Charakter des Siedlungsrandes.

Wertung des Umweltzustandes

Die Ausgangssituation im Eingriffsraum wird von der Lage am grünbetonten Siedlungsrand bestimmt. Alter Baumbestand, große Friedhofsflächen und Wohnbebauung sind durchsetzt mit einzelnen landwirtschaftlichen Flächen. Der Wert des Eingriffsraumes besteht vor allem in dem zahlreichen Baumbestand. Boden, Grundwasser und Klima sind von durchschnittlicher Wertigkeit. Die Verrohrung des Admiralbaches stellt eine deutliche Vorbelastung des Schutzgutes Wasser dar. Der Untersuchungsraum weist ein Entwicklungspotential für Grünverbindungen mit Naherholungsfunktion und Biotopvernetzungsfunktion entlang den Bachtälern auf.

Wertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen

Folgende Umweltauswirkungen sind zu verzeichnen:

- Für das Schutzgut Mensch ist der Verlust von ca. 0,5 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche zu benennen. Durch das Planvorhaben sind keine relevanten Lärm oder Schadstoffimmissionen für die menschliche Nutzung zu erwarten. Es werden keine bestehenden Flächen mit Freizeit- und Erholungsfunktion beansprucht. Das Entwicklungspotential für Grünverbindungen bleibt im Untersuchungsraum weiterhin bestehen.
- Für das Schutzgut Pflanzen und Tiere entstehen Auswirkungen durch Versiegelung und Überbauung von Biotoptypen mit geringer und mittlerer Wertigkeit. Die Beseitigung von geschützten Bäumen lt. Baumschutzsatzung der Stadt Dortmund wird erforderlich. Hierfür sind entsprechende Ausgleichsmaßnahmen zu benennen.
- Durch das Planvorhaben entstehen keine Auswirkungen auf Boden und Grundwasser. Die Offenlegung des Admiralbaches stellt eine deutliche Aufwertung des Schutzgutes Wasser dar und kann als Ausgleichsmaßnahme angerechnet werden.
- Es entstehen keine Auswirkungen für das Schutzgut Klima.
- Das Landschaftsbild wird durch die zusätzlichen Gebäude verändert, der grünbetonte Siedlungsrand bleibt jedoch erhalten. Die Entwicklungsmöglichkeit zu Grünverbindungen mit Naherholungsfunktion bleibt bestehen.

Soweit die dargestellten Umweltauswirkungen zu Eingriffen in Natur und Landschaft führen, werden die entstehenden Beeinträchtigungen aufgrund der geringen Bedeutung der betroffenen Elemente des Naturhaushaltes als ausgleichbar eingeschätzt.

Maßnahmen

Durch die grünordnerischen Maßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebietes kann ein Teil des Eingriffs in Natur und Landschaft ausgeglichen werden. Die Offenlegung des Admiralbaches wird in die Bilanzierung miteingerechnet. Als weitere Maßnahme kann der westliche Teilabschnitt der

Gewässeroffenlegung außerhalb des Plangebietes als Ersatzmaßnahme angerechnet werden. Der verbleibende Kompensationsumfang beträgt:

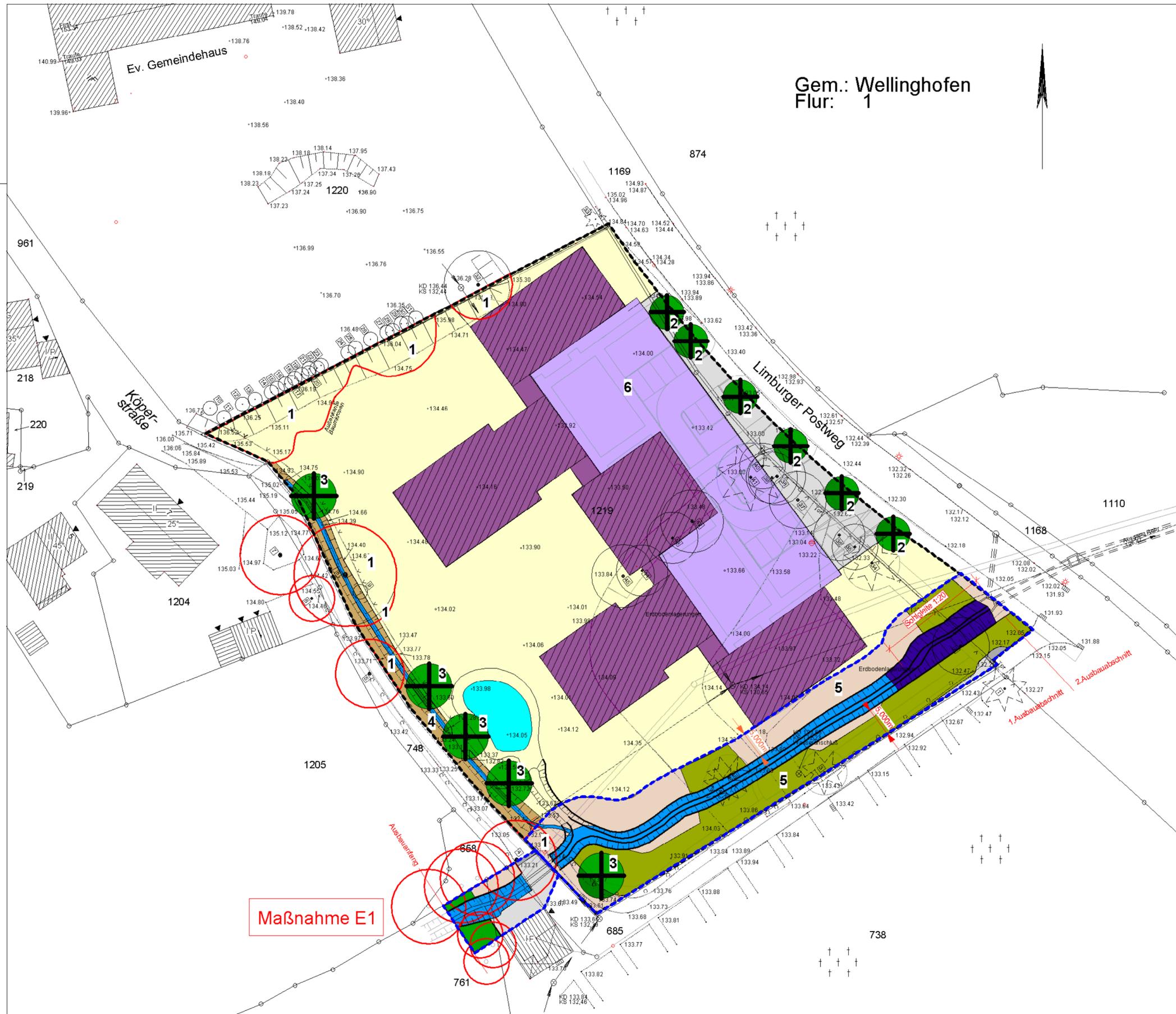
- Ersatzmaßnahmen in Höhe der Biotopwertdifferenz von 26.204 Punkten
- Ersatzmaßnahme im Flächenumfang von 7.250 m²
- Ersatzpflanzung von 8 Bäumen

Da der Vorhabenträger nicht über ausreichende Ausgleichsflächen verfügt, hat er sich bereit erklärt, den Kompensationsbedarf über den Erwerb von Ökopunkten zu erfüllen. Zu diesem Zweck wird mit dem Vorhabenträger bis zum Satzungsbeschluss eine entsprechende vertragliche Vereinbarung getroffen. Für die Kompensation der 26.204 Punkte und der 7.250 m² Fläche wird auf das städtische Ökokonto „Deuser Wiesen“ zurückgegriffen.

12. Literatur- und Quellenverzeichnis

- BAG – BÜRO FÜR ANGEWANDTE GEOWISSENSCHAFTEN GbR (2008): Hydrogeologisches Gutachten zum Bauvorhaben Limburger Postweg in Dortmund, Bochum 08.09.2008
- BEZIRKSREGIERUNG ARNSBERG (2004): Regionalplan Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – westlicher Teil; Arnsberg
- INGENIEURBÜRO LANDWEHR GMBH (2008): Energiekonzepte Seniorenresidenz Wellinghofen – Limburger Postweg, Dortmund 01.09.2008
- LUDWIG, DANKWART (1991): Methode zur ökologischen Bewertung der Biotopfunktionen von Biotoptypen; Bochum
- PLANQUADRAT DORTMUND (2008): Vorentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hö 265 Seniorenresidenz Limburger Postweg, Stadt Dortmund; Dortmund
- SCHNITTSTELLE ÖKOLOGIE (2008): Studie zur UVP-Vorprüfung – Offenlegung des Admiralbaches in Dortmund-Wellinghofen, Bochum
- SCHNITTSTELLE ÖKOLOGIE (2008): Kurzbericht zur Regenwassereinleitung in den Admiralbach zum Bebauungsplan Hö 265 Seniorenresidenz Limburger Postweg, Bochum 17.09.2008
- STADT DORTMUND AMT 61/4-5 (2007): Baumbewertung Limburger Postweg
- STADT DORTMUND (2006): Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Dortmund vom 02.06.2006
- STADT DORTMUND, STADTPLANUNGSAMT (2004): Integriertes Stadtbezirksentwicklungskonzept Hörde
- STADT DORTMUND, STADTPLANUNGS- UND BAUORDNUNGSAMT / UMWELTAMT (2008): Biotoptypenliste für das Stadtgebiet Dortmund in Anlehnung an das Verfahren Ludwig 1991; Stand Januar 2008
- STADT DORTMUND, UMWELTAMT (2002): Umweltplan Dortmund
- STADT DORTMUND, UMWELTAMT (1998): Umweltqualitätsziele zur Freiraumentwicklung in Dortmund
- STADTBILDPLANUNG DORTMUND GMBH (2008): Entwurfsplanung Seniorenresidenz Limburger Postweg
- KOMMUNALVERBAND RUHRGEBIET / STADT DORTMUND (2005): Landschaftsplan Dortmund-Süd
- KÜDDE (2008): Scopingfachbeitrag zum Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hö 265 Seniorenresidenz Limburger Postweg, Stadt Dortmund; Münster
- VERMESSUNGSBÜRO SOMMERHOFF (2004): Baumbestandsaufmaß Limburger Postweg, Dortmund

Gem.: Wellinghofen
Flur: 1



- Bestand - Erhalt**
- geschützte Bäume lt. Baumschutzsatzung
 - Baumhecke BD51
 - Kraut- und Ruderalflur HP6
 - Fließgewässer FN4

- Maßnahmen**
- Bebauung HN0
 - Tiefgarage
 - Verkehrsfläche HY1
 - Wegefläche, wassergebunden HY2
 - Garten HJ5
 - Regenrückhaltebecken HV1
 - Fließgewässer, nicht ausgebaut FS41
 - Fließgewässer, schwach ausgebaut FS42
 - Gebüsch mit einzelnen Bäumen BB1
 - Krautflur HP5
 - ⊕ Baumneupflanzung BF32

- Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- Umgrenzung Fläche Offenlegung Admiralbach
- 3 Nummerierung textliche Festsetzungen

Projekt Umweltprüfung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hö 265 - Seniorenresidenz Limburger Postweg, Dortmund - Wellinghofen - sowie zur 13.Änderung des Flächennutzungsplanes		
Auftraggeber Residenz Wohnbau Dortmund GmbH & Co.KG, Selkamp 12, 44287 Dortmund		
Plantitel	Projekt Nr.	Plan Nr.
Maßnahmen	022	2
Datum	22.09.2008	Maßstab 1 : 1.000

LANDSCHAFTSPLANUNG
GARTENGESTALTUNG
NATURTOURISMUS

JUTTA KÜDDE

Augustastraße 72 - 48153 Münster - www.juttakuedde.de - 0251-3842745 - buero@juttakuedde.de

Gem.: Wellinghofen
Flur: 1



Bestand - Biotoptypen

- Einzelbaum, Baumgruppe, Baumreihe, Baumhecke
 - BF32 überwiegend standorttypische Gehölze, mit mittlerem Baumholz
 - BF33 überwiegend standorttypische Gehölze, mit starkem Baumholz
 - BF42 überwiegend standortfremde Gehölze, mit mittlerem Baumholz
 - BF43 überwiegend standortfremde Gehölze, mit starkem Baumholz
 - BD62 Baumhecke mit überwiegend standortfremden Gehölzen, mit mittlerem Baumholz

- Gebüsch, Strauchhecke
 - BB1 Gebüsch, Einzelsträucher, freiwachsende Strauchhecke
 - BD3 überwiegend standorttypische Gehölze, intensiv beschnitten
 - BD5 überwiegend standortfremde Gehölze, intensiv beschnitten

- Grünland
 - EA31 intensiv genutzte, artenarme Fettwiese, mäßig trocken bis frisch

- Kraut- und Ruderalflur
 - HP6 Brennesselherde

- Fließgewässer
 - FN4 Seitengraben, polytroph

- Grünfläche
 - HM51 Rasen

- Weg, Lagerfläche**
 - HY1 hoch versiegelt (Asphalt- oder Pflasterfläche)
 - HY2 gering versiegelt (wassergebunden oder geschottert)
 - HY3 unbefestigter Weg und Fläche (Erdfläche)

- geschützte Bäume lt. Baumschutzsatzung

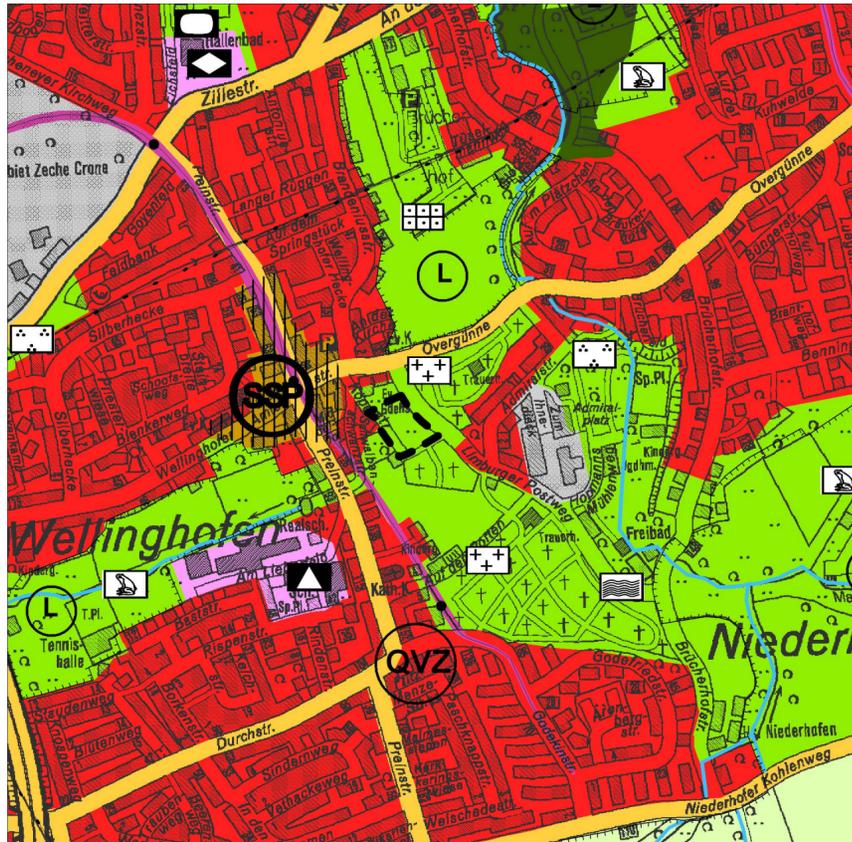
Projekt Umweltprüfung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hö 265 - Seniorenresidenz Limburger Postweg, Dortmund - Wellinghofen - sowie zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes		
Auftraggeber Residenz Wohnbau Dortmund GmbH & Co.KG, Selkamp 12, 44287 Dortmund		
Plantitel	Projekt Nr.	Plan Nr.
Bestandsplan	022	1
Datum	22.09.2008	Maßstab 1 : 1.000
LANDSCHAFTSPLANUNG GARTENGESTALTUNG NATURTOURISMUS		
JUTTA KÜDDE		
Augustastraße 72 - 48153 Münster - www.juttakuedde.de - 0251-3842745 - buero@juttakuedde.de		

Stadt Dortmund

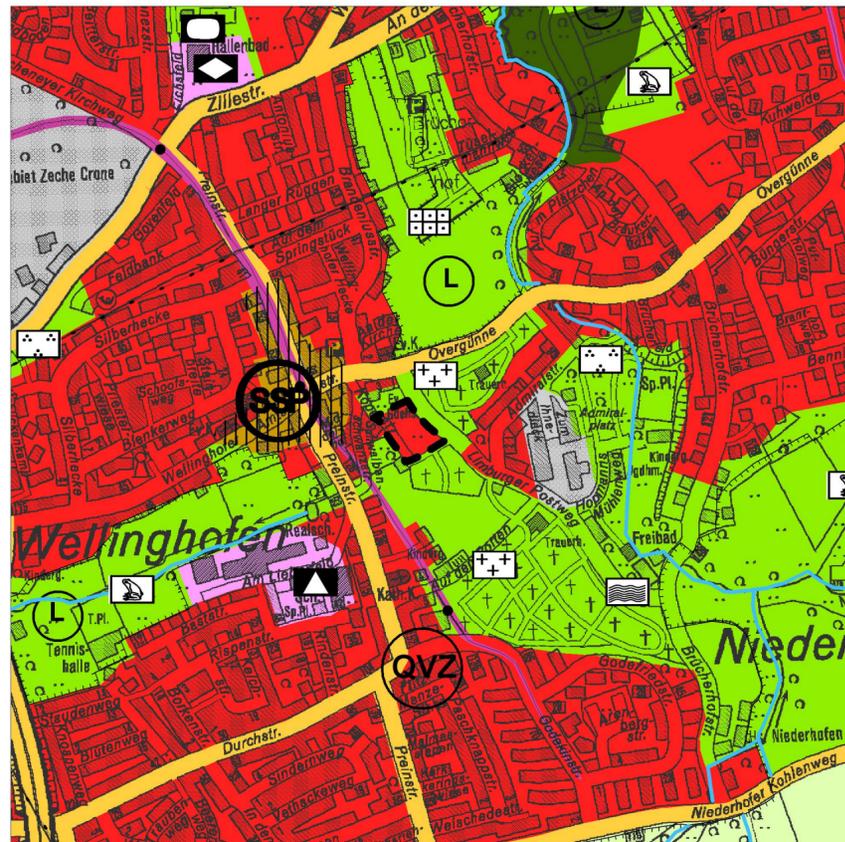
Flächennutzungsplan vom 31.12.2004

13. Änderung - Senioren-Residenz Limburger Postweg -

Darstellung
gültiger Flächennutzungsplan



Entwurf
der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes



-  Änderungsbereich
-  Allgemeines Wohngebiet
-  Gemischte Baufläche
-  Fläche für Gemeinbedarf
-  Gewerbegebiet
-  Grünfläche für die naturnahe Entwicklung
-  Verkehrsfläche
-  Schienenverkehr
-  Landschaftsschutzgebiet

Der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen hat am nach § 2 Abs. 1 und § 1 Abs. 8 sowie § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414/BGBl. III FNA 213-1) beschlossen, den Flächennutzungsplan vom 31.12.2004 zu ändern (13. Änderung) und die Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB an der Bauleitplanung zu beteiligen.

Dortmund, den

Oberbürgermeister Ratsmitglied

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (Bürgerbeteiligung) nach § 3 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

Dortmund, den

Bereichsleiter

Der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen hat am beschlossen, den Entwurf der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Dortmund, den

Oberbürgermeister

Ratsmitglied Bereichsleiter

Der Entwurf der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Begründung haben nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich aus-
gelegt. Gleichzeitig bestand Gelegenheit zur Erörterung.

Dortmund, den

Bereichsleiter

Der Rat der Stadt Dortmund hat am
1. die fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen nach § 3 Abs. 2 BauGB geprüft und die in der Ratsvorlage unter der/den lfd. Nr./Nrn. aufgeführten abweichenden Darstellungen beschlossen und im übrigen den vorgebrachten Anregungen nicht entsprochen.
2. die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dortmund vom 31.12.2004 mit Begründung beschlossen und festgestellt.

Dortmund, den

Oberbürgermeister Ratsmitglied

Die Bezirksregierung Arnsberg hat mit Verfügung vom AZ: die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes "Senioren-Residenz Limburger Postweg" genehmigt.

Arnsberg, den

Die Bezirksregierung
Im Auftrage

Die Genehmigung ist nach § 6 Abs. 5 BauGB in den "Dortmunder Bekanntmachungen" Amtsblatt der Stadt - Nr. vom ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes wirksam geworden.

Dortmund, den

Bereichsleiter

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und
Bauordnungsamt



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Hö 265 - Seniorenresidenz Limburger Postweg -

Entwurf

M. 1 : 500



Gem.: Wellinghofen Flur: 1

WA IV
0,4 (0,9)
0 TH 144,75 m ü.NN
FH 146,75 m ü.NN

VERFAHRENSVERMERKE			
Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58). Die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters Stand überein. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Dortmund, den	Der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen hat am nach § 2 Abs. 1 i.V.m. § 12 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, BGBl. III Nr. 213-1) in der zur Zeit geltenden Fassung beschlossen, das Satzungsverfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hö 265 - Seniorenresidenz Limburger Postweg - einzuleiten. Dortmund, den	Die vom Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen am nach § 3 Abs. 1 BauGB beschlossene Bürgerbeteiligung wurde in der Zeit vom bis durchgeführt. Dortmund, den	Der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen hat am nach § 3 Abs. 2 i.V.m. § 12 Abs. 2 BauGB beschlossen, diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurf Hö 265 - Seniorenresidenz Limburger Postweg - mit Begründung auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Dortmund, den
Dipl.-Ing. Ver.-Ing. Dipl.-Ingenieur CHRISTIAN SOMMERHOFF 44229 DORTMUND-KIRCHHORDE OLKPETALSTRASSE 14 Telefon: 0231 792050 Fax: 0231 792025 Ratmitglied Bereichsleiter Ratmitglied
Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan-Entwurf Hö 265 - Seniorenresidenz Limburger Postweg - hat mit Begründung nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auf die Dauer eines Monats vom einmündlich zu jedem beliebigen Zeitpunkt öffentlich ausgestellt. Gleichzeitig bestand Gelegenheit zur Erörterung.	Der Rat der Stadt hat am nach § 10 Abs. 1 i.V.m. § 12 Abs. 2 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 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hö 265 - Seniorenresidenz Limburger Postweg - als Satzung beschlossen. Dortmund, den	Der Satzungsbeschluss ist nach § 10 Abs. 3 BauGB in den "Dortmunder Bekanntmachungen"-Anmähnt der Stadt bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan Hö 265 - Seniorenresidenz Limburger Postweg - in Kraft getreten. Dortmund, den	Hiermit wird entsprechend § 2 Abs. 3 der Bekanntmachungsverordnung vom 26.08.1999 (GV NRW 1999 S. 516) bestätigt, dass der Wortlaut der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hö 265 - Seniorenresidenz Limburger Postweg - mit dem Beschluss des Rates vom übereinstimmt und dass die Verfahrensvorschriften gem. § 2 Abs. 1 und 2 Bekanntmachungsverordnung eingehalten worden sind. Dortmund, den
Dortmund, den	Dortmund, den	Dortmund, den	Dortmund, den
..... Bereichsleiter Oberbürgermeister Bereichsleiter Oberbürgermeister

I. Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 52) und nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)	
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB sowie §32-11 BauNVO)	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 und 25 a und b BauGB)
WA Allgemeines Wohngebiet	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB sowie §316-21a BauNVO)	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB)
0,4 max. zulässige Grundfläche (0,9) max. zulässige Geschossfläche IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze TH max. max. Traufhöhe der baulichen Anlage in m ü. NN 144,75 FH max. max. Firsthöhe der baulichen Anlage in m ü. NN 146,75	●●●●●● zu erhaltender Baum ●●●●●● zu pflanzender Baum
Bauweise, Baulinie, Baugrenze (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB sowie §322,23 BauNVO)	Sonstige Festsetzungen
o Offene Bauweise Baugrenze	TGa Tiefgarage St Stellplätze
Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)	Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Dortmunder Energie- und Wasserversorgung (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)
— Straßenbegrenzungslinie Straßenverkehrsfläche	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 9 Abs.7 BauGB) Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb eines Baugebietes
Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs.1 Nr.14 BauGB)	Sonstige Darstellungen
RRB Regenrückhaltebecken	Bemaßung von Abständen/Bautiefen Textliche Festsetzungen
Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr.16 BauGB)	Darstellungen der Plangrundlage
Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	vorhandene Bebauung Flurstücknummern Flurstücksgrenzen

II. Textliche Festsetzungen nach § 9 Abs.1 BauGB

- § 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 Abs.5 und 6 BauNVO)**
- 1 Allgemeines Wohngebiet (WA)
- In dem mit der Ziffer 1 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet sind Wohngebäude, sowie die weiteren unter § 4 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen allgemein zulässig:
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- Davon ausgenommen sind Solarenergieanlagen / Photovoltaikanlagen als nicht störendes Gewerbe, wenn die Anlagen dem Gebäude baulich untergeordnet sind und auf dem Gebäude errichtet werden (z.B. Dachflächen).
- § 2 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)**
- 2 Stellplätze
- Im Allgemeinen Wohngebiet sind auf den mit der Ziffer 2 gekennzeichneten Flächen Stellplätze nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen für Stellplätze (oberirdisch) und Tiefgaragen (unterirdisch) zulässig.
- § 3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 20 und 25 a und b BauGB)**
- 3 Der mit 3 gekennzeichneten Eingriffsfläche wird zum Ausgleich eine planerische Kompensationsfläche im Bereich "Deuser Wiesen" (Okopoolfläche) zugeordnet.

- 3 Baumpflanzung Limburger Postweg
Auf den mit 3 gekennzeichneten Standorten sind 6 Laubbäume zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mind. 12,0 m² vorzusehen, die flächig anzupflanzen ist. Der Stamm ist vor Beschädigung durch Anfahren zu schützen.
Pflanzenauswahl: Hochstamm, Stammumfang mind. 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe, Arten: Eberesche, Wildbirne, Feldahorn, Spierling, Elsbeere
Pflanzenauswahl Baumscheiben: Laubgehölze oder Stauden, es dürfen keine Nadelgehölze verwendet werden.
Ausbaubedingte geringfügige Abweichungen sind zugelassen.
- 4 Baumpflanzung Köperstraße
Auf den mit 4 gekennzeichneten Standorten sind 5 Laubbäume zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Standortwahl ist der Abstand von 1,5 m zur vorhandenen Gasleitung, die parallel zur Köperstraße verläuft, einzuhalten.
Pflanzenauswahl: Hochstamm, Stammumfang mind. 20-25 cm, gemessen in 1 m Höhe, Arten: Stieleiche, Esche
- 5 Begrünung Tiefgarage
Von der nichtüberbauten Tiefgaragenfläche sind mindestens 500 m² gärtnerisch zu gestalten. Die Überdeckung mit Oberboden beträgt mindestens 20 cm.
- 6 Admiralbach
Auf den mit 6 umgrenzten Flächen sind flächige Anpflanzungen von bodenständigen, heimischen Gehölzen im Böschungsbereich des offengeleiteten Admiralbaches anzulegen. Die Pflanzarten sind in Gruppen zu je 5 - 9 Stück zu pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt 1,0 m. Die Gehölze sind auf Lücken zu pflanzen. Der Strauchanteil liegt bei 95 %, der Baumenteil bei 5 %.
Pflanzenauswahl Bäume, Qualität Hochstamm, Stammumfang mind. 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe: Schwarzerle- (im Bereich der NW-Linie), Esche, Feld-Ahorn, Eberesche, Vogel-Kirsche.
Pflanzenauswahl Sträucher: Qualifil-Strauß, 2x verpflanzt, ohne Ballen, 100-125 cm; Faulbaum, Grauweide, Ohrweide, Weißdorn, Schlehe, Schwarzer Holunder, Roter Holunder, Hasel, Gemeinder Hartriegel, Pfäffchenbüchse, Hundrose, Heckenrose.
Ansatz der restlichen Flächen mit einer standortgerechten Gras- und Kräutermischung.

III Hinweise

- (1) Bodeneingriffe und Meldepflicht von Bodenfunden
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale entdeckt werden. Bodeneingriffe sind alle Arten von Erdarbeiten z.B. Abgrabungen, Ausschachtungen, Bohrungen, Rammen- und Spundarbeiten. Bodendenkmale können sein: Gegenstände und Bruchstücke von Gegenständen, Reste baulicher Anlagen, Hohlräume, Knochen und Knochen splitter, Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, sowie Abdrücke tierischen oder pflanzlichen Lebens.
Die Entdeckung von Bodendenkmalen oder von mutmaßlichen Hinweisen darauf ist gem. § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Dortmund (Tel: 0231-5024292, Fax: 0231-5026730) oder dem Amt für Bodendenkmalpflege in Olpe (Tel: 02761-93750, Fax: 02761-2466) unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.
- (2) Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB
Mutterboden im Sinne der DIN 18300, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Der Mutterboden ist vorrangig im Bebauungsplangebiet wieder einzubauen. Eine Bodenverdichtung ist aufgrund der Vegetationsentwicklung und Flächenversickerung zu vermeiden.
- (3) Bodenaushub
Es ist darauf zu achten, dass Bodenaushub nicht als Abfall anfällt. Der notwendige Bodenaushub sollte auf dem jeweiligen Gelände vorhanden. Notwendige Verfüllmaßnahmen und Geländemodellierungen sollten nur mit unbelastetem Material erfolgen. Der Einsatz von Recyclingbaustoffen oder belastetem Bodenaushub ist vorher mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen.
- (4) Baumschutzsatzung
Soweit keine anderen Regelungen getroffen werden, gelten für den vorhandenen Baumbestand die Bestimmungen der "Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Dortmund" in der jeweils gültigen Fassung. Geschützte Bäume dürfen durch Bauarbeiten oder Baustellenverkehr im Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich nicht beschädigt werden. Die Bauleitung hat sicherzustellen, dass vor Beginn der Baumaßnahmen geeignete Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 und den Richtlinien für die Anlage von Straßen, Abschnitt 4; Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen (RAS-LP 4) vorzunehmen sind. Das DIN-Blatt ist beim Alleinverkäufer, der Beuth-Vertriebsges. MbH, Berlin, erhältlich. Die RAS-LP 4 kann bei der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrsvesen, Alfred-Schütte-Allee 10, 50679 Köln, bezogen werden.
- (5) Schutz der Gehölze während der Baumaßnahmen und grünplanerische Ausführungsgrundsätze für Pflanzmaßnahmen
Gemäß § 14 Abs. 4 BauO NW müssen zu erhaltende Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen vor und während der Bauarbeiten durch geeignete Vorkehrungen i.V.m. der DIN 18 920 vorsorglich und nachhaltig geschützt sowie ausreichend bewässert werden. Dies ist durch die Bauleitung sicherzustellen.
Geschützte Bäume dürfen durch Bauarbeiten, Baustellenverkehr, Ablagerung von Baumaterialien, Aufschüttungen oder Abgrabungen grundsätzlich nicht im Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich beschädigt werden. Es sind jeweils mindestens 1,50 m Abstand von der Kronentraufe einzuhalten. Dies gilt ebenfalls für den Schwenkbereich z. B. von Kränen oder Baggern.
Der Vorhabenträger, der Bauherr oder sein Vertreter haben die Bauleitung - und Diese die ausführenden Betriebe - vor Beginn ihrer Arbeiten auf die Vorgaben zum Baumschutz hinzuweisen und für die Einhaltung zu sorgen. Sie übernehmen neben einem eventuellen Schädiger der Bäume die Verantwortung für die Schäden. Die Bauleitung hat sicherzustellen, dass vor Beginn der Baumaßnahmen geeignete Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen und Pflanzenbeständen und Vegetationsdecken bei Baumaßnahmen) und den Richtlinien für die Anlage von Straßen, Abschnitt 4; Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen (RAS-LP 4) vorzunehmen sind. Das DIN-Blatt ist beim Alleinverkäufer, der Beuth-Vertriebsges. MbH, Berlin, erhältlich. Die RAS-LP 4 kann bei der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrsvesen, Alfred-Schütte-Allee 10, 50679 Köln, bezogen werden.
- (6) Methanausgasungen
Das Vorhaben befindet sich in der Zone 0 der „Karte der potenziellen Methanausstritte im Stadtgebiet Dortmund“. In dieser Zone sind Austritte wenig wahrscheinlich, sodass keine weiteren Maßnahmen erforderlich werden.
- (7) Kampfmittel
Die Durchführung aller beabsichtigten Vorhaben soll mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht ausgeschlossen werden kann. Vor Beginn der Bauarbeiten sind zu bebauende Flächen und Baugruben fachgerecht durch Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg zu untersuchen. Die Anfrage zur Untersuchung von Flächen muss durch das Ordnungsamt der Stadt Dortmund (Tel. 0231 / 50-25955 oder 50-22328) mindestens drei Werktage vor dem gewünschten Termin bei der Bezirksregierung Arnsberg erfolgen. Weist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdarbeiten auf eine außergewöhnliche Verfüllung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, kommt also der Verdacht auf Kampfmittel auf, ist die Arbeit sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg über die Stadt Dortmund (Ordnungsamt) oder die Polizei zu verständigen.

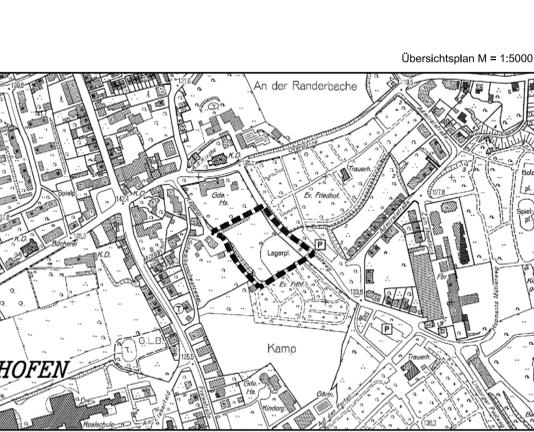
- (8) Bergbau
Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "Admiral" der 1925 stillgelegten gleichnamigen Zeche. Nach Auskunft der Grubenfeldigentümerin Alte Haase Bergwerks- Verwaltungs- Gesellschaft mbH, ist unter dem Plangebiet kein von der Grubenfeldigentümerin zu vertretender Bergbau umgegangen.
Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass ein im Grubenbild nicht verzeichneter und von der Grubenfeldigentümerin nicht zu vertretender ehemaliger Bergbau im Plangebiet nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden kann.
- (9) Flughafen Dortmund
Das Plangebiet liegt innerhalb der Kontrollzone und innerhalb des Bauschutzbereiches des Verkehrsflughafens Dortmund.

Planverfasser: Planquadrat Dortmund
Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur
e-Mail: planquadrat.dortmund@t-online.de
Tel. 0231/55 71 14-0 • Fax 0231/55 71 14-99
Gutenbergstraße 34 44139 Dortmund

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Hö 265 - Seniorenresidenz Limburger Postweg - Entwurf / Offenlegungsexemplar

	Maßstab	Blatt	Abteilung
	1:500	1	61/4

- Gutachten zum Bebauungsplan:
- BAG - Büro für Angewandte Geowissenschaften: Bauvorhaben Limburger Postweg in Dortmund - Regenwasserversickerung, Bochum, 08. September 2008
 - Ingenieurbüro Landwehr: Energiekonzept Seniorenresidenz Wellinghofen - Limburger Postweg, Dortmund, 01. September 2008



Zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehört die Begründung vom 19.09.2008 und als gesonderter Teil der Begründung der Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hö 265 - Seniorenresidenz Limburger Postweg - vom 22.09.2008.

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und Bauordnungsamt