

Übersichtsplan zum Bebauungsplan Hö 275 - Auf der Kluse -

Legende



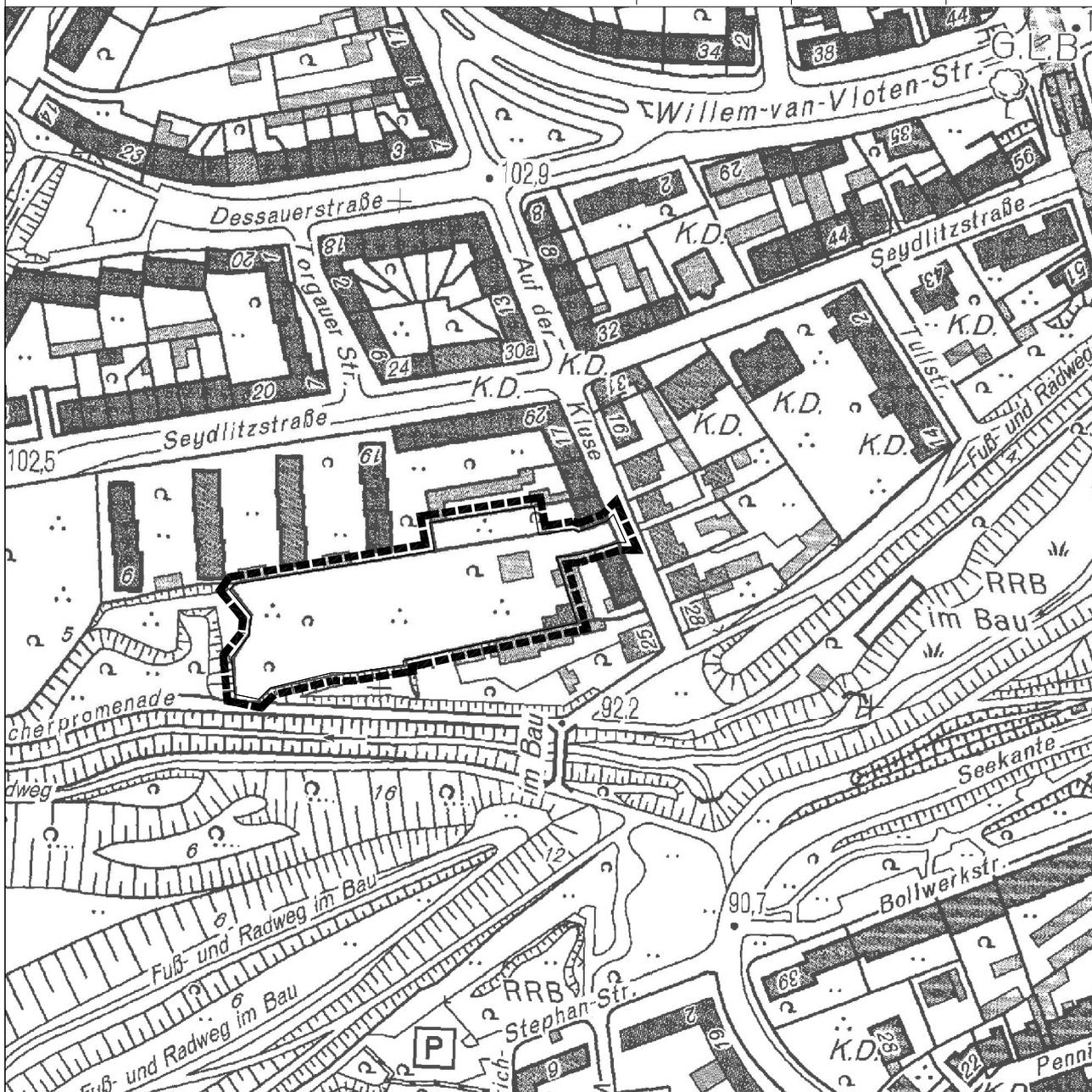
Abgrenzung des Bebauungsplanes
Hö 275 - Auf der Kluse -

Maßstab

ohne

Abteilung

61/4



Juli 2017

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und
Bauordnungsamt



Städtebaulicher Vertrag

gemäß § 11 BauGB
zum Bebauungsplan Hö 275 – Auf der Kluse –

zwischen

der Stadt Dortmund,

vertreten durch den Oberbürgermeister
Friedensplatz 1, 44122 Dortmund

- im folgenden "Stadt" genannt -

und der

Baugruppe

„Nachbarschaftliches Wohnen Auf der Kluse in Dortmund“ GbR,

vertreten durch
Herrn Tobias Scholz,
Dresdener Straße 30, 44139 Dortmund
und

Herrn Volker Kreuzer,
Kreuzstraße 99, 44137 Dortmund

- im folgenden "Baugruppe" genannt -

Inhaltsverzeichnis

Präambel	3
§ 1 Gegenstand des Vertrages	4
§ 2 Vorwegbindung des Rates der Stadt und der zuständigen Bezirksvertretung	4
§ 3 Sicherung städtebaulicher Qualitäten.....	4
§ 4 Grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen	5
§ 5 Dachbegrünung.....	6
§ 6 Baumersatz.....	6
§ 7 Überflutungsschutz/ Entwässerung	6
§ 8 Allgemeine Kostentragung	7
§ 9 Sicherheitsleistung und Erfüllungszwang	8
§ 10 Verwertung von Urheberrechten, Überlassung von Untersuchungen.....	9
§ 11 Rechtsnachfolge	10
§ 12 Allgemeine Vertragsbestimmungen.....	10
 Anlagen	

Präambel

Die Baugruppe beabsichtigt, im Ortsteil Hörde des Stadtbezirks Hörde eine Fläche von ca. 0,6 ha westlich der Straße Auf der Kluse und südlich der Seydlitzstraße einer wohnbaulichen Nutzung zuzuführen.

Etwa die Hälfte der 25 Wohneinheiten soll in einem L-förmigen Geschossbau hergestellt werden. Die übrigen Wohneinheiten sind als Reihen- und Doppelhäuser geplant.

Die Erschließung wird im Bereich der Bestandsbebauung Auf der Kluse 21 und 23 an das öffentliche Straßennetz angebunden und nach Westen in das Plangebiet hineingeführt. Der Erschließungsstich mit einer Gesamtlänge von etwa 140 m (öffentliche Verkehrsfläche) schließt mit einer Wendeanlage ab und soll als Mischverkehrsfläche ausgeführt werden.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Hö 275 - Auf der Kluse - geschaffen.

Dies vorausgeschickt schließen die Stadt und die Baugruppe auf der Grundlage des § 11 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634, FNA 213-1) zur Sicherung der von der Baugruppe zu erbringenden Leistungen folgenden Vertrag zu dem vorstehend bezeichneten Bebauungsplan Hö 275 - Auf der Kluse -:

§ 1 Gegenstand des Vertrages

- (1) Der städtebauliche Vertrag dient der Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen im Zusammenhang mit dem geplanten Wohnbaugebiet. Gegenstand dieses Vertrages sind ausschließlich folgende Maßnahmen, zu deren Umsetzung sich die Baugruppe verpflichtet:
 - Sicherung städtebaulicher Qualitäten
 - Durchführung der grünordnerischen und landschaftspflegerischen Maßnahmen
 - Dachbegrünung
 - Baumersatz
 - Überflutungsschutz
- (2) Der Vertrag wird mit der Baugruppe als Eigentümerin der Grundstücke Gemarkung Hörde, Flur 8, Flurstücke 532 (teilw.), 701 und 761 geschlossen. Die Mitglieder der Baugruppe haften gesamtschuldnerisch für die Erfüllung der Verpflichtungen aus diesem Vertrag. Die Baugruppe hat nachgewiesen, dass sie Eigentümerin dieser Flurstücke ist. Es liegt der Nachweis in Form eines Grundbuchauszuges vor.

§ 2 Vorwegbindung des Rates der Stadt und der zuständigen Bezirksvertretung

- (1) Die Vertragsparteien sind sich darüber im Klaren, dass sich in Abwägung öffentlicher und privater Belange nach § 1 Abs. 7 BauGB keine Bindungen für den Rat der Stadt, seiner Ausschüsse sowie der Bezirksvertretungen bei ihren Entscheidungen in dem Verfahren zu dem entsprechenden Bauleitplan ergeben und ihren Entscheidungen mit diesem Vertrag nicht vorgegriffen werden kann.
- (2) Materiell weitergehende Regelungen im Rahmen der gesetzlich vorgeschriebenen Plan- und Genehmigungsverfahren bleiben von den Regelungen dieses Vertrages unberührt.
- (3) Ein Anspruch auf Aufstellung eines Bebauungsplanes kann durch diesen Vertrag nicht begründet werden (vgl. § 1 Abs. 3, Satz 2 BauGB). Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Investors, die dieser im Hinblick auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes und den Vollzug dieses Vertrages tätigt, ist ausgeschlossen.
- (4) Überschreitungen der Zeit-Maßnahme-Planung der Baugruppe, die von städtischer Seite zu vertreten sind, führen nicht zu Schadensersatzansprüchen gegen die Stadt.

§ 3 Sicherung städtebaulicher Qualitäten

Die Baugruppe sichert zu, Architektur und Gestaltung aller Gebäude in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 mit der Stadt Dortmund – Stadtplanungs- und Bauordnungsamt (61/4 Städtebauliche Abteilung) – abzustimmen. Hierzu sind Entwürfe vor Einreichung des jeweiligen Bauantrags zur Prüfung und Zustimmung vorzulegen.

§ 4

Grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen

- (1) Für die folgenden Pflanzmaßnahmen und Verpflichtungen sind die Vorgaben des Bebauungsplanes Hö 275 – Auf der Kluse - einschließlich der Begründung maßgeblich. Die Baugruppe sichert im Folgenden zu, dass sie im Zuge der Vergabe von Pflanzarbeiten die Pflanzqualitäten und die Pflanzenauswahl gemäß den Angaben anwendet.
 - (2) Die Baugruppe verpflichtet sich zur Umsetzung der folgenden Pflanzgebote gemäß den Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB im Geltungsbereich des Bebauungsplanes:
 - a) Pflanzung von 6 standortgerechten großkronigen Laubbäumen (3 x v. mit Ballen StU 18/20cm) entlang der Planstraße – gemäß § 9 der textlichen Festsetzung im Bebauungsplan,
 - b) Pflanzung einer Laubholzschnitthecke (Str. o.B. 100-125 cm) zur Abschirmung der Stellplatzanlage – gemäß § 9 Ziffer 1 der textlichen Festsetzung im Bebauungsplan,
 - c) Pflanzung einer Laubhecke (Str. o.B. 100-125 cm), alternativ Begrünung einer Zaunanlage mit immergrünen Kletterpflanzen – gemäß § 9 Ziffer 2 der textlichen Festsetzung im Bebauungsplan, unter Berücksichtigung der entwässerungstechnischen Belange (Lage Regenwasserkanal).
- Die Baugruppe verpflichtet sich dabei folgende Vorgaben zu berücksichtigen:
1. die Festsetzungsinhalte des Bebauungsplanes und die o.g. Pflanzqualitäten bei der Vergabe von Pflanzarbeiten,
 2. die Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs. 3 der Kostenerstattungssatzung der Stadt Dortmund,
 3. eine 3-jährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege für alle Begrünungsmaßnahmen.
- (3) Die Baugruppe verpflichtet sich, die Pflanzmaßnahme Abs. 2 b) spätestens in der folgenden Pflanzperiode nach Ausbau der Stellplatzanlage sowie die Pflanzmaßnahmen Abs. 2 a) und c) spätestens in der folgenden Pflanzperiode nach Fertigstellung der Gebäude durchzuführen und das Stadtplanungs- und Bauordnungsamt (Abteilung 61/4-4) zwecks Abnahme zu informieren.
 - (4) Die Beseitigung festgestellter Mängel bis zum Ablauf der Entwicklungspflege gemäß Kostenerstattungssatzung der Stadt Dortmund obliegt der Baugruppe und ist von ihr kostenmäßig zu tragen.
 - (5) Als Sicherheit für die Vertragserfüllung hat die Baugruppe eine Ausfallbürgschaft zu hinterlegen (vgl. § 9 des Vertrages). Grundlagen der Kostenzusammenstellung der Begrünungsmaßnahmen ist die Kostenschätzung vom Büro Landschaft Planen und Bauen, Dortmund vom 20.02.2018 (Anlage des Vertrages).

§ 5 Dachbegrünung

Die Baugruppe verpflichtet sich, die Dachbegrünungen gemäß § 9 der textlichen Festsetzung im Bebauungsplan umzusetzen. Die Baugruppe verpflichtet sich, bei der Realisierung der Dachbegrünungen die Qualitätskriterien der FLL- Dachbegrünungsrichtlinie (Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V. „Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen“ (www.fll.de)) in der jeweils gültigen Fassung (derzeit Stand 2008) einzuhalten.

§ 6 Baumersatz

Mit Umsetzung der Planung gehen ca. 14 Laubbäume verloren, die nach der Baumschutzsatzung der Stadt Dortmund geschützt sind (siehe Baumtabelle im Anhang der Begründung). Die Baugruppe verpflichtet sich, für alle geschützten Bäume im Rahmen der noch zu stellenden Fällanträge bei der Unteren Naturschutzbehörde, Ersatz nach Baumschutzsatzung (Baumersatzpflanzungen oder Ersatzgeld) zu leisten. Die im Bebauungsplan festgesetzten sechs Bäume entlang der Planstraße werden nicht auf den Baumersatz angerechnet. Das Quartier kann darüber hinaus mit einzelnen Neupflanzungen ergänzt werden, die auf den Ersatz angerechnet werden können.

§ 7 Überflutungsschutz/ Entwässerung

- (1) Zur Sicherstellung des Überflutungsschutzes innerhalb des Erschließungsgebietes ist ein Notwasserweg einzurichten. Der Notwasserweg grenzt westlich an das Ende der Planstraße und verläuft bis zur Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (siehe Leitungsrecht – E – im Bebauungsplan). Von dort verläuft der Notwasserweg in südliche Richtung bis zur Vorflut in die Emscher. Entsprechend den Vorgaben aus dem Entwässerungskonzept (M + O Rhein Ruhr, Dortmund, Mai 2017 – Variante 4) ist sicherzustellen, dass
- aus dem Erschließungsgebiet kein Regenwasser in die süd-östlich angrenzende Bebauung abfließen kann und
 - das Erschließungsgebiet selbst bis zu den vorgegeben Jährlichkeiten der Regenereignisse nicht durch Überstau aus der Kanalisation überflutet wird.
- Die konkrete Gestaltung der Maßnahmen erfolgt im Rahmen der Ausbauplanung. Die Fläche des Notwasserweges ist in einer Mindestbreite von 1,50 m anzulegen und von jeglicher Bebauung und hochstämmigen Gehölzen freizuhalten. Für die Ausführung der Erschließungsarbeiten sind der Bebauungsplan Hö 275 - Auf der Kluse - sowie die von der Stadtentwässerung (EB 70/2-1 und 70/3-1) zu genehmigenden Ausbau- und Entwässerungspläne maßgebend. Die Herstellung des Notwasserweges hat vor der Bauabnahme der Hochbauten zu erfolgen.

Die Baugruppe verpflichtet sich, die Kosten der Maßnahmen zu tragen.

Zur rechtlichen Sicherung des Notwasserweges auf den zukünftigen privaten Gartenflächen (Gemarkung Hörde, Flur 8, Flurstück 701) sowie auf den Flurstücken außerhalb des Plangebietes (Gemarkung Hörde, Flur 8, u.a. Flurstück 696) verpflichtet sich die Baugruppe, entsprechende beschränkt persönliche Dienstbarkeiten zu Gunsten der Stadt Dortmund einzurichten.

- (2) Innerhalb der zukünftigen privaten Gartenfläche (Gemarkung Hörde, Flur 8, Flurstücke 701 und 696) verläuft der geplante städtische Regenwasserkanal in Richtung Emscher, siehe Leitungsrecht C im Bebauungsplan.

Gleichzeitig dient der 3 m breite Schutzstreifen als Betriebsweg zur Unterhaltung des städtischen Regenwasserkanals und der Schachtbauwerke. Der Betriebsweg ist nach den Vorgaben der Stadt durch die Baugruppe herzustellen. Die Kosten für die Herstellung trägt die Baugruppe. Ein vom Schutzstreifen abweichender Verlauf des Betriebsweges ist unter Zustimmung der Stadtentwässerung möglich, wenn die Befahrbarkeit über eine entsprechende beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Dortmund gesichert wird.

Zur rechtlichen Sicherung des städtischen Regenwasserkanals sowie des Betriebsweges auf dem privaten Grundstück und im weiteren Verlauf auf dem Grundstück der Emschergenossenschaft (Gemarkung Hörde, Flur 8, Flurstück 696) verpflichtet sich die Baugruppe, eine entsprechende beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt Dortmund einzurichten.

Für den Bau des städtischen Regenwasserkanals auf dem Grundstück der Emschergenossenschaft (Gemarkung Hörde, Flur 8, Flurstück 696) ist zusätzlich ein Gestattungsvertrag für den Bau des Kanals von der Baugruppe mit der Emschergenossenschaft abzuschließen.

- (3) Der vorhandene Mischwasserkanal ist grundbuchlich zu Gunsten der Stadt zu sichern, siehe Leitungsrecht A.
- (4) Der geplante Schmutzwasserkanal ist grundbuchlich zu Gunsten der Stadt zu sichern, siehe Leitungsrecht A.
- (5) Auf den zu sichernden Schutzstreifen dürfen für die Dauer des Bestehens der Kanalanlagen keine Hochbauten errichtet, keine Materialien gelagert, keine wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche durch Auf- oder Abtrag oder sonstige den Bestand oder den Betrieb der Kanalanlage gefährdenden Einwirkungen vorgenommen werden. Kanalschächte müssen jederzeit zugänglich bleiben und dürfen nicht überbaut werden.

Die erfolgten grundbuchlichen Sicherungen sind der Stadt mit Übernahme der Entwässerungsanlagen vorzulegen. Kosten der Grundbucheintragungen für den geplanten Schmutzwasser-, Regenwasserkanal und den Notwasserweg trägt die Baugruppe.

§ 8 Allgemeine Kostentragung

- (1) Es ist beabsichtigt, mit der Baugruppe neben diesem Vertrag noch weitere Verträge zur Umsetzung des Bebauungsplans abzuschließen. Etwasige Vereinbarungen zur Kostentragung in diesen Verträgen haben Vorrang gegenüber den Regelungen zur Kostentragung in diesem Vertrag.
- (2) Die Baugruppe trägt die Vermessungs-, Notar- und Grundbuchkosten sowie sonstige Kosten, die im Zusammenhang mit der Planung, der Realisierung und der Vorbereitung (z.B. Verträge) des Vorhabens entstehen. Soweit die Stadt bezüglich der vorstehenden Kosten selbst kostenpflichtig wird, stellt sie die Baugruppe frei und übernimmt die Kosten. Sie sind auf Anforderung der Stadt innerhalb eines Monats

zu entrichten.

- (3) Die Erhebung von Gebühren, Kosten und Beiträgen nach den einschlägigen Bestimmungen ist, soweit nicht in diesem Vertrag angesprochen, gesondert zu betrachten und im Rahmen des geltenden Rechts zu regeln.

§ 9

Sicherheitsleistung und Erfüllungszwang

- (1) Als Sicherheit für die Vertragserfüllung hat die Baugruppe vor Erteilung der erforderlichen Baugenehmigungen eine unbefristete selbstschuldnerische Bürgschaft eines innerhalb der Europäischen Gemeinschaft zugelassenen Kreditinstitutes oder Kreditsicherers unter Verzicht auf das Recht der Einrede der Anfechtung, der Aufrechnung und der Vorausklage nach den §§ 770 und 771 BGB in Höhe der voraussichtlichen Herstellungs- und Pflegekosten für die grünordnerischen Maßnahmen wie in der nachfolgenden Auflistung aufgeführt beizubringen:

a) Sicherung der Herstellungskosten der grünordnerischen und landschaftspflegerischen Maßnahmen gemäß § 4 Abs. 2:
Hierüber ist ein Betrag in Höhe von brutto 9.661,73 €
in Worten: neuntausendsechshunderteinundsechzig 73/100 Euro bereitzustellen.

b) Sicherung der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:
Hierüber ist ein Betrag in Höhe von brutto 3.171,52 €
in Worten: dreitausendeinhunderteinundsiebzig 52/100 Euro bereitzustellen.

Hierüber ist von der Baugruppe eine Bürgschaftserklärung in der Gesamthöhe von brutto 12.833,25, in Worten: zwölftausendachthundertdreiunddreißig 25/100 € beizubringen.

Diese Bürgschaftserklärung kann auch unterteilt in die oben aufgeführten Teilmaßnahmen (Buchstabe a und b) erbracht werden.

- (2) Der verbürgte Betrag vermindert sich auf schriftlichen Antrag der Baugruppe jeweils um die Kosten der durch sie oder den von ihr beauftragten General-/Einzelunternehmer erbrachten und der Stadt Dortmund nachzuweisenden Leistungen, höchstens jedoch bis zur Höhe der noch auszuführenden Restarbeiten. Es sind maximal zwei Minderungsanträge zulässig. Die Höhe des Minderungsantrags muss mindestens 3.000,- € betreffen. Die Verminderung der Bürgschaftssumme erfolgt nach vorheriger Prüfung durch die Stadt - Stadtplanungs- und Bauordnungsamt (61/4) - für die grünordnerischen Maßnahmen nach Vorlage und Prüfung der Lieferscheine / Rechnungen.
- (3) Vor Rückgabe der Bürgschaftsurkunde ist eine Gewährleistungsbürgschaft in Höhe der Fertigstellungs- und Entwicklungspflegekosten für die grünordnerischen Maßnahmen bei der Stadt -Stadtplanungs- und Bauordnungsamt- zu hinterlegen.
- (4) Mängel, die nach Abnahme der grünordnerischen Maßnahmen festgestellt werden, sind von der Baugruppe vor einer weiteren Verringerung der Bürgschaftssumme zu beseitigen.

- (5) Der Stadt steht die Bürgschaft aus § 9 Absatz 1 a) dieses Vertrages über die Herstellungskosten der grünordnerischen und landschaftspflegerischen Maßnahmen bis zur Teilabnahme durch das Stadtplanungs- und Bauordnungsamt der Stadt zu.
- (6) Der Stadt steht die Bürgschaft aus § 9 Absatz 1 b) dieses Vertrages über die Fertigstellungs- und Entwicklungspflegekosten für die grünordnerischen und landschaftspflegerischen Maßnahmen bis zur Endabnahme durch das Stadtplanungs- und Bauordnungsamt zu.
- (7) Für den Fall der Insolvenz oder der Zahlungsunfähigkeit der Baugruppe tritt diese hiermit ihre Gewährleistungs- und sonstigen Ansprüche aus Dienst-, Werk-, und Lieferverträgen sowie eventuelle Ansprüche aus Sicherheiten der bauausführenden Unternehmer an die Stadt ab. Die Stadt nimmt diese Abtretung unter der o.g. Bedingung bereits jetzt an.

§ 10

Verwertung von Urheberrechten, Überlassung von Untersuchungen

- (1) Die Baugruppe verpflichtet sich gegenüber der Stadt, in allen Verträgen mit Architektur-, Planungs- und Ingenieurbüros, die sich auf Planungs- und Gutachterleistungen für öffentliche oder künftig öffentliche Flächen beziehen, Folgendes zu vereinbaren:

„Die Stadt Dortmund hat das Recht, die Unterlagen mit sämtlichen Voruntersuchungen der Architektur-, Planungs- und Ingenieurbüros für die erforderlichen Planungs- und Bauleistungen zum vorgesehenen Zweck der Bebauungsplanung und deren anschließender Realisierung zu nutzen und zu ändern. Die Architektur-, Planungs- und Ingenieurbüros und ihre Rechtsnachfolger sind gegenüber der Stadt Dortmund verpflichtet, Abweichungen von den Unterlagen zu gestatten. Die Stadt Dortmund wird ihr Nutzungsinteresse mit dem Bestandsinteresse des Urheberberechtigten abwägen und eine möglichst geringe Beeinträchtigung des urheberrechtlich geschützten Werkes anstreben. Dies gilt auch für das ausgeführte Werk. Vor einer wesentlichen Änderung oder Erweiterung der Planunterlagen und des ausgeführten Werkes sind die Architektur-, Planungs- und Ingenieurbüros von der Stadt Dortmund, soweit zumutbar, zu hören. § 14 Urheberrechtsgesetz bleibt hiervon unberührt.

Veröffentlichungen dürfen die Architektur-, Planungs- und Ingenieurbüros nur unter Namensangabe auch der Stadt vornehmen. Die Architektur-, Planungs- und Ingenieurbüros bedürfen zu Veröffentlichungen der Einwilligung der Stadt Dortmund. Diese kann ihre Einwilligung nur aus wichtigen Gründen verweigern.

Die vorgenannten Absätze gelten auch, wenn das Vertragsverhältnis zwischen der Baugruppe und den Architektur-, Planungs- und Ingenieurbüros, gleich aus welchem Grund, vorzeitig endet. Die Wahrnehmung der vorgenannten Rechte durch die Stadt Dortmund ist mit den von der Baugruppe vereinbarten Honoraren abgegolten. Die Architektur-, Planungs- und Ingenieurbüros machen keine weiteren urheberrechtlichen Ansprüche gegenüber der Stadt Dortmund mehr geltend.“

- (2) Die Baugruppe sichert der Stadt zu, dass diese die schutzrechtsfähigen Werke Dritter (z.B. Urheberrechte an Gutachten, Planungen etc.), die die Baugruppe beauftragt hat und zum Zwecke der Bauleitplanung und des Baugenehmigungsverfahrens der Stadt überlässt, zu den vorgenannten Zwecken ohne die Verletzung gewerblicher Schutzrechte uneingeschränkt nutzen, verwerten und ändern kann. Soweit die Stadt für eine Verletzung solcher gewerblicher Schutzrechte von Dritten

in Anspruch genommen wird, kann sie verlangen, dass die Baugruppe sie von dieser Inanspruchnahme freistellt. Dies gilt auch für die Kosten der Rechtsverteidigung. Die Stadt wird solche Ansprüche Dritter nicht anerkennen oder befriedigen, ohne der Baugruppe vorher Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

§ 11 Rechtsnachfolge

- (1) Die Baugruppe ist berechtigt, sämtliche Rechte und Verpflichtungen aus diesem Vertrag mit für ihn schuldbefreiender Wirkung ganz oder teilweise auf einen Dritten zu übertragen. Die Übertragung – unter Befreiung der Baugruppe – bedarf der Zustimmung der Stadt, die diese nur aus wichtigem Grund verweigern darf. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere dann vor, wenn eine lückenlose Übertragung der Rechte und Verpflichtungen aus diesem Vertrag nicht erfolgt, wenn der Dritte keine ausreichende Gewähr für die ordnungsgemäße Erfüllung der vertraglichen Pflichten bietet, insbesondere eine ausreichende Bonität nicht gegeben ist oder die Sicherung durch die Ausfallbürgschaft zu Gunsten der Stadt gemäß § 9 dieses Vertrages nicht beigebracht werden.
- (2) Bei Übertragung der Rechte und Verpflichtungen aus diesem Vertrag an einen Dritten haftet die Baugruppe gesamtschuldnerisch neben dem jeweiligen Rechtsnachfolger für die Erfüllung der Verpflichtungen dieses Vertrages, soweit er nicht in schriftlicher Form von der Stadt aus der gesamtschuldnerischen Haftung entlassen wird.
- (3) Die Bestimmungen dieses Vertrages gelten auch für die jeweiligen Rechtsnachfolger der Vertragsparteien. Sie verpflichten sich, alle mit diesem Vertrag begründeten Rechte und Verpflichtungen ihren Rechtsnachfolgern aufzuerlegen und diese wiederum zu verpflichten, sie auch ihren Rechtsnachfolgern aufzuerlegen.

§ 12 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 die Baugruppe zur Erfüllung ihrer vertraglichen Verpflichtungen von der Stadt übermittelte personenbezogene Daten Dritter speichert oder sonst verarbeitet, verpflichtet sich die Baugruppe zur Einhaltung der datenschutzrechtlichen Vorschriften des Landesdatenschutzgesetzes NRW. Alle Informationen, Geschäftsvorgänge und Unterlagen, die der Baugruppe 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. Die Baugruppe 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. Erfüllungsort für die vertraglichen Leistungen ist Dortmund.
- (7) Dieser Vertrag wird unter der Bedingung abgeschlossen, dass der Bebauungsplan Hö 275 – Auf der Kluse – in Kraft tritt.
- (8) Der Vertrag wird zweifach ausgefertigt. Jede Vertragspartei erhält eine Ausfertigung des Vertrages.

Dortmund, den
Für die Stadt Dortmund

Dortmund, den
Für die Baugruppe

Ludger Wilde
Stadtrat

Tobias Scholz

Volker Kreuzer

Anlagen:

- (1) Bebauungsplan Hö 275 – Auf der Kluse - vom 20.03.2018
- (2) Begründung zum Bebauungsplan Hö 275 – Auf der Kluse - vom 20.03.2018
- (3) Kostenschätzung Büro Landschaft Planen und Bauen, Dortmund, vom 20.02.2018
- (4) Kostenerstattungsatzung
- (5) Variante 4 aus dem Entwässerungskonzept (M + O Rhein Ruhr Dortmund, Mai 2017)

Begründung

zum Bebauungsplan
Hö 275 – Auf der Kluse -

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und
Bauordnungsamt



INHALTSVERZEICHNIS

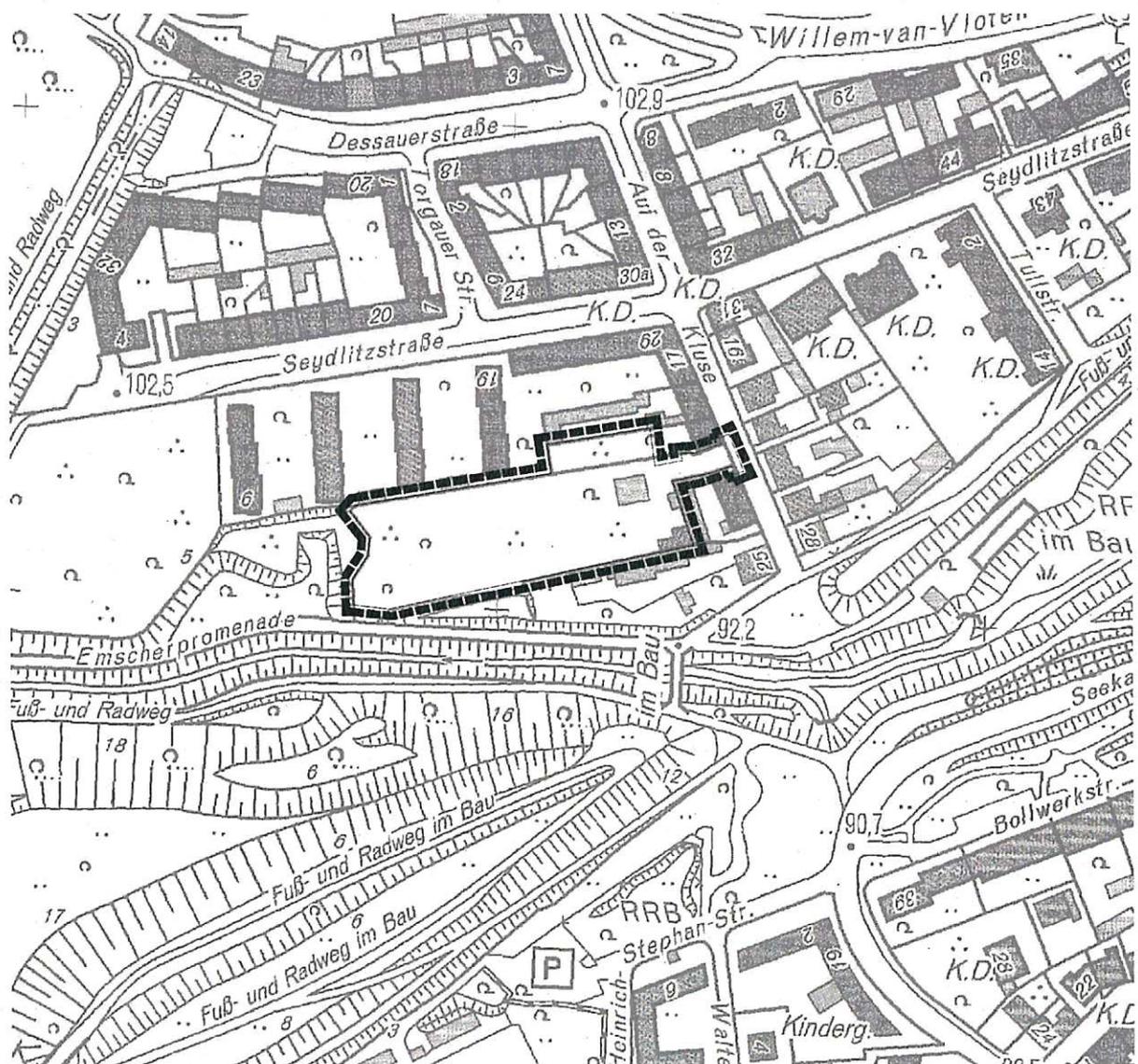
1	Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation	1
2	Anlass und Ziel des Bebauungsplans	3
3	Übergeordnete Planungen	4
4	Planverfahren	5
5	Städtebauliches Konzept	5
6	Inhalte des Bebauungsplans	6
6.1	<i>Art der baulichen Nutzung</i>	6
6.2	<i>Maß der baulichen Nutzung</i>	7
6.3	<i>Festsetzung von Höhenlagen</i>	8
6.4	<i>Ver- und Entsorgungsflächen und -leitungen</i>	8
6.5	<i>Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche</i>	9
6.6	<i>Erschließung und ruhender Verkehr</i>	9
6.7	<i>Schallschutzmaßnahmen</i>	10
6.8	<i>Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</i>	10
6.9	<i>Gestalterische Festsetzungen</i>	12
6.10	<i>Aufschüttungen und Abgrabungen</i>	13
7	Umweltbelange	13
8	Verkehr	16
9	Lärm	16
10	Entwässerung	19
11	Sonstige Belange	21
12	Städtebauliche Zahlenwerte	22

1 Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation

Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Stadtbezirk Hörde, Ortsteil Hörde der Stadt Dortmund und umfasst eine Fläche von ca. 0,6 ha. Das Plangebiet befindet sich westlich der Straße Auf der Kluse und südlich der Seydlitzstraße jeweils rückwärtig zur bestehenden Straßenrandbebauung. Es liegt nördlich der neugestalteten Emscherpromenade, welche als Naherholungsgebiet und attraktive Freizeitverbindung genutzt wird.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 532 (teilweise), 761 (hervorgegangen aus 700) und 701 der Flur 8, Gemarkung Hörde.



(Abb.1: Räumlicher Geltungsbereich Bebauungsplan Hö 275 – Auf der Kluse -)

Gegenwärtige Situation

Das Plangebiet wurde bislang größtenteils gärtnerisch genutzt und war als Grabeland verpachtet. Nördlich und westlich der Zufahrt von der Straße Auf der Kluse gliederte sich das Gebiet in kleinere Parzellen, die z.T. mit Gartenlauben bebaut waren. Südlich des Einfahrtsbereiches war ein Teil der Fläche als Lagerplatz verpachtet und wurde hauptsächlich zum Abstellen von Schaustellerwagen genutzt. Im Bereich des Lagerplatzes und der Zufahrt befanden sich weitere untergeordnete bauliche Anlagen wie Garagen und kleinere Lagerschuppen. Inzwischen ist die Fläche weitestgehend geräumt und liegt brach. Im Plangebiet befinden sich noch verschiedene Laubbäume (Birke, Esche, Ahorn) sowie ältere Nadelbäume.

Die nördliche und östliche Umgebung des Plangebietes ist durch Wohnnutzungen geprägt. Die Südseite der Seydlitzstraße ist mit dreigeschossigen Wohnzeilen bebaut. Im Übergang zur Straße Auf der Kluse setzt sich die Bebauung als geschlossene Blockrandbebauung in gleicher Geschossigkeit fort. Zur Emscher hin lockern Baulücken die Straßenrandbebauung auf und bieten damit die Möglichkeit zur Erschließung des Plangebietes. Die zur Straßenrandbebauung rückwärtigen Grundstücksteile sind teilweise mit Garagen und Werkstatt- bzw. Lagerschuppen bebaut. Insbesondere im Bereich der Grundstücke Auf der Kluse 23 und 25 befinden sich auf einer Länge von mehr als 60 m grenzständig errichtete Nebenanlagen in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet. Die Garagen und Lagerschuppen auf dem südlich angrenzenden Grundstück werden zum Abstellen von Schaustellerwagen genutzt. Dies gilt auch für die nicht bebauten Teile des Grundstückes.

Ausgehend von der Seydlitzstraße fällt das Gelände nach Süden mit einem relativ gleichmäßigen Gefälle ab, bevor es im Übergang zur tiefer liegenden Rad- und Fußwegeverbindung der Emscherpromenade zu einem deutlichen Höhenversprung von etwa 6 m kommt. Der Flusslauf der Emscher befindet sich noch mal einige Meter tiefer und bildet die Talsohle zwischen dem nördlichen und südlichen Hörder Siedlungsgebiet. Auf der gegenüberliegenden Flussseite steigt das Gelände in Richtung PHOENIX West steil an. Das Plangebiet selbst weist ein geringes Gefälle mit einem Höhenunterschied von etwa einem Meter in Richtung Emscher auf und liegt gegenüber der Bebauung an der Seydlitzstraße etwa 2 m bis 3 m tiefer.

Infrastruktureinrichtungen sind in der näheren Umgebung zum Plangebiet vorhanden. In einer Entfernung von ca. 500 m Luftlinie befindet sich das Stadtbezirkszentrum Hörde, welches einen differenzierten Angebotsmix bietet (vgl. Junker + Kruse: Masterplan Einzelhandel. Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Dortmund. Dortmund, März 2013).

In einer Entfernung von weniger als 1 km befinden sich mehrere schulische Einrichtungen (Weingartengrundschule am See, Phoenix Gymnasium, Marie-Reinders Realschule) sowie zwei Tageseinrichtungen für Kinder in weniger als 500 m Entfernung (Elterninitiative KITA Löwenzahn, Waldorfkindergarten Dortmund).

Es besteht ein sehr guter Anschluss an das öffentliche Personennahverkehrsnetz in der Stadt Dortmund. Die Haltestelle „Willem-van-Vloten-Straße“ liegt nordöstlich des Plangebiets in direkter fußläufiger Entfernung. Auch der Hörder Bahnhof ist fußläufig erreichbar. Außerdem verkehren mehrere Buslinien im Bereich der Willem-van-Vloten-Straße.

Die Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz ist als gut zu bezeichnen. Das Plangebiet liegt etwa 1 km südlich der Bundesstraße 1 und ist über die Märkische Straße an diese angebunden.

2 Anlass und Ziel des Bebauungsplans

Im Ortsteil Hörde soll eine etwa 0,6 ha große Fläche, die bislang in Teilen als Lagerfläche und in Teilen als Grabeland genutzt wurde, einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden. Die Flurstücke im Plangebiet befinden sich überwiegend im städtischen Besitz und sollen nach Abschluss der Planung an eine Baugruppe zur Realisierung eines Wohnprojektes veräußert werden.

Es ist die Entwicklung eines Wohnquartieres mit einem gemischten Wohnungsangebot geplant. Etwa die Hälfte der 25 Wohneinheiten soll in einem L-förmigen Geschossbau hergestellt werden. Die übrigen Wohneinheiten sind als Reihen- und Doppelhäuser geplant. Gemeinsam bilden die unterschiedlichen Hausgruppen eine Nachbarschaft, welche sowohl Kindern als auch Erwachsenen in den unterschiedlichsten Lebensphasen eine neue Heimat bieten soll. Die Wohngebäude werden durch ein zusätzliches Gemeinschaftshaus ergänzt, welches als bauliches und auch als sozial verbindendes Element fungieren soll. Auch die Freianlagen sind überwiegend als gemeinschaftliche Garten- und Bewegungsflächen geplant. Das gesamte Projekt wird im Rahmen einer Bau GbR errichtet und als Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) bewirtschaftet.

Vor dem Hintergrund einer anhaltenden Bevölkerungszunahme seit 2010 und der damit verbundenen steigenden Nachfrage zeigt sich der Dortmunder Wohnungsmarkt zunehmend angespannt. In dieser Situation gewinnt die Ausweisung von Wohnbauland wieder zunehmend an Bedeutung. Die weiterhin gültigen Ziele der Wohnungs- und Siedlungsentwicklung hat der Rat der Stadt Dortmund bereits im sogenannten „Kommunalen Wohnkonzept Dortmund“ im Jahr 2009 festgelegt. Danach verpflichtet sich die Stadt auf eine qualitätsorientierte und bedarfsgerechte Baulandentwicklung für alle Marktsegmente.

Weiterführende zentrale Handlungsstrategien zur Baulandausweisung finden sich in den „Handlungsempfehlungen für die zukünftige Wohnbauflächenentwicklung“ und dem zugehörigen „Entwicklungsbericht zur zukünftigen Wohnbauflächenentwicklung in Dortmund“ (am 29.09.2016 vom Rat beschlossen, Drucksache Nr.: 04710-16).

Insbesondere der Bedarf an Wohnraum im niedrigen und teilweise auch im mittleren Preissegment ist aktuell erhöht und steigt weiter an. Die verbindliche Bauleitplanung, die in den letzten Jahrzehnten stark vom Einfamilienhausbau am Siedlungsrand geprägt war, wird auf die neuen Tendenzen reagieren und dem Geschosswohnungsbau mehr Raum geben müssen. Die angestrebte Neubautätigkeit soll auch als Chance genutzt werden, die Attraktivität der Stadt Dortmund als Wohnstandort für unterschiedliche Zielgruppen zu erhöhen. Damit dies gelingt, wird die konkrete Bebauungskonzeption (z.B. Dichte und Geschossigkeit der Bebauung) für das Plangebiet auf das jeweilige städtebauliche Umfeld abgestimmt.

Vor diesem Hintergrund wird das Ziel verfolgt, die bisherigen Fertigstellungen von 900-1.000 Wohnungen zu verdoppeln, wenn möglich, zu verdreifachen. Für das Jahr 2016 wurde bereits eine deutlich gesteigerte Zahl von Genehmigungen für Wohnbauten erreicht. Wanderungsgewinne umfassen alle Nachfragegruppen und lösen Neubaubedarf auch in höheren Preissegmenten aus. So entsteht über sogenannte „Sickereffekte“ auch für Zielgruppen indirekt ein Wohnungsangebot im Bestand, da die neuen Bewohner des Plangebietes an anderer Stelle Wohnungen freiziehen. Zudem soll über flankierende vertragliche Vereinbarungen die Realisierung eines Anteils öffentlich geförderter Wohnungsbaus gesichert werden.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes, der die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung von ca. 25 Wohneinheiten schafft, wird somit ein Beitrag zur Wohnungsmarktentwicklung geleistet. Dies auch unter dem Aspekt, dass gemäß dem Beschluss des Rates der Stadt Dortmund über die sogenannte „25%-Regelung“ ein Teil der Wohnungen im öffentlich geförderten Wohnungsbau errichtet wird, womit die Planung dem Anspruch der Bereitstellung eines „breiten“ Wohnungsangebotes gerecht wird.

Die Fläche eignet sich in besonderem Maße für eine Wohnbebauung, da der Standort die Vorteile einer integrierten Lage (ÖPNV-Anschluss, Nahversorgung, soziale Infrastruktur) und die Vorteile einer Lage am Freiraum (direkte Nachbarschaft zum neu gestalteten Emschertal mit Verbindung zum PHOENIX See und Westfalenpark) in sich vereint.

3 Übergeordnete Planungen

Regionalplan

Das Plangebiet liegt innerhalb des im Regionalplan festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB). Der Regionalverband Ruhr hat als Landesplanungsbehörde bestätigt, dass die Planung im Einklang mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung steht.

Flächennutzungsplan

In dem seit dem 31.12.2004 gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund ist der östliche Teil des Plangebietes als Wohnbaufläche (ca. 1/3 des Plangebietes) und der westliche Teil als Grünfläche (ca. 2/3 des Plangebietes) dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge des Planverfahrens auf dem Wege der Berichtigung angepasst.

Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt, mit Ausnahme des östlichen Teilbereiches, im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Dortmund-Süd. Die Entwicklungskarte beinhaltet das Entwicklungsziel 8/1.5 – Beibehaltung der Funktion, hier Entwicklungsraum „Emscher nördlich Hörde“. Die Festsetzungskarte beinhaltet für das Plangebiet keine Festsetzungen. Südlich angrenzend ist das Landschaftsschutzgebiet „Mittleres Emschertal“ festgesetzt.

Der Landschaftsplan befindet sich zurzeit in Neuaufstellung. Im Entwurf wurde der Geltungsbereich bereits an den Bebauungsplan angepasst. Die Abgrenzung des Entwicklungsraumes 1.113 – Phoenixpark – wurde entsprechend reduziert.

Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans.

Planfeststellung

Die südwestlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen des Emscher Verbindungsraumes sind planfestgestellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans überschneidet sich geringfügig mit den planfestgestellten Flächen, da die Böschung der Emscherpromenade zum Teil abweichend hergestellt wurde. Durch den Bau einer Gabionen-Stützwand wurde der Höhenversprung zwischen Plangebiet und Emscherpromenade gegenüber der Planfeststellung flächensparend befestigt, so dass weitere Flächen oberhalb der Emscherpromenade in die Planung einbezogen werden konnten.

4 Planverfahren

Aufgrund der klaren topographischen Abgrenzung des Plangebietes zum Freiraum (zur Emscherpromenade besteht ein Höhenversprung von etwa 6 m) und der auf der Fläche vorhandenen – untergeordneten - Bebauung wird die Planung als Maßnahme der Innenentwicklung eingestuft.

Die überbaubare Grundstücksfläche im Plangebiet unterschreitet die gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) höchstzulässige Grundfläche von 20.000 m² deutlich. Ferner wird von der Planänderung auch kein Vorhaben begründet, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Fauna-Flora-Habitat- und Vogelschutzgebieten.

Damit sind alle Anwendungsvoraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren im Sinne des § 13a BauGB gegeben.

Bei diesem bedarf es keiner förmlichen Umweltprüfung und somit auch keiner Aufstellung eines Umweltberichts. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung kommt ebenfalls nicht zur Anwendung. Außerdem kann von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange abgesehen werden.

5 Städtebauliches Konzept

Im Plangebiet soll ein Wohnquartier mit etwa 25 Wohneinheiten in unterschiedlichen Hausformen entstehen. Derzeit sind 5 Reihenhäuser, 4 Stadthäuser, 2 Doppelhaushälften und ein barrierefreier L-förmiger Geschossbau mit ca. 14 Wohnungen für insgesamt ca. 80 Personen geplant. Die Wohngebäude werden durch ein zusätzliches Gemeinschaftshaus ergänzt. Auch die Freianlagen sind überwiegend als gemeinschaftliche Garten- und Bewegungsflächen geplant.

Die Bebauungsstruktur wird weitestgehend durch den langgezogenen Zuschnitt des Plangebietes und durch die vorgegebene Lage der öffentlichen Erschließung (Anordnung im Bereich eines vorhandenen, nicht überbaubaren Abwasserkanals) vorweggenommen. Die Erschließung wird im Bereich der Bestandsbebauung Auf der Kluse 21 und 23 an das öffentliche Straßennetz angebunden und nach Westen in das Plangebiet hineingeführt. Der Erschließungsstich mit einer Gesamtlänge von etwa 140 m schließt mit einer Wendeanlage ab und soll als Mischverkehrsfläche ausgeführt werden.

Die straßenbegleitende Bebauung südlich der Erschließung wird in drei Baufelder unterteilt. Im Bereich des östlichen und mittleren Baufeldes sind Reihen bzw. Stadthäuser vorgesehen. Im Westen bildet ein L-förmiger Geschossbau den Abschluss des Plangebietes. Ein weiteres Baufeld für eine Doppel- oder Reihenhausbauung befindet sich gegenüber des östlichen Baufeldes, so dass der Eingang in das Quartier baulich ablesbar gestaltet werden kann.

Hinsichtlich der Höhenentwicklung fügt sich die Planung in den durch die umgebende Bestandsbebauung vorgegebenen Rahmen ein. Da die Bestandsgebäude im östlichen Bereich zum Plangebiet hin orientiert sind, wird hier in der Planung eine reduzierte Höhe vorgesehen, um die Verträglichkeit des Vorhabens zu gewährleisten. Zusätzlich sollen die obersten Geschosse der Baukörper in diesem Bereich als Staffelgeschosse mit durchgesteckten Dachterrassen realisiert werden, um die Gebäude weniger massiv wirken zu lassen.

Insgesamt soll durch die Anordnung und Gestaltung der Bebauung eine ablesbare städtebauliche Einheit geschaffen werden, die den gemeinschaftlichen Charakter des Wohnprojektes unterstreicht.

Mit dem Vorhabenträger wird in einem städtebaulichen Vertrag eine Regelung getroffen, wonach das architektonische Konzept geplanter Bauvorhaben und das Begrünungskonzept mit der Stadt Dortmund abzustimmen sind.

6 Inhalte des Bebauungsplans

6.1 Art der baulichen Nutzung

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Wohngebäude sowie die weiteren unter § 4 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) aufgeführten Nutzungen (der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) allgemein zulässig.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Mit Betrieben des Beherbergungsgewerbes, sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben, Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen ist in der Regel ein deutlich erhöhtes Verkehrsaufkommen verbunden, das – insbesondere durch die Lage des Plangebietes rückwärtig zur Straßenrandbebauung – zu Beeinträchtigungen der Wohnnutzung führen würde. Die Ansiedlung von Nutzungen mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen steht darüber hinaus im Konflikt zur Festsetzung der Erschließung als Mischverkehrsfläche. Gartenbaubetriebe stellen an einem innerstädtischen und verdichteten Wohnstandort keine angemessene Flächennutzung dar und werden insbesondere darum ausgeschlossen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das städtebauliche Konzept sieht eine Mischung unterschiedlicher Gebäudetypologien vor. Im Zufahrtsbereich in der direkten Nachbarschaft zur Bestandsbebauung sind geringere Gebäudehöhen als im westlichen Teil des Plangebietes angedacht. Dem beschriebenen städtebaulichen Konzept entsprechend werden als Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO

die Grundflächenzahl (GRZ),

die Geschossflächenzahl (GFZ),

die Zahl der Vollgeschosse sowie

die maximale Oberkante der baulichen Anlagen (OK max.) festgesetzt.

Für alle Allgemeinen Wohngebiete wird einheitlich eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Dies entspricht der in § 17 Abs. 1 BauNVO genannten Obergrenze der GRZ für WA-Gebiete. Damit wird sichergestellt, dass eine flächensparende Bebauung realisiert werden kann, die eine ausreichende Durchgrünung zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse gewährleistet.

Entsprechend der Anzahl der vorgesehenen Vollgeschosse wird die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 1,2 im WA1 und 0,8 im WA2 festgesetzt.

In den Baufeldern im östlichen Teil der Fläche werden zwei Vollgeschosse festgesetzt, im westlichen Teil drei Vollgeschosse. Es ist jeweils noch ein zusätzliches Geschoss (Nichtvollgeschoss) zulässig, wenn es eine Grundfläche von weniger als zwei Drittel des darunterliegenden Geschosses hat.

Dementsprechend wird eine maximale Oberkante der baulichen Anlagen festgesetzt, die unter Berücksichtigung der Straßenplanung eine Bebauung von 13,5 m (in den Baufeldern mit drei Vollgeschossen) bzw. 10,5 m (in den Baufeldern mit zwei Vollgeschossen) über dem geplanten Straßenniveau zulässt. Als oberer Bezugspunkt gilt die Attikahöhe des jeweils höchsten Geschosses (bei Gebäuden mit Flachdach) bzw. die Firsthöhe (bei Gebäuden mit geneigten Dächern). Als unterer Bezugspunkt für die Gebäudehöhenfestsetzung gilt das Straßenniveau der Planstraße A.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gewährleisten, dass sich die Planung in den Höhenmaßstab der Umgebungsbebauung (überwiegend dreigeschossige Bebauung mit Dachgeschoss) einfügt. Durch die Definition der Nichtvollgeschosse wird bei Ermöglichung der gewollten städtebaulichen Dichte eine übermäßig massive Wirkung der Gebäudekubaturen in ihrer Gesamtheit verhindert. Ein Zurücksetzen des obersten Geschosses (Staffelgeschoss) gegenüber den Außenwänden des Gebäudes ist durch die Festsetzung nicht zwingend erforderlich. Aus Rücksicht auf die Bestandsbebauung wurde die Geschossigkeit im östlichen Teil gegenüber der Umgebung reduziert. Durch die im städtebaulichen Konzept vorgesehene Ausführung der Staffelgeschosse mit durchgesteckten Dachterrassen, durch die Unterbrechungen zwischen den Baukörpern (siehe auch überbaubare Grundstücksfläche) und durch die Gegebenheit, dass das Plangebiet 2 bis 3 m tiefer als die Bestandsbebauung an der Seydlitzstraße liegt, werden Beeinträchtigungen der Planung auf die Nachbarschaft in diesem Bereich vermieden. Die Bestandsbebauung in Nachbarschaft zum westlichen Teil des Plangebietes ist durch ihre Ausrichtung (an den dem Plangebiet zugewandten Stirnseiten der Zeilenbebauung befinden sich jeweils nur wenige Fenster) nur in geringem Maß von der Neuplanung betroffen. Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen orientieren sich daher

in diesem Bereich am Maßstab der Umgebungsbebauung. Ergänzend zu den Festsetzungen im Bebauungsplan wird im Rahmen des städtebaulichen Vertrages vereinbart, dass das konkrete Vorhaben vor Einreichung der Bauantragsunterlagen mit dem Stadtplanungs- und Bauordnungsamt abzustimmen ist.

6.3 Festsetzung von Höhenlagen

Für das Plangebiet wird die Gradienten der Planstraße als untere Bezugsebene für die maximal zulässigen Gebäudehöhen festgelegt. Durch die Festsetzung wird gewährleistet, dass die Höhenentwicklung der Bebauung sich am Straßengefälle in Richtung Westen orientiert. Die Gradienten der Erschließungsstraße wurde aus der Entwurfsplanung für die Planstraße A übernommen. Ausgehend vom Anschluss an die Bestandsstraße Auf der Kluse steigt die Planstraße auf den ersten 40 m geringfügig an (um insgesamt ca. 90 cm) und wird anschließend in einem sehr geringen, abnehmenden Gefälle von 0,9 % bis zum Ausbauende im Bereich des Wendehammers weitergeführt.

6.4 Ver- und Entsorgungsflächen und -leitungen

Ver- und Entsorgungsleitungen sind grundsätzlich unterirdisch auszuführen, um eine Integration in das städtebauliche und landschaftliche Umfeld zu gewährleisten. Hiervon ausgenommen sind Anlagen zur oberirdischen Entwässerung von Niederschlagswasser. In den Bebauungsplan ist eine entsprechende Festsetzung aufgenommen worden.

In der mit dem Buchstaben „A“ gekennzeichneten Fläche befinden sich Abwasserkanäle der Stadt Dortmund (vorhandener Mischwasserkanal und geplanter Schmutzwasserkanal). Auf dem 6 m bis 7,50 m breiten Schutzstreifen dürfen für die Dauer des Bestehens der Kanalanlagen keine Hochbauten errichtet, keine Materialien gelagert, keine wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche durch Auf- oder Abtrag oder sonstige den Bestand oder den Betrieb der Kanalanlage gefährdenden Einwirkungen vorgenommen werden. Zulässig innerhalb des Schutzstreifens sind Stellplätze, Carports und Müllsammelplätze. Kanalschächte müssen jederzeit zugänglich bleiben und dürfen nicht überbaut werden. Für die Versorgung der neu geplanten Bebauung nördlich der Mischverkehrsfläche, ist das Überqueren des Schutzstreifens mit Gas-, Wasser- und Stromleitungen zulässig. Die Außengrenzen des 6 m breiten Schutzstreifens werden bestimmt durch die Lage des jeweiligen Kanals, 3 m zu beiden Seiten von der Kanalachse.

In der mit dem Buchstaben „B“ gekennzeichneten Fläche befindet sich eine Stromleitung der Dortmunder Netz GmbH. Auf der Belastungsfläche in einer Breite von 2 m dürfen für die Dauer des Bestehens der Versorgungsanlagen keine Gebäude errichtet, keine Materialien gelagert, keine wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche durch Auf- oder Abtrag oder sonstige den Bestand oder den Betrieb der Versorgungsanlage gefährdenden Einwirkungen vorgenommen werden. Die Belastungsfläche ist durch die Lage der Versorgungsanlagen bestimmt, deren Achse die Mittellinie der Belastungsfläche bildet.

In der mit dem Buchstaben „C“ gekennzeichneten Fläche soll ein Kanal der Stadt Dortmund zur Ableitung des Regenwassers in Richtung Emscher geführt werden. Auf dem 3 m breiten Schutzstreifen dürfen für die Dauer des Bestehens der Kanalanlagen keine Hochbauten errichtet, keine Materialien gelagert, keine wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche durch Auf- oder Abtrag oder sonstige den Bestand oder den Betrieb der Kanalanlage gefährdenden Einwirkungen vorgenommen werden. Kanalschächte müssen jederzeit zugänglich bleiben und dürfen nicht überbaut werden.

In der mit dem Buchstaben „D“ gekennzeichneten Fläche wird dem Eigentümer des westlich an das Plangebiet angrenzenden Flurstücks 696 (Gemarkung Hörde, Flur 8) ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in einer Breite von 3,5 m zur Erschließung seines Grundstücks eingeräumt.

Innerhalb der mit Buchstabe „E“ gekennzeichneten Fläche soll ein Notwasserweg mit einer Mindestbreite von 1,5 m zur Ableitung des Niederschlagswassers im Fall eines Starkregenereignisses angelegt werden (siehe Kapitel 10 Entwässerung). Die Fläche ist daher von jeglicher Bebauung und hochstämmigen Gehölzen freizuhalten. Die genaue Lage und der Ausbau des Notwasserwegs werden im Rahmen der Ausbauplanung der Erschließungsstraße festgelegt. Die Umsetzung wird über den städtebaulichen Vertrag gesichert.

6.5 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen in den Allgemeinen Wohngebieten WA2 werden über die Festsetzung von Baugrenzen entsprechend dem städtebaulichen Konzept eng definiert. Die Baufelder von 12 bis 13 m Tiefe bieten dennoch einen hinreichenden Gestaltungsspielraum bei der Anordnung der Gebäude auf den Grundstücksflächen. Der Abstand der Baufelder zur HAUPTERSCHLIEßUNG nimmt von Ost nach West zu. Damit wird der im städtebaulichen Konzept vorgesehenen Struktur mit großzügigen Gemeinschaftsflächen im Vorfeld der Gebäude Rechnung getragen.

Es ist beabsichtigt, die Wohnungen innerhalb des geplanten L-förmigen Geschossbaus im Westen des Plangebietes über Laubengänge zu erschließen. Aufgrund der durch die Bauform bedingten größeren notwendigen Gebäudetiefen wird im Allgemeinen Wohngebiet WA1 ein Baufenster mit 13,5 m Tiefe festgesetzt,

Aufgrund der geringen Tiefe der Baufenster wird eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenzen durch Terrassen, Terrassenüberdachungen, Balkone und Sichtschutzmauern um maximal 2,0 m als zulässig festgesetzt.

Von einer Festsetzung der Bauweise wird abgesehen, da die Gliederung des Baugebietes durch Aufteilung in einzelne Baufelder bereits eng definiert ist.

6.6 Erschließung und ruhender Verkehr

Die Verkehrsanbindung des Plangebietes an das vorhandene Straßennetz erfolgt über einen Anschluss an die Straße Auf der Kluse. Die zur Erschließung erforderliche Planstraße wird als Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Mischverkehrsfläche“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Die Straßenbreite der öffentlichen Planstraße beträgt im Regelquerschnitt 5,50 m. Abgeschlossen wird die Erschließungsstraße durch eine Wendeanlage (3-achsiges Müllfahrzeug als Bemessungsfahrzeug). Die Aufweitung der festgesetzten Mischverkehrsfläche im Zufahrtsbereich ermöglicht die Anordnung von drei Besucherstellplätzen. Weitere drei öffentliche Stellplätze sollen innerhalb der Fahrbahn hergestellt werden. Eine alternierende Anordnung der Stellplätze innerhalb der Fahrbahn führt zu einer Reduzierung der Fahrtgeschwindigkeit in diesem Bereich und ermöglicht eine spätere Ausweisung der Mischverkehrsfläche als verkehrsberuhigter Bereich (Vz. 325/326 StVO).

Zur Umsetzung des geplanten Freiraumkonzeptes wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzt, dass Stellplätze und Carports nur innerhalb der überbaubaren Flächen und

innerhalb der zeichnerisch gesondert dafür festgesetzten Flächen mit den Zweckbestimmungen St / Carport zulässig sind. Die Stellplätze für die Wohnbebauung sind überwiegend nördlich der Erschließung in Senkrechtaufstellung bzw. als Stellplatzanlage vorgesehen. Da sich die Stellplatzflächen zum Teil mit dem Schutzstreifen des Kanals überschneiden, scheidet der Bau von Garagen in diesem Bereich aus.

6.7 Schallschutzmaßnahmen

Auf das Plangebiet wirken Verkehrslärmimmissionen durch Straßen- und Schienenverkehr ein.

Die Darstellungen zeigen, dass hinsichtlich des Straßenverkehrslärms im Plangebiet tags und nachts die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts eingehalten werden.

Für den Schienenverkehrslärm ergibt sich, dass im Nachtzeitraum Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 von bis zu 3,9 dB(A) in den oberen Geschossen der Baukörper im südwestlichen Bereich des Plangebietes auftreten (siehe Kapitel 9 Lärm).

Aktive Schallschutzmaßnahmen zur Verminderung der Immissionen in der Nähe der Schienenstrecke scheiden aus, da diese weit außerhalb des Plangebietes liegt. Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form eines Walles oder einer Wand im Plangebiet scheiden ebenfalls aus, da diese um einen wirksamen Schutz für alle Geschosse zu erreichen etwa in Firsthöhe, auf der Südseite der Gebäude ausgeführt werden müssten. Dies ist aufgrund der für eine Schallschutzwand erforderlichen Abstandflächen und der resultierenden Verschattung der Baukörper städtebaulich nicht vertretbar.

Der Schutz vor Lärmimmissionen kann somit nur durch passive Schallschutzmaßnahmen sichergestellt werden. Dies ist auch deswegen vertretbar, da die Überschreitungen nur nachts auftreten und durch Grundrissgestaltung die Schlafräume auf der lärmabgewandten Seite der Bebauung angeordnet werden können. Tagsüber werden auch in den Außenbereichen die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete eingehalten, so dass die Anforderungen an den Schallschutz im Tagzeitraum erfüllt sind.

6.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Dachbegrünung

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

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

Gründächer leisten gleichzeitig einen Beitrag zur Rückhaltung bzw. Abflussverlangsamung des anfallenden Niederschlagswassers, was der Entlastung des Kanalnetzes zugute kommt. Dadurch dämpfen sie die Auswirkungen von Überflutungsgefahren. Die Wirksamkeit hinsichtlich der Rückhaltung wird durch den festgelegten Abflussbeiwert C definiert.

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

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

Mit der Umsetzung einer Dachbegrünung entstehen zusätzliche Kosten für ggf. eine angepasste Statik sowie für den Begrünungsaufbau. Ebenso entstehen Kosten für grühdachspezifische Pflegemaßnahmen. Fachgerecht realisierte extensive Dachbegrünung verursacht allerdings relativ geringe Pflegeaufwendungen.

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

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

Die festgesetzte Dachbegrünung wird nicht zu 100 % vorgegeben, um den eventuellen Bau von Oberlichtern, erforderlichen technischen Aufbauten und den Dachterrassen zu ermöglichen.

Erhaltung, Bindungen und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Reduzierung des Versiegelungsgrades

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

Neuanpflanzung von Bäumen

Zur Begrünung der Stellplatzflächen und zur Gliederung des Wohngebietes wird entlang der geplanten Straße die Pflanzung von insgesamt 6 standortgerechten großkronigen Laubbäumen als Hochstamm festgesetzt. Ausbaubedingte geringfügige Abweichungen von den vorgeschlagenen Standorten sind zulässig. Die Festlegung der Baumstandorte erfolgt auf den privaten Grundstücken, da sie dem rechnerischen Nachweis der erforderlichen Stellplatzbegrünung der privaten Stellplätze dienen. Sie werden nicht auf den Baumersatz angerechnet.

Pro Baum ist ein durchwurzelbarer Raum von mind. 12 m³ mit Substrat gem. der Festlegungen der FLL (Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V.) herzustellen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

Um Stammschäden zu vermeiden, sind die Pflanzflächen mit einem Hochbord einzufassen. Je Baum ist eine offene Bodenfläche mit einer Mindestgröße von 8 m² mit bodenbedeckender Vegetation aus standortgerechten Stauden oder Gehölzen oder mit Einsaat von Gräsern und Kräutern flächig und dauerhaft zu begrünen.

Pflanzung von Hecken

Zur optischen Abschirmung der Stellplätze zu den bestehenden Freiflächen der vorhandenen Wohnbebauung im nördlichen Plangebiet erfolgt die Festsetzung einer Heckenanpflanzung entlang der Grundstücksgrenze.

Entlang der süd-westlichen Grundstücksgrenze wird aufgrund des Geländesprungs in Höhe von ca. 6 m eine Einfriedung erforderlich. Da dieser Bereich von dem südlich verlaufenden Emscherweg einsehbar ist, erfolgt eine Festsetzung zur Begrünung der Zaunanlage mit immergrünen Rankpflanzen. Alternativ ist die Pflanzung einer freiwachsenden Hecke zulässig.

Die Vorgaben zur Pflanzung der Hecken erfolgen aus gestalterischen und ökologischen Gründen zur Begrünung des Plangebietes.

Pflanzenauswahlliste

Pflanzenarten für die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen sind der „Pflanzenauswahlliste mit Arten der potentiellen natürlichen Vegetation in Dortmund“ im Anhang dieser Begründung zu entnehmen.

6.9 Gestalterische Festsetzungen

Wesentliche städtebauliche Gestaltungselemente sind bereits durch die oben dargelegten Festsetzungen zur Geschossigkeit, zur maximalen Gebäudehöhe und zu den überbaubaren Flächen bestimmt. Darüber hinaus werden gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW gestalterische Regelungen zur Dachform sowie zu Einfriedungen getroffen.

Dachform

Als zulässige Dachform werden das Flachdach und das Pultdach mit einer maximalen Neigung von 15° festgesetzt. Mit der Begrenzung der Dachform auf Flach- und Pultdächer wird ein Beitrag zu einer ablesbaren städtebaulichen Einheit geschaffen und eine Begrünung der Dachflächen ermöglicht.

Einfriedungen

Einfriedungen im städtischen Raum weisen ein zunehmend heterogenes Erscheinungsbild hinsichtlich Material, Farbe, Höhe, Massivität u.a. Faktoren auf. Je stärker sich Heterogenität freisetzen darf, desto unruhiger bis störender wirken diese Faktoren auf das Stadtbild. Da die Art der Einfriedung somit ganz entscheidenden Einfluss auf das Straßenbild hat und den Charakter einer Siedlung maßgeblich mitbestimmen wird, soll im Baugebiet ein Mindestmaß an Einheitlichkeit und Zurückhaltung entlang öffentlicher Flächen (hier: Straße) sichergestellt werden. Sollen Einfriedungen der Gärten zum öffentlichen Straßenraum erfolgen, sind zur einheitlichen und effektiven Durchgrünung des

Straßenraumes diese nur als geschnittene Laubhecke oder frei wachsende Strauchhecken zulässig. Zäune dürfen nur in Verbindung mit Hecken errichtet werden. Sie dürfen nur innerhalb der Pflanzung erstellt werden und deren Höhe nicht überragen.

Sämtliche außerhalb des Gebäudes aufgestellten Abfallbehälter bzw. Gemeinschaftsmüllanlagen sind zur einheitlichen Gestaltung durch Heckenpflanzungen oder eine Rankkonstruktion unter Verwendung von Rank- und Kletterpflanzen dauerhaft einzugrünen. Ebenfalls zulässig sind geschlossene oder teilgeschlossene Müllbehälter wie z.B. Gabioneneinfassungen. Diese müssen einen Abstand von mindestens 0,50 m zu öffentlichen Verkehrsflächen aufweisen. Diese Abstandsfläche ist zu begrünen.

6.10 Aufschüttungen und Abgrabungen

Es ist beabsichtigt, die Erschließungsstraße von der Straße Auf der Kluse zunächst leicht ansteigend und dann mit einem geringen Gefälle in westliche Richtung auszubilden. Da das heutige Gelände in Ost-West-Richtung nahezu niveaugleich ist, muss das Gelände für die Planstraße und zur Niveauangleichung der Baugrundstücke an die Planstraße angepasst werden.

Im Bebauungsplan sind daher selbstständige Abgrabungen und Aufschüttungen nicht ausgeschlossen. Innerhalb des Plangebietes sind sämtliche Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu 1,0 m zulässig. Durch die Festsetzungen wird ein maßvoller Umgang mit der Topographie im Plangebiet gewährleistet.

7 Umweltbelange

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im sogenannten beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Beschleunigte Verfahren werden gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt. Weiterhin unterliegen sie gemäß § 13a Abs. 2 BauGB nicht der Anwendung der Eingriffsregelung. Somit entfällt die Verpflichtung zum ökologischen Ausgleich. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu beschreiben und zu bewerten; es sind die Vorschriften zum § 1a BauGB anzuwenden und in die Abwägung einzustellen.

Eine ausführliche Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange erfolgte durch das Büro Landschaft und Siedlung (L+S AG Standort Münsterland, Nottuln, Juli 2017). Nachfolgend eine Zusammenstellung der Ergebnisse, die ausführliche Darstellung kann dem Gutachten entnommen werden.

Im Gutachten erfolgt eine Bestandsaufnahme und Bewertung planungsrelevanter Schutzgüter. Des Weiteren wurde eine Einschätzung der Auswirkungen durch das Vorhaben vorgenommen. An dieser Stelle werden die Auswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter zusammengefasst:

Mensch, Gesundheit

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch werden insgesamt (betriebs-, anlage- und bauzeitbedingt) als nicht erheblich bezeichnet.

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Durch den dauerhaften Verlust von Lebensraum und den entfallenden Baumbestand werden die Auswirkungen des Vorhabens als erheblich eingestuft. Die Biotopverbundfunktionen werden durch die Planung nicht erheblich betroffen und es entstehen keine Zerschneidungseffekte. Betriebs- und bauzeitbedingt sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Artenschutz

Zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange erfolgte eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durch das Büro L+S Landschaft und Siedlung (Recklinghausen, Juli 2017). Der Gutachter kommt zu folgendem Ergebnis:

Unter Berücksichtigung der im Vorhabenbereich mit Umfeld nachgewiesenen und potenziell vorkommenden Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und wildlebender Vogelarten sowie der Art des Vorhabens ist die Datenlage für eine Bewertung ausreichend. Zur Vermeidung des Tötungsverbotes im Hinblick auf Brutvögel und potentielle Sommerquartiere einzelner Fledermäuse sind spezifische zeitliche Vorgaben zu berücksichtigen. So wird der Rodungszeitraum der entfallenden Gehölze auf den Zeitpunkt zwischen dem 01.10. und 28.02. eines Jahres festgelegt. Ein entsprechender Hinweis wurde im Bebauungsplan aufgenommen.

Bei Einhaltung dieser zeitlichen Vorgaben können relevante Beeinträchtigungen aller artenschutzrelevanten Arten und das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG bereits ohne Detailprüfung ausgeschlossen werden. Vor diesem Hintergrund besteht kein weiterer Bedarf einer vertiefenden Artenschutzprüfung.

Boden

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden als gering bzw. nicht erheblich eingestuft (betriebs-, anlage- und bauzeitbedingt).

Grund- und Oberflächengewässer

Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter können ausgeschlossen werden.

Klima und Luft

Die anlage-, betriebs- und bauzeitbedingten Auswirkungen werden als nicht erheblich bewertet.

Landschafts- und Ortsbild

Mit der Planung ergeben sich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.

Freiwilliger ökologischer Ausgleich

Für den derzeitigen Freiraum, der vorwiegend als Wohnbaufläche entwickelt werden soll und im Flächennutzungsplan nicht als Wohnbaufläche dargestellt ist, besteht zusätzlich ein Ausgleichserfordernis gemäß der stadtpolitischen Vereinbarung zum 1:1-Flächenausgleich vom 10.06.1998 in Ergänzung zum Ratsbeschluss vom 01.09.1994. Dies betrifft den westlichen Teil des Plangebietes mit einer Flächengröße von ca. 4.500 qm. Im Ratsbeschluss zur Einrichtung von Ökokonten für die Stadt Dortmund vom 04.10.2001 wurde beschlossen, für die Vorhaben des Sondervermögens als Berechnungsgröße für den „freiwilligen ökologischen Ausgleich“ die zulässigerweise versiegelbare Fläche zu Grunde zu legen. Das geplante Vorhaben wird durch das Sondervermögen der Stadt Dortmund entwickelt, daher findet die Regelung Anwendung.

Der Flächennutzungsplan stellt 4.478 m² des Plangebietes als Grünfläche dar (siehe Darstellung im Anhang der Begründung). Der Anteil der Erschließungsstraße in diesem Bereich beträgt 546 m². Für das WA wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Mit den zulässigen Überschreitungen entspricht das einer Versiegelung von 60 % für die Gebäude und die privaten Stellplätze, also 2.359 m² überbaubare Fläche. Aus dieser Summe (546 m² + 2359 m² = 2.905 m²) ergibt sich die erforderliche ökologische Ausgleichsfläche von 2.905 m².

Der Nachweis des ökologischen Ausgleichs erfolgt durch das Abbuchen sogenannter „Ökopunkte“ aus dem städtischen Ökokonto „Deuser Wiesen“ in Dortmund Huckarde (Gemarkung Deusen, Flur 2, u.a. Flurstücke 207, 208, 209, 210).

Auf dieser Fläche erfolgten bereits vor Jahren auf Initiative der Stadt Dortmund ökologische Aufwertungsmaßnahmen u.a. durch die Umstellung konventioneller Ackerfläche in Bio-Ackerfläche und die Anlage von extensivem Grünland. Mit dieser ökologischen Aufwertung erfolgte eine Verbuchung von Ökopunkten auf der Habenseite des Ökokontos „Deuser Wiesen“. Diese können geldwert von Eingriffsverursachern beim Liegenschaftsamt der Stadt Dortmund erworben werden, um Ausgleichsverpflichtungen zu erfüllen. Das Führen des Ökokontos sowie die Verbuchung erfolgt beim Umweltamt der Stadt Dortmund. Für die Ausgleichsfläche von 2.905 m² errechnen sich 29.050 Ökopunkte (Aufwertung von 10 Ökopunkten durch die Umwandlung von Acker zu extensivem Grünland), die von dem Ökokonto abzubuchen sind.

Es erfolgt lediglich eine nachrichtliche Darstellung der Gesamtfläche im Bebauungsplan, da die Fläche bereits beim Umweltamt als Ökokonto geführt wird.

Baumersatz

Mit Umsetzung der Planung gehen für die Erschließung und die Wohngebäude insgesamt 14 geschützte Laubbäume verloren. Für diese Bäume ist ein Ersatz nach der Baumschutzsatzung der Stadt Dortmund zu leisten. Die ausführliche Baumtabelle ist als Anlage zur Begründung beigefügt. Die erforderliche Ersatzregelung (Baumersatzpflanzungen oder Ersatzgeld) erfolgt im Rahmen der Fällanträge zur Baureifmachung des Geländes. Die festgesetzten Neupflanzungen im Plangebiet werden nicht auf den Baumersatz angerechnet, da diese der erforderlichen Stellplatzbegrünung dienen. Das Wohnquartier kann darüber hinaus mit einzelnen Neupflanzungen ergänzt werden. Die weiteren im Plan dargestellten Bäume fallen alle unter die Baumschutzsatzung. Aufgrund ihres Zustandes (tlw. sehr hoch aufgeastet, leichter Schiefwuchs, siehe Bäume Nr. 1 und 2) werden sie nicht zusätzlich über ein Erhaltungsgebot im Bebauungsplan gesichert. Die Baumschutzsatzung findet dennoch Anwendung.

Anwendung der Bodenschutzklausel

Der Bebauungsplan dient in Teilen der Wiedernutzbarmachung ehemals genutzter Flächen. Zudem wird eine Bebauung innerhalb bestehender städtebaulicher Strukturen einer Inanspruchnahme von „freier“ Landschaft vorgezogen. Damit trägt das Vorhaben dem Ziel einer Nachverdichtung im Sinne der Bodenschutzklausel gemäß § 1 a BauGB Rechnung.

Klima

Die Bewertung des Schutzgutes Klima erfolgte durch das Büro plan + risk consult (Dortmund, Oktober 2016). Die ausführlichen Darstellungen können dem Gutachten entnommen werden. Das Gutachten kommt zu folgendem Fazit:

Das Quartier Auf der Kluse wird zukünftig insbesondere aufgrund der Klimaänderungen und der demographischen Veränderungen stärker von der Klimawirkung „Hitzebelastung der Bevölkerung in Wohngebäuden“ betroffen sein. Diese voraussichtlichen Veränderungen werden auch unabhängig von der geplanten Bebauung eintreten. Durch die Umsetzung von Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel können die geringen Auswirkungen der geplanten Bebauung bezüglich der o.g. Klimawirkung minimiert werden.

Folgende Maßnahmenvorschläge zur Anpassung an den Klimawandel wurden berücksichtigt: Dachbegrünung auf Flach – und Garagendächern, Ausrichtung der Baukörper, so dass eine Luftzirkulation ermöglicht wird (Abstände zwischen Gebäuden).

Auf eine gesonderte GOSOL-Untersuchung (*solar + energetische Begutachtungen und Optimierungen von Bebauungsplänen*) wurde in diesem Fall verzichtet, da die Baukörper im zugrundeliegenden städtebaulichen Konzept bereits konsequent nach Süden ausgerichtet sind.

8 Verkehr

Im Zuge des Neubauvorhabens Hö 275 sollen 25 Wohneinheiten errichtet werden. Der Verkehr dieser Wohneinheiten wird mit 92 Kfz-Fahrten am Tag abgeschätzt, inklusive zwei Lkw-Fahrten für Ver- und Entsorgung, Anlieferung von Paketdiensten, etc.

Von den 92 Fahrten werden 46 Fahrten am Tag als Zielverkehr in das Plangebiet einfahren und 46 Fahrten am Tag als Quellverkehr aus dem Plangebiet herausfahren.

Das Neubaugebiet ist für Kfz über die Straßen Auf der Kluse und die östliche Dessauer Straße an die Willem-Van-Vloten-Straße angebunden, die als Landesstraße L672 Bestandteil des überörtlichen Straßennetzes ist.

Die Verkehrsbelastung des südlichen Abschnitts der Straße Auf der Kluse ist im Bestand mit etwa 150 Kfz/Tag sehr gering und wird durch das Neubauvorhaben auf etwa 230 Kfz/Tag ansteigen. Die anderen Straßenabschnitte Auf der Kluse dienen mit der östlichen Dessauerstraße als Zu- und Abfahrt in das gesamte Wohnquartier und der Verteilung der Verkehre innerhalb dieses Quartiers. In diesen Straßenabschnitten ist die Verkehrsbelastung bereits im Bestand höher, der Zuwachs durch das Neubauvorhaben fällt hier prozentual deutlich geringer aus.

Insgesamt ist das umliegende Straßennetz inklusive der Rechts-vor-Links geregelten Knotenpunkte Seydlitzstraße und Dessauerstraße ausreichend leistungsfähig, um den Verkehr des Neubaugebietes Hö 275 aufzunehmen.

9 Lärm

Es wurden schalltechnische Untersuchungen durchgeführt, um die Lärmimmissionen im Plangebiet ausgehend von den umliegenden Straßen sowie von der südlich verlaufenden Eisenbahnstrecke zu berechnen. Weiterhin wurde ermittelt, inwieweit durch den erzeugten Verkehr des Vorhabens negative Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu erwarten sind. Im Rahmen der Abwägung wurde bewertet, welche (gewerblichen) Emissionen

von dem südlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstück Auf der Kluse 25 auf das Plangebiet einwirken.

Straßenverkehrslärm

Auf das Plangebiet wirken Geräuschmissionen von den in der Umgebung vorbeiführenden Straßen ein. Die Ermittlung der durch Straßenverkehrsgereusche verursachten Lärmbelastung im Plangebiet erfolgt auf Grundlage der vom Geschäftsbereich Mobilitätsplanung erhobenen Belastungszahlen. Da bis zum Jahre 2025 keine wesentliche Veränderung der heutigen Verkehrsbelastung erwartet wird, wird die Ist-Situation als worst case betrachtet (siehe Kap. 8 Verkehr).

Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass hinsichtlich des Straßenverkehrslärms im Plangebiet tags und nachts die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts eingehalten werden.

Schienenverkehrslärm

Auch durch die etwa 350 m südlich verlaufende Eisenbahnstrecke wirken Geräuschmissionen auf das Plangebiet ein. Für die Eisenbahnstrecke 2103 wurden von der DB AG 29 Güterzüge tags und 12 Güterzüge nachts sowie 153 Regionalbahnen tags und 15 nachts als Prognose für das Jahr 2025 angegeben. Das Plangebiet wird teilweise durch Halden und Aufschüttungen gegenüber der Bahnstrecke abgeschirmt.

Für den Schienenverkehrslärm ergibt sich, dass im Nachtzeitraum Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 von bis zu 3,9 dB(A) in den oberen Geschossen der Baukörper im südwestlichen Bereich des Plangebietes auftreten.

Trotz dieser Überschreitungen ist die Zielsetzung, das Plangebiet einer Wohnnutzung zuzuführen, städtebaulich geboten. Wie bereits eingangs dargelegt, besteht ein erheblicher gesamtstädtischer Wohnraumbedarf. Da der Standort die Vorteile einer integrierten Lage (ÖPNV-Anschluss, Nahversorgung, soziale Infrastruktur) und die Vorteile einer Lage am Freiraum (direkte Nachbarschaft zum neu gestalteten Emschertal mit Verbindung zum PHOENIX See und Westfalenpark) in sich vereint, ist er für eine wohnbauliche Nutzung prädestiniert. Geeignete Schallschutzmaßnahmen sind zu ergreifen (siehe Kap. 6.7).

Gewerbelärm

Auf dem südlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstück Auf der Kluse 25 befinden sich Garagenschuppen zur Unterbringung von Schaustellerwagen. Auch der hintere Grundstücksteil wird zum Abstellen von Schaustellerwagen genutzt. Nach Angaben der Eigentümerfamilie werden größere Wagen durch LKW rangiert, kleinere Wagen durch PKW. Die Fahrzeugbewegungen erfolgen im Tagzeitraum und, bis auf wenige Ausnahmen, ausschließlich werktags. In der Regel finden ein bis zwei Fahrzeugeinfahrten oder -ausfahrten pro Woche statt. Hinzu kommen einzelne Rangierfahrten zum Umsetzen von Fahrzeugen auf dem Grundstück. In den Wintermonaten zwischen Mitte November und Anfang März liegt die Frequenz eher niedriger. In etwa 15 Wochen des Jahres ist jedoch mit einem etwas intensiveren Betrieb mit drei bis neun Ein- oder Ausfahrten pro Woche plus Rangierfahrten zu rechnen. In der Spitze kommt es an einzelnen Tagen im Jahr zur Ein- oder Ausfahrt aller fünf auf dem Grundstück abgestellten Fahrzeuggespannen bestehend aus PKW bzw. Zugmaschine mit Anhänger.

Nach Einschätzung der Fachverwaltung kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund der geringen Anzahl von Fahrzeugbewegungen und der beschriebenen Art des Betriebes (Abstellen von Fahrzeugen ohne Reparaturarbeiten) an der geplanten Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Immissionen außerhalb des in der TA Lärm vorgegebenen Rahmens für Allgemeine Wohngebiete verursacht werden. Dies gilt insbesondere, da die Einhaltung der Immissionsrichtwerte an der bestehenden Wohnbebauung im Umfeld, insbesondere im engen Zufahrtbereich des Grundstückes (an den Gebäuden Auf der Kluse 23 und 25), auch zukünftig als wesentlicher limitierender Faktor für die beschriebene Nutzung zugrunde zu legen ist.

Planbedingte Auswirkungen im Umfeld

Mit der Realisierung der Planung ergibt sich zwangsläufig ein erhöhtes Verkehrsaufkommen im Straßennetz des Umgebungsbereichs durch Anlieger-, Besucher-, Kunden- und Lieferverkehre. Es ist daher zu untersuchen und zu bewerten, welche Auswirkungen das planbedingte Zusatzverkehrsaufkommen im Hinblick auf die Immissionsbelastung im Straßennetz des Umgebungsbereichs hat. Zur Bewertung der Auswirkungen wurden Immissionsorte an der Seydlitzstraße (als Reines Wohngebiet anzusehen), an der Straße Auf der Kluse (als Allgemeines Wohngebiet anzusehen) sowie im Kreuzungsbereich Auf der Kluse / Dessauerstraße / Willem-van-Floten-Straße (als Mischgebiet anzusehen) betrachtet.

Bezüglich der Einwirkungen der Verkehrsgeräusche sind diese nach der DIN 18005 zu bewerten. Die schalltechnischen Orientierungswerte betragen:

Reines Wohngebiet	tags 50 dB(A) nachts 40 dB(A)
Allgemeines Wohngebiet	tags 55 dB(A) nachts 45 dB(A)
Mischgebiet	tags 60 dB(A) nachts 50 dB(A)

Durch die Umsetzung der Planung ist nach Angaben des Geschäftsbereichs Mobilitätsplanung mit Schreiben vom 12.07.2016 mit rd. 46 Fahrten aus dem Gebiet und rd. 46 Fahrten in das Gebiet also insgesamt ca. 92 zusätzliche Kfz-Fahrten pro Tag zu rechnen. Ebenfalls in die Prognose eingeflossen sind die 25 für das Vorhaben notwendigen Stellplätze im nördlichen Bereich des Plangebietes (Berechnung nach Parkplatzlärmstudie).

Aus der Schalltechnischen Untersuchung Bebauungsplan Hö 275, Stadt Dortmund, Dortmund, Februar 2017 ergeben sich folgende Werte:

An den bestehenden Gebäuden nördlich des Plangebietes an der Seydlitzstraße werden durch die neu geplante Straße im Plangebiet die Orientierungswerte der DIN 18005 für Reine Wohngebiete tags und nachts unterschritten.

Am Gebäude südlich der Zufahrt zum Plangebiet ergeben sich deutliche Steigerungen der Pegel durch die neue Zufahrt. Allerdings werden die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete auch nach Realisierung des Vorhabens mit maximalen Werten von 46,8 dB(A) tags und 39,9 dB(A) nachts um 8,2 dB(A) tags und 5,1 dB(A) nachts unterschritten.

Im südlichen Teil der Straße Auf der Kluse werden heute Werte von 48,7 dB(A) tags und 40,3 dB(A) nachts erreicht. Durch die zusätzlich auftretenden Fahrzeuge aus dem Plan-

gebiet werden diese Werte tags um max. 1,7 dB(A) und nachts um max. 2,3 dB(A) erhöht. Dennoch liegen die Werte dann immer noch unter den Orientierungswerten der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts.

Im nördlichen Teil der Straße Auf der Kluse liegen die Pegel mit maximalen Werten von 55,6 dB(A) tags und 47,1 dB(A) nachts heute bereits leicht über den Orientierungswerten der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Durch den vorhabenbedingten Zusatzverkehr ergeben sich maximale Erhöhungen von 0,3 dB(A) tags und 0,6 dB(A) nachts. Die maximalen Werte liegen dann bei 55,9 dB(A) tags und 47,7 dB(A) nachts.

Im Kreuzungsbereich Auf der Kluse / Dessauerstraße / Willem-van-Floten-Str. liegen die Pegel bereits heute bei maximalen Werten von 70,8 dB(A) tags und 62,6 dB(A) nachts. Diese Werte überschreiten die Orientierungswerte für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts deutlich. Sie liegen sogar in einem Bereich, in dem nach der aktuellen Rechtsprechung Gesundheitsgefahren nicht auszuschließen sind. Diese sehr hohen Werte, werden durch den zusätzlichen Verkehr aus dem Plangebiet jedoch nur minimal ($< 0,1$ dB(A)) erhöht. Die Erhöhungen liegen damit unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle.

Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 im nahen Umfeld des Plangebietes, trotz zum Teil starker Erhöhungen, auch weiterhin eingehalten werden. In größerer Entfernung zum Plangebiet sind die Erhöhungen der vorhandenen, z.T. heute bereits sehr hohen Pegel durch das Vorhaben nur geringfügig. Insofern sind die Auswirkungen der Planung als zumutbar anzusehen.

10 Entwässerung

Der Vorentwurf zur Entwässerung des Plangebietes wurde von dem Ingenieurbüro M + O Rhein-Ruhr erarbeitet und am 10.05.2017 vorgelegt.

Schmutzwasser

Im Bereich der geplanten Erschließungsstraße befindet sich ein bestehender Mischwasserkanal in ca. 5 - 6 m Tiefe (gemauert im Eiprofil, DN 1000). Ein Schutzstreifen von 6 m Breite um den Kanal ist von Hochbauten freizuhalten. Aufgrund der Tiefenlage und der Beschaffenheit des bestehenden Kanals ist beabsichtigt, einen separaten Schmutzwasserkanal parallel zu verlegen und diesen an der westlichen Grenze des Plangebietes mit dem bestehenden Kanal zusammenzuführen. Der neue Schmutzwasserkanal DN 200 aus Steinzeugrohren soll in einer Tiefe von bis zu 3 m bezogen auf das heutige Gelände hergestellt werden. Die Entwässerung der Wohnkomplexe erfolgt über Hausanschlussleitungen, die an den geplanten Schmutzwasserkanal im Freigefälle anzuschließen sind.

Die endgültige Tiefe wird im Rahmen der Ausbauplanung zur neuen Erschließungsstraße festgelegt.

Niederschlagswasser

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll direkt in die Emscher abgeleitet werden. Eine Versickerung von Niederschlagswasser im Baugebiet ist aufgrund der verzögerten Vorflut zur Emscher nicht vorgesehen.

Aufgrund der beengten Platzverhältnisse wurde die Emscher in dem parallel zum Bau-
gebiet verlaufenden Abschnitt mit einer befestigten Uferwand ausgebaut, die nur durch
eine vorhandene Mischwasserentlastung etwa 60 m westlich des Plangebietes unterbro-
chen wird (Kreuzungsbauwerk „BUGA-Sammler“ mit städtischem Kanal). Der geplante
Regenwasserkanal ist so an das Schachtbauwerk anzuschließen, dass das Nieder-
schlagswasser nur in die Emscher und nicht in den BUGA-Sammler gelangen kann. Vor
Anbindung ist ein statischer Nachweis zu erbringen. Zwischen Radweg und Böschung ist
ein Sammelschacht herzustellen, um den Anschluss weiterer Regenwasserkanäle zu
ermöglichen.

Zur Drosselung der Einleitungsmenge in die Emscher auf 3 l / s ist die Herstellung eines
104 m langen Stauraumkanals DN 1000 unterhalb der neuen Erschließungsstraße vor-
gesehen (bemessen für ein 5-jährliches Regenereignis). Der Kanal endet westlich in ei-
nem Sonderbauwerk, welches zur Drosselung des Abflusses dient. Die Notwendigkeit
einer Regenwasserbehandlung wurde nach Merkblatt DWAM 153 geprüft; eine Reini-
gung ist nicht erforderlich.

Von diesem Bauwerk wird das anfallende Niederschlagswasser über einen Regenwas-
serkanal zur oben genannten Mischwasserentlastung abgeleitet. Der Kanal mit DN 300
verläuft zunächst innerhalb des Plangebietes und von dort nach Westen über Flächen
der Emschergenossenschaft. Eine Zustimmung der Emschergenossenschaft zur geplan-
ten Trasse des Kanals liegt vor. Innerhalb des Plangebietes wird die Trasse durch ein
Leitungsrecht zugunsten der Stadtentwässerung gesichert.

Überflutungsschutz

Gemäß DIN EN 752 wird die Überflutungshäufigkeit als Maß für den Überflutungsschutz
von Entwässerungsanlagen vorgegeben. Für den Entwurf von Neuanlagen in Wohnge-
bieten ist eine Überflutungshäufigkeit von 1-mal in 20 Jahren zu berücksichtigen.

Durch die Profilierung und Gestaltung des Erschließungsgebietes ist sicherzustellen,
dass kein Regenwasser in die süd-östlich angrenzende Bebauung abfließen kann und
dass durch Überstau aus der Kanalisation nicht das Erschließungsgebiet selbst überflu-
tet wird.

Um dies zu gewährleisten, ist die natürliche Fließrichtung des Oberflächenwassers von
Nord nach Süd durch die Wahl der Gradienten der Erschließungsstraße und eine geeig-
nete Grenzbefestigung zur süd-östlich angrenzenden Bebauung in eine Fließrichtung
von Nord-Ost nach Süd-West zu verändern, so dass das im Fall eines Starkregenereig-
nisses oberflächlich abfließende Regenwasser über die südliche Böschung zur Emscher
abgeleitet werden kann. Im Anschluss an die Erschließungsstraße ist es hierzu erforder-
lich einen Notwasserweg mit einer Mindestbreite von 1,5 m einzurichten, der von jegli-
cher Bebauung freizuhalten ist. Die genaue Lage und der Ausbau des im Plan mit dem
Buchstaben E gekennzeichneten Notwasserwegs werden im Rahmen der Ausbauplan-
nung der Erschließungsstraße festgelegt.

Die Vorgaben zum Überflutungsschutz werden im Rahmen der Ausbauplanung für die
neue Erschließung berücksichtigt. Die Umsetzung der auf privaten Grundstücksflächen
vorgesehenen Maßnahmen wird über den städtebaulichen Vertrag gesichert.

11 Sonstige Belange

Bodeneingriffe und Bodendenkmäler

In der Heimatliteratur wird erwähnt, dass westlich der Straße Auf der Kluse eine Einsiedelei (Klause) gestanden habe. Da die Lage des vermuteten Bodendenkmals mit der Kapelle des adeligen Hauses Aldinghofen nach wie vor nicht bekannt ist, wird vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen eine archäologische Untersuchung der Fläche durchgeführt.

Innerhalb des Plangebiets als auch im Umgebungsbereich befinden sich keine in die Denkmalliste der Stadt Dortmund eingetragenen Baudenkmäler.

Kampfmittel

Gemäß Auskunft des Kampfmittelbeseitigungsdienstes vom 31.05.2016 liegt das Plangebiet in einem Bombenabwurfgebiet. Ein Blindgängerverdachtspunkt liegt nicht vor. Dennoch ist ein Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben erforderlich. Für Untergrunderkundungen und Spezialtiefbauarbeiten ist die Anwendung der Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung (TVV KpfMiBesNRW) für Baugrundeingriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr erforderlich. Die TVV KpfMiBesNRW ist im Internet unter <http://www.im.nrw.de/sch/725.htm> zu finden. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Altlasten

Die Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind im Altlastenkataster nicht als Verdachtsflächen gekennzeichnet. Ein Hinweis zum Umgang mit dem Bodenaushub und zur Vorgehensweise beim Antreffen von Untergrundverunreinigungen wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Bergbau

Eine im Vorfeld durch das Ingenieurbüro DMT durchgeführte amtliche Grubenbildeinsichtnahme bei der Abt. 6 „Bergbau und Energie in NRW“ der Bezirksregierung Arnsberg in Dortmund ergab, dass unterhalb der o.g. Flurstücke die Flöze Dünnebank 2, Wasserfall 1, Wasserfall 2 sowie Sonnenschein einwirkungsrelevant anstehen. In zusammenfassender Bewertung der eingesehenen grubenbildlichen Unterlagen wurde ein Vorhandensein von Flöz Sonnenschein auf dem Südflügel der „Wittener Hauptmulde“ im Hinblick auf die Nachwirkungsrelevanz eines oberflächennahen Bergbaus ausgewiesen, so dass eine Empfehlung für die Durchführung eines bergbaulichen Untersuchungsbohrprogramms zur Überprüfung der Standsicherheit der Karbonoberfläche erfolgte.

Im Zeitraum vom 25.04.2017 bis 08.05.2017 wurden insgesamt 18 Untersuchungsbohrungen unter der fachtechnischen Leitung durch die DMT-Fachstelle für Baugrund- und Bebauungsfragen in Bergbaugebieten von der Firma Grundbau Essen GmbH ausgeführt.

Im Ergebnis konnte für die Flöze Wasserfall 1 und Dünnebank 2 ein Standsicherheitsnachweis geführt werden. Auch für den Flöz Sonnenschein ergaben sich keine Hinweise darauf, dass Abbautätigkeiten die Gebirgsverhältnisse in Form von bergbaulichen Verbruchzonen beeinträchtigen.

Die Aufschlussergebnisse für den Flöz Wasserfall 2 belegen ein lokales Standsicherheitsrisiko im südöstlichen Bereich des Plangebietes.

In diesem Bereich wurden weitere Bohrungen in einem engeren Raster von 5 m x 5 m sowie lage- und erosionsbeständige Verfüllungen der bergbaulichen Auflockerungszone durchgeführt. Die bergschadentechnischen Verfüllungen wurden im Februar 2018 abgeschlossen. Der Abschlussbericht der Sanierungsmaßnahme wurde noch nicht mit der Bezirksregierung Arnsberg – Abteilung 6 Bergbau und Energie abgestimmt. Der Bereich wird in der Planzeichnung daher weiter nach § 9 Abs. 5 BauGB als Fläche unter der der Bergbau umgeht gekennzeichnet.

Methanausgasungen

Nach Stellungnahme der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW liegt das Plangebiet in einem Bereich, in dem aufgrund der örtlichen Gegebenheiten Methanaustritte an der Tagesoberfläche nicht zu erwarten sind (Zone 1).

12 Städtebauliche Zahlenwerte

Gesamter Planbereich	6.234 m ²	100 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	936 m ²	15,01 %
Allgemeines Wohngebiet	5.298 m ²	84,99 %

Anhänge

- Pflanzenauswahlliste mit Arten der potentiellen natürlichen Vegetation in Dortmund
- Darstellung Flächenbilanzierung ökologischer Ausgleich
- Baumliste zum vorhandenen Baumbestand

Dortmund, den 20.03.2018



Nickisch

Fachbereichsleiter

Pflanzenauswahlliste mit Arten der potentiellen natürlichen Vegetation in Dortmund

Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	pnV
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen	pnV
Frangula alnus	Faulbaum	pnV
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	pnV
Prunus spinosa	Schlehe	pnV
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn	pnV
Rosa arvensis	Feld-Rose	pnV
Rosa canina	Hunds-Rose	pnV
Rubus caesius	Kratz-Beere	pnV
Rubus fruticosus agg.	Wilde Brombeere	pnV
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	pnV
Sambucus racemosa	Roter Holunder	pnV
Sarothamnus scoparius	Besen-Ginster	pnV
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball	pnV

Großsträucher und Bäume II. Ordnung

Acer campestre	Feld-Ahorn	pnV
Corylus avellana	Hasel	pnV
Crataegus laevigata	Zweiggriffliger Weißdorn	pnV
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	pnV
Ilex aquifolium	Stechpalme	pnV
Mespilus germanica	Echte Mispel	K
Populus tremula	Zitter-Pappel	pnV
Prunus padus	Trauben-Kirsche	pnV
Pyrus pyraeaster	Holz-Birne	pnV
Salix cinerea	Grau-Weide	pnV
Salix pentandra	Lorbeer-Weide	pnV
Salix triandra	Mandel-Weide	pnV
Sorbus aucuparia	Eberesche	pnV

Bäume I. Ordnung

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	E, pnV
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	pnV / K
Betula pendula	Sand-Birke	pnV
Carpinus betulus	Hainbuche	pnV
Fagus sylvatica	Rot-Buche	pnV
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche	pnV
Prunus avium	Vogel-Kirsche	pnV
Quercus petraea	Trauben-Eiche	pnV
Quercus robur	Stiel-Eiche	pnV
Salix alba	Silber-Weide	pnV

Heckenpflanzen für Schnitthecken

Acer campestre	Feld-Ahorn	pnV / K
Carpinus betulus	Hainbuche	pnV
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	pnV
Fagus sylvatica	Rot-Buche	pnV
Ilex aquifolium	Stechpalme	pnV
Ligustrum vulgare	Liguster	pnV / K

Wildobst- und Nussbaumpflanzung

Corylus avellana	Hasel	pnV
Juglans regia	Walnuss	K
Malus domestica	Holz-Apfel	K
Mespilus germanica	Mispel	K
Morus alba, - nigra	Weißer - / Schwarze Maulbeere	-
Prunus avium	Vogel-Kirsche	pnV
Prunus Hybride	Süßkirsche, in Sorten	-
Prunus domestica	Pflaume, in Sorten	K
Pyrus pyraster	Holz-Birne	pnV
Sorbus domestica	Speierling	K

Rank- und Kletterpflanzen

Bryonia dioica	Rote Zauberrübe	pnV
Clematis vitalba	Wald-Rebe	pnV
Hedera helix	Efeu	pnV
Humulus lupulus	Hopfen	pnV
Lonicera perclaymenum	Wald-Geißblatt	pnV

Bodendecker / Stauden / Gräser u.a., z.B. für Baumscheiben

Ajuga reptans	Günsel	pnV
Calluna vulgaris	Sommerheide	pnV
Carex sylvatica	Wald-Segge	pnV
Deschampsia caespitosa	Waldschmiele	pnV
Erica tetralix	Echte Glockenheide	pnV
Galium odorata	Waldmeister	pnV
Genista anglica, - pilosa	Englischer-/ Behaarter Ginster	pnV
Genista tinctoria	Färber-Ginster	pnV
Geranium pratense	Wiesen-Storchschnabel	pnV
Hedera helix	Efeu	pnV
Lamium album	Gold-Nessel	pnV
Luzula multiflora	Vielblütige Waldsimse	pnV
Luzula pilosa, - sylvatica	Breitblättrige Waldsimse / Marbel	pnV
Lysimachia nummularia	Pfennigkraut	pnV
Sedum acre, - sexangulare	Mauer- / Milderpfeffer	pnV
Vinca minor	Kleinblättriges Immergrün	K

pnV = Art der potentiellen natürlichen Vegetation; K = Kulturflüchtling (bislang noch nicht fest eingebürgert); E = in der Neuzeit eingebürgerte Art (Neophyt)..

Quellen: Dr. Blana (1984) – Bioökologischer Grundlagen- und Bewertungskatalog für die Stadt Dortmund, Teil 1;

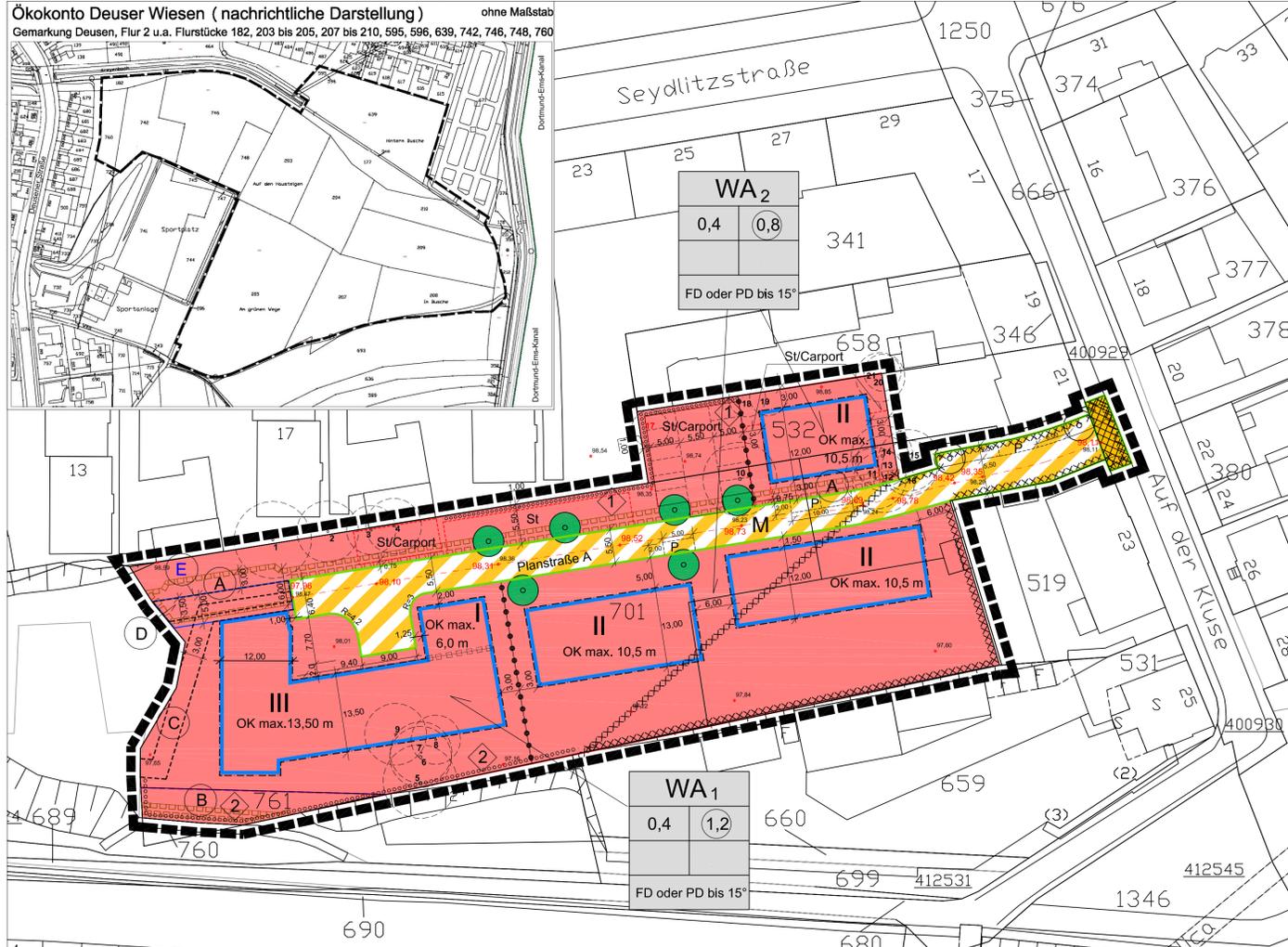
Stadtplanungsamt Dortmund, 61/5-Freiraumplanung; Runge (1990) – Die Flora Westfalens, Münster

FNP Grünanteil - Flächenbilanzierung-	
INSGESAMT:	4478 m ²
Private Grünflächen:	1573 m ²
Überbaubare Flächen:	2359 m ²
Straße:	546 m ²
versiegelte Fläche:	2905 m ²

WA ₂	
0,4	(0,8)
FD oder PD bis 15°	



Bebauungsplan Hö 275 - Auf der Kluse -



FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BauGB) IN DER FASSUNG VOM 23.09.2004 (BGBl. I S.2414 / FNA 213-1) UND NACH DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) IN DER FASSUNG VOM 23.01.1990 (BGBl. I S.132 / 213-1-2)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs.1 Nr. 1 BauGB) WA Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)	Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung M Mischverkehrsfäche	Umgrenzung von Fläche für Stellplätze und Carports (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) St Zweckbestimmung: Stellplätze Carport Höhenlage der Straßengradienten vorhandene Geländehöhe mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) bei schmalen oder übereinanderliegenden Flächen bei Notwasserwegen Textliche Festsetzung	Grenzlinie Planfeststellung (§9 Abs. 6 BauGB) SONSTIGE DARSTELLUNGEN Zugehörigkeitskanten vorhandene Baum / Baumnummer (siehe Liste Anhang der Begründung) geplanter Baum (Standortvorschlag) öffentliche Stellplätze Gehwegüberfahrt
MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs.1 Nr. 1 BauGB) 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) (§19 BauNVO) 0,8 Geschossflächenzahl (GFZ) (§20 BauNVO) III Höchstgrenze der Zahl der Vollgeschosse (§20 BauNVO)	ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) zu pflanzender Baum (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	Umgrenzung von Flächen, unter denen der Bepflanzung umgibt (§9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)	FESTSETZUNGEN AUF DER GRUNDLAGE DER LANDESBAUORDNUNG (BAUO NRW) (§9 Abs. 4 BauGB i.V. §86 Abs. 1 und Abs. 4 der Bauordnung für das Land NRW in der Fassung vom 01.03.2009) FD / PD Flachdach / Pultdach maximal zulässige Dachneigung bis 15°
BAUGRENZE, BAUGRENZE (§9 Abs.1 Nr. 2 BauGB) Baugrenze (§23 BauNVO)	SONSTIGE FESTSETZUNGEN Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§9 Abs. 4 BauGB) Abgrenzung unterschiedliche Art der baulichen Nutzung (§1 Abs. 4 BauNVO) Abgrenzung unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung (§16 Abs. 5 BauNVO)	KENNZEICHNUNGEN und nachrichtliche Übernahmen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) Umgrenzung von Flächen, unter denen der Bepflanzung umgibt (§9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)	
VERKEHRSFÄCHE (§9 Abs.1 Nr. 11 BauGB) Verkehrsfläche Straßenbegrenzungslinie			

Teil I Textliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

§ 1 Art der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)
Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO
 In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Betriebsleistungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)
Zahl der Vollgeschosse
 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 sind zwei Vollgeschosse; im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind drei Vollgeschosse zulässig. Ein weiteres Geschoss ist in allen Baugebieten zulässig, wenn das oberste Geschoss (Nichtvollgeschoss) eine Grundfläche von nicht mehr als zwei Drittel des darunter liegenden Geschosses aufweist.

Höhe der baulichen Anlagen
 Die Festsetzung der maximal zulässigen Höhe einer baulichen Anlage im Plangebiet erfolgt als Definition der Oberkante der baulichen Anlage.
 Bei Gebäuden mit Flachdächern gilt die Attikahöhe des jeweils obersten Geschosses (Voll- oder Nichtvollgeschosses) als Oberkante einer baulichen Anlage (OK max.).

Bei Gebäuden mit geneigten Dächern gilt die Firsthöhe (höchster Punkt der äußeren Dachhaut) als Oberkante einer baulichen Anlage (OK max.).

Für die WA Gebiete gilt die festgesetzte Gradienten der Planstraße (§ 3 dieser textlichen Festsetzungen) als untere Bezugsebene für die maximal zulässigen Höhen. Maßgeblich ist die Straßenhöhe auf Höhe der Mitte des Hauptbaukörpers.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf durch untergeordnete Bauteile (technisch notwendige Dachaufbauten wie Aufzugsschächte, Lüftungsanlagen, Solaranlagen, etc.) um maximal 1,50 m überschritten werden, wenn diese um ihre Höhe vom Gebäude zurücktreten.

§ 3 Festsetzung von Höhenlagen
 (§ 9 Abs. 3 BauGB)
 Die Gradienten der Planstraße wird als untere Bezugsebene für die maximal zulässigen Gebäudehöhen festgelegt.

§ 4 Überschreitung von Baugrenzen
 (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 In den WA-Gebieten ist eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenzen durch Terrassen, Terrassenüberdachungen, Balkone, Trennwände um maximal 2,0 m zulässig.

§ 5 Zulässigkeit von Carports und Stellplätzen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)
Carports und Stellplätze
 Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und den gesondert hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Carports dürfen nicht auf Straßenbegrenzungslinien errichtet werden. Sie müssen an den Längs- und Frontseiten zu den Straßenbegrenzungslinien einen Mindestabstand von 0,75 m einhalten. Garagen sind nicht zulässig.

§ 6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 Die Stadt Dortmund hat das Recht, die mit dem Symbol (A) gekennzeichnete Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten (Bestandskanal und geplanter Schmutzwasserkanal).

Die Dortmund Netz GmbH hat das Recht, die mit dem Symbol (B) gekennzeichnete Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten.

Die Stadt Dortmund hat das Recht, die mit dem Symbol (C) gekennzeichnete Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten (geplanter Regenwasserkanal).

Der Eigentümer des westlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstücks (Gemarkung Hörde, Flur 8, Flurstück 696) hat das Recht, die mit dem Symbol (D) gekennzeichnete Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten.

Die Stadt Dortmund hat das Recht, die mit dem Symbol (E) gekennzeichnete Fläche mit einem Leitungsrecht (Notwasserweg) zu belasten.

§ 7 Ver- und Entsorgung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 in Verbindung mit § 9 Abs. 3 BauGB)
 Im gesamten Baugelände sind Ver- und Entsorgungsleitungen unterirdisch zu führen. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur oberirdischen Entwässerung von Niederschlagswasser.

§ 8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Passive Schallschutzmaßnahmen
 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und 2 sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Schienenverkehrsbelastung durch die etwa 350 m südlich verlaufende Bahnstrecke 2103 für die Gebäude bauliche und sonstige Vorkehrungen zu treffen. Dabei dürfen die Innenraumbelastung, wie in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt, nicht überschritten werden.

Raumart	Mittelungsspegel
1. Schlafräume, nachts	30 dB(A)
1. in reinen und allgemeinen Wohngebieten, Krankenzus- und Kurgebieten	35 dB(A)
2. in allen übrigen Gebieten	35 dB(A)
2.1 in reinen und allgemeinen Wohngebieten, Krankenzus- und Kurgebieten	35 dB(A)
2.2 in allen übrigen Gebieten	40 dB(A)
3. Unterrichtsräume, ruhbedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz- und Vortragssäle, Arztpraxen, Operationsräume, Kirchen, Aulen	40 dB(A)
3.2 Büros für mehrere Personen	45 dB(A)
3.3 Großraumbüros, Gaststätten, Schalterräume, Läden	50 dB(A)

Sofern diese Werte nicht schon durch Grundrissgestaltung und Baukörperanordnung eingehalten werden können, sind schallschützende Außenbauteile, wie z. B. Schallschutzfenster, Schallschutzfenster mit integrierter schalldämmender Lüftungseinrichtung, vorgesezte Glaserker, Außenläden, Dachflächen, Wände etc. entsprechend der VDI-Richtlinie 2719 zu verwenden. Die vorgenannten Schallschutzanforderungen sind im Rahmen der nach landesrechtlichen Vorschriften vorgeschriebenen schallschutztechnischen Nachweiseführung zu berücksichtigen. Maßgebend ist die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in ihrer zum Zeitpunkt der Errichtung der baulichen Anlage gültigen Fassung.

§ 9 Flächen für das Anpflanzen von Gehölzen und Bindungen für Bepflanzungen und für die Haltung von Gehölzen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
Pflanzangebote Hecke
 In der mit der Ziffer (1) gekennzeichneten Fläche ist zur Abschirmung der Stellplatzanlage eine Laubholzhecke (Carpinus betulus –Hainbuche oder Ligustrum vulgare – Liguster) mit mindestens 0,50 m Breite und höchstens 1,80 m Höhe zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

In der mit der Ziffer (2) gekennzeichneten Fläche ist eine Zunanlage mit einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig. Diese ist mit immergrünen Kletterpflanzen flächig zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Alternativ ist die Pflanzung einer freiwachsenden Hecke oder einer Laubholzhecke, siehe Ziffer 1 zulässig.

Stellplatz- und Straßenbegrünung
 Zur Begrünung der Stellplatzflächen und zur Gliederung des Wohngebietes sind, wie im Plan dargestellt, standortgerechte Laubbäume, hochstämmig, Stammumfang 16 - 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Heimische und sortenreife Arten sind im Regelfall vorzuziehen, Vorschläge enthält die Pflanzenauswahlhilfe im Anhang der Begründung. Die Baumscheiden sind mit bodenbedeckenden Gehölzen oder Straßenflächig und dauerhaft zu begrünen. Die offene oder mit einem dauerhaften luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche muss mindestens 8 m² betragen. Pro Baum ist ein durchwurzelbarer Raum von mind. 12 m² mit Substrat gem. der Festlegungen der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) herzustellen. Sofern aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nur eine kleinere offene Baumscheibe als Vegetationsfläche realisiert werden kann, so ist der notwendige Wurzelraum von mindestens 12 m² unterhalb befestigter Fläche durch technische Lösung herzustellen. Auszubehelnde können Abweichungen von den Baumstandorten zugestanden werden. Die Anzahl der dargestellten Bäume ist einzuhalten. Abgängige Bäume sind aus gestalterischen Gründen durch artgleiche Neupflanzungen zu ersetzen.

Dachbegrünung
 Die nachfolgenden Vorschriften gelten für alle Gebäude i.S. des § 2 Abs. 2 BauO NRW, einschließlich Carports und Carports mit Ausnahme untergeordneter Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO im gesamten Bebauungsplanbereich. Flachdächer oder Pultdächer mit einer Dachneigung bis 15° sind mindestens extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Es ist ein mindestens 8 cm starke Magerstratzaufgabe vorzusehen, die den Abflussbeiwert C von 0,5 erzielt. Bei einer extensiven Begrünung sind Sedum-Arten (Sedum-Sprensaasat) zu verwenden. Dabei müssen 20% der Fläche mit heimischen Wildkräutern als Topfpflanzen bepflanzt werden. Im Zuge der fachgerechten Pflege ist ggf. entstehender Gehölzaufwuchs zu beseitigen. Mit Ausnahme der Vorrichtungen für die technische Gebäudeausrüstung (z.B. Aufzugsschächte, Kühlungs- und Lüftungsaufbauten, Lichtkuppeln) und den Dachterrassen sind die Dächer flächig zu begrünen.

§ 10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 44 LWG NRW)
Minderung der Versiegelung
 Private Stellplätze, mit Ausnahme von Behindertenstellplätzen, sowie reine Feuerwehr- und Rettungs-Zufahrten sind aus Gründen des Bodenschutzes und zur Sicherung des Grundwasserdargebots in wasserdurchlässiger Bauweise (Splittwegen- oder Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Rasenwabenpflaster, offenfugige Pflasterung (Fugenbreite ca. 20 mm) oder mit vergleichbarem wasserdurchlässigen Materialien auf einem versickerungsfähigen Unterbau) zu befestigen.

§ 11 Aufschüttungen und Abgrabungen
 (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 24 BauO NRW)
 Innerhalb des Plangebietes sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu 1m zulässig.

Teil II Gestalterische Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 und 4 BauO NRW

§ 11 Aufschüttungen und Abgrabungen
 (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 24 BauO NRW)
 Innerhalb des Plangebietes sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu 1m zulässig.

§ 12 Gestaltung der Standplätze für Abfallbehälter
 (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW)
 Sämtliche außerhalb des Gebäudes aufgestellten Abfallbehälter bzw. Gemeinschaftsmüllanlagen sind durch Heckpflanzungen oder eine Rankkonstruktion unter Verwendung von Rank- und Kletterpflanzen dauerhaft einzugrenzen. Ebenfalls zulässig sind geschlossene oder teilgeschlossene Müllbehälter wie z.B. Gabionenfassungen. Diese müssen einen Abstand von mindestens 0,50 m zu öffentlichen Verkehrsflächen aufweisen. Diese Abstandsfläche ist zu begrünen.

§ 13 Einfriedungen
 (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW)
Einfriedungen im gesamten Plangebiet
 Zäune dürfen nur in Verbindung mit Hecken errichtet werden. Sie dürfen nur innerhalb der Pflanzung erstellt werden und dessen Höhe nicht überagen. Soweit in den Baugeländen Einfriedungen der Gärten zum öffentlichen Straßenraum erfolgen, sind diese zu einheitlichen Einfriedungen der Gartengliederung mit Ausnahme der Flächen für Zuwege und Steitzäune, nur als Hecke mit einer maximalen Höhe von 1,80 m statthaft. Hecken dürfen als geschnittene Laubholzhecke oder als frei wachsende Strauchpflanzungen gepflanzt werden. Der Pflanzabstand zur Grundstücksgrenze muss gemäß NachbG NRW erfolgen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Vorschläge für Pflanzenarten liefert die Pflanzenauswahlhilfe als Anlage dieser Begründung.

Teil III Hinweise für den gesamten Planbereich

(1) **Baumchutzsatzung**
 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.

(2) **Schutz der Gehölze während der Baumaßnahmen**
 Gemäß § 14 Abs. 4 BauO NRW müssen zu erhaltende Bäume vor und während der Bauarbeiten durch geeignete Vorkehrungen vorsorglich und nachhaltig geschützt sowie ausreichend bewässert werden. Geschützte Bäume dürfen durch Bauarbeiten oder Baustelleneinrichtungen im Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich nicht beschädigt werden. Ablagerung von Baumaterialien, Aufschüttungen oder Abgrabungen dürfen grundsätzlich nicht im Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich stattfinden. Es sind jeweils mindestens 1,50 m Abstand von der Kronentraufe einzuhalten. Dies gilt ebenfalls für den Schwenkbereich z. B. von Kränen oder Baggern. Die Bauteilung hat sicherzustellen, dass vor Beginn der Baumaßnahmen geeignete Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 (Schutz von Pflanzen 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-Vertriebsbes. MfB, Berlin, erhältlich. Die RAS-LP 4 kann bei der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Alfred-Schütte-Allee 10, 50679 Köln, bezogen werden.

(3) **Grünplanerische Ausführungsgrundsätze für Pflanzmaßnahmen**
 Soweit in diesem Bebauungsplan keine anderen Regelungen getroffen werden, gelten für die Gestaltung und Realisierung der grünplanerischen und landschaftspflegerischen Maßnahmen die Ausführungsgrundsätze der "Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen der Stadt Dortmund" in der jeweils gültigen Fassung. Die Vorschriften der DIN-Normen zu den Landschaftsbauarbeiten, dies sind die DIN 18 915 (Bodenarbeiten), DIN 18 916 (Pflanzen und Pflanzarbeiten), DIN 18 917 (Rasen- und Saatarbeiten), DIN 18 918 (Vegetationsstechnik im Landschaftsbau), DIN 18 919 (Entwicklungs- und Unterhaltungspflege), DIN 18 920 (Schutz von Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen) sowie die ZTV

Landschaftsbauarbeiten sowie die FLL-Empfehlungen für Baumplantagen sind zu beachten. Hinsichtlich der Pflanzung von Bäumen, Hecken und Sträuchern nahe der Grundstückskante sind die Abstandsgabote der §§ 41 bis § 43 Nachbarrechtsgesetz NRW (NachbG NRW) zu beachten.

(4) **Dachbegrünung und Photovoltaik**
 Anlagen zur Photovoltaik auf Flachdächern oder Pultdächern mit einer Dachneigung bis 15° sind zusätzlich zu der festgesetzten Dachbegrünung zulässig. Um eine flächige, extensive Dachbegrünung zu ermöglichen, ist die Photovoltaik-Anlage innerhalb der Dachbegrünungsfläche aufzuständern und unterhalb der PV-Elemente zu begrünen.

(5) **Begrünungsmaßnahmen nach anerkanntem Stand der Technik**
 Hinsichtlich der Dachbegrünung wird auf die FLL-Dachbegrünungsrichtlinie (Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V., "Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen" (www.fll.de)) in der jeweils gültigen Fassung (derzeit Stand 2008) verwiesen. Die Qualitätskriterien der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie sind bei der Realisierung der festgesetzten Dachbegrünung einzuhalten.

(6) **Artenschutz**
 Sollte im Zuge der Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes festgestellt werden, dass besonders oder streng geschützte Tierarten betroffen sind, so ist nach den artenschutzrechtlichen Vorschriften gemäß der §§ 44 und 45 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu verfahren. Die folgenden Vermeidungsmaßnahmen zugunsten des Artenschutzes sind im Zuge der Bauarbeiten zu berücksichtigen: Geholzdüngern und Baumfällungen sind gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September zugunsten brütender Vogelarten unzulässig. Unberührt bleiben schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses des Pflanzens.

(7) **Bodeneingriffe und Meldepflicht von Bodenfunden**
 Vor Beginn der Erschließungsarbeiten ist eine archäologische Untersuchung der Fläche durchzuführen. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einfriedungen aber auch Veränderungen in der natürlichen Bodenschichtung, Höhlen und Spalten), aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/ 93750; Fax: 02761/ 937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 5 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 DschG NRW).

(8) **Erdarbeiten, Bodenbewegungen und Bodenaushub**
 Sofern bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichen Maßnahmen Boden- und Untergrundverunreinigungen angetroffen werden, die nach Art, Beschaffenheit oder Menge in besonderem Maße gesundheits-, luft- oder wassergefährdend, explosibel oder brennbar sind oder Erreger übertragbarer Krankheiten enthalten oder hervorbringen können, so sind diese gemäß § 9 Abs. 4 und 5 Landesabfallgesetz NRW in der jeweils gültigen Fassung unverzüglich der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde beim Umweltamt der Stadt Dortmund anzuzeigen. In einem solchen Fall können die zuständigen Fachbehörden weitreichendere Schutz-, Sicherheits- oder Sanierungsmaßnahmen fordern. Es ist darauf zu achten, dass Bodenaushub nicht als Abfall anfällt. Der notwendige Bodenaushub ist nach Möglichkeit auf dem Grundstück einzubauen. Für notwendige Verfüllmaßnahmen und Geländemodellierungen ist ausschließlich unbelastetes Bodennaterial zu verwenden. Der Einsatz von Recyclingbaustoffen oder belastetem Bodenaushub ist daher vorher mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen.

(9) **Kampfmittel**
 Die durch die Bezirksregierung Arnsberg vorgenommenen Auswertungen der Luftbilder lassen im Planbereich eine Bombardierung erkennen. Ein Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben im Plangebiet ist erforderlich. Für Untergrundkunden und Spezialtiefabarbeiten ist die Anwendung der Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung (TVV KpM/BesNRW) für Bodeneingriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr erforderlich. Die TVV KpM/BesNRW ist im Internet unter http://www.mnw.de/sch/725.htm zu finden. Ist bei der Durchführung der Bauarbeiten der Erdraushub außergewöhnlich verfarbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

Weist bei Durchführung des Bauvorhabens der Erdraushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch das Ordnungsamt der Stadt Dortmund, Olpe 1, 44122 Dortmund; Telefon: 0231/50-22978 oder 50-25955 oder die Polizei zu verständigen.

(10) **Hinweis zur Niederschlagswasserbewirtschaftung**
 Kraftfahrzeuge dürfen auf den an die Niederschlagsabteilung angeschlossenen befestigten Flächen weder betankt, gepflegt, noch gewartet werden. Insbesondere sind Autowäscher, Motorreparaturen, Ölwechsel u.ä. unzulässig. Die Betroffenen sind hierüber in geeigneter Weise zu unterrichten (z.B. durch Hinweisschilder). Bei Unfällen, in deren Folge eine Gefährdung des Gewässers durch wassergefährdende Stoffe zu befürchten ist, ist die untere Wasserbehörde unverzüglich zu benachrichtigen.

(11) **Niederschlagswasserbeseitigung**
 Die Grundstückseigentümer sind verpflichtet sich an die öffentliche Niederschlagswasserbeseitigungsanlage (Regenwasserkanal) anzuschließen. Die "Satzung über die Entwässerung der Grundstücke in Dortmund" ist zu beachten.

(12) **Baumvorsorge Überflutungsschutz**
 Zum vorsorglichen Schutz vor Schäden durch Oberflächenabflüsse infolge von Starkregenereignissen sind technische Vorkehrungen zu treffen, die verhindern, dass Oberflächenwasser in die Wohngebäude eindringen kann. Konkrete Maßnahmen werden im Rahmen der Erschließungsplanung festgelegt.

(13) **Berebau**
 In dem mit der Signatur x x x gekennzeichneten Bereich wurde im Rahmen von bergbaulichen Untersuchungsbohrungen ein lokales Standsicherheitsrisiko durch oberflächennahen Bergbau festgestellt. Die Bergschadentechnischen Verfüllungen wurden im Februar 2018 abgeschlossen. Eine Abstimmung des Abschlussberichtes der Maßnahme mit der Bezirksregierung Arnsberg ist noch nicht erfolgt.

(14) **Einhaltbarkeit von DIN-Vorschriften**
 Soweit in diesem Planverfahren auf DIN-Vorschriften oder sonstige außerstaatliche Regelwerke Bezug genommen worden ist, können diese Vorschriften bei Bedarf im Stadtplanungs- und Bauordnungsamt eingesehen werden.

Dem Bebauungsplan liegen folgende Gutachten zugrunde:
 - Artenschutz Vorprüfung Bebauungsplan Hö 275 - Auf der Kluse - L + S Landschaft + Siedlung AG, Recklinghausen, Juli 2017
 - Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange Bebauungsplan Hö 275 - Auf der Kluse - L + S Landschaft + Siedlung AG Standort Münsterland, Nottuln, Juli 2017
 - Bewertung des Schutzgutes Klima zum Bebauungsplan Hö 275 - Auf der Kluse - plan + risk consult, Dortmund, Oktober 2016
 - Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan Hö 275, Stadt Dortmund, Dortmund, Februar 2017
 - Bergschadentechnische Risikoanalyse Gemarkung Hörde, Flur 8, Flurstücke 700, 701, 702, 703 und 704 gelegen an der Seydlitzstraße / Auf der Kluse in Dortmund, DMT Geo Engineering, Essen, Juni 2017
 - Bergschadentechnische Risikoanalyse Gemarkung Hörde, Flur 8, Flurstück 532 gelegen an der Straße „Auf der Kluse 21“ in Dortmund, DMT Geo Engineering, Essen, Juni 2017
 - Vorentwurf Entwässerung, M + O Rhein-Ruhr, Dortmund, Mai 2017

Diese Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) 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 Rat der Stadt hat am nach § 10 Abs. 1 in Verbindung mit § 13a BauGB in Verbindung mit den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Oberbürgermeister
Leiter des Katasteramtes	Oberbürgermeister
Hiermit wird entsprechend § 2 Abs. 3 der Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BeknammV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.08.1999 (GV NRW S. 516; SGV NRW 2023) bestätigt, dass der Wortlaut des papiergebundenen Dokumentes der Satzung Bebauungsplan Hö 275 mit dem Beschluss des Rates vom übereinstimmt und, dass die Verfahrensvorschriften gemäß § 2 Abs. 1 und 2 BeknammV eingehalten worden sind. Dortmund, den	Der Satzungsbeschluss ist nach § 10 Abs. 3 BauGB in den „Dortmunder Bekanntmachungen“ - Amtsblatt der Stadt - Nr. vom ortsüblich öffentlich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Hö 275 - Auf der Kluse - als Satzung in Kraft getreten. Dortmund, den
Oberbürgermeister	Bereichsleiter



Maßstab	Blatt	Abteilung
1 : 500	61/4	

in einem Blatt
 Zum Bebauungsplan gehört die Begründung vom 20.03.2018

Übersichtsplan M = 1:2500

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990

Stadt Dortmund
 Stadtplanungs- und Bauordnungsamt