3. Ausfertigung

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Ap 161

- Gewerbegebiet Aplerbeck-Ost -

		Seite
1.	Räumlicher Geltungsbereich und derzeitige Situation im Plangebiet	3
2.	Ziele und Zwecke der Planung	3
3.	Art und Maß der baulichen Nutzung	3
3.1	Art der baulichen Nutzung	3
3.1.1	Sondergebiete	3
3.1.2	Gewerbe- und Industriegebiete	5
3.1.3	Allgemeines Wohngebiet	9
3.2	Maß der baulichen Nutzung	9
4.	Verkehrliche Erschließung	10
5.	Öffentliche Grünfläche	13
6.	Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen	14
7.	Gestaltungsfestsetzungen nach § 81 Abs. 1 in Verbindung mit § 81 Abs. 4 Bauordnung NW (BauO NW)	16
8.	Ver- und Entsorgung	18
9.	Denkmalschutz und Denkmalpflege	19
10.	Umweltschutz	19
10.1	Luftbelastung	19
10.1.1	Belastung durch Staubniederschlag	19
10.1.2	Belastung durch Schwefeldioxid	20
10.1.3	Belastung durch Cadmium	20

		Seite
10.1.4	Belastung durch Blei	21
10.1.5	Kfz-Abgasbelastung B 1	21
10.2	Bodenbelastung	21
10.3	Lärmbelastung	21
10.3.1	Lärmbelastung durch Kfz-Verkehr	21
10.3.2	Lärmbelastung durch Fluggeräusche	23
11.	Ausgleichsmaßnahmen	23
12.	Entschädigungspflicht	26
13.	Bodenordnende Maßnahmen	26
14.	Städtebauliche Zahlenwerte	27
15.	Kosten	27

Räumlicher Geltungsbereich und derzeitige Situation im Plangebiet

Der Planbereich liegt im Südosten der Stadt Dortmund, Stadtbezirk Aplerbeck und umfaßt das gesamte Gewerbegebiet Aplerbeck-Ost. Er wird im Norden von der B 1 und im Osten und Süden von der Köln-Berliner-Straße begrenzt. Im Osten grenzt das Gewerbegebiet an die Wohnbebauung östlich der Trapphofstraße an.

Im wesentlichen ist das Plangebiet heute schon durch vorhandene Gewerbebetriebe und durch großflächigen Einzelhandel geprägt. Eine größere Teilfläche südlich des "Plaza-Grundstückes" wird derzeit noch landwirtschaftlich genutzt. Letztlich befindet sich nördlich des SB-Warenhauses Plaza zwischen der Schleefstraße, der B 1 und der Köln-Berliner-Straße eine Brachfläche, deren Bewuchs sich zwischenzeitlich natürlich entwickelt hat.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Ziel des Bebauungsplanes ist es, einerseits für das Stadtteilzentrum Aplerbeck in verkehrsgünstiger Lage und sinnvoller Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes Aplerbeck-Ost Gewerbegrundstücke zu erschließen und andererseits Sondergebietsflächen für - in Zentren nicht integrierbare - großflächige Einzelhandelsbetriebe (Fachmärkte) zu sichern. Durch diese Planung soll insgesamt im Interesse einer Strukturverbesserung dieses Raumes das Arbeitsplatzangebot erweitert und erhöht werden.

3. Art und Maß der baulichen Nutzung

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Sondergebiete

Einzelhandelsgroßbetriebe können erhebliche Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung in ihrer näheren Umgebung, in anderen Bereichen der Gemeinde oder in Nachbargemeinden haben. Bei falscher Standortwahl können sie zu nachteiligen Strukturveränderungen in den Innenbereichen und Siedlungsschwerpunkten der Gemeinde führen; durch Abzug von Kaufkraft können sie zur Unterversorgung bestimmter Bereiche führen und somit die ausreichende Versorgung der Bevölkerung gefährden. Außerdem könnte eine städtebaulich auf lange Sicht nicht ausgleichsfähige Schädigung (Verödung) der bestehenden Zentren (Innenstadt, Nebenzentrum Aplerbeck, Brackel und Unterzentrum Sölde) befürchtet werden.

Mögliche Auswirkungen sind auch im gemeinsamen Runderlaß des Ministers für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr des Ministers für Wirtschaft, Mittelstand und Technologie und des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft "Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben; Ansiedlung von Einzelhandelsgroßbetrieben" vom 16.07.1986 (MBL. NW 1986 S. 1001/SMBL. NW 2311) genannt worden.

...

Der § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1977 nennt beispielhaft die Auswirkungen

- durch schädliche Umwelteinwirkungen,
- auf die infrastrukturelle Ausstattung,
- auf den Verkehr
- auf die Versorgung der Bevölkerung,
- auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde und in anderen Gemeinden,
- auf das Orts- und Landschaftsbild und den Naturhaushalt.

Basierend auf dieser Erkenntnis beschloß der Rat der Stadt Dortmund am 15.09.1977, daß er im Rahmen seiner Möglichkeiten zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung die Ansiedlung von Einkaufszentren und Verbrauchermärkten (außerhalb der alt vorhandenen Zentren) verhindern wolle.

Fachmärkte können jedoch zum Teil wegen ihres branchentypischen Warenangebotes und Vertriebs nicht grundsätzlich an integrierten Standorten betrieben werden. So ist das Prinzip der Selbstabholung gerade auch sperriger Güter durch den Kunden vielfach ein wichtiges Unterscheidungsmerkmal gegenüber dem Facheinzelhandel. Dies erfordert in jedem Fall den Transport mit einem eigenen Fahrzeug. Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) oder fußläufige Erreichbarkeit sind in solchen Fällen im Regelfall nicht unbedingt notwendig und auch vom Kunden nicht generell gefordert.

Die Auswirkungen speziell von nicht integrierbaren Fachmärkten außerhalb der Zentren auf die Zentrenstruktur sind für die Versorgung der nicht motorisierten Bevölkerung als nicht so gravierend einzuschätzen, zumal es sich bei den branchentypischen Waren dieser Fachmärkte in der Regel um solche des aperiodischen Bedarfs handelt, der zudem nur in Ausnahmefällen in fußläufiger Entfernung gedeckt und mit dem ÖPNV nicht transportiert werden kann.

Um den Ansiedlungsdruck und bereits vollzogene Entwicklungen aufzufangen, sollen deshalb entsprechend dem Ratsbeschluß vom 28.02.1985 Sondergebiete für nicht integrierbare großflächige Einzelhandelsbetriebe, d. h. speziell für Fachmärkte der Branchen Bau- und Heimwerkerbedarf, Möbelgroßanbieter, Gartencenter, Auto/Autozubehör und Camping/Caravan nach § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung am Standort "Schleefstraße" und im Bereich des Induparks in Dortmund-Oespel ausgewiesen werden.

...

Einleitend ist auszuführen, daß in der Vergangenheit im "Gewerbegebiet Aplerbeck-Ost" einige großflächige Einzelhandelsbetriebe genehmigt und angesiedelt worden sind. Diese vorhandenen Betriebe sollen in ihrem Bestand gesichert werden. Im einzelnen handelt es sich dabei um das Plaza-SB-Warenhaus auf dem Grundstück Schleefstraße 15, um den Möbelmarkt Roller KG, Schleefstraße 26, den Baumarkt (Groß- und Einzelhandel) auf dem Grundstück Eggensteinstraße 4 und das "Bauhaus", Eggensteinstraße 7. Dabei ist herauszustellen, daß entgegen den sonstigen Festsetzungen ausschließlich für "Plaza" die Festsetzung SB-Warenhaus mit Tankstelle gewählt worden ist, um diesen großflächigen Einzelhandel mit Lebensmittelverkauf in seinem Bestand zu sichern.

Mit Ausnahme des vorhandenen "Plaza-SB-Warenhauses" läßt der Bebauungsplan in den festgesetzten Sondergebieten ausschließlich Fachmärkte der Branchen Auto/Autozubehör, Camping/Caravan, Bau- und Heimwerkerbedarf, Gartencenter und Möbelgroßanbieter zu. Diese Festsetzung beinhaltet gleichzeitig, daß von den Betrieben keine Waren anderer Branchen dem Endverbraucher angeboten werden dürfen, wie z. B. Artikel aus den Branchen Sport, Zoo , Hausrat, Gardinen, Lebensmittel, Getränke, etc. Gleichzeitig ergibt sich aus den textlichen Festsetzungen, daß auch die Aufnahme von Randsortimenten nicht zulässig ist. Dieser Ausschluß ist notwendig, weil speziell der Verkauf von Randsortimenten zu einem Kaufkraftabfluß in den Zentren und damit bei den dort ansässigen Ladengeschäften führt. So haben empirische Ermittlungen in der Vergangenheit ergeben, daß Möbelgroßanbieter zum Teil sogar 25 % ihres Umsatzes mit dem Verkauf von Randsortimenten erzielen.

Für die hiervon abweichende Festsetzung des "Plaza-Grundstückes" war ausschlaggebend, daß hier zum einen u. a. auch Artikel des allgemeinen täglichen Bedarfs angeboten werden und zum anderen sich "unter einem Dach" verschiedene Fachgeschäfte angesiedelt haben. Es handelt sich dabei z. B. um einen Baumarkt, einen Polstermarkt, ein Küchenstudio, eine Modeboutique, eine Bäckerei und ein Schuh- und Sportgeschäft.

3.1.2 Gewerbe- und Industriegebiete

Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird für die Gewerbe- und Industriegebiete in erster Linie nach dem Störgrad der Betriebe unter Berücksichtigung der schützenswerten Belange der im Bereich der Trapphofstraße sowie Köln-Berliner-Straße vorhandenen Wohnbebauung gegliedert.

Dementsprechend soll in dem unmittelbar an die Wohnbebauung angrenzenden 100 m-Bereich - nördlich Eggensteinstraße - ein Gewerbegebiet nach § 8 in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO festgesetzt werden, in dem lediglich Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig sind.

...

Erfahrungsgemäß gehen von diesen Betriebsteilen erheblich weniger Emissionen als von den anderen, nach § 8 BauNVO allgemein zulässigen Betriebsteilen aus, so daß durch diese Gliederung eine Beeinträchtigung des angrenzenden Wohngebietes ausgeschlossen werden kann. Ausgenommen von der Zulässigkeit sind jedoch Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerks- und sonstigen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden. Zur Begründung hierzu wird auf die nachfolgenden Ausführungen entsprechend verwiesen, wobei die dort genannten Sonder- und Ausnahmeregelungen für Betriebe des Kfz-Handwerks, des Kfz- und Caravanersatzteil- und zubehörverkaufs sowie für Verkaufsstellen von Handwerks- und anderen Gewerbebetrieben wegen ihres zu hohen Störgrades hier nicht in Betracht kommen.

Die Nichtanwendung der im § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO genannten Ausnahmen für Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke findet einerseits ihre Begründung in den auf Seite 8 genannten Planungszielen. Andererseits dürfte zumindest die Zulassung von sportlichen Anlagen in diesem Bereich zu einer unzumutbaren Beeinträchtigung der angrenzenden Wohngebiete führen.

Die darüber hinaus vorgenommene Gliederung des Gewerbe- und Industriegebietes beiderseits der Schleefstraße sowie südlich des "Plaza-Grundstückes" und nördlich der projektierten Ringstraße wurde unter Berücksichtigung der genannten schützenswerten Belange der Wohnbebauung nach § 1 Abs. 4 BauNVO in Verbindung mit der Abstandsliste zum Runderlaß des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales NW vom 09.07.1982 (SMBL. NW 280) vorgenommen, wobei sich die Schutzabstände zwischen den jeweils zulässigen Betrieben und Anlagen sowie dem Wohngebiet aus der Abstandsliste selbst ergeben.

Nach Punkt 2.2.1 - Grundlagen der Abstandsliste - des o. g. Runderlasses ist davon auszugehen, daß bei Einhaltung oder Überschreitung der angegebenen Abstände erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen durch den Betrieb der entsprechenden Anlage in dem umliegenden Wohngebiet nicht entstehen, wenn die Anlage dem Stand der Technik entspricht.

Die derzeit vorhandenen Betriebe Schleefstraße 28 a, 30, 32 sowie Eggensteinstraße 3 und 5 werden in ihrer bisher zulässigen Nutzung durch die Festsetzung nicht eingeschränkt.

Über diese Überlegungen hinaus erfolgte aufgrund der sehr guten Verkehrsanbindung an die B 1 die Festsetzung eines Industriegebietes in ausreichender Entfernung zu Wohnquartieren, um auch Betrieben die Möglichkeit der Ansiedlung zu bieten, bei denen z. B. An- und Abfahrverkehre zur Nachtzeit nach 22.00 Uhr oder vor 6.00 Uhr entstehen, da hier - gegenüber Gewerbegebieten - hinsichtlich der Anforderungen an den Schallschutz höhere Orientierungswerte gelten.

...

Außerdem setzt der Bebauungsplan für die Gewerbe- und Industriegebiete - mit Ausnahme des unmittelbar an die Wohnbebauung östlich der Trapphofstraße angrenzenden Gewerbebetriebes - fest, daß in den näher bezeichneten Gewerbe- und Industriegebieten Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zulässig sind. Hiervon unberührt bleiben Betriebe des Kfz-Handwerks mit räumlich angegliedertem Kfz- und/oder Caravanverkauf sowie Betriebe mit Kfz- und/oder Caravanersatzteil- bzw.-zubehörverkauf. Weiterhin setzt der Bebauungsplan fest, daß an Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, wenn sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder anderen Gewerbebetrieb stehen und deren Summe an Verkaufs- und Ausstellungsflächen unter der Größe der Geschoßfläche des Handwerks- oder anderen Gewerbebetriebsteiles liegt, ausnahmsweise zulässig sind.

Die eingangs zitierte textliche Festsetzung ist erforderlich, um zu verhindern, daß sich zunehmend kleinere Betriebe deutlich unterhalb der in § 11 Abs. 3 BauNVO genannten Vermutungsgrenze von 1 200 qm an nicht integrierten Standorten ansiedeln bzw. versuchen, in Gewerbegebieten oder Industriegebeten Fuß zu fassen. Dem liegt die städtebauliche Zielsetzung zugrunde, Einzelhandelsbetriebe zur Stärkung der zentralen Versorgungseinrichtungen in den Zentren anzusiedeln, soweit Art und Umfang des Betriebes dies zulassen. Damit werden gleichzeitig in den Gewerbegebieten die Flächen für solche Betriebe freigehalten, die auf derartige Standorte angewiesen sind. Diese textliche Festsetzung ist notwendig, um der angesprochenen negativen, städtebaulichen Entwicklung in Form einer Ausweitung bereits bestehender Einzelhandelsbetriebe und der Neuerrichtung von Handelsbetrieben entgegenzutreten. Ferner würde durch eine solche Entwicklung ein Verkehrsaufkommen entstehen, daß letztendlich zu einer Überlastung der vorhandenen Verkehrsanlagen führt.

Die Regelung, daß Betriebe des Kfz-Handwerks mit räumlich angegliedertem Kfz- und/oder Caravanverkauf von der textlichen Festsetzung unberührt bleiben, ergibt sich daraus, daß bei derartigen Betrieben die Größe der Verkaufsfläche regelmäßig die des Handwerksbetriebes überschreitet. Gleichwohl ist daraus aber nicht abzuleiten, daß sich hierdurch die dargelegten negativen Auswirkungen hinsichtlich zentraler Einrichtungen in den Zentren ergeben. Dies gilt ebenso für Betriebe mit Auto- und/oder Caravanersatzteil- bzw. zubehörverkauf unterhalb der Vermutungsgrenze von 1 200 qm.

Die Ausnahmeregelung für Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem solchen Betrieb stehen, zielt auf die Kategorie von Betrieben ab, deren Einzelhandelsbetriebsteil untergeordnet ist.

...

Die ausnahmsweise Zulassung solcher Verkaufsstellen steht der mit dem Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben verfolgten generellen Zielsetzung im allgemeinen nicht entgegen, da die damit im Zusammenhang stehenden produzierenden Betriebe allein schon wegen ihres Störgrades in der Regel nicht in Zentren angesiedelt werden können, die Verkaufsstellen nur untergeordnete Betriebsteile sind und insofern nicht die negativen Auswirkungen auf die Zentren mit sich bringen.

Letztlich erfolgt die Festsetzung, daß die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nur ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nicht zulässig sind. Hiermit werden entsprechend den stadtplanerischen Zielen dieses Bebauungsplanes die Voraussetzungen geschaffen, daß in dem dem Stadtteilzentrum Aplerbeck in verkehrsgünstiger Lage zugeordneten Gewerbegebiet im Interesse der Strukturverbesserung dieses Raumes das Arbeitsplatzangebot deutlich verbessert bzw. erhöht wird. Dies kann aus städtebaulicher Sicht nur dadurch erfolgen, daß in diesem Bereich ein Gewerbegebiet entsteht, in dem Betriebe angesiedelt werden können, die den v. g. ursächlichen Ansprüchen gerecht werden. D. h. unter anderem, es ist vornehmlich das Ziel, hier - neben den eingangs genannten Einzelhandelsgroßbetrieben - Büro-, Verwaltungs- und Dienstleistungsbetrieben sowie Handwerks- und produzierenden Gewerbebetrieben die Möglichkeit der Ansiedlung zu schaffen. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke werden den v. g. Ansprüchen an das Gewerbegebiet nicht gerecht bzw. widersprechen den städtebaulichen Zielen. Hierfür besteht an diesem Standort darüber hinaus kein Bedarf bzw. ist dieser an anderen Stellen durch vorhandene oder geplante Einrichtungen gedeckt.
Im südwestlichen Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Ap 153 sind zwei Baugrundstücke für den Gemeinbedarf - Feuerwehr und Schule - festgesetzt. Dieser Bedarf besteht heute nicht mehr, so daß die Grundstücke im Rahmen dieser Änderung einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden können.

Ziel der Planung ist die Bereitstellung von Gewerbegrundstücken für kleinere und mittlere Gewerbebetriebe. Die Nachfrage liegt bei diesen Betrieben erfahrungsgemäß überwiegend in einer Größenordnung bis zu 5 000 qm pro Grundstück. Deshalb wurde gleichzeitig die Festsetzung einer weiteren Erschließungsstraße/Stichstraße erforderlich, um die neu entstehenden Gewerbegrundstücke zu erschließen. Diese zweigt von der Gutjahrstraße - in Höhe des Grundstückes Gutjahrstraße 3 - nach Westen bzw. Nordwesten ab.

Im gesamten Bereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Ap 153 ist zudem beabsichtigt, das Maß der baulichen Nutzung den künftigen städtebaulichen Anforderungen entsprechend zu begrenzen. Die bisherige im Bebauungsplan festgesetzte IV-geschossige Bebaubarkeit der Gewerbegebietsgrundstücke ist überhöht; sie entspricht weder dem Bedarf der Gewerbetreibenden noch den vorhandenen Siedlungsstrukturen. Um hier mehr städtebauliche Maßstäblichkeit zu erzielen, soll im gesamten Gewerbegebiet überwiegend eine maximal III-geschossige Bebauung festgesetzt werden.

...

3.1.3 **Allgemeines Wohngebiet**

Letztlich wird durch den Bebauungsplan die Möglichkeit eröffnet, die Nordteile der Grundstücke Trapphofstraße 125 - 129 einer bedarfsgerechten Nutzung zuzuführen. In Anpassung an die unmittelbare Umgebung ist beabsichtigt, die Grundstücke Trapphofstraße 125 - 129 als WA-Gebiet mit einer eingeschossigen Bebauung festzusetzen.

Der reichhaltige und schützenswerte Baumbestand auf den genannten Grundstücksflächen ist bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen berücksichtigt worden.

Die Erschließung erfolgt über die vorhandene Straße - ehemalige Edeka-Zufahrt -, die jedoch,um den Einsatz von Ver- und Entsorgungs- sowie Notdienstfahrzeugen zu ermöglichen, um eine Wendeanlage nach Süden erweitert werden muß.

3.2 **Maß der baulichen Nutzung**

In den Sondergebieten wird das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung - Grundflächenzahl (GRZ), Geschoßflächenzahl (GFZ), Zahl der Vollgeschosse - in Verbindung mit den Baugrenzen durch den Bestand bestimmt. Ein höheres Maß der baulichen Nutzung ist schon deshalb nicht städtebaulich vertretbar, um zu gewährleisten, daß der erforderliche Stellplatzbedarf dieser kundenintensiven Einrichtungen auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden kann.

Die Ausnutzung der Gewerbe- und Industriegebietsgrundstücke erfolgt in analoger Fortschreibung der Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes Ap 153. Sie entspricht nicht nur den städtebaulichen Anforderungen - Anpassung an die Maßstäbe der vorhandenen Siedlungsstrukturen - sondern auch dem Bedarf der Gewerbetreibenden.

Die Festsetzung von maximalen Bauhöhen wird erforderlich, da zum einen das "Gewerbegebiet Aplerbeck-Ost" im Schutzbereich von Richtfunkverbindungen und zum anderen innerhalb der Anflugsektoren des Verkehrslandeplatzes Dortmund-Wickede liegt. Für diesen Landeplatz ist ein beschränkter Bauschutzbereich nach § 17 Luftverkehrsgesetz (Luft VG) bestimmt. Gemäß § 17 Satz 2 Luft VG und Teil 1, I, Ziffer 9 der "Verlängerung und Änderung der Genehmigung für den Verkehrslandeplatz Dortmund-Wickede" vom 14.07.1986 ist § 12 Abs. 4 Luft VG sinngemäß anzuwenden. Nach Einführung des Instrumentenanflugverfahrens ist in sinngemäßer Anwendung des § 12 Abs. 3 und Abs. 4 Luft VG eine Beschränkung der Bauhöhen erforderlich, um die Sicherheit der Luftfahrt zu gewährleisten.

...

4. Verkehrliche Erschließung

Für den südlichen Teil des Bebauungsplanes, für den bisher der Bebauungsplan Ap 153 Gültigkeit hatte, besteht die Notwendigkeit, die verkehrliche Erschließung der Grundstücke in Teilbereichen abzuändern, bzw. sinnvoll zu ergänzen und zu erweitern.

Es ist zur oben aufgezeigten Anpassung der Erschließung vorgesehen, die Schleefstraße ausgehend von ihrer jetzigen Verknüpfung mit der Köln-Berliner-Straße im Bereich der Auffahrt zur B 1 in einer Schleife durch das gesamte Gewerbegebiet zu führen und in der heutigen Einmündung der Emschertalstraße wieder mit der Köln-Berliner-Straße zu verknüpfen. Damit wird der Notwendigkeit Rechnung getragen, ein Gewerbegebiet dieser Größe mindestens an zwei Stellen an das übergeordnete Verkehrsnetz anzubinden. Durch die Lage des zweiten Anbindungspunktes in Höhe der Emschertalstraße soll vermieden werden, daß die zusätzliche Störwirkung eines signalgeregelten Knotenpunktes, hervorgerufen durch wartende und anfahrende Fahrzeuge, sich negativ auf die vorhandene Wohnbebauung entlang der Köln-Berliner-Straße auswirkt. Der südöstliche Teil des Gewerbegebietes wird durch die als Stichstraße ausgebildete Gutjahrstraße erschlossen.

Um der zu erwartenden Verkehrsbelastung Rechnung zu tragen, wird im Kreuzungspunkt Köln-Berliner-Straße/Schleefstraße/Emschertalstraße für jede Fahrbeziehung eine eigene Fahrspur vorgesehen. Lediglich die Geradeausverkehre von Norden nach Süden auf der Köln-Berliner-Straße sowie die Rechtsabbieger von Norden in die Schleefstraße werden auf einer gemeinsamen Spur zusammengefaßt. Die prognostizierte Stärke der Abbiegeströme führt zu erforderlichen Längen der Links- bzw. Rechtsabbiegespuren zwischen 70 und 110 m. An der Einmündung der Gutjahrstraße wird auf der Köln-Berliner-Straße ebenfalls eine kurze Linksabbiegespur angeordnet, um den geradeaus in Richtung Osten fließenden Verkehr nicht durch wartende Fahrzeuge zu behindern.

Etwa in Höhe des Tenniszentrums wird in der Köln-Berliner-Straße im Schatten der Linksabbiegespur eine Mittelinsel mit Baumpflanzungen angeordnet, um den Übergang von der freien Strecke zur Ortsdurchfahrt besser zu verdeutlichen.

Die verkehrliche Erschließung des nördlichen Teiles des Bebauungsplanes erfolgt über zum größten Teil vorhandene Straßen, die auf der Grundlage des ehemaligen Bebauungsplanes Ap 144 ausgebaut wurden. Die Erschließung der noch freien Gewerbe- und Industrieflächen südlich des "Plaza-Grundstückes" erfolgt über die geplante Ringstraße der Schleefstraße mit Anbindung an die Köln-Berliner-Straße im Bereich der Kreuzung mit der Emschertalstraße. Die weitere Erschließung ist über Stichstraßen geplant. Die Lage dieser Straßen ermöglicht gleichzeitig die Bildung von bedarfsgerechten Gewerbegrundstücken in der Größe von ca. 1 500 bis 5 000 qm.

...

Insgesamt ist das Gewerbegebiet Aplerbeck-Ost über die Bundesstraße B 234 - Köln-Berliner-Straße - als Hauptverkehrsstraße direkt an die B 1/Autobahn 44 und somit an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, auch eine Verbesserung des Fuß- und Radwegeerschließungsnetzes nicht nur zu ermöglichen, sondern dieses auch attraktiv zu gestalten. D. h. unter anderem, nicht nur Sorge zu tragen für eine städtebauliche, raumgestalterische und ökologisch sinnvolle extensive Begrünung, sondern zum Verweilen und Begegnen geeignete Fläche zur Verfügung zu stellen. Dieses Ziel wird erreicht durch die Festsetzung eines Fuß- und Radweges mit Verkehrsgrün im Bereich südlich des Grundstückes Schleefstraße 26 und einer öffentlichen Grünfläche mit integriertem Fuß- und Radweg südlich des "Plaza-Grundstückes". Hierdurch wird nicht nur das Wohngebiet im Bereich Trapphofstraße an das Gewerbegebiet angebunden, sondern gleichzeitig eine Verbindung zum östlichen Freiraum, nördlich von Sölde, hergestellt.

Eine sinnvolle Verbindung der Anliegerstraßen des Gewerbegebietes durch die Fuß- und Radwege ist gewährleistet. Nicht zuletzt tragen diese Wege zu einer Gliederung des Gebietes in kleine Quartierseinheiten und das Begleitgrün durch die Baumbepflanzungen zu einer Attraktivitätssteigerung des Gewerbegebietes und damit des Betriebsstandortes bei.

Für den gesamten Zug der Köln-Berliner-Straße wurde die Führung des Radverkehrs überplant. Die Betrachtung erstreckt sich dabei nicht nur auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, sondern muß den gesamten Verkehrsweg vom Ortskern Aplerbeck bis zum Knotenpunkt Buddenacker/Aplerbecker Straße berücksichtigen, um eine durchgehende Radverkehrsverbindung zu erhalten. Im Bereich dieses Bebauungsplanes ist südlich des Knotens Köln-Berliner-Straße/Schleefstraße/Emschertalstraße ein separater Radweg für jede Richtung vorgesehen. Er wird im wesentlichen als Radfahrstreifen von der Fahrbahn abmarkiert, da die Anlage eines Radweges im Gehwegbereich wegen der vorhandenen Bäume nicht möglich ist. Zur Anlage des Radfahrstreifens wird die Fahrbahn der Köln-Berliner-Straße auf eine Breite von 6,50 m reduziert und der Parkstreifen auf der Südseite der Köln-Berliner-Straße um 30 cm auf eine Breite von 2,00 m verengt. An der Einmündung der Gutjahrstraße muß wegen der Fahrbahnaufweitung für die Linksabbiegespur der Parkstreifen auf der Südseite gänzlich für den Radfahrstreifen in Anspruch genommen werden, auf der Nordseite wird hier der Radweg in einem kurzen Abschnitt über den Gehweg geführt. Die Bushaltestelle in diesem Bereich wird ca. 40 m nach Osten verschoben. Nördlich des Knotens Köln-Berliner-Straße/Schleefstraße/Emschertalstraße ist nur noch mit einem geringen Fußgängeraufkommen zu rechnen, so daß hier Radverkehr und Fußgängerverkehr auf gemeinsamen Wegen zusammengefaßt werden können. Zwischen den beiden Knotenpunkten mit der Schleefstraße läßt sich beidseitig ein gemeinsamer Rad- und Gehweg ohne Eingriffe in die Straßenböschungen herstellen, weil die Breite der vorhandenen drei Fahrspuren durch eine einseitige Verlegung des Hochbordes auf jeweils 3,25 m reduziert wird.

...

Dadurch lassen sich gemeinsame Geh- und Radwege in einer Breite von 2,50 m bei richtungsbezogenem Fahrradverkehr ausbilden. In Abschnitten mit Zweirichtungsverkehr der Fahrradfahrer beträgt die Breite 3,00 m. Die gemeinsamen Geh- und Radwege werden auf der Straße Buddenacker über den gesamten Anschlußbereich mit der B 1 weitergeführt und nördlich davon in die Ausbauplanung für die Straße Buddenacker übergeführt, die Radfahrstreifen im Fahrbahnniveau vorsieht. Der Landschaftsverband beabsichtigt auch, nördlich der B 1 außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Ap 161 einen Mitfahrerparkplatz anzulegen, um ein Parken der Fahrzeuge auf den Radwegen der Straße Buddenacker auszuschließen. In allen Knoten werden die Radfahrfurten geradlinig ohne Versätze über die querenden Zufahrten geführt, um die Gleichberechtigung von Kfz und Fahrrad auf der vorfahrtberechtigten Straße zu verdeutlichen.

Baumpflanzungen entlang der Köln-Berliner-Straße von Westen bis zum Knoten mit der Emschertalstraße/Schleefstraße ergänzen den Alleecharakter und binden diesen Straßenabschnitt besser in das Umfeld ein.

Zusätzlicher Lärmschutz für die Gebäude Emschertalstraße 8 und 10 wird durch den Knotenumbau nicht erforderlich.

Letztlich ist zur Erhöhung der Verkehrssicherheit vorgesehen, Zu- und Ausfahrts- sowie Zu- und Ausgangsverbote entlang der Köln-Berliner-Straße (B 234) außerhalb der geschlossenen Ortslage - anbaufreie Strecke - einschließlich des Einmündungsbereiches der Schleefstraße festzusetzen. Weitere Verbesserungen für Fußgänger und Radfahrer durch die Ergänzung des Erschließungsnetzes von Fuß- und Radwegen innerhalb des Gewerbegebietes in Ost-West-Richtung mit direkter Anbindung an das Wohnquartier Trapphofstraße sind vorgesehen. Hierdurch wird die Erreichbarkeit des Gewerbegebietes vom Wohngebiet erleichtert und sicherer gestaltet, da nicht mehr ausschließlich die Köln-Berliner-Straße benutzt werden muß. Die Gestaltung dieser Wege, d. h. Anpflanzung von Wegebegleitgrün (Strauch- und Baumpflanzungen) trägt wesentlich zur Attraktivitätssteigerung auch des "Gewerbegebietes Aplerbeck-Ost" insgesamt bei.

In diesem Zusammenhang und auch zur Gestaltungsverbesserung des öffentlichen Straßenraumes ist beabsichtigt, größtenteils auf den Ausbau von öffentlichen Stellplätzen für den Besucherverkehr der Gewerbebetriebe zu verzichten. An deren Stelle sollen durchgehende und nur von Grundstückszufahrten und Kfz-Wartestandspuren (Anlieferung vor Betriebsbeginn) unterbrochene 2,50 m breite Grünstreifen angelegt werden. Diese sollen mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen wie Bäumen - in regelmäßigen Abständen von ca. 18 m - und Sträuchern bepflanzt werden.

...

Auf die Bereitstellung von öffentlichen Stellplätzen kann weitgehend verzichtet werden, da hier weniger kundenintensive Betriebe (z. B. Einzelhandel), sondern vielmehr produzierende und verarbeitende Betriebe angesiedelt werden sollen. Aus diesem Grunde und unter Berücksichtigung der Vorgabe, daß im Baugenehmigungsverfahren die maximalen Richtzahlen für den Nachweis des privaten Stellplatzbedarfs anzuwenden sind, besteht für das "Gewerbegebiet Aplerbeck-Ost" kein nennenswerter Bedarf an öffentlichen Stellplätzen für den Besucherverkehr (siehe hierzu Hinweis in den textlichen Festsetzungen).

Das "Gewerbegebiet Aplerbeck-Ost" ist durch die Buslinien 447 (Dortmund - Sölde/Dortmund - Kley), 457 (Dortmund - Lichtendorf/Salingen), die über Aplerbeck verlaufen, an das öffentliche Nahverkehrsnetz angeschlossen. Darüber hinaus wird das Gebiet auch noch von der Buslinie 495 (Dortmund - Hauptbahnhof/Menden) angefahren.

5. Öffentliche Grünflächen

Südlich des "Plaza-Grundstückes" ist die Anlegung einer öffentlichen Grünfläche - gärtnerische Anlage - geplant. Sie stellt mit integriertem Fuß- und Radweg eine attraktive Anbindung bzw. Verbindung zum östlichen Landschaftsraum - Freiraum nördlich von Sölde - her. Darüber hinaus werden durch die Anordnung der Grünfläche einerseits die zwei wesentlichen Funktionen des "Gewerbegebietes Aplerbeck-Ost" - Versorgung (Sondergebiete) sowie Handwerk und Produktion (Gewerbe- und Industriegebiete) - räumlich voneinander getrennt.

Im südwestlichen Bereich des "Gewerbegebietes Aplerbeck-Ost" ist in direkter Nachbarschaft zur angrenzenden Wohnbebauung Trapphofstraße bzw. Möllenhoffstraße eine öffentliche Grünfläche geplant. Sie stellt mit integriertem Fuß- und Radweg eine attraktive Verbindung zwischen dem Wohn- und Gewerbegebiet dar und eröffnet gleichzeitig für Kinder aus der Möllenhoffstraße die Möglichkeit, den Kinderspielplatz an der Straße Kranewinkel gefahrlos zu erreichen.

Diese öffentlichen Grünflächen stellen in Verbindung mit den Fuß- und Radwegen eine Vervollständigung des Wegenetzes im Gewerbegebiet dar und können ganz wesentliche Aufenthaltsfunktionen zum Vorteil der Grundstückseigentümer, Arbeitnehmer und Besucher übernehmen und damit den Ansprüchen des § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung tragen.

Letztlich mildern die öffentlichen Grünflächen mit ihren geplanten naturnahen extensiven Begrünungen und der Ausbau der Wege in wassergebundener Decke den Eingriff durch die gewerbliche Nutzung in diesen Landschaftsraum (siehe hierzu auch Pkt. 11 der Begründung - Ausgleichsmaßnahmen -).

...

6. **Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen**

Alle im Bebauungsplan unter § 7 getroffenen textlichen Festsetzungen finden ihre gesetzliche Grundlage im § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB.

Neben ihrer städtebaulichen bzw. stadtgestalterischen Bedeutung dienen sie auch der Beachtung der übrigen Grundsätze der Bauleitplanung, wie Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und Schutz der natürlichen Lebensgrundlage. Durch diese textlichen Festsetzungen soll erreicht werden, daß der Anteil der versiegelten Grundstücksflächen so gering wie möglich gehalten wird und das Kleinklima durch Minimierung von Lufttemperaturschwankungen positiv beeinfluß wird. Dies wiederum trägt zur Schaffung eines gesunden Arbeitsumfeldes bei und erfüllt damit die Ansprüche des § 1 Abs. 5 BauGB an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Außerdem bewirkt die Anpflanzung von Laubgehölzen eine Maximierung der Sauerstoffproduktion sowie die Bindung von Staub.

Darüber hinaus beugen die vorgeschriebenen Bepflanzungen Bodenerosionen vor und überdies hinaus stellen sie sich als ökologisch nützlich in Bezug auf den Artenschutz von Flora und Fauna dar. Aber auch der einzelne Grundstückseigentümer selbst genießt konkrete Vorteile durch die getroffenen Festsetzungen. So ist der Pflegeaufwand der mit Laubgehölzen bepflanzten Flächen deutlich geringer als z. B. der bei den üblichen Rasenflächen, da das regelmäßige Nachschneiden entfällt. Auch leisten diese unversiegelten Flächen ihren Beitrag, laufende Folgekosten, wie z. B. Grundbesitzabgaben zu senken, da sie nicht in die Berechnung der Abwassergebühren einbezogen werden.

Weiterhin leisten sie ihren Beitrag, die Grundstücksflächen insgesamt ansehnlicher zu gestalten und tragen damit nicht unerheblich dazu bei, die städtebauliche Attraktivität des Standortes "Aplerbeck-Ost" zu unterstreichen und langfristig zu sichern.

Die Festschreibung auf heimische, standortgerechte Laubgehölze erfolgt, um den Straßenraum in seiner Gesamtheit (öffentliche Verkehrsflächen einschließlich der angrenzenden Vorgartenflächen) homogen für den Betrachter zu gestalten. Auch gebieten Gründe der ökologischen Zweckmäßigkeit sowie das Erfordernis der Gleichbehandlung aller Grundstückseigentümer die Konkretisierung der Festsetzungen in diesem Punkte. So ist Anzucht und Wuchs fremdländischer Gehölze in unseren Böden oft gar nicht möglich. Daneben sind diese Arten in der Regel anfälliger gegen Frost und tierische Schädlinge und bedürfen so eines erhöhten Pflegeaufwandes. Auch findet kaum eine natürliche Regeneration (Vermehrung der Pflanzen) statt. Nicht zuletzt bieten diese Gehölze oftmals der heimischen Tierwelt z. B. durch ausbleibende bzw. nicht vorhandene Blüten- und Fruchtbildung keine Möglichkeit der Nahrungsaufnahme und unterbrechen dadurch die natürliche Nahrungskette (z. B. bei exotischen Koniferen).

...

Die Festlegung des Anpflanz-Stammumfanges der Bäume und der Anpflanzhöhe der Sträucher erfolgt unter der Prämisse, daß mit der Aufnahme der vorgesehenen gewerblichen Nutzung die vorbeschriebenen städtebaulichen Ziele erkennbar und damit die Festsetzungen auch wirksam werden sollen. Dabei handelt es sich um Gehölze, die von ihrer Größe und ihren Kosten her in der unteren Preisklasse angesiedelt sind und von daher keine unverhältnismäßig hohen Aufwendungen zu Lasten der einzelnen Grundstückseigentümer verursachen.

Leitgedanke bei der Wahl der Festsetzungen war, die Einschränkungen des einzelnen Grundstückseigentümers so gering wie möglich zu halten, ohne jedoch auf ein Minimum an städtebaulicher Gestaltung in einem Gewerbegebiet bei gleichzeitiger ökologischer Ausgleichsfunktion für Flächenversiegelungen zu verzichten.

Über das zuvor Gesagte hinaus wurde die textliche Festsetzung des § 7 Abs. 1 getroffen, um zum einen das Gewerbegebiet zum benachbarten Wohngebiet hin im wesentlichen optisch abzuschirmen und bestimmte Flächen gänzlich von einer Bebauung freizuhalten, zum anderen - insbesondere entlang der Köln-Berliner-Straße - um das vorhandene Straßenbegleitgrün zu sichern bzw. zu stützen und die Einbindung des "Gewerbegebietes Aplerbeck-Ost" in den unmittelbar östlich angrenzenden Freiraum zu ermöglichen.

Letzteres wird insbesondere dadurch begründet, daß das genannte Gewerbegebiet im Mittel ca. 3,5 m höher liegt als der angrenzende Freiraum.

Die textliche Festsetzung im § 7 Abs. 2 wurde gewählt, um insbesondere Stellplatzanlagen oder Müllcontainer-Standorte zu öffentlichen Flächen hin abzuschirmen. So wird im Bereich gewerblicher Bauflächen das Straßenbild oft durch die Nutzung der angrenzenden Grundstücksteile als Lager- oder Stellplatzfläche sowie durch eine fehlende oder unzureichende gärtnerische Gestaltung erheblich gestört. Der Bebauungsplan enthält deshalb für diese Flächen sowie für die nicht überbauten Flächen der bebaubaren Grundstücke und die privaten Stellplatzanlagen Festsetzungen über das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Diese Festsetzungen sind insbesondere erforderlich, um unnötige Flächenversiegelungen mit den anfangs angesprochenen, negativen ökologischen Begleiterscheinungen zu vermeiden und die Aufenthaltsfunktion für Beschäftigte und Besucher im Hinblick auf die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 5 BauGB) zu erhöhen.

Gleiches gilt selbstverständlich auch für die textliche Festsetzung des § 7 Abs. 3. Nach dieser textlichen Festsetzung sind die übrigen nicht überbauten Flächen der bebaubaren Grundstücke zu mindestens 50 % mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen dicht zu bepflanzen, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen in Anspruch genommen werden.

...

Nach Abzug der überbauten Flächen sowie der Lagerflächen, Stellplätze, Ausstellungsflächen etc. stehen von einem Betriebsgrundstück lediglich ca. 1/5 des Grundstückes noch für Begrünungsmaßnahmen zur Verfügung. Es ist deshalb notwendig, diese Restflächen entsprechend den unter Pkt. 2.4 eingangs aufgeführten städtebaulichen Zielsetzungen intensiv, d. h. dicht, zu bepflanzen. Die weitergehende Regelung, die verbleibenden Restflächen mit Grassamen einzusäen oder als extensive Staudenflur (Sukzessionsfläche) anzulegen, räumt die Möglichkeit ein, auf dem Betriebsgelände Ruhezonen für Beschäftigte und Besucher einzurichten und daneben auch die ökologischen Ansprüche wie Vermeidung von Bodenerosionen, Flächenversiegelungen und Artenvielfalt zu erfüllen.

Die vorgeschriebene Begrünung der Stellplatzanlagen in dem in § 7 Abs. 4 der textlichen Festsetzung genannten Umfang stellt den Kompromiß aus der Notwendigkeit dar, einerseits ausreichend Stellplätze zur Verfügung zu stellen, andererseits diese städtebaulich ansprechend zu gestalten und gleichzeitig eine unnötige Flächenversiegelung zu vermeiden, ohne den Gebrauchswert einzuschränken.

Die Begrünungsmaßnahmen sollen eine Bindung der Schadstoffimmissionen erreichen und gleichzeitig negative Flächenaufheizungen vermeiden. Die Größe der Baumscheiben wurde gewählt, um eine ausreichende Lebensfähigkeit der Bäume zu erreichen. Die Vorschrift zur Bepflanzung der Baumscheiben ist erforderlich, um Austrockungen zu vermeiden.

7. Gestaltungsfestsetzungen nach § 81 Abs. 1 i. V. m. § 81 Abs. 4 Bauordnung NW (BauO NW)

Die unmittelbare Nachbarschaft des "Gewerbegebietes Aplerbeck-Ost" wird geprägt durch den freien Landschaftsraum sowie durch ein relativ unbelastetes Wohnquartier. Besonders herauszustellen ist auch die standortgünstige Lage zum Stadtbezirkszentrum Aplerbeck mit seinen vielfältigen infrastrukturellen Einrichtungen.

Diese Lagegunst stellt unter Berücksichtigung des topographisch bewegten Geländes differenzierte städtebauliche und architektonische Anforderungen an die Gestaltung der Grundstücke und Gebäude. Die Gestaltungsfestsetzungen sollen in Verbindung mit den sonstigen städtebaulichen Festsetzungen die Attraktivität des Standortes unterstreichen und langfristig sichern. Dabei sollen nicht nur die Freiflächen städtebaulich gegliedert und gestaltet, sondern auch grundsätzliche Gestaltungsanforderungen an bauliche Anlagen festgeschrieben werden, so daß der einheitliche Gestaltungscharakter durchgängig erlebbar wird. Dies erfordert insbesondere in Ergänzung zu den Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b Gestaltungsfestsetzungen für private Verkehrsflächen, Einfriedigung Fassaden und Werbeanlagen.

...

Ausgangspunkt dieser Gestaltungsfestsetzungen ist die Überlegung, daß nach § 9 Abs. 1 BauO NW ohnehin die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke zu begrünen und zu unterhalten sind. Über diesen Grundsatz hinaus bietet § 81 BauO NW die Möglichkeit, hinreichend konkrete Gestaltungsfestlegungen zu treffen und diese als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen. Dies bringt den Vorteil mit sich, daß sämtliche Betriebsgrundstücke im Bebauungsplan hinsichtlich der Gestaltungsfestsetzungen eine Gleichbehandlung erfahren und sich das Gewerbegebiet letztlich aufgrund der einzelnen Gestaltungsfestsetzungen nicht als tristes Gewerbegebiet, sondern vielmehr als durchgrünter Gewerbepark mit entsprechendem Anreiz für Neuansiedlungen darstellt.

Über das zuvor Ausgeführte hinaus wird die textliche Festsetzung des §10, über die bei der Herstellung von privaten Verkehrsflächen zu verwendenden Materialien, den eingangs erwähnten städtebaulichen Ansprüchen gerecht, auch die nicht überbauten Grundstücksflächen attraktiv zu gestalten, ohne dabei die ökologischen Anforderungen nach möglichst geringer Flächenversiegelung zu vernachlässigen. Neben der positiven optischen Gestaltungswirkung hat die Ausbildung mit wasserdurchlässigen Materialien den Vorteil, daß Niederschlagswasser dem Grundwasser unmittelbar zugeführt werden kann.

Die Gestaltungsfestsetzungen zu den Einfriedigungen (§ 11) sind von ihrer Art und ihrem Umfang her erforderlich, um das Betriebsgrundstück zum öffentlichen Straßenraum hin unter den Gesichtspunkten der eingangs formulierten Gestaltungsansprüche nicht "abzuschotten", sondern lediglich abzugrenzen. Die Anordnung der Einfriedigungen bzw. die vorgeschriebenen Begrünungen sollen sicherstellen, daß trotz der Vielzahl von zulässigen Arten und Materialien eine einheitliche Gestaltung der Baugrundstücke zum öffentlichen Straßenraum hin erreicht wird.

Die Vorschrift zur Fassadenbegrünung (§ 12) wurde gewählt, um die positiven Gestaltungsmerkmale insgesamt durchgängig festzusetzen. Ausgangspunkt der Überlegungen ist, daß Gewerbegebiete allgemein - aus der Natur der Sache heraus - wesentlich in ihrem Erscheinungsbild durch großvolumige Baumassen geprägt werden. Daneben unterliegt die architektonische Gliederung der Fassade oftmals unterschiedlichen innerbetrieblichen Erfordernissen. Bei der Vielzahl der möglichen Betriebsarten, die im "Gewerbegebiet Aplerbeck-Ost" angesiedelt werden können, soll die individuelle Freiheit bei der Gebäude- und Fassadengestaltung in Form, Farbe und Materialwahl nicht eingeschränkt werden. Gerade diese mögliche Gestaltungsvielfalt macht es entsprechend den Zielen dieser Festsetzungen erforderlich, für den gesamten Bereich ein prägendes städtebauliches Gestaltungselement einzuführen. Abgestimmt auf die vorgeschriebene Begrünung der nicht überbauten Flächen der Betriebsgrundstücke (§ 6 der textlichen Festsetzungen) ist deshalb einheitlich für Fassadenflächen ab 5,00 m Länge eine Fassadenbegrünung vorgesehen. Diese Begrünung trägt ganz wesentlich zur optischen Integration des Gebäudes in die begrünten Bereiche des Betriebsgeländes und insgesamt in die Landschaft bei.

...

Daneben haben die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen weitergehende Funktionen und Vorteile. So mindern sie ganz wesentlich die Temperaturextreme auf der empfindlichen Außenhaut eines Gebäudes und in seinen Räumen. Sie bewirken einen Kühleffekt im Sommer und schützen das Gebäude vor unnötiger Auskühlung im Winter durch Verbesserung der Wärmedämmung bis zu 18 %. Fassadenbegrünungen schützen somit die Außenhaut des Gebäudes vor möglichen Schäden wie z. B. Spannungsrissen, halten Schlagregen durch die Belaubung von der Gebäudeaußenfläche ab und erhöhen den Schutz der Grundmauern durch Wasseraufnahme des Wurzelsystems. Durch die Verdunstungsfähigkeit der Vegetationsdecke findet auch hier - wie bei den vorgeschriebenen begrünten Grundstücksflächen - eine positive Beeinflussung des Kleinklimas statt und trägt dadurch gleichzeitig zur Verbesserung des Lufttemperaturverlaufes, zur Erhöhung der Luftfeuchtigkeit, zur Bindung von Staub bzw. zur Staubsedimentation, durch eine Windverlangsamung bei. Letztlich bieten Fassadenbegrünungen Lebensraum für zahlreiche im ökologischen Kreislauf unentbehrliche Tiere.

Die gestalterischen textlichen Festsetzungen zu den Werbeanlagen (§ 13) wurden in den Bebauungsplan aufgenommen, um die bestehenden Konflikte zwischen den Interessen des Gewerbetreibenden (Aufmerksamkeit der Öffentlichkeit auf sich ziehen) einerseits und denen der Allgemeinheit (Vermeidung von Verunstaltungen und Gewährleistung der Sicherung und Ordnung des Verkehrs) andererseits gerecht zu werden. Dabei ist davon auszugehen, daß diese "Anlagen der Außenwerbung" in besonderem Maße durch ihre Anordnung, Größe und Häufigkeit nachhaltig das Gesamtbild eines Baugebietes negativ prägen und ganz wesentlich die notwendige Aufmerksamkeit der Verkehrsteilnehmer für das Verkehrsgeschehen beeinträchtigen können.

Ohne entsprechende Lenkungsmaßnahmen vervielfältigen sich derartige Anlagen in relativ kurzen Zeiträumen zu immer größeren und auffälligeren Werbeflächen.

Hierdurch geht nicht nur die Orientierbarkeit, sondern auch die Identifikation mit dem Gebiet verloren; gleichzeitig würde eine - über das geregelte Maß hinausgehende - Zulassung von Werbeanlagen die Grundgedanken der übrigen normierten Gestaltungsvorschriften unverhältnismäßig in den Hintergrund drängen.

8. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung dieses Gebietes ist durch bestehende Einrichtungen gewährleistet. Es wird jedoch nicht nur aus ökologischer Sicht, sondern auch zur Entlastung des städtischen Entwässerungssystems - Kanäle und andere Einrichtungen - notwendig, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens in jedem Einzelfall unter Hinzuziehung der Satzung der Stadt Dortmund vom 09.10.86 zur Änderung der Satzung über die Entwässerung der Grundstücke (§ 1) zu überprüfen, ob das Niederschlagswasser, statt es in die Kanalisation einzuleiten, über eine geeignete Maßnahme dem Grundwasser zugeführt werden kann.

...

Soweit diese Möglichkeit besteht, ist hiervon Gebrauch zu machen. Die wasserrechtlichen Bestimmungen sind zu beachten. Bei dem Niederschlagswasser handelt es sich vornehmlich um Wasser der Dachentwässerung von Gebäuden aller Art sowie die Flächenentwässerung von Gebäuden oder Grundstücksteilen.

9. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Der Bebauungsplan beansprucht für die zukünftige Nutzung ausschließlich ehemalige landwirtschaftlich genutzte Flächen, so daß der Schutz aufstehender Gebäude nicht relevant wird. Immerhin besteht die Möglichkeit, daß bei Bodeneingriffen Baudenkmäler und somit kulturgeschichtliche Bodenfunde entdeckt werden. Zur weiteren Verfahrensweise in diesen möglichen konkreten Einzelfällen, wird auf der Grundlage der § 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NW auf die textlichen Hinweise im Bebauungsplan verwiesen.

10. Umweltschutz

10.1 Luftbelastung

Die zur Zeit verfügbaren Luftbelastungsdaten stammen aus dem Jahre 1986. Diese wurden bei der Bewertung zugrunde gelegt.

10.1.1 Belastung durch Staubniederschlag

Belastungsrate

Bei den Langzeiteinwirkungen wurde ein Belastungsgrad von maximal 40 % des Grenzwertes erreicht. Der geringste Wert lag bei 26 %. Die meisten Bereiche der betrachteten Flächen zeigen eine Belastung von 31 % - 37 %. Bei den Spitzenbelastungen waren 43 % die obere und 20 % die untere Grenze der Belastungsgrade. Die Werte dazwischen waren relativ gleich verteilt, wobei Werte um 26 % - 37 % am häufigsten auftraten.

Veränderungen zum Vorjahr

Sowohl bei den Langzeitwerten als auch bei den Kurzzeitwerten ist die Belastung von 1985 auf 1986 in den unteren und mittleren Belastungsklassen zurückgegangen.

Entwicklung der Belastungen

Allgemein ist die Belastung durch Staubniederschlag sowohl bei den Langzeit- als auch bei den Kurzzeiteinwirkungen zurückgegangen, jedoch werden die Werte von 1983 noch überschritten.

...

10.1.2 Belastung durch Schwefeldioxid

Belastungssituation 1986

Belastungsrate

Auf allen betrachteten Flächen wurde bei den Langzeiteinwirkungen eine Belastungsrate von 29 % - 43 % des Grenzwertes erreicht. Bei den Kurzzeitwerten lag die obere Belastungsrate bei beträchtlichen 70 % und die untere bei 38 %.

Veränderungen zum Vorjahr

Die Belastung bei den Langzeitwerten ist auf den betrachteten Flächen von 1985 auf 1986 zurückgegangen. Die Abnahmen lagen bei 70 % - 43 %. Auf einer der Flächen hat es keine Veränderung gegeben, während auf den restlichen betrachteten Flächen die Belastung erheblich zurückgegangen ist. Bei den Kurzzeitbelastungen haben die Werte ebenfalls bis zu 49 % abgenommen. Die Belastungsrückgänge wurden auf zwei Betrachtungsflächen ermittelt.

Entwicklung der Belastung

Die Werte für die Langzeiteinwirkungen zeigen nach einem Anstieg in 1985 wieder geringere Werte im Jahre 1986. Die Kurzzeitbelastungen zeigen im Vergleich der Jahre 1985 und 1986 eine deutliche Verbesserung.

10.1.3 Belastung durch Cadmium

Belastungssituation 1986

Belastungsrate

Der Belastungsgrad variiert von 18 % - 26 % des derzeitig geltenden Belastungswertes der TA-Luft. Dabei liegen die häufigsten Werte zwischen 20 % und 24 %.

Veränderungen zum Vorjahr

Beim Vergleich der Belastungen durch Cadmium von 1985 auf 1986 ist ein Belastungsrückgang von bis zu 44 % festzustellen.

Entwicklung der Belastungen

Da die Belastung durch Cadmium in Dortmund 1982 zum ersten Mal ermittelt worden ist, können nur die Veränderungen von 1982 auf 1986 betrachtet werden. Insgesamt ist festzustellen, daß sich die Belastungssituation verbessert hat.

...

10.1.4 Belastung durch Blei

Belastungssituation 1986

Belastungsrate

Im Betrachtungszeitraum wurden 1986 Belastungsraten von 32 % bis 44 % des derzeitig geltenden Belastungswertes erreicht. Die häufigsten Werte lagen um 36 % bis 40 %.

Veränderungen zum Vorjahr

Die Bleibelastung ist in Dortmund zum ersten Mal 1982 ermittelt worden. Von 1982 bis 1986 sind die Belastungen auf fast allen Flächen zurückgegangen. Die Abnahmen haben zwischen 8 % und 31 % des Vorjahreswertes betragen. Die meisten Minderungen lagen im Bereich von 15 % bis 20 %.

Entwicklung der Belastung

Die Entwicklung der Bleiimmissionen kann aufgrund der Datenlage nur für den Zeitraum 1982 bis 1986 betrachtet werden. Für diese Zeitspanne ist eine Verbesserung der Belastungssituation festzustellen.

10.2 Bodenbelastung

In einem westlichen Teilbereich des bisherigen Bebauungsplanes Ap 153 befindet sich nach dem Übersichtsplan der Altstandorte und Altablagerungen eine Grube, deren Inhaltstoffe nicht bekannt sind. Da es jedoch beabsichtigt ist, in diesem Bereich die Festsetzung der Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie deren Erhaltung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB (früher BBauG) beizubehalten, ist eine mögliche Bebauung mindestens 50 m von der gekennzeichneten Fläche entfernt. Auswirkungen sind daher nicht zu erwarten.

10.3 Lärmbelastung

10.3.1 Lärmbelastung durch Kfz-Verkehr

Der Planbereich grenzt im Norden an die Bundesstraße 1 sowie im Osten und Süden an die Köln-Berliner-Straße (B 234). Für die Lärmbelastung durch den Kfz-Verkehr wurden die Diagnose-Werte aus der Verkehrszählung 1985 bzw. aus dem "Umweltkataster der Stadt Dortmund 1985" zugrundegelegt. Diese stellen sich wie folgt dar:

...

Köln-Berliner-Straße (südwestlich der Emschertalstraße) - Tagwert 66,5 dB(A).

Diagnose-Nachtwerte bzw. Prognose-Tag- und Nachtwerte liegen nicht vor.

Bundesstraße 1 - Tagwert 76, 1 dB(A).

Köln-Berliner-Straße (nördlich Emschertalstraße - B 234) - Tagwert 68,3 dB(A).

Diagnose-Nachtwert bzw. Prognose-Tag- und Nachtwert liegen nicht vor.

Nach der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" von Mai 1987 und den "Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen" (RLS aus 1981) werden als schalltechnische Orientierungswerte bzw. Beurteilungspegel bei Sonder-, Gewerbe- und Industriegebieten tags 65 dB(A) und nachts 50 dB(A) für Gewerbe- und Industriegebiete zugrunde gelegt. Für Sondergebiete - soweit sie nicht schutzbedürftig sind wie z. B. Klinikgebiete - gilt als Orientierungswert nachts 65 dB(A). In Mischgebieten werden tags 60 dB(A), nachts 50 dB(A) und in allgemeinen Wohngebieten tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) zugrundegelegt.

Schallschutzmaßnahmen

Bei den im Bebauungsplan dargestellten und errechneten Isophonlinien wurden die unterschiedlichen Gegebenheiten - Tieflage der Straßen zum "Gewerbegebiet Aplerbeck-Ost", vorhandene Wälle, die abriegelnden Baukörperstellungen und die Parkplätze auf dem "Plaza-Gelände" - berücksichtigt. Die Isophonlinien zeigen, daß die schalltechnischen Orientierungs- bzw. Beurteilungswerte im Planbereich teilweise überschritten werden. Da aktive Lärmschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwand und Lärmschutzwall aus städtebaulichen und landschaftsplanerischen Gesichtspunkten - Einfügung in die Landschaft und fehlende Grundstücksflächen - nicht möglich sind, ist passiver Lärmschutz erforderlich. Die Festsetzung von bestimmten Gebäudestellungen über Baugrenzen ist nur in Teilbereichen möglich. Aus diesem Grunde werden bei Betriebsgebäuden für Büro- und Sozialräume, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, passive Lärmschutzmaßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt. Gleiches gilt für die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 und § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Danach ist der Grundriß von Gebäuden so zu gestalten, daß Öffnungen von Büro-, Sozial- und Schlafräumen auf der lärmabgewandten Seite des Gebäudes liegen. Darüber hinaus ist durch den Einbau von Schallschutzfenstern der Schallschutzklasse 3 entsprechend der VDI-Richtlinie 2719 - ggf. mit Lüftungseinrichtungen - sicherzustellen, daß der Mittelungspegel in den Sozial-, Büro- und Wohnräumen, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, 45 dB(A) tags und insbesondere in den Schlafräumen 30 dB(A) nachts bei geschlossenen Fenstern und Außentüren nicht überschritten wird. Ausnahmsweise ist auch der Einbau von Schallschutzfenstern einer niedrigeren Schallschutzklasse (VDI-Richtlinie 2719) zulässig, soweit vom Antragsteller nachgewiesen wird, daß der geforderte Schutzzweck - also die Einhaltung der angegebenen Mittelungspegel - gewährleistet ist. Möglich ist dies beispielsweise durch abriegelnde Baukörperstellungen.

Planinterner Verkehr

Eigene Schallschutzmaßnahmen für den planinternen Kfz-Verkehr sind nicht erforderlich. Zwar wird es durch die beabsichtigten Nutzungen im Planbereich tagsüber zu starken Verkehrsbelastungen kommen. Die Erschließung ist jedoch so gewählt und räumlich von schützenswerten Nutzungen soweit entfernt, daß es zu keinen unzumutbaren Beeinträchtigungen kommen wird.

10.3.2 Lärmbelastung durch Fluggeräusche

Alle Baugebiete liegen nach dem vorliegenden Fluggeräusch-Gutachten außerhalb der Lärmzone mit einem äquivalenten Dauerschallpegel von 62 dB(A) und mehr nach dem Landesentwicklungsplan IV. Aus den zu erwartenden Lärmbelastungen aufgrund von Einwirkungen aus dem An- und Abflugverkehr zum Verkehrslandeplatz sind deshalb Beschränkungen hinsichtlich der baulichen Nutzung nicht erforderlich.

11. Ausgleichsmaßnahmen

Wie schon unter Punkt 1. der Begründung erläutert, werden wesentliche Teile des "Gewerbegebietes Aplerbeck-Ost" heute schon baulich genutzt. Lediglich eine Teilfläche südlich des "Plaza-Grundstückes" steht noch der Landwirtschaft zur Verfügung. Es handelt sich somit bei den städtebaulichen Maßnahmen zum Großteil um eine inhaltsmäßige Festschreibung des baulichen Bestandes und eine Novellierung des bestehenden Planungsrechtes.

Diese städtebauliche Planung stellt - zumindest soweit jetzt noch vorhandene Freiflächen (landwirtschaftlich genutzte Flächen) für die vorgesehene gewerbliche Nutzung und für die Erschließung in Anspruch genommen werden - einen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne von § 4 Landschaftsgesetz NW dar.

Nach § 4 Abs. 4 des Landschaftsgesetzes NW sind vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist. Eine völlige Unterlassung des Eingriffs, d. h. ein genereller Verzicht auf die beabsichtigte gewerbliche Nutzung, scheidet wegen der fortgeschrittenen baulichen Entwicklung dieses Gebietes von vornherein aus. Deshalb ist den öffentlichen Belangen der Eingriffsminimierung und des Ausgleichs besonderes Gewicht beizumessen.

...

Als Ergebnis ist festzuhalten, daß die nach § 7 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgeschriebene

- vollständige, dichte Bepflanzung bis zu 30 m Breite in den Randbereichen des Gewerbegebietes (§ 7 Abs. 1) sowie
- die Bepflanzung der sonstigen nicht überbauten Flächen der bebaubaren Grundstücke (§ 7 Abs. 2, Abs. 3 und Abs. 4)

über ihre städtebauliche bzw. stadtgestalterische Bedeutung hinaus der Ausgleichsregelung dient. Dies gilt ebenso für die nach den textlichen Festsetzungen erforderliche Begrünung der Fassaden (§ 12) und Einfriedigungen (§ 11). In diesem Zusammenhang sind auch die geplanten Begrünungsmaßnahmen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen aufzuführen. Es werden zusätzliche Baumpflanzungen in den vorhandenen Erschließungsstraßen vorgenommen und Gehwegflächen in den Bereichen vorhandener Bäume zugunsten von Baumscheiben (Pflanzflächen) rekultiviert. Letztlich ist beabsichtigt, alle öffentlichen Fuß- und Radwege mit Begleitgrün - naturnahe extensive Bepflanzung - zu bepflanzen.

Durch die vorgeschriebenen Bepflanzungen wird ebenso wie durch die wasserdurchlässige Befestigung der privaten Verkehrsflächen (§ 10 der textlichen Festsetzungen) eine vermeidbare Versiegelung von Grundstücksflächen verhindert. Dies dient gleichzeitig der Eingriffsminimierung.

Ein weiterer wesentlicher Ausgleich des noch beabsichtigten Eingriffs wird vorgenommen durch die Festsetzung von zwei Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) im nordöstlichen Plangebiet südlich der Bundesstraße 1, westlich der Köln-Berliner-Straße, beiderseits der Schleefstraße.

1. Die Ausgleichsfläche nördlich der Schleefstraße ist in Teilbereichen mit Bäumen und Sträuchern bestanden. Die als Plateau vorhandene Fläche ist seit mehreren Jahren der natürlichen Entwicklung überlassen. Somit haben sich vielfältige pflanzliche Gesellschaften entwickeln können. Sie ist als Ausgleichsfläche besonders gut geeignet, da sie ein Vernetzungselement bildet als Bestandteil der Randbegrünung südlich der B 1. Aufgrund der Breite des vorhandenen Streifens ist diese Fläche geeignet, Verbindungsfunktionen auszuüben. Folgende Maßnahmen sollen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf dieser Fläche durchgeführt werden:
   - erhaltende Pflege der lockeren Gehölzstruktur (z. B. Weißdornaufwuchs) in der vorhandenen Wildwiese durch ein "Auf-den-Stock-setzen" der Sträucher im siebenjährigen Turnus,
   - Schaffung einer Trockenrasenvegetation durch Abmagerung mit Sand bzw. Kalk,
   - Anreicherung der Wiesenfläche mit standortgerechten Stauden,

...

- Anlegen eines Libellenkleingewässers,
- Pflege der Wildwiese durch abschnittsweises Mähen in zwei- bis dreijährigem Rythmus ab Ende September und Entfernen des Mähgutes,
- mechanisches Beseitigen des zusätzlich aufkommenden Gehölzaufwuchses und Entfernen der abgeschnittenen Gehölzteile.

2. Ebenso als Ausgleichsfläche festgesetzt wird die - derzeit noch landwirtschaftlich genutzte - Fläche südlich der Schleefstraße, westlich Köln-Berliner-Straße. Auch sie ist wegen ihrer Lage zum angrenzenden Freiraum, zur benachbarten - unter a) beschriebenen - Ausgleichsfläche und zum sich unmittelbar anschließenden Straßenbegleitgrün besonders für die ihr zugedachte Funktion als Ausgleichsfläche (Biotopvernetzung) geeignet. Hier werden folgende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft angestrebt:

   - Anreicherung durch eine heckenähnliche Anpflanzung von dornenreichen Gehölzen - auch im Flächenzentrum,
   - Schaffung einer strukturreichen Linienausformung der zuvor bezeichneten Anpflanzung,
   - Pflege der lockeren Gehölzstruktur durch abschnittsweises Rückschneiden oder "Auf-den-Stock-setzen" in einem 10- bis 15-jährigen Turnus,
   - Anlegen einer Wildwiese sowie deren Pflege durch abschnittsweises Mähen in zwei- bis dreijährigem Rythmus ab September und Entfernen des Mähgutes sowie dessen Aufschichtung in der Nähe schattiger Bereiche zum Anlegen von stickstoffliebenden Wildkrautfluren,
   - mechanische Beseitigung des zusätzlich aufkommenden Gehölzaufwuchses und Entfernen der abgeschnittenen Gehölzteile zur Anlage von Totholzhaufen durch Aufschichten bei Bedarf.

   Sinn dieser Maßnahmen ist es, die zuvor beschriebenen Flächen zum Teil neu anzulegen und/oder durch differenzierende Pflegemaßnahmen (Biotopmanagement) im Sinne des Arten- und Biotopschutzes dauerhaft aufzuwerten und zu erhalten. Die vorgesehenen Maßnahmen dienen somit einer Steigerung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Erhaltung bzw. Wiederherstellung der Nutzungsfähigkeit der Naturgüter durch

   - Schaffung und Vernetzung von Lebensstätten mit unterschiedlichen Lebensraumfunktionen - wie z. B. Nistplätzen, Überwinterungsplätzen, Rückzugs-/Deckungs- und Revierabgrenzungsmöglichkeiten, Nahrungsbiotopen usw. - für zahlreiche Pflanzen- und Tierarten,
   - Schaffung von sogenannten "Trittstein-Biotopen" als wichtiger kompensierter Rückzugsraum in dem durch Baumaßnahmen veränderten Landschaftsraum,

...

- Schaffung von linearen Vernetzungselementen in Verbindung mit den beabsichtigten Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB, die außerdem ; der Staubbindung, der Verbesserung des Kleinklimas, des Erosionsschutzes von Boden und der Wasserrückhaltung dienen.

Alle zuvor aufgeführten Maßnahmen sollen in Entwicklungs- und Pflegeplänen dargestellt werden.

Letztlich sind auch die geplanten öffentlichen Grünflächen als Ausgleichsflächen aufzuführen, und zwar

- südlich des "Plaza-Grundstückes",

- im südwestlichen Bereich des "Gewerbegebietes Aplerbeck-Ost",

- nördlich der Möllenhofstraße.

Voraussetzung hierfür ist allerdings, daß die Begrünung der öffentlichen Flächen naturnah und extensiv erfolgt und die integrierten Fuß- und Radwege umweltschonend, d. h. mit einer wassergebundenen Wegedecke ausgeführt werden.

12. Entschädigungspflicht

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes führt - wie bereits unter Punkt 11. ausgeführt - zu Eingriffen in Natur und Landschaft, die nach § 4 Abs. 4 Landschaftsgesetz NW auszugleichen sind.

Durch die Festsetzung der beschriebenen "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" wird deshalb - neben anderen festgesetzten Begrünungsmaßnahmen - die rechtliche Voraussetzung für die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen geschaffen.

Der Eingriff in Natur und Landschaft erfolgt sowohl durch die Gemeinde - beispielsweise durch die vorgesehene Erschließung - als auch durch eine Vielzahl von Einzelvorhaben privater Grundstückseigentümer. Die Durchführung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen ist daher bei realistischer Beurteilung nur durch die Gemeinde zu gewährleisten. Die in Frage kommenden Flächen sind daher für den Eigentümer ab dem Zeitpunkt der Realisierung nicht mehr nutzbar, was nach § 40 Abs. 2 BauGB einen Übernahmeanspruch durch die Gemeinde auslöst.

13. Bodenordnende Maßnahmen

Für den Bereich des Bebauungsplanes Ap 153 hat der Rat der Stadt am 21.04.1983 die Anordnung einer Umlegung beschlossen. Diese Anordnung soll auf den gesamten Planbereich des Bebauungsplanes Ap 161 ausgedehnt werden.

14. **Städtebauliche Zahlenwerte**

Flächengliederung im Planbereich

	ha	%	darin enthaltenes Schutzgrün %
Sondergebiet	16,95	28,37	1,76
Gewerbegebiet	22,45	37,59	3,08
Industriegebiet	8,27	13,85	0,15
Wohngebiet	2,12	3,55	-
Verkehrsflächen	5,64	9,44	-
Öffentliche Grünflächen	4,15	6,95	-
Mischgebiet	0,15	0,25	-
Gesamter Planbereich	59,73	100 %	

15. **Kosten**

Überschläglich ermittelt, Stand 1988

Maßnahmen	Gesamtkosten Einzelkosten DM	Anlieger-beiträge DM	Städt. Anteil DM
Grunderwerb	4 406 000,00		
- Straßen	433 000,00	389 700,00	43 300,00
- öffentl. Grünflächen	1 313 000,00		1 313 000,00
- Ausgleichsflächen	2 660 000,00		2 660 000,00
Straßenausbau	4 635 000,00		
- allgem. Ausbau	4 461 000,00	2 612 000,00	1 849 000,00
- zusätzliche Baumpflanzungen	100 000,00		100 000,00
- Vergrößerung von Baumscheiben	74 000,00		74 000,00
Kanalausbau	2 460 000,00		2 460 000,00
Ausbau öffentlicher Grünflächen	359 000,00		359 000,00
Ausbau der Ausgleichsfläche	96 000,00		96 000,00
Summe	11.956 000,00	3.000 000,00	8.954 000,00

Dortmund, den 01.08.1989

Günther
Ltd. Städt. Baudirektor

02.08.

Anlage zur Begründung

Pflanzenlisten

Bäume

(botanische Bezeichnung)	(deutsche Bezeichnung)
Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus silvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Juglans regia	Walnuß
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus carpinifolia	Feldulme
Quercus robur	Stieleiche

Sträucher

(botanische Bezeichnung	(deutsche Bezeichnung)
Berberis vulgaris	Sauerdorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Waldhasel
Corylus maxima "Purpurea"	Großfruchtige Haselnuß
Crataegus monogyna et oxyacantha	Weißdorn (ein-und zweigriffiger)
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ilex aquifolium	Waldhülse, Stechpalme
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Malus silvestris	Holzapfel
Potentilla fruticosa	Gemeiner Fingerstrauch
Prunus mahaleb	Weichselkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche

...

Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus communis	Holzbirne
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rubus fruticosus	Gemeine Brombeere
Rubus idaeus	Gemeine Himbeere
Salix caprea mas	Kätzchenweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Heckenpflanzen

(botanische Bezeichnung	(deutsche Bezeichnung)
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus monogyna et oxyacantha	Weißdorn (ein- und zweigriffig)
Fagus silvatica	Rotbuche
Ilex aquifolium	Waldhülse, Stechpalme
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Ligustrum vulgare "Atrovirens"	Wintergrüner Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Lonicera xylosteum "Clavey's Dwarf"	Heckenkirsche-Hybride
Potentilla fruticosa in Sorten	Fünffingerstrauch
Ribes alpinum	Alpenjohannisbeere
Ribes uva-crispa	Stachelbeere

...

Kletterpflanzen

Für sonnige Standorte

(botanische Bezeichnung)	(deutsche Bezeichnung)
(S) Campsis radicans	Trompetenschlinge
(R) Jasminum nudiflorum	Winterjasmin (nur geeignet für Fassaden mit einer max. Höhe von 3,00 m)
(S) Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
(R) Kletterrosen	
(R) Wisteria sinensis	Blauregen

Sonnig - halbschattig

(botanische Bezeichnung)	(deutsche Bezeichnung)
(R) Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
(R) Celastrus orbiculatus	Baumwürger
(R) Clematis-Arten Hybriden	Waldrebe
(R) Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
(R) Lonicera caprifolium	Jelängerjelieber - Geißblatt
(R) Lonicera "Henryi"	Immergrünes Geißblatt
(S) Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"	Selbstklimmender wilder Wein

halbschattig - schattig

(botanische Bezeichnung)	(deutsche Bezeichnung)
(R) Hedera helix (je nach Rauhigkeit der Wand auch (S))	Efeu

(S) = selbstkletternd

(R) = Rankhilfe benötigend

Wildstauden für sonnige Standorte

(botanische Bezeichnung)	(deutsche Bezeichnung)
Achillea millefolium	Schafgarbe
Agrimonia eupatoria	Odermennig
Anthriscus sylvestris	Wiesen-Kerbel
Bellis perennis	Gänseblümchen
Campanula glomerata	Knauel-Glockenblume
Campanula patula	Wiesen-Glockenblume
Cardamine pratensis	Wiesen-Schaumkraut
Carum carvi	Kümmel
Centaura jacea	Wiesen-Flockenblume
Chrysanthemum vulgare	Rainfarn
Chrysanthemum leucanthemum (Wildform)	Wiesen-Margerite
Cichorium intybus	Wegwarte
Colchium autumnale	Herbstzeitlose
Coronilla varia	Kronwicke
Crepis biennis	Wiesen-Pippau
Crocus vernus in Sorten	Frühlingskrokus
Daucus carota (Wildform)	Wilde Möhre
Dianthus superbus	Prachtnelke
Digitalis purpurea	Fingerhut
Filipendula ulmaria	Mädesüß
Galium mollugo	Wiesen-Labkraut
Geranium pratense	Wiesen-Storchschnabel
Geranium vulgare	Storchschnabel
Geum rivale "Leonhard"	Bach-Nelkenwurz
Heracleum sphondyleum	Wiesen-Bärenklau
Hypericum perforatum	Johanniskraut
Knautia arvensis	Wiesen-Knautie
Lathyrus pratensis	Wiesen-Platterbse
Leontodon spec.	Löwenzahn-Arten
Lychnis flos-cuculi	Kuckucks-Lichtnelke
Lysimachia punctata	Gilbweiderich (Felberich)
Malva moschata	Moschusmalve
Narcissus poeticus	Dichternarzisse
Narcissus pseudonar	Trompetennarzisse

...