BEGRÜNDUNG

ZUR
ÄNDERUNG Nr. 1 DES
BEBAUUNGSPLANES
BR 120

1. AUSFERTIGUNG



BEGRÜNDUNG

zur vereinfachten Änderung Nr. 1

des

Bebauungsplanes Br 120 - Wickeder Straße -
(gleichzeitig Erweiterung des Planbereiches des Bebauungsplanes Br 120, sowie teilweise Änderung des Bebauungsplanes Br 173)

Inhaltsverzeichnis

1. Bereichsabgrenzung und gegenwärtige Situation
1.1 Räumlicher Änderungs- und Erweiterungsbereich
1.2 Gegenwärtige Situation im Änderungs- und Erweiterungsbereich

2. Anlaß für die Durchführung des Änderungsverfahrens
2.1 Bebauungsplan Br 173 - Dauerkleingartenanlage Dortmund-Wickede -
2.2 Bebauungsplan Br 120 - Bebauungsplan-Erweiterung -

3. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes
3.1 Wohnbauflächen
3.2 Spielflächen

4. Verkehrliche Belange
4.1 Öffentlicher Personennahverkehr
4.2 Innere Erschließung
4.3 Ruhender Verkehr
4.4 Fuß- und Radwege

5. Grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen
5.1 Vorbemerkung
5.2 Landschaftsplan Dortmund-Mitte
5.3 Bestandssituation / Eingriffsbeschreibung
5.4 Eingriffsminimierende Maßnahmen
5.5 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
5.6 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

6. Dachform - Dachneigung

7. Ver- und Entsorgung

8. Umweltbelange
8.1 Altlasten / Bodenverunreinigungen
8.2 Lärmbelastung und Schallschutz
8.2.1 Straßenverkehr
8.2.2 Flugverkehr

9. Denkmalschutz

10. Städtebauliche Zahlenwerte

11. Kosten

Anlagen

1. Bereichsabgrenzung und gegenwärtige Situation

1.1 Räumlicher Geltungs- und Erweiterungsbereich

Änderungsbereich zwischen der Nordseite des Wirtschaftsweges (Grundstück, Gemarkung Wickede, Flur 2, Nr. 82) im Norden, der Ostseite der Mietwohnbebauung Herwingweg 11 - 27 im Osten, der Südseite der Wohnbebauung Herwingweg 10 - 13 und Wickeder Straße 79 im Süden und der Westseite der Wickeder Straße im Westen in Dortmund-Wickede.

1.2 Gegenwärtige Situation im Änderungs- und Erweiterungsbereich

Der Bereich in Dortmund-Wickede entlang der Ostseite der Wickeder Straße und im Bereich des Herwingweges ist weitgehend mit zwei- bis dreigeschossigen Wohngebäuden bebaut.

Der dortige Mietwohnungsbau hat überwiegend den Charakter eines "Reinen Wohngebietes".

Direkt an diese Fläche nördlich angrenzend verläuft ein Grüngürtel - bestehend aus Bäumen und Buschwerk -, der sich über die gesamte Breite erstreckt.

Die daran wieder nördlich angrenzenden Flächen, die jetzt für eine Neubebauung durch Reihenhäuser und für Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen sind, werden derzeit landwirtschaftlich genutzt.

2. Anlaß für die Durchführung des Änderungsverfahrens

2.1 Bebauungsplan Br 173 - Dauerkleingartenanlage Dortmund-Wickede -

Der seit dem 17.03.1980 rechtsverbindliche Bebauungsplan Br 173 ist seinerzeit aufgestellt worden, um die im verdichteten Siedlungsraum Wickede fehlenden Erholungs- und Freizeitbereiche zu schaffen.

Zwischenzeitlich ist der Bedarf für den Stadtbezirk Brackel an Dauerkleingartenanlagen als gedeckt anzusehen, so daß auf Grundstücksflächen nördlich Herwingweg, die im Bebauungsplan Br 173 noch als Dauerkleingartenanlage festgesetzt sind, verzichtet werden kann, um diese einer Wohnbebauung zuzuführen.

2.2 Bebauungsplan Br 120 - Bebauungsplan-Erweiterung -

Um bestehende Defizite im Mietwohnungsbau abbauen zu können, wurde der Bebauungsplan Br 120 aufgestellt und am 15.07.1966 rechtsverbindlich. Zwischenzeitlich ist der Bebauungsplan fast vollständig realisiert worden.

Grundstücksflächen, die aufgrund der bestehenden Festsetzungen keiner Bebauung zugeführt werden konnten sowie die Flächen aus dem Bebauungsplan Br 173 sollen nunmehr im Rahmen der Bebauungsplan-Änderung als Wohnbauflächen festgesetzt werden, um wiederum den zur Zeit bestehenden Bedarf an Mietwohnungen sowie Altenwohnungen zu minimieren.

Geplant sind vier 2-geschossige Wohngebäude mit ausgebautem Dachgeschoß mit insgesamt 24 Wohneinheiten.
In den Erd- und 1. Obergeschossen sind 16 Altenwohnungen möglich. Im ausgebauten Dachgeschoß entstehen weitere 8 Mietwohnungen.

Darüberhinaus sind 33 2-geschossige Wohngebäude mit ausgebautem Dachgeschoß geplant, die als Reihenhausbebauung in kostengünstiger und flächensparender Bauweise errichtet werden sollen.

3. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

3.1 Wohnbauflächen

Aufgrund des derzeitigen Fehlbedarfes an Wohnbauflächen soll durch entsprechende Änderung der Bebauungspläne Br 120 und 173 ein Beitrag geleistet werden, im Bereich östlich der Wickeder Straße dieses Defizit zu verringern.

Mit der Durchführung des Änderungsverfahrens sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von etwa 57 Wohnungseinheiten geschaffen werden.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund stellt den zu überplanenden Bereich größtenteils als Wohnbaufläche dar. Lediglich der Bereich südlich des vorhandenen Wirtschaftsweges, der jetzt einer Wohnbebauung zugeführt werden soll, ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche für Dauerkleingärten dargestellt.

Für die vorhandene Wohnbebauung östlich und westlich des Herwingweges sollen die bestehenden Festsetzungen (Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl) des Bebauungsplanes Br 120 nicht übernommen werden. Da diese Festsetzungen auf der Grundlage der BauNVO von 1977 getroffen worden sind, bedarf es nunmehr einer Anpassung an die Ausnutzungsziffern der BauNVO von 1990.

Der dort vorhandene Mietwohnungsbau westlich und östlich des Herwingweges ist überwiegend dreigeschossig. Dementsprechend wurden die Festsetzungen der Grundflächenzahl von 0,4 und der Geschoßflächenzahl von 1,2 gewählt.

Im Anschluß an diese vorhandene Bebauung sind zwei weitere Gebäude geplant, die in zweigeschossiger Bauweise errichtet werden sollen. Hierfür werden eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschoßflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

Für den vorhandenen Mietwohnungsbau und die geplanten Altenwohnungen werden entsprechend des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Br 173 im Hinblick auf die vorhandene Bebauung und in Angleichung an diese eine zwingend drei- bzw. zweigeschossige Bebauung festgesetzt.

Durch die Anordnung der Baukörper und die Zusammenfassung der Stellplätze in Form von Gemeinschaftsanlagen ergibt sich ein erhöhter Freiflächenanteil.

Die Gebäude, die überwiegend für Altenwohnungen vorgesehen sind, sind in dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Br 120 als öffentliche Grünfläche - Dauerkleingartenanlage - und als Reines Wohngebiet (allerdings ohne Festsetzungen von Baugrenzen) festgesetzt (Flurstück 528).

Die Reihenhäuser sind auf einer Fläche vorgesehen, die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Br 173 als öffentliche Grünfläche - Dauerkleingartenanlage - festgesetzt ist (Flurstück 409).

Diese Fläche stellt der Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund als Grünfläche - Dauerkleingartenanlage - dar. Ein Änderungsverfahren ist dadurch entbehrlich, da die Änderung der Deckung eines dringenden Wohnbedarfes dient.

In diesem Fall wird der Flächennutzungsplan nach Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung den geänderten Festsetzungen auf dem Wege der Berichtigung entsprechend § 1 Abs. 2 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch angepaßt.

Auf dem Flurstück 409 ist eine Reihenhausbebauung nach holländischem Vorbild geplant unter größtmöglicher Ausnutzung der Grundstücke.

Die Reihenhausbebauung soll in kosten- und flächensparender Bauweise errichtet werden.

Unter diesem Aspekt lassen die relativ kleinen Grundstücke lediglich eine Bautiefe von ca. 8,80 m zu, die durch den geplanten Ausbau von Wintergärten zur Vergrößerung der Wohnfläche und zur Verbesserung der Wohnqualität auf maximal 15,0 m erweitert wird.

Sowohl durch die Anordnung der Wintergärten als auch die Anordnung der Baukörper in Teilbereichen werden die Mindestabstände nach § 6 Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (Abstandsflächen) unterschritten.
Die Reihenhausbebauung in Nord-Süd- und Ost-West-Richtung weist ausreichende Abstände auf, die ein gesundes Wohnen gewährleisten.

Die hohe Ausnutzung des vorhandenen Grundstückes im Hinblick auf die kostengünstige Realisierung der Bebauung läßt im vorliegenden Falle keinen Bewegungsspielraum für die zu überbaubaren Grundstücksflächen zu, ohne mit der Anforderung an gesundes Wohnen in Konflikt zu kommen. Deshalb werden für den gesamten Bereich Baulinien festgesetzt.

3.2 Spielflächen

Entsprechend der Bedarfsberechnung für Spielflächen besteht für den Bereich östlich und westlich des Herwingweges keine Notwendigkeit, einen Kinderspielplatz der Kategorie "B" (vorzugsweise für schulpflichtige Kinder) zu errichten.

Westlich des vorhandenen Wohngebäudes Herwingweg 4 befindet sich ein privater Kinderspielplatz der Kategorie "B" (vorzugsweise für schulpflichtige Kinder).

Ein weiterer privater Kinderspielplatz befindet sich westlich der vorhandenen Garagenanlage am Ende des Herwingweges; der allerdings in einem sehr schlechten Zustand ist.

4. Verkehrliche Belange

4.1 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Dortmunder Stadtwerke verkehren durch die Ebbinghausstraße mit der Buslinie 479 im 20-Minuten-Takt. Die Haltestelle Molnerweg ist vom Planbereich ca. 700 m in fußläufiger Entfernung erreichbar.

4.2 Innere Erschließung

Der Erweiterungsbereich östlich der Wickeder Straße wird über die Wickeder Straße an das übergeordnete Straßennetz angeschlossen.

Die geplante Erschließungsstraße soll als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Mischverkehrsfläche) mit einer Breite von 6 m d. h. ohne getrennte Fahrbahnen und Gehwege ausgebaut werden.

Die Erschließung des Grundstückes östlich der Wickeder Straße (Flurstück 528) erfolgt über die Wickeder Straße bzw. über den Herwingweg.

4.3 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr für den geplanten Mietwohnungsbau östlich der Wickeder Straße (Flurstück 528) ist über den Herwingweg und die Wickeder Straße erreichbar.

Die privaten Stellplätze sind in zwei Stellplatzanlagen untergebracht, wobei die eine Anlage nur über den Herwingweg erreicht werden kann und die andere Anlage nur über die Wickeder Straße.

Die notwendigen Stellplätze für die geplante Reihenhausbebauung östlich der Wickeder Straße (Flurstück 409) sind zum einen 33 Stellplätze südlich der geplanten Mischverkehrsfläche nördlich der Reihenhausbebauung in Senkrechtaufstellung vorgesehen. Zum anderen sind 18 Stellplätze um die Wendeanlage östlich der geplanten Mischverkehrsfläche herum gruppiert.

Die erforderlichen öffentlichen Stellplätze für den Besucherverkehr sind entlang der Mischverkehrsfläche in Längsaufstellung untergebracht.

Den jeweiligen Stellplatzanlagen werden Baumscheiben in der Größe eines Stellplatzes zugeordnet, die dann wiederum mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen - Sträuchern oder Stauden - bepflanzt werden sollen.

Die im Bereich der Wendeanlage geplante private Stellplatzanlage wird nach Norden hin zum Wirtschaftsweg durch eine Abpflanzung abgetrennt, die im Änderungsplan als Verkehrsgrün festgesetzt wird.

Am südlichen Wendehammerfortsatz befinden sich zusätzlich zwei Behindertenstellplätze à 3,50 m Breite.

4.4 Fuß- und Radwege

Entlang der Wickeder Straße verläuft parallel zur Fahrbahn ein Fuß- und Radweg, der in Höhe der geplanten Reihenhausbebauung verschwenkt und in einer Breite von 3,50 m über dieses Grundstück geführt wird.

Die öffentlichen Wohnwege innerhalb der geplanten Reihenhausbebauung werden mit einer Breite von 1,00 - 2,00 m festgesetzt und dienen zur fußläufigen Erschließung der gesamten Wohnbebauung.

5. Grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen

5.1 Vorbemerkung

Nach § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen u. a. die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen, sowie das Klima zu berücksichtigen.

Konkretere Regelung zu Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege treffen die entsprechenden Fachgesetze wie das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Landschaftsgesetz von Nordrhein-Westfalen (LG NW).

Nach § 8 Abs. 1 BNatSchG bzw. § 4 Abs. 1 LG NW gelten Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können als EINGRIFF in Natur und Landschaft.

Der Verursacher eines Eingriffes ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen (Vermeidungsgebot) sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichspflicht) - § 8 Abs. 2 BNatSchG bzw. § 4 Abs. 4 LG NW.

Die neugeplante Wohnbebauung östlich der Wickeder Straße, für die der Bebauungsplan Br 120 Änderung Nr. 1 die planungsrechtliche Grundlage schafft, gilt demnach als Eingriff im Sinne der Gesetzgebung.

Eine völlige Unterlassung des Eingriffes, d. h. ein Verzicht auf die geplante Wohnbebauung kann u. a. aus folgenden Gründen nicht erfolgen:

- das Baulandpotential der Fläche erweist sich aufgrund der guten Lage sowie der günstigen Erschließung als wertvoll,

- mit der geplanten Wohnbebauung soll der gesteigerten Nachfrage nach Wohnbaustandorten im Bereich Wickede Rechnung getragen werden.

Das BNatSchG - zuletzt geändert durch Artikel 5 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 gibt den weiteren gesetzlichen Rahmen für die Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist gemäß § 8 a Abs. 1 BNatSchG für den Änderungsbereich über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu entscheiden. Geeignete Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -minimierung bzw. Ausgleich und Ersatz sind festzulegen.

5.2 Landschaftsplan Dortmund-Mitte

Der Landschaftsplan Dortmund-Mitte setzt für den nördlichen Bebauungsplan-Bereich ein temporäres Landschaftsschutzgebiet fest.

Nach § 29 Abs. 3 des Landschaftsgesetzes von Nordrhein-Westfalen tritt jedoch der Landschaftsplan nach Rechtskraft der Bebauungsplan-Änderung für den betreffenden Bereich automatisch außer Kraft.

5.3 Bestandssituation / Eingriffsbeschreibung

Der mittlere Bereich des Plangebietes nördlich der vorhandenen Wohnbebauung, die lediglich im Bestand festgeschrieben wird, ist als gemeinschaftlich nutzbare Grünanlage für die Anwohner gestaltet. Die Fläche wird durch großzügige Rasenflächen mit vereinzelten (Zier-)Gehölzpflanzungen - vorrangig im Randbereich - geprägt. Im nördlichen Anschluß existiert als Übergang zur freien Landschaft ein 8 bis 25 m breiter Gehölzstreifen, aus der vorwiegend heimischen, standortgerechten Gehölzen (Hainbuche, Birke, Weide, Erle, Pappel, Buche, Holunder) besteht.

Der nördlich angrenzende Randbereich des Plangebietes wird intensiv landwirtschaftlich genutzt. Den Abschluß bildet ein in Ost-West-Richtung verlaufender Wirtschaftsweg.

Mit dem Bebauungsplan Br 120, 1. Änderung sind durch die Ausweisung neuer Wohnbauflächen nördlich des Herwingweges folgende Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild verbunden:

- Überbauung und Versiegelung bislang offener Bodenfläche mit Zerstörung gewachsener Bodenstrukturen und Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes

- Ausdehnung des nördlichen Siedlungsrandes von Wickede in den offenen Landschaftsraum

- Verlust von Strauch- und Baumbeständen innerhalb der Grünanlage.

Die Eingriffstatbestände (Grad der Überbauung) für die einzelnen Wohnbereiche stellen sich wie folgt dar:

E1 - **Eingriffsbereich nördlich des vorhandenen Gehölzstreifens**

überbaubare Grundstücksfläche	2.200 qm
Stellplätze *	900 qm
Verkehrsflächen *	
* (abzüglich des bereits vorhandenen Wirtschaftsweges)	1.500 qm
Überbauung / Versiegelung (gesamt)	**4.600 qm**

E 2 - **Eingriffsbereich südlich des vorhandenen Gehölzstreifens**

überbaubare Grundstücksfläche	800 qm
Stellplätze	450 qm
Überbauung / Versiegelung (gesamt)	**1.250 qm**

5.4 Eingriffsminimierende Maßnahmen

Entsprechend § 8 a Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. § 4 a Abs. 4 Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NW) werden folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zur Reduzierung der negativen Auswirkungen in den Bereichen Boden, Wasser, Klima, Arten- und Biotopschutz und Landschaftsbild festgesetzt bzw. als Hinweis aufgenommen:

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB

- *Erhaltung und ökologische Optimierung vorhandener Gehölzbestände*

- *intensive Begrünung der Stellplatzanlagen*

Der zwischen den beiden geplanten Wohngebieten vorhandene Gehölzstreifen soll aufgrund seiner hohen ökologischen Wertigkeit im Bestand gesichert werden. Durch diese Erhaltungsmaßnahme werden zudem die beiden neu entstehenden Wohnbereiche optisch voneinander getrennt.

Festgesetzte Ergänzungspflanzungen sollen sowohl die ökologische als auch die visuelle Funktion des Gehölzstreifens optimieren. Die Ergänzungspflanzungen fungieren darüberhinaus als Ausgleich für die mit dem Planungsvorhaben verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild (vgl. Punkt 5.4).

Weitere Pflanz- und Erhaltungsgebote werden im Wohngebiet südlich des Gehölzstreifens festgesetzt. Durch diese Maßnahme werden bereits vorhandene Gehölzbestände, z. T. mit größeren Einzelbäumen sowie prägnante Einzelbäume in das neue Wohngebiet integriert.

Für den Verlust von ca. 400 qm Gehölzfläche (Sträucher wie Hartriegel, Strauchrosen, Schneebeere und Holunder) sowie für die Inanspruchnahme von 9 Einzelbäumen (vorwiegend Pappeln) mit einem Stammumfang 80 cm ist ein entsprechender Ausgleich zu schaffen (vgl. Punkt 5.4). Ein Erhalt dieser Gehölze ist bei einer sinnvollen baulichen Entwicklung des Gebietes nicht möglich.

Die Stellplatzflächen werden mit Einzelbäumen begrünt. Diese Maßnahme führt zu einer Beschattung der Flächen, was eine Aufheizung der Flächen verhindert. Ebenso wie alle anderen Pflanzmaßnahmen werden mit einer entsprechenden Durchgrünung die negativen Auswirkungen auf das Geländeklima (Aufheizung, Reduzierung der Luftfeuchte) verringert.

- *Festsetzung bestimmter Mindestpflanzgrößen und Gehölzarten*

  Um eine möglichst rasche und einheitliche Funktionserfüllung zu gewährleisten, werden die Anpflanzgrößen als optimale Rahmenbedingungen festgesetzt. Weiterhin sollen nur heimische, standortgerechte Gehölze Verwendung finden.

  Heimische, standortgerechte Gehölze sind im Vergleich zu fremdländischen Ziergehölzen meist resistenter gegen Frost und tierische Schädlinge. Weiterhin benötigen sie einen geringeren Pflegeaufwand (z. B. Verzicht auf Düngemittel- und Pestizideinsatz), wovon sowohl Eigentümer als auch Naturhaushalt profitieren. Zudem bieten diese Gehölzarten der heimischen Tierwelt durch Blüten- und Fruchtbildung eine wichtige Nahrungsquelle. Die Auswahl landschaftsgerechter Gehölze wirkt einer anthropogenen Überformung entgegen und ergänzt die vorhandenen Bestände entsprechend ihrem Charakter.

- *Durchführung einer extensiven Dachbegrünung bei Flachdächern und Dächer von Garagen mit einer Neigung unter 20°*

  Die geforderte Flachdachbegrünung stellt eine notwendige Eingriffsminimierung im Sinne des Landschaftsgesetzes dar. Neben einer Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses bringt diese Begrünungsmaßnahme erhebliche bauphysikalische Vorteile mit sich. Thermische und mechanische Beanspruchungen des Daches werden vermindert, wodurch sich der Reparaturaufwand erheblich reduziert und die Folgekosten zur Erhaltung des Objektes gesenkt werden.

- *Durchführung von Fassadenbegrünung bei einer bestimmten Wandflächenbreite sowie Begrünung von Pergolen*

  Die Fassadenbegrünung trägt ebenfalls zur Minimierung der mit dem Planungsvorhaben verbundenen Eingriffe dar. Mit dieser Art von Begrünung wird bei geringem ebenerdigem Flächenbedarf das Grünvolumen innerhalb des Baugebietes erhöht und somit einer Vielzahl von Kleinlebewesen zusätzlicher Lebensraum geschaffen. Ein weiterer entscheidender Aspekt, von dem auch der Eigentümer in starkem Maße profitiert, sind die bauphysikalischen Positivwirkungen. Als Witterungsschutz trägt das vertikale Grün zur Material- und Werterhaltung der Fassaden bei. Immergrüne Berankungen haben eine ausgleichende Wirkung auf das Gebäudeinnenklima und tragen u. U. dazu bei, Heizkosten zu senken.

Gestaltungsfestsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 Abs. 1 und 4 BauO NW/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- *Reduzierung des Versiegelungsgrades durch die Festsetzung von wasserdurchlässigen Materialien*

- *Durchführung von Maßnahmen zur dezentralen Rückhaltung und Nutzung als Brauchwasser bzw. Versickerung von Niederschlagswasser (Hinweis).*

  Eine Beschränkung des Versiegelungsgrades durch eine Reduzierung der Versiegelung innerhalb der nichtüberbaubaren Grundstücksbereichen und durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien bei der Gestaltung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen soll den Oberflächenwasserabfluß im Baugebiet reduzieren.

  Diese Maßnahmen tragen dazu bei, die öffentliche Kanalisation zu entlasten. Desweiteren wird das Wasser nicht dem natürlichen Kreislauf entzogen und kann zu einer Anreicherung des Grundwasservorkommens führen.

  Mit einer Nutzung von Oberflächenwasser als Brauchwasser kann ein sparsamerer Umgang mit der Ressource Wasser erzielt werden. Neben dem für den Verbraucher reizvollen ökonomischen Nutzen führt diese Maßnahme ebenfalls zu einer Entlastung des Naturhaushaltes.

5.5 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die zuvor genannten grünordnerischen und landschaftspflegerischen Maßnahmen dienen dazu, den Eingriff zu minimieren. Nachhaltige Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes wie z. B. die Zerstörung von Bodenstrukturen oder der Verlust von Gehölzen soll durch zusätzliche Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden.

Für den Eingriffsbereich E 1 (Allgemeines Wohngebiet nördlich des Gehölzstreifens) soll eine östlich gelegene Fläche, die derzeit landwirtschaftlich genutzt wird, als extensive Streuobstwiese entwickelt werden, da ein entsprechender Ausgleich auf den Grundstücken selbst nicht nachweisbar ist. Auf dieser 2.700 qm großen Fläche soll pro 100 qm mind. ein Obstbaum (Hochstamm) gepflanzt werden. Die Wiesenfläche soll extensiv mit einer 2-schürigen Mahd ausgebildet werden. In den Randbereichen ist eine Weißdorn-Hecke (Crataegus monogyna) als Einfriedung und Schutz vor externen Einflüssen anzupflanzen.

Als Kompensationsmaßnahme für den Eingriffsbereich E 2 (Reines Wohngebiet südlich des vorhandenen Gehölzstreifens) sind Ergänzungspflanzungen zum vorhandenen Gehölzstreifen, insbesondere im östlichen Randbereich als Komplettierung des Bestandes und Abgrenzung zur freien Landschaft bzw. Unterpflanzungen in einer Größenordnung von 750 qm vorgesehen. Für diese Pflanzmaßnahme sind ausschließlich heimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden. Für den Verlust von 9 Einzelbäumen sind darüberhinaus gemäß der Dortmunder Baumschutzsatzung entsprechende Ersatzpflanzungen im Rahmen eines Fällantrages nachzuweisen.

Die Zuordnung der Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu den "Eingriffsbereichen", in denen Eingriffe auf Grund sonstiger Festsetzungen zu erwarten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 8 a Abs. 1 BNatSchG) wird wie folgt praktiziert:

Die im Bebauungsplan mit A 1 + A 2 bezeichneten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird den mit E 1 + E 2 bezeichneten Eingriffsbereichen zugeordnet.

5.6 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Dem Eingriffsbereich E 1 steht mit einem Überbauungsgrad von 4.600 qm eine Ausgleichsfläche von ca. 2.700 qm gegenüber. Das entspricht einem Verhältnis von ca. 1 : 0,6, also 60 %. Ungefähr ein Drittel der Fläche wird hiervon als Ausgleich für die geplanten Verkehrsflächen erforderlich.

Die vorgesehene Kompensationsmaßnahme (Entwicklung einer Streuobstwiese) stellt eine wichtige Abrundung zum angrenzenden Freiraum dar.

Innerhalb des Eingriffsbereiches E 2 ist die Überbauung von ca. 1.250 qm vorgesehen. Als Ausgleich soll der vorhandene Gehölzstreifen, um 750 qm Pflanzfläche ergänzt werden. Auch mit dieser Maßnahme ist ein Kompensationsverhältnis von 1 : 0,6 erreicht. Als Verlust von 9 Einzelbäumen sind heimische Laubbäume in die Pflanzung zu integrieren. Art und Umfang ist im Rahmen des Fällantrages mit dem Umweltamt (StA 60) abzustimmen.

In Verbindung mit den festgesetzten eingriffsmindernden Maßnahmen (Verwendung wasserdurchlässiger Materialien, Dach- und Fassadenbegrünung, Stellplatzbegrünung, Erhalt von Gehölzbeständen) ist aufgrund der relativ geringen ökologischen Wertigkeit der Vornutzung von einer ausreichenden Kompensation auszugehen.

6. Dachform - Dachneigung -

Die Dachform (Satteldach) wird für den Mietwohnungsbau nördlich Herwingweg unverändert übernommen.

Für die geplante Eigenheimbebauung nördlich der Mietwohnbebauung wird in Anpassung an die vorhandene Bebauung ebenfalls die Dachform "Satteldach" festgesetzt. Hier beträgt die Dachneigung 35° - 45°, um eine maximale Ausnutzung im Dachgeschoß zu erreichen und dadurch Kosteneinsparungen zu erzielen.

7. Ver- und Entsorgung

Für den geplanten Mietwohnungsbau ist der Bau eines zusätzlichen Kanals nicht erforderlich. Die dort neugeschaffenen 24 Wohneinheiten werden an die vorhandene Kanalisation im Herwingsweg angeschlossen.

Aus ökologischer Sicht und auch zur Entlastung des städtischen Entwässerungssystems ist es notwendig, das anfallende Niederschlagswasser, bei dem es sich vornehmlich um Wasser der Dachentwässerung von Gebäuden sowie der Flächenentwässerung von Grundstücksteilen handelt, durch Versickerung dem Grundwasser zuzuführen.

Für das geplante Bebauungsplan-Gebiet ist eine zentrale Versickerung von Niederschlagswasser vorgesehen. Nach den ausgeführten geohydrologischen Untersuchungen besteht der Bodenuntergrund im Änderungsbereich aus feinsandigen Mittel- bis Grobschluffen, gefolgt von schwach tonigen, stark sandigen Schluffen. Für beide Bodenarten kann der Durchlässigkeitsbeiwert mit $k = 1 \times 10^{-6} \ldots 1 \times 10^{-7}$ m/s angegeben werden.

Aufgrund der vergleichsweise mäßigen Durchlässigkeit kann eine vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auch in ungünstigen Witterungsperioden nicht sichergestellt werden. Auch bei einer ausreichenden Dimensionierung des Stauraumes von Mulden, Rigolen oder Versickerungsbecken unter Berücksichtigung des vorab angegebenen Durchlässigkeitsbeiwertes sollte deshalb ein Überlauf in eine Vorflut vorgesehen werden. Um Feuchtigkeitsschäden an der geplanten Bebauung zu verhindern, müssen die Versickerungsanlagen in einem ausreichendem Abstand von unterkellerten Gebäuden angeordnet werden. Der Mindestabstand sollte ca. 5 m betragen.

Das Oberflächenwasser, das nicht versickert werden kann, soll in den Heimbach eingeleitet werden.

Für die Abfallbeseitigung sind Gemeinschaftsmüllbehälter vorgesehen. Sie wurden jeweils im Bereich der Stellplätze im unmittelbaren Zugangsbereich zu den geplanten Reihenhäusern festgesetzt.

8. Umweltbelange

8.1 Altlasten / Bodenverunreinigungen

Der Änderungsbereich ist im Detailplan - Maßstab 1 : 5.000 - der Stadt Dortmund über Altstandorte/Altablagerungen und sonstige Bodenbelastungsflächen nicht gekennzeichnet.

Weitere Erkenntnisse über Bodenverunreinigungen liegen dem Umweltamt derzeit nicht vor.

8.2 Lärmbelastung und Schallschutz

8.2.1 Straßenverkehr

Die im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ermittelten Gesamtgeräuschpegel wurden im wesentlichen durch Verkehr auf der Wickeder Straße bestimmt.

Grundlage der Berechnungen sind die Kreisstraßenzählungen aus dem Jahre 1990 mit ihren ermittelten durchschnittlichen täglichen Verkehrsmengen DTV für die Wickeder Straße in den zu untersuchenden Streckenabschnitten.

Die Verkehrsmengen für die Wickeder Straße sind heute gegenüber 1990 unverändert. Die aufgrund der bestehenden bzw. prognostizierten Verkehrsbelastung errechneten Immissionswerte betragen für die Bebauung entlang der Wickeder Straße ca. 61 dB (A) tags bzw. 49 dB (A) nachts.

Danach werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete an allen Berechnungspunkten überschritten.

Die Orientierungswerte sind allerdings keine Grenzwerte. Ihre Überschreitung kann beim Überwiegen anderer Belange hingenommen werden. Allerdings sollten in diesem Falle geeignete Schallschutzmaßnahmen sichergestellt werden.
Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und aufgrund städtebaulicher Erwägungen sind gegenüber den Verkehrsgeräuschen nur passive Maßnahmen an den Wohnhäusern selbst möglich. Durch die v. g. Maßnahmen werden naturgemäß nur die Innenräume bei geschlossenen Fenstern geschützt; auf Freiflächen wird keine Minderung erzielt.

Ein ausreichender Schallschutz an den Fassaden kann demnach sowohl in Wohn- als auch in Schlafräumen schon ggf. durch Einbau von Fenstern der entsprechenden Schallschutzklasse erreicht werden.

Für den Bereich kann der Forderung nach ausreichendem Schallschutz Genüge getan werden, wenn durch textliche Festsetzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorgegeben wird, daß die Wohngebäude mit schallschützenden Außenbauteilen zu versehen sind, die die Einhaltung des Tagwertes von 40 dB(A) und des Nachtwertes von 30 dB(A) gewährleisten.

Dieses kann zum Beispiel durch Außenbauteile wie Fenster, Außentüren, Dachflächen oder Wände erreicht werden. Der Nachweis über die konkret erforderliche Schallschutzmaßnahme ist - auf das einzelne Bauvorhaben bezogen - im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens als Bestandteil der Bauvorlagen zu erbringen.

Im weiteren wird auf die detaillierten Ausführungen in der dieser Begründung als Anlage 2 beigefügten lärmtechnischen Beurteilung verwiesen.

8.2.2 Flugverkehr

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

9. Denkmalschutz

Im Planbereich befinden sich keine baulichen Anlagen, die unter Denkmalschutz stehen. Es besteht allerdings die Möglichkeit, daß bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler entdeckt werden. Der Bebauungsplan beinhaltet folgenden Hinweis auf die Meldepflicht solcher Entdeckungen.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde (Tel.: 0231/50 - 2 42 92, Fax-Nr.: 0231/50 - 2 57 88) und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.-Nr. 02761/12 61, Fax-Nr.: 02761/24 66) unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein- Westfalen), 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 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

10. **Städtebauliche Zahlenwerte**

Gesamtfläche des Änderungs- und Erweiterungsbereiches	= ca.	42.730 qm	100 %
Allgemeines Wohngebiet	=	9.775 qm	22,8 %
Reines Wohngebiet	=	21.884 qm	51,2 %
Verkehrsflächen	=	5.754 qm	13,5 %
Flächen nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB	=	2.900 qm	6,8 %
Flächen nach § 9 (1) Nr. 25 a) und b) BauGB	=	2.417 qm	5,7 %

Neue Wohneinheiten: ca. 57

11. **Kosten**

Überschlägig ermittelt: Stand 1994

Maßnahmen	Gesamtkosten DM	Erschließungsbeiträge (Zuschüsse) DM	Kostenanteil der Stadt Dortmund DM
Grunderwerb	260.00,--	234.000,--	26.000,--
Straßenausbau	350.000,--	315.000,--	35.000,--
Kanalausbau	400.000,--	-	400.000,--
Summe	**1.010.000,--**	**549.000,--**	**461.000,--**

Dortmund, den 10.04.1995

Glaser
Ltd. Städt. Vermessungsdirektor

Anlage 1

A N L A G E

zum

Bebauungsplan

Br 120 - Wickeder Straße -

Pflanzenliste

ANLAGE

Pflanzenlisten

Pflanzenliste 1: Großbäume und mittelgroße Bäume

Großbäume (Endhöhe über 20 m)

Acer platanoides	- Spitzahorn
Alnus glutinosa	- Schwarzerle
Betula pendula	- Sandbirke
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Fraxinus excelsior	- Gemeine Esche
Quercus robur	- Stieleiche
Tilia cordata	- Winterlinde
Ulmus carpinifolia	- Feldulme

Mittelgroße Bäume (Endhöhe unter 20 m)

Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Crataegus laevigata "Pauls Scarlet"	- Rotdorn *
Prunus avium	- Vogelkirsche
Pyrus calleryana "Chanticleer"	- Chinesische Wildbirne *
Sorbus aria	- Mehlbeere *
Sorbus aucuparia	- Eberesche / Vogelbeere
Sorbus intermedia	- Schwedische Mehlbeere *

* *Diese Pflanzenarten sind nur im Straßenraum bzw. im bebautem Umfeld und nicht in der freien Landschaft zu verwenden.*

Pflanzenliste 2: Obstgehölze

Apfel

Berlepsch
Bohnapfel
Boskoop
Dülmener Rosenapfel
Gravensteiner
Jakob Lebel
Kaiser Wilhelm
Klarapfel
Roter Sternrenette
Westfälischer Gülderling
Winterrambur

Birnen

Alexander Lucas
Gellerts Butterbirne
Gute Luise
Köstliche von Charneux
Williams Christ
Westfälische Speckbirne

Kirsche

Große schwarze Knorpelkirsche
Schneiders späte Knorpelkirsche
Hedelfinger Riesenkirsche

Pflaume/Zwetschen

Czar
Große grüne Reneklode
Hauszwetsche
Wangenheims Frühzwetsche

Nüsse

Juglans regia	- Walnuß
Corylus avellana	- Strauchhasel

Pflanzenliste 3: Gehölze für freiwachsende Hecken mit Gehölzen der potentiell natürlichen Vegetation

Bäume:

Acer campestre	- Feld-Ahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Prunus avium	- Vogel-Kirsche
Quercus robur	- Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere, Eberesche

Sträucher:

Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Hasel
Crataegus monogyna	- Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus oxycantha	- Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rhamnus frangula	- Faulbaum
Rosa canina	- Hundsrose
Salix caprea	- Salweide
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Rubus fruticosus	- Echte Brombeere
Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball

Pflanzenliste 4: (Rahmen-)Pflanzungen innerhalb der Wohnbebauung

Amelanchier lamarckii	- Felsenbirne
Buddleia davidii	- Sommerflieder
Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Hartriegel
Deutzia (Arten und Sorten)	- Deutzie
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	- Schlehe
Pyracantha coccinea	- Feuerdorn
Spirea (Arten und Sorten)	- Spierstrauch
Syringa reflexa und vulgare (ungefüllt blühende Sorten)	- Flieder
Weigela (Arten und Sorten)	- Weigelie

Anmerkung: Die beispielhaft aufgeführten Arten sind wertvolle Bienennährgehölze.

Pflanzenliste 5: Schnitthecken

Carpinus betulus	- Hainbuche
Crataegus monogyna	- Weißdorn
Ligustrum vulgare "Atrovirens"	- Wintergrüner Liguster
Fagus sylvatica	- Rotbuche

Pflanzenliste 6: Kletterpflanzen

Für sonnige Standorte:

Campsis radicans	- Trompetenblume
Jasminum nudiflorum	- Winter-Jasmin
Kletterrosen	
Spalierobst	
Vitis vinifera	- Echter Wein
Wisteria sinensis	- Blauregen

Für sonnige bis halbschattige Standorte:

Aristolochia macrophylla	- Pfeifenwinde
Celastrus orbiculatus	- Baumwürger
Clematis vitalba u.a. spec.	- Waldrebe
Humulus lupulus	- Hopfen
Hydrangea petiolaris	- Kletterhortensie
Lonicera caprifolium	- Echtes Geißblatt
Lonicera periclymenum	- Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia "Engelmannii"	- Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata "Veithii"	- Selbstklimmender Wilder Wein
Polygonum aubertii	- Schlingknöterich

Für schattige Standorte:

Hedera helix	- Efeu

Anlage 2

Lärmtechnische Beurteilung

zu den

Verkehrsgeräuschen im Bereich

des

Bebauungsplanes Br 120 - Wickeder Straße - 1. Änderung

1. Allgemeines

1.1 Aufgabenstellung

Die Stadt Dortmund beabsichtigt, für den Bereich östlich Wickeder Straße in Dortmund-Wickede den Bebauungsplan Br 120zu ändern. Die in diesem Gebiet geplante 2-geschossige Bebauung soll von der Wickeder Straße erschlossen werden.

Aufgabe der vorliegenden Untersuchung ist es,

- die Geräuschimmissionen, die durch die Wickeder Straße im Plangebiet hervorgerufen werden durch Rechnung zu ermitteln.
- die Geräuschimmissionen gemäß den Vorgaben des Planungserlasses und der DIN 18005 zu beurteilen,
- sowie ggf. geeignete Minderungs- und Schutzmaßnahmen vorzuschlagen.

1.2 Gebietsbeschreibung

Das Plangebiet liegt im Dortmunder Stadtteil Wickede und ist weitgehend eben.

Die Wohnbauflächen sollen als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

2. Beurteilungsgrundlagen

2.1 Normen, Richtlinien und Erlasse

In dieser Untersuchung wurden folgende Erlasse, Normen und Richtlinien berücksichtigt:

- Planungserlaß des Landes Nordrhein-Westfalen vom 08.07.1982,
- DIN 18005 Teil 1, Ausgabe Mai 1987
  "Schallschutz im Städtebau - Berechnungsverfahren",
- Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1, Ausgabe Mai 1987
  "Schallschutz im Städtebau - Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung",
- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TALärm) vom 16.07.1968 (Beilage zum Bundesanzeiger Nr. 137 vom 26.07.1968),
- VDI 2714, Ausgabe Januar 1988,
  "Schallausbreitung im Freien",

- VDI 2719, Ausgabe August 1987
  "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen",

2.2 Planungserlaß und Orientierungswerte

Im Beiblatt zur DIN 18005 werden in Abhängigkeit von der Gebietsausweisung die folgenden Orientierungswerte für eine angemessene Berücksichtigung des Schallschutzes in der städtebaulichen Planung genannt:

Gebiet	tags dB (A)	nachts dB (A)
Reines Wohngebiet (WR)	50	40/35
Allgemeines Wohngebiet (WA)	55	45/40
Mischgebiet (MI)	60	50/45
Gewerbegebiet (GE)	65	55/50

Bei den beiden angegebenen Nachtwerten gilt der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm, der höhere für Verkehrslärm.

Für die Beurteilung ist

tags der Zeitraum von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr
nachts der Zeitraum von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr

zugrundezulegen.

Der Belang des Schallschutzes ist bei der erforderlichen Abwägung als ein wichtiger Gesichtspunkt neben anderen Belangen zu verstehen. Die Abwägung kann bei Überwiegen anderer Belange zu einer entsprechenden Zurückstufung des Schallschutzes führen. Wo im Rahmen der Abwägung von den Orientierungswerten abgewichen wird, sollte ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.

2.3 Passiver Schallschutz

In den Fällen, in denen ein angemessener Schallschutz nur durch passive Maßnahmen an den betroffenen Wohnhäusern erreicht werden kann, werden die in den Verkehrslärmschutz-Erstattungsrichtlinien des Bundesministers für Verkehr vom 02.10.1987 (Verkehrsblatt 1987, Seite 739) genannten Innenpegel von 40/30 dB (A) (tags/nachts) bei der Dimensionierung von Schallschutzfenstern zugrundegelegt.

In der VDI 2719, die beim Neubau von Wohnhäusern ebenfalls zur Dimensionierung von Schallschutzfenstern herangezogen werden kann, werden für Wohngebiete anzustrebende Innenpegel von 35/30 dB (A) (tags/lauteste Nachtstunde) genannt. Diese Werte liegen 5 dB (A) unter den o. g. Innenpegeln der Erstattungsrichtlinien.

3. Straßenverkehr

3.1 Immissionen

Die im Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung ermittelten Gesamtgeräuschpegel wurden im wesentlichen durch Verkehr auf der Wickeder Straße bestimmt.

Grundlage der Berechnungen sind die Kreisstraßenzählungen aus dem Jahre 1990 mit ihren ermittelten durchschnittlichen täglichen Verkehrsmengen (DTV) für die Wickeder Straße in den zu untersuchenden Streckenabschnitten.

Die Verkehrsmengen für die Wickeder Straße sind heute gegenüber 1990 unverändert.

Danach sind gemäß Kreisstraßenzählung im Jahre 1990 folgende durchschnittliche Verkehrsmengen DTV zu berücksichtigen:

Wickeder Straße	DTV	4.352 Kfz / 24 Std

Die Schallausbreitungsbedingungen wurden entsprechend den vorhandenen örtlichen Bedingungen berücksichtigt.

Bei der Berechnung ergibt sich somit ein mittleres stündliches Aufkommen während der Tages- und Nachzeit von

MT = 261Kfz / Std
MN = 48 Kfz / Std.

für die Wickeder Straße.

Daraus ergeben sich folgende Mittelungspegel Lm

aufgrund der Wickeder Straße:

M 1 = 61 dB (A) tags bzw.
= 49 dB (A) nachts

4. Beurteilung

Zur Beurteilung der Verkehrsgeräusche wurden die im vorigen Abschnitt bestimmten Mittelungspegel mit den Orientierungswerten der DIN 18005 verglichen. Die folgende Aufstellung zeigt diesen Vergleich:

Bezugspunkt	Mittelungspegel tags/nachts dB (A)	Orientierungswerte tags/nachts dB (A)	Überschreitung tags/nachts dB (A)
M 1	61 / 49	55/45	6 / 4

Danach werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete an allen Berechnungspunkten überschritten.

Die Orientierungswerte sind allerdings keine Grenzwerte. Ihre Überschreitung kann beim Überwiegen anderer Belange hingenommen werden. Allerdings sollten in diesem Falle geeignete Schallschutzmaßnahmen sichergestellt werden.

5. Maßnahmen (passive)

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und aufgrund städtebaulicher Erwägungen sind gegenüber den Verkehrsgeräuschen nur passive Maßnahmen an den Wohnhäusern selbst möglich. Durch die v. g. Maßnahmen werden naturgemäß nur die Innenräume bei geschlossenen Fenstern geschützt; auf Freiflächen wird keine Minderung erzielt.

Ein ausreichender Schallschutz an den Fassaden kann demnach sowohl in Wohn- als auch in Schlafräumen schon ggf. durch Einbau von Fenstern der entsprechenden Schallschutzklasse erreicht werden.

Für den Bereich kann der Forderung nach ausreichendem Schallschutz Genüge getan werden, wenn durch textliche Festsetzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorgegeben wird, daß die Wohngebäude mit schallschützenden Außenbauteilen zu versehen sind, die die Einhaltung des Tagwertes von 40 dB (A) und des Nachtwertes von 30 dB (A) gewährleisten.

Dieses kann zum Beispiel durch Außenbauteile wie Fenster, Außentüren, Dachflächen oder Wände erreicht werden. Der Nachweis über die konkret erforderliche Schallschutzmaßnahme ist - auf das einzelne Bauvorhaben bezogen - im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens als Bestandteil der Bauvorlagen zu erbringen.

Es empfiehlt sich, hierzu folgende textliche Festsetzung zu verwenden:

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Änderungsbereich sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Lärmbelastung des Kfz-Verkehrs für die Gebäude bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen. Dabei dürfen Innenschallpegel, wie in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt, nicht überschritten werden.

Die Tabelle ist nur insoweit anwendbar, als die dort genannten Raumarten nach den Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung zulässig sind:

Raumart		Mittelungspegel dB(A)	mittlere Mittelungspegel dB(A)
1.	Schlafräume nachts		
1.1	in reinen und allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten	30	35 bis 40
1.2	in allen übrigen Gebieten	35	40 bis 45
2.	Wohnräume tagsüber		
2.1	in reinen und allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten	35	40 bis 45
2.2	in allen übrigen Gebieten	40	40 bis 50
3.	Kommunikations- und Arbeitsräume tagsüber		
3.1	Unterrichtsräume, ruhebedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz- und Vortragsräume, Arztpraxen, Operationsräume, Kirchen, Aulen	40	40 bis 50
3.2	Büros für mehrere Personen	45	45 bis 55
3.3	Großraumbüros, Gaststätten, Schalterräume, Läden	50	50 bis 60

Sofern diese Werte nicht schon durch Grundrißanordnung und Baukörpergestaltung eingehalten werden können, sind schallschützende Außenbauteile, wie z. B. Schallschutzfenster (entsprechend der VDI-Richtlinie 2719), Außentüren, Dachflächen, Wände etc. zu verwenden.

Nach dem Runderlaß vom 24.09.1990 (MBl. NW S. 1348) des nordrhein-westfälischen Ministers für Bauen und Wohnen betreffend DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu erbringen.

Schmidt

Der Änderung-Entwurf und der Begründungs-Entwurf haben nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253) in Verbindung mit Artikel 2 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993, BGBl. I, S. 622, BGBl. III 213 - 15) sowie in Verbindung mit den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666) auf die Dauer von zwei Wochen in der Zeit vom 31.10.1994 - 14.11.1994 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Dortmund,

Nickisch

Der Rat der Stadt hat am 08.06.1995 beschlossen, diese Begründung der Bebauungsplan-Änderung Br 120 - Änderung Nr. 1 - nach § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253, BGBl. III 213 - 1) beizufügen.

Dortmund,

Nickisch