BEGRÜNDUNG

ZUM
BEBAUUNGSPLAN
BR 174

1. AUSFERTIGUNG

Planungsamt
Stadt Dortmund

Begründung

zum Bebauungsplan Br 174 - Gewerbegebiet Asseln-Süd -

		Seite
1.	Räumlicher Geltungsbereich und derzeitige Situation im Plangebiet	2
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	Allgemeines Wohngebiet	3
3.1.2	Mischgebiet	3
3.1.3	Gewerbegebiet	4
3.2	Maß der baulichen Nutzung	8
4.	Verkehrliche Erschließung	9
4.1	Individualverkehr	9
4.2	Fuß- und Radwege	10
4.3	Öffentlicher Nahverkehr	10
5.	Öffentliche Grünflächen	11
6.	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB auf den Gewerbegrundstücken	12
7.	Gestaltungsfestsetzungen nach § 81 Abs. 1 i. V. m. § 81 Abs. 4 Bauordnung NW (BauO NW)	17
8.	Ver- und Entsorgung	19
9.	Denkmalschutz und Denkmalpflege	20
10.	Umweltschutz	20
10.1	Luftbelastung	20
10.2	Bodenbelastungen	21
10.3	Immissionsschutz bezüglich des Verkehrslärms	22
10.3.1	Schiene - S-Bahn -	22
10.3.2	Straße	23
10.3.3	Flugverkehr	26
11.	Ausgleichs- und Eingriffsminimierende Maßnahmen	26
11.1	Ausgleichsmaßnahmen	26
11.2	Sonstige Ausgleichsmaßnahmen	29
11.3	Eingriffsminimierende Maßnahmen	29
12.	Entschädigungspflicht	31
13.	Bodenordnende Maßnahmen	31
14.	Aufhebung des Bebauungsplanes Br 140	31
15.	Städtebauliche Zahlenwerte	32
16.	Kosten	33

1. Räumlicher Geltungsbereich und derzeitige Situation im Plangebiet

Der Planbereich liegt im Osten der Stadt Dortmund, im Stadtteil Asseln, südlich des Asselner Hellweges. Im Norden wird der Planbereich von der Bundesbahnstrecke Dortmund - Unna begrenzt, im Osten bildet die östliche Grundstücksgrenze der Firma Pohlschröder von der Straße Webershohl in südlicher Richtung bis zur Steinbrinkstraße die Grenze. Hiervon ausgehend bildet die westliche Straßenbegrenzungslinie der Steinbrinkstraße südlich der Haus Nr. 57 bis ca. 160 m südlich der Einmündung der Straße Briefsweg die östliche Begrenzungslinie.

Die südliche Grenze des Planbereiches bildet die nördliche Grenze des Flurstückes Nr. 185 in Ost-West-Richtung bis auf die Wegeparzelle Nr. 478 (südl. Verlängerung Ertmarweg). Die westliche Grenze verläuft östlich der Wegeparzelle Nr. 478 bis ca. 260 m in nördlicher Richtung, verschwenkt dann im rechten Winkel nach Osten bis auf die westliche Grenze der Parzelle Nr. 92. Von hier aus verläuft die Grenze in nördlicher Richtung bis auf die Südseite der Straße Briefsweg und weiter bis in Höhe des Grundstückes Briefsweg 77.

Von der Ostseite dieses Grundstückes ausgehend verläuft die Grenze östlich der Kolonie Holstein und des vorhandenen Sportplatzes nach Norden bis auf die Straße Webershohl.

Das Plangebiet weist zur Zeit folgende Nutzungsstrukturen auf:

- Im Westen des Planbereiches, südlich der Straße Webershohl, ist eine Mischnutzung, bestehend aus Wohnbebauung mit Kleinbetrieben, angesiedelt.

- Die sich nach Osten anschließenden Grundstücksflächen zwischen der Bundesbahnstrecke im Norden und dem Briefsweg im Süden werden zur Zeit bis auf die bestehenden Gebäude eines größeren Produktionsbetriebes (Büromöbelherstellung) noch landwirtschaftlich genutzt. Ein großer Teil der hier noch baulich ungenutzten Flächen ist im Eigentum dieser Büromöbelfabrik und dient dieser als mittel- bis langfristige Reserve- bzw. Dispositionsfläche.

- Westlich entlang der Steinbrinkstraße befindet sich ein abgeschlossener und intakter Wohnbereich.

. . .

2. Ziele und Zwecke der Planung

Ziel des Bebauungsplanes ist es, durch die Schaffung von Planungsrecht einerseits den Bestand für die hier bereits ansässigen Betriebe zu sichern, andererseits aber auch die Ansiedlung weiterer stadtteilbezogener Gewerbebetriebe zu ermöglichen. Durch diese Planung soll im Interesse einer Strukturverbesserung dieses Raumes das Arbeitsplatzangebot erweitert und erhöht werden.

Außerdem gilt es, die vorhandene Wohnbebauung in ihrem Bestand zu sichern und die Möglichkeit weiterer Wohnbebauung nördlich des Hauses Steinbrinkstraße 103 aufzuzeigen.

3. Art und Maß der baulichen Nutzung

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Die Straßenrandbebauung westlich der Steinbrinkstraße wird entsprechend der derzeitigen Nutzung als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Aufgrund der Baugrenzenziehung und der festgesetzten Bautiefe von fast durchgängig 20 m wird die Möglichkeit geschaffen, Anbauten im rückwärtigen Bereich der vorhandenen Gebäude zu errichten. Der Charakter der Straßenrandbebauung bleibt somit erhalten.

Außerdem sieht der Bebauungsplan eine Ausweitung des allgemeinen Wohngebietes auf der Westseite der Steinbrinkstraße zwischen dem Wohnhaus Nr. 103 und der festgesetzten "öffentlichen Grünfläche" vor. Die Art der Bebauung hat in Anpassung an die vorhandene Bebauung zu erfolgen.

Die Festsetzung der Einzel- oder/und Doppelhausbebauung entspricht der derzeitigen Bauweise, ebenso die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse (2-geschossig).

3.1.2 Mischgebiet

Der Bereich südlich der Straße "Webershohl", nördlich der Straße "Am grünen Ufer", soll als Mischgebiet festgesetzt werden mit der zulässigen Nutzungsart gemäß § 6 (2) BauNVO. Diese getroffene Festsetzung soll die Gleichrangigkeit von Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung wahren und berücksichtigt sowohl die vorhandene, als auch die weitere geplante Nutzung.

. . .

3.1.3 Gewerbegebiet

Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird auf die Gewerbegebiete in erster Linie nach dem Störgrad der Betriebe unter Berücksichtigung der schützenswerten Belange der im Bereich Steinbrinkstraße im Osten des Planbereiches vorhandenen Wohnbebauung sowie der im Westen an den Bebauungsplan angrenzenden Wohnbebauung gegliedert.

Die Gliederung erfolgt nach der Abstandsliste zum Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.03.90, jedoch unter Abwägung der zu beachtenden Belange der hier ansässigen Gewerbebetriebe (Belange der Wirtschaft gemäß § 1 (5) Nr. 8 BauGB). Die im Abstandserlaß zum Ausdruck kommende Maximalforderung des vorbeugenden Immissionsschutzes, die sich in Mindestabständen bestimmter Betriebsanlagen zu Wohngebieten ausdrückt, kann daher in der Abwägung mit den Belangen der Wirtschaft nicht immer eingehalten werden.

Sowohl im Planungserlaß als auch im Abstandserlaß wird deutlich zum Ausdruck gebracht, daß eine vorrangige Berücksichtigung des Immissionsschutzes gegenüber anderen Belangen auch aus § 50 BImSchG nicht hergeleitet werden kann. Vielmehr besteht die Pflicht zur Berücksichtigung aller relevanten Belange in der Abwägung gemäß § 1 (6) BauGB.

Die getroffenen Festsetzungen für das Gewerbegebiet südlich der Straße Webershohl und nördlich der Planstraße "A" berücksichtigen die Belange zweier hier ansässiger Betriebe (Innenausbau, Büromöbelfabrik).

Der Innenausbaubetrieb liegt im Übergangsbereich zum Mischgebiet mit vorhandener Wohnbebauung. Hier muß jedoch in besonderem Maß der Vertrauensschutz in die Abwägung mit eingebracht werden, da der Betrieb bereits 1965 errichtet wurde. 1977 wurde dem Betrieb eine Baugenehmigung für den Bau einer Lagerhalle - mit Auflagen hinsichtlich der Lärmeinwirkung (tagsüber 65 dB (A) - erteilt. Damit sind die Voraussetzungen für die ausnahmsweise Zulässigkeit des Betriebes in diesem Gewerbegebiet gegeben. Weiterhin ist festzustellen, daß die räumliche Entwicklung des Betriebes nur in östlicher Richtung verlaufen kann, also der Abstand zur vorhandenen Wohnbebauung somit nicht verringert wird.

. . .

Der vorhandene büromöbelherstellende Betrieb ist nicht eindeutig den Betriebsarten nach Abstandsliste zuzuordnen. In Absprache mit dem Staatl. Gewerbeaufsichtsamt wurde eine Einstufung im Bereich Schlosserei - Lackiererei vorgenommen. Derartige Betriebe rangieren unter der Abstandsklasse VII und sind in diesem Bereich allgemein zulässig. Nicht zulässig sind hier Betriebe der Abstandsklassen I - VI. Allerdings können ausnahmsweise nach § 31 Abs. 1 BauGB die unter den lfd. Nr. 1 - 178 (Abstandsklasse VI) der Abstandsliste aufgeführten Anlagen zugelassen werden, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, daß sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten. Die Begrenzung der Emissionen kann z. B. durch über den derzeitigen Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen erreicht werden.

Generell ist zu sagen, daß durch die ausnahmweise Zulässigkeit der nächstgrößeren Abstandsklasse bei Sicherstellung des erforderlichen Immissionsschutzes der Spielraum für weitere Anlagearten gegeben ist. Die langfristige Entwicklungsfähigkeit des Betriebes ist somit durch den Bebauungsplan abgesichert.

Somit sind hier die Betriebe der Klasse VII (Abstandsliste Nr. 178 - 196) allgemein und die der Klasse VI nur ausnahmsweise zulässig.

Die Abstandsklassen sind bis auf die Grundstücksfläche östlich der vorhanden Wohnbebauung - Kolonie Holstein - auf dem gesamten Betriebsgelände zulässig.

Für die v. g. Grundstücksflächen, die sich in direkter Nachbarschaft zur Wohnbebauung befindet, sind Betriebe der Abstandsklasse I - VII generell nicht zulässig; die der Abstandsklasse VII ausnahmsweise.

In den Gewerbegebieten südlich der Straße "WEbershohl", nördlich der Straße "Am grünen Ufer", sowie westlich der verlängerten Straße Briefsweg sind aufgrund der direkten Nachbarschaft zum Wohnen Anlagearten der Abstandsliste Nr. 1 - 196 (Abstandsklasse I - VII) nicht zulässig.

Nach § 31 Abs. 1 BauGB können ausnahmsweise die unter den lfd. Nr. 179 - 196 (Abstandsklasse VII) der Abstandsliste aufgeführten Anlagen zugelassen werden, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, daß sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten. Die Begrenzung der Emissionen kann z. B. durch über den derzeitigen Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen dder durch Betriebsbeschränkungen erreicht werden.

. . .

Das Gewerbegebiet westlich und östlich der Planstraße "A" ist ebenso nach den Forderungen der Abstandsliste gegliedert. Für diese Bereiche bedeutet das, daß die Betriebe der Abstandsklasse I - VI grundsätzlich nicht zulässig sind, Klasse VII allgemein und Klasse VI nur ausnahmsweise zulässig sind. Der nach der Abstandsliste geforderte 100-m-Abstand gegenüber der Bebauung im Westen "Kolonie Holstein" und der im Osten befindlichen Wohnbebauung an der "Steinbrinkstraße" wird eingehalten. Die auch in diesem Gewerbegebiet gegebene ausnahmsweise Zulässigkeit von Betriebs- und Anlagearten der nächsthöheren Abstandsklasse setzt voraus, daß die von den Betrieben ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, daß die zulässigen Höchstwerte nicht überschritten werden und die Anlagen dem Stand der Technik entsprechen.

Die textlichen Festsetzungen zur ausnahmsweisen Zulässigkeit von Anlagearten der nächsthöheren Abstandsklasse machen jedoch deutlich, daß das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme auch für die Gewerbebetriebe gilt, d. h. vorbeugende oder korrigierende Immissionsschutzmaßnahmen (Auflagen) hingenommen werden müssen.

Außerdem setzt der Bebauungsplan für die Gewerbegebiete fest, daß in den näher bezeichneten Gewerbegebieten 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 textliche Festsetzung nach § 31 (1) BauGB 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 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 der Neuerrichtung von Handelsbetrieben entgegenzutreten. Ferner würde durch eine solche Entwicklung ein Verkehrsaufkommen entstehen, das letztendlich zu einer Überlastung der vorhandenen und geplanten Verkehrsanlagen führt.

Die Regelung, daß Betriebe des Kfz-Handwerks mit räumlich angegliedertem Kfz- und/oder Caravanverkauf von der textlichen Festsetzung unberührt bleiben, ergibt sich durchaus, daß bei derartigen Betrieben die Größe der angegliederten 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 ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nach § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig sind. Hiermit werden entsprechend den stadtplanerischen Zielen dieses Bebauungsplanes die Voraussetzungen geschaffen, daß in dem dem Stadtteilzentrum Asseln 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.

. . .

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 kein Bedarf bzw. ist dieser an anderen Stellen durch vorhandene oder geplante Einrichtungen gedeckt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung berücksichtigt im Bereich nördlich der Planstraße die Erfordernisse des hier liegenden Büromöbelbetriebes. Die hier vorhandenen Hallenbauten haben eine Höhe von ca. 12,0 m bis teilweise 15,0 m. Auch bei künftigen Erweiterungen werden ähnliche Gebäudehöhen erforderlich, insbesondere bei Lagerhallen (Hochregallager), so daß in diesem Bereich eine maximal 3-geschossige Bebauung mit der zulässigen Geschoßflächenzahl von 1,8 möglich ist. Westlich, d. h. im Übergangsbereich zur Kolonie Holstein, wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal II beschränkt. Eine optische Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnbebauung soll somit vermieden werden.

Für das sich nach Süden anschließende Gewerbegebiet sieht der Bebauungsplan ebenfalls die Festsetzung einer 2-geschossigen Bebaubarkeit vor. Das Gewerbegebiet südlich der Straße "Webershohl", nördlich der Straße "Am grünen Ufer" wird analog in der Zahl der Vollgeschosse auf max. II beschränkt. Diese Festsetzung wurde u. a. aus Gründen der gegenseitigen Rücksichtnahme (Wohnen - Gewerbe) erforderlich.

Das Maß der baulichen Nutzung entspricht den auf den Grundstücken höchstmöglichen Werten für Grund- und Geschoßfläche.

Die gewählten Festsetzungen entsprechen in dieser Weise den städtebaulichen Zielvorstellungen. Dieses gilt auch für die Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen, wobei als Bezugsebene die natürliche Geländeoberfläche oder die Geländeoberfläche, die sich aus der Baugenehmigung ergibt. (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 18 BauNVO, § 2 BauO NW) anzunehmen ist.

Diese vorgenannte Festsetzung wird erforderlich, da das Gewerbegebiet Dortmund-Asselninnerhalb des gemäß § 17 Luftverkehrsgesetz festgelegten beschränkten Bauschutzbereiches liegt (123,75 m ü. N.N.).

Die Sicherheit der Luftfahrt kann somit gewährleistet werden.

. . .

4. Verkehrliche Erschließung

4.1 Individualverkehr

Die verkehrliche Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt über die geplante, nach Norden verlängerte Straße "Briefsweg" aus südöstlicher Richtung. Der Ausbau der Planstraße "Briefsweg" ist mit einem Querprofil von 15 m (17 m Fahrbahn) geplant und soll in dieser Fahrbahnbreite nach Norden bis auf das Grundstück der Möbelfabrik geführt werden. Die Einrichtung eines Einfahrtbereiches mit dazugehörigem Flächenumfang wird dabei offengehalten.

Die von der Planstraße "Briefsweg" nach Norden abbiegende Planstraße "A" erhält ebenso die vorgenannte Fahrbahnbreite und wird im Norden z. T. entlang der Grundstücksgrenze der Büromöbelfabrik in einem Bogen an die Planstraße "A" angebunden.

Die Straße Briefsweg wird in dem Bereich östlich der Haus Nr. 73 bis zur Planstraße "Briefsweg" untergeordnet als Mischverkehrsfläche ausgebildet. Durch diese Festsetzung soll verhindert werden, daß der Bereich mit der dort befindlichen Wohnbebauung nicht unnötig vom Durchgangsverkehr aus dem Gewerbegebiet gestört wird. Die Straße Briefsweg hat lediglich eine Wohn-Sammelfunktion. Dieses wird dadurch unterstützt, daß sowohl am Anfang der Mischverkehrsfläche und auch im Bereich der Einmündung des Fuß- und Radweges Baumtore zur Reduzierung der Geschwindigkeit vorgesehen sind.

Die Straße Webershohl hat in ihrem westlichen Teil die Aufgabe einer Anliegerstraße. Sie soll in Funktionstrennung mit einem Wendehammer mit Stellplätzen ca. 50 m östlich Haus Nr. 53 endend, ausgebaut werden. Um eine wenn auch nur theoretische Möglichkeit der Erschließung des Gewerbegebietes "Asseln-Süd" von Norden her über die Wende- und Stellplatzanlage Webershohl auszuschließen, soll ein Zu- und Ausfahrt- und Zu- und Abgangsverbot festgesetzt werden. Die Straße "Am grünen Ufer" sowie die Straße "Auf dem Bleck" übernehmen die Aufgabe einer Wohnstraße und sollen, versehen mit einer Wendeanlage, als Mischverkehrsfläche ausgebaut werden.

Insgesamt ist das Gewerbegebiet Asseln-Süd über die Kreisstraße "Steinbrinkstraße" an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden und damit zur Bundesstraße 1 hin orientiert. Die Steinbrinkstraße dient der Verbindung des Gewerbegebietes zum Verkehrslandeplatz; sie ist im Flächennutzungsplan vom 27.06.1985 als Verkehrs- und Haupterschließungsstraße dargestellt und Element des gesamtstädtischen Hauptverkehrsstraßennetzes.

Somit ist das Gewerbegebiet an das örtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

4.2 Fuß- und Radwege

Ziel des Bebauungsplanes ist es, das Fuß- und Radwegeerschließungsnetz zu verbessern bzw. zu ergänzen und dieses auch landschaftsgerecht zu gestalten. Das heißt u. a., nicht nur Sorge zu tragen für eine städtebauliche, raumgestalterische und ökologisch sinnvolle extensive Begrünung, sondern zum Verweilen und Begegnen geeignete Flächen zur Verfügung zu stellen.

Dieses Ziel wird erreicht durch die Integration eines Fuß- und Radweges in eine öffentliche Grünfläche (gärtnerische Anlage) von der Straße "Webershohl" bzw. der Straße "Am grünen Ufer" im Norden nach Süden verlaufend bis auf die Straße "Auf dem Bleck", weiterführend nach Süden bis auf die Straße "Briefsweg" als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fuß- und Radweg -, östlich der festgesetzten privaten Grünfläche (Garten). Der im Norden des Planbereiches festgesetzte Fuß- und Radweg zwischen der Straße "Webershohl" und der "Steinbrinkstraße" findet seinen Anschluß östlich der "Steinbrinkstraße" bis hin zum Haltepunkt der Bundesbahnstrecke Dortmund-Wickede im Osten. Der Bebauungsplan setzt südlich des Fuß- und Radweges parallel zum Weg verlaufend in einer Breite von 10 m eine öffentliche Grünfläche - Schutz- und Trenngrün - nach § 9 I. Nr. 15 BauGB fest, um diese Wegeverbindung zu betonen und um das Gewerbegebiet nach Norden einzugrünen. Zu dieser Fläche wird auf Pkt. 5 dieser Begründung verwiesen. Der auf der Ostseite des Planbereiches in Nord-Süd-Richtung geführte Fuß- und Radweg schafft den Anschluß an die Fußgängerunterführung Bebelstraße/ Webershohl (unter der S-Bahn-Linie Dortmund - Unna).

4.3 Öffentlicher Nahverkehr

Das Plangebiet ist sowohl an das öffentliche Nahverkehrsnetz der Dortmunder Stadtwerke als auch der Deutschen Bundesbahn angeschlossen. An der Nordgrenze des Planbereiches verläuft die S-Bahn-Strecke Dortmund-Marten - Unna-Königsborn. Die Linie wird im Taktbetrieb betrieben. Der Haltepunkt "Asseln" liegt an der Unterführung der Steinbrinkstraße unter der Bahnlinie und ist damit von den Bewohnern des Wohngebietes an der Steinbrinkstraße und den Beschäftigten des Gewerbegebietes in einem Zeitraum von 5 bis max. 10 Minuten erreichbar.

Über die Buslinie 479 (Linie innerhalb von Wickede) ist der v. g. Bereich an das Straßenbahnnetz (Innenstadt) angeschlossen. Der Haltepunkt befindet sich am Roningweg/Steinbrinkstraße.

...

5. **Öffentliche Grünflächen - Gärtnerische Anlage -**

Innerhalb des Planbereiches werden öffentliche Grünflächen einer unterschiedlichen Funktion zugeführt.

a) Öffentliche Grünfläche - zur weitgehend natürlichen Entwicklung

Hier handelt es sich um die Fläche südlich der Straße "Webershohl", auf die Straße "Am grünen Ufer" führend, weiter in südlicher Richtung bis zur Straße "Auf dem Bleck",

sowie

die Dreiecksfläche an der nordöstlichen Planbereichsgrenze, südlich Webershohl.

Die Zweckbestimmung "Zur weitgehend natürlichen Entwicklung" wurde gewählt, um den sich bereits entwickelten Bestand an Gräsern und Gehölzen zu sichern. Hier ist bereits eine Artenvielfalt entstanden, die im Rahmen dieser Festsetzung weiter angereichert werden soll. Zur weitergehenden Ausführung wird auf den beigefügten Grünordnungsplan verwiesen. Städtebaulich stellt diese Art der öffentlichen Grünfläche mit ihrem integrierten Fuß- und Radweg eine attraktive Anbindung an den weiterführenden Fuß- und Radweg Richtung Süden und somit an den sich anschließenden Freiraum dar.

b) Öffentliche Grünfläche - Schutz- und Trenngrün -

Zur stadträumlichen Trennung von Gewerbe und Wohnen sowie zur besseren Einbindung in die Landschaft soll östlich und westlich des Gewerbegebietes Asseln-Süd sowie nördlich des Briefsweges und der Planstraße "A" und südlich "Webershohl" eine von jeglicher Bebauung freizuhaltende 10 m - 30 m breite, öffentliche Grünfläche festgesetzt werden, die entsprechend den Vorgaben des Grünordnungsplanes dicht zu bepflanzen ist. Die vorgesehene Mischbepflanzung erfolgt, um der in diesem Landschaftsraum vorherrschenden Pflanzstruktur Rechnung zu tragen und eine große Artenvielfalt zu garantieren.

Nur durch die Festsetzung als öffentliche Grünfläche kann sichergestellt werden, daß diese erforderliche Bepflanzung gleichzeitig, rechtzeitig und einheitlich erfolgt und damit den gewünschten städtebaulichen Zielen Rechnung trägt.

...

c) Öffentliche Grünfläche-mit Pausen und Freizeitfunktion-

Der mittig im Planbereich von Osten nach Westen verlaufende Grünzug soll als öffentliche Grünfläche - mit Pausen und Freizeitfunktion - mit integriertem Fuß- und Radweg festgesetzt werden. Er wird unterbrochen durch einen Teil der Planstraße "A". Durch die Alleegestaltung der Planstraße wird auch in diesem Abschnitt trotz der Unterbrechung der Grünfuge ein Abschluß an den im Osten angrenzenden Landschaftsraum geschaffen. Die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen sind auch hier dem beigefügten Grünordnungsplan zu entnehmen.

Zusammenfassend läßt sich festhalten, daß die zu a - c genannten öffentlichen Grünflächen in Verbindung mit den vorgesehenen Fuß- und Radwegen eine Vervollständigung des Wegenetzes im Gewerbegebiet darstellen. Dadurch können ganz wesentliche Aufenthaltsfunktionen zum Vorteil der Grundstückseigentümer, Arbeitnehmer und Besucher geschaffen werden, wodurch nicht zuletzt auch den Ansprüchen des § 1 Abs. 5 BauGB an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung getragen wird.

Insgesamt sind öffentliche Grünflächen wichtiger Bestandteil der Stadtökologie und tragen zu einer urbanen Qualitätssteigerung bei. Daneben mildern diese Grünflächen mit ihren vorgesehenen heimischen, standortgerechten Bepflanzungen bzw. Begrünungen und durch den Ausbau der Wege in wassergebundener Decke den Eingriff in Natur und Landschaft. Sie haben neben ihrer unmittelbaren Wirkung nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB auch mittelbare Folgen, in dem sie die so festgesetzten Flächen von einer anderen (z. B. gewerblichen) Nutzung freihalten.

Auch soll die Unterhaltung der öffentlichen Grünflächen umweltschonend erfolgen; insbesondere auf die Verwendung von Streusalz und den Einsatz chemischer Unkrautvernichtungsmittel soll verzichtet werden.

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

Auf den Gewerbegrundstücken selbst sind - neben der eingriffsmindernden Funktion - insbesondere aus städtebaulichen Gründen Anpflanzungen vorzunehmen, deren Ansprüchen des § 1 Abs. 5 BauGB an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse unter besonderer Berücksichtigung einer meschenwürdigen Umwelt Rechnung tragen.

. . .

So werden durch diese Festsetzung insgesamt unnötige Flächenversiegelungen vermieden und das Kleinklima durch Minimierung von Lufttemperaturschwankungen positiv beeinflußt. Weitere Funktionen zur Verbesserung des ökologischen Binnenklimas ergeben sich durch die vorgesehenen Bepflanzungen in Form der Schattenbildung, Luftbefeuchtung, Verdunstungskühlung und Staubbindung. Dabei erfolgt die Beschränkung auf heimische, standortgerechte Laubgehölze, um ein optisch einheitliches Gesamtbild zu erreichen und die ökologischen Funktionen dieser Gehölze (wie z. B. Maximierung der Sauerstoffproduktion und Bindung von Staub) auch kleinräumig zu nutzen.

Auch ist Anzucht und Wuchs fremdländischer Gehölze in unseren Böden oft gar nicht möglich. Daneben sind solche Arten in der Regel anfälliger gegen Frost und tierische Schädlinge und bedürfen eines erhöhten Pflegeaufwandes. 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.

Die Festlegung des Anpflanz-Stammumfanges der Bäume und der Anpflanzhöhe der Sträucher erfolgt unter der Prämisse, daß mit Aufnahme bzw. Ausweitung der vorgesehenen gewerblichen Nutzung die eingangs beschriebenen städtebaulichen Ziele erkennbar und damit die Festsetzung auch wirksam werden soll.

Darüber hinaus beugen die vorgeschriebenen Bepflanzungen Bodenerosionen vor und überdies 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 miteinbezogen werden.

Leitgedanke der Wahl des § 3 der textlichen Festsetzungen war, die Einschränkungen des einzelnen Grundstückseigentümers so gering wie möglich zu halten, ohne jedoch auf das erforderliche Maß an städtebaulicher Gestaltung in einem Gewerbegebiet bei gleichzeitiger ökologischer Ausgleichsfunktion für Flächenversiegelungen zu verzichten.

...

So leisten diese Festsetzungen ihren Beitrag, das Gewerbegebiet insgesamt ansehnlicher erscheinen zu lassen und tragen damit nicht unerheblich dazu bei, die städtebauliche Attraktivität des Standortes "Asseln-Süd" zu unterstreichen und langfristig zu sichern.

Alle getroffenen Festsetzungen sind sowohl einzeln, als auch in ihrer Gesamtheit unter Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft verhältnismäßig und verstoßen nicht gegen das Übermaßverbot. So geht die Ersteinschätzung zur Umweltverträglichkeitsprüfung davon aus, daß mit der Planung als Gewerbegebiet eine negative Veränderung für den Bodenhaushalt eintritt. Weiterhin zerstören Totalversiegelungen die Funktion der Bodenfruchtbarkeit. Die Bautätigkeit hätte Verdichtungen und Verschlemmungen zur Folge. Das durch das Gewerbe originär verursachte Verkehrsaufkommen trägt mit zum Schadstoffeintrag auf den verbleibenden Vegetationsflächen bei. Mit der festgesetzten, intensiven Durchgrünung des Gewerbegebietes soll daher zumindest partiell ein Bodenschluß erhalten bleiben. Weiterhin ist zu berücksichtigen, daß das Landschaftsbild des sich an das Gewerbe anschließenden Freiraumes durch gliedernde und belebende Strukturen auch auf den Gewerbegrundstücken selbst verbessert werden kann.

Im einzelnen wurden nachstehend näher bezeichnete Anpflanzungen bzw. Begrünungen festgesetzt:

a) 3-m-Pflanzstreifen entlang öffentlicher Verkehrsflächen (§ 3 Abs. 1)

Diese Festsetzung wurde gewählt, insbesondere um Stellplatzanlagen und Müllcontainer-Standorte zu öffentlichen Flächen hin abzuschirmen und damit stadtbildpflegende Wirkung zu haben. So wird im Bereich gewerblicher Bauflächen das Straßenbild oft durch die Nutzung unmittelbar angrenzender Grundstücksteile als Lager- oder Stellplatzflächen mangels einer ausreichenden Bepflanzung erheblich gestört.

Neben den eingangs erwähnten Gründen erfolgt hier die Festschreibung auf heimische, standortgerechte Laubgehölze, um den Straßenraum in seiner Gesamtheit (öffentliche Verkehrsflächen - durch das Straßenbegleitgrün - einschließlich der angrenzenden Vorgartenflächen - durch den festgesetzten Pflanzstreifen -) homogen für den Betrachter erscheinen zu lassen und damit den Belangen der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes im Sinne des § 1 Abs. 5 Nr. 4 BauGB hinreichend Rechnung tragen zu können.

...

b) Vorläufig nicht bebaute Grundstücksflächen (§ 3 Abs. 2)

Die Festsetzung des § 3 Abs. 2 wurde gewählt, um unnötige Flächenversiegelungen innerhalb der Baugrenzen - auf Flächen, die derzeit noch nicht endgültig bebaut sind - zu vermeiden. Dabei stellen die aufgezeigten Alternativen unter Berücksichtigung der vorgeschriebenen Interessenabwägung eine durchaus zumutbare Eingriffnorm dar.

c) Endgültig nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 3 Abs. 3)

§ 3 Abs. 3 regelt die Bepflanzung der übrigen Flächen des jeweiligen Betriebsgrundstückes (also außerhalb der Baugrenze). Er geht dabei von der Überlegung aus, daß nach § 9 BauO NW die nicht überbauten Flächen der bebaubaren Grundstücke ohnehin zu begrünen und zu unterhalten sind. Die genannte textliche Festsetzung konkretisiert diese Rechtsnorm nur weiter und regelt Art und Umfang der vorgeschriebenen Begrünung, ohne den Verhältnismäßigkeitsgrundsatz zu mißachten. Außerdem wird die Möglichkeit eröffnet, auf dem Betriebsgrundstück Ruhezonen für Beschäftigte und Besucher einzurichten und daneben auch die ökologischen Ansprüche wie Vermeidung von Bodenerosionen, Flächenversiegelungen und Gewährleistung der Artenvielfalt zu erfüllen.

d) Flachdachbegrünung (§ 3 Abs. 5)

Die geforderte Dachbegrünung gem. § 3 Abs. 5 stellt neben den zuvor genannten Gründen eine notwendige Eingriffsminimierung im Sinne des Landschaftsgesetzes dar. Daneben bietet eine solche Begrünungsmaßnahme Vorteile in der Art, daß die Dachhaut vor extremen Temperaturzunahmen geschützt wird, die Reparaturanfälligkeit gemindert wird und damit gleichzeitig der Aufwand an Folgekosten für die Erhaltung des Objektes gesenkt wird.

e) Fassadenbegrünung (§ 3 Abs. 6)

Die Vorschrift der Fassadenbegrünung trägt gleichfalls in besonderem Maße zur Eingriffsminimierung der erfolgten Flächenversiegelung bei. Weiterhin führt die Fassadenbegrünung durch die Verdunstungsfähigkeit der Vegetationsdecke zu einer positiven Beeinflussung des Kleinklimas und trägt dadurch gleichzeitig zur Verbesserung des Lufttemperaturverlaufes, zur Erhöhung der Luftfeuchtigkeit, zur Bindung von Staub bzw. zur Staubsedimentation durch eine Windverlangsamung bei.

...

Darüber hinaus bieten Fassadenbegrünungen Lebensraum für zahlreiche im ökologischen Kreislauf unentbehrliche Tiere.

Zur Erreichung dieser ökologischen Ziele ist es erforderlich, daß die zu begrünenden Fassadenflächen eine geschlossene Mindestlänge von 5,00 m aufweisen. Der Ausschluß von Pflanzbehältern für Kletterpflanzen ergibt sich aus der Natur der Sache, da eine artengerechte Anpflanzung auf Dauer hierdurch nicht zu erreichen ist.

Nicht zuletzt 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 Wurzelsystemes.

f) Begrünung der Stellplatzanlagen (§ 3 Abs. 7)

Der Forderung zur Bepflanzung der Stellplätze liegt - in Fortführung des eingangs Gesagten - die Überlegung zugrunde, daß derartige Nebenanlagen in der Regel einen erheblichen Freiflächenverbrauch verursachen und durch die Versiegelung zusätzlich ökologisch negative Folgen für das Binnenklima und den natürlichen Oberflächenabfluß des Regenwassers haben. § 12 Abs. 6 BauNVO böte nicht zuletzt deshalb die Rechtsgrundlage, um die Zulässigkeit von Stellplätzen auf den Grundstücken nur in beschränktem Umfang im Bebauungsplan festzusetzen. Eine solche Festsetzung könnte beispielsweise vorsehen, daß im Bebauungsplan die Anzahl der zulässigen Stellplätze und Garagen in einem bestimmten Verhältnis zur Größe des jeweiligen Baugrundstückes oder zur zulässigen Geschoßfläche gesetzt wird. Um nicht diese sehr restriktive Festsetzung anwenden zu müssen, ist die vorgeschriebene Begrünung der Stellplätze - auch in Verbindung mit der textlichen Festsetzung zu den privaten Verkehrsflächen - ein probates Mittel, um die befürchteten ökologische negativen Begleiterscheinungen zumindest zu verringern.

...

So bietet die vorgeschriebene Anordnung der anzupflanzenden Laubbäume Gewähr dafür, daß Flächenaufheizungen vermieden und Schadstoffemissionen auf den Gewerbegrundstücken selbst schon teilweise gebunden werden. Daneben bilden sie ein "grünes Dach" über der Stellplatzanlage und tragen damit auch positiv zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB bei. Die Größe der Baumscheiben ist erforderlich, um die Lebensfähigkeit der angepflanzten Bäume und damit auch die dauerhafte Realisierung der Festsetzung selbst sicherzustellen.

Die Bepflanzung der Baumscheiben hingegen beugt Austrocknungen und damit verbundene Bodenerosionen vor.

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

Die unmittelbare Nachbarschaft des "Gewerbegebietes Asseln-Süd" wird geprägt durch den freien Landschaftsraum sowie durch relativ unbelastete Wohnquartiere. Diese Lage macht es notwendig, auch unter Berücksichtigung der topografischen Verhältnisse des Geländes, Einfluß zu nehmen auf die Gestaltung der Grundstücke und Gebäude. Dies erfordert insbesondere in Ergänzung zu den Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB Gestaltungsfestsetzungen für private Verkehrsflächen, Einfriedigungen und Werbeanlagen.

§ 81 BauO NW bietet die spezielle Eingriffsnorm, um die erforderlichen Gestaltungsregelungen zu treffen und diese gemäß § 9 Abs. 4 BauGB als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Die Gestaltungsfestsetzungen im einzelnen:

a) Private Verkehrsflächen (§ 7)

Die textliche Festsetzung des § 7 über die bei der Herstellung von privaten Verkehrsflächen zu verwendenden Materialien, soll nicht nur den städtebaulichen Ansprüchen gerecht werden, sondern soll auch ermöglichen, die nicht bebauten 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 Beschränkung der für die Ausführung in Frage kommenden Materialien (wassergebundene Decke oder Schotterrasen) für Notdienstfahrzeuge erfolgt einerseits, um Flächenversiegelungen zu vermeiden, andererseits aus Sicherheitsgesichtspunkten, um die erforderliche Bodenfestigkeit - auch bei Befahren durch schwere Rettungsfahrzeuge - sicherzustellen.

Die Befestigung der Stellplätze und Transportwege für Müllbehälter ist bereits durch die - hier speziellere - Abfallsatzung geregelt, so daß es keiner weiteren Ausgestaltung durch den Bebauungsplan mehr bedarf.

b) Einfriedigungen (§ 8)

Die Gestaltungsfestsetzungen zu den Einfriedigungen 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 Einfriedigungen dürfen nur bis zu einer Gesamthöhe von 2,00 m über Erdreich errichtet werden, um somit die Voraussetzung zu schaffen, daß das Straßen- und Ortsbild nicht gestört wird. Ausnahmen von dieser Festsetzung können genehmigt werden, wenn diese aus besonderen Sicherheitsgründen für die Firmen erforderlich werden.

Einfriedigungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind erst hinter den im § 3 Abs. 1 dieser textlichen Festsetzungen genannten 3-m-Pflanzstreifen zulässig, um sowohl eine optisch ansprechende Gestaltung des öffentlichen Straßenraumes als auch vor allem des Gewerbegrundstückes selbst zu erreichen. Durch diese vorgenannten Anforderungen an den Standort der Einfriedigungen wird das Betriebsgrundstück im Eingangs- und Zufahrtsbereich durch die angesprochene Bepflanzung gestalterisch aufgewertet, wodurch gleichzeitig die Beschränkung auf bestimmte Arten und Materialien von Einfriedigungen vermieden wird.

. . .

c) Werbeanlagen (§ 9)

Die gestalterischen textlichen Festsetzungen zu den Werbeanlagen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen, um den bestehenden Konflikt zwischen den Interessen der Gewerbetreibenden (Aufmerksamkeit der Öffentlichkeit auf sich ziehen) einerseits und denen der Allgemeinheit (Vermeidung von Verunstaltungen und Gewährleistung der Sicherheit 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 das Gesamtbild eines Baugebietes nachhaltig negativ prägen und ganz wesentlich die notwendige Aufmerksamkeit der Verkehrsteilnehmer für das Verkehrsgeschehen beeinträchtigen können.

Eine Höhenbeschränkung war daher dringend erforderlich. Die Beschränkung der Werbeanlagen auf die Vorderfront der Gebäude stellt den Konsens dar, einerseits eine Häufung solcher Anlagen zu vermeiden, andererseits den Interessen des Gewerbetreibenden an angemessener Repräsentation hinreichend Rechnung zu tragen. Die Höhenbeschränkung der übrigen nicht an Gebäuden angebrachten Werbeanlagen sowie der Ausschluß bestimmter Werbeanlagen ist erforderlich, um Verunstaltungen des gestalterischen Gesamtbildes vorzubeugen. Sinn und Zweck dieser Festsetzungen ist es also, diese Anlagen einer maßvollen Regelung zu unterwerfen, ohne den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit zu mißachten.

8. **Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des nördlichen Planbereiches ist durch bestehende Einrichtungen gewährleistet, wobei die Entsorgung dieser Flächen über einen privaten Kanal erfolgt.

Die im Süden des Planbereiches liegenden Flächen müssen über einen neu zu verlegenden Kanal bis zum Vorfluter am Webershohl entsorgt werden. Vorhandene Versorgungsleitungen der Dortmunder Stadtwerke, die außerhalb des öffentlichen Straßenraumes liegen, werden nach Angaben der Dortmunder Stadtwerke über ein Leitungsrecht abgesichert.

Es wird nicht nur aus ökologischer Sicht, sondern auch zur Entlastung des städtischen Entwässerungssystemes - Kanäle und andere Einrichtungen - notwendig, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens in jedem Einzelfall unter Hinzuziehung der Satzung der Stadt Dortmund vom 09.10.1986 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 Vorschriften sind dabei 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 Luftbelastungsdaten stammen aus dem Jahr 1990. Diese wurden bei der Bewertung zugrundegelegt.

Standardmessungen

Der Bebauungsplan liegt in einem Bereich, der zu den in Dortmund am geringsten belasteten Gebieten gehört. Das betrifft sowohl die Belastung durch Schwefeldioxid als auch die durch Staubniederschlag und die darin enthaltenen Anteil an Blei und Cadmium.

Die maximale Belastungsrate lag 1990 beim Staubniederschlag bei 46 % bzw. 42 % für Langzeit- und Kurzzeitwerte, gemessen an den Grenzwerten, für Schwefeldioxid 1988 bei 14 % bzw. 33 %, für Blei und Cadmium bei 25% bzw. 16. %.

Im weiteren Umfeld des Bebauungsplanes zeigen die Belastungen für Staubniederschlag und Schwefeldioxid seit 1975 einen durchschnittlichen Rückgang um 10 % bis etwa 47 %. Die Immissionswerte für Blei und Cadmium sind seit 1982 um 32 % bis 33 % gesunken.

Belastungssimulationen

Die von der LIS simulierten Werte zu weiteren Stoffen wie Fluor-Verbindungen, Chlorwasserstoff, Schwefelwasserstoff und Formaldehyd zeigen ebenfalls nur geringe Belastungen an.

TEMES-Messungen

An der unmittelbar neben dem Bebauungsplan-Gebiet gelegenen TEMES-Station Dortmund-Asseln werden laufend Stickoxide, Kohlenmonoxid, Schwefeldioxid und Schwebstoffe gemessen. Die Belastungen durch diese Schwebstoffe sind von 1987 auf 1991 zurückgegangen.

An der TEMES-Station Asseln sind 1988 ebenfalls die Belastungen durch polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe ermittelt worden. Gesetzlich festgelegte Grenz- oder Richtwerte gibt es für diese Stoffe zur Zeit nicht. Fast alle Belastungen lagen in Asseln zum Teil unter dem regionalen Gebietsmittelwert. Das gleiche gilt ebenfalls für die Belastungswerte der aliphatischen und aromatischen Kohlenwasserstoffe.

Sonstige Messungen

Die durch Schwermetalle in der Luft hervorgerufenen Belastungen sind im Raum südöstlich des Planungsgebietes ermittelt worden. Mit Belastungsraten von 7 % bis 19 %, bezogen auf die derzeitigen Grenzwerte der TA-Luft, sind die Belastungen als gering einzustufen. Die Nutzungs- und Belastungsstruktur des gesamten östlichen Bereiches Dortmunds ist ziemlich einheitlich, so daß generell die Meßergebnisse des näheren Umlandes auch für den Planbereich gelten können.

10.2 Bodenbelastungen

Der Planbereich erfaßt keine Fläche, die im Übersichtsplan der Altstandorte und Altablagerungen gekennzeichnet ist. Eine Untersuchung durch das Umweltamt vom 08.10.1988 hat dieses Ergebnis bestätigt. Das Gesundheitsamt hat sich mit seiner Stellungnahme vom 11.11.1988 der Stellungnahme des Umweltamtes angeschlossen.

In dem Bereich südlich der Straße "Auf dem Bleck" und nördlich der Straße "Briefsweg" sieht der Bebauungsplan eine Festsetzung "Private Grünfläche - Grabeland -" vor. Da es sich hier um eine gärtnerische Nutzung mit Nahrungspflanzenanbau handelt, wurde eine Überprüfung der Bodenbeschaffenheit (Bohrungen) aus Vorsorgegesichtspunkten vorgenommen. Das vorliegende Ergebnis zeigt auf, daß keine Bodenverunreinigungen vorhanden sind (Stellungnahme Gesundheitsamt vom 29.09.1989 und Stellungnahme Umweltamt vom 09.11.1989).

10.3 Immissionsschutz bezüglich des Verkehrslärms

10.3.1 Schiene - S-Bahn -

Die Belastungszahlen für die S-Bahn wurden von der Deutschen Bundesbahn mitgeteilt. Die Berechnung basiert auf der DIN 18005. Diese DIN empfiehlt zwar Messungen anstelle von Berechnungen für vorhandene Strecken; in Anbetracht der relativ wenigen Zugbewegungen, die zudem nur im Nahverkehr bestehen, ist es jedoch zu vertreten, auf aufwendige Messungen zu verzichten und das ausreichend genaue Berechnungsergebnis zu bewerten.

Bundesbahnstrecke Dortmund-Lütgendortmund Güterbahnhof Unna-Königsborn

Streckenabschnitt Dortmund-Stadthaus - Dortmund-Wickede
Verkehrsbelastung lt. o. g. Schreiben 122 Züge/24 h.
Die Verkehrsmenge teilt sich wie folgt auf:

Zugart		tags(6-22 Uhr)	nachts(22-6 Uhr)
Nahverkehrszug	(N)	100	16
Naheilgüterzug	(Ne))	3	1
Nahgüterzug	(Ng))		
Triebfahrzeug-leerfahrt	(Lz)	1	1

Die o. g. Zugarten werden im Sinne der DIN 18005 gleich behandelt. Nach DIN 18005 ergeben sich bei durchschnittlichen stündlichen Belastungen von 6,5 Zügen tags und 2,3 Zügen nachts Mittelungspegel in einem Abstand von 25 m zur Bahn-Hauptachse von 63/59 dB(A) tags/nachts.

Die Entfernung der der Bahn nächstgelegenen Baugrenzen des Mischgebietes beträgt 18 m, des Allgemeinen Wohngebietes 330 m zur Bahn-Hauptachse. Nach DIN 18005, ergeben sich dort Pegel von 64/60 dB(A) und 51,5/47,5 dB(A) tags/nachts.

...

Für diesen Bereich betragen die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung nach DIN 18005

WA-Gebiete tags 55 dB(A)
nachts 45/40 dB(A)

MI-Gebiete tags 60 dB(A)
nachts 50/45 dB(A).

Diese Werte werden aufgrund der vorgenannten ermittelten S-Bahn-Werte überschritten.
Aktive Lärmschutzmaßnahmen (wie Wand/Wall) entlang der vorhandenen S-Bahn-Strecke sind in Abwägung mit den Belangen der Landschaft bzw. des Stadtteiles und dem Kosten-Nutzen-Verhältnis nicht vertretbar.
Im Bereich der Gewerbegebiete liegt die S-Bahn-Strecke in Tieflage, so daß hier Belastungen, die über den zulässigen Pegeln liegen, nicht auftreten.

10.3.2 Straße

Belastungswerte (letzte Verkehrszählung)

Steinbrinkstraße (Bereich Wickeder Chaussee)	DTV *	6 400 Kfz/24 Std.
Steinbrinkstraße (Bereich Rübenkamp)	DTV *	5 100 Kfz/24 Std.

Die Prognose-Werte ergeben keine wesentliche Abweichung von den Diagnose-Werten. Es wird daher mit den Diagnose-Werten weiter ermittelt.

Schalluntersuchung

Für Gemeindestraßen ergibt die Aufteilung des DTV-Wertes in Tag- und Nachtwerte folgende Ergebnisse:

tags Steinbrinkstraße (Bereich Wickeder Chaussee)	0,06 x 6 400 = 384 Kfz/Std.
nachts Steinbrinkstraße (Bereich Wickeder Chaussee)	0,011 x 6 400 = 71 Kfz/Std.
tags Steinbrinkstraße (Bereich Rübenkamp)	0,06 x 5 100 = 306 Kfz/Std.
nachts Steinbrinkstraße (Bereich Rübenkamp)	0,011 x 5 100 = 56 Kfz/Std.

...

Aufgrund der vorliegenden Werte ergeben sich für den hier angesprochenen Fall folgende Mittelungspegel:

Steinbrinkstraße tags (Bereich Wickeder Chaussee)	59 dB(A)
Steinbrinkstraße nachts (Bereich Wickeder Chaussee)	52 dB(A)
Steinbrinkstraße tags (Bereich Rübenkamp)	59 dB(A)
Steinbrinkstraße nachts (Bereich Rübenkamp)	52 dB(A)

Für den Briefsweg liegen keinerlei Belastungswerte vor. Um auf der sicheren Seite zu liegen, werden die Werte der Steinbrinkstraße auf den Briefsweg übertragen.

Für diesen Bereich betragen die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung nach DIN 18005 für

WA-Gebiete	tags	55 dB(A)
	nachts	45/40 dB(A)
MI-Gebiete	tags	60 dB(A)
	nachts	50/45 dB(A)
GE-Gebiete	tags	65 dB(A)
	nachts	55/50 dB(A).

Bis auf die Gewerbegebiete werden diese Werte aufgrund der vorgenannten DTV-Werte überschritten. Aktive Lärmschutzmaßnahmen (wie Wand/Wall) entlang der Straßen sind in Abwägung mit den Belangen der Landschaft bzw. des Stadtbildes und dem Kosten-Nutzen-Verhältnis nicht vertretbar.

Aus den vorstehenden Gründen werden daher passive Schutzmaßnahmen festgesetzt. In WA-Gebieten ist die Gestaltung von Grundrissen der Gebäude so anzulegen, daß Öffnungen von Ruhe- und Schlafräumen sowie Balkone und Loggien auf der immissionsabgewandten Seite liegen. Sowohl im WA-Gebiet als auch im Misch- und Gewerbegebiet ist der Einbau von Schallschutzfenstern ggf. mit Lüftungseinrichtungen vorgesehen (Schallschutzklasse I).

...

Bei Anwendung der VDI-Richtlinien sind folgende Anhaltswerte für Innengeräuschpegel (Mittelungspegel) einzuhalten:

nachts

Schlafräume im WA	25 - 30 dB(A)
Schlafräume im MI	30 - 35 dB(A)
Schlafräume im GE	30 - 35 dB(A)

tags

Wohnräume im WA	30 - 35 dB(A)
Wohnräume im MI	35 - 40 dB(A)
Wohnräume im GE	35 - 40 dB(A)
Büro- und Sozialräume, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, in allen Gebieten	35 - 40 dB(A).

Festlegung von Schallschutzklassen für Fenster nach VDI 2719:

	prognostizierte Schallpegel (Mittelungspegel)	zulässiger Innengeräuschpegel	erforderliche Schalldämmung	erforderliche Schallschutzklasse
Steinbrinkstraße (Bereich Wickeder Chaussee)				
WA				
tags	59	30	29 dB(A)	1
nachts	52	25	27 dB(A)	1
MI				
tags	59	35	24 dB(A)	1
nachts	52	30	22 dB(A)	1
Steinbrinkstraße (Bereich Rübenkamp)				
WA				
tags	59	30	29 dB(A)	1
nachts	52	25	27 dB(A)	1
MI				
tags	59	35	24 dB(A)	1
nachts	52	30	22 dB(A)	1

...

Briefsweg				
WA				
tags	59	30	29 dB (A)	1
nachts	52	25	27 dB (A)	1
MI				
tags	59	35	24 dB (A)	
nachts	52	30	22 dB (A)	1
GE				
tags	59	35	24 dB (A)	1
nachts	52	30	22 dB (A)	1

Die nach der Berechnung lediglich erforderliche Verwendung von Fenstern der Schallschutzklasse 1 verdeutlicht, daß in diesem Bereich keine umfangreichen Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Jedoch ergibt sich aus der Wärmeschutzverordnung, die im Baugenehmigungsverfahren zugrunde zu legen ist, somit aus Gründen des Wärmeschutzes zwingend die Notwendigkeit des Einbaues von Fenstern der Schallschutzklasse 2. Diese Notwendigkeit wird daher durch entsprechende textliche Festsetzungen im Bebauungsplan dokumentiert.

10.3.3 Flugverkehr

Alle Baugebiete liegen nach dem vorliegenden Fluggeräusch-Gutachten außerhalb der Lärmzone 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.

11. Ausgleichs- und eingriffsminimierende Maßnahmen

11.1 Ausgleichsmaßnahmen

Bereits heute werden Teile des zukünftigen "Gewerbegebietes Asseln-Süd" gewerblich genutzt; allerdings steht derzeit noch der größte Teil des Planbereiches der Landwirtschaft zur Verfügung. Die Realisierung der jetzt angestrebten gewerblichen Nutzung stellt - soweit diese vorhandenen, landwirtschaftlich genutzten Freiflächen in Anspruch genommen werden - einen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 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 Landespflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landespflege erforderlich ist.

...

Eine völlige Unterlassung des Eingriffes, d. h. ein genereller Verzicht auf die beabsichtigte gewerbliche Nutzung, scheidet hier aus, da

1. bereits heute Teilflächen der Grundstücke des Planbereiches gewerblich genutzt werden,

2. bereits der Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund als Instrument der generellen Planung eine weitere Nutzung dieser Flächen als Gewerbe darstellt,

3. der nach wie vor bestehende Bebauungsplan Br 140 zum weitüberwiegenden Teil bereits Gewerbegebiet festsetzt

   und

4. das innerhalb des Stadtgebietes bestehende Gewerbeflächendefizit durch diese Nutzung minimiert werden kann und damit möglicherweise eine zusätzliche Freirauminanspruchnahme an anderer Stelle entfällt.

Um die Bewertung der Auswirkungen der Planung auf den Freiraum und die ökologischen Belange entsprechend gewichten zu können, wurde eine "Ersteinschätzung zur Umweltverträglichkeitsprüfung" durch das Umweltamt der Stadt Dortmund im Oktober 1988 erstellt. Danach sollte der südliche Teilbereich "Untere Rühlen" (nördlich Briefsweg) von einer Bebauung freigehalten werden. Dies ist jedoch aus den eingangs zu 1. - 4. genannten Gründen die auch gegen die generelle Unterlassung des Eingriffes im Sinne des § 4 Abs. 4 Landschaftsgesetz NW sprechen, nicht möglich.

Daher ist den öffentlichen Belangen der Eingriffsminimierung und des Ausgleichs besonderes Gewicht beizumessen. Nicht zuletzt deshalb empfiehlt die bereits erwähnte Ersteinschätzung insbesondere die Erstellung eines detaillierten Grünordnungsplanes, welcher der Begründung zu diesem Bebauungsplan beigefügt wird. In diesem Grünordnungsplan werden u. a. die Festsetzungen des Bebauungsplanes mit ökologischen bzw. grüngestalterischen Wirkungen aufgegriffen und zum Teil weiter veranschaulicht, Pflanzschemata für die öffentlichen Grünflächen erstellt, sowie die Begrünung der öffentlichen Verkehrsflächen näher beschrieben. Daneben werden auch die Maßnahmen festgelegt, die zum Zwecke des Ausgleichs auf den eigens hierfür festgesetzten Flächen zu geschehen haben. Insgesamt ist jedoch festzustellen, daß es sich hierbei nicht um zwingende Vorschriften in der Qualität der Festsetzungen des Bebauungsplanes handelt, sondern um eine Selbstbindungswirkung der Verwaltung bei der ökologischen Aufwertung dieser öffentlichen Flächen.

...

Nicht zuletzt stellt der genannte Grünordnungsplan den Eingriff in Natur und Landschaft dar und ermittelt die ökologische Ausgleichsbilanz, die als Anlage der Begründung beigefügt ist.

Inhalt der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz:

I. Ökologische Flächenbilanz (Seite 11 der Anlage)

II. Umwandlungsbilanz
- Umwandlung der Biotoptypen - (Seite 12 der Anlage)

III. Ausgleichsmaßnahmen (Seite 21 der Anlage)

III. 1. Ausgleichsfläche I - Briefsweg Nord - (Seite 21 der Anlage)

III. 2. Ausgleichsfläche II - Obere Rühlen - (Seite 25 der Anlage)

. . .

11.2 Sonstige Ausgleichsmaßnahmen

Letztlich sind auch die geplanten öffentlichen Grünflächen als Ausgleichsflächen aufzuführen:

- die öffentliche Grünfläche - Schutz- und Trenngrün -

  Biotoptyp: Eichen-Hainbuchen - Niederwald (mit Berücksichtigung des Hinweises zur Gehölzverwendung E 1 unter 11.1.1)

  Flächengröße: ca. 29.240 qm,

- die öffentliche Grünfläche - zur weitgehend natürlichen Entwicklung - und

- die öffentliche Grünfläche - mit Pausen- und Freizeitfunktion -

  Biotoptyp-/Nutzungskombination:

  Gärtnerische Anlage/extensiv gepflegter "Landschaftspark"
  - anthropogene Nutzung - (mit Berücksichtigung des Hinweises zur Gehölzverwendung E 1 unter 11.1.1)

  Flächengröße: ca. 24.880 qm

Voraussetzung hierfür ist allerdings, daß

- die Begrünung der öffentlichen Grünflächen naturnah und extensiv erfolgt,

- die integrierten Fuß- und Radwege umweltschonend, d.h. mit einer wassergebundenen Wegedecke ausgeführt werden und

- die Pflege der Grünflächen mit Pausen- und Freizeitfunktion auf diese ökologischen Ziele und Anforderungen ausgerichtet wird.

11.3 Eingriffsminimierende Maßnahmen

Der Eingriffminimierung dienen folgende, im Bebauungsplan vorgesehene Maßnahmen:

- die Baumpflanzungen im öffentlichen Verkehrsraum (Straßenbegleitgrün),

- die 3-m-Pflanzstreifen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen (§ 3 Abs. 1 der textlichen Festsetzungen),

- die Begrünung der Stellplatzanlagen (§ 3 Abs. 7 der textlichen Festsetzungen),

- die temporäre Begrünung der nicht bebauten Grundstücksflächen (§ 3 Abs. 2 der textlichen Festsetzungen),

- die Begrünung der tatsächlich nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 3 Abs. 3 der textlichen Festsetzungen),

. . .

- die Nutzung der nicht überbaubaren Wohnbauflächen als Hausgärten (11.160 qm),

- die Erhaltung / Sicherung des Grabelandes - als private Grünfläche "Garten" ausgewiesen - (7.190 qm),

- die Erhaltung / Sicherung von Teilen des vorhandenen Gehölzbestandes (2.200 qm) durch die Festsetzung nach §. 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB,

~~- die Flachdachbegrünung (§ 3 Abs. 5 der textlichen Festsetzungen),~~

- die Fassadenbegrünungen (§ 3 Abs. 6 der textlichen Festsetzungen),

- die Ausbildung der privaten Verkehrsflächen mit wasserdurchlässigen Materialien
und

- die allgemeine Vermeidung von unnötiger Flächenversiegelung, um möglichst viel Niederschlagswasser dem Grundwasser unmittelbar zuzuführen (§ 7 der Gestaltungsfestsetzungen).

Sinn und Zweck dieser unter 11.1.1 - 11.2 aufgeführten Maßnahmen ist es, die zuvor beschriebenen Flächen zum Teil neu anzulegen und/oder durch differenzierte 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

und

- Schaffung von linearen Vernetzungselementen wie die freiwachsenden Hecken und öffentlichen Grünflächen - Schutzpflanzungen-, die außerdem die Funktion der Staubbindung, die Verbesserung des Kleinklimas, des Erosionsschutzes von Boden und der Wasserrückhaltung dienen.

Nicht zuletzt wird bei der Planung der Ausgleichs- und Eingriffsminimierungsmaßnahmen die soziale Komponente der vor Ort wohnenden und arbeitenden Menschen - die Ansprüche auf eine sanfte Nutzung von Natur und Landschaft und ein grünes Wohnumfeld -

. . .

berücksichtigt:

- durch die oben aufgeführten Ausgleichsmaßnahmen, (Grün-) Flächenausweisungen und textlichen (Grün-) Festsetzungen wird hier im Planbereich - und für die angrenzenden Bereiche/Nachbarschaften - die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft als Lebensgrundlagen des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft (§ 1 (1) Nr. 4 LG NW) zum Teil neu geschaffen und/oder nachhaltig gesichert.

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 die Realisierung des Bebauungsplanes müssen noch Grundstücke von der Gemeinde erworben werden. Die Grundstücke sollen möglichst auf freiwilliger Basis der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung zugeführt werden. Andernfalls ist nach dem ersten Kapitel, vierter Teil - Bodenordnung - und fünfter Teil - Enteignung - Baugesetzbuch zu verfahren.

14. Aufhebung des Bebauungsplanes Br 140

Der dem Bebauungsplan zugrundeliegende Flächennutzungsplan 1964 ist nicht gleichzeitig entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Br 140 geändert worden. Dieser Flächennutzungsplan stellte nur etwa 20 ha Gewerbegebiet dar, wohingegen im Bebauungsplan Br 140 weitere 35 ha Gewerbegebiet festgesetzt worden sind.

. . .

Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes war im September 1973, also etwa einen Monat vor Beschluß des Bebauungsplanes Br 140 als Satzung, soweit abgeschlossen, daß dessen Genehmigung bei der damals noch zuständigen Landesbaubehörde Ruhr hätte beantragt werden können. In einem Urteil des Oberverwaltungsgerichtes Münster vom 24.06.71 wurde jedoch die Ungültigkeit dieses Flächennutzungsplanes der Stadt Dortmund festgestellt, da angeblich ein Verfahrensmangel bei der Offenlegung vorgelegen habe. Die Landesbaubehörde Ruhr genehmigte daraufhin den Bebauungsplan Br 140 entsprechend der damaligen Rechtsauffassung ohne Flächennutzungsplan nach § 8 Abs. 2 Nr. 2 Bundesbaugesetz, wonach ein Bebauungsplan aufgestellt werden konnte, bevor ein Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn zwingende Gründe dies erfordern.

Inzwischen ist jedoch im Rahmen eines Entscheidung des "gemeinsamen Senats der Obersten Gerichtshöfe des Bundes" festgestellt worden, daß im Gegensatz zu der vom Oberverwaltungsgericht Münster vertretenen Rechtsauffassung bei der Berechnung der einmonatigen Auslegungsfrist der 1. Tag der Auslegung mitzuzählen hat.

Damit ist der Flächennutzungsplan vom 08.05.64 nicht ungültig gewesen und war zum Zeitpunkt der Genehmigung des Bebauungsplanes Br 140 existent. Dieser Bebauungsplan hätte also nach § 8 Abs. 2 Satz 1 Bundesbaugesetz aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden müssen, was jedoch aus den genannten Gründen nicht geschah. Damit ist der Bebauungsplan als rechtsunwirksam anzusehen.

Den allerdings gleichwohl noch bestehenden "Rechtsschein" dieses Bebauungsplanes gilt es nunmehr aus Gründen der Rechtssicherheit aufzuheben. Dazu muß - mangels einer direkten gemeindlichen Verwerfungskompetenz - die im BauGB vorgeschriebene Verfahrensweise analog der Aufstellung des Bebauungsplanes eingehalten werden.

15. Städtebauliche Zahlenwerte

Flächengliederung im Planbereich

	ha	%
Gewerbegebiet	31,0	55,0
Mischgebiet	0,2	0,4
Allg. Wohngebiet	2,3	4,2
Private Grünfläche (Gärten)	0,7	1,2
Öffentliche Grünfläche	5,4	9,5
Ausgleichsflächen	14,6	26,0
Verkehrsflächen	2,1	3,7
Gesamter Planbereich	56,3 ha	100,0 %

. . .

16. **Kosten**

Überschlägig ermittelt. Stand 1992

Maßnahmen	Gesamtkosten Einzelkosten DM	Anlieger-beiträge DM	Städt. Anteil DM
Grunderwerb	2.585.000,--		
- Straßen	220.000,--	198.000,--	22.000,--
- öffentliche Grünflächen	785.000,--		785.000,--
- Ausgleichs-flächen	1.580.000,--		1.580.000,--
Straßenausbau	2.930.000,--		
- allgemeiner Ausbau	2.880.000,--	2.384.000,--	496.000,--
- zusätzliche Baumpflanzungen	50.000,--		50.000,--
Kanalausbau	1.800.000,--		1.800.000,--
Ausbau öffent-licher Grünflächen	1.470.000,--		1.470.000,--
Ausbau der Aus-gleichsflächen	2.250.000,--		2.250.000,--
Summe	11.035.000,--	2.582.000,--	8.453.000,--

Dortmund, den 07.04.1992

von der Mühlen
Städt. Baudirektor

Das Verwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen hat mit Urteil vom 08.11.1995 folgende Entscheidung getroffen: "§ 3 Abs. 5 textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Br 174 der Stadt Dortmund ist nichtig".
Die in der Begründung dazu enthaltenen Ausführungen auf Seite 15 unter Punkt 6.d und auf Seite 30 unter Punkt 11.3 sind entsprechend in grüner Farbe ersatzlos gestrichen worden.

Dortmund, den 13.02.1996

Glaser
Ltd. Städt. Vermessungsdirektor

1) Unter Berücksichtigung der Sicherheitsanforderungen der Luftaufsichtsbehörde - RP Münster - (Verhütung von Schäden im Luftverkehr durch Vogelschläge; sichere und ordnungsgemäße Durchführung des Flughafenbetriebes) gm. §§ 45 Abs. 1 und 53 Abs. 1 Luft VZO.

Anlage zur Begründung - B-Plan Br 174 -

Pflanzenliste

Pflanzennamen (botanische Bezeichnung)	(deutsche Bezeichnung)	Bemerkungen 1) (zur Fruchtbildung)	(besondere B. zur Verwendung und prozentualen Einschränkung)
1. Bäume			
Acer campestre	Feldahorn	keine Beerenfrucht	ohne Einschränkung
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	keine Beerenfrucht	ohne Einschränkung; nur für Straßen- und Parkplatzbereich
Acer platanoides	Spitzahorn	keine Beerenfrucht	ohne Einschränkung; nur für Straßen- und Parkplatzbereich
Alnus glutinosa	Schwarzerle	keine Beerenfrucht	ohne Einschränkung; für feuchte Bereiche und als "Ammengehölz" für Eichen
Carpinus betulus	Hainbuche	keine Beerenfrucht	ohne Einschränkung
Fagus silvatica	Rotbuche	keine Beerenfrucht	ohne Einschränkung; nicht für Straßen-, Parkplatz- und Hausnähe
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	keine Beerenfrucht	ohne Einschränkung
Juglans regia	Walnuß	keine Beerenbrucht	ohne Einschränkung
Malus silvestris	Holzapfel	keine Beerenfrucht	ohne Einschränkung
Prunus avium	Vogelkirsche	Kirschenfrucht	Einschränkung: max. 2 % Anteil in einer Gehölzpflanzung

Pflanzennamen (botanische Bezeichnung)	(deutsche Bezeichnung)	Bemerkungen (zur Fruchtbildung)	(besondere B. zur Verwendung und prozentualen Einschränkung)
Pyrus communis	Holzbirne	keine Beerenfrucht	ohne Einschränkung
Salix alba et fragilis	Silber- und Knackweide	keine Beerenfrucht	ohne Einschränkung; für feuchte Bereiche (Kopfweiden)
Salix alba 'Tristis'	Trauerweide	keine Beerenfrucht	ohne Einschränkung; in Wassernähe
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche	Beerenfrucht	Einschränkung: max. 2 % Anteil in einer Gehölzpflanzung
Tilia cordata	Winterlinde	keine Beerenfrucht	ohne Einschränkung
Ulmus carpinifolia	Feldulme	keine Beerenfrucht	ohne Einschränkung
Quercus robur	Stieleiche	keine Beerenfrucht	ohne Einschränkung
2. Sträucher			
(botanische Bezeichnung)	(deutsche Bezeichnung)		
Berberis vulgaris	Sauerdorn	Beeren, geringe Fruchtmenge	keine Einschränkung nötig
Cornus mas	Kornelkirsche	Kirschenfrucht	Einschränkung: max. 5 % Anteil in einer Gehölzpflanzung
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Beerenfrucht	Einschränkung: max. 5 % Anteil in einer Gehölzpflanzung
Corylus avellana	Waldhasel	keine Beerenfrucht	ohne Einschränkung
Corylus maxima "Purpurea"	Großfruchtige Haselnuß	keine Beerenfrucht	ohne Einschränkung

. . .

Pflanzennamen (botanische Bezeichnung)	(deutsche Bezeichnung)	Bemerkungen (zur Fruchtbildung)	(besondere B. zur Verwendung und prozentualen Einschränkung)
Crataegus monogyna et oxyacantha	Weißdorn (ein- und zweigriffigen)	Beerenfrucht	wichtiges Gehölz für die Landschaft; Einschränkung: max. 10 % Anteil
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Beerenfrucht	Einschränkung: max. 5 % Anteil in einer Gehölzpflanzung
Ilex aquifolium	Waldhülse, Stechpalme	Getrennt geschlechtliche Gattung; Beeren	Räumliche Distanz zwischen männlichen und weiblichen Pflanzen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster	Beerenfrucht	Einschränkung: max. 5 % Anteil in einer Gehölzpflanzung
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche	Beeren; geringe Fruchtmenge	keine Einschränkung nötig
Potentilla fruticosa	Gemeiner Fingerstrauch	keine Beerenfrucht	keine Einschränkung nötig
Prunus mahaleb	Weichselkirsche	Kirschenfrucht	Einschränkung: max. 2 % Anteil in einer Gehölzpflanzung
Prunus padus	Traubenkirsche	Kirschen; beerenartig	Einschränkung: max. 2 % Anteil in einer Gehölzpflanzung
Prunus spinosa	Schlehe	Früchte (Schlehen) erst zum Jahresende noch Frosteinwirkung genießbar	Wichtiges Gehölz für die Landschaft; Einschränkung: max 10 % Anteil in einer Gehölzpflanzung
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn	Beerenfrucht	Einschränkung: max. 5 % Anteil in einer Gehölzpflanzung
Rhamnus frangula	Faulbaum	Beeren, geringe Fruchtmenge	keine Einschränkung nötig

Pflanzennamen (botanische Bezeichnung)	(deutsche Bezeichnung)	Bemerkungen (zur Fruchtbildung)	(besondere B. zur Verwendung und prozentualen Einschränkung)
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere	Beerenfrucht	Einschränkung: max. 5 % Anteil in einer Gehölzpflanzung
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere	Beerenfrucht	Einschränkung: max. 5 % Anteil in einer Gehölzpflanzung
Rosa canina	Hundsrose	Hagebuttenfrucht	Einschränkung: max. 5 % Anteil in einer Gehölzpflanzung
Rosa rubiginosa	Weinrose	Hagebuttenfrucht	Einschränkung: max. 5 % Anteil in einer Gehölzpflanzung
Rubus fruticosus	Gemeine Brombeere	Starkwüchsig; Beerenfrucht	Einschränkung: max. 3.% Anteil in einer Gehölzpflanzung
Rubus idaeus	Gemeine Himbeere	Beerenfrucht	Einschränkung: max. 5 % Anteil in einer Gehölzpflanzung
Salix caprea mas	Kätzchenweide	keine Beerenfrucht	ohne Einschränkung; Bienenweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	Starkwüchsig; Beerenfrucht	Einschränkung: max. 3 % Anteil in einer Gehölzpflanzung
Sambucus racemosa	Traubenholunder	Beerenfrucht	Einschränkung: max. 5 % Anteil in einer Gehölzpflanzung
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	Beerenfrucht	Einschränkung: max. 5 % Anteil in einer Gehölzpflanzung
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	Beerenfrucht	Einschränkung: max. 5 % Anteil in einer Gehölzpflanzung

. . .

Pflanzennamen (botanische Bezeichnung)	(deutsche Bezeichnung)	Bemerkungen (zur Fruchtbildung)	(besondere B. zur Verwendung und prozentualen Einschränkung
3. Heckenpflanzen			
Acer campestre	Feldahorn		
Carpinus betulus	Hainbuche		
Cornus mas	Kornelkirsche		
Crataegus monogyna et oxyacantha	Weißdorn (ein- und zweigriffig)	Durch regelmäßigen Schnitt werden die Heckenpflanzen am Blühen und somit am Fruchten gehindert.	Ohne Einschränkung.
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		

. . .

Pflanzennamen (botanische Bezeichnung)	(deutsche Bezeichnung)	Bemerkungen (zur Fruchtbildung)	(besondere B. zur Verwendung und prozentualen Einschränkung
3. Heckenpflanzen			
Acer campestre	Feldahorn		
Carpinus betulus	Hainbuche		
Cornus mas	Kornelkirsche		
Crataegus monogyna et oxyacantha	Weißdorn (ein- und zweigriffig)	Durch regelmäßigen Schnitt werden die Heckenpflanzen am Blühen und somit am Fruchten gehindert.	Ohne Einschränkung.
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		

. . .

Pflanzennamen (botanische Bezeichnung)	(deutsche Bezeichnung)	Bemerkungen (zur Fruchtbildung)	(besondere B. zur Verwendung und prozentualen Einschränkung)
4. Kletterpflanzen			
Für sonnige Standorte			
(R) Campsis radicans	Trompetenschlinge		
(R) Jasminum nudiflorum	Winterjasmin (nur geeignet für Fassaden mit einer max. Höhe von 3,00 m)	Bei den, für die Fassadenbegrünung zu verwendenden Pflanzen spielt die Fruchtbildung nur eine untergeordnete Rolle	An den Außenwänden der Gebäude als Fassadenbegrünung
(S) Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein		Ohne Einschränkung.
(R) Kletterrosen			
(R) Wisteria sinensis	Blauregen		
(R) Spalierobst			
Sonnig - halbschattig			
(R) Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde		
(R) Celastrus orbiculatus	Baumwürger		
(R) Clematis-Arten	Waldrebe		
(R) Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie		
(R) Lonicera caprifolium et periclymenum	Jelängerjelieber - Geißblatt		
(R) Lonicera "Henryi"	Immergrünes Geißblatt		
(S) Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"	Selbstklimmender wilder Wein		
halbschattig - schattig			
(R) Hedera helix (je nach Rauhigkeit der Wand auch (S)	Efeu		
(S) = selbstkletternd	(R) = Rankhilfe benötigend		

5. Obstbäume

5.1 Apfelbäume; Hochstämme:
(Sortenbezeichnung)

Rote Sternrenette

Jakob Lebel

Schöner aus Boskoop
und Rote Mutanten

Kaiser Wilhelm Apfel

Winterrambur

Schöner aus Nordhausen

5.2 Birnenbäume; Hochstämme:
(Sortenbzeichnung)

Doppelte Philippsbirne

Gellerts Butterbirne

Köstliche aus Charneu

Speckbirne

Gute Graue

5.3 Pflaumen/Zwetschgen; Hochstämme:
(Sortenbezeichnung)

Bühler Frühzwetschge

Hauszwetschge

Ontariopflaume

6. Wildstauden

6.1 Wildstauden für sonnige Standorte

(botanische Bezeichnung)	(deutsche Bezeichnung)
Achillea millefolium	Schafgarbe
Agrimonia eupatoria	Odermennig
Anthriscus sylvestris	Wiesen-Kerbel
Bellis perennis	Gänseblümchen
Campanula glomerata	Knäuel-Glockenblume
Campanula patula	Wiesen-Glockenblume
Cardamine pratensis	Wiesen-Schaumkraut
Carum carvi	Kümmel
Centaurea jacea	Wiesen-Flockenblume
Chrysanthemum vulgare	Rainfarn
Chrysanthemum leucanthemum (Wildform)	Wiesen-Margerite
Cichorium intybus	Wegwarte
Colchicum 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	Storchschnalbel
Geum rivale	Bach-Nelkenwurz
Hypericum perforatum	Johanniskraut
Knautia arvensis	Wiesen-Knautie
Lathyrus pratensis	Wiesen-Platterbse
Leontodon spec.	Löwenzahn-Arten
Lychnis flos-cuculi	Kuckucks-Lichtnelke
Lysimachia punctata	Gilbweiderich
Malva moschata	Moschusmalve
Narcissus spec.	Narzissen-Arten

...

Oenothera biennis	Nachtkerze
Origanum vulgare	Wilder Dost
Pimpinella major	Große Bibernelle
Pimpinella saxifraga	Kleine Bibernelle
Plantago spec.	Wegerich-Arten
Polygonum bistorta	Wiesenknöterich
Ranunculus acris	Scharfer Hahnenfuß
Ranunculus repens	Hahnenfuß, kriechender
Rhinanthus minor	Kleiner-Klappertopf
Rumex acetosa	Wiesen-Sauerampfer
Sanguisorba minor	Kleiner Wiesenknopf
Silene alba	Weiße Lichtnelke
Symphytum officinale	Beinwell
Thalictrum aquilegifolium	Wiesenraute
Tragopogon pratensis	Wiesen-Bocksbart
Trifolium repens	Weißklee
Trifolium pratense	Wiesenklee
Verbascum nigrum	Königskerze
Veronica chamaedrys	Gamander - Ehrenpreis
Veronica longifolia	Kerzen - Ehrenpreis
Vicia cracca	Vogel-Wicke

6.2 Wildstauden für schattige Standorte

(botanische Bezeichnung)	(deutsche Bezeichnung)
Aconitum napellus	Eisenhut
Ajuga reptans	Kriechender Günsel
Alchemilla vulgaris	Gewöhnlicher Frauenmantel
Alchemilla mollis	Frauenmantel
Anemone sylvestris	Großes Windröschen
Anemone nemorosa	Buschwindröschen
Aquilegia vulgaris	Wald-Akelei
Aruncus dioicus	Geißbart
Campanula macrantha	Waldglockenblume
Campanula persicifolia	Glockenblume
Convallaria majalis	Maiglöckchen
Filipendula ulmaria	Echtes Mädesüß
Galanthus nivalis	Schneeglöckchen
Gagea lutea	Wald-Goldstern

...

Glechoma hederacea	Gundermann
Helleborus niger	Christrose
Hepatica nobilis	Leberblümchen
Lamium galeobdolon	Goldnessel
Lamium maculatum	Gefleckte Taubnessel
Leucojum vernum	Märzenbecher
Lysimachia nummularia	Pfennigkraut
Polygonatum multifolium	Vielblütiges Salomonsiegel
Primula spec.	Schlüsselblumen-/Primel-Arten
Prunella vulgaris	Kleine Brunelle
Pulmonaria officinalis	Lungenkraut
Vinca minor	Immergrün
Viola odorata	Märzveilchen

I. Ökologische Flächenbilanz (Angaben in qm)

Biotopstruktur/Nutzung	Bestand	Planung unverändert	Planung neu	Planung insgesamt
Landwirtschaftliche Fläche - Acker -	369.900	-	-	-
Gartenfläche - Grabeland -	16.240	7.190	-	7.190
Wohnbaufläche - Hausgärten -	13.750	8.130	3.030	11.160
Wohnbaufläche - überbaubar -	9.480	9.480	1.670	11.150
Mischgebietsfläche - überbaubar -	1.040	1.040	470	1.510
Mischgebietsfläche - nicht überbaubar -	-	-	960	960
Gewerbegebietsfläche - überbaubar -	44.720	44.720	145.780	190.500
Gewerbegebietsfläche - nicht überbaubar -	59.420	42.680	67.870	110.550
Verkehrsfläche - versiegelt - (Wege und Plätze)	28.260	7.730	12.660	20.390
Verkehrsfläche - unversiegelt -	-	-	6.840	6.840
Brachfläche - Hochstaudenflur -	11.910	-	-	-
Öffentliche Grünfläche/ Pausen- und Freizeitfunktion	-	-	24.880	24.880
Öffentliche Grünfläche/Schutzpflanzung (Eichen - Hainbuchen - Niederwald)	-	-	29.240	29.240
Brachfläche - Pioniergehölze	7.930	2.200	-	2.200

...

Biotopstruktur/Nutzung	Bestand	Planung unverändert	Planung neu	Planung insgesamt
Flächen für Ausgleichsmaßnahmen	-	-	146.170	146.170
Gesamtsumme	562.740	123.170	439.570	562.740

II. Umwandlungsbilanz

Umwandlung der Biotoptypen

lfd. Nr.	von: vorhandene Biotoptypen/ Nutzungen	Fläche in qm	in: geplante Biotoptypen/Nutzungen	Fläche in qm
1.1	Landwirtschaftliche Fläche - Acker -	130.100	Verkehrsfläche (Wegefläche/unversiegelt)	1.860
			Gewerbefläche (überbaubar - potentiell versiegelbar)	51.650
			Gewerbefläche (nicht überbaubar)	22.900
			Öffentliche Grünfläche - Schutzpflanzung - (Eichen - Hainbuchen - Niederwald)	8.570
			Öffentliche Grünfläche mit Pausen- und Freizeitfunktion (anthropogene Nutzung)	7.620
			* Verkehrsfläche (überbaubar) potentiell versiegelbar	1.670
			* Verkehrsfläche (Straße/versiegelte Fläche)	11.440

...

lfd. Nr.	vorhandene Biotoptypen/ Nutzungen	Fläche in qm	geplante Biotoptypen/Nutzungen	Fläche in qm
			Wohnbaufläche - nicht überbaubar - (Hausgärten/ anthropogene Nutzung)	2.580
			Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsfläche - (verschiedene Biotoptypen)	21.730
1.2	Landwirtschaftliche Fläche - Acker -	120.240	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsfläche - (verschiedene Biotoptypen)	120.240
1.3	Landwirtschaftliche Fläche - Acker -	34.040	Gewerbefläche (überbaubar/ potentiell versiegelt)	14.450
			Gewerbefläche (nicht überbaubar)	10.600
			Verkehrsfläche (versiegelte Fläche)	230
			Öffentliche Grünfläche - Schutzpflanzung - (Eichen - Hainbuchen - Niederwald)	3.770
			Verkehrsfläche (Wegefläche/ unversiegelt)	4.960
1.4	Landwirtschaftliche Fläche - Acker -	85.610	Gewerbefläche (überbaubar/ potentiell versiegelt)	63.850
			Gewerbefläche (nicht überbaubar)	15.390
			Öffentliche Grünfläche mit Pausen- und Freizeitfunktion (anthropogene Nutzung)	6.370
			Zwischensumme 1	369.990

. . .

lfd. Nr.	Vorhandene Biotoptypen/ Nutzungen	qm	Geplante Biotoptypen/ Nutzungen	qm
2.1	Gartenfläche - Grabeland -	7.190	unverändert	7.190
2.2	Gartenfläche - Grabeland -	1.120	Öffentliche Grünfläche mit Pausen- und Freizeitfunktion (anthropogene Nutzung)	820
			Verkehrsfläche (versiegelte Fläche)	300
2.3	Gartenfläche - Grabeland -	3.730	Öffentliche Grünfläche - Schutzpflanzung - (Eichen - Hainbuchen - Niederwald)	3.320
			Öffentliche Grünfläche (Parkanlage/anthropogene Nutzung)	410
2.4	Gartenfläche - Grabeland -	4.200	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsfläche - (verschiedene Biotoptypen)	4.200
			Zwischensumme 2	216.240

. . .

lfd. Nr.	Vorhandene Biotoptypen/ Nutzungen	Fläche in qm	Geplante Biotoptypen/ Nutzungen	Fläche in qm
3.1	Wohnbaufläche - Hausgärten -	2.800	Gewerbefläche (nicht überbaubar)	1.370
			Mischgebietsfläche (nicht überbaubar)	960
			Mischgebietsfläche (überbaubar - potentiell versiegelt)	470
3.2	Wohnbaufläche - Hausgärten -	4.350	unverändert	4.350
3.3	Wohnbaufläche - Hausgärten -	3.780	unverändert	3.780
3.4	Wohnbaufläche - Hausgärten -	2.820	Öffentliche Grünfläche - Schutzpflanzung - (Eichen - Hainbuchen - Niederwald)	2.560
			Öffentliche Grünfläche mit Pausen- und Freizeitfunktion (anthropogene Nutzung)	260
			Zwischensumme 3	13.750
4.1	Wohnbaufläche - überbaubar - (potentiell versiegelbar)	1.790	unverändert	1.790
4.2	Wohnbaufläche - überbaubar - (potentiell versiegelbar)	7.690	unverändert	7.690
			Zwischensumme 4	9.480
5.1	Mischgebietsfläche - überbaubar - (potentiell versiegelbar)	570	unverändert	570
5.2	Mischgebietsfläche - überbaubar - (potentiell versiegelbar)	470	unverändert	470
			Zwischensumme 5	1.040

. . .

lfd. Nr.	Vorhandene Biotoptypen/ Nutzungen	Fläche in qm	Geplante Biotoptypen/ Nutzungen	Fläche in qm
6.1	Gewerbegebietsfläche - überbaubar - (potentiell versiegelte Fläche)	39.070	unverändert	39.070
6.2	Gewerbegebietsfläche -überbaubar - (potentiell versiegelte Fläche)	5.650	unverändert	5.650
			Zwischensumme 5	44.720
7.1	Verkehrsfläche - Wegefläche - (versiegelte Fläche)	180	Öffentliche Grünfläche mitPausen- und Freizeitfunktion (anthropogene Nutzung) - Entsiegelung -	180
7.2	Verkehrsfläche - Wegefläche - (versiegelte Fläche)	1.140	unverändert	440
			Öffentliche Grünfläche mit Pausen- und Freizeitfunktion (anthropogene Nutzung) - Entsiegelung -	90
			Gewerbefläche (nicht überbaubar)	250
			Gewerbefläche - überbaubar - (potentiell / versiegelbar)	360
7.3	Verkehrsfläche - Wegefläche - (versiegelte Fläche)	5.160	Gewerbefläche (nicht-überbaubar)	2.760
			Öffentliche Grünfläche - Schutzpflanzung - (Eichen - Hainbuchen - Niederwald) - Entsiegelung -	2.400

. . .

lfd. Nr.	Vorhandene Biotoptypen/ Nutzungen	Fläche in qm	Geplante Biotoptypen/ Nutzungen	Fläche in qm
7.4	Verkehrsfläche - Wegefläche - (versiegelte Fläche)	3.170	unverändert	3.170
7.5	Verkehrsfläche - Wegefläche - (versiegelte Fläche)	280	unverändert	280
7.6	Verkehrsfläche - Wegefläche - (versiegelte Fläche)	1.890	Öffentliche Grünfläche mit Pausen- und Freizeitfunktion (anthropogene Nutzung) - Entsiegelung -	750
			Gewerbefläche - nicht überbaubar -	1.140
7.7	Verkehrsfläche - Wegefläche - (versiegelte Fläche)	500	Öffentliche Grünfläche mit Pausen- und Freizeitfunktion (anthropogene Nutzung) - Entsiegelung -	50
			Gewerbefläche - nicht überbaubar -	450
7.8	Verkehrsfläche - Wegefläche - (versiegelte Fläche)	8.810	Gewerbefläche - überbaubar - (potentiell versiegelbar)	2.770
			Gewerbefläche - nicht überbaubar -	6.040
7.9	Verkehrsfläche - Wegefläche - (versiegelte Fläche)	2.180	Gewerbefläche - nicht überbaubar -	2.180
7.10	Verkehrsfläche - Wegefläche - (versiegelte Fläche)	3.840	unverändert	3.840
7.11	Verkehrsfläche - Wegefläche - (versiegelte Fläche)	1.110	Gewerbefläche - nicht überbaubar -	150
			Gewerbefläche - überbaubar - (potentiell versiegelbar)	960
			Zwischensumme 7	26.260

. . .

lfd. Nr.	Vorhandene Biotoctypen/ Nutzungen	Fläche in qm	Geplante Biotoptypen/ Nutzungen	Fläche in qm
8.1	Gewerbefläche - nicht überbaubar - (Außenanlage/ anthropogene Nutzung)	58.650	unverändert	42.260
			Gewerbefläche - überbaubar - (potentiell versiegelbar)	9.720
		-	Öffentliche Grünfläche - Schutzpflanzung - (Eichen - Hainbuchen - Niederwald)	6.670
8.2	Gewerbefläche - nicht überbaubar - (Außenanlage/anthropogene Nutzung)	770	unverändert	420
			Öffentliche Grünfläche mit Pausen- und Freizeitfunktion (anthropogene Nutzung)	350
			Zwischensumme 8	59.420
9.1	Brachfläche - Hochstaudenflur -	4.970	Öffentliche Grünfläche mit Pausen- und Freizeitfunktion (anthropogene Nutzung)	4.810
			Verkehrsfläche - Versiegelung -	160
9.2	Brachfläche - Hochstaudenflur -	2.820	Öffentliche Grünfläche mit Pausen- und Freizeitfunktion (anthropogene Nutzung)	2.820
9.3	Brachfläche - Hochstaudenflur -	2.220	Gewerbefläche - überbaubar - (potentiell versiegelbar)	1.510
			Gewerbefläche - nicht überbaubar -	710

. . .

lfd. Nr.	Vorhandene Biotoptypen/ Nutzungen	Fläche in qm	Geplante Biotoptypen/ Nutzungen	Fläche in qm
9.4	Brachfläche - Hochstauden-flur -	160	Gewerbefläche - nicht überbaubar -	160
9.5	Brachfläche - Hochstauden-flur -	340	Gewerbefläche - nicht überbaubar -	340
9.6	Brachfläche - Hochstauden-flur -	600	Gewerbefläche - nicht überbaubar -	550
			Verkehrsfläche - versiegelt -	50
9.7	Brachfläche - Hochstauden-flur -	700	Wohnbaufläche - nicht überbaubar - (Hausgärten/ anthropogene Nutzung)	450
			Öffentliche Grünfläche mit Pausen- und Freizeit-funktion (anthropogene Nutzung)	250
9.8	Brachfläche - Hochstauden-flur -	100	Öffentliche Grünfläche mit Pausen- und Freizeit-funktion (anthropogene Nutzung)	100
			Zwischensumme 9	11.910
10.1	Brachfläche - Pioniergehölze -	440	Gewerbefläche - überbau-bar - (potentiell ver-siegelbar)	440
10.2	Brachfläche - Pioniergehölze -	1.100	unverändert	1.100
10.3	Brachfläche - Pioniergehölze -	1.350	unverändert	1.100
			Gewerbefläche - nicht überbaubar -	250

. . .

lfd. Nr.	Vorhandene Biotoptypen/ Nutzungen	Fläche in qm	Geplante Biotoptypen/ Nutzungen	Fläche in qm
10.4	Brachfläche - Pioniergehölze -	60	Gewerbefläche - überbaubar - (potentiell versiegelbar)	60
10.5	Brachfläche - Pioniergehölze -	540	Gewerbefläche - nicht überbaubar -	540
10.6	Brachfläche - Pioniergehölze -	1.150	Gewerbefläche - nicht überbaubar -	670
			Verkehrsfläche - versiegelt -	480
10.7	Brachfläche - Pioniergehölze -	1.240	Gewerbefläche - nicht überbaubar -	1.240
10.8	Brachfläche - Pioniergehölze -	1.950	Öffentliche Grünfläche - Schutzpflanzung - (Eichen - Hainbuchen - Niederwald)	1.950
			Zwischensumme 10.10	7.930
	Gesamtsumme	562.740	Gesamtsumme	562.740

III. Ausgleichsflächen:

Zum Ausgleich sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft innerhalb des Planbereiches folgende Flächen vorgesehen, die sich wegen ihrer Exposition zur freien Landschaft für diese Nutzung eignen:

1. Die Fläche zwischen dem geplanten GE östlich der "Planstraße A", der vorhandenen Wohnbebauung westlich der Steinbrinkstraße sowie nördlich der Straße Briefsweg; als "Ausgleichsfläche I - Briefsweg Nord" bezeichnet

und

2. Die Grundstücksflächen südlich des Briefsweges; als "Ausgleichsfläche II - Obere Rühlen -" (nach einer alten Flurbezeichnung benannt).

III.1 Ausgleichsfläche I - Briefsweg Nord

- Umwandlung der Biotoptypen

- Vorhandene Biotoptypen/Nutzungen

Die oben näher beschriebene Ausgleichsfläche, die aus den zwei Biotoptypen

- Landwirtschaftliche Fläche -Acker- 21.730 qm

und

- Gartenfläche -Grabeland- 4.200 qm

besteht

(Gesamtfläche 25.930 qm),

wird durch geplante Ausgleichsmaßnahmen in folgende neue Biotoptypen umgewandelt:

- Bilanz der geplanten neuen Biotoptypen

. . .

neue(r) Biotoptyp/Nutzung	Fläche in qm
Obstwiese	4.750
Extensivwiese	4.770
Brachfläche mit dem Sukzessionsziel: Hochstaudenflur	7.740
Natürliche Hecken und Gebüsche - Freiwachsende Hecken -	4.340
Anthropogene Hecken und Gebüsche - Geschnittene Hecken - (= 830 lfd. Meter)	2.490
Wege- und Platzflächen - Wassergebundene Decke - (= 555 lfd. Meter Wegefläche; 145 qm Platzfläche)	1.840
Gesamte Ausgleichsfläche I	25.930

Geplante Maßnahmen

Folgende Maßnahmen sind auf der Ausgleichsfläche I - Briefsweg Nord - geplant:

Bereich A "Kleiner Obsthof am Briefsweg (Nord)"

Flächengrösse: ca. 5.900 qm

Nr.	Beschreibung der Maßnahmen
A 1	- Anlage einer Obstwiese; 6 Apfelbäume; Hochstämme; alte Sorten (s. Pflanzenliste im Anhang)
A 2	- Anlage einer Brachfläche; 10 % Initialpflanzung mit Stauden; Sukzessionsziel: Hochstaudenflur
A 3	- Anpflanzung einer Schnitthecke aus Weißdorn; Höhe 1,25 - 1,50 m
A 4	- Anpflanzung einer Baumreihe aus Eichen (Quercus robur); Pflanzabstände: 8,0 - 10,0 m; (Qualitäten: s. textliche Festsetzung)
A 5	- Anlage von Extensivwiesenstreifen entlang der Fuß- und Radwege

Bereich B "Große Obstwiese an der Steinbrinkstraße"

Flächengröße: ca. 6.050 qm

Nr.	Beschreibung der Maßnahmen
B 1	- Anlage einer Obstwiese - zur Betonung des Ortsrandes - durch Pflanzung von 15 Obstbäumen (9 Birnen- und 6 Apfelbäume); Hochstämme; alte Sorten (s. Pflanzenliste)
B 2	- Anlage einer Obstwiese (südliche Fortsetzung) - zur Betonung des Eingangsbereiches zum Gewerbegebiet - durchPflanzung von 4 Walnußbäumen; Hochstämme
B 3	- Anpflanzung einer Schnitthecke aus Weißdorn - die Obstwiesenbereiche B 1 und B 2 umgrenzend -; Höhe 1,25 - 1,50 m
B 4	- Anlage einer Brachfläche; 10 % Initialpflanzung mit Stauden; Sukzessionsziel: Hochstaudenflur

Bereich C "Sonnenfalle" (südlich der Wohnbebauung, westlich der Steinbrinkstraße)

Flächengröße: ca. 3.110 qm

Nr.	Beschreibung der Maßnahmen
C 1	- Anlage einer Südwest-exponierten "Sonnenfalle" durch Anpflanzung einer Schnitthecke aus Weißdorn und Liguster - halbkreisförmig - mit zahlreichen Nischen
C 2	- Anlage von kleinen Brachflächen im Innenbereich der "Sonnenfalle" (Wegegabelung und Nischen); Substratabmagerung durch Ausbringen oder Aufschichten von kalkhaltigem Material (anstehendes/anfallendes Gestein vom Bauaushub); 10 - 30 % Initialpflanzung mit sonne-/wärmeliebenden Stauden
C 3	- Anlage einer Obsthofes (nördliche Fortsetzung) durch Anpflanzen von 7 Pflaumenbäumen; Hochstämme; alte Sorten
C 4	- Anlage einer Extensivwiese
C 5	- Anpflanzung eines Solitärbaumes (Feldahorn); Hochstamm; (Qualitäten: s. textliche Festsetzung)

. . .

Bereich D "Verbindungsfläche (Nord)"
(Bereich zwischen dem GE und den rückwärtigen Hausgärten der Wohnbebauung sowie zwischen den Bereichen A - C und der nördlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche)

Flächengröße: ca. 5.530 qm

Nr.	Beschreibung der Maßnahmen
D 1	- Anlage einer Extensivwiese (mit Fortsetzung zur öffentlichen Grünfläche nach Norden)
D 2	- Anlage von kleinen Obstwiesen (mit Fortsetzung zur öffentlichen Grünfläche nach Norden) durch Anpflanzen von 9 Obstbäumen (4 Apfel- und 5 Pflaumenbäume); Hochstämme; alte Sorten
D 3	- Anlage einer Brachfläche; 10 % Initialpflanzung mit Stauden; Sukzessionsziel: Hochstaudenflur
D 4	- Anlage einer Brachfläche - Wildkrautsaum - (zwischen Fuß- und Radweg und einer freiwachsenden Hecke (Bereich E)); Südwest-exponiert; Substratabmagerung durch Ausbringen oder Aufschichten von kalkhaltigem Material (s. C 2); 30 % Initialpflanzung mit sonne-/wärmeliebenden Stauden
D 5	- Anpflanzung eines Solitärbaumesn (Walnuß) als Mittelpunkt des Ringweges; Hochstamm; (Qualität: s. textliche Festsetzung)
D 6	- Anlage von Fuß- und Radwegen - gesamter Bereich A - D - Material: Wassergebundene Decke; Breite : max. 3,0 m Hinweis : Die F + R-Wege sind in Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten (Gelände, vorhandene Gehölze..) anzulegen bzw. auszubauen und dauernd zu erhalten.
D 7	- Anlage von Sitzplätzen- gesamter Bereich A - D - Material und Hinweis wie bei F + R-Wegen (s. D 6)

Bereich E "Freiwachsende Hecken"
(zwei Bereiche: a) südlich und östlich an das GE und b) westlich an die Hausgärten der Wohnbebauung angrenzend)

Flächengröße: ca. 4.340 qm

Nr.	Beschreibung der Maßnahmen
E 1	- Anlage von freiwachsenden Hecken(Gehölzstreifen durch Anpflanzen von heimischen (bodenständigen) und standortgerechten strauch- und baumartigen Gehölzen: 10 - 20 % Baumanteil, 80 - 90 % Strauchanteil; Abstände: Raster 1,0 x 1,0 m pro Pflanze; Mindestbreite der Gehölzstreifen: 3,0 m; Qualitäten: s. textliche Festsetzungen; Wichtige Gehölzarten: Stieleiche; Feldahorn, Hainbuche, Haselnuß, Hartriegel sowiewichtige Insektenblütler wie Faulbaum, Brom- und Himbeere, Weißdorn und Schlehe. Weitere Gehölzarten: s. Pflanzenliste im Anhang.

. . .

Nr. Beschreibung der Maßnahmen

- Wichtiger Hinweis zur Gehölzverwendung:

Um zum einen den ökologischen Belangen (wie Artenvielfalt, Nahrungsbiotop für Tiere usw.) und zum andern den Sicherheitsanforderungen der Luftaufsichtsbehörde - RP Münster - (Verhütung von Schäden im Luftverkehr durch Vogelschläge) nachzukommen, wurde die Anzahl der "Beerentragenden Bäume und Sträucher" auf max. 25 % (statt 85 %) begrenzt. (S. hierzu auch die Pflanzenliste im Anhang).

Gleichzeitig wurden für die einzelenen Gehölzarten Hinweise erarbeitet, die zusätzlich die separate Verwendung der jeweiligen Art innerhalb einer potentiellen Gehölzpflanzung regelt:

So werden starkwüchsige und vielfruchtende Arten prozentual geringer (Einschränkung auf 2 %) oder landschafts- und tierökologische wichtige Gehölze mit einem hohen Prozentanteil (Einschränkung auf 10 %) verwendet.

In Pflanzschemata sind die Arten dann so zu kombinieren, daß sie in der prozentualen Summe nicht mehr als 25 % der zu pflanzenden Bäume und Sträucher ausmachen.

Um dem ökologischen Ziel einer hohen Artenvielfalt nachzukommen, sollen möglichst viele Pflanzschemata entwickelt werden (ca. 8 - 10), die jeweils in anderer Kombination das gesamte Spektrum des Arteninventars möglichst widerspiegeln.

III.2 Ausgleichsfläche II - Obere Rühlen -

- Umwandlung der Biotoptypen
- Vorhandene Biotoptypen/Nutzungen

Die oben näher beschriebene Ausgleichsfläche besteht nur aus einem Biotoptyp:

- Landwirtschaftliche Fläche -Acker- und hat eine Flächengröße von

120.240 qm

Durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen wird die Ackerfläche in folgende neue Biotoptypen umgewandelt:

- Bilanz der geplanten neuen Biotoptypen:

. . .

neue(r) Biotoptyp /Nutzung	Fläche in qm
Obstwiese	8.100
Extensivwiese	51.150
Brachflächen mit dem Sukzessionsziel: Hochstaudenflur	34.000
Natürliche Hecken und Gebüsche - Freiwachsende Hecken -	6.500
Anthropogene Hecken und Gebüsche - Geschnittene Hecken - (= 845 lfd. Meter)	2.540
Anthropogene Anpflanzungen - Alleen und Baumreihen -	7.000
Anthropogene Anpflanzungen - Eichenhain (Charakter: Eichen-Hainbuchen - Niederwald) -	650
Anthropogene Hecken und Gebüsche - Randbepflanzung (Hain) -	700
Wasserflächen/Aquatische Bereiche - Stillgewässer (Teiche) -	2.700
Röhrichte und Großseggenriede/ Amphibische Bereiche - Übergänge Flachwasserbereich/ Sumpfzone/ feuchte Brachfläche -	3.600
Wege- und Platzflächen - Wassergebundene Decke - (= 900 lfd. Meter Wegefläche; 300 qm Platzfläche)	3.000
Wege- und Platzfläche - Holzsteganlage -	300
Gesamte Ausgleichsfläche II	120.240

Geplante Maßnahmen

Folgende Maßnahmen sind auf der Ausgleichsfläche II - Obere Rühlen - geplant:

Bereich F "Teiche & Sonnenfallen" (westlicher und südwestlicher Randbereich)

Flächengröße: ca. 24.300 qm

...

Nr.	Beschreibung der Maßnahmen
F 1	- Anlage von 2 Stillgewässern (Teiche); naturnah ausgebildet; Tonabdichtung (nach Möglichkeit anstehendes Material); Flachwasserbereiche: 0 - 40 cm Tiefe; Tiefwasserbereiche : 40 - ≧100 cm Tiefe; mit 10 %iger Initialpflanzung
F 2	- Anlage von Sumpfzonen - an Flachwasserbereiche angrenzend - mit 10 %iger Initialpflanzung wie Schilf, Seggen u. a.
F 3	- Anlage von feuchten Brachflächen (an Sumpfzonen angrenzend) mit 10 %iger Initialpflanzung aus Sauergräsern und Stauden.
F 4	- Bau von Steganlagen aus Eichenholz (keine Tropenhölzer verwenden!); Verbindung zwischen F- + R-Wegen und den jeweiligen Flachwasserbereichen der Teichanlagen
F 5	- Anpflanzung einer Trauerweide als Solitärbaum in Nähe der Steganlage (nördlicher Teich); Hochstamm; (Qualität: s. textliche Festsetzung)
F 6	- Anpflanzung von 25 - 30 Kopfweiden; Setzstangen (Material von Silber- oder Knackweiden) mit 10 - 20 cm Ø und einer Länge von 2,50 - 3,50 m verwenden; diese sind ca. 0,50 - 0,70 cm tief einzupflanzen
F 7	- Anlage von Südwest-exponierten "Sonnenfallen" durch Anpflanzung von freiwachsenden Hecken; Ausbildung von zahlreichen Nischen; Anlage und Pflanzenauswahl wie bei E 1 beschrieben (Hinweis zur Gehölzverwendung beachten!)
F 8	- Alternative: Statt der freiwachsenden Hecke werden verschiedene Bereiche als "Benjes-Hecke" (lineare Totholzhaufen = Materialrecycling) angelegt/ausgeführt; mit 15 %iger Initialpflanzung ("Grüne Raumbildung") : 5 % Baum- und 10 % Straucharten
F 9	- Anpflanzung von kleinen Gehölzgruppen und Solitärgehölzen zur Abrundung und Auflockerung der linearen Heckenbereiche; Feldgehölze; Heister- und Solitärqualitäten
F 10	- Anlage von kleinen Brachflächen im Innenbereich der "Sonnenfallen" (wie bei C 2 beschrieben)
F 11	- Anlage von Brachflächen (Restbereiche); 10 %ige Initialpflanzung mit Stauden; Sukzessionsziel: Hochstaudenflur
F 12	- Anlage von 2 Extensivwiesenflächen

. . .

Bereich G "Obstwiesen am Ortsrand"
(2 Bereiche: a) Südöstlich und östlich - entlang der südlichen Steinbrinkstraße -

b) Nordwesten - als Winkel angelegt - in Nähe zum landwirtschaftlichen Betrieb Briefsweg Nr. 77)

Flächengröße: ca. 10.540 qm

Nr.	Beschreibung der Maßnahmen
G 1	- Anlage von zwei Obstwiesenbereichen (s. o.) durch Anpflanzung von 100 - 120 Obstbäumen; Hochstämme; alte Sorten (s. Pflanzenliste); Pflanzabstände: 8,0 x 8,0 - 10,0 x 10,0 m (je nach Wüchsigkeit der Art); Pflanzenauswahl: alle aufgeführten Obstsorten; gemischte Pflanzung: Apfel-, Birnen und Pflaumenbäume in 4 - 6er Obstartengruppen jeweils zusammen
G 2	- Anpflanzung von Schnitthecken aus Weißdorn; Höhe 1,25 - 1,50 m : den Obstwiesenbereich in 3 Obsthöfe gliedernd - zur Betonung des Ortsrandes (wie bei B 1 beschrieben)
G 3	- Anlage einer Obstwiese (nördliche Fortsetzung) - zur Betonung des Eingangsbereiches zum Gewerbegebiet (in Korrespondenz zu B 2) - durch Pflanzung von 5 Walnußbäumen; Hochstämme

Bereich H "Baumreihen mit Hain
- Briefsweg Südost -"

Flächengröße: ca. 8.000 qm

Nr.	Beschreibung der Maßnahmen
H 1	- Anpflanzung von 2 Baumreihen aus Eichen (Quercus robur) als südliche Fortsetzung von A 4 und der Planstraße "A"; Pflanzabstände: 8,0 - 10,0 m; Qualitäten: wie bei A 4
H 2	- Anlage eines Eichenhains (Charakter: Eichen-Hainbuchen - Niederwald) durch Anpflanzung von Eichen und Hainbuchen; (Eichen: Solitärbäume wie bei A 4 und H 1; Hainbuchen: Heister)
H 3	- Ausbildung eines Waldmantels (entlang des Eichenhains H 2) durch Anpflanzung von standortgerechten Sträuchern (5-reihig) - unter Beachtung des Hinweises zur Gehölzverwendung E 1 -
H 4	- Anlage eines Stillgewässers (Teich) zur Aufnahme von Oberflächenwasser des Briefsweges (RRB-Funktion) - keine Versickerung des Wassers in den Untergrund einplanen! Ausführung: wie bei F 1 beschrieben
H 5	- Steganlage; Ausführung wie bei F 4 beschrieben und
H 6	- Anlage von Sumpfzonen (wie bei F 4 beschrieben) in Kombination mit der

. . .

Nr.	Beschreibung der Maßnahmen
H 7	- Anlage von feuchten Brachflächen (wie bei F 3 beschrieben) und
H 8	- Anlage von Brachflächen - z. T. als Wildkrautsäume entlang der Baumreihen -; Anlage wie bei A 2 und D 4 beschrieben
H 9	- Anlage einer Extensivwiesenfläche (Ausführung wie bei L 1 beschrieben)

Bereich I "Zentrale Eichenallee"

Flächengröße: ca. 16.200 qm

Nr.	Beschreibung der Maßnahmen
I 1	- Anpflanzung einer Allee aus Pyramiden - (Säulen-)eichen = Quercus robur "Fastigiata" als Fortsetzung der westlichen Baumreihe an der Planstraße "A" zum Süden in die freie Landschaft
I 2	- Anlage eines Rondells aus Pyramiden- (Säulen-)eichen, als Fortsetzung und Abschluß der oben (unter I. 1) beschriebenen Allee; Pflanzenqualitäten I 1 und I 2: s. textliche Festsetzungen; sowie
I 3	- Anlage von F- + R-Wegen und sternförmig angeordnete Sitzplätze (Ausführung wie bei D 6 und D 7 beschrieben) und
I 4	- Anlage einer anthropogen genutzten Extensivwiese mit max. 3 maliger, jährlichen Mahd
I 5	- Anlage einer Extensivwiese (Ausführung wie bei L 1 beschrieben)
I 6	- Anlage von Brachflächen - z. T. als Wildkrautsäume entlang der Allee -; Anlage : wie bei H 8 beschrieben
I 7	- Anlage eines Stillgewässers (Teich); Details : wie bei H 4 und F 1 beschrieben; sowie von angrenzender
I 8	- Sumpfzone (wie bei F 2 beschrieben) und daran anschließender
I 9	- feuchten Brachfläche (wie bei F 3 beschrieben)

Bereich K "Große Brachfläche
- Briefsweg Südwest -"

Flächengröße: ca. 24.000 qm

Nr.	Beschreibung der Maßnahmen
K 1	- Anlage einer großen Brachfläche; 10 %ige Initialpflanzungen mit Stauden; Sukzessionsziel: Hochstaudenflur
K 2	- Anpflanzung von 2 Baumreihen - als Fortsetzung des Nord-Süd verlaufenden Teilbereiches des Briefsweges - ; trichterförmige Aufweitung der Baumreihen nach Süden hin; wirkt als Bindeglied zwischen Straßenraum/GE und der freien Landschaft; stellt eine Ventilationsbahn für Frischluft zum tiefergelegenen Norden dar. Pflanzart: Feldahorn (Acer campestre); Pflanzqualität: s. textliche Festsetzung Pflanzabstände: 8,0 - 10,0 m
K 3	- Anpflanzung einer freiwachsenden Hecke; Hinweis zur Anlage: s. E 1; oder als
K 4	- Alternative: "Benjes-Hecke" (wie bei F 8 beschrieben)
K 5	- Anpflanzung von kleinen Gehölzgruppen und Solitärgehölzen zur Abrundung und Auflockerung der linearen Heckenbereiche (wie bei F 9 beschrieben)
K 6	- Anlage eines Stillgewässers (Teich); Details: wie bei H 4 und F 1 beschrieben; sowie von angrenzender
K 7	- Sumpfzone (wie bei F 2 beschrieben) und daran anschließender
K 8	- feuchten Brachfläche (wie bei F 3 beschrieben)

Bereich L "Große Wiese"

Flächengröße: ca. 24.000 qm

Nr.	Beschreibung der Maßnahmen
L 1	- Umwandlung von Ackerfläche in eine Extensivwiese durch Einsaat von Gräsern und Kräutern; Artenzusammenstellung: gemäß den Flattergras-Buchenwald-Ersatzgesellschaften als - typisches Lolio-Cynosuretum (bei Ø Standortverhältnissen) oder als - trockenes Dauco-Arrhenatheretum (Ranunculus bulbosus-Subassoziation) (an sonnenexponierten trockenen Stellen z. b. vor freiwachsenden Hecken).

Hinweis:

Alle zuvor aufgeführten Maßnahmen (Bereiche A - L) sollen in Entwicklungs- und Pflegeplänen dargestellt werden (Biotopmanagement).

61/5 - 1
F 2 37 73

29.01.1992

UVP-Dokument zum Haupttest

Bebauungsplan Br 174 - Gewerbegebiet Asseln-Süd -

Anlaß: Offenlegung

0.	Übereinstimmung mit planerischen Vorgaben:	ja/nein
0.1	Landesentwicklungsplan:	ja
0.2	Gebietsentwicklungsplan:	ja
0.3	Flächennutzungsplan:	ja
0.4	Landschaftsplan:	ja

1. Boden/Altlasten

1.1 Bestand:

- Im Norden und Westen des Mittelbereichs Parabraunerde, z. T. Pseudogley - Parabraunerde, stellenweise erodiert (L 32)
- Im Süden und Osten Parabraunerde, z. T. Pseudogley - Parabraunerde und Gley - Parabraunerde (L 31)
- Im Bereich der Fa. Pohlschröder anthropogene Veränderungen
- Keine gekennzeichneten Altlasten im Planbereich Br 174

1.2 Planung:

- Anlage von Straßen und Ausweisung von Bauflächen für Gewerbe (auf unbelastetem Boden)
- Arrondierung von Wohnbauflächen (auf unbelastetem Boden)
- Anlage von öffentlichen Grünflächen (auf unbelastetem Boden)
- Anlage von privaten Grünflächen - Grabeland und Hausgärten - (auf untersuchten, unbelastetem Boden)
- Ausweisung von Ausgleichsflächen (incl. Ausführung der Maßnahmen/ auf unbelastetem Boden)

1.3 Auswirkung der Planung auf den Bestand:

- Versiegelung der Bodenoberfläche
- Beeinträchtigung des Bodenhaushaltes in Punkten Luft und Wasser
- Beeinträchtigung des Bodenhaushaltes in Punkten Bodenflora und Bodenfauna
- Reliefverfremdung
- Zerstörung des Lebensraumes BODEN

1.4 Maßnahmen zur Kompensation/Empfehlungen für die Planung:

- Versiegelung des Bodens so gering wie möglich halten
- Festsetzung von Materialien, die den Versiegelungsgrad so gering wie möglich halten
- Sicherung des Bodens als Vegetationsmaterial für den gesamten Planbereich
- Anlage von Grünflächen und Grabeland auf den Böden (siehe hierzu auch Grünordnungsplan (GOP) Teil I - Landschaftsplanerisches Leitbild - im Anhang)

...

2. Wasser

2.1 Bestand:

2.1.1 Oberflächengewässer:

- Offene Straßengräben am Briefsweg und der Straße Auf dem Bleck
- Rechteckiges (Beton-)Regenrückhaltebecken (RRB) (stark eutrophiert) der Fa. Pohlschröder

2.1.2 Grundwasser:

- 2 Horizonte: Kuftwasser i. d. Mergelschicht bis 36 dm unter Flur und zweiter tiefergelegener Grund- und Schichtwasserhorizont
- Beide Horizonte haben einen nach Nordwesten gerichteten Wasserabfluß
- Keine Grundwasserverschmutzung im Bereich des Bebauungsplanes

2.2 Planung:

- Bereich zwischen Webershohl und Briefsweg wird potentiell versiegelt
- Oberflächenwasser wird über das Entsorgungsnetz abgeführt

2.3 Auswirkung der Planung auf den Bestand:

- Verringerung des Sickerwassers im Boden, das der Anreicherung des Grundwassers dient, durch die Versiegelung
- Belastung des Kanalsystems durch hohe Abflußquoten
- Reliefveränderungen (Überfüllungen und/oder Abgrabungen) bewirken Veränderungen der Grundwasserstockwerke bzw. führen zu Veränderung des Oberflächenablaufes

2.4 Maßnahmen zur Kompensation/Empfehlungen für die Planung:

- Möglichst geringe Versiegelung der Bodenoberfläche anstreben
- Speicherung von Niederschlagswasser in der Vegetationsschicht der Dachbegrünung
- Speicherung von Oberflächenwasser in dezentralen naturnah gestalteten Regenrückhaltebecken (RBB's)
- Dachflächen- und Oberflächenwasser von Fuß- und Radwegen vor Ort versickern lassen

...

- Oberflächenwasser der Straßen (je nach Topographie in RRB's verdunsten lassen)
- Alte vorhandene Straßengräben renaturieren, naturnah umgestalten und in die Freiraumplanung integrieren
- Grundwasserhorizonte nicht zerstören (siehe hierzu auch GOP Teil I - Landschaftsplanerisches Leitbild - in der Anlage) (Die Bauarbeiten darauf abstimmen, daß das Grundwasser möglichst nicht beeinflußt wird, z. B. durch stufenweise Auskofferung der Baufundamente.)

3. Klima/Lufthygiene

3.1 Bestand:

- Villenklima mit leichter Dämpfung der Klimaelemente im Bereich der Firma Pohlschröder, der Kolonie Holstein und Siedlungsbereich Steinbrinkstraße
- Freilandklima mit ungestörtem Temperatur- und Feuchteverlauf, windoffen, normale Strahlung; Frischluftgebiet für die Stadt (Bereich: Webershohl, Untere und Obere Rühlen)

3.2 Planung:

- Errichtung von GE/MI-Gebiet und untergeordnetem WA-Gebiet
- Errichtung von 2 - 3-geschossigen Baukörpern mit hochgradiger Ausnutzung der Fläche

3.3 Auswirkung der Planung auf den Bestand:

3.3.1 Klima:

- Starke Aufheizung der versiegelten Flächen durch Strahlung und damit die Erwärmung der umgebenden Luftschicht
- Verringerung der Luftfeuchte
- Veränderung der Windbewegung
- Veränderung/Verhinderung der Frisch-/Kaltluftentstehung

3.3.2 Lufthygiene:

- Erhöhung der Zahl der Emittenten
- Erhöhung der Emissionen durch Produktion und Beheizung der Gebäude
- Verringerung der Vegetation als Medium zur Luftverbesserung

3.4 Empfehlungen für die Planung/Maßnahmen zur Kompensation:

3.4.1 Klima:

- Freihalten von Flächen zur Kaltluft/Frischluftentstehung
- Freihalten von Frischluftschneisen
- Begrünung der (restlichen) Freiflächen im höchstmöglichen Grad
- Dachbegrünung und Fassadenbegrünung zur Verringerung der Aufheizung und zur Anreicherung der Luft mit Feuchtigkeit
- Pflanzung von hochstämmigen, großkronigen Bäumen als "Blätterdach" für Stellplätze und Wegeflächen (s. hierzu auch GOP Teil I - Landschaftsplanerisches Leitbild - in der Anlage)

3.4.2 Lufthygiene:

- Einsatz umweltschonender Energie und Technik
- Einschränkung auf Betriebe mit geringer Emission
- Anpflanzung von Immissionsschutzgrün (passiver Schutz) zur Filterung / Bindung von Staubimmissionen (siehe hierzu auch GOP Teil I - Landschaftsplanersiches Leitbild - in der Anlage)

...

4. Flora/Fauna/Biotopverbund

4.1 Bestand:

4.1.1 Flora:

- Potentielle natürliche Vegetation:
  Flattergras - Buchenwald
  (Milio-Fagetum)
- Reale Vegetation:
  - o Ackerfläche - Bördenlandschaft
    (Teil der größten zusammenhängenden landwirtschaftlichen Nutzfläche Dortmunds);
  - o Landschaft ist ausgeräumt
  - o Gliedernde und belebende Elemente fehlen
  - o Spärliche Restbestände im Bereich der Fa. Pohlschröder

4.1.2 Fauna:

- Der Planungsbereich ist der einzige Lebensraum für die Grauammer in Dortmund (im Raum Dortmund gefährdet)
- Brutverdacht für Wachtelkönig (im Raum Dortmund gefährdet)

4.1.3 Biotopverbund:

- Die besondere faunistische Bedeutung für das Untersuchungsgebiet liegt im großflächigen Zusammenhang der noch freien Flächen und ist somit Existenzgrundlage für Tiere der offenen Landschaft.

4.2 Planung:

- Bebauung
- Erhaltung der spärlichen Vegetationsrestbestände
- Private und öffentliche Grünflächen
- Schaffung von ökologisch hochwertigen Flächen als Ausgleich für entstehenden Eingriff in Natur und Landschaft durch die Bebauung (siehe hierzu auch GOP Teil IIa und IIb - Konkretisierung und Planung der im B-Plan getroffenen textlichen Grünfestsetzungen und Ausgleichsmaßnahmen -)

...

4.3 Auswirkungen der Planung auf den Bestand:

- Verminderung der Vegetationsfläche
- Verringerung der Phytomasse
- Verkleinerung von Lebensraum im Kernbereich (Lebensraum für Grauammer und Wachtelkönig)
- Komprimierung der Lebensräume
- Verkleinerung und Zerschneidung des Freiraumes
- Keine Ausweichmöglichkeiten für Tiere der offenen Landschaft in ähnlich große Bereiche

4.4 Empfehlungen für die Planung/Maßnahmen zur Kompensation:

- Keine weitere Verkleinerung oder Zerschneidung des Freiraumbereiches anstreben
- Verbesserung der Landschaftsstruktur
- Anstreben einer bioökologischen Stabilisierung in Form von Extensivierung der Landwirtschaft
- Schaffung von ökologisch hochwertigen Freiräumen auf den Ausgleichsflächen und auf den öffentlichen und privaten Grünflächen
- Vernetzung dieser Grün- und Ausgleichsflächen
- Ergänzung der Grünflächen durch Begrünung der Freiräume zwischen den Gebäuden
- Ergänzung der Phytomasse durch Begrünung der Gebäude

(Weitere Maßnahmen und Empfehlung siehe GOP Teil I - Landschaftsplanerisches Leitbild in der Anlage)

5. Landschaftsbild/Erholungsfunktion

5.1 Bestand:

- Im Süden (SW - SO) ausgeräumte Agrarlandschaft, der gliedernde Strukturen fehlen; nach Norden geneigt
- Im Westen: Historische Zechenwohnsiedlung mit großen Gärten
- Im Osten: Wohnsiedlung, anschließend ausgeräumte Agrarlandschaft
- Massive Störung des Landschaftsbildes im Norden durch das Firmengebäude und Parkplatz der Firma Pohlschröder

5.2 Planung:

- Bebauung des Freiraumes gem. Flächennutzungsplan
- GE und MI (incl. Erschließung)
- WA-Arrondierung
- Private und öffentliche Grünflächen
- Ausgleichsflächen

5.3 Auswirkungen der Planung auf den Bestand:

- Starke Verfremdung des Planbereiches
- Veränderung des Landschaftsbildes durch Baukörper, Reliefveränderungen etc.
- Umwelterlebnis und landschaftsgebundene Erholung wird im GE-Gebiet durch die Bebauung unterbunden bzw. durch Lärmvorbelastung zusätzlich eingeschränkt.

5.4 Empfehlungen für die Planung/Maßnahmen zur Kompensation:

- GE-/MI-Gebiet intensive Eingrünung
- Zurückhaltende Bauweise (kleinräumige Gestaltung)
- Gebäudehöhen: OK max. 15 m über anstehendes Gelände
- Südlicher Teil (Obere Rühlen) und südöstlicher Teil (Briefsweg/Steinbrinkstraße) ist aus landschaftsästhetischen Gründen von jeglicher Bebauung freizuhalten
- Wiederherstellung des Landschaftsbildes durch gliedernde und belebende Strukturen (siehe hierzu auch GOP Teil I - Landschaftsplanerisches Leitbild - i. d. Anlage).

...

6. Lärmsituation

6.1 Bestand:

- Lärmimmissionen durch Schiene (S-Bahn, Linie S 4)
- Straße (Steinbrinkstraße)
- Flugverkehr (Verkehrslandeplatz Dortmund-Wickede)

6.2 Planung:

- Ausweisung von GE-/MI-Gebiet
- Untergeordnet: WA an der Steinbrinkstraße

6.3 Auswirkung der Planung auf den Bestand:

- Entstehung neuer Lärmquellen
- Bedarf an Lärmschutzmaßnahmen

6.4 Empfehlungen für die Planung/Maßnahmen zur Kompensation:

- Festlegung von Nutzungsgrenzen (Abstandsklassen) unter Berücksichtigung der Abstandsliste zum Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.03.1990 (lfd. Nr. 1 - 196)
- Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen in WA-Gebieten durch
  - Gestaltung der Gebäudegrundrisse im Hinblick auf Öffnungen von Ruhe- und Schlafräumen sowie Balkonen und Loggien (zur immissionsabgewandten Seite) und
  - im WA-Gebiet (wie auch im MI und GE-Gebiet) ist der Einbau von Schallschutzfenstern ggf. mit Lüftungseinrichtungen vorzusehen
  - Festlegung der Schallschutzklasse für Fenster nach VDI 2719 (gem. Berechnung: erforderliche Schallschutzklasse II)
- Ausnutzung der Geländeform zur Abschirmung von Gewerbe zu anderen Nutzungsformen
- Anpflanzung von Immissionsschutzgrün (passiver Schutz) zwischen GE und WA-Bereichen (siehe hierzu auch B-Plan Br 174 - textliche Festsetzungen - im Blatt Nr. 4)

...

7. Zusammenfassung und Gesamteinschätzung der Umweltverträglichkeit zum Bebauungsplan Br 174

o Im Plangebiet sind keine Altlastenstandorte gekennzeichnet.

o Gemäß dem Prüfprogramm zum UVP-Haupttest wurden nach dem "Mindestuntersuchungsprogramm für Kulturböden" Bodenproben auf Schwermetallbelastung durch Immissionen veranlaßt und durchgeführt.

Ergebnis:

"Bei dem vorliegenden Untersuchungsmaterial kann daher keine Schwermetallbelastung, die über einer als "normal" anzusehenden Grundbelastung liegt, insbesondere auch nicht für Blei, festgestellt werden." (StA 53 / CLUA).

o Das von StA 61 erstellte Gutachten zur Lärmbelastung - unter Einbeziehung der Lärmvorbelastung - fordert im Ergebnis passive Lärmschutzmaßnahmen. Diese Forderungen sind in den textlichen Festsetzungen zum B-Plan 174 genauestens umgesetzt und somit rechtlich festgeschrieben.

o Darüber hinaus werden in den Kapiteln 1 - 6 die weiteren Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt behandelt.

o In den Unterkapiteln "Empfehlungen für die Planung" werden zu den umweltrelevanten Themenkomplexen Kompensationsmaßnahmen aufgezeigt.

o Diese Maßnahmen zur Kompensation finden ihre nachhaltige Reflexion in den Nutzungsgrenzen und den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes und dem dazu parallel erstellten Grünordnungsplan.

o Der Grünordnungsplan (GOP) zum B-Plan Br 174 zeigt im 1. Teil das landschaftsplanerische Leitbild mit Naturpotential, Konflikten und den ökologisch, landschaftsplanerischen Zielvorstellungen.

Im 2. Teil des GOP's werden detailliert die Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und zur Eingriffskompensation auf den Ausgleichsflächen I und II dargestellt.

o Unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Kompensation und den ökologischen Mindestanforderungen sind die Planvorhaben als umweltverträglich zu betrachten.

Karls
StA 60

Schwarz
StA 61

B E B A U U N G S P L A N B r 1 7 4

- Grünordnungsplan -

Landschaftsplanerisches Leitbild

1. **Sicherung des Naturhaushaltes zur langfristigen Erhaltung der Umweltqualität**

Ziel: Begrenzung des Flächenverbrauches

Sparsamer Flächenverbrauch für Bebauung

Reduzierung des Erschließungsaufwandes

Ziel: Verringerung der Flächenversiegelung

Entsiegelung von nicht befahrbaren Mischverkehrsflächen

Entsiegelung von Stellplatzanlagen

Entsiegelung von Fuß- und Radwegen

Optimierung der privaten Erschließungsflächen

Ziel: Schaffung eines zusammenhängenden Netzes von Grünflächen/Grünverbindungen

Erhöhung des Anteils von öffentlichen Grünflächen am Gesamtgrün unter Einbeziehung der Ausgleichsflächen

Integration privater Grünflächen in das System der öffentlichen Grünflächen

Ziel: Rückführung des Niederschlagswassers in den natürlichen Wasserkreislauf

Schaffung der baulichen Voraussetzungen für ein Trennsystem, daß das Niederschlagswasser von Abwasser trennt

Schaffung der Voraussetzungen für die Wasserrückhaltung auf privaten und öffentlichen Grundstücken

Vermehrung der Oberflächengewässer

Naturnaher Gewässerausbau

Integration der Oberflächengewässer in ein System von extensiven Grünflächen/Ausgleichsflächen

...

Ziel: Schutz empfindlicher Landschaftsbestandteile und Nutzungen

Integration der Entwicklungsziele und textlichen Festsetzungen des Landschaftsplanes DO-Mitte unter besonderer Berücksichtigung im Bereich der südlichen Ausgleichsfläche

Sicherung von Pufferzonen zu (Wald-) und Heckenflächen und Oberflächengewässern durch Brachflächen

Aufbau von Schutzpflanzungen

Entlastung von empfindlichen Bereichen durch Verbesserung der Aufenthaltsbereiche und ein funktionales Wegesystem

Ziel: Schaffung biologisch aktiver Flächen.

Erhöhung des Anteiles an standortgerechten einheimischen Pflanzen

Vernetzung der Vegetationsflächen

Extensive Grünnutzung zur Verbesserung der Versickerung des Niederschlagswassers

Sicherstellung ausreichenden Grünvolumens

Schaffung von ökologisch wirksamem Grün anstatt Repräsentationsgrün

Umwandlung landwirtschaftlicher Produktionsflächen in ökologisch hochwertige Biotoptypen

Temporäres Freihalten von Teilflächen für eine potentielle ökologisch ausgerichtete landwirtschaftliche Nutzung

Ziel: Sparsamer Umgang mit Ressourcen im Bereich der Energieversorgung, Abfallbeseitigung und -wiederverwendung

Aktive und passive Energieeinsparung und -gewinnung durch klimagerechte Standortgestaltung

Schaffung der baulichen Voraussetzungen für die Gewinnung/Nutzung von Solarenergie

Vorkehrungen für eine umweltgerechte Müllentsorgung

Nutzung umweltgerechter Verfahren unter besonderer Berücksichtigung des sparsamen Verbrauchs von Rohstoffen und möglichen Recyclings von Abfallstoffen

...

2. Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Ziel: Landschaftsgerechte Einbindung des Siedlungsrandes

Pflanzliche Gestaltung der Freiflächen im Übergangsbereich zwischen Bauflächen und der freien Landschaft

Landschaftliche Einbindung durch Anlage von Obstwiesen und Pflanzung von Hecken

Ziel: Anpassung der Baukörperhöhen an das Orts- und Landschaftsbild

Anpassung der Bauhöhen an die topographischen Verhältnisse im Bebauungsplangebiet

Ziel: Durchgrünung der Bauflächen

Schaffung von fußläufigen Grünverbindungen

Schaffung gliedernder Freiräume

Ziel: Erhöhung des Identifikationswertes durch Schaffung charakteristischer und prägender Elemente

Schaffung gestalterisch differenzierter Freiräume

Gleichartige Bauweise und Materialverwendung innerhalb der einzelnen Quartiere

Verwendung landschaftsgerechter Dachformen, Bauweisen und Materialien mit besonderer Berücksichtigung von Dachbegrünungen

Grünbestimmte Gestaltung der Verkehrsflächen, der Stellplatzflächen sowie der Eingangsbereiche zum Gewerbegebiet

Landschaftsgerechte Einzäunungen und Gestaltung der Grundstücke

...

3. **Sicherstellung der optimalen Benutzbarkeit der öffentlichen und privaten Freiflächen**

Ziel: Schaffung einer ausreichenden Aufenthaltsqualität der Grünflächen

Schaffung von ruhigen Aufenthaltsbereichen durch Grüngestaltungs- und Lärmschutzmaßnahmen

Zuordnung von Freiräumen entsprechend den speziellen Anforderungen der Benutzergruppen unter besonderer Beachtung von Pausengrün für die Beschäftigten der künftigen Betriebe im Gewerbegebiet

Ziel: Schaffung eines sicheren und durchgängigen Fußwegenetzes

Anbindung der inneren Erschließung an das vorhandene Fuß- und Radwegenetz

Anbindung des neuen GE-Gebietes an den Ortskern von Asseln (sowie zum Ortskern Wickede)

Anstreben einer Verbindung zwischen dem GE-Gebiet und dem nördlichen Freiraum Asseln/Wickede durch einen Fuß-/Radweg über (unter) die Bahntrasse der S 4

4. **Sicherstellung umwelthygienisch ausreichender Verhältnisse**

Ziel: Verbesserung des Mikroklimas

Erhaltung der Kaltluftentstehungsbereiche

Freihaltung von Kaltluft-/Frischluftschneisen nach Norden

Durchgrünung der GE-Flächen

Schaffung ausreichenden Grünvolumens, insbesondere im Bereich versiegelter Flächen und im Bereich der Parkplätze

Dachbegrünung

Fassadenbegrünung

...

Ziel: Schaffung biologisch aktiver Pflanzungen zur Minderung von Immissionsbelastungen

Schutzpflanzungen zur Ausfilterung von Schadstoffen in der Luft

Ziel: Minderung der Schadstoffbelastung der Luft

Einbau von Filteranlagen am Ort der Produktion

Einsatz emissionsarmer Heizsysteme

Schwarz
(Freiraumplaner)

Der Rat der Stadt Dortmund hat am 11.06.1992 beschlossen, diese Begründung dem Bebauungsplan nach § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253) (derzeit gültige Fassung) beizufügen.

Dortmund, den 30. JULI 1992

Müller-Kästner

M ü l l e r - K ä s t n e r
Städt. Oberbaurat