BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN

Br 183

1. AUSFERTIGUNG

– Hiddingstraße –



BEGRÜNDUNG

zum

Bebauungsplan Br 183 - Hiddingstraße -

gleichzeitig teilweise Änderung des Bebauungsplanes Br 114

INHALTSVERZEICHNIS

1. Räumlicher Geltungsbereich

2. Gegenwärtige Situation im Planbereich

3. Übergeordnete Planung und bestehendes Planungsrecht

4. Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes Br 183 (gleichzeitig teilweise Änderung des Bebauungsplanes Br 114)

5. Ziele und Zwecke der Planung

6. Erläuterungen zum Bebauungsplan
6.1 Topographie
6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung
6.3 Wohnfolgeeinrichtung

7. Verkehrliche Erschließung
7.1 Äußere Erschließung
7.2 Innere Erschließung
7.3 Öffentlicher Personennahverkehr
7.4 Ruhender Verkehr
7.5 Fuß- und Radwege

8. Grünflächen
8.1 Öffentliche Grünfläche mit beabsichtigter natürlicher Entwicklung
8.2 Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

9. Grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen
9.1 Bestand
9.2 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung
9.3 Beeinträchtigung des Naturhaushaltes
9.4 Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
9.4.1 Vermeidungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffsfolgen
9.4.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
9.4.3 Eingriffs- / Ausgleichsbilanz

10. Gestaltungsfestsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB in der Verbindung mit § 86 Abs. 1 und 4 der Bauordnung Nordrhein-Westfalen
10.1 Dachform/Dachneigung

11. Ver- und Entsorgung

12. Umweltbelange
12.1 Allgemeine Luftbelastung
12.2 Bodenbelastungen
12.3 Lärmbelastung und Lärmschutzmaßnahmen
12.3.1 Sportplatzanlage
12.3.2 Straßenverkehr

13. Denkmalschutz

14. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

15. Städtebauliche Zahlenwerte

16. Kosten

Anlagen

1. Räumlicher Geltungsbereich

Planbereich zwischen der Ostseite der Flughafenstraße im Westen, der Südseite der Straße und des öffentlichen Fußweges "Auf der Mühle" im Norden, entlang der Westseite der Parzelle der Aalbecke, weiterführend auf der Ostseite des Fußweges in südlicher Richtung bis zur südlichen Parzellengrenze des Flurstückes 1491 Richtung Osten entlang der südlichen Parzellengrenze der Flurstücke 1491 und 1539 bis zur Hellingstraße. Die Ostseite der Hellingstraße bildet bis zur Einmündung in die Hiddingstraße die östliche Grenze. Die Südseite der Hiddingstraße einschließlich des Grundstückes Haus-Nr. 44 begrenzt den Bebauungsplan-Bereich im Süden.

2. Gegenwärtige Situation im Planbereich

Entlang der vorhandenen Straßen Flughafenstraße, Hiddingstraße sowie Hellingstraße ist die Bebauung größtenteils mit zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern realisiert. Der zur Zeit nicht bebaute Innenbereich stellt sich als Anbaufläche einer Gärtnerei dar. Eine zweite Gärtnerei hat bereits ihren Betrieb aufgegeben. Südlich der Straße "Auf der Mühle" befindet sich die Erich- Kästner-Grundschule mit Vorhalteflächen (Reserveflächen für eine eventuelle Erweiterung), die aufgrund extensiver Pflege die Tendenz zu einer natürlichen ökologischen Entwicklung aufweisen.

3. Übergeordnete Planung und bestehendes Planungsrecht

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP) Dortmund - Unna - Hamm sieht für das Gebiet östlich Flughafenstraße in Dortmund-Brackel Wohnsiedlungsbereich vor.

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan vom 27.06.1985 sieht im Plangebiet Wohnbauflächen, Flächen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf (kulturelle - und soziale Einrichtungen) und Grünflächen vor. Die geplante Ausgleichsfläche südlich der Straße "Auf der Mühle" sowie die geplante Gemeinbedarfsfläche östlich der Flughafenstraße weichen von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab (Ausgleichsfläche - dargestellt als Einrichtung für den Gemeinbedarf; Gemeinbedarfsfläche - dargestellt als Wohnbaufläche). Da die Aufstellung des Bebauungsplanes Br 183 vorrangig der Deckung des dringenden Wohnbedarfes dient, bedarf es keiner Änderung des Flächennutzungsplanes. Der Flächennutzungsplan wird nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes den geänderten Festsetzungen auf dem Wege der Berichtigung entsprechend § 1 Abs. 2 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch angepaßt.

4. Anlaß für die Änderung des Bebauungsplanes Br 114 durch Aufstellung des Bebauungsplanes Br 183

Das Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplanes Br 183 und die damit verbundene teilweise Änderung des Bebauungsplanes Br 114 leitet sich daraus ab, daß der seit 1971 rechtsverbindliche Bebauungsplan u. a. östlich der Flughafenstraße eine 5-geschossige Wohnbebauung mit Flachdach festsetzt, die nicht mit der tatsächlich erfolgten kleinmaßstäblichen Bebauung der Umgebung in Einklang zu bringen ist.

Ebenso setzt der Bebauungsplan Br 114 noch einen Ausbau der Balsterstraße als 13,50 - 15,00 m breite Wohnsammelstraße zwischen Flughafen- und Oesterstraße fest, der für diesen Bereich völlig überdimensioniert ist.

5. Ziele und Zwecke der Planung

Die Zielvorstellung der Planung für den Ortskern Brackel und die unmittelbar daran angrenzenden Bereiche haben sich seit den 70er Jahren verändert. Ziel der Planung im Bereich zwischen der Flughafenstraße, der Hiddingstraße, der Straße "Auf der Mühle" und der fußläufigen Nord-Süd-Verbindung zwischen der Straße "Auf der Mühle" und Hiddingstraße ist es, die städtebauliche Entwicklung so zu lenken, daß eine sinnvolle Integration künftiger baulicher Vorhaben in die vorhandene Ortsstruktur gewährleistet ist. Dementsprechend soll die Geschoßzahl im Innenbereich von 5 Vollgeschossen auf 2 Vollgeschosse reduziert werden. Lediglich in Teilbereichen soll eine dreigeschossige Wohnbebauung festgesetzt werden, um hier dringenden Bedarf an Mietwohnungen zu decken.

Östlich der Flughafenstraße, nördlich des Wohnhauses 37 ist zwischenzeitlich ein dreigeschossiges Alten- und Pflegewohnheim realisiert worden. Das macht die Festsetzung einer Fläche für Gemeinbedarf - Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - erforderlich.

Die Erschließung des neu zu bebauenden Innenbereiches soll zum einen über die vorhandenen Straßen erfolgen (Hiddingstraße, Flughafenstraße); zum anderen ist für die Detailerschließung die Festsetzung von Mischverkehrsflächen vorgesehen.

Die im Norden des Bebauungsplan-Bereiches östlich der Flughafenstraße befindlichen Flächen sind bereits im Bebauungsplan Br 114 als Flächen für den Gemeinbedarf - Schule - festgesetzt und zum Teil bebaut. Nach dem Schulentwicklungsplan werden nicht mehr alle Grundstücksflächen für schulische Zwecke benötigt. Die jetzt vorgesehenen Baugrenzen bieten die Möglichkeit, einen weiteren Baukörper in den Abmessungen des bereits bestehenden errichten zu können. Die verbleibenden Grundstücke sollen als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt werden.

6. Erläuterungen zum Bebauungsplan

6.1 Topographie

Bei dem überplanten Gebiet handelt es sich um ein topographisch wenig bewegtes Gelände.

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

WA-Gebiete

Innerhalb des Bebauungsplan-Bereiches wurde für die bereits bebauten Grundstücke sowie für die neu zu bebauenden Grundstücke die Festsetzung "Allgemeines Wohngebiet" gewählt. Es wird Einzelhaus- sowie Einzel- und Doppelhausbebauung mit zwei Vollgeschossen festgesetzt.

Auf dem Grundstück östlich der Flughafenstraße befindet sich bereits eine Tankstelle in der Örtlichkeit. Im neu aufzustellenden Bebauungsplan Br 183 wird dieses Grundstück mit seiner Nutzung nicht wie bisher im Bebauungsplan Br 114 als "Baugrundstück für besondere privatwirtschaftliche Zwecke - Tankstelle -", sondern als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt.

Grundlage der "alten" Festsetzung war das BBauG. Durch die Gesetzesänderung (Inkrafttreten des BauGB 1986) ist die Möglichkeit entfallen nach § 9 BauGB diese Art der Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen. Vielmehr ist die Bestands-sicherung sowie die Neuerrichtung einer Tankstelle in jedem Fall durch die Vorschriften der BauNVO, die im "Allgemeinen Wohngebiet" Tankstellen für ausnahmsweise zulässig erachtet, gewährleistet.

Für dieses Grundstück sowie für die Grundstücke nördlich und westlich der Flughafenstraße und der Grundstücke nördlich der Hiddingstraße ist eine offene Bauweise geplant. Es soll eine zwei- bzw. dreigeschossige Bebauung festgesetzt werden.

Östlich der neu geplanten Mischverkehrsfläche ist zur Betonung der Platzsituation eine Hausgruppe mit 2 Vollgeschossen festgesetzt.

Die Grundflächenzahl sowie auch die Geschoßflächenzahl im Bereich des Bebauungsplanes werden entsprechend der BauNVO festgesetzt. Sie liegen durchweg bei einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl von 0,8 bis 1,2.

6.3 Wohnfolgeeinrichtungen

Im Umfeld des Planbereiches sind Einrichtungen für den Gemeinbedarf wie Sportplätze, ein Hallenbad, eine Kindertagesstätte sowie ein Kinderspielplatz der Kategorie "A" und "B" in ausreichendem Maße vorhanden.

Fläche für den Gemeinbedarf

Innerhalb des Bebauungsplan-Bereiches westlich der Flughafenstraße, nördlich des bebauten Grundstückes mit der Haus-Nummer 37 erfolgt für das Grundstück die Festsetzung "Fläche für den Gemeinbedarf" (sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen).

Hier ist ein Baukörper errichtet worden, in dem sowohl Appartements für Senioren (betreutes Wohnen) sowie ein Alten- und Pflegeheim untergebracht werden. Das Gebäude ist mit drei Vollgeschossen errichtet worden.

Südlich der Straße "Auf der Mühle" werden die Grundstücke als "Fläche für den Gemeinbedarf" (Schule) entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Br 114 ausgewiesen. Die Schulgebäude wurden bereits in den vergangenen Jahren errichtet. Für die im neu aufzustellenden Bebauungsplan ausgewiesene Erweiterungsfläche wurde in Anpassung an den Bestand eine zweigeschossige Bebauung gewählt.

7. Verkehrliche Erschließung

7.1 Äußere Erschließung

Über die Flughafenstraße im Westen ist der Planbereich nach Norden an die OW III a sowie nach Süden an den Brackeler Hellweg und im weiteren südlichen Verlauf über die Leni-Rommel-Straße an die B 1, in vollem Umfange an das übergeordnete Straßennetz angebunden.

7.2 Innere Erschließung

Grundidee der verkehrlichen Erschließung war es, die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen möglichst in ihrem Bestand aufzunehmen und durch neue sinnvoll zu ergänzen. Zur Ausführung gelangen ausschließlich Mischverkehrsflächen, da sie dem Charakter des Wohngebietes entgegenkommen und darüber hinaus mit einer Breite von 5,50 m den geringsten Flächenbedarf ergeben. Bei den vorhandenen Flächen ist eine größere Breite als 5,50 m in den meisten Fällen gar nicht machbar. Für einen eventuellen Durchgangsverkehr wird somit ein Befahren dadurch erschwert, daß Pkw's auf beiden Seiten in der Mischverkehrsfläche geparkt werden dürfen. Mit einer Anbindung an die Flughafenstraße im Bereich Haus-Nr. 65 und Haus-Nr. 31 ist der Planbereich ausreichend versorgt. Die Möglichkeit einer Zufahrt über die Hiddingstraße zur Oesterstraße bzw. zum Brackeler Hellweg wird durch die bewußt schmal belassenen und kurvenreichen vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen zusätzlich erschwert.

7.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Durch die Buslinie 467 (Dortmund-Derne bzw. Dortmund-Aplerbeck / Berghofen), die Kleinbuslinie 476 (von Dortmund-Brackel S-Bahn-Haltepunkt über Oesterstraße/Flughafenstraße) und die Straßenbahnlinie 403 und 408 (Dortmund-Innenstadt/Dorstfeld bzw. Dortmund-Wickede) ist der Planbereich an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angeschlossen. Der S-Bahn-Haltepunkt befindet sich in einer Entfernung von ca. 750 m vom Bebauungsplan-Bereich entfernt mit Anschluß an die Innenstadt.

7.4 Ruhender Verkehr

Für den ruhenden Verkehr werden öffentliche Stellplätze entlang der geplanten Mischverkehrsfläche in ausreichendem Maße untergebracht.

7.5 Fuß- und Radwege

Das innere Erschließungssystem des Planbereiches wird durch Fuß- und Radwege ergänzt, z. B. durch die Fuß- und Radwegeverbindungen zwischen der Flughafenstraße und der geplanten Mischverkehrsfläche im Innenbereich und davon ausgehend in nördlicher Richtung mit Anschluß an die Flughafenstraße.

8. Grünflächen

8.1 Öffentliche Grünfläche mit beabsichtigter natürlicher Entwicklung

Die im Bebauungsplan westlich der Hellingstraße liegende Fläche stellt sich in der Örtlichkeit bereits als Wiesenbrache dar. Diese Fläche soll als öffentliche Grünfläche mit weitgehender natürlicher Entwicklung festgesetzt werden. Die vorgesehenen landschaftspflegerischen Maßnahmen innerhalb dieser Grünflächen fungieren als Ausgleich und Ersatz für die mit Realisierung der Bauvorhaben verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Es wird auf die Ziffer 9 dieser Begründung verwiesen.

8.2 Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Das südlich der Straße "Auf der Mühle" gelegene Grundstück mit dem vorhandenen Baumbestand soll zum einen durch die v. g. Festsetzung gesichert werden. Zum anderen ist eine ökologische Aufwertung vorgesehen als Ausgleich und Ersatz für den geplanten Eingriff. Detaillierte Aussagen erfolgen unter Punkt 9 dieser Begründung.

9. Grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen

Eine wichtige Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushalts, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen sowie das Klima zu berücksichtigen - vgl. § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB. Nach § 8a BNatSchG ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung auf der Ebene des Bebauungsplanes zu behandeln.
Zur Ermittlung und Bewertung der Umweltbelange wurde vom Umweltamt im Vorfeld der Erarbeitung des vorliegenden Bebauungsplanes Br 183 eine UVP-Stellungnahme erarbeitet. Empfehlungen und Erhebungen aus dieser ökologischen Voruntersuchung sind in den Bebauungsplan eingeflossen.

9.1 Bestand

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist durch bestehende intensive und teilweise durch die aufgegebene Nutzung der dort ansässigen Gärtnerei geprägt. Am westlichen und südlichen Rand des Plangebietes befindet sich Einzelhausbebauung , z.T. mit größeren Gärten sowie ein Gelände mit Wohncontainern.

An den im Plangebiet liegenden ehemaligen Hofanlagen befindet sich wertvoller Baumbestand. Ebenso weisen alte Obstbäume und Hecken in einigen Privatgärten auf die einstmals dörfliche Prägung des Plangebietes hin.

Im Norden wird das Gebiet durch ein Schulgelände sowie im Nordosten durch einen aufgegebenen Hundedressurplatz begrenzt. Dieser Bereich wird durch offene brachgefallene Wiesenflächen, umrahmt von linearen Gehölzpflanzungen geprägt.

Da das Gebiet von Wohnsiedlungen im Nahbereich und in der weiteren Umgebung umschlossen ist, hat es Bedeutung für wohnungsnahe Erholung und "Naturerlebnis". Die das Gebiet durchquerenden und am Rand verlaufenden Wege werden stark frequentiert. Die Bestandssituation ist in einer Karte im Anhang dargestellt.

Der auch durch die noch vorhandene Vegetation und Nutzung geprägte dörfliche Charakter dieser Fläche geht in diesem ansonsten stark besiedelten und städtisch geprägten Bereich bei der Realisierung des vorliegenden Bebauungsplans weitestgehend verloren.

9.2 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und dem Landschaftsgesetz NW (LG NW) sind Eingriffe in Natur und Landschaft Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Nach § 8 a BNatSchG ist über Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bauleitplanes zu erwarten sind, unter entsprechender Anwendung des § 8 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG (Ausgleichspflicht des Verursachers) und der Vorschriften über Ersatzmaßnahmen im Sinne des § 8 Abs. 9 nach den Vorschriften des Baugesetzbuches und des Maßnahmengesetzes zum BauGB in der Abwägung nach § 1 BauGB zu entscheiden. Im Rahmen der Abwägung sind somit geeignete Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung sowie zur Eingriffsminderung zum Ausgleich und Ersatz festzulegen. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Br 114 setzt für die festgesetzten Wohnbauflächen als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 fest. Diese GRZ wird ebenso im Änderungsplan Br 183 festgesetzt.

Weiterhin wird der Flächenumfang des Allgemeinen Wohngebietes im Verhältnis zum rechtskräftigen Bebauungsplan nicht erweitert. Lediglich die im Bebauungsplan Br 114 festgesetzten und nach heutigen Maßstäben überdimensionierten Verkehrsflächen werden zugunsten der Wohnbauflächen reduziert. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Br 183 erfolgt daher durch die festgesetzten Wohnbauflächen einschließlich der Erschließung kein Eingriff in Natur und Landschaft, insbesondere keine Erhöhung des jetzt schon möglichen Versiegelungsgrades. Durch eine Reduzierung der Geschoßflächenzahl wird darüber hinaus ein wertvoller Beitrag für die Ortsbildgestaltung geleistet. Mit Erweiterung des heutigen Schulgeländes und Ausweisung als Fläche für den Gemeinbedarf im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes Br 183 soll jedoch dem aktuellen und faktischen Eingriffstatbestand durch die öffentliche Hand Rechnung getragen werden, obwohl auch diese Flächen im Br 114 bereits planungsrechtlich gesichert sind. Eine völlige Vermeidung des Eingriffes, d. h. eine Unterlassung der geplanten Schulerweiterung kann nicht erfolgen, da dem schulischen, infrastrukturellen Erweiterungsbedarf Rechnung getragen werden muß.

9.3 Beeinträchtigung des Naturhaushaltes

Der Eingriff in Natur und Landschaft besteht bei der Realisierung von Bauvorhaben innerhalb der Flächen für Gemeinbedarf durch die großflächige Versiegelung des Gebietes durch neue Gebäudekörper. Versiegelung bedeutet einen vollständigen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen. Darüber hinaus werden unterschiedliche Biotoptypen in Anspruch genommen. Dabei handelt es sich um weniger wertvolle (Zier-)Rasenflächen an vorhandenem Schulgelände. Erheblicher ist jedoch der Verlust von vorhandenen, älteren Gehölzstrukturen bzw. Wiesenbrachen zu bewerten.

9.4 Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

9.4.1 Vermeidungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffsfolgen

Entsprechend des oben erläuterten Vermeidungsgebots und der Pflicht aus § 3 LG NW nachteilige Veränderungen auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken, werden Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen festgesetzt.

Die Bepflanzungen tragen auch dem Ziel der Bauleitplanung, die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB), Rechnung. Weiterhin dienen die Bepflanzungen der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 5 Nr. 4 BauGB) sowie einer harmonischen Begrünung.

Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind vorgesehen:

a) *Sicherung durchgängiger Freiraumverbindungen*

Der östlich im Plangebiet liegende Grünzug wird zur Sicherung eines innerstädtischen Biotopverbund- und Freiraumsystems erhalten und ökologisch optimiert (vgl. Punkt 9.4.2).

b) *Weitgehender, z. T. über die Baumschutzsatzung hinausgehender Erhalt der bestehenden Gehölzstruktur und ökologische Optimierung durch ergänzende Pflanzungen*

Der vorhandene Einzelbaumbestand, insbesondere an den Gebäuden sowie in das Konzept integrierbare, wertvolle Hecken werden festgesetzt, um den Ortsbildcharakter soweit als möglich zu erhalten. Die Gehölzstreifen am Rande des Schulgeländes werden - mit Ausnahme des geplanten östlichen Erweiterungsbereiches - mit einem Erhaltungs- und Pflegegebot versehen und durch ergänzende Bepflanzungen z. B. innerhalb der Lücken optimiert.

c) *Intensive Begrünung des Lärmschutzwalles*

Der geplante Lärmschutzwall als Abschirmung zur Sportanlage im Osten ist ausschließlich mit Sträuchern zu begrünen, um eine harmonische Integration in das Umfeld zu gewährleisten.

d) *Empfehlung der vorrangigen Verwendung heimischer standortgerechter Gehölzarten und Festsetzung bestimmter Pflanzgrößen.*

Die Artenauswahl für die Bepflanzungsmaßnahmen erfolgt in Anlehnung an die heutige potentiell natürliche Vegetation. Es wird empfohlen, für Pflanzungen auf den Baugrundstücken entsprechende Arten zu verwenden. Die heimischen standorttypischen Gehölze bilden für die heimische Tierwelt einen wichtigen Lebensraum. Die Gehölzarten sind außerdem im Vergleich zu fremdländischen Ziergehölzen meist resistenter gegen Frost und tierische Schädlinge. Weiterhin benötigen sie einen geringeren Pflegeaufwand (z.B. Verzicht auf Pestizideinsatz). Um eine möglichst rasche und einheitliche Funktionserfüllung zu gewährleisten, werden bei allen Pflanzgeboten die Anpflanzgrößen als optimale Rahmenbedingungen festgesetzt. Entsprechende Pflanzlisten sind als Anlage unter Punkt 2 der Begründung beigefügt.

9.4.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Ausgleich und Ersatz für den geplanten Eingriff sind durch ökologische Aufwertung der nordöstlich und südöstlich im Plangebiet liegenden Wiesenbrachen vorgesehen. Auf der südöstlich gelegenen Fläche ist die Entwicklung einer Streuobstwiese geplant. Dieser Bereich ist mit einer Hecke einzufrieden und wird als öffentliche Grünfläche mit beabsichtigter natürlicher Entwicklung festgesetzt, da diese Fläche durch eine im angrenzenden Bebauungsplan Br 114 ebenfalls als öffentliche Grünfläche festgesetzte Fläche ergänzt wird. Die nordöstliche Freifläche (ehemaliger Hundedressurplatz) wird durch flächige Gehölzpflanzungen zur Straße hin (ca. 50 % der Gesamtfläche), durch die Anlage von Baumgruppen sowie durch die Entwicklung einer Wildkräuterwiese ökologisch aufgewertet. Das mosaikhafte Nebeneinander von unterschiedlichen Biotoptypen soll die Grundlage für eine möglichst hohe Artenvielfalt bieten. Dieser Bereich wird als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Die bestehenden Wegeführungen in der öffentlichen Grünfläche werden beibehalten.

Die Maßnahmen sollen zeitlich im Rahmen mit der Bauausführung durchgeführt werden. Die Ausgleichsfläche setzt sich aus folgenden Teilflächen (von Norden nach Süden) zusammen:

Gehölzpflanzungen, flächig	2.350 qm
Wiese mit Baumgruppe	2.350 qm
Anlage einer Obstbaumwiese mit Hecke	1.590 qm
	6.290 qm

Im Bebauungsplan sind die Grundstücksflächen bzw. Baugebiete, auf denen bei planmäßiger Realisierung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, mit E gekennzeichnet. Mit dem Zusatzsymbol A ist die "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" sowie eine öffentliche Grünfläche gekennzeichnet, auf der der Eingriff kompensiert werden soll. Die Stadt Dortmund ist bereits Eigentümerin dieser Flächen und wird die Maßnahmen als Eingriffsverursacherin durchführen.

9.4.3 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Für den vorliegenden Bebauungsplan ist eine rechnerische Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich nach dem Verfahren von LUDWIG (1991) durchgeführt worden, die als Anlage 1 unter Punkt 1 dieser Begründung beigefügt ist.

Die Gegenüberstellung der ökologischen Wertigkeit von Bestand und Planung innerhalb des Eingriffsbereiches belegt, daß die festgesetzten landschaftspflegerischen Maßnahmen bzw. Flächen für Maßnahmen nicht ausreichend sind, um die mit Realisierung der durch den Bebauungsplan legitimierten Bauvorhaben verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt zu 100 % zu kompensieren.

Das Kompensationsdefizit von ca. 1.300 m² Ersatzfläche ist weder im Geltungsbereich noch in unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich aufgrund der städtebaulichen Situation und Flächenverfügbarkeit nachweisbar. Darüber hinaus geht die Eingriffsbilanzierung von einer nahezu 100%igen Versiegelung der festgesetzten Flächen für den Gemeinbedarf aus. Auch innerhalb dieser Flächen werden noch weitere Begrünungsmaßnahmen erfolgen, die zum jetzigen Zeitpunkt jedoch nicht quantifizierbar sind.

Innerhalb des Planbereiches kann immerhin eine Kompensation zu 83 % erzielt werden. Darüber hinaus bleibt die für den Gemeinbedarf ausgewiesene Fläche hinter den Festsetzungen des Bebauungsplanes Br 114 zurück.

10. Gestaltungsfestsetzungen nach § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 86 Abs. 1 und 4 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW)

§ 86 BauO NW bietet die spezielle rechtliche Grundlage, um erforderliche Gestaltungsregelungen zu treffen und diese gemäß § 9 Abs. 4 BauGB als Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen.

10.1 Dachform/Dachneigung

Es wird für die geplante Wohnbebauung in dem neu zu beplanenden Innenbereich sowie für das Alten- und Pflegeheim an der Flughafenstraße die Dachform Satteldach festgesetzt. Die gewählte Dachform orientiert sich an der bereits im Umfeld vorhandenen Bebauung. Die Dachneigung wird mit 38 ° - 45 ° festgesetzt, um eine maximale Ausnutzung im Dachgeschoß zu erreichen und dadurch Kosteneinsparungen zu erzielen.

11. Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung des Planbereiches ist gesichert über den vorhandenen Kanal (DN 2000) in der Flughafenstraße, an den der neu zu verlegende Kanal zur Entsorgung des Innenbereiches angeschlossen werden kann.

Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01 .01 .1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ist gem. § 51a Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 25. 06. 95 (GV NW S. 926, SGV NW 77) vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Die dafür erforderlichen Anlagen müssen den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen.

Von der Verpflichtung zur Versickerung, Verrieselung oder Gewässereinleitung ausgenommen ist gemäß § 51a Abs. 4 LWG Niederschlagswasser, das

a) ohne Vermischung mit Schmutzwasser in einer vorhandenen Kanalisation (Trennsystem) abgeleitet wird

oder

b) aufgrund einer nach bisherigem Recht genehmigten Kanalisationsnetzplanung gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt wird oder werden soll, wenn der technische oder wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig ist.

Für den Bebauungsplanbereich ist ein geohydrologisches Gutachten erstellt worden mit dem Ergebnis, daß auf den einzelnen, neu zu bebauenden Grundstücken keine Versickerung, Verrieselung oder Einleitung in ein ortsnahes Gewässer möglich ist. In dem angesprochenen Bereich befindet sich eine nach altem Recht genehmigte Schmutzwasserkanalisation, so daß auch die Möglichkeit entfällt, das Niederschlagswasser über ein Trennsystem abzuführen.

Der Bebauungsplan ermöglicht die Errichtung von Geschoßwohnungsbau sowie Einzel- und Doppelhäusern mit ca. 85 Wohnungseinheiten. Für diese Wohnungseinheiten kann der Neubau eines Trennsystems nicht ernsthaft in Erwägung gezogen werden. Von daher muß hier von der zweiten Möglichkeit des § 51 a Abs. 4 LWG Gebrauch gemacht werden, wonach Niederschlagswasser aufgrund einer nach bisherigem Recht genehmigten Kanalnetzplanung gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt werden kann, wenn der technische oder wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig ist.

Aufgrund der geplanten Wohnbebauung im Bebauungsplan Br 183 erhöht sich das Maß des Energiebedarfes. Somit wird die Errichtung einer Transformatorenstation notwendig. Der Standort dafür befindet sich westlich der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche (Wendeanlage). Die geplante Transformatorenstation der Dortmunder Energie- und Wasserversorgung GmbH wird durch die Festsetzung einer "Versorgungsfläche" gesichert. Der Bebauungsplan enthält zusätzlich ein Pflanzgebot für die Versorgungsfläche mit Angaben der zu pflanzenden Bäume u. Sträucher.

Bis zur Realisierung der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche ist die Zuwegung zur Transformatorenstation und somit ihre Unterhaltung über die bereits in der Örtlichkeit vorhandene öffentliche Verkehrsfläche "Fuß- und Radweg" gesichert.

12. Umweltbelange

12.1 Allgemeine Luftbelastung

Zur Beurteilung der Belastung des Plangebietes durch Luftschadstoffe wurden alle zur Verfügung stehenden Daten der letzten Jahre ausgewertet, die in einem räumlichen und zeitlichen Zusammenhang zum Planvorhaben stehen.

Die Auswertung der Standarddaten von Staubniederschlag, Blei und Cadmium im Staubniederschlag, Schwefeldioxid und der an den TEMES - Stationen gemessenen Stoffe verdeutlicht hinreichend, daß die allgemeinen Immissionen im Planbereich des Br 183 insgesamt zurückgegangen sind und auf einem geringen Niveau bezüglich der TA-Luft-Werte liegen.

Die vorhandene Luftbelastung steht von daher dem geplanten Vorhaben nicht entgegen.

12.2 Bodenbelastungen

In der Karte für Altstandorte und Altablagerungen der Stadt Dortmund ist das Grundstück Flughafenstraße 71 als Tankstelle dargestellt. Eine entsprechende Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB ist im Bebauungsplan enthalten und übernimmt die notwendige Warnfunktion für nachfolgende baurechtliche Verfahren. Zusätzlich wird für den v. g. gekennzeichneten Bereich ein Hinweis über Altablagerungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Sonstige Erkenntnisse über Altlasten im Plangebiet liegen nicht vor.

12.3.1 Sportplatzanlage

Östlich des Bebauungsplanbereiches befindet sich in direkter Nachbarschaft zu der geplanten Wohnbebauung eine Sportplatzanlage. Nach der Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV) vom 18.07.1991 sind Werte im allgemeinen Wohngebiet tags innerhalb der Ruhezeiten von 50 dB (A) einzuhalten.

Um herauszufinden, welche Auswirkungen die vorhandene Sportanlage an der Hiddingstraße auf die geplante Wohnbebauung hat, wurde von der Stadt Dortmund - Stadplanungsamt - eine "Schalltechnische Untersuchung" durchgeführt.

Diese Untersuchung hatte zum Ergebnis, daß die geplante Wohnbebauung durch eine Wall-Wand-Kombination sowie durch eine Lärmschutzwand zu schützen ist. Lediglich durch solche Maßnahmen kann gesundes Wohnen für die geplante Wohnbebauung gewährleistet werden.
Im weiteren wird auf die detaillierten Ausführungen in der dieser Begründung als Anlage 2 beigefügten lärmtechnischen Beurteilung verwiesen.

12.3.2 **Straßenverkehr**

Die im Bebauungsplan-Bereich ermittelten Gesamtgeräuschpegel wurden im wesentlichen durch den Fahrzeugverkehr auf der Flughafenstraße - K 7 - bestimmt. Grundlage der Berechnungen sind die Kreisstraßenzählungen aus dem Jahre 1988 mit ihren ermittelten durchschnittlichen täglich Verkehrsmengen DTV für die Flughafenstraße in dem zu untersuchenden Straßenabschnitt.

Die Verkehrsmengen für die Flughafenstraße sind heute gegenüber 1988 unverändert. Die aufgrund der bestehenden bzw. prognostizierten Verkehrsbelastung errechneten Immissionswerte betragen für die Bebauung östlich der Flughafenstraße ca. 66 dB (A) tags bzw. 56 dB (A) nachts.
Danach werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 40 dB (A) tags und 30 dB (A) nachts an allen Berechnungspunkten überschritten. Die Orientierungswerte sind allerdings keine Grenzwerte. Ihre Überschreitung kann nur dann hingenommen werden, wenn geeignete Schallschutzmaßnahmen festgesetzt werden. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und aufgrund städtebaulicher Erwägungen sind gegenüber den Verkehrsgeräuschen nur passive Maßnahmen an den Wohnhäusern selbst möglich. Durch die passiven Maßnahmen werden naturgemäß nur die Innenräume bei geschlossenen Fenstern geschützt; auf Freiflächen wird keine Minderung der Immissionen erzielt.

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

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

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

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

13. Denkmalschutz

Im Planbereich befinden sich keine baulichen Anlagen, die unter Denkmalschutz stehen. Es besteht allerdings die Möglichkeit, daß bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler entdeckt werden, da der Planbereich am Nordrand des mittelalterlichen Reichshofkomplexes Brackel in unmittelbar westlichem Anschluß an den durch historische Quellen nachgewiesenen Königshof Brackel liegt. Der Bebauungsplan beinhaltet einen Hinweis auf die Meldepflicht solcher Entdeckungen.

14. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Die Grundstücke sollen möglichst auf freiwilliger Basis den im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen zugeführt werden.

15. Städtebauliche Zahlenwerte

Allgemeines Wohngebiet	3,97 ha	56,5 %
Fläche für Gemeinbedarf	1,72 ha	24,4 %
Öffentliche Grünfläche	0,16 ha	2,2 %
Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	0,50 ha	7,1 %
Mischverkehrsfläche	0,57 ha	8,2 %
Lärmschutzwall	0,12 ha	1,6 %
gesamt	**7,06 ha**	**100 %**

neue Wohneinheiten ca. 85

16. **Kosten**

Überschlägig ermittelt - Stand 1997

Maßnahmen DM	Gesamtkosten DM	Anliegerbeiträge DM	Städt. Anteil DM
Grunderwerb für Straßen	434.000,--	43.400,--	390.600,--
Kanalausbau	2.000.000,--		2.000.000,--
Straßenausbau	1.280.000,--	1.020.000,--	260.000,--
Lärmschutzwand Wall/-Wand-kombination	590.000,--	531.000,--	59.000,--
Ausbau öffentl. Grünfläche bzw. Ausgleichsfläche	90.000,--		90.000,--
	4.394.000,--	**1.594.400,--**	**2.799.600,--**

Dortmund, 20.02.1997

Glaser
Ltd. Städt. Vermessungsdirektor

ANLAGE 1

zum

Bebauungsplan

Br 183 - Hiddingstraße -

1. **Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung**

2. **Pflanzenliste**

1. Eingriffs - Ausgleichsbilanzierung

1.1 Methodik

Zur Überprüfung des Mindestumfanges von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bei Eingriffen in die Biotopfunktion wird das von Ludwig (1991) entwickelte Bewertungsverfahren angewendet.

(Quellenhinweis: Ludwig, D. - "Methode zur ökologischen Bewertung der Biotopfunktion von Biotoptypen; Verfahren zur Überprüfung des Mindestumfanges von Ausgleichs- und Ersatzmaßnamen bei Eingriffen in die Biotopfunktion - Büro Froelich und Spor- beck, Bochum)

Zur Bewertung der Biotopfunktion bzw. ökologsichen Wertigkeit der Flächen werden folgende sieben Kriterien herangezogen, die in ihrer Gesamtheit eine Beurteilung der Biotoptypen bezüglich der Bedeutung aus Sicht des Naturschutzes möglich machen:

N	=	Natürlichkeit
W	=	Wiederherstellbarkeit
G	=	Gefährdungsgrad
M	=	Maturität (Reifegrad)
SAV	=	Struktur- und Artenvielfalt
H	=	Häufigkeit
V	=	Vollkommenheit

Den Bewertungskriterien werden Wertzahlen von 0 - 5 zugeordnet und additiv zu einem ökologischen Gesamtwert (A), der max. 35 betragen kann, verknüpft.

Der Biotopfunktionswert einer Fläche wird weiterhin mit seinem Flächenumfang zu einem ökologischen Gesamtwert multipliziert. Durch eine Gegenüberstellung der jeweiligen ökologischen Gesamtwerte von Bestand und Planung kann überprüft werden, inwieweit sich die ökologische Gesamtsituation innerhalb des Geltungsbereiches positiv oder negativ verändert, und ob die festgesetzten Maßnahmen bzw. Flächen für Maßnahmen ausreichend sind, um die durch die Planung entstehenden Eingriffe zu kompensieren.

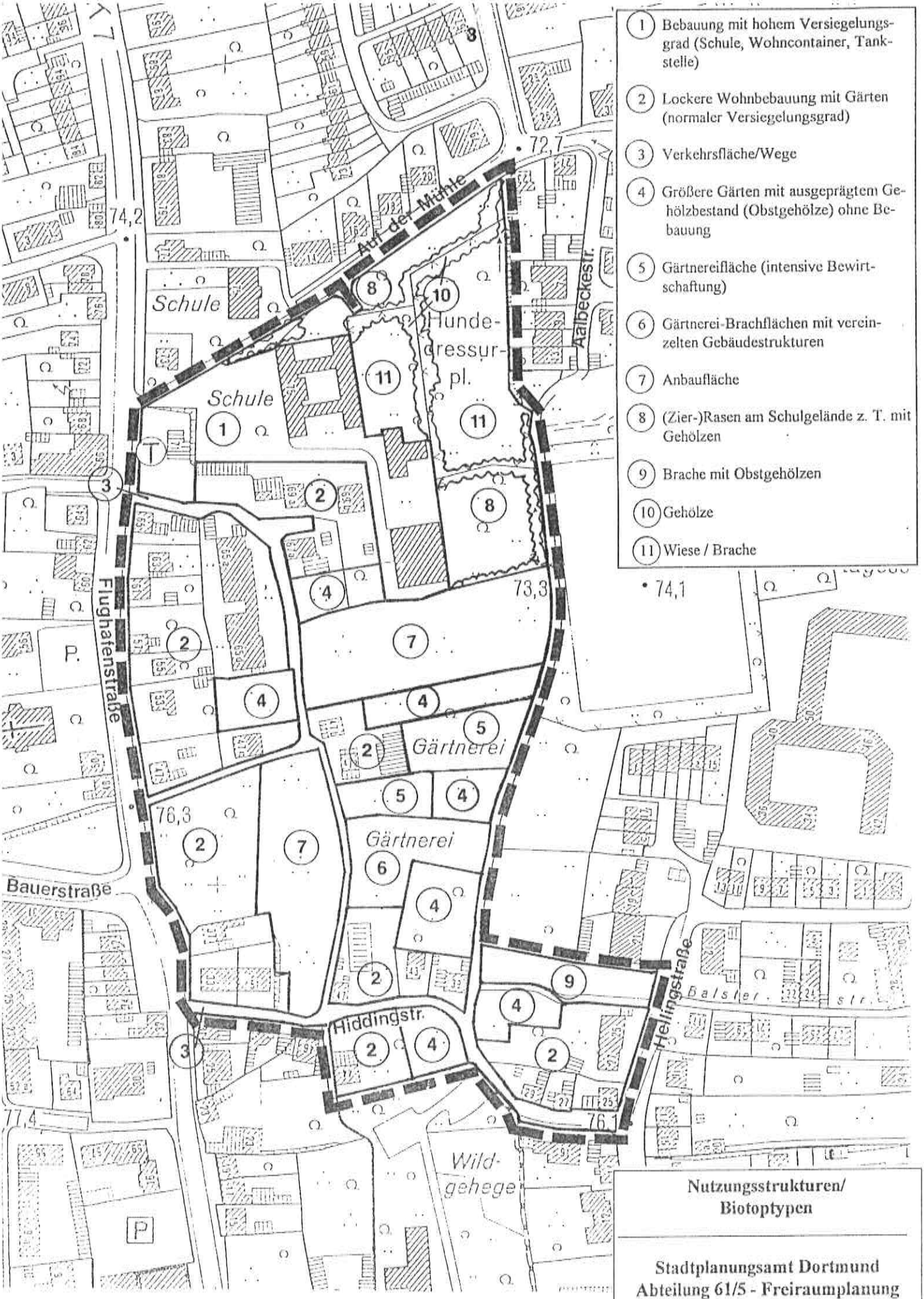
Auf Seite 3 erfolgt zunächst eine Darstellung der vorhandenen Nutzungsstrukturen und Biotoptypen innerhalb des gesamten Geltungsbereiches.

Die nachfolgenden Tabellen auf Seite 4 beinhalten dementsprechend die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan Br 183 - Hiddingstraße -.

Als Eingriffsbereich gemäß § 8 a BNatSchG ist nur die Erweiterung der Fläche für den Gemeinbedarf zu betrachten (vgl. Ausführungen in der Begründung Pkt. 9.2).

Eingriffs-/Ausgleichsbilanz zum Bebauungsplan Br 183 - Hiddingstraße -

Biotoptypen	**N**	**W**	**G**	**M**	**SAV**	**H**	**V**	**Gesamtwert (A)**	**Fläche in qm (B)**	**Ökologischer Gesamtwert (A x B)**
(Zier-)Rasen am Schulgelände z. T. mit Gehölzen - Nr. 8	1	1	1	1	2	1	1	8	3.600	28.800
Brache mit Obstgehölzen - Nr. 9	3	2	3	2	3	3	1	17	1.590	27.030
Gehölze - Nr. 10	3	3	3	3	3	2	2	19	2.600	49.400
Wiese/Brache - Nr. 11	2	1	2	2	2	1	1	11	5.370	59.070
									13.160	**164.300**
Biotoptypen (Planung)	**N**	**W**	**G**	**M**	**SAV**	**H**	**V**	**Gesamtwert (A)**	**Fläche in qm (B)**	**Ökologischer Gesamtwert (A x B)**
Erweiterung des Schulgebäudes	0	0	0	0	1	0	0	1	5.400	5.400
Gehölze(Pflanzgebote)	3	3	3	3	3	2	2	19	1.470	27.930
Ausgleichsflächen										
Brache mit Obstgehölzen und Hecken	3	2	4	2	3	3	2	19	1.590	30.210
Flächige Gehölzpflanzung	3	3	3	3	3	3	2	20	2.350	47.000
Wildkräuterwiese mit Einzelbäumen	3	3	2	2	3	2	1	16	2.350	37.600
									13.160	**148.140**



Nutzungsstrukturen/ Biotoptypen

Stadtplanungsamt Dortmund
Abteilung 61/5 - Freiraumplanung

1.2 Auswertung

Die am Schulgebäude vorhandenen Wiesen- und Gehölzflächen verfügen über eine hohe Biotopwertigkeit. Die (Zier-)Rasenflächen sind von geringer ökologischer Bedeutung.

Bei der Planung ergibt sich durch die geplante Schulerweiterung ein Anstieg an Fläche mit hohem Versiegelungsgrad.

Die randlichen Freiflächen werden als zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen außerhalb der Baugrundstücke ökologisch optimiert.

Der ökologische Gesamtwert des Bestandes beträgt 164.300 Punkte und steht einem Wert von 148.140 Punkten für die Planung gegenüber. Diese Bilanz verdeutlich, daß mit den geplanten Kompensationsmaßnahmen ein Ausgleich zu 100 % nicht gewährleistet ist.

Das Punktedefizit von 16.160 erforderte bei der Aufwertung einer Ackerfläche (7 Wertpunkte) zu einem Feldgehölz (19 Wertpunkte) die Bereitstellung einer ca. 1.300 m² großen Ersatzfläche, um die 100%ige Kompensation zu erzielen.

Berechnung einer möglichen Ersatzfläche:

$$\frac{\text{16.160 (ökologisches Defizit)}}{\text{19 (Wert der Ersatzmaßnahme) - 7 (Wert der Ersatzfläche im Ist-Zustand)}} = \text{1.300 m² (Größe der Ersatzfläche)}$$

2. Pflanzenlisten (Empfehlung)

Pflanzenliste 1: Heimische standortgerechte Gehölze

Bäume:

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

Sträucher:

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

Pflanzenliste 2: Obstgehölze

Äpfel:

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

Birnen:

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

Kirsche:

Große schwarze Knorpelkirsche	-	Schneider späte Knorpelkirsche
Hedelfinger Riesenkirsche		

Pflaume/Zwetschen:

Czar	-	Große grüne Reneclode
Hauszwetsche	-	Wangenheims Frühzwetsche

Nüsse:

Juglans regia	-	Walnuß
Corylus avellana	-	Strauchhasel

Pflanzenliste 3: Schnitthecken

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

Pflanzenliste 4: Kletterpflanzen

Für sonnige Standorte:

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

Für sonnige bis halbschattige Standorte:

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

Für schattige Standorte:

Hedera helix	- Efeu

ANLAGE 2

Lärmtechnische Beurteilung

zu den Straßenverkehrs- und Freizeitlärmgeräuschen

im Plangebiet Br 183 - Hiddingstraße -

der Stadt Dortmund

1. Allgemeines

1.1 Aufgabenstellung

Die Stadt Dortmund beabsichtigt, für das Gebiet Hiddingstraße einen Bebauungsplan aufzustellen, in dem die in diesem Gebiet vorhandene und geplante Bebauung planungsrechtlich abgesichert werden soll. Das Plangebiet wird von der Kreisstraße - K 7 - (Flughafenstraße) im Westen begrenzt.

Aufgabe der vorliegenden Untersuchung ist es,

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

1.2 Gebietsbeschreibung

Das Plangebiet liegt im Dortmunder Stadtteil Brackel.

Es wird begrenzt durch

- die Straße "Auf der Mühle" im Norden,
- die Hiddingstraße im Süden,
- die Kreisstraße - K 7 - (Flughafenstraße) im Westen und
- die Sportplatzanlage im Osten.

Das Plangebiet soll östlich der Flughafenstraße bebaut werden. Hier entstehen zwei- bzw. dreigeschossige Wohnhäuser.

Das Plangebiet weist ein ebenes Gefälle auf.

Die Wohnbauflächen sollen als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

2. Beurteilungsgrundlagen

2.1 Normen, Richtlinien und Erlasse

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

- Planungserlaß des Landes Nordrhein-Westfalen vom 08.07.1982,
- 18. Bundesimmissionsschutzverordnung - (BImSchV) (Sportanlagen-Lärmschutzverordnung),
- DIN 18005 Teil 1, Ausgabe Mai 1987 "Schallschutz im Städtebau - Berechnungsverfahren",
- Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1, Ausgabe Mai 1987 "Schallschutz im Städtebau - Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung",
- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TALärm) vom 16.07.1968 (Beilage zum Bundesanzeiger Nr. 137 vom 26.07.1968),
- VDI 2714, Ausgabe Januar 1988, "Schallausbreitung im Freien",
- VDI 2719, Ausgabe August 1987 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen",
- Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS 90).

2.2 Planungserlaß und Orientierungswerte

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

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

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

Für die Beurteilung ist

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

zugrundezulegen.

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

2.3 Passiver Schallschutz

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

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

3. Straßenverkehr

3.1 Immissionen

Die im Planbereich ermittelten Gesamtgeräuschpegel wurden im wesentlichen durch den Fahrzeugverkehr auf der Flughafenstraße - K 7 - bestimmt. Die Immissionsanteile des Straßenverkehrs entsprechen daher dem Mittelungspegel:

MT = 66 dB (A)
MN = 56 dB (A).

Die Belastung der v. g. Straße wurde mit einem durchschnittlichen täglichen Verkehrsaufkommen

für die Flughafenstraße - K 7 -
DTV = 14.398 Kfz/24 Std.
(Grundlage war die Verkehrszählung vom 25.08.1988)

angegeben, dieses entspricht einem mittleren stündlichen Aufkommen während der Tageszeit bzw. Nachtzeit

für die

MT = 864 Kfz/Std.
MN = 116 Kfz/Std.

3.2 Beurteilung

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

Bezugspunkt	Mittelungspegel tags/nachts dB (A)	Orientierungswerte tags/nachts dB (A)	Überschreitung tags/nachts dB (A)
M	66/56	55/45	11/11

Danach werden, die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts an allen Berechnungspunkten um 11 dB (A) überschritten.

Die Orientierungswerte sind allerdings keine Grenzwerte. Ihre Überschreitung kann nur dann hingenommen werden, wenn geeignete Schallschutzmaßnahmen festgesetzt werden.

3.3 Freizeitlärm

Das Stadtplanungsamt hat im Oktober 1996 eine schalltechnische Untersuchung über die zu erwartenden Geräuschimmissionen durch den östlich der Flughafenstraße gelegenen Sportplatz durchgeführt. Interessierte können das Ergebnis dieser Untersuchung beim Stadtplanungsamt einsehen.

Der Untersuchungsbereich umfaßt den Bereich, der durch den Freizeitlärm beeinflußt werden kann und zwar das Gebiet zwischen Flughafenstraße und der vorhandenen Sportplatzanlage.

Die Beurteilung der Sportgeräuschimmissionen erfolgte nach der 18. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV). Dieser gilt nicht nur für die Neuerrichtung, sondern auch für die Beschaffenheit und den Betrieb von Sportanlagen.

Die Lage der für die Beurteilung der Immissionen maßgeblichen Immissionsorte ist im Abschnitt 1.2. des Anhanges der 18. BImSchV definiert. Es wurden bezogen auf Wohnen die ungünstigsten Immissionsrichtwerte nach § 2 Abs. 5 der 18. BImSchV zugrundegelegt.

Zur Berechnung der Beurteilungspegel wird folgendes angenommen:

a) Sonntags wird 2 Stunden in der Ruhezeit und insgesamt 8 Stunden während der Tageszeit gespielt,

b) An Samstagen finden Meisterschaftsspiele statt, von denen man annehmen kann, daß sie von mehr Zuschauern als während der Wochenspielzeiten besucht werden. Es wird davon ausgegangen, daß maximal etwa 200 Zuschauer zu einem Spiel kommen.

Die Nachtzeit konnte unberücksichtigt bleiben, da zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr kein Spielbetrieb stattfinden wird.

Im Bereich der geplanten Wohnbebauung wurden insgesamt 7 Immissionsorte berücksichtigt, von denen ebenfalls die Immissionen im Freiraum und jeweils obersten bewohnbaren Geschoß ermittelt wurden. Die Neubebauung wird durch keine Bebauung oder sonstige topographische Gegebenheiten schalltechnisch geschützt. Es wurde festgestellt, daß der Richtwert der 18. BImSchV an allen Immissionsorten überschritten wird. Der höchste Wert betrug 60,4 dB (A). Die Ergebnisse können im einzelnen den Tabellen in den Anlagen 7 - 14 der schalltechnischen Freizeitlärmuntersuchung entnommen werden, die bei Bedarf eingesehen werden kann.

3.3.1 Immissionsschutzplanerische Beurteilung

Da die kritischsten zu beurteilenden Zeiträume die Ruhezeiten an den Sonn- und Feiertagen sind, wurden nur für diese die Beurteilungspegel berechnet. Dabei gilt für den Freizeitlärm der Immissionswert von 50 dB (A) für Allgemeines Wohngebiet, der während des Spielbetriebes einzuhalten ist, um ein nicht beeinträchtigtes Wohnen zu gewährleisten.

Im vorliegenden Fall wurden die Immissionsrichtwerte an der schutzbedürftigen geplanten Wohnbebauung und in den Freiräumen ohne jeglichen Schutz erheblich überschritten. Von daher sind schallschützende Maßnahmen bei der gegebenen Planung unbedingt durchzuführen.

Das Gutachten schlägt vier Alternativen vor, die Schutz vor den Immissionen bieten. Diese wurden aus städtebaulicher Sicht nachfolgend begutachtet.

Alternative 1

Eine Schallschutzmaßnahme mit einer Höhe über Grund von 5 m entlang der östlichen und der nördlichen Grundstücksgrenze der geplanten Wohnbebauung kann den erforderlichen Schutz gewährleisten. Diese Maßnahme wurde in den Bebauungsplan übernommen.

Alternative 2

Eine Schallschutzwand mit einer Höhe von 6 m bis 7 m im mit Bäumen und Büschen bestandenen westlichen Freibereich des vorhandenen Sportplatzes kann den erforderlichen Schutz gewährleisten. Wegen der Eigentumsverhältnisse steht das Grundstück nicht zur Verfügung.

Alternative 3

Zusätzlich zu dieser Schallschutzwand entlang der östlichen Grundstücksgrenze der geplanten Wohnbebauung aber nur in einer Höhe von 3 m bis maximal 4,5 m in einigen Segmenten wurde eine Schallschutzwand entlang der westlichen Grenze des Sportplatzes berechnet. Diese Wand müßte eine Höhe von 4,5 m bis 5 m haben, um in Kombination mit der ersten Wand den nötigen Schutz zu erbringen. Auch diese Alternative scheidet wegen der Eigentumsverhältnisse aus.

Alternative 4

Der Gutachter schlägt vor, die gesamten östlich geplanten Wohngebäude gestaffelt weiter nach Osten hin zu verschieben, so daß zwischen den Gebäuden und der Grundstücksgrenze kein nutzbarer Freiraum bleibt, der schutzbedürftig ist.

Damit würde ein größerer, relativ ruhiger, weniger verschatteter Freiraum inmitten der Bebauung geschaffen, der nicht durch schalltechnische Bauwerke geschützt werden müßte. Damit würden erhebliche Baukosten gespart und besser nutzbare Freiflächen nicht überbaut.

Die dem Sportplatz zugewandten Seiten der Wohnbebauung könnten allein passiv, d. h. durch entsprechende Schallschutzfenster oder Schallschutzelemente geschützt werden. Bedingung für diese Alternative wäre, daß die gesamte Baumaßnahme zusammenhängend realisiert wird, um den erforderlichen Schallschutz zu gewährleisten. Eine solche Regelung kann im Rahmen eines Bebauungsplan-Verfahrens nicht umfassend garantiert werden.

4. Stellungnahme zum Freizeitlärm

Die schützenswerte geplante Wohnbebauung rückt relativ dicht an die vorhandene Sportanlage. Bei der Sporteinrichtung handelt es sich um eine intensiv genutzte Anlage, die an allen Wochentagen belegt ist und auf der auch Sportbetrieb an Sonntagen stattfindet. Dies gilt auch für die nach der Sportplatzanlagenlärmschutzverordnung festgelegten Ruhezeiten an Sonntagen in der Zeit von 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr.

Entsprechend dieser intensiven Sportnutzung hatte die Untersuchung des Freizeitlärms zum Ergebnis, daß die vorhandene Sporteinrichtung aufgrund ihrer Lärmimmissionen die Wohnnutzung erheblich beeinträchtigt. Die Wohnbebauung muß durch eine ca. 5 m hohe Wall-Wand-Kombination sowie durch eine 5 m hohe Lärmschutzwand geschützt werden. So kann trotz des Freizeitlärms gesundes Wohnen ermöglicht werden.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, daß die geplante Wohnbebauung an dem vorgesehenen Standort, wenn man allein die Schallbeeinträchtigung vom Sportplatz betrachtet, grundsätzlich verwirklicht werden kann. Zum Schutze der Freiräume, die dem Sportplatz zugewandt liegen, sind die v. g. Schallschutzmaßnahmen unbedingt erforderlich. Leichte Überschreitungen des Immissionsgrenzwertes im geschützten Bereich sind reflexionsbedingt und durch die Verwendung schallschützender Materialien vermeidbar.

Der Sportplatz verfügt über eine Flutlichtanlage. Bei dieser Flutlichtanlage handelt es sich um eine alte Anlage, die über keine geeigneten Blendschutzeinrichtungen verfügt. Aus dem Umgebungsbereich der Sportanlage sind in der Vergangenheit keine Beschwerden über Blendwirkungen der Flutlichtanlage bekannt geworden. Dieses schließt jedoch nicht aus, daß die geplante Wohnbebauung westlich des Sportplatzes ggf. Blendwirkungen ausgesetzt sein wird. Vor diesem Hintergrund ist dem Sportamt als Bedarfsträger mitgeteilt worden, daß die Flutlichtanlage durch technische Maßnahmen (Blendschutzvorrichtungen) so auszurichten ist, daß nur die Sportplatzfläche beleuchtet und eine Beeinträchtigung durch Licht für die umliegende Bebauung ausgeschlossen ist.

5. Zusammenfassende Schlußbetrachtung und Darstellung der Lärmschutzmaßnahmen

Nach § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, daß schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Der geplanten Wohnbebauung wird der Vorrang eingeräumt trotz Kenntnis der Tatsache, daß die Immissonsbelastung aus Straße und Freizeitlärm vor allem gegenüber der vorhandenen und geplanten störempfindlichen Nutzung "Wohnen" als störend einzustufen ist.

Im vorliegenden Fall werden durch die bestehenden Verkehrswege und den Freizeitlärm die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Außenschallpegel) bezüglich der schutzempfindlichen Nutzungen in den festgesetzten Baugebieten größtenteils überschritten. Die unterschiedlichen Schallpegelerhöhungen an den einzelnen Berechnungspunkten sind u. a. auf abweichende Verkehrsarten, Zuschläge für erhöhte Störwirkung sowie veränderte Entfernungsparameter zurückzuführen.

Bei Überschreitungen der Orientierungswerte werden Schallschutzmaßnahmen erforderlich, es sei denn, die zulässigen Innenschallpegel werden bereits durch entsprechende Anordnung der Grundrisse, d. h. Orientierung der besonders schutzbedürftigen Arbeits-, Aufenthalts- und Schlafräume zur lärmabgewandten Seite hin bzw. Baukörperanordnung erreicht. Als Schallschutzmaßnahmen kommen aktive und passive Maßnahmen in Betracht, wobei die aktiven zunächst Vorrang vor passiven haben.

Da die Orientierungswerte der DIN 18005 teilweise am Bezugspunkt M zum Beispiel mit 11/11 dB (A) tags/nachts überschritten worden sind, ist grundsätzlich aktiver Lärmschutz erforderlich. Dieser müßte, um den Erdgeschoßbereich zu schützen, mindestens 3 m betragen. Eine solche Maßnahme in Form einer Lärmschutzwand entlang der Flughafenstraße scheidet aus städtebaulichen Gründen aus. Unterbrechungen der Lärmschutzwand, wie sie zur Erschließung der geplanten Wohnbebauung benötigt werden, würden darüber hinaus keine gute Lösung darstellen. Aufgrund dieser Gegebenheiten und aufgrund städtebaulicher Erwägungen sind gegenüber den Verkehrsgeräuschen nur passive Maßnahmen an den Wohnhäusern selbst möglich. Ferner schützt sich die geplante Bebauung zum Großteil selbst gegeneinander. Durch die v. g. Maßnahmen werden naturgemäß nur die Innenräume bei geschlossenen Fenstern geschützt, auf Freiflächen wird keine Minderung erzielt.

Durch passiven Schallschutz werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in angemessener und geeigneter Weise gewährleistet.

In den Fällen, in denen ein angemessener Schallschutz nur durch passive Maßnahmen an den betroffenen Gebäuden erreicht werden kann, sind die in der Tabelle 6 der VDI-Richtlinie 2719 genannten oberen Anhaltswerte für Innenschallpegel für die Lärmdämmung von Fenstern zugrundezulegen. Das Fenster ist nämlich als das Außenbauteil anzusehen, welches die geringste Dämmwirkung gegen Lärmimmissionen aufweist.

Durch die textliche Festsetzung wird im Bebauungsplan vorgegeben, daß die Gebäude in den entsprechenden Baugebieten bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten mit schallschützenden Außenbauteilen zu versehen sind, die die Einhaltung der Tag- und Nachtwerte gewährleisten.
Die Festsetzung eines konkreten, resultierenden Schalldämmaßes der gesamten Außenfläche eines Raumes kann nicht getroffen werden, weil vor Realisierung von Bauvorhaben, nämlich im Rahmen des Planverfahrens, wesentliche Parameter auch zur Abschätzung dieses Schalldämmaßes gerade für Neu-, Um- und Erweiterungsbauten nicht bekannt sind.

Dazu gehören vor allen die nach der DIN 2719, Punkt 6.4 genannten Parameter

- vom Raum aus gesehene Gesamtaußenfläche in qm und

- äquivalente Absorptionsfläche des Raumes in qm.
  (In der Regel ist die Absorptionsfläche ca. 0,8 x Grundfläche).

Diese beiden Parameter hängen somit von den konkreten Bauabsichten ab und sind erst bei Konkretisierung der jeweiligen Bauvorhaben erkennbar. Es könnte für spätere Bauvorhaben ansonsten ein Übermaß entstehen, wenn z. B. Schallschutzfenster der Klasse III oder IV festgesetzt würden, obwohl die o. g. Parameter bei dem konkreten Bauvorhaben eine geringere Schallschutzfensterklasse zuließen.

Ebenso berücksichtigt die textliche Festsetzung den Tatbestand, daß das Schalldämmaß der Außenhaut eines Gebäudes von der zukünftigen Grundrißgestaltung und Baukörperanordnung abhängig ist. Von daher werden nur schallschützende Außenbauteile gefordert, wenn bei dem konkreten Bauvorhaben die Grundrißgestaltung und Baukörperanordnung so ausgerichtet ist, daß der geforderte Schallschutz nicht erreicht wird, d. h. der zulässige Innenschallpegel überschritten wird. Wie bereits erwähnt, kann - um ein Übermaß zu vermeiden - die letztendliche Feststellung der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen im Einzelfall nur im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn/Antragsteller erbracht werden.

Die Nachweispflicht ergibt sich aus dem Runderlaß vom 24.09.1990 (MBl. NW S. 1348).

In den Bebauungsplan wird daher folgende textliche Festsetzung (Ziffer 7) aufgenommen:

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

In den mit der Ziffer ◇7◇ gekennzeichneten Baugebiet sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Lärmbelastung des Kfz-Verkehrs auf der Flughafenstraße sowie des Freizeitlärms des vorhandenen Sportplatzes östlich der Flughafenstraße für die Gebäude bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen. Dabei dürfen Innenschallpegel, wie in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt, nicht überschritten werden.

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

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

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

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

Bezüglich der Kosten für Schallschutzfenster ist jedoch darauf hinzuweisen, daß bereits moderne Doppelscheibenfenster, welche die Anforderungen der Wärmeschutzverordnung erfüllen (dicht schließende Rahmen und Isolierverglasung) ein Schalldämmaß von 30 - 34 dB (A) gewährleisten und damit Fenstern der Schallschutzklasse 2 entsprechen, deren Einbau bei Neubauten und Modernisierungen bereits im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren aus wärmetechnischen Gründen gefordert wird.

Der Rat der Stadt Dortmund hat am 26.06.1997 beschlossen, diese Begründung nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1996 (BGBl. I S. 2253, BGBl. III 213 - 1) dem Bebauungsplan Br 183 - Hiddingstraße - beizufügen.

Dortmund, den 06.08.97

Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage

Nickisch
Abteilungsleiter