BEGRÜNDUNG

ZUM
BEBAUUNGSPLAN

Br 206

1. AUSFERTIGUNG



BEGRÜNDUNG

zum

**Bebauungsplan Br 206 - Niederste Feldweg -
gleichzeitig Aufhebung des Bebauungsplanes Br 106 sowie Änderung des
Bebauungsplanes Br 126 und 157**

Inhaltsverzeichnis:

1. Räumlicher Geltungsbereich

2. Gegenwärtige Situation im Planbereich

3. Übergeordnete Planung und bestehendes Planungsrecht

4. Anlaß für die Aufhebung des Bebauungsplanes Br 106, sowie für die Änderung des Bebauungsplanes Br 126 und 157 durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Br 206

5. Ziele und Zwecke der Planung

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

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

8. Grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen
8.1 Bestand
8.2 Bedeutung für den Naturhaushalt
8.3 Eingriffe in den Naturhaushalt
8.4 Vermeidungsmaßnahmen/Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffsfolgen
8.4.1 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
8.4.2 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

9. Ver- und Entsorgung

10. Umweltbelange
10.1 Allgemeine Luftbelastung
10.2 Bodenbelastungen
10.3 Straßenverkehrslärm
10.4 Gewerbelärm
11. Denkmalschutz

12. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

13. Städtebauliche Zahlenwerte

14. Kosten

Anlagen

1. Räumlicher Geltungsbereich

Planbereich zwischen der Nordseite der Hannöverschen Straße im Norden, der Westseite und Südseite der bebauten Grundstücke Erbenstraße 11 - 15 sowie der Nordseite und Westseite des Grundstückes Erbenstraße 9 im Osten. Von hier weiterführend in westlicher Richtung zulaufend auf die Südseite der Straße Niederste Feldweg bis zur Einmündung in die Rüschebrinkstraße im Süden. Die Ostseite der Rüschebrinkstraße begrenzt den Bebauungsplan-Bereich im Westen.

2. Gegenwärtige Situation im Planbereich

Südlich der Hannöverschen Straße, östlich der Rüschebrinkstraße befindet sich das Gebäude einer ehemaligen Schule mit den dazugehörigen Freiflächen (Sportplatz). Die sich daran nach Osten anschließenden Flächen südlich der Hannöverschen Straße werden zur Zeit noch landwirtschaftlich genutzt.

3. Übergeordnete Planung und bestehendes Planungsrecht

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP) Dortmund - Unna - Hamm sieht für das Gebiet südlich der Hannöverschen Straße Wohnsiedlungsbereich vor.

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan vom 27.06.1985 sieht im Plangebiet Wohnbauflächen und Grünflächen vor. Die geplante Wohnbaufläche südlich der Hannöverschen Straße im östlichen Planbereich weicht von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab (Wohnbaufläche - dargestellt als Grünfläche). Da die Aufstellung des Bebauungsplanes Br 206 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 Aufhebung des Bebauungsplanes Br 106, sowie für die Änderung des Bebauungsplanes Br 126 und 157 durch Aufstellung des Bebauungsplanes Br 206

Das Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplanes Br 206 und die damit verbundenen teilweisen Änderungen der Bebauungspläne Br 126 und 157 sowie die Aufhebung des Bebauungsplanes Br 106 leiten sich aufgrund nachstehender Fakten ab.

Im Bebauungsplan Br 157 ist entlang der nördlichen Straßenbegrenzungslinie die Hannöversche Straße mit Ausnahme der Zufahrten zum Gewerbegebiet sowie entlang der südlichen Begrenzungslinie als ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Die Hannöversche Straße ist als anbaufreie Hauptverkehrsstraße eingestuft. Im Zusammenhang mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Br 206 und der geplanten Bebauung südlich der Hannöverschen Straße wird eine Änderung der Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt erforderlich.

Der Bebauungsplan Br 126 setzt die Fläche südlich der Hannöverschen Straße als Fläche für den Gemeinbedarf - Schule - fest. Nach dem Schulentwicklungsplan wird diese v. g. Grundstücksfläche für schulische Zwecke nicht mehr benötigt. Vielmehr soll dieses Grundstück in Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft geändert werden.

Die im Bebauungsplan Br 106 festgesetzten Grundstücksflächen - Schutzfläche, zugleich Fläche für die Forstwirtschaft - wurden seit Rechtskraft des Bebauungsplanes im Jahre 1966 ihren Funktionen entsprechend nicht ausgebaut. Nunmehr soll vor dem Hintergrund der stark erhöhten Wohnungsnachfrage eine Wohnbebauung auf den Grundstücken realisiert werden. Die Zielvorgaben des Bebauungsplanes Br 106 werden zum Teil bei der Neuaufstellung des Bebauungsplanes beachtet (Lärmschutz, Begrünung). Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Br 206 erfolgt zugleich die Änderung des Bebauungsplanes Br 106.

5. Ziele und Zwecke der Planung

Die Zielvorstellung der Planung für den Bereich südlich der Hannöverschen Straße hat sich aufgrund des bestehenden dringenden Wohnbedarfes verändert. Ziel der Planung im Bereich zwischen der Hannöverschen Straße und der Straße Niederste Feldweg ist es, Wohnbebauung zu realisieren. Es sollen ca. 210 Wohnungseinheiten für Geschoßwohnungsbau geschaffen werden.

Im Kreuzungsbereich der Straßen "Niederste Feldweg", Rüschebrinkstraße und Hannöversche Straße sollen Gebäude mit 1 bzw. 4 - 5 Geschossen errichtet werden. Das Erdgeschoß soll der Unterbringung von Geschäften zur Deckung des täglichen Bedarfes vorbehalten sein. Die sich nach Osten anschließende Bebauung soll 3 Vollgeschosse erhalten. Die schon im Bebauungsplan Br 106 geforderten Lärmschutzmaßnahmen wurden u. a. im Rahmen einer neuen lärmtechnischen Berechnung überprüft. Es wurden die Anforderungen aus dieser Untersuchung in den Bebauungsplan eingearbeitet (siehe lärmtechnische Beurteilung).

Auf der östlichen Grundstücksfläche zwischen geplantem Lärmschutzwall im Norden, geplantem Fuß- und Radweg im Süden bzw. innerhalb des vorgegebenen Freihaltebereiches der Hochspannungsleitung soll für das Allgemeine Wohngebiet ein Pflanz-, Bindungs- und Erhaltungsgebot von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt werden.

Im Osten des Bebauungsplan-Bereiches sollen die Grundstücke als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 festgesetzt werden.

Die Erschließung der neu zu bebauenden Grundstücke erfolgt über die vorhandenen Straßen "Hannöversche Straße" und "Niederste Feldweg". Allerdings bedarf es einer Überplanung dieser Verkehrsflächen.

6. Erläuterungen zum Bebaungsplan

6.1 Topographie

Bei dem überplanten Gebiet handelt es sich um ein topographisch wenig bewegtes Gelände. Es weist von Norden nach Süden ein 3 %-iges Gefälle auf.

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Für die Flächen im Bereich der Kreuzung Rüschebrinkstraße/Hannöversche Straße wurde die Festsetzung "Allgemeines Wohngebiet" gewählt. Es wird eine geschlossene Bauweise mit 1 bzw. 4 - 5 Vollgeschossen festgesetzt.

Im Erdgeschoß ist die Unterbringung von Läden vorgesehen. Um zum einen die Form des geplanten Baukörpers und die somit gewünschte platzbetonende Bebauung sichern zu können und zum anderen, um die festgesetzte Schallschutzkonstruktion (Schallschirm zwischen geplanter Bebauung und Lärmschutzwall zur Erreichung eines schalltechnischen dichten Anschlusses zum Schutz der im Süden liegenden Freifläche) an der Ostseite der Hausfassade gewährleisten zu können, wurden Baulinien festgesetzt. Die Baulinien- bzw. Baugrenzenziehung sichert außerdem den vorhandenen, erhaltenswerten Baumbestand auf diesem Grundstück.

Auf den Grundstücken südlich der Hannöverschen Straße soll ebenfalls die Festsetzung "Allgemeines Wohngebiet" gewählt werden. Für dieses Baugebiet wurde eine geschlossene Bauweise mit der Abweichung, daß an den Enden von Gebäudezeilen seitlicher Grenzabstand einzuhalten ist, festgesetzt, wobei entlang der Hannöverschen Straße innerhalb einer Tiefe von 22 m eine Wohnbebauung mit 3 Vollgeschossen realisiert werden kann. Die zu bebauenden Grundstücksflächen werden im Norden und Süden durch Baugrenzen, im Osten und Westen durch Baulinien festgesetzt. Die Baulinienfestsetzung wurde erforderlich, um die auch hier festgesetzte Schallschutzkonstruktion zwischen der Wall/-Wandkombination und der Hausfassade zu gewährleisten.
Die Tiefe der Baugrenze von 22 m wurde gewählt, um die Voraussetzung zu schaffen, den ca. 560 m langen geplanten Baukörper individuell gestalten zu können, das heißt u. a. durch Versprünge in den Fassaden auf der Nordseite sowohl wie auf der Südseite des Baukörpers eine architektonisch interessante Baukörperform zu finden. In nördlicher Verlängerung der Koerstraße, zwischen Niederste Feldweg und Hannöversche Straße verlaufen in der Örtlichkeit eine Gashochdruckleitung DN 200 der Dortmuner Energie und Wasser und zwei Hochspannungskabel mit je 110-KV der Vereinigte Elektrizitätswerke Westfalen (unterirdisch). Eine Teilung des geplanten Baukörpers entlang der Hannöverschen Straße ist dennoch nicht erforderlich. Die Leitungen dürfen in der Form überbaut werden, daß in diesem Bereich in einer Breite von 9 m das Erdgeschoß entfällt. Die entstehende Öffnung soll als Durchgang ausgebildet werden.

In den geplanten Gebäuden südlich der Hannöversche Straße sind Tiefgaragen vorgesehen. Die erforderlichen Stellplätze für diese Wohnbebauung sollen zum größten Teil in den Tiefgaragen nachgewiesen werden. Die noch fehlenden Einstellplätze werden auf der ebenerdigen Stellplatzanlage südlich der Hannöverschen Straße untergebracht.

Die für die geplante Wohnbebauung südlich der Hannöversche Straße/östlich Rüschebrinkstraße erforderlichen Stellplätze werden zum einen auf einer dem Gebäude vorgelagerten Stellplatzanlage angelegt und zum anderen auf der Stellplatzanlage südlich der Hannöversche Straße.

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 1,2.

6.3 Wohnfolgeeinrichtungen

Im Umfeld des Planbereiches sind Schulen und andere Einrichtungen für den Gemeinbedarf in ausreichendem Maße vorhanden.
Bei Realisierung der geplanten Wohnbebauung mit ca. 210 Wohnungseinheiten entsteht lediglich ein Defizit von ca. 600 qm Spielfläche der Kategorie "B" (B-Bereich vorzugsweise für schulpflichtige Kinder). Dieser erforderliche Kinderspielplatz "B" ist in der öffentlichen Grünfläche nördlich der Wendeanlage der Straße "Niederste Feldweg" sowie des in der Verlängerung der Straße "Niederste Feldweg" nach Osten geführten Fuß- und Radweges geplant.

7. Verkehrliche Erschließung

7.1 Äußere Erschließung

Über die Rüschebrinkstraße im Westen ist der Planbereich nach Norden an die B 236 und somit an die A 2/E 34 (Autobahn Richtung Oberhausen/Hannover) sowie nach Süden über die B 236 mit Anschluß an die B 1 und damit an das übergeordnete Straßennetz angebunden.

Nach Osten hin hat die Hannöversche Straße einen Anschluß an die Flughafenstraße, die ortsteilverbindenden Charakter hat. In Zukunft besteht von dort aus die Möglichkeit einer geradlinigen Weiterführung nach Osten über die z. T. im Bau befindliche L 663 n, für die bis Dortmund-Asseln gültiges Planungsrecht vorliegt.

7.2 Innere Erschließung

Der Bebauungsplan-Bereich wird im Norden von der Hannöverschen Straße und im Süden von der Straße "Niederste Feldweg" begrenzt. Wegen der geplanten intensiven Wohnbebauung wurde eine Anbindung an drei Stellen an die Hannöversche Straße gewählt. Damit erhält die Hannöversche Straße im Bereich des Bebauungsplanes eine Erschließungsfunktion. In den Zu- und Ausfahrtsbereichen zum geplanten Wohngebiet soll das Ein- und Ausfahren durch Fahrbahnaufweitungen unterstützt werden. Von einer Erschließung über die Straße "Niederste Feldweg" wurde abgesehen, da die in Nord-Süd-Richtung zur Straße "Niederste Feldweg" verlaufenden reinen Wohnstraßen von der Dimensionierung her keinen zusätzlichen Verkehr aufnehmen können.

Zur Unterstützung dieser Situation werden die vorgenannten Wohnstraßen (Johann-Heckeroth-Straße, Hundtstraße, Koerstraße, Sunthoffstraße und Halfmannstraße) im Einmündungsbereich der Straße "Niederste Feldweg" als Wendeanlage ausgebildet. Die verbleibenden Teilstücke der Straße "Niederste Feldweg" sind als Mischverkehrsflächen geplant.

7.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Durch die Buslinie 471 (Dortmund-Scharnhorst bzw. Schwerte) und die Buslinie 476 (Dortmund - Im Defdahl bzw. Dortmund-Brackel sowie die Stadtbahnlinie 403 und 408 (Dortmund-Innenstadt/Dorstfeld bzw. Dortmund-Wickede) ist der Planbereich an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angeschlossen. Der Straßenbahnhaltepunkt befindet sich in einer Entfernung von ca. 600 m, gelegen an der Straße "Wambeler Hellweg".

7.4 Ruhender Verkehr

Für den ruhenden Verkehr werden die erforderlichen Stellplätze innerhalb der Stellplatzanlage südlich der Hannöverschen Straße sowie auf der Nordseite der Straße "Niederste Feldweg" in ausreichendem Maße untergebracht.

7.5 Fuß- und Radwege

Das geplante Fuß- und Radwegesystem wird an das bestehende Netz angeschlossen.

Zu erwähnen ist dabei insbesondere die geplante Wegeverbindung von der Hannöverschen Straße in Höhe des Einmündungsbereiches der Unterste-Wilms-Straße durch den Lärmschutzwall nach Süden mit Anschluß an den Niederste Feldweg sowie nach Osten zum Fronbotenweg.

8. Grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen

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

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

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

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

Die geplante Wohnbebauung "Niederste Feldweg", für die der Bebauungsplan BR 206 die planungsrechtliche Grundlage schafft, gilt demnach als Eingriff im Sinne der Gesetzgebung. Eine völlige Unterlassung des Eingriffs, d.h. ein Verzicht auf die geplante Wohnbebauung kann u.a. aus folgenden Gründen nicht erfolgen:

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

- mit der geplanten Wohnbebauung soll der gesteigerten Nachfrage nach Wohnbauflächen Rechnung getragen werden.

In einer Stellungnahme des Umweltamtes von Juli 1992 zur Umweltverträglichkeit des Vorhabens (UVP-Stellungnahme) wird der geplante Standort für eine Wohnbebauung grundsätzlich unter Berücksichtigung bestimmter landschaftspflegerischer Maßnahmen sowie Maßnahmen zur Reduzierung der vorhandenen Luft- und Lärmbelastungen als umweltverträglich eingeschätzt.

Nach § 8 a BNatSchG sind über Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bauleitplanes zu erwarten sind, unter entsprechender Anwendung des § 8 Abs. 2 Satz 1 (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, zum Ausgleich und Ersatz sowie zur Eingriffsminderung festzulegen. Entsprechend § 8 a Abs. 5 BNatSchG sind Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, die nach § 34 BauGB zulässig sind, nicht als Eingriffe zu sehen.

8.1 Bestand

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird intensiv ackerbaulich genutzt. Lediglich im westlichen Randbereich existiert ein altes Schulgebäude mit Nebengebäuden und Sportplatz. Das Schulgelände wird durch z.T. 80 - 100jährigen Baumbestand (Platanen) geprägt. Auf der Grenze zum östlich gelegenen Rasen-Sportplatz steht eine freiwachsende Baumhecke aus Birke, Feldahorn, Eberesche, Hainbuche u.a. heimischen Gehölzarten. Im Süden schließt ein Wohngebäude mit einem Obstgarten an, der von einer Weißdornhecke eingefriedet ist. Im Anhang zu dieser Begründung sind die Nutzungs- und Biotoptypen in einer Übersichtskarte dargestellt.

Die natürlichen Bodeneigenschaften sind durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung erheblich verändert worden. Anthropogene Einflüsse haben wahrscheinlich auch zu Absenkungen des normalerweise beim vorherrschenden Bodentyp (Pseudogley) relativ hoch anstehenden Grundwasserstandes geführt. Der Standort liegt klimatisch im Einflußbereich des Innenstadtklimas mit sehr hoher Luftschadstoffbelastung.

Des weiteren ist die Umgebung des Standortes geprägt durch stark frequentierte Verkehrstrassen mit erheblichen Belastungswirkungen, monotone Gewerbebauten im Westen und Norden sowie Siedlungsbereiche, so daß der Bereich nur latente Funktionen für die wohnungsnahe Erholungsnutzung aufweist.

8.2 Bedeutung für den Naturhaushalt

Aufgrund der intensiven Nutzung und seiner verinselten Lage im dicht besiedelten Raum verfügt das Plangebiet über keine besonderen ökologischen Qualitäten. Der bioökologische Bewertungskatalog konstatiert dementsprechend für diese Fläche eine geringe ökologische Wertigkeit. Trotz der hohen Grundbelastung verfügt diese verinselte Freifläche jedoch bei entsprechender Entwicklung über ein hohes Potential an ökologischer Ausgleichsleistung und Qualitäten für die siedlungsnahe Erholung.

8.3 Eingriffe in den Naturhaushalt

Die Beeinträchtigung des Naturhaushaltes besteht bei Realisierung des Bebauungsplanes insbesondere in der großflächigen Versiegelung des Gebietes durch Wohngebäude und Erschließungsanlagen sowie in der Anlage von Tiefgaragen. Die 100%ige Versiegelung umfaßt rund 2,0 ha. Auswirkungen auf den Wasserhaushalt sind zu erwarten.

Durch Vernichtung von Freiraumpotential und Erhöhung des Verkehrsaufkommens wird die defizitäre ökologische Ausstattung des Raumes verstärkt.

Des weiteren werden vorhandene wertvolle Gehölzbestände, insbesondere im Westen des Plangebietes in Anspruch genommen bzw. beeinträchtigt.

8.4 Vermeidungsmaßnahmen / Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffsfolgen

Die im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes festgesetzten landschaftspflegerischen Maßnahmen übernehmen eingriffsmindernde Funktionen. Die Pflanzmaßnahmen werden nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB festgesetzt. Maßnahmen zur Reduzierung der Belastungen von Boden- und Wasserhaushalt werden nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt.

Entsprechend § 8 Abs.2 BNatSchG bzw. § 4 Abs. 4 LG NW werden folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zur Reduzierung der negativen Auswirkungen in den Bereichen Boden, Wasser, Klima, Arten- und Biotopschutz, Lärm und Landschaftsbild festgesetzt:

a) intensive Begrünung der Stellplatzanlagen

b) intensive Begrünung des Lärmschutzwalles

Die Stellplatzanlagen verlaufen ausschließlich parallel zur Hannöverschen Straße und werden mit Pflanzflächen gegliedert; für jeden vierten Stellplatz ist die Pflanzung eines Solitärbaumes vorgesehen. Diese Maßnahme bewirkt eine "grüne Abschirmung" der Baumaßnahme zum Straßenkörper. Die Begrünung führt weiterhin zu einer Beschattung der Flächen, was eine Aufheizung der Oberflächen verhindert. Ebenso wie alle anderen Pflanzmaßnahmen werden mit einer entsprechenden Durchgrünung Beeinträchtigungen des Kleinklimas gemindert.

Durch die flächendeckende Begrünung des Lärmschutzwalles wird ebenfalls eine bessere Integration des technischen Bauwerkes in das städtebauliche Umfeld erzielt.

c) Sicherung vorhandener Bestände innerhalb des allgemeinen Wohngebietes

d) Pflanzung einer Baumhecke nördlich der Straße "Niederste Feldweg"

Mit diesen textlichen Pflanzgeboten sollen einheitliche Grünstrukturen für ein ansprechendes städtebauliches Gesamtensemble gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 4 BauGB geschaffen werden. Die Maßnahmen in ihrer Gesamtheit fördern zudem die Identifikation mit dem Wohnumfeld. Desweiteren werden durch diese Begrünungsmaßnahmen ökologische Vernetzungsstrukturen im Siedlungsbereich gesichert bzw. neu ausgebildet und bioklimatische Ausgleichsfunktionen gestärkt. Insgesamt bleiben eine möglichst geringe Einschränkung der Grundstückseigentümer und die Möglichkeiten einer individuellen Garten- und Freiraumgestaltung gewährleistet.

Im westlichen Teil des allgemeinen Wohngebietes werden die wertvollen vorhandenen Einzelbäume (Platanen) als zu erhaltende Bäume festgesetzt. Die vorhandene Baumhecke wird ebenfalls in die Planung integriert und gesichert. Die weniger wertvollen Gehölze des Privatgartens auf dem Grundstück Rüschebrinkstraße 71 lassen sich nicht in das Konzept einbeziehen. Entsprechendes gilt für 3 Einzelbäume (Spitzahorn) auf dem östlich angrenzenden Grundstück zwischen Rüschebrinkstraße und der Straße Niederste Feldweg. Als Abstimmung der Freiraumbereiche des geplanten Wohngebietes zur Straße "Niederste Feldweg" soll eine mind. zweireihige freiwachsende Baumhecke gepflanzt werden. Öffnungen für mögliche Zuwegungen sind zulässig. Die im östlichen Bereich des allgemeinen Wohngebietes mit einem Pflanz- und Erhaltungsgebot versehene Fläche sowie die öffentliche Grünfläche (Kinderspielplatz) sollen den Charakter einer Gemeinschaftsgrünanlage erhalten. Zur optimalen Eingrünung bei gleichzeitiger Nutzbarkeit durch die Anwohner sind 30 % der Fläche mit Gehölzen zu bepflanzen. Das entspricht einer Pflanzfläche von ca. 1.500 m². In die gesamte Fläche von rd. 5.000 m² sind mindestens 10 Solitärbäume zu integrieren. Im Bereich der vorhandenen Hochspannungsleitung sind nur niedrigwachsende Straucharten zu verwenden.

e) Empfehlung der vorrangigen Verwendung heimischer standortgerechter Gehölzarten in Anlehnung an die potentiell natürliche Vegetation und Festsetzung bestimmter Pflanzgrößen

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

Darüber hinaus ist die Ausführung der landschaftspflegerischen Maßnahmen der "Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen" der Stadt Dortmund zu entnehmen. Bei städtebaulich prägnanten Pflanzungen wie z. B. der Pflanzung von Solitärbäumen werden gesonderte Gehölzgrößen angegeben.

f) Reduzierung des Versiegelungsgrades durch die Festsetzung von wasserdurchlässigen Materialien

Eine Beschränkung des Versiegelungsgrades durch eine Reduzierung der Versiegelung innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksbereiche und durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien bei der Gestaltung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen soll den Oberflächenwasserabfluß im Baugebiet reduzieren. Diese Maßnahmen tragen dazu bei, die öffentliche Kanalisation zu entlasten. Des weiteren wird das Wasser nicht dem natürlichen Kreislauf entzogen und kann zu einer Anreicherung des Grundwasservorkommens führen. Die Festsetzung unterstützt demnach die Vorgaben von § 51 a Landeswassergesetz NW, wonach anfallendes Oberflächenwasser vorrangig auf den Baugrundstücken selbst zu entsorgen ist.

8.4.1 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die verbleibenden Beeinträchtigungen sind auf den östlich angrenzenden Ackerflächen vorgesehen. In diesem Bereich sollen extensive Wiesenbereiche mit vereinzelten Sukzessionsbereichen und Gehölzanpflanzungen aus heimischen, standortgerechten Gehölzen angelegt werden. Wegeverbindungen in Nord-Süd-Richtung zur Hannöverschen Straße und in Ost-West-Richtung als Verbindung Fronbotenweg/Niederste Feldweg sollen bei der Gestaltung berücksichtigt werden. Darüber hinaus sollen gewisse Aufenthaltsqualitäten geschaffen werden wie z. B. durch das Aufstellen von Sitzbänken. Die Wege sind ausschließlich aus wassergebundener Wegedecke zu gestalten.

Der gesamte Bereich wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt und umfaßt ca. 2,16 ha.

Im Bebauungsplan sind die Grundstücksflächen, 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" gekennzeichnet, auf der die Eingriffe ausgeglichen werden können.

Über diese ergänzenden Festsetzungen E / Eingriff und A / Ausgleich wird nach § 8a Abs. 1 BNatSchG die Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen zu den Grundstücksflächen vorgenommen, auf denen Eingriffe aufgrund sonstiger Festsetzungen zu erwarten sind.

8.4.2 Eingriffs-Ausgleichsbilanz

In der Anlage 2 zu dieser Begründung ist in tabellarischer Form eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung dargelegt. Die Methodik basiert darauf, die ökologische Wertigkeit des Planbereiches in Bestand und Planung gegenüberzustellen.

In Anlehnung an die "Wertliste nach Biotop- und Nutzungstypen" des Kreises Unna werden den betroffenen Nutzungs- und Biotoptypen Grundwertfaktoren (F) in einer Skalierung von 0 bis 10 Punkten zugeordnet.

Diese Grundwertfaktoren (F) werden mit der Flächengröße (A) zu einem Gesamtwertfaktor G multipliziert.

Die Gesamtsumme der einzelnen Gesamtwertfaktoren sollte im Vergleich von Bestand und Planung (Biotopwertdifferenz D) kein ökologisches Defizit ausweisen.

Die anhand dieser Bewertungsmethodik durchgeführte Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ergibt, daß der mit Realisierung des Planungsvorhabens verbundene Eingriff vollständig quantitativ kompensiert wird. Die ökologische Wertigkeit des Bestandes beträgt 172.591 Wertpunkte, die Bewertung der Planung ergibt 183.680 Punkte. Der leichte Überschuß von 11.089 Punkten ist in der Methodik des Rechenverfahrens begründet, da die ökologischen Maßnahmen aus dem räumlichen Kontext heraus entwickelt und erst anschließend hinsichtlich ihrer quantitativen Eignung überprüft werden. Eine Verkleinerung der Kompensationsfläche ist aus freiraumplanerischen Zielvorstellungen heraus nicht sinnvoll, da mit der geplanten Ausgleichsfläche eine Vernetzung zwischen geplantem Wohngebiet und vorhandener östlicher Wohnbebauung geschaffen werden kann.

8.4.3 Kostenverteilung für die Ausgleichsflächen

Bislang befinden sich sowohl die Bauflächen als auch die Ausgleichsflächen im Eigentum der Stadt Dortmund. Eine Veräußerung der Baugrundstücke ist beabsichtigt.

Die Stadt kann die Realisierung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme selbst durchführen, sofern die Durchführung nicht auf andere Weise gesichert ist und die Kosten für Grunderwerb, Herrichtung und Pflege dem Vorhabenträger bzw. den Eigentümern der Eingriffsgrundstücke nach der entsprechenden kommunalen Kostenerstattungssatzung in Rechnung stellen. Im vorliegenden Fall besteht jedoch auch die Möglichkeit, die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen, zumindest aber die Finanzierung, im Rahmen einer Grundstücksveräußerung mit dem Vorhabenträger bzw. Käufer zu vereinbaren. Diese vereinfachte Vorgehensweise wird präferiert und an die Liegenschaftsverwaltung herangetragen. Bezogen auf die Realisierung der Wohnbauflächen und den Ausbau der Straße "Niederste Feldweg" zur Mischverkehrsfläche verteilen sich die Kosten wie folgt:

Eingriffsbereich		Kompensationsanteil
Mischverkehrsfläche	1.940 m²	9 %
Wohnbaufläche	19.160 m²	91 %

Die Ausgleichsflächen selbst werden auf jeden Fall im Eigentum der Stadt Dortmund verbleiben.

9. Ver- und Entsorgung

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. Das Gutachten weist Kf-Werte von 10^{-7} und 10^{-8} auf.

Versickerung: Aufgrund der vorliegenden Kf-Werte ist auf den zu bebauenden Grundstücken keine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers möglich.

Entwässerung in eine Teichanlage: Die Entwässerung nach Osten in eine geplante Teichanlage läßt sich u. a. aufgrund der vorhandenen Geländehöhen und der langen Leitungsführung nicht durchführen - es ergeben sich Böschungshöhen von 4,00 - 5,00 m.

Einleitung in ein ortsnahes Gewässer: Die Einleitung des Oberflächenwassers in ein ortsnahes Gewässer (Körnebach) entfällt, da der wirtschaftliche Aufwand der Realisierung bei einer Entfernung von ca. 800 m zum Körnebach unverhältnismäßig hoch wäre.

Neubau eines Trennsystems: Der Bebauungsplan ermöglicht die Errichtung von Geschoßwohnungsbau mit ca. 210 Wohnungseinheiten. Für diese Wohnungseinheiten kann der Neubau eines Trennsystems aus wirtschaftlichen Gründen nicht ernsthaft in Erwägung gezogen werden.

Ergebnis: Es muß in diesem Fall 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.
Unter Berücksichtigung der vorhandenen städtischen Kanäle - im Westen in der Rüschebrinkstraße und im Osten in der Unterste-Wilms-Straße - ist zu empfehlen, eine Trennung des Entwässerungssystems nach Westen und Osten vorzunehmen. Es muß allerdings jeweils ein Stauraumkanal angelegt werden, so daß der Mischwasserabfluß gedrosselt den Kanälen zugeführt wird.

Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung wird durch die Entsorgung Dortmund GmbH sichergestellt.

Gas, Wasser, Strom

Die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom wird durch die zuständigen Versorgungsträger, die Entsorgung durch die zuständigen Entsorgungsträger sichergestellt. Die in nördlicher Verlängerung der Koerstraße zwischen Niederste Feldweg und Hannöversche Straße unterirdisch verlaufende Gashochdruckleitung DN 200 der Dortmunder Energie und Wasser sowie die zwei Hochspannungskabel mit je 110 KV der Vereinigte Elektrizitätswerke Westfalen werden in Form einer Belastungsfläche festgesetzt. Westlich der Straße "Fronbotenweg" verlaufen in der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft unterirdisch Versorgungsleitungen für Gas, Wasser und Strom der Dortmunder Energie und Wasser. Sie dienen der Versorgung der südlich angrenzenden Bebauung mit Altenwohnungen. Die Leitungen werden durch eine Belastungsfläche gesichert.

Der östliche Bereich des Bebauungsplanes wird durch eine 220 KV-Freileitung Hörde-Wambel der Vereinigte Elektrizitätswerke Westfalen gekreuzt (oberirdisch). Die erforderlichen Freiflächen (jeweils 32 m) wurden durch Belastungsflächen gesichert.

10. Umweltbelange

10.1 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 206 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.

10.2 Bodenbelastungen

Das Plangebiet ist im Detailplan der Stadt Dortmund - Maßstab 1:5.000 - über Altstandorte und Altablagerungen sowie sonstiger Belastungsflächen nicht gekennzeichnet. Weitere Erkenntnisse über Bodenverunreinigungen im Bebauungsplanbereich liegen derzeit nicht vor.

10.3 Straßenverkehrslärm

Die im Bebauungsplan Br 206 ermittelten Gesamtgeräuschpegel wurden im wesentlichen durch den Fahrzeugverkehr auf der Hannöversche Straße und der Rüschebrinkstraße bestimmt. Grundlage der Berechnungen sind die aktualisierten Verkehrszählungen aus dem Jahre 1985 mit ihren durchschnittlichen täglichen Verkehrsmengen (DTV) für die Hannöversche Straße in dem zu untersuchenden Straßenabschnitt. Die im Bebauungsplan Br 206 geplanten Verkehrsberuhigungsmaßnahmen im Bereich der Hannöversche Straße (Fahrbahnverengungen in Verbindung mit Verkehrsinseln) sind hinsichtlich des Zeitpunktes der Durchführung nicht festgelegt.

Aus diesem Grunde wird die derzeitige Verkehrssituation berücksichtigt, d. h. es werden für die Lärmberechnung eine Fahrgeschwindigkeit von 70 km/h und die gleiche Verkehrsmenge zugrundegelegt. Durch die neue Festlegung ergibt sich ein Emmissionspegel Lm für die Hannöversche Straße von tags 67 dB(A) und nachts 60 dB(A). Danach werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) tags und 45 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 aktive wie auch passive Maßnahmen für die Wohnhäuser bzw. den Freiraum möglich. Durch die passiven Maßnahmen im Bereich der Wohnhäuser werden naturgemäß nur die Innenräume bei geschlossenen Fenstern geschützt. Die Freiflächen südlich der geplanten Wohnbebauung werden durch die Wohnbebauung selber, die Freiflächen östlich und westlich der Wohnbebauung aktiv durch Wall-/Wandkombinationen geschützt.

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 Eihaltung 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 beigefügten lärmtechnischen Beurteilung verwiesen.

10.4 Gewerbelärm

Die unmittelbar nördlich der Hannöversche Straße gelegenen Gewerbebereiche werden maßgebend bestimmt durch nicht produzierendes Gewerbe. Es ist davon auszugehen, daß eine Überdeckung der gewerblichen Geräuschimmissionen im Tageszeitraum durch Geräuschimmissionen aus dem Straßenverkehr gegeben ist. Nachtarbeit findet in den Gewerbebetrieben nicht statt.

11. Denkmalschutz

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

12. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

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

13. **Städtebauliche Zahlenwerte**

Allgemeines Wohngebiet	4,79 ha	46,0 %
Öffentliche Grünfläche	0,07 ha	0,7 %
Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	2,16 ha	20,0 %
Verkehrsflächen	3,00 ha	29,0 %
Lärmschutzwall	0,42 ha	4,0 %
Versorgungsflächen (Trafostation)	0,02 ha	0,2 %
	10,46 ha	**100 %**

15. **Kosten**

Überschlägig ermittelt - Stand 1995 -

Maßnahmen	Gesamtkosten	Anliegerbeiträge	Städtischer Anteil
Grunderwerb für Straßen	3.500,00	350	3.150,00
Grunderwerb für öffentliche Grünfläche	72.000,00		72.000,00
Straßenausbau	4.800.000,00	2.750.000,00	2.050.000,00
Ausbau Ausgleichsfläche	189.000,00		189.000,00 *)
Ausbau öffentliche Grünfläche (Kinderspielplatz)	117.500,00		117.500,00
	5.182.000,00	**2.750.350,00**	**2.431.650,00**

*) Refinanzierung im Rahmen der Veräußerung städtischer Liegenschaften.

Dortmund, den 30. 07. 1997

Glaser
Leiter des Stadtplanungsamtes

Anlage 1

Lärmtechnische Beurteilung

zu den Verkehrs- und Gewerbeimmissionen

im Bereich des Bebauungsplanes

Br 206 - Niederste Feldweg -

1. Allgemeines

1.1 Aufgabenstellung

Die Stadt Dortmund beabsichtigt, für den Bereich zwischen der Hannöverschen Straße im Norden und der Straße Niederste Feldweg im Süden in Dortmund-Wambel einen Bebauungsplan aufzustellen. Die geplante I- bis III-geschossige Bebauung soll von der Hannöverschen Straße erschlossen werden.

Aufgabe der vorliegenden Untersuchung ist es,

- die Geräuschimmissionen, die durch die Hannöversche Straße und die umliegenden Erschließungsstraßen im Plangebiet hervorgerufen werden, durch Rechnung zu ermitteln,
- die Geräuschimmissionen durch die Gewerbebetriebe festzustellen,
- 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 Stadtbezirk Brackel, Ortsteil Wambel und ist weitgehend eben.

Die Wohnbauflächen sollen als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt 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,
- 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 (TA Lärm) vom 16.07.1968 (Beilage zum Bundesanzeiger Nr. 137 vom 26.07.1968),

- VDI 2714, Ausgabe Januar 1988, "Schallausbreitung im Freien",

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

2.2 Planungserlaß und Orientierungswerte

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

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

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

Für die Beurteilung ist

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

zugrundezulegen.

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

3. Straßenverkehr

3.1 Immissionen

Die im Bebauungsplanbereich ermittelten Gesamtgeräuschpegel wurden im wesentlichen durch den Verkehr auf der Hannöverschen Straße bestimmt.
Grundlage der Berechnungen sind die Verkehrszählungen mit ihren ermittelten durchschnittlichen täglichen Verkehrsmengen (DTV) für die Hannöversche und die Rüschebrinkstraße in den zu untersuchenden Streckenabschnitten.

Danach sind gemäß aktualisierter Verkehrszählung aus 1985 für die Prognose die relevanten Mittelungspegel berechnet und in der folgenden Tabelle aufgezeigt.

Die Schallausbreitungs-Bedingungen werden entsprechend den vorhandenen örtlichen Gegebenheiten berücksichtigt. Im hier vorliegenden Falle wurde ebenes Gelände berücksichtigt.

Emissionsdaten Straßen

Nr.	Bezeichnung	Pegel Lme		Typ	DTV	Hgeschw		Korr	Stg	Tag		Nacht		Drefl
		Tag	Nacht			PKW	LKW	StrO		M	P	M	P	
		dB(A)	dB(A)		Kfz/d	kmh	kmh	(dB)	%	Kfzh	%	Kfzh	%	(dB)
1	B 236 Fahrtrichtung Nord	73.1	67.2	B	18.000	120	80	0.0	0	1080.0	25	198.0	45	0.0
2	B 236 Fahrtrichtung Süd	73.1	67.2	B	18.000	120	80	0.0	0	1080.0	25	198.0	45	0.0
3	Rüschebrinkstraße (Nord)	64.2	56.9	G	11.700	50	50	0.0	0	702.0	10	128.7	10	0.0
4	Rüschebrinkstraße (Süd)	63.6	53.7	G	10.900	50	50	0.0	0	654.0	9	119.9	3	0.0
5	Hannöversche Straße	63.7	56.3	G	10.100	40	40	0.0	0	606	15	111.1	15	0.0

Die vorgenannten Emissionspegel Lm beziehen sich auf einen Abstand von 25 m von der Fahrbahn. Entsprechend der Darstellung der Verkehrsfläche der Hannöverschen Straße im Bebauungsplan (verkehrsberuhigt) wurde bei den Berechnungen von 40 km/h ausgegangen.

Da die Durchführung der geplanten Verkehrsberuhigungs-Maßnahmen im Bereich der Hannöverschen Straße (Fahrbahnverengungen in Verbindung mit Verkehrsinseln) hinsichtlich des Zeitpunktes der Durchführung nicht festliegt, wird die derzeitige Verkehrssituation berücksichtigt, das heißt es werden für die Berechnung eine Fahrgeschwindigkeit von 70 km/h und die gleiche Verkehrsmenge zugrunde gelegt.

Durch die neue Festlegung ergibt sich ein Emissionspegel Lm für die Hannöversche Straße von tags 67 dB(A) und nachts 60 dB(A).

4. Beurteilung

Zur Beurteilung der Verkehrsgeräusche 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	67/60	55/45	12/15

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

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

5. Geräuschimmissionen durch Gewerbebetriebe und ihre Beurteilung

Der unmittelbar nördlich der "Hannöverschen Straße" gelegene Gewerbebereich (Niedersachsenweg) wird maßgebend bestimmt durch nicht produzierendes Gewerbe. Im Rahmen von Ortsbesichtigungen sowie auf der Grundlage des Berichtes "Immissionsschutzplanerische Beurteilung" Bebauungsplan Br 206, Stadt Dortmund wurde ermittelt, daß dort beispielhaft folgende Gewerbebetriebe ansässig sind:

- Nissan/DAF, Lkw-Handel
- Fa. Pieper, Lagerfläche
- Fa. Balster, Kfz.-Ersatzteilhandel
- Fa. Freudenberg, Technischer Handel
- Lackiererei
- Fa. Standox, Autolack
- Spedition Clausmeyer
- Fa. Opel Stratemann
- Technisches Hilfswerk
- Fa. Linnenbecker, Fliesenhandel
- Fa. Klöpper, Maschinentechnik
- Fa. Riexinger, Türenwerk (Auslieferung)
- Baumaschinenvermietung.

Bei Ortsbesichtigungen und meßtechnischen Untersuchungen im Nachtzeitraum nach 22.00 Uhr wurde festgestellt, daß im Bereich der vorgenannten, der Hannöverschen Straße nächstgelegenen Gewerbebetriebe Arbeitsbetrieb im Nachtzeitraum derzeitig nicht durchgeführt wird.
In Pausen von Verkehrsgeräuschen im Nachtzeitraum wurden meßtechnisch am 14.12.1995, 13.08.1996 und 19.08.1996 Hintergrundpegel von $L_{AFm} = 41 - 45$ dB(A) im Plangebiet im Zeitraum von 22.00 Uhr bis 24.00 Uhr ermittelt.

Es ist weiterhin davon auszugehen, daß eine Überdeckung der gewerblichen Geräuschimmissionen im Tageszeitraum durch Geräuschimmissionen aus dem Straßenverkehr gegeben ist.

Daher ist sichergestellt, daß bei Ausführung der o. g. passiven Schallschutz-Maßnahmen (Fenster der SSK 3 einschließlich schallgedämmten Lüftungseinrichtungen im Bereich der Nordfassaden) gleichzeitig ein ausreichender Schutz gegenüber gewerblichen Geräuschimmissionen gegeben ist.

6. Zusammenfasung

Im Rahmen der vorliegenden Prognose wurden Geräuschimmissions-Berechnungen, bezogen auf die auf das Plangebiet maßgebend einwirkenden Straßenverkehrswege, durchgeführt.

Geräuschimmissionen an der geplanten Wohnbebauung durch die ca. 600 m entfernt nördlich verlaufenden Bahnstrecken bzw. des DB-Betriebsbahnhofes können gegenüber dem Straßenverkehrslärm und aufgrund der zwischenliegenden Gewerbegebäude vernachlässigt werden und sind daher nicht Gegenstand der Untersuchungen.

Die Berechnungen unter Berücksichtigung der abschirmenden Wirkung der östlich und westlich der Bebauung geplanten Lärmschutzkonstruktionen haben gezeigt, daß die Geräuschimmissions- Orientierungswerte nach DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" für Allgemeines Wohngebiet (WA) von 55 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts an den straßenzugewandten Fassaden und Giebelfassaden der geplanten Wohnhäusern überschritten werden.

Zur Einhaltung der in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan geforderten Innenschallpegel wurden sekundäre Schallschutz-Maßnahmen an den Fenstern von Aufenthalts- und Schlafräumen ausgearbeitet und beschrieben. Die Auslegung der Schallschutz-Maßnahmen erfolgte unter Berücksichtigung von Verkehrsberuhigungsplanungen für die "Hannöversche Straße" sowie für die derzeitige Verkehrssituation.

Zur Ermittlung der Geräuschimmissionen durch Gewerbebetriebe im Bereich nördlich der Hannöverschen Straße wurden meßtechnische Untersuchungen im Nachtzeitraum nach 22.00 Uhr durchgeführt.

Dabei ist festzustellen, daß derzeit in dem durch nicht produzierendes Gewerbe gekennzeichneten Bereich nördlich der Hannöverschen Straße keine Nachtarbeit stattfindet.

In Pausen von Verkehrsgeräuschen im Nahfeld wurde nachts ein "Hintergrundpegel" von $L_{AFm} = 41 - 45$ dB(A) meßtechnisch ermittelt.

Weiterhin ist festzuhalten, daß die gewerblichen Geräuschimmissionen im Tageszeitraum (6.00 - 22.00 Uhr) durch die Verkehrsgeräusche überdeckt werden.

Bei Ausführung der o. g. Schallschutz-Maßnahmen ist somit gleichzeitig ein ausreichender Schutz gegenüber den gewerblichen Geräuschimmissionen gegeben.

Maßnahmen

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und aufgrund städtebaulicher Erwägungen sind gegenüber den Verkehrsgeräuschen aktive Maßnahmen östlich und westlich der geplanten Wohnbebauung möglich und zwar in Form von Wall-/Wandkombinationen.

Aktive Maßnahmen zwischen der Hannöverschen Straße und der geplanten Wohnbebauung sind wenig sinnvoll, da sie an mehreren Stellen durch Zu- und Abfahrten unterbrochen werden. Darüber hinaus würde eine Lärmschutzeinrichtung von ca. 2,5 m den Erdgeschoßbereich abdecken, so daß bei der unmittelbaren Nähe der Lärmschutzeinrichtung zur geplanten Wohnbebauung mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen ist.

Somit können nur passive Maßnahmen zur Anwendung gelangen.

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

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

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

Es empfiehlt sich, hierzu folgende textliche Festsetzung zu verwenden:

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

In dem mit dem Symbol ◇9◇ gekennzeichneten Baugebiet sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Lärmbelastung des Kfz-Verkehrs im Gebiet südlich der Hannöverschen Straße für die Gebäude bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen. Dabei dürfen Innenschallpegel, wie in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt, nicht überschritten werden.

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

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

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

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

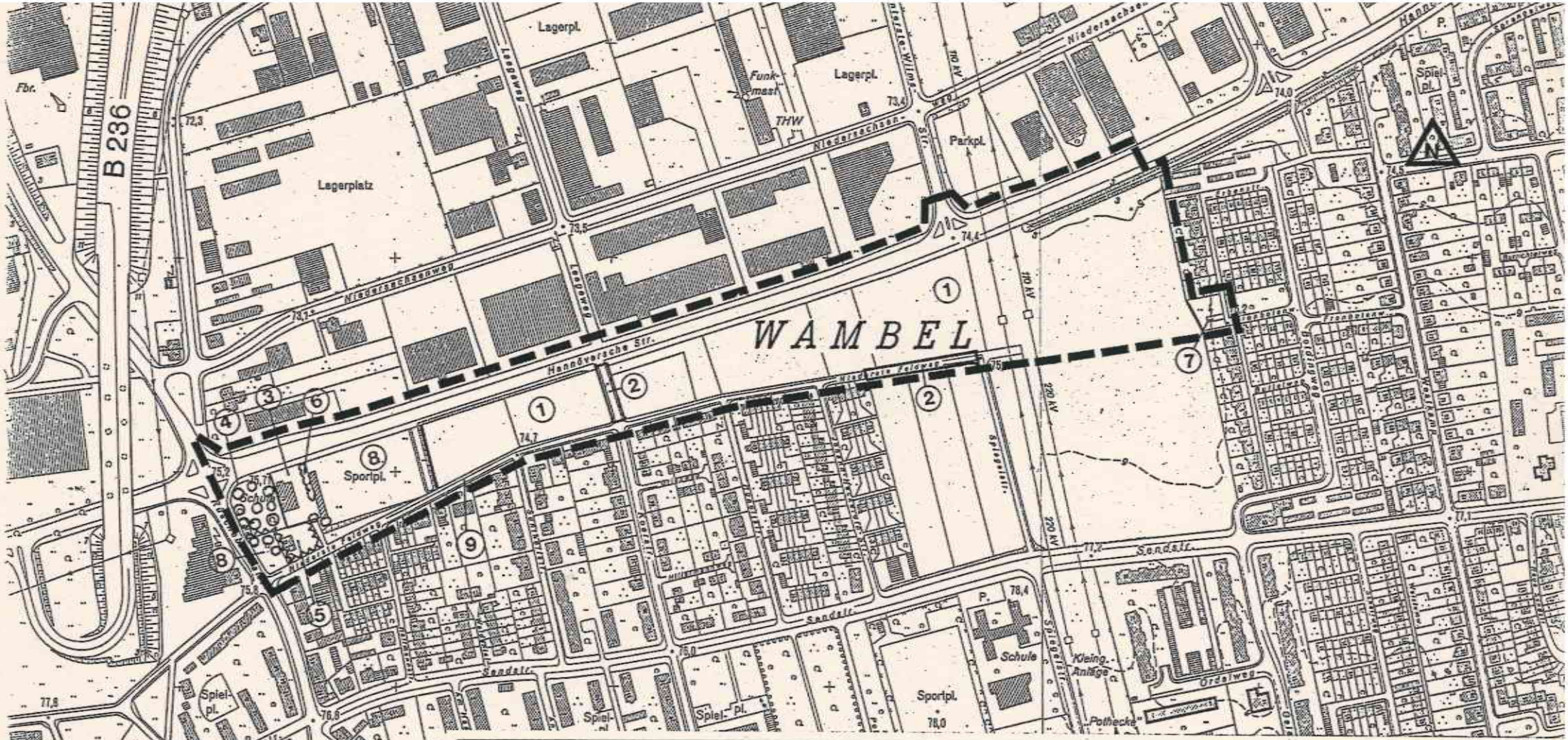
Anlage 2

zum

Bebauungsplan

Br 206 - Niederste Feld -

1. Biotop- und Nutzungstypen M. 1 : 5.000
2. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung
3. Pflanzenliste



Biotop- und Nutzuungstypen Br 206 - Niederste Feldweg - M. 1 : 5.000

1 Intensiv genutzte Ackerflur
2 Ackerrain / Trampelpfad
3 Schulgebäude, Schulhof, Trafo (versiegelt)
4 Schulhof mit altem Baumbestand
5 Hausgarten mit Obstbaumbestand und Weißdornhecke
6 Baumhecke
7 Grabeland
8 Grünland / Rasen
9 Straßenfläche
Geltungsbereich

Stadtplanungsamt Dortmund - Abteilung 61/5 - Juli 1997

2. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan Br 206 - Niederste Feldweg -			
I Betroffene Nutzungs-/Biotoptypen	**Fläche in m² (A)**	**Grund-wertfaktor (F)**	**Gesamtwert-faktor (A x F = G1)**
- Intensiv genutzte Ackerflur (1)	60.843	2	121.686
- Ackerrain entlang der Ackerfläche/ Trampelpfad (2)	1.500	3	4.500
- Schulgebäude/Schulhof/Trafostation (3), versiegelt	1.767	0	0
- Schulhof mit altem Baumbestand (4)	2.120	6	12.720
- Hausgarten mit Obstbaumbestand und Hecke (5)	1.065	5	5.325
- Baumhecke (6)	200	5	1.000
- Grabeland (7)	600	4	2.400
- Grünland/Rasen (8)	8.320	3	24.960
- Straßenfläche (versiegelt)/Hannöversche Straße (9)	23.000	0	0
- Niederste Feldweg (10)	4.685	0	0
	104.100	-	**172.591**
II Geplante Nutzungs-/Biotoptypen	**Fläche in m² (A)**	**Grund-wertfaktor (F)**	**Gesamtwert-faktor (A x F = G2)**
- Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,4)	19.160	0	0
- Mischverkehrsfläche	6.700	0	0
- Hannöversche Straße	23.000	0	0
		0	0
Eingriffsmindernde Maßnahmen			
- private Grünfläche/Gärten (nicht überbaubare Flächen)	21.240	2	42.480
- private Grünfläche mit Pflanzgebot bzw. Gehölzbestand (nicht überbaubare Fläche)	7.500	4	30.000
- Kinderspielplatz	700	2	1.400
- Lärmschutzwall	4.200	3	12.600
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen			
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit Wegeverbindungen und Aufenthaltsqualitäten	21.600	4,5	97.200
	104.100		**183.680**
III. Gegenüberstellung Bestand - Planung			
Biotopwertdifferenz G2 - G1 = D	183.680 - 172.591 = + 11.089		

3. PFLANZENLISTE

Pflanzenliste 1: Großbäume und mittelgroße Bäume

Großbäume (Endhöhe über 20,0 m):

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

Mittelgroße Bäume (Endhöhe unter 20,0 m):

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

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

Pflanzenliste 2: Gehölze für freiwachsende Hecken mit Gehölzen der potentiell natürlichen Vegetation

Bäume:

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

Sträucher:

Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Hasel
Crataegus monogyna	- 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 3: Schnitthecken

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

Pflanzenliste 4: (Rahmen-)Pflanzungen innerhalb der Wohnbebauung

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

Anmerkung: Die beispielhaft aufgeführten Arten sind wertvolle Bienennährgehölze.

Der Bebauungsplan-Entwurf und die Begründung haben nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253, BGBl. III 213-1) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung vom 28.04.1993 (BGBl. I, S. 622, BGBl. III 213 - 15) vom 29.09.1997 bis zum 13.10.1997 einschließlich im Stadtplanungsamt und in der Bezirksverwaltungsstelle Dortmund-Brackel zu jedermann Einsicht öffentlich ausgelegen.

Dortmund, den 14.12.1998

Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage

Nickisch

Der Rat der Stadt hat am 01.10.1998 beschlossen, diese Begründung nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) alter Fassung in Verbindung mit den §§ 233 und 243 BauGB in der Fassung der Bekantmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141, BGBl. III/FNA 213 - 1) dem Bebauungsplan Br 206 -Niederste Feldweg- beizufügen.

Dortmund, den 14.12.1998

Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage

Nickisch