BEGRÜNDUNG

ZUM
BEBAUUNGSPLAN

BR 207- Auf dem Hohwart -

1. AUSFERTIGUNG

Planungsamt
Stadt Dortmund

B E G R Ü N D U N G

zum

Bebauungsplan Br 207

- Auf dem Hohwart -

U:\BPLAN\BR207\AUFB06.SAM

Inhaltsverzeichnis:

1. Räumlicher Geltungsbereich

2. Gegenwärtige Situation im Planbereich

3. Übergeordnete Planung und bestehendes Planungsrecht

4. Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes Br 207

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 Fußwege

8. Grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen
8.1 Gesetzliche Grundlagen
8.2 Ökologische Voruntersuchung
8.3 Bestandssituation
8.4 Beschreibung des Eingriffs
8.5 Grünordnerisches Maßnahmenkonzept

9. Gestaltungsfestsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB in der Verbindung mit § 86 Abs. 1 und 4 der Bauordnung Nordrhein-Westfalen
9.1 Dachform
9.2 Gestaltungsanforderungen auf vertraglicher Basis mittels einer Gestaltungsfibel

10. Ver- und Entsorgung
10.1 Generelle Aussagen
10.2 Niederschlagswasser

11. Umweltbelange
11.1 Bodenbelastungen
11.2 Lärmbelastung und Lärmschutzmaßnahmen
11.3 Kfz-bedingte Immissionen
11.4 Geruchsimmissionen
11.5 Klimaschutz

12. Denkmalschutz

13. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

14. Städtebauliche Zahlenwerte

15. Kosten

Anlagen

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Planbereich befindet sich zwischen der Nordseite der Straße "Rennweg" im Norden, der Westseite der Straße "Am Gottesacker" im Osten, der Nordseite der Straße "Auf dem Hohwart" in einer Länge von ca. 145 m, und weiter entlang der Südseite der Straße "Auf dem Hohwart" in westlicher Richtung im Süden und der Westseite der Straße "Trakehnerweg" im Westen in Dortmund-Brackel.

2. Gegenwärtige Situation im Planbereich

Das Plangebiet liegt nördlich der Bundesstraße 1 im Stadtgebiet Dortmund-Wambel unmittelbar südlich der Pferderennbahn. Es wird erschlossen durch die Straßen "Rennweg", "Am Gottesacker", "Auf dem Hohwart" und "Trakehnerweg". Dieses Gebiet umfaßt eine Fläche von ca. 17 ha und war der Standort der ehemaligen Polizeikaserne.

Die Kasernenanlage wurde in den 20er Jahren als Schutzpolizeiunterkunft errichtet. Ende der 30er Jahre übernahm die damalige Deutsche Wehrmacht die Nutzung der Kaserne. Nach Beendigung des 2. Weltkrieges wurde sie durch die Britische Rheinarmee genutzt. Der Standort diente überwiegend der Versorgung der britischen Familien mit Einrichtungen des sozialen und kulturellen Bereiches sowie der täglichen Versorgung. Auf der Fläche befanden sich daher u.a. ein Kindergarten, mehrere Schulgebäude, zwei Kirchen, ein Kino und Tennisplätze.

Die im östlichen Bereich gelegenen eingeschossigen Gebäude wurden als kleineres Einkaufszentrum mit einem als Kommunikations- und Aufenthaltsraum zentral angelegten Platz genutzt. Südlich dieses Bereiches befanden sich ebenfalls eingeschossige Garagen und Werkstätten.

Ein Teil der im westlichen Bereich gelegenen Gebäude diente zudem Wohnzwecken für Einzelpersonen und auch für Familien.

Auf einer Teilfäche in einer Größe von ca. 4 ha im östlichen Bereich des Plangebietes befinden sich Gebäude der ehemaligen Cornwall-Schule.

3. Übergeordnete Planung und bestehendes Planungsrecht

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP) Dortmund-Unna-Hamm sieht für das Plangebiet Wohnsiedlungsbereich (WSB) vor.

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan vom 27.06.1985 sieht im Plangebiet Grünflächen und Flächen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf vor. Die geplanten Wohnbauflächen und die geplanten gemischten Bauflächen weichen von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab, so daß eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich wird.

4. Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes Br 207

Nach dem Freizug der ehemaligen Polizeikaserne durch die Britische Rheinarmee soll für die ehemals militärisch genutzten Flächen eine Nachfolgenutzung und städtebauliche Neustrukturierung konzipiert werden. Der Standort liegt in der Nähe der Bundesstraße B 1, der zentralen Verkehrsader der Region.

Die Gesamtfläche soll aufgrund der stark erhöhten Wohnungsnachfrage als Wohnstandort entwickelt werden, wobei nach ersten groben Schätzungen ein Potential von ca. 460 WE realisierungsfähig ist. Hiervon entfallen ca. 420 WE auf das Grundstück der ehemaligen Polizeikaserne und ca. 40 WE auf die südlich angrenzende städtische Fläche.

Aufgrund der Flächengröße und der unterschiedlichen städtebaulichen Rahmenbedingungen ist eine Mischung aus Geschoßwohnungsbau und Eigenheimbau angedacht. Die Baumaßnahmen sollen hinsichtlich ihrer Finanzierung sowohl öffentlich geförderte als auch freifinanzierte Projekte umfassen.

Da verschiedene konzeptionelle Möglichkeiten zur Entwicklung der Fläche denkbar sind, ist im Rahmen eines Gutachterverfahrens mit klaren Vorgaben eine städtebauliche Lösung gefunden worden.

Die Gesamtentwicklung der Fläche soll unter Federführung der Dortmunder Stadtwerke AG im Zusammenschluß mit privaten Investoren erfolgen.

Neben der Entwicklung der ehemaligen Polizeikaserne zum Wohnstandort ist beabsichtigt, eine bereits von der Stadt Dortmund erworbene ca. 4 ha große Fläche westlich der Straße "Am Gottesacker" einer schulischen Nutzung zuzuführen. Die hier seinerzeit von der Britischen Rheinarmee unterhaltene Cornwall-School wurde bereits zu einer Gesamtschule umgebaut.

5. Ziele und Zwecke der Planung

Vor Einleitung des Bebauungsplanverfahrens ist ein eingeschränktes städtebauliches Gutachterverfahren durchgeführt worden, zu dem die vier Investoren Harpen AG, Landesentwicklungsgesellschaft, Dortmunder Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft und Westfälische Hypothekenbank mit je einem Büro vertreten waren. Das Ergebnis dieses eingeschränkten Gutachterverfahrens, d. h. der eingereichten vier Entwürfe hat sodann eine Überarbeitung erfahren, die nunmehr Grundlage des Konzeptes für die Aufstellung des Bebauungsplanes Br 207 darstellt.

Das in drei vorher abgestimmten Planungsschritten entwickelte gemeinsame Konzept sieht einen zentralen Bereich vor, der sich an das zu erhaltende ehemalige Offizierscasino anlehnt und so einen unverwechselbaren Ort bildet. Diese bauliche Mitte wird von zwei Baufeldern begleitet, die im Norden (Rennweg) als geschlossene Blöcke definiert werden. Im Süden (Auf dem Hohwart) findet dieser Blockrand eine entsprechende Festsetzung durch die Reihung von Einzel- und Doppelhäusern.

In dem Blockinneren der Anlagen haben zukünftige Interessenten für kosten- und flächensparendes Bauen die Möglichkeit, ihre baulichen Wünsche zu entwickeln.

Die Flächen für die geplante Wohnbebauung sollen insgesamt als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Das zu entwickelnde Wohnquartier besteht aus zwei Bereichen, von denen der nördliche zum Rennweg und der südliche zur Straße Auf dem Hohwart hin orientiert ist. Diese beiden Bereiche werden durch einen zentralen Grünzug gegliedert, der in Ost-West-Richtung verläuft und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Fläche für die Ableitung von Niederschlagswasser nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i. V. m. § 9 (1) Nr. 20 BauGB, § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 51 a Landeswassergesetz NW festgesetzt ist.

Den Wohnbereichen südlich der Straße Rennweg sind zum Rennweg hin die notwendigen Stellplatzanlagen vorgelagert. Die Erschließung der Wohngebiete erfolgt über Mischverkehrsflächen, wobei insgesamt 5 Anbindungen an die Straße Rennweg vorgesehen sind. Geplant ist hier durchweg Geschoßwohnungsbau mit 3 bzw. 4 Geschossen.

Östlich daran schließt sich ein "Sonstiges Sondergebiet" an. Auf dieser Fläche können Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs, Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften oder Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke untergebracht werden. Geplant ist hier eine Bebauung mit 3 Geschossen.

Der südliche Wohnbereich weist entlang der Straße Auf dem Hohwart eine 2-geschossige Wohnbebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern auf. Im Bereich des ehemaligen Offiziers-Casinos wird diese Reihung unterbrochen. Das 3-geschossige Casinogebäude soll erhalten und zu Wohnzwecken umgebaut werden. Nördlich daran schließt sich eine 3-geschossige Blockbebauung an. Für die weiteren Baugebiete östlich und westlich des ehem. Casinos soll kosten- und flächensparendes Bauen in Form von einer 2-geschossigen Reihenhausbebauung ermöglicht werden. Für dieses gesamte südliche Wohnquartier erfolgt die Erschließung ebenfalls über Mischverkehrsflächen, wobei insgesamt 6 Anbindungen an die Straße "Auf dem Hohwart" vorgesehen sind.

Über die Straße "Trakehnerweg" sollen zwei Zeilen von Reihenhäusern erschlossen werden. Damit verbunden ist eine Umplanung der bereits heute vorhandenen Stellplätze im öffentlichen Verkehrsraum.

Westlich der Straße "Am Gottesacker" sollen Grundstücke einer Mischgebietsnutzung zugeführt werden. Es ist beabsichtigt, hier friedhofsbezogene Nutzungen anzusiedeln.

Ein ca. 4 ha großes Areal westlich der Straße "Am Gottesacker" erhält die Festsetzung Fläche für den Gemeinbedarf - Schule -, um hier den weiteren Ausbau einer Gesamtschule - Europaschule - zu ermöglichen.

Erforderliche Lärmschutzmaßnahmen für die Wohnbebauung im gesamten Bebauungsplanbereich werden durch textliche Festsetzungen festgeschrieben. Die erforderlichen Lärmschutzwände mit einer Höhe von 3 m zwischen der geplanten Wohnbebauung und der Gemeinbedarfsfläche (Schule) werden im Bebauungsplan festgesetzt.

6. Erläuterungen zum Bebauungsplan

6.1 Topographie

Das Gelände im Bereich des Bebauungsplanes fällt von etwa 121 m über NN im Süden bis auf etwa 115 m über NN im Norden sowie von etwa 119 m über NN im Osten auf etwa 115 m über NN im Westen ab. In einigen Bereichen wurde das natürliche Geländegefälle durch das Aufbringen künstlicher Anschüttungen bzw. durch flächenhaften Bodenabtrag überprägt. Dadurch sind einzelne, terrassenförmig gegeneinander abgegrenzte Teilflächen mit z. T. steilen Böschungen entstanden.

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete

Für die Flächen im Bereich südlich der Straße Rennweg wurde die Festsetzung "Allgemeines Wohngebiet" gewählt. Es wurde für die Grundstücksflächen, auf denen Geschoßwohnungsbau beabsichtigt ist, die Festsetzung "Offene Bauweise mit der Abweichung, daß Gebäude über 50 m Länge zulässig sind", gewählt. Die Höchstgrenze der Vollgeschosse beträgt drei bzw. vier. Es ist Geschoßwohnungsbau als Miet- und Eigentumsmaßnahme geplant. Die erforderlichen Stellplätze werden auf Gemeinschaftsstellplatzanlagen südlich der Straße Rennweg untergebracht.

Für die sich nach Süden anschließenden Grundstücke wurde mit einer Ausnahme eine offene Bauweise gewählt. Die Ausnahme ist wiederum die Zulassung von Gebäudelängen über 50 m. Die Höchstgrenze der Vollgeschosse ist zwei. Es sollen Reihenhäuser realisiert werden. Die notwendigen Stellplätze werden auf den festgesetzten Gemeinschaftsstellplatzanlagen bzw. Gemeinschaftsgaragenanlagen untergebracht.

Auf den Grundstücken nördlich der Straße "Auf dem Hohwart" sollen sog. "Stadtvillen" ermöglicht werden. Dies soll dadurch erreicht werden, daß eine Einzel- und Doppelhausbebauung festgesetzt wird, die somit eine straßenbegleitende Bebauung bilden soll. Die Art der baulichen Nutzung ist allgemeines Wohngebiet; die Zahl der Vollgeschosse beträgt zwei. Die erforderlichen Stellplätze werden auf den zu den Häusern gehörenden Grundstücksflächen bzw. innerhalb der Gemeinschaftsstellplatzanlagen nachgewiesen.

Das ehemalige Casino der Britischen Streitkräfte im Bereich nördlich der Straße "Auf dem Hohwart" soll als einziges Gebäude erhalten bleiben und einer Wohnnutzung zugeführt werden. Der Bereich soll als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Die Bauweise und die Zahl der Vollgeschosse wurden entsprechend dem Bestand zum einen als offene Bauweise mit der Abweichung, daß Gebäude über 50 m Länge zulässig sind, gewählt. Zum anderen sollen 3 Vollgeschosse festgeschrieben werden.

Die sich nördlich anschließende geplante Bebauung soll in Verbindung mit dem ehemaligen Casino eine Platzsituation bilden, die Mittelpunkt der geplanten Siedlung sein soll. Mit der Gestaltung des entstehenden Platzes soll ein Ort der Kommunikation geschaffen werden.
Für diese Flächen wurde die Festsetzung "Allgemeines Wohngebiet" gewählt. Es wird offene Bauweise mit 3 Vollgeschossen festgesetzt. Auf festgesetzten Gemeinschaftsstellplatzanlagen werden die erforderlichen Stellplätze nachgewiesen.

Die verbleibenden Grundstücksflächen in den Innenbereichen werden als allgemeines Wohngebiet bei offener Bauweise mit 2 Vollgeschossen festgesetzt. Der Stellplatznachweis wird auf den jeweiligen Grundstücken bzw. innerhalb der festgesetzten Gemeinschaftsstellplatzanlagen abgedeckt.

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

Stellplätze und Garagen

Bei der Errichtung von Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern und sonstigen Gebäuden mit Wohnungen kann verlangt werden, daß bis zu 2 Einstellplätze herzustellen sind, wenn Gründe des Verkehrs, d. h. insbesondere die unzureichende Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr oder städtebauliche Gründe dies erfordern.

Ziel des Bebauungsplanes ist es u. a., kosten- und flächensparendes Bauen zu ermöglichen. Dadurch entstehen eine hohe Verdichtung der einzelnen Baugebiete und ein nicht unerhebliches Fahrzeugaufkommen. Da auch der Straßenraum von 5,5 m Breite (Mischverkehrsfläche) lediglich Besucherstellplätze, nicht die Fahrzeuge der Anlieger aufnehmen kann, werden aus städtebaulicher Sicht 2 Einstellplätze (Einfamilienhäuser) bzw. 1,2 Einstellplätze (Mietwohnungsbau) pro Wohnungseinheit gefordert. Unterstützt wird diese Forderung noch durch die nicht optimale Anbindung an den öffentl. Personennahverkehr. Die Buslinie 427 (Dortmund-Scharnhorst bzw. Schwerte) hat ihre Haltepunkte "Auf dem Hohwart" und Hauptfriedhof zwar in unmittelbarer Nähe zur geplanten Bebauung. Allerdings fährt der Bus nur in einem 30 Min.-Takt und dient nicht den Innenstadtbereich an. Der Stadtbahnhaltepunkt "Rosenplätzchen" der Stadtbahn U 47 (Dortmund-Innenstadt / Westerfilde bzw. Dortmund-Aplerbeck) verkehrt zwar in einem 10 Min.-Takt, liegt aber in einem ca. 500 m Abstand zur geplanten Wohnbebauung.

Mischgebiete

Im Bereich westlich der Straße "Am Gottesacker" setzt der Bebauungsplan Mischgebiete fest. Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungswerkes, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Für Gartenbaubetriebe ist aufgrund der geringen Grundstücksgrößen eine Ansiedlung nicht denkbar. Tankstellen sind an diesem Standort nicht erwünscht und werden, weil für ihre Zulassung kein besonderes Bedürfnis vorliegt, ausgeschlossen. Vergnügungsstätten (Nachtlokale jeglicher Art, Diskotheken, Spiel- und Automatenhallen) werden im Hinblick auf die Nähe zur Schule und zum Wohnen wegen ihres zu erwartenden Störgrades ebenfalls ausgeschlossen. Diese Störung bezieht sich einerseits auf die möglichen Lärmbelästigungen von Vergnügungsstätten insbesondere in der Nachtzeit und die damit verbundene Beeinträchtigung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sowohl in den Mischgebieten als auch in den direkt benachbaraten Wohngebieten.

Weiterhin können von Vergnügungsstätten negativ prägende Auswirkungen auf das Umfeld nicht ausgeschlossen werden und zu einer Milieuveränderung des Umgebungsbereiches führen. Dies ist mit den dargelegten allgemeinen städtebaulichen Zielen, die mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes verfolgt werden, nicht vereinbar.

Mit dem Ausschluß der v. g. Nutzungen wird die Eigenart des Baugebietes jedoch nicht beeinträchtigt, die charakteristische Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe eines Mischgebietes bleibt gewahrt. Es bietet sich für die Flächen bevorzugt die Ansiedlung von friedhofsbezogenen Nutzungen an.

Die Grundflächenzahl sowie die Geschoßflächenzahl werden entsprechend der BauNVO festgesetzt. Sie liegen bei einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer Geschoßflächenzahl von 1,2. Die Zahl der Vollgeschosse beträgt 2.

Sonstige Sondergebiete

Im nordöstlichen Bereich des geplanten Siedlungsbereiches ist zur Deckung des täglichen Bedarfes ein sonstiges Sondergebiet festgesetzt, in dem sowohl Läden als auch sonstige Versorgungseinrichtungen (Büros, kulturelle Einrichtungen) untergebracht werden sollen. Der Standort wurde an der Peripherie des Wohnbereiches und in der Nachbarschaft der Schule und der Rennbahn gewählt, um Einrichtungen mit hohen Besucherfrequenzen möglichst zu konzentrieren und aus den bestehenden und geplanten Wohngebieten nördlich und südlich der Straße Auf dem Hohwart herauszuhalten. Durch die Festsetzung eines Sondergebietes soll die Versorgungsfunktion dieses Gebietes herausgehoben und zugleich das Wohnen ausgeschlossen werden. Nördlich dieses "Sondergebietes" befindet sich die Anlage des Dortmunder Rennvereins mit den dazugehörigen Stallungen. In den Stallungen sind durchschnittlich etwa 200 Pferde untergebracht. An Renntagen muß mit einem Mehrbestand von etwa 60 Tieren gerechnet werden. Die durch die Pferdehaltung verursachten Geruchsimmissionen wurden mit Hilfe von Ausbreitungsrechnungen durch den TÜV Essen abgeschätzt.

Das Ergebnis dieses Gutachtens schließt für den Bereich der Sondergebietsnutzung Wohnen aus. Nicht zuletzt aus diesem Aspekt heraus, ist hier auf die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes bzw. eines Mischgebietes verzichtet worden, in denen auch Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs möglich gewesen wären. Bei einer Festsetzung als MI-Gebiet hätte die Hauptnutzung Wohnen aufgrund der Geruchsbelastung ausgeschlossen werden müssen, was letztlich einem Etikettenschwindel gleichgekommen wäre. Von daher ist von der Möglichkeit des § 11 BauNVO Gebrauch gemacht und ein Sonstiges Sondergebiet gewählt worden.

Als textliche Festsetzung wird nachstehender Text in den Bebauungsplan aufgenommen: "In dem bezeichneten Sondergebiet sind Läden, Büros, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für Verwaltungen, kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Es sind ausschließlich Läden zulässig, die der Nahversorgung für den kurz- und mittelfristigen Bedarf dienen und eine Verkaufsfläche von insgesamt 800 qm nicht überschreiten." Somit wird mit dieser textlichen Festsetzung erreicht, daß die in § 11 Abs. 3 BauNVO enthaltene Vermutungsregel von seinerzeit 1 200 qm und jetzt 800 qm hinsichtlich des Eintretens einer Zentrenschädlichkeit nicht tangiert wird.

Die Grundflächenzahl sowie die Geschoßflächenzahl werden entsprechend der BauNVO festgesetzt. Sie liegen bei einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl von 1,2. Die Zahl der Vollgeschosse beträgt 3. Der Stellplatznachweis erfolgt auf dem Grundstück innerhalb der festgesetzten Gemeinschaftsstellplatzanlage.

6.3 Wohnfolgeeinrichtungen

Im Umfeld des Planbereiches sind Schulen und auch andere Einrichtungen für den Gemeinbedarf in ausreichendem Maße vorhanden.

Im Plangebiet ist an zentraler Stelle nördlich der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gleichzeitig Fläche für die Ableitung von Niederschlagswasser) ein Spielplatz der Kategorie -B- (dezentrale Spielflächen vorzugsweise für schulpflichtige Kinder) in der Größenordnung von ca. 800 qm in der öffentlichen Grünfläche festgesetzt. Die Spielfläche ist aus den Wohnbereichen über einen öffentlichen Fuß- und Radweg ausgehend von der geplanten Erschließungsstraße 'B' gefahrlos und gut zu erreichen.

Da aufgrund der fehlenden Flächenverfügbarkeit nur ein Teil des Spielflächenbedarfs durch den festgesetzten Spielplatz abgedeckt werden kann, ist zur Sicherstellung eines differenzierten Spielflächenangebots die Anlage eines zusätzlichen Spielplatzes der Kategorie A (zentraler Spielbereich für alle Altersgruppen) im Umfeld des Neubaugebiets erforderlich.
In einem weiteren Bebauungsplan-Verfahren soll diese Fläche gesichert werden.

Neben der öffentlichen Versorgung mit Spielflächen wird auf die erforderliche Anlage von gebäudebezogenen privaten Spielflächen bei der Errichtung von Mehrfamilienhäusern hingewiesen. Hierzu ist die Satzung der Stadt Dortmund "Spielflächen für Kleinkinder" zu beachten.

Fläche für den Gemeinbedarf

Westlich der Straße "Am Gottesacker" befinden sich die Gebäude der ehemaligen Cornwall-Schule, die zwischenzeitlich zu einer Gesamtschule - Europaschule - umgebaut und erweitert wurden. Das ca. 4 ha große Grundstück wird als "Fläche für den Gemeinbedarf" festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse beträgt 3.

7. Verkehrliche Erschließung

7.1 Äußere Erschließung

Über die Straße Rennweg im Norden und die Straße Nußbaumweg ist der Planbereich nach Norden an die B 236 n und somit an die A 2 / E 34 (Autobahn Richtung Oberhausen/Hannover) sowie nach Süden über die Straße Auf dem Hohwart und die Straße Am Gottesacker an die B 1 und damit an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Nach Osten und Westen hin hat die Straße Rennweg jeweils einen Anschluß an die Straße Nußbaumweg und die Straße Wieckesweg zum "Hellweg", der ortsteilverbindenden Charakter hat.

7.2 Innere Erschließung

Der Bebauungsplanbereich wird im Norden von der Straße "Rennweg" und im Süden von der Straße "Auf dem Hohwart" begrenzt. Die innere Erschließung erfolgt über diese Straßen in Form von Stichstraßen mit der Kennzeichnung A bis K. Die Straße Rennweg erhält somit 5 Anbindungen; die Straße Auf dem Hohwart erhält 6 Anbindungen. Die Stichstraßen sollen als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung mit einer Breite von 5,5 m festgesetzt werden.

7.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Durch die Buslinie 427 (Dortmund-Scharnhorst bzw. Schwerte) sowie durch die Stadtbahn U 47 (Dortmund-Innenstadt/Westerfilde bzw. Dortmund-Aplerbeck) ist der Planbereich an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angeschlossen. Der Stadtbahn-Haltepunkt befindet sich in einer Entfernung von ca. 500 m, gelegen an der "B 1".

Der Bus fährt in einem 30 Min.-Takt die Haltepunkte "Auf dem Hohwart" und "Hauptfriedhof/Trauerhalle" an, die Stadtbahn verkehrt in einem 10 Min.-Takt im Bereich des Haltepunktes "Rosenplätzchen".

7.4 Ruhender Verkehr

Für den ruhenden Verkehr werden die erforderlichen Stellplätze auf den privaten Grundstücken bzw. auf den entsprechend festgesetzten Gemeinschaftsstellplatzanlagen sowie Gemeinschaftsgaragenanlagen nachgewiesen.
Die erforderlichen öffentlichen Stellplätze sollen den geplanten Stichstraßen sowie der Straße Trakehnerweg zugeordnet werden. Der notwendige Bedarf ist nach den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf mit insgesamt 92 Einstellplätzen ermittelt.

7.5 Fußwege

Das innere Erschließungssystem des Planbereiches wird durch Fußwege ergänzt, die innerhalb der von Ost nach West verlaufenden Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gleichzeitig Fläche für die Ableitung von Niederschlagswasser) angelegt werden sollen. Die Sicherung dieser Wege erfolgt durch die Festsetzung, daß die Stadt Dortmund das Recht hat, die gekennzeichneten Flächen mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Sie finden Anschluß an das bestehende Fußwegenetz.
Die Fußwegeverbindung ist ausschließlich aus wassergebundener Wegedecke anzulegen.

8. Grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen

8.1 Gesetzliche Grundlagen

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.

Mit einer Bebauung von bislang unbebauten Bereichen sind jedoch Beeinträchtigungen verbunden, die im Rahmen eines externen Fachgutachtens näher bestimmt worden sind. Der Standort ist insgesamt aus folgenden Gründen für eine bauliche Entwicklung geeignet:

- Konversion einer bereits bebauten Fläche, was eine Vermeidung von Landschaftsverbrauch impliziert,
- Lagegunst und vorhandene Infrastruktur,
- zügige Realisierbarkeit durch eine Entwicklungsgesellschaft.

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (im Sinne von § 4 Abs. 1 LG NW) sind nach § 1 a Abs. 2 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Abwägung sind somit geeignete Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und zum Eingriffsausgleich festgelegt worden.

8.2 Ökologische Voruntersuchung

UVP-Ersteinschätzung

Im Rahmen der kommunalen Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) zur Bauleitplanung wurde eine sog. UVP-Ersteinschätzung vom Umweltamt der Stadt Dortmund, datiert vom 1. April 1997, erstellt. Nach Prüfung der natürlichen Grundlagen, des Landschaftsbildes und der Erholung wurde einer Bebauung der Flächen zugestimmt. Allerdings mit der Maßgabe, daß ein detailliertes Grünordnungskonzept zur Verknüpfung der städtebaulichen und grünordnerischen Belange zu erarbeiten ist. Der durch die Gutachterin Gräfin von Schwerin erstellte landschaftspflegerische Fachbeitrag (21.10.1998) zum Bebauungsplan hat zum Ergebnis, daß kein Eingriffsdefizit aufgrund des bestehenden hohen Versiegelungsgrades im Plangebiet vorliegt.

8.3 Bestandssituation

Das Kasernengelände läßt sich entsprechend den bisherigen Nutzungen in vier unterschiedliche Bereiche mit spezifischen Strukturen gliedern:

a) Im Kernbereich des Plangebietes befindet sich die eigentliche Kaserne mit der baulichen Infrastruktur.
Dieser Teilbereich weist mit den vorhandenen 3-geschossigen Gebäuden und den Straßen und Parkplätzen einen sehr hohen Versiegelungsgrad auf. Eine Luftbildbetrachtung läßt einen Versiegelungsgrad von nahezu 100 % erkennen. Vereinzelte Bäume sind lediglich im Nahbereich der Gebäude vorhanden.

b) Im westlichen Bereich befinden sich ebenfalls Gebäude- und Parkplatzstrukturen. Es dominieren jedoch ausgedehnte Rasenflächen, die überwiegend als Sportplätze genutzt werden.

c) Im östlichen Teil liegt ein ca. 4 ha großes Schulgelände, das von der Stadt Dortmund erworben worden ist und auch künftig zu diesem Zweck genutzt werden soll.

d) Entlang der südöstlichen Geländeabgrenzung befindet sich eine Brachfläche mit Gehölzaufwuchs und dichten Baumbeständen. Zudem erstreckt sich im Südwesten zwischen der Kasernenmauer und der Straße "Auf dem Hohwart" ein breiter Grünstreifen mit einer Platanenallee.

Auf dem gesamten Gelände befinden sich insbesondere in Böschungsbereichen und Randzonen sowie in unmittelbarer Nähe der Gebäude einige wertvolle alte Baumbestände.

Der gesamte nach Baumschutzsatzung erhaltenswerte Baumbestand ist nach Baumart, Stammumfang und Kronendurchmesser kartiert und eingemessen worden.

Danach sind im Plangebiet 271 erhaltenswerte Bäume vorhanden. Als Baumarten dominieren: Esche, Birke, Pappel, Ahorn, Kirsche, Platane, Buche und Weide.

8.4 Beschreibung des Eingriffs

Eingriffe ergeben sich in erster Linie aus der Überbauung bislang offener Flächen. Hierdurch sind Beeinträchtigungen der Bodenstrukturen und des Wasserhaushalts zu erwarten. Die im Anhang beigefügte Eingriffs-/Ausgleichsbilanz legt dar, daß sich die ökologische Gesamtsituation mit der Umnutzung des Kasernengeländes als Wohnstandort im Vergleich zur Vornutzung sogar verbessert. Vorrangig im erheblich versiegelten Kernbereich werden mit Realisierung der Baumaßnahme Entsiegelungen durchgeführt werden, die gleichzeitig Kompensationsmaßnahmen für die Überbauung bislang unbebauter Flächen darstellen.

Der zahlreiche Baumbestand kann nicht in Gänze in die Planung integriert werden. Bei Abrißarbeiten auf dem ehemaligen Kasernengelände südlich der B 1- Stadtkrone Ost - hat sich gezeigt, daß gerade ein Erhalt von Bäumen in unmittelbarer Gebäudenähe nicht möglich ist.

Aufgrund dieser Erfahrung und wegen des ausgewählten, rasterartigen städtebaulichen Konzeptes werden ca. 57 % des Baumbestandes planungsrechtlich nicht gesichert.

8.5 Grünordnerisches Maßnahmenkonzept

Die im Bereich des neu geplanten Wohngebietes festgesetzten landschaftspflegerischen Maßnahmen übernehmen eingriffsmindernde Funktionen. Die Pflanz- und Erhaltungsmaßnahmen sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB festgesetzt.

Erhalt von Gehölzbeständen

Bei der Entwicklung des städtebaulichen Konzeptes sind mehrere Varianten entwikkelt und geprüft worden. Eine vollständige Integration des vorhandenen Baumbestandes ist nicht möglich. Ein Verzicht auf eine komprimierte Bebauung an dieser Stelle ist zur Entwicklung eines schlüssigen städtebaulichen Konzeptes langfristig nicht sinnvoll.

Es können jedoch insgesamt 43 % der Einzelbäume bzw. Baumgruppen als erhaltenswert festgesetzt werden. Hierzu zählt u.a. die prägnante Baumreihe in der Vorzone des ehemaligen Offizierscasinos.

Während der Bauausführung ist es durch die Stellung der Baukörper dennoch möglich, weitere Bäume zu erhalten. In diesem Fall gilt die Dortmunder Baumschutzsatzung und ist bei künftigen Bauanträgen entsprechend zu berücksichtigen. Ausreichende Ersatzpflanzungen sind im Rahmen der Realisierung nachzuweisen.

Reduzierung des Versiegelungsgrades

Sämtliche privaten Verkehrsflächen auf den Baugrundstücken wie Stellplätze, Feuerwehrzufahrten und Eingangsbereiche sind mit Rasenpflaster, Rasengittersteinen, offenfugiger Pflasterung (Fugenbreite ca. 20 mm) oder vergleichbaren Materialien zu befestigen.

Eine Beschränkung des Versiegelungsgrades durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien soll dazu dienen, den Oberflächenwasserabfluß im Baugebiet zu reduzieren. Diese Maßnahme führt zu einer Entlastung des Naturhaushaltes im Sinne von § 51 a Landeswassergesetz NW. Die Festsetzung erfolgt nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 51 a LWG NW.

Stellplatzbegrünung

Die Stellplatzflächen werden mit Pflanzflächen gegliedert, für jeden fünften angefangenen Stellplatz ist die Pflanzung eines Solitärbaumes (heimischer, standortgerechter Laubbaum) vorgesehen. Diese Maßnahme führt zu einer Beschattung der Flächen, was eine Aufheizung und somit eine mikroklimatische Veränderung vermindert.

Quartiersbezogener Grünzug

Charakteristisch für den Entwurf ist ein zentral gelegener und von West nach Ost verlaufender Grünzug. Dieser Grünzug übernimmt zwei primäre Funktionen. Zum einen soll er als wohnumfeldbezogene Grünfläche mit einer fußläufigen Wegeverbindung fungieren. Zum anderen wird ein Teil des auf den öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Grundstücksflächen anfallenden Niederschlagswassers hier zur Versickerung gebracht werden. Dementsprechend erfolgt eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. § 9 (1) Nr. 14 BauGB, § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 51 a Landeswassergesetz NW.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Der landschaftspflegerische Fachbeitrag vom 21.10.1998 wurde durch die Gutachterin Frau von Schwerin erstellt.

Im Ergebnis bleibt festzustellen, daß aufgrund des starken Versiegelungsgrades (57 % der Bilanzierungsfläche) im Bestand, sich eine Entsiegelung in der Planung auf 35 % (versiegelte und teilversiegelte Flächen) ergibt.

Der Eingriff ist naturschutzrechtlich ausgeglichen. Der Ersatz der Bäume wird über die Baumschutzsatzung bei den Bauanträgen geregelt.

Das erstellte Gutachten wird als Anlage der Begründung beigefügt. Ein gesonderter Grünordnungsplan ist nicht erforderlich, weil sämtliche Grünfestsetzungen im Plan enthalten sind.

9. Gestaltungsfestsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB in der Verbindung mit § 86 Abs. 1 und 4 der Bauordnung Nordrhein-Westfalen (Bau ONW)

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

9.1 Dachform

Es wird für Teilbereiche im Bebauungsplan die Dachform "Satteldach" festgesetzt, um eine maximale Ausnutzung im Dachgeschoß zu erreichen und dadurch Kosteneinsparungen zu erzielen.

9.2 Gestaltungsanforderungen auf vertraglicher Basis mittels einer Gestaltungsfibel

Mittels einer Gestaltungsfibel, die sowohl Regelungen für die Wohnbebauung als auch für die Gestaltung der Freibereiche beinhaltet, erfolgt eine Ergänzung des Bebauungsplanes in Form von Empfehlungen und verbindlichen Regeln. Diese legen u. a. fest:

Fassaden (Vorgabe der First- und Traufhöhen)
Fassadengestaltung (Farbgebung, Materialwahl, Materialformat)
Einfriedungen (ausschließlich Hecken oder Holzzäune)
Dächer (Dachneigung, Dachgauben, Materialbeschaffenheit, Farbgebung)
Gartenhäuser (Materialvorgabe)
Nebenanlagen (Ausschluß von Carports, Vorgabe für Standorte für Müllbehälter).

Die Umsetzung der Regelungen erfolgt im Rahmen privatrechtlicher Vereinbarungen zwischen dem Grundstückseigentümer, die Dortmunder Stadtwerke AG und den zukünftigen Investoren.

10. Ver- und Entsorgung

10.1 Generelles

Grundsätzlich ist die Entwässerung des Planungsbereiches gesichert über den vorhandenen Schmutzwasserkanal - Ei - Profil 40/60 cm - in der Straße "Rennweg".

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas und Wasser wird durch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt. Aufgrund der geplanten Wohnbebauung und dem damit verbundenen Energiebedarf wird die Errichtung einer Transformatorenstation notwendig. Der Standort befindet sich südlich der Straße "Rennweg" östlich der geplanten Erschließungsstraße "B". 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 und Sträucher.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind im Planbereich so konzipiert, daß sie von Fahrzeugen der EDG befahren werden können.

10.2 Niederschlagswasser

Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ist gem. § 51 a Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (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. Das gesamte Plangebiet "Auf dem Hohwart" ist bereits vor dem 01.01.1996 bebaut worden. Eine rechtliche Verpflichtung nach § 51 a LWG zur Niederschlagsversickerung besteht hiernach nicht.

Dennoch entschied man sich für dieses Plangebiet, die Aspekte eines ökologischen Umgangs mit dem anfallenden Niederschlagswasser zu berücksichtigen. Das Regenwasser von den öffentlichen Wege- und Straßenflächen sowie von Dach-, Hof-, Terrassenflächen etc. soll möglichst komplett vor Ort versickert werden. Zur Beurteilung der generellen Möglichkeiten für eine Versickerung von Niederschlagswasser im Bereich des ehemaligen Kasernengeländes wurde das Büro Koster und Kremke beauftragt. Unter Berücksichtigung der Ergebnisse des geohydrologischen Bodengutachtens und unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung wurde ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept erstellt. Dieses Konzept wird in den Bebauungsplan-Entwurf eingearbeitet, wobei die Rigolen und die Regenwassersammelleitungen in Form von Belastungsflächen festgesetzt werden.

Entwässerung der Straßenflächen

Das anfallende Straßenoberflächenwasser aus dem südlichen Baugebiet soll in Mulden oder kombinierten Mulden-Rigolen-Elementen im Bereich des West-Ost-Grünzuges (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gleichzeitig Fläche für die Ableitung von Niederschlagswasser) versickert werden.
Für die Straßenabflüsse im nördlichen Bereich des Baugebietes wird aufgrund der dort fehlenden Freiflächenverfügbarkeit und der Geländeverhältnisse eine konventionelle Ableitung in den städtischen Mischwasserkanal empfohlen.

Entwässerung der Dachflächen

Für die Baufelder im nördlichen Bereich des Baugebietes, in denen mehrgeschossige Wohnhäuser vorgesehen sind, wird eine versickerungstechnische Entwässerung der Dachabflüsse in Rigolen empfohlen. Die Rigolen sollten zwischen den Gemeinschaftsstellplatzanlagen und der Straße "Rennweg" angelegt werden. In Abhängigkeit von der jeweiligen Länge der Rigolenstränge sollten zentrale Sammel- bzw. Absetzschächte vorgesehen werden, in die das Regenwasser abgeleitet und von diesen dann gleichmäßig auf die einzelnen Rigolenstränge verteilt wird.

Die geplante Reihenhausbebauung östlich und westlich der geplanten Erschließungsstraße "C" und "D" soll nach derzeitigem Planungsstand nicht unterkellert werden, so daß in diesen Bereichen trotz der geplanten dichten Bebauung dezentrale Versickerungsmaßnahmen in den rückwärtigen südlichen und westlichen Grundstücksbereichen möglich sind. Die Versickerung erfolgt in Form von Rigolen.

Für die geplante Bebauung östlich und westlich der Erschließungsstraße "E" ist nach derzeitigem Planungsstand (Bauausführung und Bauabwicklung) nur eine direkte Ableitung der Dachabflüsse in das städtische Kanalnetz am "Rennweg" möglich.
Für den gesamten südlichen Bereich des Baugebietes läßt sich eine zentrale Versickerung der Dachabflüsse im Bereich des West-Ost-Grünzuges realisieren. Unter Berücksichtigung gestalterischer Aspekte (Wohnumfeldverbesserung, Regenwasser sichtbar machen) sollten die Dachabflüsse in oberirdischen Pflastermulden gesammelt und unter Ausnutzung des Geländegefälles in den Bereich des West-Ost-Grünzuges abgeleitet werden.

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gleichzeitig Fläche für die Ableitung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB, § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 51 a LWG NW)

Als Anlageform für die Versickerung der Dachabflüsse sowie für die Straßenentwässerung werden Versickerungsmulden empfohlen. Diese wurden so bemessen, daß im Bereich der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gleichzeitig Fläche für die Ableitung von Niederschlagswasser) eine durchgehende ca. 3 m breite Versickerungsfläche entsteht.

Aufgrund des in Ost-West-Richtung vorhandenen Geländegefälles muß das Muldensystem kaskadenartig mit Überläufen aus der jeweils höher gelegenen in die tiefer gelegene Mulde angelegt werden. Die max. Einstauhöhe der Mulde wurde mit ca. 0,4 m berechnet.
Um zusätzlichen Retentionsraum zu schaffen und bei den gegebenen Bodenverhältnissen und der dichten Bebauung eine möglichst nur vertikal orientierte Sickerwasserbewegung zu erzielen, sollten unter den Mulden zusätzlich Rigolen angelegt werden. Das Mulden-Rigolen-System ist an geeigneten Stellen mit Notentlastungen in das öffentliche Kanalnetz zu versehen (gedrosselte Ableitung).

11. Umweltbelange

11.1 Bodenbelastungen

In der Karte über Altlasten und Altstandorte/Altablagerungen ist das Kasernengelände aufgrund der militärischen und zivilen Vornutzungen als Verdachtsfläche gekennzeichnet (rüstungs- und kriegsbedingte sowie militärische Altlast-Verdachtsfläche). Die BRG Beratungsgesellschaft Rummel, Gröblinghoff & Partner mbH hat im Oktober 1998 ein Gutachten zur Gefährdungsabschätzung auf dem Gelände der ehemaligen Kaserne erstellt. Aufgabe dieses Gutachtens war es, bezüglich der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen die Boden- und Untergrundsituation einzuschätzen, um Aussagen über die Bodenluftsituation treffen zu können sowie ein Abbruch-, Entsorgungs- und Verwertungskonzept erstellen zu können.

Bodenluftsituation

Die Bodenluftbefunde sind als unauffällig einzustufen.

Abbruch-, Entsorgungs- und Verwertungskonzept

Das Gutachten beschreibt die Belastungssituation, die erforderlichen Abbruchmaßnahmen und stellt insbesondere den Umgang mit kontaminierten Gebäudeteilen und Baustoffen (Straßenaufbruch-, unterbau) dar. Das darüber erstellte Konzept kann jederzeit im Stadtplanungsamt eingesehen werden.

Kennzeichnungen nach dem BauGB

Der ehemalige Kasernenbereich, der nunmehr einer Wohnnutzung zugeführt werden soll, ist nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Fläche, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet worden (Bereich A).

Für die nördliche Fläche des Schulgeländes übernimmt die Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB lediglich eine Warnfunktion (Ministerialerlaß vom 15.05.1992) (Bereich B).

Der Bebauungsplan enthält zusätzlich für die einzelnen Bereiche nachstehende flächenbezogene Hinweise.

Hinweise

Bereich A

- Aufgenommenes Schwarzdeckenmaterial nebst Unterbau ist ordnungsgemäß zu beseitigen oder einer zugelassenen Aufbereitung bzw. Verwertung zuzuführen. Die Entsiegelung von Wege- und Straßenflächen und einen etwaigen Rückbau unter künftigen Straßen, Bauwerken etc. regelt das zugehörige Bauantragsverfahren. Zusätzliche abfall- und wasserrechtliche Belange bleiben hiervon unberührt.

- Die im Rahmen der Gefährdungsabschätzung lokalisierten, belasteten Auffüllungen sowie weitere im Zuge der Baureifmachung angetroffene kontaminierte Bodenmaterialien (z. B. im Umfeld von Benzin-/Ölabscheidern) sind - ggf. nach vorherigen eingrenzenden Untersuchungen - aufzunehmen und wie alle anfallenden Massen (Erdaushub, Abbruchmassen, Straßenaufbruch) einer ordnungsgemäßen Beseitigung bzw. Verwertung zuzuführen.

- Künftig unversiegelte Freiflächen mit Restschadstoffgehalten oberhalb des BW II-Wertes nach Eikmann/Kloke (Haus- und Kleingärten) sind unter dem Gesichtspunkt der Vorsorge mit sauberem, natürlichen Bodenmaterial in einer Mindeststärke von 0,6 m abzudecken. Im Bereich öffentlicher Grünflächen kann die Abdeckmächtigkeit auf 0,35 m reduziert werden.

- Sämtliche Erdarbeiten sind gutachterlich zu begleiten.

- Bei allen genehmigungspflichtigen Baumaßnahmen, bei Erdbewegungen oder Entsiegelungen ist das Umweltamt zu beteiligen. Es behält sich grundsätzlich die Forderung nach weitergehenden Untersuchungsmaßnahmen auf Schadstoffe sowie ggf. von Schutz- und Sicherungsmaßnahmen vor.

Bereich B

- In Anbetracht von der in der Mutterbodenschicht lokal angetroffenen Verunreinigungen mit Polyzyklischen Aromatischen Kohlenwasserstoffen ist unter dem Gesichtspunkt der Vorsorge auf unversiegelten Freiflächen dauerhaft für eine dichte, strapazierfähige Vegetationsdecke (Rasen) zu sorgen. Alternativ ist auch ein Bodenabtrag bzw. eine Überdeckung mit sauberem Bodenmaterial möglich.

11.2 Lärmbelastung und Lärmschutzmaßnahmen

Rahmenbedingungen

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen u. a. besonders die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Analyse

Zur Ermittlung der Lärmbelastungen wurden mehrere Gutachten erstellt:

a) für den Straßenverkehrslärm
vom Ingenieurbüro für Akustik und Bauphysik Schwetzke und Partner GBR

b) für den Gewerbelärm
wie vor

c) für den Freizeitlärm
von der Stadt Dortmund.

Die Gutachten können im Planungsamt eingesehen werden und sind Grundlage für die nachfolgenden Ausführungen.

Im Rahmen der Erarbeitung der Lärmgutachten wurde festgestellt, daß die Gesamtlärmimmission der Lärmquellen unterschiedliche Auswirkungen auf die einzelnen Gebäudekörper der geplanten Wohnanlage haben.

a) Straßenverkehrslärm

Das Plangebiet wird maßgeblich von der Straße "Auf dem Hohwart" im Süden, der Straße "Am Gottesacker" im Osten, der Straße "Rennweg" im Norden sowie dem "Trakehnerweg" im Westen mit Straßenverkehrslärm beaufschlagt. Weiterhin wirken im Fernfeld die Bundesstraße B 1 "Westfalendamm" einschließlich der südlich gelegenen Ortsfahrbahn und der Anschlußknoten "Am Gottesacker" sowie die Bundesstraße B 236 westlich des Plangebietes auf die geplante bzw. vorhandene Wohnbebauung ein.

Als Beurteilungsgrundlage werden für das Baugebiet (Allgemeines Wohngebiet) die Richtwerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau (mittags 55 bzw. nachts 40 dBA) vorgegeben bzw. RLS 90 Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen in Verbindung mit den Richtlinien UDI 2714 "Schallausbreitung im Freien" und UDI 2720 "Schallschutz durch Abschirmung" ermittelt. Bei der Schallausbreitungsrechnung wird die vorhandene Topographie zugrundgelegt. Für die Berechnung der Geräuschimmissionen durch Straßenverkehr werden Verkehrsdaten der Stadt Dortmund zugrundegelegt. Diese beruhen auf der Grundlage eines Verkehrsgutachtens des Ingenieurbüros IVV Aachen aus dem Jahre 1998.

Zusammenfassende Beurteilung

Die Berechnungsergebnisse zeigen, daß die schalltechnischen Orientierungswerte für Allgemeines Wohngebiet (WA) insbesondere vor den Straßen "Auf dem Hohwart" und "Rennweg" zugewandten Fassaden der geplanten Wohnhäuser deutlich überschritten werden. Im mittleren Bereich des Plangebietes ergeben sich durch teilweise abschirmende Wirkung geringere Werte, die immer noch, besonders im Nachtzeitraum über den Orientierungswerten liegen.

b) Gewerbelärm

Grundlage für die Bewertung des Gewerbelärms sind die TA-Lärm und die DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau (Rennbetrieb, Trödelmarkt, Biergartenbetrieb).

Die Lärmauswirkungen bezüglich Rennbetrieb und Trödelmarkt wurden durch meßtechnische Untersuchungen ermittelt. Die Aktivitäten auf dem eigentlichen Trödelmarktgelände waren subjektiv nicht wahrnehmbar, so daß Meßergebnisse hierfür nicht angegeben werden können. Beim Rennbetrieb waren besonders störend die Rennankündigung und der Rennverlauf mit L_{AF} max. = 63 dB(A) und die Zielankunft und der Zieleinlauf mit L_{AF} max. = 68 dB(A). Daraus ergibt sich ein Beurteilungspegel von $L_r < 53$ dB(A).

(Biergartenbetrieb - Live Musik -)
Während des Biergartenbetriebes werden Live-Musikveranstaltungen durchgeführt, die bis 22.00 Uhr andauern. Am 15.05.98 wurden diesbezüglich meßtechnische Untersuchungen des Büro ITAB Dortmund durchgeführt. Aus diesen Untersuchungen ist zu entnehmen, daß die Geräuschimmissionen der elektroakustischen Verstärkeranlage so zu begrenzen ist, daß der Geräuschimmissions-Richtwert in ca. 150 m Abstand von der Bühne von $L_{AFTM} \leq 64$ dB(A) einzuhalten ist. Dieses ergibt unter Berücksichtigung aller Parameter einen Beurteilungspegel an den geplanten Wohnhäusern von $L_r = 64$ dB(A).

Zusammenfassende Beurteilung

Die Untersuchungen bezogen auf den Trödelmarkt haben lediglich erhöhten Fahrzeugverkehr während der Veranstaltungszeit ergeben. Die hierfür notwendigen Schallschutzmaßnahmen sind durch die aus dem normalen Straßenverkehr resultierenden sekundären Schallschutzmaßnahmen für das Plangebiet abgedeckt.

Der eigentliche Pferderennbetrieb an Renntagen führt ebenfalls zu erhöhten Geräuschimmissionen in den Zeiträumen vor Beginn des ersten Rennens. Die Lautsprecherdurchsagen während des Rennablaufes liegen unter dem Richtwert von 55 dB(A) zur Tageszeit.

Der Biergartenbetrieb mit Live-Musikdarbietungen verursacht deutliche Überschreitungen des Richtwertes von 55 dB(A) tags bzw. 40 dB(A) nachts an den westlich gelegenen vorhandenen Wohngebäuden am Nußbaumweg und folglich dann auch an den nächstgelegenen geplanten Wohngebäuden.

c) Freizeitlärm

(Sportanlage/Bolzplatz) Pausenhof Schule

Grundlage für die Ermittlung des Freizeitlärms sind die 18 BImSchV - Sportanlagenlärmschutzverordnung aus Juli 1991, die DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - sowie die VDI Richtlinien 2714, 2720 und 2719. Die Sportplatzanlage grenzt zum Teil im nordöstlichen Bereich an die geplante Wohnbebauung.

Es wurde eine flächenhafte Ausbreitung des Schalles berechnet. Somit wurden die Immissionen auch im Freiraum ermittelt. Es wurde festgestellt, daß der Richtwert der 18. BImSchV von 55 dB(A) auf keiner der der Sportanlage zugewandten Freiflächen überschritten wird. Anders sieht es bei einer möglichen und nicht auszuschließenden Nutzung als Bolzplatz aus. Es wurde festgestellt, daß der Richtwert der 18. BImSchV von 50 dB(A) bei freier Schallausbreitung auf der der Sportanlage (Bolzplatz) zugewandten Freiflächen überschritten wird. Aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen werden erforderlich. Der Pausenhof der Schule grenzt südlich der Sportplatzanlage im Osten an die geplante Wohnbebauung. Die flächenhafte Ausbreitung des Schalles wurde errechnet. Es wurde festgestellt, daß der Orientierungspegel von 55 dB(A) im Bereich der geplanten Wohnbebauung überschritten wird. Zum Schutze vor dem Pausenhoflärm sind aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Abwägung

Nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (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.

Die Immissionsbelastungen von Verkehr, Gewerbe und Freizeit- bzw. Sportnutzungen gegenüber der geplanten Nutzung "Wohnen" sind als störend einzustufen. In Kenntnis dieser Tatsache wird der geplanten Bebauung dennoch aus folgenden Gründen der Vorrang eingeräumt:

- aktueller Bedarf an Eigentumsbildung
- zügige Realisierbarkeit aufgrund der Flächenverfügbarkeit
- attraktiver Standort in Nähe zum Ortskern Brackel mit direktem Freiraumbezug.

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. Bei Überschreitung der Orientierungswerte werden somit Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Als Schallschutzmaßnahmen kommen aktive und passive Maßnahmen in Betracht, wobei den aktiven Maßnahmen zunächst der Vorrang einzuräumen ist.

Schallschutzmaßnahmen

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu treffen. Die gemessenen bzw. berechneten Richtwertüberschreitungen werden laut der verschiedenen Gutachten durch den Verkehrslärm, den Gewerbelärm bzw. den Freizeitlärm (Sportanlage/Pausenhof) verursacht.

Aufgrund des Verkehrslärms sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Aktive Lärmschutzmaßnahmen (Wälle bzw. Wände) kommen nicht in Betracht, da die Erschließungsmöglichkeit der Grundstücke erheblich erschwert wird. Außerdem würde das ständige Durchbrechen der Lärmschutzkonstruktion keinen ausreichenden Schutz gewährleisten. Darüber hinaus würde eine ca. 3,0 m hohe Konstruktion das städtebauliche Bild erheblich stören. Für die unmittelbar hinter der Konstruktion befindliche Bebauung ergäben sich eingeschränkte Lichtverhältnisse. Lärmschutzwälle speziell erfordern erheblichen Platzbedarf, der aus Gründen eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden nicht zur Verfügung steht.

Aus den vorgenannten Gründen muß passiver Lärmschutz zur Anwendung gelangen. Durch passiven Lärmschutz 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 eine entsprechende textliche Festsetzung wird im Bebauungsplan vorgegeben, daß die Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet bei allen Neu-, Um- und Erweite- , rungsbauten 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 allem die nach den DIN 2719, Punkt 6.4, genannten Parameter

- vom Raum aus gesehene Gesamtaußenfläche in qm und
- äquivalente Absorptionsfläche des Raumes in qm (i. d. R. 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 oben 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).

Im gesamten Planbereich sind für diejenigen Fassaden der geplanten Wohnhäuser im Bebauungsplangebiet, vor denen die Geräusch-Orientierungspegel nach DIN 18 005 für Allgemeines Wohngebiet überschritten werden, sekundäre Schallschutz-Maßnahmen festzusetzen.

Diese Schallschutz-Maßnahmen beziehen sich auf Räume, die zum ständigen Aufenthalt von Menschen dienen. Sofern bei den konkreten Bauvorhaben der geforderte Schallschutz durch Grundrißgestaltung nicht erreicht wird, sind sekundäre Schallschutz-Maßnahmen in Form von Schallschutzfenster-Konstruktionen vorzusehen.

Diese sekundären Schallschutz-Maßnahmen sind darauf abzustimmen, daß innerhalb der Aufenthaltsräume (Wohn- und Schlafräume) der betroffenen Wohnungen die angegebenen Anhaltswerte für Innenschallpegel gemäß Richtlinie VDI 2719 nicht überschritten werden.
Für die Festlegung eines konkreten Schalldämmaßes für die Fensterkonstruktionen sind in dem Berechnungsverfahren der VDI 2719 Berechnungsparameter wie z. B.

- vom Raum aus gesehene Gesamt-Außenfläche
- Fensterflächenanteil
- äquivalente Absorptionsfläche des Raumes
- Raumabmessungen

erforderlich.

Diese Parameter hängen somit von der jeweiligen Bauplanung ab und sind erst bei Konkretisierung der Raumplanung zu bestimmen.

Maßgebend für die Festlegung sekundärer Schallschutz-Maßnahmen ist daher das bewertete resultierende Schalldämmaß $R'_{w,res}$ der Außenfassaden einschließlich Türen, Fenster, Rolladenkästen und Zusatzeinrichtungen wie z. B. Lüftungsvorrichtungen. Die Einhaltung dieses resultierenden Schalldämmaßes ist unter Berücksichtigung der Bauweise und der Raumabmessungen im Einzelfall nur im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens als Bestandteil der Bauvorlage zu erbringen.

Für **Schlafräume** mit Fenstern in den Fassaden der südlichsten Baureihe ist der Einbau von **schallgedämmten Lüftungseinrichtungen** zu empfehlen. Die Festlegung der bewerteten Normschallpegel-Differenz $D_{n,w}$ dieser Lüftungseinrichtungen ist im Rahmen konkreter Bauvorhaben anzugeben.

Maßnahmen aufgrund der Lärmentwicklung:

Der Trödelmarkt selbst führt zu keinem erhöhten Lärmpegel. Lediglich der damit verbundene Fahrzeugverkehr erhöht den Lärmpegel. Die hierfür notwendigen Schallschutz-Maßnahmen sind durch die aus dem normalen Straßenverkehr resultierenden sekundären Schallschutz-Maßnahmen für das Plangebiet abgedeckt. Der Pferderennbetrieb und die Live-Musikdarbietungen des Biergartens führen ebenfalls zu einem Lärmwert der über dem Richtwert von IRW = 55 dB(A) für Allgemeines Wohngebiet liegt. Zusammenfassend schlägt der Gutachter daher wegen der unterschiedlichen Einwirkung der untersuchten Geräuschimmissionen auf die nächstgelegenen geplanten Wohngebäude vor, daß hier nur s.g. Schallschutz-Grundrißlösungen zur Anwendung kommen sollten (Schlaf- und Aufenthaltsräume nach Süden, untergeordnete Räume gem. DIN 4109 nach Norden). Nur in Ausnahmefällen sollen s.g. sekundäre Schallschutz-Maßnahmen mit Schallschutzfenstern und integrierten schallgedämmten Lüftungsvorrichtungen zugelassen werden.
Der Freizeitlärm erfordert ebenfalls Lärmschutzmaßnahmen. Der zum Wohnen gehörige Freiraum und das Wohnen (Erdgeschoß) südwestlich der Sportanlage/Bolzplatz werden durch eine ca. 3,0 m hohe Lärmschutzmaßnahme zwischen der Anlage und dem geplanten Wohnen geschützt.

Insbesondere in den oberen Geschossen der im Osten geplanten Wohngebäude wird der Tagwert von 50 dB(A) überschritten, so daß passive Maßnahmen an den Fenstern, Balkonen und Loggien in Form von Schallschutzfenstern oder Schallschutzelementen eingebaut werden sollten. Die entsprechenden schalltechnischen Nachweise sind in den Baugenehmigungsverfahren beizubringen.

Zum Schutz der Balkone der Obergeschosse an den Gebäudekörpern wird der Einbau einer verschiebbaren (klappbaren) Einfachverglasung mit einem Schalldämmaß von etwa Rw = 25 dB und einer geschlossenen (verglasten) Brüstung als passiver Gebäudeschutz empfohlen. Diese Empfehlung wird im Plan ebenfalls als zu realisierende Maßname in die textliche Festsetzung übernommen.

Nach Aufnahme des Gesamt-Schulbetriebes im Jahr 2002 sind Lärmimmissionen durch den Pausenhof im Wohnbereich zu erwarten. Die Orientierungswerte der DIN 18005 von tags 55 dB(A) werden im Wohnbereich überschritten. Insbesondere in dem zum Wohnen gehörenden Freibereich (Garten, Terrasse usw.), als auch in den jeweils oberen Geschossen werden die Lärmwerte überschritten, so daß aktive und passive Maßnahmen erforderlich werden.

Der Standort einer Lärmschutzwand ist für die Schallminderung von besonderer Bedeutung. Je näher ein Wall oder eine Wand an der Schallquelle liegt, um so höher ist die zu erwartende Minderung der Immissionsbelastung. Im vorliegenden Fall ist eine Lärmschutzwand entlang der Grundstücksgrenze zwar möglich. Jedoch müßte diese Wand eindeutig höher und länger ausgeführt werden als eine Wand in Nähe der Emmissionsquelle.

Es ist daher eine Lärmschutzwand erforderlich, die möglichst nahe der Schallquelle in Verlängerung des noch zu erstellenden westlichen Schulgebäudes zu errichten ist. Der nordwestliche Zugang zum Pausenhof (Sportanlagenschutzverordnung), zwischen Schulgebäude und Lärmschutzwand sollte als Lärmschleuse (Verlängerung der Lärmschutzwand nach Norden um ca. 10 m über den Pausenhof hinaus) ausgeführt werden. Aus optischen Gründen sollte die erforderliche Wand aus transparentem Material wie z. B. Glas oder Plexiglas bestehen, um den Schülern den Blick in den schulumgebenden Freiraum zu ermöglichen.

11.3 Kfz-bedingte Immissionen

Bezüglich der Erfassung von Kfz-bedingten Immissionen im Planbereich des Bebauungsplanes wurde ein Gutachten an die Firma IMA Richter und Röckle vergeben. Der Gutachter kommt zu folgendem Ergebnis. Aufgrund der Nähe des Planbereiches zu den Hauptverkehrsadern B 1 und B 236 wurden im Gutachten die zu erwartenden Schadstoffimmissionen innerhalb des Plangebietes detailliert untersucht. Dabei ergab sich, daß die höchsten Schadstoffkonzentrationen am Tunnelausgang der B 236 angetroffen wurden. In Richtung Nordosten, das heißt in Richtung des Planbereiches nehmen die Schadstoffkonzentrationen kontinuierlich ab. Die Berechnungen zeigen, daß die Immissionsbeurteilungswerte für die relevanten Schadstoffe NO_2, Benzol und Ruß im Plangebiet unterschritten werden. Es gibt somit aus lufthygienischer Sicht keine Einschränkungen für die geplanten Nutzungen. Bezogen auf den Immissionsbeurteilungswert stellt NO_2 die kritischste Komponente dar. Im südwestlichen Bereich des Planbereiches wird der Prüfwert der 23. BImSchV (Sportanlagenschutzverordnung) bis zu 85 % ausgeschöpft. Da besonders Kinder empfindlich auf diese Schadstoffimmissionen reagieren, sollten dort keine Kinderspielplätze errichtet werden.

11.4 Geruchsimmissionen

Nördlich des Bebauungsplanbereiches befindet sich die Anlage des Dortmunder Rennvereins mit den dazugehörigen Stallungen. In dem Bebauungsplanbereich sollen ca. 460 Wohneinheiten errichtet werden. In diesem Zusammenhang wurde die Erstellung eines Gutachtens zu den Geruchsimmissionen, verursacht durch die Pferdehaltung des benachbarten Dortmunder Rennvereins, an den TÜV-Essen in Auftrag gegeben.

In den Stallungen sind durchschnittlich etwa 200 Pferde untergebracht. Die maximale Anzahl Pferde beträgt etwa 250 Tiere. An Renntagen (etwa 25 Tage im Jahr) muß mit einem Mehrbestand von etwa 60 Tieren gerechnet werden. Die Pferde sind in verschiedenen Ställen untergebracht, die auf einer Länge von etwa 400 m entlang der Straße "Rennweg" angeordnet sind. Im Bereich der Stallgebäude befinden sich 3 Mistplätze mit einer Grundfläche von etwa 100 qm. Der Mist wird zweimal die Woche abgefahren. Das Futter wird in den Ställen gelagert. Die Be- und Entlüftung der Ställe erfolgt über Türen und Fenster.

Geruchsimmissionsrichtlinie

Zur Beurteilung der Erheblichkeit der Geruchseinwirkung werden in der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) in Abhängigkeit von verschiedenen Baugebieten Immissionswerte als Maßstab für die höchstzulässige Geruchsimmission festgelegt. Bei diesen Immissionswerten handelt es sich um relative Häufigkeiten der Geruchsstunden (eine Stunde wird dann als Geruchsstunde gewertet, wenn die Summe der Zeitanteile mit Geruchswahrnehmungen in dieser Stunde mehr als 10 % beträgt). In der Geruchsimmissionsrichtlinie werden folgende Immissionswerte genannt:

- 0,10 für Wohn-/Mischgebiete
- 0,15 für Gewerbe-/Industriegebiete sowie Sondergebiete.

Immissionsmindernde Maßnahmen

Eine Minderung der Geruchsimmission besteht darin, die Mistplätze nach Norden zu verlegen. Mit dieser Maßnahme wird erreicht, daß unter Zugrundelegung einer durchschnittlichen Anzahl von 200 Pferden im Jahr, die Immissionsbegrenzung von 0,10 für Wohngebiete auf der Beurteilungsfläche südlich der Straße Rennweg, östlich der geplanten Erschließungsstraße "D" nur geringfügig überschritten wird.
Diese vorliegende geringfügige Überschreitung auf der für Wohnen vorgesehenen Fläche ist so marginal, daß aus der Sicht des Gutachters und in Übereinstimung mit dem staatlichen Umweltamt Hagen die WA-Festsetzung beibehalten werden kann.
Die Immissionsbegrenzung 0,15 für Gewerbegebiete/Sondergebiete wird auf der Beurteilungsfläche südlich der Straße Rennweg, östlich der Erschließungsstraße "E" erreicht und nicht überschritten. Es kann bei der Festsetzung Sonstiges Sondergebiet verbleiben.

11.5 Klimaschutz

Die Gesamtentwicklung der Flächen wird unter Federführung der Dortmunder Stadtwerke AG erfolgen. Diese wird die Empfehlung an die einzelnen Investoren weiterleiten, in Verbindung mit dem zuständigen Versorgungsunternehmen (Dortmunder Energie- und Wasserversorgung GmbH) ein lokales Energieversorgungskonzept zu erarbeiten.

12. 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.

13. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

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

14. Städtebauliche Zahlenwerte

Allgemeines Wohngebiet	9,10 ha
Mischgebiet	0,43 ha
sonstige Sondergebiete	0,30 ha
Fläche für den Gemeinbedarf	4,33 ha
Öffentliche Grünfläche - Spielplatz -	0,08 ha
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gleichzeitig Fläche für die Ableitung von Niederschlagswasser	1,00 ha
Verkehrsflächen	2,44 ha
	17,68 ha

15. Kosten

Überschlägig ermittelt - Stand 1998
Es ist beabsichtigt, zwischen der Stadt Dortmund und der Dortmunder Stadtwerke AG einen Erschließungsvertrag abzuschließen.

Maßnahmen	Gesamtkosten DM	Anliegerbeiträge DM	Städt. Anteil DM
Kanalausbau	2.000.000,--		2.000.000,--
Grunderwerb für Straßen	800.000,--	80.000,--	720.000,--
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gleichzeitig Fläche für die Ableitung von Niederschlagswasser)	782.000,--		782.000,--
Grunderwerb öffentl. Grünfläche (Kinderspielplatz)	72.000,--		72.000,--

Grunderwerb Fläche für den Gemeinbedarf (Schule)	568.000,--		568.000,--
Straßenausbau	2.300.000,--	2.070.000,--	230.000,--
Ausbau öffentl. Grünfläche Kinderspielplatz	107.000,--		107.000,--
Kosten für die öffentliche Regenwasserentsorgung	300.000,--		300.000,--
	6.929.000,--	2.150.000,--	4.779.000,--

Dortmund, den 18.2.1999

Glaser
Leiter des Stadtplanungsamtes

Der Bebauungsplan-Entwurf und der Begründungs-Entwurf haben nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141, BGBl. III/FNA 213 – 1) in Verbindung mit den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666, SGV NW 2023) in der Zeit vom 17.05.1999 – 17.06.1999 einschließlich im Stadtplanungsamt und in der Bezirksverwaltungsstelle Dortmund-Brackel zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Dortmund, den 22.10.1999

Nickisch
Abteilungsleiter

Der Rat der Stadt hat am 26.08.1999 beschlossen, diese Begründung dem Bebauungsplan-Entwurf Br 207 – Auf dem Hohwart – nach § 9 Abs. 8 und § 233 Abs. 1 Satz 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141, BGBl. III/FNA 213 – 1) beizufügen.

Dortmund, den 22.10.1999

Nickisch
Abteilungsleiter