BEGRÜNDUNG

zum
Vorhaben - und Erschließungsplan

" An den Teichen"

1. AUSFERTIGUNG

Planungsamt
Stadt Dortmund

1. Ausfertigung

Begründung

zum Vorhaben- und Erschließungsplan
"An den Teichen"
in Dortmund- Eving

Begründung

zum V+E Plan
"An den Teichen"

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1	Plangebiet	4
1.1	Räumlicher Geltungsbereich	
1.2	Einbeziehung von Fremdgrundstücken	
1.3	Beschreibung des Plangebietes, Größe, Lage und Realnutzung	
2.	Anlaß, Ziel und Zweck des Vorhaben- und Erschließungsplanes	5
3.	Planungsrechtliche Situation (GEP, F-Plan, Landschaftsplan Dortmund-Nord)	6
4.	Erläuterungen und Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes	6
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	
5.	Infrastruktur	7
5.1	Versorgungsinfrastruktur	
5.2	Soziale Infrastruktur	
6.	Verkehrliche Erschließung	8
6.1	Äußere Erschließung	
6.2	Innere Erschließung	
6.3	Fuß- und Radwege	
6.4	Ruhender Verkehr	
6.5	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	
7.	Freiraumbelange	9
7.1	Eingriff in Natur und Landschaft	
7.2	Grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen	
7.3	Anpflanzen von Bäumen, Strauchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen	
7.4	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	
8.	Ver-und Entsorgung / Entwässerung	13
8.1	Technische Infrastruktur	
8.2	Energieeinsparungskonzept	
8.3	Müllversorgung/ Feuerwehr	
8.4	Entwässerung	
8.5	Schmutzwasser	
9.	Umweltbelange	14
9.1	Altlasten	

9.2	Verkehrslärm	
9.3	Luftbelastung	
9.4	Freiraumstruktur	
10.	Denkmalschutz	21
11.	Städtebauliche Zahlenwerte	21
12.	Planverwirklichung	22
13.	Kosten	22

1. Plangebiet

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes umfaßt im Stadtbezirk Eving, Ortsteil Eving, das Gebiet zwischen Osterfeldstraße, der Dauerkleingartenanlage "Bauernkamp", der Innsbruckstraße und der Oberevinger Straße.

1.2 Einbeziehung von Fremdgrundstücken

Nach § 7 Abs.1 BauGB-MaßnahmenG können einzelne Grunstücksflächen außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes in die Satzung einbezogen werden, wenn dies für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Dies trifft auf 2 Grundstücke, die im Plan gekennzeichnet worden sind, zu.

1.3 Beschreibung des Plangebietes, Größe, Lage und Realnutzung

Das Gebiet "An den Teichen"umfaßt eine Fläche von ca. 10 ha und liegt am südlichen Rand des Dortmunder Stadtteils Eving eingebettet in einen innerörtlichen Grünzug, der die Industriezone der nordöstlichen Dortmunder Nordstadt vom Wohnsiedlungsbereich Eving trennt. Sie befindet sich an einer geplanten Fußgänger- und Radwegeachse, die in westöstlicher Richtung vom Hardenberghafen über die Neue Evinger Mitte bis zum östlichen Siedlungsrand von Eving führt. Kleinräumig gesehen ist die Fläche von Grünanlagen umgeben. Dazu gehört ein Parkbereich im Süden, der Nordfriedhof im Westen sowie die Kleingartendaueranlage 'Bauernkamp' im Norden und Osten. Eine ca. 2 Meter hohe Buchenhecke trennt die Kleingärten vom Plangebiet. Nördlich der Kleingartenanlage schließt 2 ½-geschossiger Mietwohnungsbau aus den fünfziger Jahren an und fünf- bis zehngeschossiger Mietwohnungsbau aus den siebziger Jahren im Osten. Die zukünftige Siedlung soll möglichst vielfältigt mit den bestehenden Siedlungsbereichen verknüpft werden.

Die heutige landwirtschaftliche Nutzung kann als historische Nutzung angesehen werden; der Boden ist stark anthropogen überformt. Die Fläche ist frei von Baum- oder Strauchvegetation.

Auffälliges Merkmal der Fläche ist ihre mit ca. fünf bis sieben Prozent beachtliche Neigung, die von einem Nordhang langsam in einen Westhang übergeht. Der Südosten befindet sich in Kuppenlage. Von der angrenzend verlaufenden Innsbruckstraße bietet sich ein weiter Blick auf den Stadtteil Eving mit seinem markanten Baudenkmal, dem Hammerkopfturm.

Als Restriktion für die Bebauung stellt sich die vorhandene Ferngastrasse der Ruhrgas AG (LNr.7 NW 700) dar, die in Süd-West-Richtung parallel zur Oberevinger Straße über die Fläche verläuft und in einer Breite von 10 m von einer Bebauung freizuhalten ist.

Restriktionen aus dem Immissionsschutz sind hauptsächlich in der Beachtung des Straßenlärms zu sehen. Nähere Einzelheiten hierzu sind Punkt 9.2 der Begündung zu entnehmen.

2. Anlaß, Ziel und Zweck des Vorhaben- und Erschließungsplanes

In Dortmund besteht insbesondere im Segment Eigenheimbau eine große Nachfrage. Um der Nachfrage nach Wohneigentum Rechnung zu tragen, soll mit Hilfe des Vorhaben- und Erschließungsplanes "An den Teichen" Planungsrecht für die Errichtung von ca. 336 Wohneinheiten in kosten- und flächensparender Bauweise nach holländischem Vorbild in Form von Reihenhausbebauung und Geschoßwohnungsbau geschaffen werden.

1994 ist von verschiedenen Gutachtern im Workshop-Verfahren ein städtebauliches Konzept für eine Wohnsiedlung in Dortmund-Eving erstellt worden. Der städtebauliche Entwurf von Prof. Jos Weber aus Hamburg wurde der weiteren Bearbeitung zugrunde gelegt. Im Entwurf war ein Mix aus 30% Reihenhäuser und 70% drei- bis viergeschossige Mehrfamilienhäuser vorgesehen.
Im Frühjahr 1996 hat sich das Unternehmen Wilma Bouwfonds bei der Stadt Dortmund als interessierter Projektentwickler für dieses Bauvorhaben beworben.
Wilma Bouwfonds hat ein Konsortium gebildet, das alle notwendigen Fachbereiche für die Entwicklung und Realisierung des Bauvorhabens umfaßt und das Bauteamverfahren beherrscht. Dadurch werden die hohen Qualitätsansprüche der Stadt gewährleistet. Die Einbindung von Unternehmen vor Ort in das Konsortium bietet einerseits den Vorteil von örtlicher Kenntnis und andererseits die Unterstützung der lokalen Wirtschaft.
Das Konsortium hat auf Grund einiger Marktforschungen ein marktfähiges Wohnungsbauprogramm als Konzept erstellt, das der Stadt die Möglichkeit gibt, Teilbereiche für den sozialen Wohnungsbau zu bestimmen.
Der Anteil der Einfamilienhäuser ist auf 70% erhöht und der Geschoßwohnungsbau ist auf 30% begrenzt. Diese Aufteilung bietet gute Möglichkeiten, dem Wunsch nach verschiedenen Wohnformen zu entsprechen. Sowohl Mietwohnungen, Eigenheime, Altenwohnungen als auch Wohnhäuser für Jungfamilien können innerhalb dieser Gliederung errichtet werden.

Besondere Beachtung gilt aber dem kostensparenden Planen und Bauen und dem Aspekt der Minimierung der Straßenbaumaßnahmen.

Zu den ökologischen Themenstellungen im städtebaulichen Plan gehören unter anderem die Regenwasserversickerung und die Ausgleichsflächen.

Die im Zentrum des Plangebietes festgesetzte Ausgleichsfläche wird der Gemeinschaft der künftigen Eigentümer übertragen, der dann auch die Pflege und Instandhaltung der Fläche obliegt. Deshalb werden die Häuser und Wohnungen als Wohnungseigentum nach Wohnungseigentumsgesetz verkauft. Für das ganze Projekt wird nur ein großes Grundstück gebildet. Jeder Eigentümer bekommt für sein eigenes Haus und Garten ein Sondernutzungsrecht und ist somit auch anteilig Eigentümer der Ausgleichsfläche.

Es soll eine Wohnsiedlung entstehen, die auf die Zukunft ausgerichtet, wertbeständig ist und auf einer Symbiose der deutschen und niederländischen Bauweise beruht.
Aufgrund der oben genannten Überlegungen und des erstellten Programmes ist es im Bereich Eving - An den Teichen - möglich, die Zielsetzung im Sinne des kostengünstigen Bauens erfolgreich umzusetzen und damit einen weiteren Schritt auf dem Weg zum bezahlbaren Wohnen zu realisieren.

Mit Datum vom 13.11.96 hat Wilma Bouwfonds einen Antrag auf Einleitung eines Verfahrens für einen Vorhaben- und Erschließungsplan (V+E Plan) gestellt.
Der Ausschuß für Umwelt, Stadtentwicklung und Wohnen hat in seiner Sitzung vom 22.01.1997 beschlossen, das Satzungsverfahren für den V+E-Plan "An den Teichen"einzuleiten.

3. Planungsrechtliche Situation (GEP, F-Plan,Landschaftsplan Dortmund-Nord)

3.1 Gebietsentwicklungsplan

Der Gebietsentwicklungsplan Dortmund-Unna-Hamm stellt den Geltungsbereich der Satzung zum Vorhaben-und Erschließungsplan " An den Teichen" als Wohnsiedlungsbereich dar.

3.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund vom 27.06.1985 enthält für den Geltungsbereich der Satzung die Darstellung "Wohnbaufläche". Die geplanten Festsetzungen sind somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.3 Landschaftsplan Dortmund Nord

Der Landschaftsplan Dortmund-Nord setzt den Geltungsbereich des V+E-Planes als "Temporäre Erhaltungsfläche (Temporäre Erhaltung der derzeitigen Landschaftsstruktur bis zur Realisierung von Bauflächen durch die Bauleitplanung)" fest.

4. Erläuterungen und Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die neuen Wohngebiete werden als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt, um die Hauptnutzung "Wohnen" gem. § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zu gewährleisten. Die ansonsten nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein, als auch nach § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wurden nicht durch textliche Festsetzungen eingeschränkt, um dem Gebiet weitere Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen.

Das Plangebiet wird durch eine ringförmige Straße erschlossen. An der Nordost- und Westseite besteht die Bebauung aus zweigeschossigen Einfamilienhäusern mit Dachgeschoß. An der Südseite entlang der Oberevinger Straße und teilweise im östlichen Bereich ist dreigeschossiger Geschoßwohnungsbau vorgesehen. Die inneren Bauflächen werden durch Stichstraßen erschlossen.

Das Wohngebiet ist in verschiedene Abschnitte mit unterschiedlichem Erscheinungsbild und Architektur gegliedert. Durch die Kombination mit verschiedenen Wohnungstypen ist diese Siedlung für eine unterschiedliche Bevölkerungszusammensetzung gut geeignet. Viele Wohnoptionen und Wohnwünsche werden möglich gemacht. Die Entwicklung des Plangebietes in Phasen liefert einen wichtigen Beitrag an ein unterschiedliches Erscheinungsbild des Quartiers, wodurch eine hohe Wohnqualität mit Zukunftperspektive entsteht.

5. Infrastruktur

5.1 Versorgungsinfrastruktur

Im Stadtteil Eving haben sich zwei Versorgungsbereiche herausgebildet. Die eigentliche Mitte Evings liegt im Bereich der Kreuzung Evinger Straße/Deutsche Straße. Hier befinden sich neben der Bezirksverwaltungsstelle zahlreiche Geschäfte mit Gütern des kurzfristigen und mittelfristigen Bedarfs (z.B. Bäckerei, Einzelhandel, Apotheke), aber auch Sparkasse und Post. Über Jahrzehnte bildete die Zeche und Kokerei "Minister Stein" den Mittelpunkt des Stadtteils. Nach deren Schließung 1987 hat es sich die Internationale Bauausstellung Emscher Park zur Aufgabe gemacht, entlang der dann verlegten Deutschen Straße eine neue Evinger Mitte zu realisieren, in der auch ein Einkaufszentrum entstehen soll.

Daneben hat sich an der Bayrischen Straße ein weiterer Versorgungsbereich für die umliegenden Wohnsiedlungen entwickelt. Hier befinden sich Geschäfte, die den kurz- und mittelfristigen Bedarf decken.

Diese Versorgungsbereiche sind von der Siedlungsfläche "An den Teichen" ca. 1 km entfernt.

Gemäß §4 (2) BauNVO sind der Versorgung des Gebietes dienende Läden zulässig.
Läden sind vorgesehen im EG der östlich geplanten Mehrfamilienhäuser an der Innsbruckstraße. Der Vorhabenträger wird sich bemühen, hierzu derartige Interessenten zu finden. Sollte dies nicht gelingen, könnten an dieser Stelle auch Wohnungen realisiert werden.

5.2 Soziale Infrastruktur

Der Spielflächenbedarf wird über einzelne dezentrale Spielpunkte, die im Plan als "Private Grünflächen" festgesetzt sind, gedeckt.

Die Versorgung mit Schulen in näherer Umgebung ist ausreichend. Eine Grundschule befindet sich in einer Entfernung von ca. 300 m. Der Schulweg dorthin kann als sicher angesehen werden. Direkt neben der Grundschule befindet sich eine Hauptschule.

Zur Realschule und zum Gymnasium im Schulzentrum am Ostrand Evings sind es ca. 1,5 km. Der Schulweg verläuft überwiegend über kleinere Wohnstraßen. In zwei Kilometer Entfernung befindet sich an der Burgholzstraße eine Gesamtschule. Diese ist mit dem Fahrrad gut zu erreichen, eine ÖPNV-Anbindung existiert allerdings nicht.

Zur Deckung des Bedarfs an Kindergarten- und Kindertagesstättenplätzen ist vorgesehen, im Eckbereich Oberevinger Straße/Innsbruckstraße eine Kindertageseinrichtung zu erstellen (2-Gruppen-Kindergarten).

6. Verkehrliche Erschließung

6.1 Äußere Erschließung

Eine direkte Anbindungsmöglichkeit zur Derner Straße besteht über die Oberevinger Straße, die z. Z. hauptsächlich den Hof Schulte-Göcking und die Behindertenwerkstatt "Über den Teichen" erschließt. Der Ausbaustandard läßt ein höheres Verkehrsaufkommen zu. Als Haupterschließungsstraße grenzt die Osterfeldstraße an das Baugebiet an.

6.2 Innere Erschließung

Im Norden und Osten ist die Herstellung von neuen Erschließungsstraßen vorgesehen, die zusammen mit den vorhandenen Straßen (Oberevinger Straße, Innsbruck- und Osterfeldstraße) eine ringförmige Erschließung bilden. Senkrecht hierzu sind Stichstraßen geplant.

Der Straßenquerschnitt der einzelnen Erschließungsstraßen bewegt sich zwischen 4.75 m und 9.00 m.

Die Stichstraßen werden generell als Mischverkehrsfläche festgesetzt, d.h. der Straßenraum wird gleichberechtigt von motorisierten und nichtmotorisierten Verkehrsteilnehmern genutzt.
Darüber hinaus soll die Gestaltung des Straßenraumes zu einem angenehmen Wohnumfeld beitragen.

Die beiden geplanten Ringstraßen Steiermarkstraße und Innsbruckstraße werden aufgrund ihrer Funktion als Wohnsammelstraße im Separationsprinzip, d.h. mit 5.50 m breiter Fahrbahn und getrenntem 1.50 m breitem Gehweg ausgebaut.

Die Befahrbarkeit für Feuerwehrfahrzeuge ist - auch durch die gewählten Kurvenradien und Wendemöglichkeiten am Ende der Stichstraßen - in allen Bereichen des Plangebietes gewährleistet. Zwischen den beiden Stichstraßen im südöstlichen Planbereich wird eine Feuerwehrzufahrt hergestellt, die als Versorgungs- und Rettungsweg (V+R) festgesetzt wurde.

Die geplanten privaten Fußwege innerhalb des Gebietes differieren in der Breite zwischen 1.50 m und 2.50 m aufgrund ihrer unterschiedlichen Nutzung und sind im Plan nachrichtlich dargestellt.

Die Befestigung der beiden Sammelstraßen Steiermark- und Innsbruckstraße erfolgt in bituminöser Bauweise.

Die Stichstraßen erhalten eine Befestigung aus Betonsteinpflaster, um ihren Wohnstraßencharakter zu unterstreichen.

Alle Gehwege und öffentlichen Stellplätze werden ebenfalls mit einem Pflasterbelag befestigt.

Die privaten Stellplätze sowie Fußwege erhalten einen wasserdurchlässigen Pflasterbelag. Der Versorgungs- und Rettungsweg im südöstlichen Planbereich wird mit Betonsteinpflaster befestigt.

6.3 Fuß- und Radwege

Die Erreichbarkeit der vorhandenen Kleingartenanlagen "Erholung" und "Bauernkamp" wird durch die geplante Herstellung eines Fuß- und Radweges im nordöstlichen Plangebiet sichergestellt.

6.4 Ruhender Verkehr

Für die Wohnsiedlung sind die nachfolgenden Normen für Stellplätze erreicht.

Einfamilienhäuser
Der Stellplatzschlüssel für die Einfamilienhäuser beträgt 1 : 2. Dabei wird ein Stellplatz auf dem Privatgrundstück und der zweite auf Gemeinschaftsstellplatzanlagen nachgewiesen.

Geschoßwohnungen
Der Stellplatzschlüssel für den Geschoßwohnungsbau beträgt 1 : 1,5. Diese Stellplätze werden auf Gemeinschaftsstellplatzanlagen untergebracht.

Im öffentlichen Straßenraum im Bereich des äußeren Erschließungsringes sind öffentliche Stellplätze für Besucher angeordnet.

6.5 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die ÖPNV-Anbindung des Stadtteils Eving erfolgt über die Stadtbahnlinien
U 42 Grevel-Scharnhorst und
U 45 Brambauer-Westfalenstadion sowie über die Buslinie
466 Derne-Fredenbaum.

Die Siedlungsfläche wird z.Z. direkt von keiner Linie erschlossen. Die nächstgelegene Haltestelle zur Linie U 42 befindet sich in ca. 200-700 m Entfernung. Die Linie U 42 schafft die Verbindung zur Stadtmitte.Die Buslinie 466 verläuft z.Z. in einer so großen Entfernung von der Siedlung, daß sie unattraktiv ist. Durch die angestrebte Aufnahme des neuen Baugebietes in den Nahverkehrsplan wird langfristig eine bessere Anbindung des Plangebietes erwartet.

7. Freiraumbelange

7.1 Eingriff in Natur und Landschaft

Nach § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB bestimmt, daß bei Aufstellung der Bauleitpläne die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen sowie des Klimas zu berücksichtigen sind. § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB beinhaltet die Vorgabe, daß mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll.

Konkretere Regelungen zu Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege treffen die entsprechenden Fachgesetze wie das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NW). Nach § 8 Abs. 1 BNatSchG gelten Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können, als Eingriff in Natur und Landschaft. Der Verursacher eines Eingriffes ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen (Vermeidungsgebot), sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspfelge auszugleichen (Ausgleichspflicht - § 8 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG).

Durch die geplante Bebauung und die zugehörige Erschließung sowie durch die vorgesehenen Stellplätze kommt es zu Eingriffen in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Ausgenommen sind die bereits versiegelten Flächen im Bereich der früheren Gärtnerei bzw. vorhandener Verkehrswege. Eine Unterlassung dieses Eingriffes, d. h. ein Verzicht auf die Wohnbebauung, kann aus folgenden Gründen nicht erfolgen:

- das Baulandpotential der Fläche erweist sich aufgrund der guten Lage sowie der günstigen Infrastruktur als wertvoll,
- mit der geplanten Wohnbebauung soll der gesteigerten Nachfrage nach kostengünstigen und attraktiven Wohnbauflächen Rechnung getragen werden. Zudem soll mit dem geplanten Behindertenwohnheim ein Schritt zur Integration behinderter Menschen getan werden,
- die zügige Realisierung des Vorhabens ist aufgrund der Flächenverfügbarkeit gewährleistet.

Ausgeglichen ist ein Eingriff, wenn nach seiner Beendigung keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist (§ 8 Abs. 2 Satz 4).

§ 8 Abs. 9 BNatSchG ermöglicht den Ländern weitergehende Vorschriften zu erlassen bezüglich Ersatzmaßnahmen bei nicht ausgleichbaren aber vorrangigen Eingriffen (siehe § 5 LG NW).

Durch Einfügung des § 8 a BNatSchG wird die Prüfung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung auf die Ebene der Bauleitplanung vorverlagert. Nach § 8 a Abs. 1 BNatSchG ist bei Aufstellung von Bauleitplänen, aufgrund dessen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan unter entsprechender Anwendung des § 8 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG und der Vorschriften über Ersatzmaßnahmen im Sinne des § 8 Abs. 9 BNatSchG nach den Vorschriften des Baugesetzbuches in der Abwägung nach § 1 BauGB zu entscheiden.

Dabei ist darauf zu achten, daß sich die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 7 BauGB nicht in die Regelung des § 8 a Abs. 1 BNatSchG erschöpfen, sondern auch die in den §§ 1 und 2 BNatSchG dargelegten Ziele und konkretisierten Grundsätze mitumfassen. Insbesondere wird im § 2 Abs. 1 die Bedeutung des besiedelten Bereiches hervorgehoben. Danach sind dort Teile von Natur und Landschaft, auch begrünte Flächen und deren Bestände, in besonderem Maße zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln.

Der ausgelöste Eingriff wird durch die im V + E-Plan festgesetzen "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Plege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" bzw. Ersatzgeld zu ca. 85% kompensiert. Eine Vollkompensation innerhalb des Plangebietes wird aus nachstehenden Gründen nicht verfolgt:

- Der Satzungsbereich kann aufgrund der umliegenden Nutzungsstruktur und der dortigen Eigentümerverhältnisse nicht erweitert werden.

- Eine Reduzierung der Bebauung und die damit verbundene Verringerung der Dichte kommt wegen der Zielsetzung des kosten- und flächensparenden Bauens nicht in Betracht.

- Die geplante städtebauliche Konzeption des neuen Wohngebietes mit seinem modellhaften Charakter basiert auf der Bildung von Hofformen, die auf die Ausgleichsfläche im Inneren des Plangebietes ausgerichtet sind. Es wird eine über gängige Baugebiete hinausgehende Wohnumfeldqualität angestrebt, die der Intensität des Eingriffes entgegenwirken soll.

Insgesamt soll zur Deckung des dringenden Wohnraumbedarfes an dieser Stelle der Errichtung von kosten- und flächensparendem Wohnungsbau Vorrang vor einer Vollkompensation des ökologischen Eingriffs eingeräumt werden, so daß von daher die innerhalb des Satzungsgebietes festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen für ausreichend erachtet werden.
Die Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen wird mit dem Vorhabenträger im Durchführungsvertrag Teil-B- verbindlich geregelt.

Im V+E Plan sind die Grundstücksflächen bzw. Baugebiete, auf denen bei plangemäßer Realisierung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, mit (E) und die Ausgleichsflächen mit (A) gekennzeichnet. Die Straßenflächen wurden mit (E) gekennzeichnet. Über diese ergänzenden Festsetzungen wird damit entsprechend § 8 a BNatSchG die Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen zu den Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe aufgrund sonstiger Festsetzungen zu erwarten sind, vorgenommen (Verursacherprinzip).

Das Büro Asal hat eine gutachterliche Untersuchung durchgeführt, die im Planungsamt der Stadt Dortmund eingesehen werden kann.
In diesem landschaftspflegerischen Fachbeitrag werden die Maßnahmen erläutert und die Flächenermittlung in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung dargestellt.

7.2 Grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen

Im Inneren der Siedlung befindet sich eine Ausgleichsfläche, die künftig privat verwaltet und unterhalten wird. Des weiteren ist die Anlage eines Regenwasserversickerungssystems im zentralen Bereich des Plangebietes vorgesehen, welches von ökologischer und landschaftlicher Bedeutung ist. An der Nord- und Ostseite ist parallel zum Erschließungsring das Anpflanzen von Laubbäumen unter Berücksichtigung der vorhandenen Hecken vorgesehen.

7.3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen

<u>Bepflanzung von Stellplatzanlagen</u>

Die Gemeinschaftsstellplatzanlage, die öffentlichen Stellplätze und die Verkehrsflächen sind mit Baumpflanzungen zu gliedern. Diese Anordnung der anzupflanzenden Laubbäume bietet Gewähr dafür, daß Flächenaufheizungen vermieden und Schadstoffemissionen auf den Grundstücksflächen selbst schon teilweise gebunden werden. Die anzupflanzenden Bäume bilden ein "grünes Dach" und tragen positiv zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB bei. Es werden heimische Baumarten (z. B. Eiche, Bergahorn, Spitzahorn, Linde, Esche) als Lebensgrundlage für zahlreiche Organismen gefordert.

Um die Lebensfähigkeit der angepflanzten Bäume und damit auch die dauerhafte Realisierung der Festsetzung selbst sicherzustellen, werden Mindestgrößen für die Bäume vorgegeben. Es erfolgt eine Unterpflanzung der Baumscheiben, um Austrocknungen und damit verbundenen Bodenerosionen vorzubeugen.

Anlage von öffentlichem Straßenbegleitgrün

Die straßenbegleitenden Durchgrünungsmaßnahmen werden als öffentliche Verkehrsgrünflächen hergestellt, die gleichzeitig als Mulden oder Gräben der Entwässerung der öffentlichen Straßenflächen dienen. Die Ausgestaltung dieser Flächen wird in der Ausführungsplanung konkretisiert und im Durchführungsvertrag Teil-B- geregelt.

Pflanzung von Sträuchern und Heistern

Im Übergangsbereich zwischen der Ausgleichsfläche zu den privaten Flächen ist die Pflanzung von überwiegend standortgerechten, einheimischen Sträuchern und Heistern vorgesehen . Dies dient der Erhöhung der Habitatvielfalt und der Biotopvernetzung ebenso wie dem Mikroklima. Zugleich wird auch hiermit der Wohnwert erhöht.

Pflanzung von Kletterpflanzen

Durch die Begrünung von Spalieren und Rankgittern werden gestalterische Akzente gesetzt, die ökologische Funktionen übernehmen und - innerhalb gewisser Grenzen - auch der Biotopvernetzung dienen. Spaliere und Pergolen, die mit Kletterpflanzen begrünt werden, sollen insbesondere dort verwendet werden, wo ein Sichtschutz gewünscht ist und der Raum nicht für Strauchpflanzungen ausreicht, z. B. zur Eingrünung von gemeinschaftlichen Stellplätzen.

Leitgedanke für alle Grünordnerischen Maßnahmen ist die Verknüpfung von Wohnqualität und Ökologie.

7.4 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Schutz des Oberbodens gem. DIN 18915

Der Oberboden ist auf allen Bauflächen vor Beginn der Bauarbeiten abzuschieben und fachgerecht zu lagern. Eine Vermischung mit Unterboden und eine Verunreinigung mit Fremdstoffen ist zu vermeiden. Auf diese Weise sollen die natürlichen Funktionen bis zur Wiederverwertung erhalten bleiben und natürliche Ressourcen geschont werden.

Entwicklung von (feuchtem) Extensivgrünland, Hochstauden und öffentlichen Grünflächen

Die Ausgleichsfläche im Zentrum des Plangebietes wird als Extensivwiese bzw. feuchte Hochstaudenflure entwickelt. Durch eine turnusmäßige Mahd alle 2 Jahre (ggf. häufiger) ist die Fläche offenzuhalten. Auf diese Weise wird zusammen mit Gehölzen ein Mosaik aus Lebensräumen geschaffen.

8. Entwässerung

8.1 Technische Infrastruktur

Mit dem vorhandenen Kanalnetz stehen zur Entsorgung des Baugebietes im südlichen und westlichen Bereich Abwasserrohre mit Querschnitten bis zu 40 cm zur Verfügung. Im Norden verläuft unter dem Fußweg ein Hauptsammelleiter von 140 cm Stärke. Ein weiterer Hauptsammelleiter verläuft entlang der westlichen Straßenseite der Osterfeldstraße. Die Kapazitäten der vorhandenen Kanäle machen eine Erweiterung von Rohrdurchmessern vorraussichtlich nicht erforderlich.

Gasversorgungsleitungen der Stadtwerke verlaufen in der Hessischen Straße und der Straße Bauernkamp. Die bestehende Wasserleitung in der Osterfeldstraße gewährleistet die Wasserversorgung der Siedlung.

8.2 Energieeinsparungskonzept

In Standardausführung werden alle Häuser so gebaut, daß der Jahreswärmeverbrauch, nach Wärmeschutzverordnung, im Schnitt 10 unter dem erforderlichen Wärmebedarf liegt. Hiermit wird im ersten Ansatz die ökologische Lücke zwischen einem Blockheizkraftwerk (BHKW) und traditioneller Energieversorgung teilweise überbrückt. Als Sonderwunsch werden die Häuser als förderfähige Energiesparhäuser ausgerüstet (Jahreswärmeverbrauch bis 25 unter dem erforderlichen Wärmebedarf). Diese Energieeinsparung wird erreicht über eine Wärmerückgewinnungsanlage. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, einen Heizungskessel anzubieten mit schadstoffarmer Verbrennung und maximalem Wirkungsgrad.

Werden beide Sonderwünsche erfüllt, entsteht ein ökologisches Konzept und ein Energiekonzept, welches sich mit einem BHKW messen läßt, wobei der Mehrpreis teilweise über eine Förderung kompensiert werden kann. Diese Entscheidungsmöglichkeit fördert ein verantwortungsvolles Verbraucherverhalten und kommt somit direkt als Energieeinsparung dem Verbraucher zugute.

8.3 Müllversorgung/Feuerwehr

Jede Wohnung hat Abstellflächen für die Müllcontainer. Die Dimensionierung der Wohnstraßen und der Wendeanlagen berücksichtigt die Ansprüche der Feuerwehr und der Müllentsorgung.

Im Plangebiet ist ein Standort für Wertstoffsammelcontainer vorgesehen. Er befindet sich an der Straßeneinmündung Oberevinger Straße/Innsbruckstraße.

8.4 Entwässerung

In Berücksichtigung der Anforderungen des § 51 a des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz -LWG NW-) vom 18.8.1995 (GV NW S.926 SGV NW 77) soll das von den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser über die auf den Grundstücken zu errichtenden Rasenmulden mit Überlauf in die in der Grünzone großflächig angelegten Rasenmulde versickern.

Im Süden des Plangebietes wird das Regenwasser der privaten Grundstücksflächen in das Zentrum des Plangebietes geleitet und dort in den mit der Ziffer ◇2◇ gekennzeichneten Versickerungsmulden gesammelt. Diese sind kaskadenförmig miteinander verbunden.

Die Verkehrsflächen im südlichen Planbereich entwässern vom jeweiligen Hochpunkt der Stichstraßen in kleine separate Mulden im Zentralgrün.Der Muldenüberlauf sowie die Entwässerung der südlich der Hochpunkte gelegenen Straßenflächen erfolgen in die Kanalisation.

Die Verkehrsflächen auf der Nord- und Ostseite des Plangebietes entwässern zum überwiegenden Teil in ein Mulden-Rigolen-System im Grünstreifen parallel zur Steiermark-/Ringstraße.
Die Privatflächen entwässern über die Privatgrundstücksmulden hinaus in ein parallel zur Steiermarkstraße verlaufendes Mulden-Rigolen-System zwischen den Häuserzeilen.

Um Schadensfälle durch Hochwasser zu vermeiden , erhalten alle Versickerungssysteme geregelte Notüberläufe in die Kanalisation.

Das Entwässerungskonzept für das Bebauungsgebiet "An den Teichen" sieht eine grundsätzliche Trennung des aus privaten und öffentlichen Flächen anfallenden Niederschlagswassers vor.

Das Oberflächenwasser wird in offenen Mulden und Mulden-Rigolen-Kaskaden gesammelt und soweit wie möglich zur Versickerung gebracht bzw. verzögert abgeleitet. Als Bemessungsregen wurde für die öffentlichen Verkehrsflächen ein fünfjährliches, für die privaten Grundstücksflächen ein zehnjährliches Regenereignis gewählt.

Mit diesem Entwässerungskonzept kann in der Verkehrserschließungsplanung die Anzahl der Straßenabläufe minimiert werden.

8.5 Schmutzwasser

Das anfallende Abwasser kann durch Anschluß an die bestehende Kanalisation abgeführt und in der vorhandenen Kläranlage Dortmund-Nord gereinigt werden.

9 Umweltbelange

9.1 Altlasten

Das für die Bebauung vorgesehene Gelände wird z.Z. landwirtschaftlich genutzt. Der Ackerboden von hoher Güte (Bodenwertzahl 65-85) wird gebildet von Parabraunerde, er weist ein hohes Nährstoffangebot auf und hat eine mittlere Wasserdurchlässigkeit. Der ökologische Feuchtegrad ist 'frisch' bei einem sehr hohen Grundwasserstand von über 2 m. Der Untergrund besteht aus einer mächtigen Lößschicht.

Der Bereich nördlich der Steiermarkstraße (nördl. Begrenzung des Planungsbereiches) ist in der Karte der Altstandorte und Altablagerungen als ehemalige Hausmülldeponie verzeichnet. Um eine Gefährdung auszuschließen wurden südl. der Steiermarkstraße Bohrungen durchgeführt. Im nordöstlichen Teil der Fläche wurden Aufschüttungen mit nach Westen hin abnehmender Mächtigkeit und heterogener Zusammensetzung festgestellt. Im westlichen Teil finden sich in einer Tiefe bis 0,7 m humose, schluffige Sande. Unter der Anschüttung folgen bis zur Tiefe von 3,0 m gelbbraune, schluffige Feinsande und feinsandige Schluffe (Löß/Lößlehm).

Grundwasser sowie organoleptische Auffälligkeiten bis in eine Tiefe von 3,0 m wurden nicht angetroffen. Mit Staunässe muß bei den versickerungshemmenden Deckschichten (Lößlehm, Grundmoräne) gerechnet werden. Methan wurde in keinem Fall nachgewiesen, leichtflüchtige Aromate und CKW wurden lediglich in Spuren oder im Bereich typischer Hintergrundbelastungen urbaner Ballungsräume ermittelt.
Eine Gefährdung kann daher nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erkannt werden. Auch läßt die Belastungssituation des Oberbodens derzeit einen Nahrungsmittelanbau in den Gärten zu.
Im Bereich der ehemaligen Gärtnerei wurden bei Untersuchungen Auffüllungen mit punktuellen Schadstoffbelastungen durch polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe und Schwermetalle nachgewiesen. Die Fläche wird daher gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB aus Vorsorgegründen gekennzeichnet und mit dem Hinweis ◇1◇ versehen. Eventuelle bautechnische Maßnahmen und/oder Nutzungsbeschränkungen, die sich aus den festgelegten Verunreinigungen ergeben, sind im Zuge der Baugenehmigungsverfahren mit dem Umweltamt im Einzelfall abzustimmen.

9.2 Verkehrslärm

Nach § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen u.a. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.
Im Bebauungsplangebiet bzw. im Umfeld des Planbereiches sind verschiedene Lärmquellen betrachtet worden, von denen Lärmbelastungen auf das Plangebiet einwirken können; es sind dies Lärmemissionen durch den Straßenverkehr, nämlich

- die ca. 200 m östlich vom Plangebiet entfernt verlaufende Derner Straße
- Die unmittelbar westlich des Plangebietes verlaufende Osterfeldstraße
- Die unmittelbar südlich des Plangebietes verlaufende Oberevinger Straße

und Lärmemissionen durch den Schienenverkehr, nämlich

- die ca. 200 m östlich vom Plangebiet entfernt auf der Derner Straße (oberirdisch) verlaufende U-Bahn
- die ca. 600 m südlich vom Plangebiet entfernt verlaufende DB-Strecke Dortmund Hbf-Münster/W) Hbf
- die ca. 700 m südöstlich vom Plangebiet entfernt verlaufende DB-Strecke Abzw. Nette-Dortmund Scharnhorst

Darüber hinaus befindet sich ca. 1 km südöstlich vom Plangebiet entfernt der Industriebetrieb Krupp-Hoesch AG Westfalenhütte sowie unmittelbar südlich des Plangebietes an der Oberevinger Straße die Gewerbebetriebe Behindertenwerkstatt "Werkstatt Über den Teichen" und das Bestattungssunternehmen "Hibbeln".
Deshalb wurden die Lärmauswirkungen (Schallimmissionen) der vg. Lärmquellen untersucht, da es Aufgabe der Bauleitplanung ist, die Lärmproblematiek innerhalb der Grenzen des Bebauungsplanes zu lösen.

Die entsprechende gutachterliche Untersuchung wurde vom Ingenieurbüro für Technische Akustik und Bauphysik, Eugen Bauer und Partner GmbH in Dortmund mit der Geräuschimmissions-Untersuchung vom 21.04.1997 durchgeführt.
Dabei wurde festgestellt, daß die Geräuschemissionen des Industriebetriebes sowie der Gewerbebetriebe und andere benachbarter Wohnanliegerstraßen, Bauernkamp und Steiermarkstraße nur von untergeordneter Bedeutung sind.

Bei der Untersuchung wurden die topographischen Verhältnisse und der für die Abschirmung von Geräuschemissionen maßgeblichen, bestehenden Bebauung berücksichtigt.

Für die schalltechnischen Beurteilungen sind für die Straßenverkehrsbelastungen die Prognosewerte zugrundegelegt worden, die in allen Fällen höher als die Analysewerte liegen.

Der nachfolgenden Tabelle sind Straßenverkehrsbelastungen entsprechend den Analysewerten 1996 (Verkehrszahlen 1985 hoch gerechnet) und den Prognosewerten für das Jahr 2000 tags/nachs zu entnehmen.

Straßenabschnitte	Analyse 1996 Kfz/24h DTV* (%-Anteil PT/PN) *	Prognose 2000(1) Kfz/24h DTV* (%-Anteil PT/PN) *
Osterfeldstraße nördl. Än den Teichen	9 500 (7,0/6,0)	11 500 (17 000/24h)
Derner Straße östl. Osterfeldstr.	23 300 (7,0/6,0)	25 800 (8,0/7,0)
Oberevinger Straße östl. Osterfeldstr.	< 500 (5,0/1,0)	< 1 200 (4,0/1,0)

(1) unter Berücksichtigung des Baugebietes "An den Teichen" mit 1.500 Kfz-Fahrten/Tag

* DTV = durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge (Kfz/24h)
dB(A) = Schallpegel in Debizel (Frequenzgang A)
T = Tagwert
N = Nachwert
P = Lkw-Anteil

Für die Schienenverkehrsbelastungen auf den DB-Strecken und der U-Bahn-Strecke wurden die Jahresfahrplan-Durchschnittswerte zugrunde gelegt

Der nachfolgenden Tabelle sind Schienenverkehrsbelastungen entsprechend den Jahresfahrplänen 1996/1997 tags/nachts zu entnehmen.

Zuggattung	Scheiben-bremsanteil in %	Anzahl der Züge tags	nachts	Geschwin-digkeit in km/h	Zug-länge in m
DB-Strecke Abzw. Nette - Dortmund Scharnhorst					
Gegenrichtung von Dortmund-Obereving nach Abzw Deusen, Bereich Dortmund-Eving					
Dg,TEF,Gdg,Gag	0	12	2	80	400-700
Ne,Ng,Üe,Üg	0	5	3	80	200-400
Lz	0	3	3	80	20
Richtung von Abzw Deusen nach Dortmund-Obereving, Bereich Dortmund-Eving					
ICG,IKE	0	2	1	80	300-500
Sg,TEEM,TEC	0	1	1	80	300-500
Dg,TEF,Gdg,Gag	0	15	8	80	400-700
Ne,Ng,Üe,Üg	0	5	3	80	200-400
Lz	0	2	0	80	20

Fortsetzung Tabelle s. nächste Seite

Fortsetzung Tabelle

Zuggattung	Scheiben-bremsanteil in %	Anzahl der Züge tags	nachts	Geschwin-digkeit in km/h	Zug-länge in m
DB-Strecke Dortmund Hbf - Münster (W) Hbf					
Gegenrichtung von Dortmund-Kirchderne nach Dortmund-Eving, Bereich Dortmund-Eving					
ICE,IC,EC,PIC,ICN	100	15	2	140	350
D,IR,EN	100	0	1	140	400
SE,RE,Expr	60	16	4	140	200
RB	60	28	3	120	120
ICG,IKE	0	0	3	100	300-500
Sg,TEEM,TEC	0	0	1	100	300-500
Dg,TEF,Gdg,Gag	0	3	2	90	400-700
Lz	0	1	0	100	20
Richtung von Dortmund-Kirchderne nach Dortmund-Eving, Bereich Dortmund-Eving					
ICE,IC,EC,PIC,ICN	100	16	1	150	350
D,IR,EN	100	0	1	150	400
SE,RE,Expr	60	17	3	140	200
RB	60	28	3	120	120
ICG,IKE	0	0	1	100	300-500
Dg,TEF,Gdg,Gag	0	3	2	90	400-700
Ne,Ng,Üc,Üg	0	1	0	90	200-400
Lz	0	0	1	100	20
U-Bahnstrecke (oberirdisch) Derner Straße					
U-Bahn	100	186	34	60	54

Auf Grundlage der vorstehenden Verkehrsbelastungen hat der Gutachter an den im Plangebiet geplanten Häusern 1-45 als Immissionsorte den Immissionspegel einheitlich für das 1. OG untersucht, wobei er die einzelnen Hausseiten betrachtet hat. Als Ergebnis einer energetischen Addition des Straßen- und Schienenverkehrslärms hat der Gutacher ermittelt, daß an verschiedenen Immissionspunkten Immissionspegel von tags < 45 - 66 dB(A) und nachts < 40 - 58 dB(A) auftreten.

Die Einzelergebnisse können dem angesprochenen Gutachten entnommen werden, welches Interessenten beim Planungsamt einsehen können.

Somit ist festzustellen, daß die schalltechnischen Orientierungswerte von 55/45 dB(A) tags/nachts im Plangebiet überschritten werden.

Zusammenfassende Schlußbetrachtung und Darstellung der Lärmschutzmaßnahmen

Nach § 50 des Bundesimmissionschutzgesetzes (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander zuzuordnen, daß schädlichen Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Die vorgegebene städtebauliche Struktur erlaubt keine Planung, die den Grundsätzen des § 50 BimSchG - Trennung von störenden und störempfinlichen Nutzungen - gerecht wird. Die bestehende Siedlung und das geplante Baugebiet weisen offene Bauweise in Anpassung an die unmittelbar angrenzende Landschaft auf.

Im vorliegenden Fall werden durch den Straßenverkehrslärm die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18 005 (Außenschallpegel) bezüglich der schutzempfindlichen Nutzungen überschritten. Die unterschiedlichen Schallpegelerhöhungen an den einzelnen Berechnungspunkten sind u.a. auf abweichende Verkehrsarten, Zuschlägen für erhöhte Störwirkung sowie veränderte Entfernungsparameter zurückzuführen.

Bei Überschreitung der Orientierungswerte werden Schallschutzmaßnahmen erforderlich, es sei denn, die zulässigen Innenschallpegel werden bereits durch entsprechende Anordnung der Grundrisse, d.h. Orientierung der besonders schutzbedürftigen Arbeits- und Aufenthaltsräume zu lärmabgewandten Seite hin bzw. Baukörperanordnung nicht überschritten.

Als Schallschutzmaßnahmen kommen aktive und passive Maßnahmen in Betracht, wobei die aktiven zunächts Vorrang vor passiven haben.

Die Anwendung aktiven Lärmschutzes im Planbereich, d.h. die Errichtung von Schallschutzanlagen wie Lärmschutzwall oder -wand an den bereffenden Stellen ist aufgrund der unerwünschten städtebaulichen Wirkung (Abschottung des Baugebietes vom angrenzenden Siedlungsbereich) nicht zu vertreten. Demzufolge verbleiben als einzige Maßnahme zum Schutz vor dem Straßenverkehrslärm passive Schallschutzmaßnahmen.
Durch passiven Schallschutz werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in angemessener und geeigneter Weise gewährleistet.

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

Durch textliche Festsetzung wird im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgegeben, daß die Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet (WA) bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten mit schallschützenden Außenbauteilen zu versehen sind, die die Einhaltung der Tag- und Nachtwerte gewährleisten. Die Festsetzung eines konkreten, resultierenden Schalldämmaßes der gesamten Außenfläche eines Raumes kann nicht getroffen werden, weil vor Realisierung von Bauvorhaben, nämlich im Rahmen des Planverfahrens, wesentliche Parameter auch zur Abschätzung dieses Schalldämmaßes gerade für Neu-, Um- und Erweiterungsbauten nicht bekannt sind.
Dazu gehören vor allem die nach der DIN 2719, Punkt 6.4 genannten Parameter

- vom Raum aus gesehene Gesamtaußenfläche in qm und
- äquivalente Absorptionsfläche des Raumes in qm.
  (In der Regel ist die Absorpsionsfläche ca. 0,8 x Grundfläche).

Dies 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 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 konkreten Bauvorhaben die Grundrißgestaltung und Baukörperanordnung so ausgerichtet ist, daß der geforderte Schallschutz nicht erreicht wird, d.h. der zulässige Innenschallpegel überschritten wird.

Wie bereits erwähnt, kann - um ein Übermaß zu vermeiden - die letztendliche Feststellung der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen im Einzelfall nur im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn/Antragsteller erbracht werden.

Die Nachweispflicht ergibt sich aus dem Runderlaß vom 24.09.1990 (MBI NW S. 1448).

In den Vorhaben- und Erschließungsplan wird daher eine entsprechende textliche Festsetzung (Ziffer ◇3◇) mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB aufgenommen.

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

Auch ein Ausbau (Verbreiterung) der Verkehrswege ist in der Bauleitplanung nicht vorgesehen. Es handelt sich also bei den derzeitigen Lärmimmissonen um eine situationsgegebene Vorbelastung.
Somit kommen die auf den Bau und die wesenliche Änderung von Straßen abgestellten Vorschriften der §§ 41- 43 BImSchG sowie der daraus abgeleiteten 16. Verordnung zur Durchführung des BImSchG (Verkehrslärmschutzverordnung) vom 12.06.1990 i.V.m. der 24. Verordnung zur Durchführung des BImSchG (Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmensverordnung) vom 04.02.1997 nicht zur Anwendung.

9.3 Luftbelastung

Das Plangebiet mit seinen umliegenden Freiflächen hat aufgrund seiner Lage innerhalb des überbauten Bereiches eine Funktion als Frischluftentstehungsgebiet für die umliegende Bebauung. Aufgrund des geneigten Geländes kommt bei austauscharmen Wetterlagen die entstehende Frischluft überwiegend den südlich gelegenen Bebauungsbereichen zugute.

Um den Kaltluftabfluß auch weiterhin zu gewährleisten und einen Kaltluftstau in der Siedlung zu verhindern, sollten keine geschlossenen Häuserreihen quer zum Hang gebaut werden. Eine gute Durchgrünung der Siedlung hat bedeutende Auswirkungen auf das Kleinklima.

Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet befindet sich auf dem Grundstück Oberevinger Straße 133 der landwirtschaftliche Betrieb Schulte-Göcking. Auf der Hofstelle werden neben Pferde und Hühnern auch Mastschweine gehalten.
Der Landwirt, Herr Schulte Göcking, hat in einer der Verwaltung vorliegenden Selbstbeschränkung die Mastschweinhaltung auf max. 40 Tiere beschränkt. Nach vorliegenden Gutachten der Landwirtschaftskammer Münster werden bei der zuvor genannten Beschränkung die Geruchsemissionen gering bleiben, so daß die zukünftigen Bewohner des Wohngebietes auch subjektiv nur Gerüche im Rahmen der erlaubten Grenzwerte wahrnehmen können.

9.4 Freiraumstruktur

Das eigentliche Plangebiet wird z.Z. intensiv landwirtschaftlich genutzt und ist stark anthropogen überformt und beeinflußt. Im westlichen Teil des Plangebietes befindet sich das Gelände einer ehemaligen Gärtnerei. Südlich der Obervinger Straße befinden sich Acker- und Grünlandflächen, ein Haus mit Garten sowie die eingegrünte Hofanlage Schulte-Göcking mit zwei Pappelreihen. Angrenzend an das landwirtschaftlich genutzte Gelände liegt eine Grünanlage mit größerem Teich und verschiedenen mittelalten Gehölzen.

Weiter im Süden schließt ein weiterer Parkbereich an (Burgholz). Westlich der Osterfeldstraße liegt der Nordfriedhof, der z.T. einen älteren Baumbestand aufweist. Nördlich davon grenzen kleinere Parzellen mit Erlenwald, Acker- und Weideflächen, Haus und Garten und ein ehemaliger kleiner, alter Friedhof an. Die Osterfeldstraße wird beidseitig von Baumreihen begleitet. Nördlich, östlich und südöstlich grenzen an den Planungsbereich ausschließlich intensiv genutzte Kleingartenanlagen an.

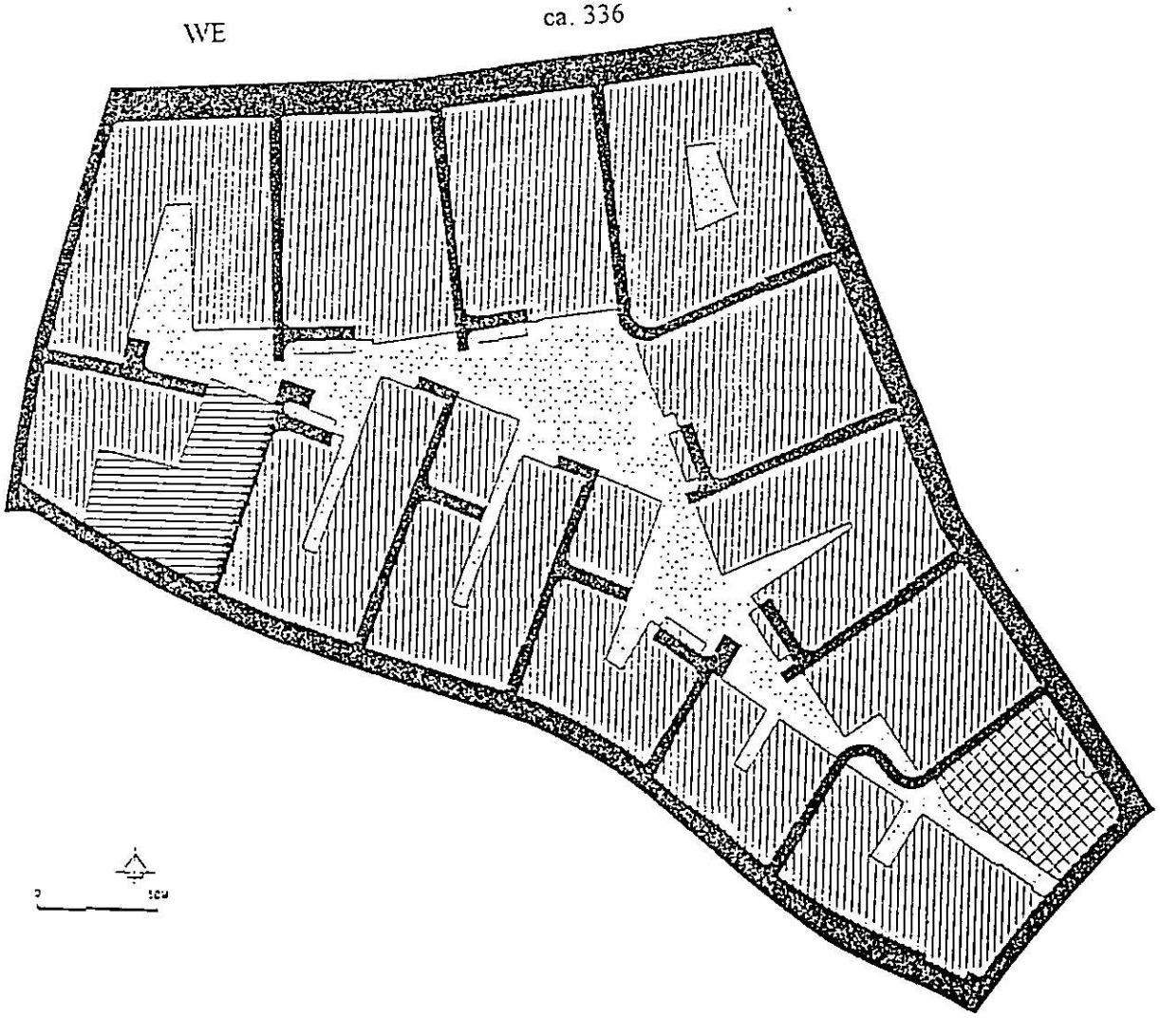
Diese verschiedenen Grünflächen mit z.T. hohem ökologischem Wert sind nicht durch entsprechende Strukturelemente verbunden. Durch die Freihaltung von größeren Freiflächen sowie durch eine intensive Durchgrünung der bebauten Bereiche mit möglichst geringer Versiegelung kann langfristig trotz Bebauung ein leistungsfähiges Freiraumsystem entstehen. Die Siedlung kann durch attraktive Wegeverbindungen auch eine Erholungsfunktion übernehmen und die unterschiedlichen Freiräume verbinden.

10. Denkmalschutz

Denkmalpflegerische Belange werden im Plangebiet nicht berührt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, daß bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler entdeckt werden.Daher ist im Vorhaben- und Erschließungsplan ein entsprechender Hinweis auf die Melde- und Sicherungspflicht enthalten

11. Städtebauliche Zahlenwerte

Öffentl. Straßen und Grün	21.678 m²
Wohnfläche	63.628 m²
Ausgleichsfläche	14.431 m²
Behindertenheim	2.830 m²
Grundstuck Berndsen	3.253 m²
Gesamtfläche	106.054 m²
WE	ca. 336



12. Planverwirklichung

Die Verwirklichung des Vorhaben-und Erschließungsplanes wird durch den Durchführungsvertrag gemäß §7 Abs.1 Nr.2 BauGB-MaßnahmenG, der zwischen der Stadt Dortmund und dem Vorhabenträger abgeschlossen wurde, sichergestellt. Die Planungs-und Erschließungskosten hierfür trägt der Vorhabenträger.

13. Kosten

Der Vorhabenträger übernimmt entsprechend den Regelungen des Durchführungsvertrages sämtliche Kosten der öffentlichen Erschließung. Nach dem Grundstückskaufvertrag übernimmt die Stadt Dortmund die Kosten der Verlegung der Transportwasserleitung in Höhe von ca. 730.000 DM. Ferner entstehen Kosten für den Bau des 2-Gruppenkindergartens in Höhe von ca. 2.150.000 DM. Ingesamt entstehen somit ca. 2.880.000 DM an Kosten.

Dortmund, den 24. Okt. 1997

Glaser
Ltd. Städt. Vermessungsdirektor

Der Rat der Stadt hat am 13.11.1997 beschlossen, diese Begründung nach § 7 Abs. 1 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622, BGBl. III 213 - 15) in Verbindung mit § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253, BGBl. III S. 213 - 1) dem Vorhaben- und Erschließungsplan beizufügen.

Dortmund, den 16.12.97

Der Oberstadtdirektor

Im Auftrage

Abteilungsleiter