BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN

Ev 119

- Kemminghauser Straße -

1. AUSFERTIGUNG



1. Ausfertigung

BEGRÜNDUNG

zum

Bebauungsplan Ev 119

- Kemminghauser Straße -

INHALTSVERZEICHNIS

1. Räumlicher Geltungsbereich

2. Gegenwärtige Situation im Plangebiet

3. Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes

4. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

5. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Dachformen, Gestaltungsfestsetzungen, Ein- und Ausfahrtverbot

6. Verkehr
6.1 Äußere Erschließung
6.2 Innere Erschließung
6.3 Fußweg
6.4 Öffentlicher Personennahverkehr
6.5 Ruhender Verkehr

7. Öffentliche Grünflächen
7.1 Gärtnerische Anlagen
7.2 Kinderspielplatz

8. Grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen
8.1 Landschaftsplan
8.2 Bestandssicherung
8.3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen
8.3.1 Bepflanzung der Stellplatzanlagen
8.3.2 Einfassung der Stellplatzanlagen
8.3.3 Einfriedungen
8.4 Weitere Möglichkeiten zur Begrünung
8.5 Maßnahmen zum Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft
8.5.1 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
8.5.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

9. Altlasten

10. Lärmschutz

11. Ver- und Entsorgung

12. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

13. Denkmalschutz und Denkmalpflege

14. Kosten

15. Städtebauliche Zahlenwerte

16. Entschädigung

Anlage 1 - Schalltechnische Untersuchung -

Anlage 2 - Landschaftspflegerischer Fachbeitrag - einschließlich Grünordnungsplan

1. Räumlicher Geltungsbereich

Die Plangebietsgrenze des Bebauungsplanes Ev 119 - Kemminghauser Straße - verläuft im Stadtbezirk Dortmund-Eving - Ortsteil Kemminghausen - ausgehend von der Einmündung Süggelweg/Kemminghauser Straße nördlich entlang der Kemminghauser Straße bis zur Südostecke des Grundstückes Kemminghauser Straße 70, von da ca. 220 m nach Nordosten, knickt dann nach Nordwesten hin ab, führt anschließend in gerader Linie nach Westen bis zur Westseite des Süggelweges und von dort bis zur Einmündung Süggelweg/Kemminghauser Straße.

2. Gegenwärtige Situation im Plangebiet

Die westlich des Süggelweges außerhalb des Planbereiches liegende Seniorenwohnstätte und deren östlich des Süggelweges im Planbereich liegende Erweiterungsbauten (Senioren-, Behinderten- und Mietwohnungen) sowie die in offener Bauweise vorhandene Straßenrandbebauung an der Kemminghauser Straße sind prägend für den Planbereich. Der nördliche Teil des Planbereiches wird landwirtschaftlich, gärtnerisch (Gärtnerei mit Gewächshäusern) und als Freizeitsportgelände, insbesondere für Kinder und Jugendliche ("Süggel-Ranch") genutzt. Gegenüber dem Süggelwald, östlich des Süggelweges, befindet sich das 2-geschossige Wohnhaus Süggelweg 11.

3. Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes

In Dortmund-Eving liegt, wie im gesamten Dortmunder Stadtgebiet, ein dringender Wohnbedarf der Bevölkerung vor.

Erhebliche Engpässe auf dem Wohnungsmarkt, d. h. ein erwarteter Wohnungsfehlbedarf im Jahre 2000 von ca. 25 000 Wohnungen (s. Gutachten zur Wohnraumentwicklung von Mai 1991 - Empirica-Gutachten -) im gesamten Stadtgebiet haben zur Folge, daß nicht nur Baulücken für den Wohnungsbau in Anspruch genommen werden müssen, sondern auch Areale, die z. Z. dem Freiraum zugeordnet sind. Die Nachfrage nach Mietwohnungen und der Wunsch nach Bauland für Eigenheime sind in Dortmund-Eving besonders groß. Durch den Bebauungsplan Ev 119 - Kemminghauser Straße - sollen daher die Voraussetzungen zum Bau von ca. 100 Wohneinheiten (ca. 60 Wohneinheiten (WE) in Form von Mietwohnungen und ca. 40 WE in Form von Eigenheimen) geschaffen werden.

4. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Der gesamte Landschaftsraum in Dortmund-Eving nördlich der Kemminghauser Straße bis zur A 2 ist ein zusammenhängender Freiraum, abwechslungsreich gegliedert durch diverse Biotope und unterschiedliche Vegetation.

Aufgrund des ökologischen Anspruches an die Planung soll sich die geplante Bebauung nördlich der Kemminghauser Straße auf ein für die Umwelt verträgliches Maß beschränken und sich auch gestaltungsmäßig dem ländlichen Eindruck entsprechend in die Topographie einfügen.

Das Ziel der Bauleitplanung ist es, in Anlehnung an die vorhandene Bebauung und die erhaltenswerte Vegetation Mietwohnhäuser mit begrünten Innenhöfen sowie Eigenheime mit zum Freiraum hin orientierten Gärten zu realisieren.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Dachformen, Gestaltungsfestsetzungen, Ein- und Ausfahrtverbot

Da im Plangebiet ausschließlich Wohnen zugelassen werden soll, wird als **Art der baulichen Nutzung** reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.

Bei den am Süggelweg und beidseitig der Kemminghauser Straße vorhandenen Wohngebäuden (Mietwohnungen, Eigenheime, Seniorenwohnstätte mit Erweiterungsbauten) handelt es sich um 2- bis 4-geschossige Bauten mit Satteldach. Daher wird im südlichen Planbereich entlang der Kemminghauser Straße eine max. 3-geschossige Bebauung zur Ergänzung der dort bestehenden und im nördlichen Planbereich eine max. 2-geschossige Bebauung unter Berücksichtigung der Topographie des Plangebietes (das Gelände steigt von Süden nach Norden leicht an) festgesetzt.

Für die sich hinter der Straßenrandbebauung der Kemminghauser Straße anschließende maximale 2-geschossige Bebauung können kompakte 2-geschossige Mietwohnhäuser als 1- oder 2-Spänner und im Norden des Plangebietes Eigenheime realisiert werden. Die im Plangebiet befindliche Gärtnerei mit den vorhandenen Gewächshäusern wird durch die vorgesehene Bebauung überplant.

Als **Maß der baulichen Nutzung** wird für das gesamte Plangebiet die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt. Die GFZ von 0,8 läßt eine ausreichende Ausnutzung der zulässigen Grundfläche in den Vollgeschossen zu.

Der Erweiterungsbau der Seniorenwohnstätte im westlichen Planbereich und das bestehende Wohnhaus Kemminghauser Straße 68/70 im östlichen Planbereich sind von der Kemminghauser Straße zurückgesetzt, so daß die Gebäude einen Vorgarten haben. Die Bebauung mit den Vorgärten ist prägend in dem Bereich und war deshalb maßgebend für die Festlegung der Baugrenzen. Die zwischen dem Erweiterungsbau der Seniorenwohnstätte und dem Haus Kemminghauser Straße 68/70 mögliche Neubebauung soll sich an dieser fiktiven Baugrenze orientieren, so daß entlang der gesamten Straßenfront der Kemminghauser Straße ein Vorgarten eingehalten wird. Vorhandene Gebäude genießen selbstverständlich Bestandsschutz. Ausnahmen von der fiktiven Baugrenze bilden lediglich die Flächen, in denen sich die Baugrenzen an den Kronenbreiten der nach der Baumsatzung erhaltenswerten Bäume richten müssen. Dies gilt insbesondere für den Bereich des Hauses Kemminghauser Straße Nr. 68/70.

Vor dem Gebäude steht eine Kastanie von ca. 18 m Höhe und 18 m Kronenbreite mit einem Stammumfang von etwa 3,50 m. Der stattliche Baum prägt seit Jahrzehnten den Nahtbereich der öffentlichen und privaten Fläche in der Örtlichkeit, so daß die Kastanie unter allen Umständen vor Beschädigungen durch Um-, Erweiterungs- oder Neubauten zu schützen ist. Die Baugrenzen sind aus diesem Grunde der Kronenbreite (= ungefähre Ausdehnung des Wurzelwerkes) angepaßt, d. h. daß sich ein Teil der Gebäude nicht mehr innerhalb der **überbaubaren Grundstücksfläche** befindet. Das Haus 68/70 genießt jedoch in vollem Umfange Bestandsschutz. Außerdem sind in beiden Fällen die überbaubaren Grundstücksflächen in den hinteren Parzellenbereichen so großzügig festgesetzt, daß eine Verdoppelung oder Verdreifachung der Wohnfläche des Hauses 68/70 zukünftig möglich ist.
Gegenüber dem Süggelwald, östlich des Süggelweges, befindet sich das 2-geschossige Wohnhaus Süggelweg 11. Der Waldrand ist lediglich 11,0 m von der Gebäudekante dieses Wohnhauses entfernt. Nach dem gemeinsamen Runderlaß des Innenministers und des Ministers für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Berücksichtigung der Belange des Waldes bei der Bauleitplanung und bei der Zulassung von Vorhaben) vom 18.07.1975 soll im allgemeinen zwischen Waldrand und überbaubarer Fläche ein Abstand von 35,0 m eingehalten werden. Dieser Sicherheitsabstand wird bei der geplanten Bebauung im Plangebiet eingehalten, bei dem bestehenden Wohnhaus Süggelweg 11 allerdings nicht. Die in dem o. g. Erlaß genannten Belange sind in diesem Fall mit anderen öffentlichen und privaten Belangen gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Bei dem Wohnhaus Süggelweg 11 handelt es sich um ein einzeln stehendes Wohngebäude mit einer guten Bausubstanz. Derzeit ist das bebaute Grundstück nach den Vorschriften des § 35 BauGB zu beurteilen. Da gegenüber dem bestehenden Planungsrecht (§ 35 BauGB) aber keine Schlechterstellung durch den Bebauungsplan erfolgen soll, wird das Wohngebäude - auch im Sinne der dauerhaften Wohnraumerhaltung - durch eine überbaubare Grundstücksfläche planungsrechtlich im Bestand gesichert. Damit werden auch Entschädigungsansprüche ausgeschlossen.

Im Plangebiet wird eine offene **Bauweise** festgesetzt, um eine aufgelockerte, der Landschaft angepaßte Bebauung zu erreichen. Entlang der Kemminghauser Straße wird ebenfalls eine offene Bauweise festgesetzt, jedoch mit der Abweichung, daß Gebäude über 50 m Länge zulässig sind. Die Begründung hierfür ist der Anlage 1 (Schalltechnische Untersuchung) zu entnehmen.

Als **Dachform** wird in Anlehnung an die bestehende Bebauung an der Kemminghauser Straße generell Satteldach festgesetzt. Durch diese Festsetzung wird die Möglichkeit eröffnet, Dachgeschosse für Einliegerwohnungen auszubauen. Da diverse Nebenanlagen im Plangebiet wie bestehende Garagen, Geräteschuppen, Ställe etc. überwiegend Satteldächer haben, soll diese Dachform generell auch für die geplanten Nebenanlagen gelten. Eine der wichtigsten Gestaltungskomponenten für das harmonische Bild einer Siedlung ist eine wahrnehmbare einheitliche Dachlandschaft. Störend wirken oft Nebenanlagen (z. B. angebaute Garagen oder Doppelhäuser), die eine mit dem Hauptgebäude optisch fast identische Baumasse oder Frontlänge besitzen, wenn sie andersartige Dächer aufweisen. Diese Nebenanlagen wirken dann als "Fremdkörper" und passen nicht in das Gesamtbild.

Das Satteldach auf Garagen oder anderen Nebenanlagen hat außerdem den Vorteil, daß zusätzlicher Stauraum für alle möglichen Kleingeräte gewonnen wird und die Errichtung von zusätzlichen Geräteschuppen oder ähnlichem für den vorgenannten Zweck in den Hof- und Gartenbereichen und damit eine zusätzliche Versiegelung der Grundstücke vermieden werden kann. Die heutzutage relativ kleinen aber teuren Grundstücke können damit besser für die "Erholung am Hause" genutzt werden. Die zum Freiraum ausgerichteten Gärten ohne Nebenanlagen im nördlichen Planbereich des Bebauungpslanes Ev 119 wären eine optimale Übergangszone zum Erholungsbereich Grävingholz und Umgebung.

Der Bebauungsplan Ev 119 enthält **Gestaltungsfestsetzungen** nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 Abs. 1 Nr. 1 und 4 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW). Die Gestaltungsfestsetzungen beziehen sich auf die Fassaden und auf die Dacheindeckung der geplanten Gebäude einschließlich Garagen mit Ausnahme der untergeordneten Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Baunutzungsverordnung. Für die Fassaden wird die Verwendung von Mineralputz festgesetzt, weil es sich bei den vorhandenen Häusern im Plangebiet und auch in der näheren Umgebung (Seniorenwohnheim und die Mietwohnhäuser der DOGEWO an der Kemminghauser Straße), die das Ortsbild prägen, auch um Putzbauten handelt. Darüber hinaus wird für den Farbanstrich der Fassaden eine Farbpalette festgesetzt, bei der der Farbton für den Anstrich gewählt werden kann. Als Dachbedeckung im Plangebiet sind wahlweise rote Tondachpfannen oder rote Betondachsteine zulässig. Die Farben des Putzes und der Dacheindeckung harmonieren sowohl mit den renovierten Mietwohnhäusern in der näheren Umgebung an der Kemminghauser Straße als auch mit dem prägenden Seniorenwohnheim und dessen Erweiterungsbau im Einmündungsbereich Kemminghauser Straße/ Süggelweg. Die festgelegte Farbpalette des Putzes sowie die Materialien der Dachbedeckung bieten für den Bauträger ausreichend Möglichkeiten, eine Material- und Farbauswahl zu treffen. Es wird jedoch ein "gewisser Rahmen" vorgegeben, so daß sich die neue Siedlung als ein ausgewogenes Gesamtbild präsentiert, das sich in das Ortsbild einfügt.

Bei der Kemminghauser Straße (L 657) handelt es sich um eine "anbaufreie Strecke". Daher wird entlang der südlichen Planbereichsgrenze generell ein **Ein- und Ausfahrtverbot** festgelegt. Die bestehenden und geplanten Wohngebäude an der Kemminghauser Straße sollen grundsätzlich rückwärtig über die geplante Mischverkehrsfläche an den Süggelweg angebunden werden. Eine Ausnahme hiervon stellt das Gebäude Kemminghauser Straße 60 dar. Für die rückwärtige Erschließung dieses Wohngebäudes wäre die Schaffung einer Verkehrsfläche notwendig, die unter Berücksichtigung der nördlich des Gebäudes Kemminghauser Straße 60 vorhandenen erhaltenswerten Baumgruppe angelegt werden müßte, was wiederum zu einer Rücknahme der Baugrenzen nordöstlich dieser Baumgruppe führen würde. Angesichts der Forderung des § 1 BauGB nach sparsamen und schonendem Umgang mit Grund und Boden ist auf diese Erschließungsmöglichkeit und auf die Festsetzung eines Ein- und Ausfahrtverbotes für das Haus Kemminghauser Straße 60 verzichtet worden. Die übrigen an der Kemminghauser Straße gelegenen bebauten Grundstücke mit ihren vorhandenen Zu- und Ausfahrten bleiben von der Festsetzung des Ein- und Ausfahrtverbotes solange unberührt, wie es nicht zu einer Beseitigung der vorhandenen Bausubstanz und anschließenden Neuerrichtung kommt. Nur in einem solchen Falle würde ausschließlich die rückwärtige Erschließung zum Tragen kommen.

6. Verkehr

6.1 Äußere Erschließung

Das Plangebiet wird über den Süggelweg an die Kemminghauser Straße und damit an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Eine direkte Anbindung an die Kemminghauser Straße (L 657) wird grundsätzlich ausgeschlossen. Nähere Erläuterungen hierzu siehe Pkt. 5 letzter Absatz.

6.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung wird durch Mischverkehrsflächen mit Anbindung an den Süggelweg sichergestellt. Ausnahme hiervon ist das Grundstück Kemminghauser Straße 60 (nähere Erläuterungen hierzu siehe Pkt. 5 letzter Absatz).

Für Wohnstraßen, bei denen ein hoher Aufenthalts- und Wohnumfeldanspruch gegeben ist, soll grundsätzlich wegen der besonderen Nutzungsvorteile die Mischverkehrsfläche gewählt werden, soweit dies aufgrund der Verkehrsbelastung vertretbar ist. Im gesamten Plangebiet sind ca. 100 WE geplant, so daß mit einer geringen Verkehrsbelastung zu rechnen ist. Aus diesem Grunde soll die Erschließung als Mischverkehrsfläche mit einer Breite von 5,50 m erfolgen und im Rahmen der Ausbauplanung als verkehrsberuhigter Bereich (Verkehrszeichen 325) ausgestaltet werden. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche werden im Bebauungsplan Flächen für die Bepflanzung mit großkronigen Laubbäumen nachrichtlich dargestellt.

In max. 500 m Entfernung vom Plangebiet befinden sich das Versorgungszentrum an der Bayrischen Straße (Supermarkt etc.) sowie schulische Einrichtungen, die sowohl fußläufig als auch per Fahrrad relativ schnell zu erreichen sind.

6.3 Fußweg

Unmittelbar am östlichen Plangebiet angrenzend verläuft, ausgehend von der Kemminghauser Straße, ein Weg nach Norden. Um eine Anbindung an diesen Weg zu erreichen, wird in östlicher Verlängerung der das Plangebiet vom Süggelweg erschließenden Mischverkehrsfläche ein Fußweg festgesetzt.

6.4 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Durch die fußläufig in relativ kurzer Zeit zu erreichende Haltestelle der Buslinie 466 der Dortmunder Stadtwerke AG Ecke Lüdinghauser Straße/Kemminghauser Straße ist das neue Wohngebiet gut an das ÖPNV-Netz angebunden. Darüber hinaus richtet die Dortmunder Stadtwerke AG probeweise zunächst für 2 Jahre die Buslinie 446 Eving - Brechten in Form eines Kleinbusses mit der zusätzlichen Haltestelle Einmündungsbereich Süggelweg/Kemminghauser Straße ein.

Die Buslinien haben Anschluß an die Straßenbahnlinie U 42 (Haltestelle Schulte-Rödding/Richtung Grevel und Hauptbahnhof) sowie Anschluß an die Straßenbahnlinien U 45 und U 49 (Haltestelle Zeche Minister Stein/Richtung Brambauer und Hauptbahnhof).

6.5 Ruhender Verkehr

Die Stellplätze und Garagen für die Bebauung im Norden des Plangebietes (Eigenheime) sind auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen. Im Süden sind für die dort geplante Bebauung (Mietwohnungen) 3 Gemeinschaftsstellplatzanlagen festgesetzt worden. Für den gesamten Planbereich sind darüber hinaus noch innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen öffentliche Parkplätze für Besucher vorgesehen. Die Stellplatzanlagen sowie die öffentlichen Parkplätze an den Straßen decken insgesamt die bauordnungsrechtlich notwendige Anzahl der Stellplätze für die geplanten Wohneinheiten incl. der Besucherparkplätze ab.

7. Öffentliche Grünflächen

7.1 Gärtnerische Anlage

Im Einmündungsbereich des Süggelweges in die Kemminghauser Straße befindet sich eine Grünanlage mit einem Ehrenmal. Von der Kemminghauser Straße gestattet die Freifläche den Durchblick auf den Süggelwald. Durch die Festsetzung "Öffentliche Grünfläche - gärtnerische Anlage -" wird diese Grünanlage in ihrem Bestand gesichert.

7.2 Kinderspielplatz

Im nordwestlichen Teil des Planbereiches wird ein ca. 600 qm großer Kinderspielplatz der Kategorie B, vorzugsweise für Kinder und Jugendliche im schulpflichtigen Alter (Altersstufe 8 - 14 Jahre) festgesetzt, der dem "Beiplan Spielflächen zum Flächennutzungsplan" entspricht und sich auf den Einzugsbereich zwischen den Straßen Süggelweg, Auf der Wenge, Brechtener Straße und Kemminghauser Straße bezieht. Diese Spielplatzanlage deckt also auch den Bedarf, der durch die geplante Wohnbebauung entsteht. Über einen in die Anlage integrierten Fußweg ist der Spielplatz von der das Plangebiet vom Süggelweg erschließenden Mischverkehrsfläche zu erreichen. Der Spielplatz ist naturnah zu gestalten und mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Wege und Platzflächen sollen mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen versehen werden. So paßt sich der Spielplatz in die direkt angrenzende Umgebung (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) ein und bietet den Kindern spielerisches Naturerlebnis.

Der Bedarf an Kleinkinderspielplätzen wird der Regelung des § 9 BauO NW überlassen.

8. Grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen

8.1 Landschaftsplan

Die Flächen nördlich der derzeitigen Gärtnerei liegen im Geltungsbereich des seit dem 30.11.1990 rechtsverbindlichen Landschaftsplanes Dortmund-Nord. Dieser setzt die Pflege einer Hecke fest, welche entlang der nord-östlichen Ecke des Bebauungsplanbereiches verläuft.

Diese Hecke liegt innerhalb der im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft". Bei der Bilanzierung des Eingriffs und der damit verbundenen Festlegung der Ausgleichsmaßnahmen ist diese Hecke unberücksichtigt geblieben.

8.2 Bestandssicherung

Die in den im Bebauungsplan mit der Ziffer 5 gekennzeichneten Flächen vorhandene Vegetation ist dauerhaft zu erhalten und mit heimischen, standortgerechten Sträuchern oder Stauden zu ergänzen. Damit werden alte, ortsbildprägende Bäume einschließlich ihres Wurzelraumes im Bestand planerisch gesichert. Durch die geforderte ergänzende Bepflanzung wird ein optimaler Baumstandort gewährleistet.

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

8.3.1 Bepflanzung der Stellplatzanlagen

Die festgesetzten Gemeinschaftsstellplatzanlagen sind mit Baumpflanzungen, nämlich 1 Baum pro 5 Stellplätze 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" über der Stellplatzanlage und tragen positiv zur Gestaltung des Orts-und Landschaftsbildes im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB bei. Es werden heimische Baumarten (Eiche, Bergahorn, Spitzahorn, Linde) als Lebensgrundlage für zahlreiche Lebewesen und Mindestgrößen gefordert, um die Lebensfähigkeit der angepflanzten Bäume und damit auch die dauerhafte Realisierung der Festsetzung selbst sicherzustellen. Die festgesetzte Bepflanzung der Baumscheiben erfolgt, um Austrocknungen und damit verbundenen Bodenerosionen vorzubeugen.

Die vorgenannten Regelungen werden über die textliche Festsetzung 3 vorgenommen.

8.3.2 Einfassung der Stellplatzanlagen

Zur besseren Einbindung in Natur und Landschaft sollen die Stellplatzanlagen wahlweise mit freiwachsenden Hecken, Bäumen oder Sträuchern eingefaßt werden. Es werden heimische, standortgerechte Gehölze (Sträucher: Weißdorn, Haselnuß, Hartriegel, Pfaffenhütchen, Heckenkirsche, Liguster, Holunder; Bäume II. Ordnung: Hainbuche, Feldahorn, Eberesche) gefordert als Lebensraum und Nahrungsgrundlage für zahlreiche Lebewesen.

Die betroffenen Flächen werden nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB festgesetzt; die Art der Gehölzpflanzung über die textliche Festsetzung ◇ 4 ◇ geregelt. Lediglich die geplante Stellplatzanlage im südlichen Teil des Bebauungsplanbereiches bedarf einer Abpflanzung nicht, da diese Anlage bereits von vorhandenen und dauerhaft zu erhaltenden Bäumen eingegrenzt wird.

8.3.3 Einfriedungen

Die einzelnen Grundstücke in den mit der Ziffer ◇ 2 ◇ gekennzeichneten Baugebieten sind einzufrieden.

Als Einfriedungen sind nur geschnittene Hecken aus heimischen Laubgehölzen (Hainbuche, Weißdorn, Rotbuche, Liguster) zulässig. Diese Gestaltungsfestsetzung soll in Verbindung mit den Gestaltungsfestsetzungen zum Material und zur Farbe der Außenfassade sowie der Farbe der Dacheindeckung der geplanten Häuser die Wohnqualität erhöhen und langfristig sichern sowie eine harmonische Gestaltung der Freiflächen ermöglichen. Sie greift ein vegetatives Element des bestehenden Nutzungsgefüges auf, das einen positiven Beitrag zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes darstellt. Weiterhin dienen die ortstypischen Hecken aus ökologischer Sicht den Vögeln und Kleinsäugern u.a. als Lebensraum und Nahrungsgrundlage sowie der Biotopvernetzung und der Staubfilterung.

8.4 Weitere Möglichkeiten zur Begrünung

Durch Anbringen von **Fassadenbegrünung** als "Vertikalgrün" besteht die Möglichkeit, viel Biomasse auf sehr geringer Grundfläche - bei geringem Herstell- und Pflegeaufwand - zu schaffen. Diese Begrünung würde zu einer Verbesserung der mikroklimatisch und lufthygienischen Situation im direkten Baukörperbereich führen, und zwar durch die dämpfenden Einflüsse des Laubwerkes auf Temperaturextreme und die Anreicherung der Luft mit Feuchtigkeit. Fassadenbegrünungen stellen außerdem einen anregenden optischen Wahrnehmungskomplex dar, der vielfältige Naturerlebnisse und Beobachtungen in Wohnungsnähe erlaubt und den jahreszeitlichen Wechsel für die Bewohner spürbar macht. Begrünte Wände ermöglichen einen durchgängigen Raumeindruck, sie tragen zu wiedererkennbaren unverwechselbaren Baustrukturen bei. Fassadenbegrünung kann selbst zu einem ausdrucksstarken Gestaltmittel werden.

Dachbegrünungen würden ähnliche Effekte wie Fassadenbegrünungen erzielen.

Die vorgenannten Begrünungsmaßnahmen sind daher wünschenswert und werden empfohlen; sie werden aber nicht im Bebauungsplan festgesetzt, sondern es bleibt den künftigen Eigentümern überlassen, ob sie diese Empfehlungen realisieren.

8.5 Maßnahmen zum Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft

Eine wichtige Aufgabe der Bauleitplanung nach § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB ist es, die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen, sowie das Klima zu berücksichtigen.
Eingriffe in Natur und Landschaft sollen möglichst vermieden werden (Vermeidungsgebot). Nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und dem Landschaftsgesetz (LG NW) sind Eingriffe in Natur und Landschaft Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Läßt sich ein Eingriff nicht vermeiden, ist der Verursacher eines Eingriffes zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen (Eingriffsminimierung) sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichspflicht) - § 8 Abs. 2 BNatSchG bzw. § 4 Abs. 4 LG NW.

Die im Rahmen des Bebauungsplanes Ev 119 geplante Wohnbebauung einschließlich der Flächen für Nebenanlagen sowie die Verkehrsflächen stellen einen Eingrif in Natur und Landschaft im Sinne dieser Gesetze dar. Eine Unterlassung des Eingriffes, d. h. ein Verzicht auf die geplante Wohnbebauung (Eingriffsvermeidung) kann u. a. aus folgenden Gründen nicht erfolgen:

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

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

Das BNatSchG - zuletzt geändert durch Artikel 5 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 - enthält den weiteren gesetzlichen Rahmen für die Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Nach § 8 a BNatSchG ist über Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bauleitplanes zu erwarten sind, unter Anwendung des Minimierungsgebotes sowie der Verpflichtung zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach den Vorschriften des Baugesetzbuches und des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch in der Abwägung nach § 1 des Baugesetzbuches zu entscheiden. Dementsprechend sind geeignete Maßnahmen zur Eingriffsminimierung sowie zum Ausgleich im Bebauungsplan festzulegen.

Da mit den im Bebauungsplan Ev 119 vorgesehenen bzw. festgesetzten eingriffsminimierenden Maßnahmen (Baumpflanzungen im Straßenbereich, Begrünung von Stellplatzanlagen, Hecken- und Gehölzpflanzungen) allein kein vollständiger Ausgleich des Eingriffes zu erreichen ist, wird zusätzlich eine Ausgleichsfläche erforderlich, die als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt wird. Auf dieser Fläche, die mit dem Symbol (A) gekennzeichnet ist, kann letztlich der Eingriff ausgeglichen werden. Die Kosten der Ausgleichsmaßnahmen (Grunderwerb, Herrichtung und Pflege) in Höhe von ca. 350 000,00 DM sind anteilig von den Eigentümern der Eingriffsgrundstücke oder den Vorhabenträgern zu tragen. Im Bebauungsplan sind die Grundstücksflächen bzw. Baugebiete, auf denen bei plangemäßer Realisierung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, mit (E) gekennzeichnet.

Über die vorgenannten ergänzenden Festsetzungen (E) (Eingriff) und (A) (Ausgleich) wird damit entsprechend § 8 a Abs. 1 BNatSchG die Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen zu den Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe aufgrund sonstiger Festsetzungen zu erwarten sind, vorgenommen (Verursacherprinzip).

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

Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (gleichzeitig Ausgleichsfläche) wird festgesetzt, um erhaltenswerte Vegetationsbestände planungsrechtlich zu sichern, die Festsetzungen des Landschaftsplanes Dortmund-Nord in den Bebauungsplan zu integrieren und Ausgleichsflächen für den durch das geplante Vorhaben entstehenden Eingriff vorzuhalten.
Genaue Ausführungen zu den entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen sind dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag (Anlage 2 der Begründung) zu entnehmen.

Die o. g. Fläche wird im Norden des Planbereiches festgesetzt. Sie umschließt die geplante Bebauung und gewährleistet einen grünen Ortsrand zur angrenzenden freien Landschaft. Innerhalb dieser Ausgleichsfläche befindet sich ein größerer Bestand älterer Bäume, der somit planerisch gesichert werden kann. Die Maßnahmen werden im landschaftspflegerischen Fachbeitrag erläutert und im Grünordnungsplan dargestellt. Die Ausgleichsfläche wird festgesetzt, um der Forderung des § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB zur Beachtung der Belange des Umwelt- und Naturschutzes Rechnung zu tragen. Der Umfang der Fläche ist über die Eingriffsbilanzierung im landschaftspflegerischen Fachbeitrag ermittelt.

8.5.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Im Neubaugebiet wird allein für private Verkehrsflächen (Stellplätze, Garagenzufahrten und Zuwegungen) eine Fläche von insgesamt 2000 qm benötigt. Der Bebauungsplan enthält daher als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB die textliche Festsetzung ◇7◇ , nach der private Verkehrsflächen ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen sind. Diese Festsetzung bezieht sich auf die Aufgabe der Bauleitplanung nach § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB, die Belange des Umweltschutzes, insbesondere des Naturhaushaltes und des Wassers zu berücksichtigen. Sie soll dazu dienen, die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die geplante Bebauung zu minimieren.
Im landschaftspflegerischen Fachbeitrag (Anlage 2 zur Begründung) wird dies bei der Eingriffsermittlung durch einen Reduzierungsfaktor berücksichtigt. Durch eine vollständige Versiegelung von Stellplätzen, Garagenzufahrten und Wegen mit wasserundurchlässigen Belägen und Einleitung des Niederschlagswassers in das Kanalnetz würde eine Versickerung des Niederschlagswassers, d. h. die Zuführung an das Grundwasser und damit in den natürlichen Wasserkreislauf verhindert. Damit wäre eine wesentliche Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes gegeben. Der Umfang dieser Flächen macht die o. g. Regelung im Bebauungsplan erforderlich, damit eine Wasserversickerung auf diesen Flächen gewährleistet wird. Dadurch entstehen für den Bauherren nicht zwangsläufig höhere Kosten.

Der über die textliche Festsetzung ◇6◇ vorgenommene Ausschluß von Stellplätzen und Garagen in den Wohngebietsbereichen (nicht überbaubare Grundstücksflächen) geschieht in erster Linie unter dem Aspekt der Bewahrung von Ruhezonen und für die Freizeitgestaltung. Im nördlichen Teil des Plangebietes, in dem überwiegend Doppelhäuser und Hausgruppen als Eigenheime vorgesehen sind, orientieren sich die privaten Freiräume nach Norden zur freien Landschaft hin. Somit bilden die Hausgärten die "ideale Übergangszone" in den Freiraum bzw. in die ökologische Ausgleichsfläche. Diese "Übergangszonen", erholungswirkend und gärtnerisch genutzt, sollen nicht teilweise durch Garagen und Stellplätze versiegelt werden. Ausgeschlossen ist somit auch eine gegenseitige Lärmbelästigung der Anwohner durch die An- bzw. Abfahrten der Fahrzeuge im Gartenbereich. Ähnlich gelagert ist die Situation im südlichen Plangebiet, in dem die Aufenthaltsräume der Mietwohnhäuser zu einem gemeinsamen "grünen Innenhof" orientiert sind. Auch dieser Innenhof hat multifunktionale Bedeutung im Sinne der Erholung und Freizeit. In diesen Bereichen sind ebenfalls Stellplätze und Garagen ausgeschlossen.

Unmittelbar an der Kemminghauser Straße wird in einem ca. 4 - 5 m breiten Streifen ebenfalls die Errichtung von Stellplätzen und Garagen nicht erlaubt, da in diesem Bereich aufgrund der anbaufreien Strecke (L 657) grundsätzlich keine zusätzlichen Ein- und Ausfahrten realisiert werden dürfen (nähere Erläuterungen hierzu siehe Punkt 5, letzter Absatz der Begründung). Außerdem soll diese Fläche der Vorgartengestaltung dienen und somit, ähnlich wie auf der gegenüberliegenden Seite der Kemminghauser Straße die Situation visuell auflockern und die Randzonen der Straße nicht gänzlich versiegeln.

9. Altlasten

Der Planbereich ist im Detailplan - Maßstab 1 : 5000 - der Stadt Dortmund über Altstandorte/Altablagerungen und sonstige Bodenbelastungsflächen nicht gekennzeichnet. Weitere Erkenntnisse über Bodenverunreinigungen liegen dem Umweltamt derzeit nicht vor.

10. Lärmschutz

Der Planbereich wird durch den Verkehrslärm der Kemminghauser Straße belastet. Aufgabe der Bauleitplanung ist es, Lärmprobleme innerhalb der Grenzen des Bebauungsplanes zu lösen. Die Lärmauswirkungen und die dazu getroffenen Regelungen sind der durchgeführten schalltechnischen Untersuchung, welche dieser Begründung als Anlage 1 beigefügt ist, zu entnehmen.

11. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser und elektrischer Energie wird durch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt.

Die neue Siedlung am Süggelweg wird im Trennsystem entsorgt. Aus diesem Grunde werden separate Entwässerungssysteme in den neu geplanten Straßen und im Süggelweg gebaut. Das Schmutzwasser wird in den neuen Kanal im Süggelweg (Baubeginn 1994) eingeleitet und nach Süden über das vorhandene Rohrleitungssystem zum Hauptvorfluter Evinger Bach abgeleitet.

Das Niederschlagswasser der Dach-, Hof- und Mischverkehrsflächen wird in die neue Regenwasserleitung im Süggelweg eingeleitet und über eine ca. 80 m lange Transportleitung zum Einzugsgebiet Süggelbach nach Norden abgeleitet. Hier wird das Regenwasser über eine Sickerrohrleitung dem Untergrund zugeführt.

Die Müllentsorgung geschieht an den einzelnen Wohnstandorten. Lediglich im südlichen Teil des Plangebietes werden zwei Wohngebäude durch eine kleine Gemeinschaftsmüllanlage entsorgt. Damit wird der Forderung des § 8 Abs. 3 der Satzung über die Abfallentsorgung in der Stadt Dortmund vom 23.12.1991 (höchstzulässige Entfernung von 15 m zwischen dem Müllstellplatz und dem nächstmöglichen Standort des Sammelfahrzeuges) Rechnung getragen.

Die Standorte für die nach dem Abfallwirtschaftskonzept im Plangebiet erforderlichen Container (Altglas- und Altpapiercontainer) werden nach der Hauptsatzung der Stadt Dortmund durch eine Entscheidung der Bezirksvertretung festgelegt.

Das "wilde Entsorgen" der Gartenabfälle in die unmittelbar angrenzenden Waldränder und Freiräume ist ein fortwährendes Problem in Siedlungsbereichen mit Arrondierungscharakter. Dies wird mit hoher Wahrscheinlichkeit auch für die neue Siedlung am Süggelwald zutreffen. Um dieser Unart und der Verschandelung der Landschaft entgegenzusteuern, soll an den Containerstandorten auch eine Möglichkeit geschaffen werden, die Gartenabfälle zu sammeln und zu entsorgen.

12. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Die Grundstücke sollen möglichst auf freiwilliger Basis der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung zugeführt werden; andernfalls ist nach Teil IV (Umlegung, Grenzregelung) bzw. Teil V (Enteignung) des BauGB zu verfahren.

13. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Denkmalpflegerische Belange werden im Bebauungsplan-Bereich nicht berührt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, daß bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler entdeckt werden. Für diesen Fall wird im Bebauungsplan über einen entsprechenden Hinweis auf die Melde- und Sicherungspflicht hingewiesen.

14. Kosten

Folgende Kosten wurden überschlägig ermittelt:

Öffentliche Verkehrsflächen		**Anteil der Stadt**
Grunderwerb	47 000,00 DM	
Ausbau	800 000,00 DM	
	847 000,00 DM	
./. Erschließungsbeiträge 90 %	762 300,00 DM	
Eigenanteil der Stadt Dortmund (Dieser städtische Anteil kann bei Abschluß eines Erschließungsvertrages entfallen)	84 700,00 DM	84 700,00 DM
Kanalbaukosten		1 000 000,00 DM
Grunderwerbs-, Gebäudeentschädigungs- und Abbruchkosten		597 000,00 DM
Öffentliche Grünflächen (Grunderwerb und Ausbau)		73 000,00 DM

Grunderwerb, Herrichtung und Pflege für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ca.	350 000,00 DM	-
(Diese Kosten können komplett gegenüber den Eigentümern oder den Vorhabenträgern geltend gemacht werden).		
Gesamtkosten der Stadt		1 754 700,00 DM

15. **Städtebauliche Zahlenwerte**

Wohnbauflächen	2,7 ha
Verkehrsflächen	0,6 ha
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)	0,5 ha
öffentliche Grünflächen (gärtnerische Anlage und Kinderspielplatz)	0,1 ha
	3,9 ha

16. **Entschädigung**

Für die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen und Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie öffentlichen Grünflächen entsteht, sofern sie sich noch nicht im Eigentum der Stadt Dortmund befinden, ein Entschädigungsanspruch der Grundstückseigentümer nach Maßgabe des § 40 Abs. 1 Nr. 5 BauGB sowie ein Übernahmeanspruch nach Maßgabe des § 40 Abs. 2 Nr. 1 BauGB.

Die Anlagen 1 und 2 sind Bestandteil dieser Begründung.

Dortmund, den 25.07.1994

Glaser
Ltd. Städt. Vermessungsdirektor

Der Rat der Stadt Dortmund hat am 01.09.1994 beschlossen, diese Begründung nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253, BGBl. III 213 - 1) dem Bebauungsplan beizufügen.

Dortmund, 22.09.94

Abteilungsleiter

Anlage 1

Schalltechnische Untersuchung

zum

Bebauungsplan Ev 119

- Kemminghauser Straße -

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen u. a. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Bezüglich der Lärmbelastung ist für den Planbereich als Lärmemittent die Kemminghauser Straße zu betrachten. Deshalb wurden die Lärmauswirkungen (Schallimmissionen) dieser Straße untersucht, da es Aufgabe der Bauleitplanung ist, die Lärmproblematik innerhalb der Grenzen des Bebauungsplanes zu lösen.

Bei der im Planbereich vorhandenen Straße "Süggelweg" handelt es sich um eine Anliegerstraße, deren Lärmauswirkungen nur von untergeordneter Bedeutung ist. Eine Untersuchung der Lärmauswirkungen dieser Straße ist deshalb nicht erforderlich.

Die schalltechnische Untersuchung für die Kemminghauser Straße wurde unter Berücksichtigung folgender Erlasse, Normen und Richtlinien erstellt:

1) Planungserlaß des Landes Nordrhein-Westfalen vom 08. 07. 1982

2) DIN 18005 Teil 1, Ausgabe Mai 1987 "Schallschutz im Städtebau-Berechnungsverfahren

3) Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1, Ausgabe Mai 1987 "Schallschutz im Städtebau -Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung"

4) Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 16. 07. 68
(Beilage zum Bundesanzeiger Nr. 137 vom 26. 07. 68)

5) VDI 2714, Ausgabe Januar 1988 "Schallausbreitung im Freien"

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

Die Kemminghauser Straße ist eine ortsteilverbindende Landstraße (L 657) mit Anschluß an die B 236. Entsprechend der Diagnose nach der Verkehrszählung 1985 betrug der durchschnittliche tägliche Verkehr (DTV) 8250 Kfz. Die Verkehrsbelastungsprognose dtV 1995 liegt bei einer Verkehrsmenge von ca. 10 000 Kfz wobei der Lkw-Anteil 6,5% beträgt. Für die schalltechnische Beurteilung sind die höheren Werte der Prognose 1995 zugrundegelegt worden.

Ausgehend von der Prognosebelastung ergeben sich nach denVorschriften der DIN 18005 und den Richtlinien für Lärmschutz an Straßen (RLS 90) aufgrund der Verkehrsbelastung in einem Abstand von 25 m vom nahen äußeren Fahrstreifen folgende Emissionspegel (Mittelungspegel):

dtV +)	=	10 000 Kfz/24 h
PT	=	6,5 %
PN	=	6,5 %
Lm, ET	=	64,5 dB(A)
Lm, EN	=	54,5 dB(A).

Die vorhandenen Häuser sowie die Baugrenze an der Kemminghauser Straße liegen näher am äußeren Fahrstreifen (Entfernung zwischen ca. 2 und 10 m), so daß die Belastungswerte dort noch höher sind. Da der Mittelungspegel schon über den Orientierungswerten der DIN 18005 liegt, sind von daher bereits entsprechende Maßnahmen vorzusehen.

+) dtV = durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge (Kfz/24 h)
dB(A) = Schallpegel
T = Tagwerte
N = Nachtwerte
P = Lkw-Anteil
Lm, E = Emissionspegel

Zusammenfassende Schlußbetrachtung und Darstellung der Lärmschutzmaßnahmen

Nach § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes 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.

Im vorliegenden Fall soll auf einer Freifläche Wohnnutzung ermöglicht werden. Die geplanten Wohnungen sollen zur Deckung des im Stadtbezirk Dortmund-Eving vorhandenen Wohnbedarfes der Bevölkerung beitragen. Diesem Planungsziel wird Vorrang eingeräumt trotz Kenntnis der Tatsache, daß die unmittelbar an die geplante störempfindliche Nutzung "Wohnen" angrenzende Nutzung (Verkehr) als störend einzustufen ist.
Das vorgenannte Ziel erlaubt damit keine Planung, die eine Trennung von störenden und störempfindlichen Nutzungen ermöglicht.

Nach den Vorschriften der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" sind für reine Wohngebiete (WR) folgende Orientierungswerte zu beachten:

Tag	Nacht
50 dB(A)	40 dB(A)

Für die Beurteilung ist tags der Zeitraum von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr, nachts der Zeitraum von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr zugrundezulegen. Die vorgenannten Orientierungswerte können ohne Schallschutzmaßnahmen nicht eingehalten werden.

Bei Überschreiten der Orientierungswerte werden Schallschutzmaßnahmen erforderlich, es sei denn, die zulässigen Innenschallpegel werden bereits durch entsprechende Anordnung der Wohnungsgrundrisse, d. h. Orientierung der besonders schutzbedürftigen Aufenthalts- und Schlafräume zur lärmabgewandten Seite hin, bzw. Baukörpergestaltung erreicht.

Die Anwendung aktiven Lärmschutzes im Planbereich, d. h. die Errichtung von Lärmschutzanlagen wie Lärmschutzwall oder -wand an der Kemminghauser Straße ist städtebaulich nicht zu vertreten, da hierdurch die neue Bebauung vollkommen "abgeschottet" und der Eindruck der "Zäsur" durch die Kemminghauser Straße sich noch verstärken würde. Außerdem würden derartige Schallschutzanlagen eine immense Höhen- und Breitenentwicklung erreichen, die sich städtebaulich äußerst negativ auf das Erscheinungsbild des gesamten Gebietes auswirken würde.
Städtebaulich ist vielmehr wünschenswert, die aufgelockerte Bebauung, die an der Kemminghauser Straße besteht, beizubehalten, d. h. zukünftig nur einzelne Baukörper als Ergänzung zuzulassen, die zumindest im Bauwich den Blick in die Freiräume und Gärten ermöglichen. Da bei einer allzu aufgelockerten Bebauung das Hintergelände, auch nicht zuletzt durch die leichte Südhanglage des Plangebietes, beschallt würde, ist ein Kompromiß in der Form sinnvoll, daß an der Kemminghauser Straße eine offene Bauweise festgesetzt wird, jedoch mit der Abweichung, daß Gebäude über 50 m Länge zulässig sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie §§ 22 und 23 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Damit ist gewährleistet, daß die Bereiche an der Kemminghauser Straße nicht zugebaut werden und somit den Blick in das Hintergelände mit erhaltenswerter Vegetation ermöglichen. Außerdem werden dadurch die aufgelockerte, der Landschaft angepaßte Bebauung visuell erlebbar gemacht und große Freisitzbereiche vor dem Verkehrslärm, wenn auch nicht vollständig, doch der geplanten städtebaulichen Situation gebührend, geschützt.

Weil die Herstellung von aktiven Schallschutzanlagen nicht möglich bzw. nicht vertretbar ist, verbleiben also als einzige Maßnahme zum Schutz vor dem Verkehrslärm passive Schallschutzmaßnahmen, die geeignetes Mittel zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse sind. Durch passiven Lärmschutz werden gesunde Wohnverhältnisse 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 Bebauungsplan vorgegeben, daß die Gebäude im reinen Wohngebiet bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten mit schallschützenden Außenbauteilen zu versehen sind, die die Einhaltung der Tag- und Nachtwerte gewährleisten. Der Nachweis über die konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen ist im Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vom Bauherrn /Antragsteller zu erbringen.

In den Bebauungsplan wird daher folgende textliche Festsetzung (Ziffer 1) aufgenommen:

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

1 In den mit Ziffer 1 gekennzeichneten Baugebieten sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Lärmbelastung des Kfz-Verkehrs der Kemminghauser Straße für die Gebäude bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen. Dabei dürfen Innenschallpegel, wie in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt, nicht überschritten werden.

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

Raumart	**Mittelungspegel**
Schlafräume, nachts	30 dB(A)
Wohnräume, tags	35 dB(A)
Kommunikations- und Arbeitsräume tags Unterrichtsräume, ruhebedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz- und Vortragsräume, Arztpraxen, Operationsräume, Kirchen, Aulen	40 dB (A)
Büros für mehrere Personen	45 dB (A)
Großraumbüros, Gaststätten, Schalterräume, Läden	50 dB (A)

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

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

Es 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. Bei Neubauten und Modernisierungen wird im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren aus wärmetechnischen Gründen bereits der Einbau von Fenstern dieser Art gefordert.

Gegenüber der vorhandenen Verkehrsbelastung wird sich an der Kemminghauser Straße keine wesentliche Änderung ergeben. Auch ein Ausbau dieser Straße (Verbreiterung) ist in der Planung nicht vorgesehen. Es handelt sich also um eine situationsbedingte Vorbelastung. Somit kommen die auf den Bau und die wesentliche Änderung von Straßen abstellenden Vorschriften der §§ 41 - 43 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sowie der daraus abgeleiteten 16. Verordnung zur Durchführung des BImSchG (Verkehrslärmschutzverordnung) vom 12.06. 1990 nicht zur Anwendung.

Anlage 2

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

zum

Bebauungsplan

Ev 119 - Kemminghauser Straße -

INHALT

1. Allgemeine Vorbemerkungen

2. Ermittlung der ökologischen Wertigkeit

3. Ermittlung des Eingriffes

4. Kompensationsmaßnahmen
4.1 Eingriffsminimierende Maßnahmen
4.2 Ausgleichsmaßnahmen
4.3 Graphische Darstellung der Maßnahmen - Grünordnungsplan -

5. Gesamteinschätzung

Anlagen

- Übersichtskarte
- Tabelle 1 - Ermittlung der ökologischen Wertigkeit - (3 Blätter)
- Tabelle 2 - Umfang des Eingriffes und Ausgleiches - (3 Blätter)
- Grünordnungsplan

1. Allgemeine Vorbemerkungen

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 zum Naturschutz und zur Landschaftspflege treffen die Naturschutzgesetze wie das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Landschaftsgesetz
(LG NW).

Nach diesen Gesetzen sind Eingriffe in Natur und Landschaft Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

So ist die Errichtung von Wohngebäuden mit Erschließungsanlagen und Stellplatzflächen als Eingriff zu betrachten. Dieser Eingriff ist nach § 8 Abs. 2 BNatSchG bzw. § 4 Abs. 4 LG NW durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Die Größenordnung für die durchzuführenden Maßnahmen wird bestimmt anhand des betroffenen Freiraumes. Dazu ist es erforderlich, die ökologische Wertigkeit der von der Planung betroffenen Flächen und der für Ausgleich und Ersatz zur Verfügung stehenden Flächen zu ermitteln.

Nördlich der Kemminghauser Straße erstrecken sich großräumige Flächen freier Landschaft. Das Gelände steigt sanft nach Norden an. Westlich des Planbereiches schließt sich der Süggelwald an, ein großer zusammenhängender Laubmischwald. Nördlich und östlich des Planbereiches liegen großräumige, wenig strukturierte landwirtschaftliche Nutzflächen. Im Planbereich selbst setzt sich die Nutzung aus Hausgärten z. T. mit Kleintierhaltung, Obstwiesen, Nutzflächen eines Gartenbaubetriebes und den Anlagen eines Reiterhofes zusammen. Diese kleinteilige Nutzung ist durch zahlreiche Strukturelemente gegliedert. Großkronige Laubbäume, Obstbäume und Hecken bestimmen das Bild.

Die geplante Wohnbebauung wird auf stark durch menschliche Nutzung vorgeprägten Flächen angeordnet, erhaltenswerter Baumbestand wird berücksichtigt.

2. Ermittlung der ökologischen Wertigkeit

Die Bewertung erfolgt entsprechend einer Methode, die der Minister für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein-Westfalen (MURL) den Gemeinden zur Anwendung empfohlen hat ("Bewertungsgrundlagen für Kompensationsmaßnahmen bei Eingriffen in die Landschaft" von 1987).

Die betroffenen Biotoptypen werden dabei nach diversen Kriterien untersucht und erhalten nach der Rechnung Zahlenwerte von 1 (geringwertig) bis 10 (wertvoll) (Tabelle 1).

Die einzelnen bewerteten Flächen sind mit Ziffern bezeichnet, die aus der Übersichtskarte zu entnehmen sind.

3. Ermittlung des Eingriffes

Die geplanten Vorhaben im Bereich des Bebauungsplanes stellen Eingriffe in mehrfacher Hinsicht dar:

- Versiegelung von ca. 9.100 qm Boden einschließlich deren Auswirkungen wie z. B. Reduzierung der Niederschlagswasserversickerung und Zerstörung des Bodenlebens

- Reduzierung von Biomasse - 234 m Hecken unterschiedlicher Beschaffenheit und 42 Obst- und Laubbäume, z. T. größer als 0,80 m Stammumfang, werden überplant

- Zerstörung des Lebensraumes und der Nahrungsgrundlage für Pflanzen und Tiere

- Veränderung des Freilandklimas zu voraussichtlichem Villenklima

Der Umfang des Eingriffes ist aus der jeweiligen Größe der betroffenen Fläche und der ökologischen Wertigkeit (Gesamtdurchschnitt) errechnet worden (Tabelle 2, Spalten 2 - 5).

Ein durch entsprechend festgesetzte Maßnahmen minimierter Eingriff, so z. B. die teilversiegelten Flächen für private Stellplätze, wurde mit dem Faktor 0,6 multipliziert, so daß der Eingriffswert und der Ausgleichsanspruch entsprechend reduziert errechnet wurden.

4. Kompensationsmaßnahmen

4.1 Eingriffsminimierende Maßnahmen

Die Bodenversiegelung wird auf das unbedingt erforderliche Maß reduziert.

Es ist eine Planung gewählt worden, welche einen geringen Grundflächenverbrauch aufweist. Die Wohnbebauung wurde 2 - 3-geschossig festgesetzt. So wird der Forderung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden nachgekommen. Die überbaubaren Flächen wurden so ausgewählt, daß die erhaltenswerten Bäume in ihrem Bestand gesichert sind.

Für Stellplatzanlagen werden wasser- und luftdurchlässige Beläge festgesetzt. So kann Niederschlagswasser an Ort und Stelle versickern und Pflanzenwachstum ist in gewissem Umfang möglich. Die Stellplatzanlagen werden durch Pflanzflächen gegliedert, welche mit jeweils einem großkronigen, heimischen Laubbaum bepflanzt werden, so daß alle 5 Stellplätze ein Baum steht. Dies führt zur Beschattung der Flächen, was Flächenaufheizungen verhindert und so Beeinträchtigungen des Kleinklimas mindert. Darüber hinaus werden die Stellplatzanlagen mit freiwachsenden Hekken, Bäumen oder Sträuchern eingefaßt. Es werden heimische Gehölze als Lebensgrundlage für zahlreiche Lebewesen festgesetzt.

Im nördlichen Planbereich sind als Grundstückseinfriedung Hecken aus heimischen Gehölzen anzupflanzen. Bei der vorgesehenen Wohnbebauung ist eine kleinteilige Grundstücksparzellierung und somit ein dichtes Geflecht aus Hecken absehbar. Des weiteren sind im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen heimische, standortgerechte Bäume zu pflanzen, welche im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt sind.

Über diese Maßnahmen erfolgen weitere Verbesserungen der Grünsituation.

4.2 Ausgleichsmaßnahmen

Da trotz der Maßnahmen zur Minimierung noch ein erheblicher Eingriff durch die geplanten baulichen Maßnahmen entsteht, werden Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Diese Ausgleichsmaßnahmen sind im nördlichen Planbereich in der nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche vorgesehen. Sie dienen der Stabilisierung des Ökosystems und dem Verbund der Biotope und entsprechen den natürlichen Gegebenheiten des Standortes.

Die Maßnahmen sind den Flächenkennziffern aus der Übersichtskarte zugeordnet und in der Tabelle 2, Spalte 7, aufgeführt.

Der Umfang der Ausgleichsmaßnahmen wurde unter Zugrundelegung der jeweiligen Flächengröße und der Differenz zwischen angestrebter ökologischer Wertigkeit und dem vorhandenen ökologischen Wert der Fläche errechnet (Tabelle 2, Spalten 6 - 9).

Bei der angewandten Bilanzierungsmethode wurde ein ökologischer Wert von "5" für den Ausgleich angestrebt. Dabei ist zu beachten, daß eine Neuanlage grundsätzlich noch nicht den ökologischen Wert haben kann wie ein eingewachsenes System. Es sind deshalb solche Biotoptypen zu wählen, die im Alter einen höheren Wert erlangen können. So ist davon auszugehen, daß bereits nach einer Generation der Wert so hoch ist, daß Verluste durch Eingriffe als tatsächlich ausgeglichen betrachtet werden können. Geeignete Biotoptypen sind z. B.

- naturnaher Wald
- Gebüschfluren mit Baumgruppen
- Feuchtwiesen
- Staudenfluren mit Baumgruppen
- Streuobstwiesen auf extensiv bewirtschaftetem Grünland.

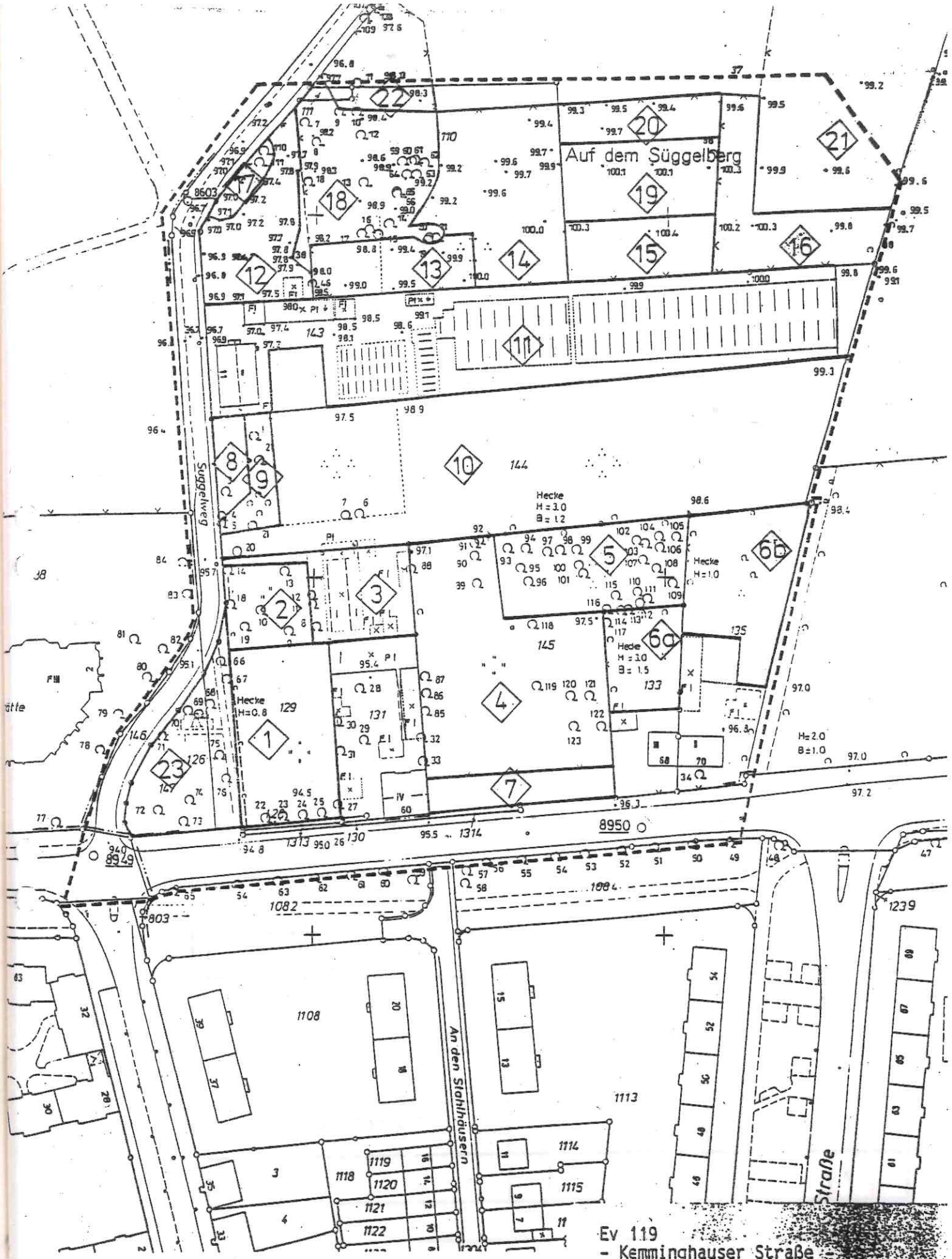
Die ausgewählten Maßnahmen sind den am Standort vorzufindenden natürlichen Gegebenheiten anzupassen, sollten jedoch den tatsächlichen Verlusten auch inhaltlich entsprechen. Der Eingriff ist als ausgleichbar anzusehen, wenn die geplanten Ausgleichsmaßnahmen eine Punktzahl erreichen, die der des Eingriffes durch die geplanten Vorhaben mindestens entspricht.

4.3 Graphische Darstellung der Maßnahmen - Grünordnungsplan -

Die Kompensationsmaßnahmen werden in einem Grünordnungsplan graphisch dargestellt und textlich erklärt. Der Grünordnungsplan ist Anlage dieses landschaftspflegerischen Fachbeitrages.

5. Gesamteinschätzung

Der Eingriff in den empfindlichen und vorbelasteten Freiraum und in das Landschaftsbild kann als ausgeglichen angesehen werden, wenn die Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich ausgeführt sind.



Ev 119
- Kemminghauser Straße -

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Übersichtskarte

Ermittlung der ökologischen Wertigkeit

Flächen-Nr. lt. Übersichtskarte

Bewertungsanteil 50 %	Biotoptyp / Größe in qm / Wertkriterien	1 Gartenland mit Kleintierhaltung 1234	2 Hühnerhof mit Obstbäumen 506	3 Hof, Weg, Schuppen 1220	4 Wiese 2854	5 Obstwiese 1248	6 Hausgarten 1994	7 Schotterrasen 477	8 Stellplatz 200	9 Gehölzbestand 320	10 Gartenbaufläche 6416
	Seltenheit der Pflanzengesellschaft	-	-		3	4	3			5	-
	Seltenheit der Pflanzen- und Tierarten	-	-		3	5	2			5	-
	Vielfalt von Biotoptypen im Naturraum	-	-		2	4	3			4	-
	Vielfalt der Schichtenstruktur	-	-		3	4	4			5	-
	Artenvielfalt	-			4	3	4			6	-
	Natürlichkeitsgrad des Biotops	-	-		4	3	3			5	1
	Vollkommenheitsgrad des Biotops	-	-		4	4	3			5	1
	Repräsentanz des Biotops im Naturraum	-	-		3	3	1			3	-
	Bedeutung im Biotopverbundsystem	-	-		5	4	4			6	1
	Flächengröße, Länge (Minimumareal, Pufferzone)	-	-		4	4	3			2	1
	Durchschnitt	-	-	-	3,5	3,8	3	-	-	4,3	1

50 %	Entwicklungstendenzen der Biotoptypen										
	Gefährdungsgrad	-	-	-	2	5	2	-		5	1
	Grad d. Ersetzbarkeit	-	-	-	2	5	4	-		3	1
	Durchschnitt	-	-	-	2	5	3	-	-	4	1

Gesamtdurchschnitt			-	2,75	4,4	3	-	-	4,15	1

Ermittlung der ökologischen Wertigkeit

Flächen-Nr. lt. Übersichtskarte	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Biotoptyp / Größe in qm / Wertkriterien	Gärtnerei (Hof)	Stellplatz (Boden)	Wiese	Hof und Gebäude	Wiese	Brache m. Gehölz	Gehölz	Gehölz	Reitplatz	Wiese
	5490	847	559	1760	588	1115	102	1520	774	675
Seltenheit der Pflanzengesellschaft			2		2	4	4	4		2
Seltenheit der Pflanzen- und Tierarten			2		2	3	4	4		2
Vielfalt von Biotoptypen im Naturraum			1		1	2	4	4		1
Vielfalt der Schichtenstruktur			2		2	3	6	4		2
Artenvielfalt			3		3	4	6	6		3
Natürlichkeitsgrad des Biotops			2		2	4	6	5		2
Vollkommenheitsgrad des Biotops			2		2	4	5	4		2
Repräsentanz des Biotops im Naturraum			2		2	3	4	4		2
Bedeutung im Biotopverbundsystem			3		3	5	5	6		3
Flächengröße, Länge (Minimumareal, Pufferzone)			1		1	3	2	4		1
Durchschnitt	-	-	2	-	2	3,5	4,6	4,5	-	2

Bewertungsanteil 50 %

Entwicklungstendenzen der Biotoptypen										
Gefährdungsgrad			2		2	5	5	7		2
Grad d. Ersetzbarkeit			2		2	3	5	7		2
Durchschnitt	-	-	2	-	2	4	5	7	-	2

50 %

Gesamtdurchschnitt	-	-	2	-	2	3,75	4,8	5,7	-	2

Tabelle1

Ermittlung der ökologischen Wertigkeit

Flächen-Nr. lt. Übersichtskarte 21 22 23

Bewertungsanteil 50 %

Biotoptyp / Größe in qm / Wertkriterien	Landw. Nutzfläche	Reitplatz	öffentl. Grünfläche								
	2040	159	1023								
Seltenheit der Pflanzengesellschaft	-		2								
Seltenheit der Pflanzen- und Tierarten	-		2								
Vielfalt von Biotoptypen im Naturraum	-		2								
Vielfalt der Schichtenstruktur	-		2								
Artenvielfalt	-		2								
Natürlichkeitsgrad des Biotops	1		2								
Vollkommenheitsgrad des Biotops	-		2								
Repräsentanz des Biotops im Naturraum	-		1								
Bedeutung im Biotopverbundsystem	1		4								
Flächengröße, Länge (Minimumareal, Pufferzone)	1		1								
Durchschnitt	1	-	2								

50 %

Entwicklungstendenzen der Biotoptypen											
Gefährdungsgrad	1		2								
Grad d. Ersetzbarkeit	1		2								
Durchschnitt	1	-	2								

Gesamtdurchschnitt	1	-	2								

Umfang des Eingriffes und Ausgleiches

EINGRIFF					AUSGLEICH			
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Nummer der bewerteten Fläche (s. Übersichtsplan)	vorh. ökol. Wert (s. Tabelle 1)	geplante bauliche Nutzung gem. B-Plan	qm	Punkte (Spalte 2 x 4)	gepl. Aufwertung 5 - Wert aus 2	geplante Ausgleichsmaßnahmen gem. Grünordnungsplan	qm	Punkte (Spalte 6 x 8)
1		Bestand						-
2		Bestand						-
3	-			-	5	Gehölzpflanzung	84	420
4	2,75	Verkehrsfläche	404,7	1112,9	2,25	Gehölzpflanzung	107	241,8
		Wege und Fahrgasse	303	833,25				
		teilvers. Stellplätze 265 x 0,6	159	437,25				
		Bebauung	506,5	1392,8				
5	4,4	Bebauung	256	1126,4				-
		teilvers. Stellplätze 25 x 0,6	15	66,0				
6a	3	Verkehrsfläche	185	555	2	Baumpflanzung	30	60
		teilvers. Stellplätze 25 x 0,6	15	45				
		Bebauung	60	180				
6b	3	Bebauung	70	210	2	Gehölzpflanzung	262,5	525
		teilv. Stellplätze 260 x 0,6	156	468				
		Fahrgassen	342	1026				
				7452,6				1246,8

Umfang des Eingriffes und Ausgleiches

EINGRIFF | AUSGLEICH

1	2	3	4	5	6	7	8	9
Nr. (s. Karte)	vorh. ökol. Wert (s. Tabelle)	geplante bauliche Nutzung gem. B-Plan	qm	Punkte (Spalte 2 x 4)	gepl. Aufwertung 5 - Wert aus 2	geplante Ausgleichsmaßnahmen gem. Anordnungsplan	qm	Punkte (Spalte 6 x 8)
7	-				max. 3	Entsiegelung und	216,5	649,5
8	-	-			5	Baumpflanzung	22,5	112,5
9	4,15	Verkehrsfläche	112	464,8				-
		teilv. Stellplätze						
		50 x 0,6	30	124,5				
		Fahrgasse	72	298,8				
10	1	Verkehrsfläche	2145	2145	4	Gehölzpflanzung	479	1916
		teilv. Stellplätze	331,5	331,5				
		Fahrgasse	534	534				
		Bebauung	1113	1113				
		Fußweg	44	44				
11	-	(Bestand)		-				-
				5055,6				2678

Umfang des Eingriffes und Ausgleiches EINGRIFF					AUSGLEICH			
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Nr. (s. Karte)	vorh. ökol. Wert (s. Tabelle)	geplante bauliche Nutzung gem. B-Plan	qm	Punkte (Spalte 2 x 4)	gepl. Aufwertung 5 - Wert aus 2	geplante Ausgleichsmaßnahmen gem. Grünordnungsplan	qm	Punkte (Spalte 6 x 8)
12				-	5	Gehölzpflanzung	847	4235
13	2			-	3	Gehölzpflanzungen und Staudensaum	611	1833
14	-			-	5	Waldsaum	454	2270
15	2	Bebauung	410	820				-
16	3,75	Verkehrsfläche	143	536,25				
		Bebauung	412	1545				-
17	4,8			-		(Bestand)		-
18	5,7			-		(Bestand)		-
19	-	-		-				-
20	2	Bebauung	168	336				-
21	1	Bebauung	264	264	4	Obstwiese		
							849	3396
22				-	5	Waldsaum	210	1050
23	2	Bebauung		-				-
		und Wege	350	700				-
				4201,25				12784
		gesamt:		16709,45		gesamt:		16708,8

Anlage 2 - Landschaftspflegerischer Fachbeitrag - Grünordnungsplan -

Bei dem Grünordnungsplan handelt es sich um einen Plan in der Größe DIN A 0. Aus technischen und Kostengründen ist darauf verzichtet worden, diesen Plan zu vervielfältigen und den einzelnen Druckstücken der Beschlußvorlage/Begründung beizufügen.
In den Sitzungen der Beschlußgremien wird der Grünordnungsplan jedoch zur Einsichtnahme zur Verfügung stehen.

1. Ausfertigung

Grünordnungsplan

zum Bebauungsplan Ev 119 – Kemminghauser Str. –

M. 1:500



Textliche Erläuterungen

Bestand Planung

befestigte Fläche
- Fahrbahnen mit Schwarzdecke oder Pflaster

teilversiegelte Fläche mit wasserdurchlässigen Belägen
- Private Stellplätze
- Wege

Baukörper

Nebengebäude

Überbaubare Fläche

Öffentliche Grünfläche - gärtnerische Anlage -

Kinderspielplatz

geschnittene Hecke

Vorhandene Hecken sind zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Neu anzupflanzende Hecken sind aus heimischen, standortgerechten Gehölzen gemäß beispielhafter Pflanzenliste anzulegen. Es sind mindestens 4 Pflanzen pro Meter Hecke zu setzen. Die Hecken sind in einer Mindesthöhe von 1,20 m dauerhaft zu erhalten.

Pflanzenliste:

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

Baum

Vorhandene Bäume sind zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Im Stallenbereich ist eine einheitliche Baumart für Neuanpflanzungen zu wählen. Neu anzupflanzende Bäume sind mit einem Mindeststammumfang von 18 cm, gemessen in 1,00 m Höhe über dem Erdboden und einer Mindesthöhe von 4,00 m zu pflanzen. Es sind heimische, standortgerechte Bäume zu verwenden wie:

- Eiche - Quercus robur
- Bergahorn - Acer pseudoplatanus
- Spitzahorn - Acer platanoides
- Linde - Tilia cordata.

Baumscheibe

Mindestgröße 2,00 x 2,00 m mit einer Bepflanzung aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen oder Stauden.

Obstbäume

Es sind hochstämmige Bäume alter Sorten gemäß beispielhafter Liste im Abstand von 7,00 m zu pflanzen. Die Fläche wird mit einer geeigneten Saatgutmischung als Wiese eingesät und extensiv gepflegt.

Liste geeigneter Obstsorten:

Winterglockenapfel
Grahams Jubiläumsapfel
Rote Sternrenette
Kardinal Bea
Beisterfelder Renette
Gute Graue
Köstliche aus Charneu
Westfälische Glockenbirne
Hauszwetschge
Apfelquitte

Gehölzbestand

Vorhandene Gehölze sind zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Der Bestand ist mit heimischen, standortgerechten Sträuchern und Bäumen II. Ordnung gemäß beispielhafter Liste zu ergänzen.

Sträucher:

Weißdorn	-	Crataegus monogyna
Haselnuß	-	Corylus avellana
Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Pfaffenhütchen	-	Euonymus europaea
Heckenkirsche	-	Lonicera Xylosteum
Liguster	-	Ligustrum vulgare
Holunder	-	Sambucus nigra

Bäume II. Ordnung:

Hainbuche	-	Carpinus betulus
Feldahorn	-	Acer campestre
Eberesche	-	Sorbus aucuparia

Gehölzrand

Gehölzbeständen vorgelagert ist ein Streifen mit Sträuchern und Stauden als Waldmantel und -saum zu bepflanzen.

Wiese

mit standortgerechten Gräsern und Stauden unter extensiver Pflege.

Rasen

Übernahme von Festsetzungen aus dem Landschaftsplan Dortmund-Nord

Entwicklungs-, Pflege- und Erschließungsmaßnahmen nach § 26 Landschaftsgesetz
- Pflege einer Hecke -

STADT DORTMUND
STADTPLANUNGSAMT
ABTEILUNG 61/4

PROJEKT:

Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Ev119 -Kemminghauser Str.-

Plan Nr.:	M. 1:500	Datum:
SICHTVERMERK / DATUM		ÄNDERUNG / DATUM
61/	StA	
61/	StA	
61/	StA	
AMTSLEITER:	ABTEILUNGSLEITER:	SACHBEARBEITER: