Satzung

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN

Hö 242

-Höchstenerstrasse-

1. AUSFERTIGUNG



BEGRÜNDUNG

zum

Bebauungsplan Hö 242

- Höchstener Straße -

INHALTSVERZEICHNIS

1. Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation im Plangebiet

2. Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes

3. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

4. Erläuterungen zum Bebauungsplan
4.1 Allgemeines / Städtebauliche Konzeption
4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

5. Verkehrliche Belange
5.1 Erschließung
5.2 Öffentlicher Personennahverkehr
5.3 Ruhender Verkehr

6. Private Grünflächen

7. Grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen
7.1 Gesetzliche Grundlagen
7.2 Bestandssituation
7.3 Bewertung
7.4 Eingriffe in Natur und Landschaft
7.5 Grundstücksbezogene Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen
7.6 Sammel-Kompensationsmaßnahme
7.7 Sonstige Festsetzungen
7.8 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

8. Umweltbelange
8.1 Altlasten / Bodenverunreinigungen
8.2 Lärmschutz

9. Ver- und Entsorgung
9.1 Entwässerung

10. Denkmalschutz und Denkmalpflege

11. Bergbauliche Einwirkungen / Bergschadensicherungsmaßnahmen

12. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

13. Übernahmeansprüche und Entschädigungsregelungen

14. Städtebauliche Zahlenwerte

15. Kosten

1. Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation im Plangebiet

Das Plangebiet liegt im südöstlichen Stadtgebiet innerhalb der Gemarkung Berghofen, Flur 4.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt durch die Ostseite der Höchstener Straße im Westen, die Nordseite der Untermarkstraße im Norden, die Westseite des Grundstückes Untermarkstraße 84, und die Nord-, Ost-, Süd- und die Westseite der südlich angrenzenden Parzelle 247 bis zum Flurstück 493 im Osten sowie der Südseite des Flurstückes 493 und des Grundstückes Höchstener Straße 46 im Süden in Dortmund-Berghofen.

Entlang der Höchstener Straße und der Untermarkstraße besteht in einer Bautiefe eine ein- bis zweigeschossige Straßenrandbebauung in offener Bauweise.

Infrastruktureinrichtungen zur täglichen Grundversorgung sind im Umgebungsbereich an der Wittbräucker Straße und der Höchstener Straße vorhanden.
Im Einmündungsbereich "Höchstener Straße/Obermarkstraße" befindet sich das katholische Gemeindezentrum mit der Kirche "Kaiser Heinrich".

Die Fläche, auf der eine weitere Wohnbebauung geplant ist, wird derzeitig extensiv landwirtschaftlich genutzt. Im südöstlichen Plangebiet werden Teilbereiche der Flächen kleingärtnerisch oder als Weideflächen genutzt.

2. Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes ergibt sich aus den Erfordernissen des aktuellen Wohnungsdefizites.

Für das Stadtgebiet von Dortmund besteht ein dringender Bedarf an Wohnbauland. Eine Wohnungsmarktanalyse (empirica-Gutachten 1991) sowie jährlich fortgeschriebene kommunale Wohnungsmarktberichte haben diese defizitäre Situation ermittelt und auch in diesem Jahr wieder bestätigt.

Des weiteren soll die Abwanderung der Bevölkerung in die angrenzenden Gemeinden und Städte durch die Bereitstellung von Wohnbauland eingeschränkt werden. Die gute Verfügbarkeit der Grundstücke und die Gewährleistung einer kurzfristigen Realisierung der geplanten Wohnbebauung bieten einen weiteren Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes.

3. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Hö 242 wird die planungsrechtliche Voraussetzung für die Realisierung von ca. 30 bis 35 Wohneinheiten sowie die erforderliche verkehrliche Infrastruktur geschaffen.

Als Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes können definiert werden:

- Stärkung und Auslastung vorhandener Infrastruktureinrichtungen
- Schaffung neuen Wohnraumes
- Sicherung einer angemessenen stadtgestalterischen Qualität des Wohnumfeldes
- Abrundung und eindeutige Definition des Siedlungsrandes

Des weiteren schafft der Bebauungsplan Hö 242 die Grundlage für den endgültigen Ausbau der Untermarkstraße im oberen Teilabschnitt mit Anbindung an die Höchstener Straße.

4. Erläuterungen zum Bebauungsplan

4.1 Allgemeines / Städtebauliche Konzeption

Im Bereich der Neuplanung soll sich die geplante Bebauung behutsam in den Freiraum einfügen. Vorhandene städtebauliche Strukturen werden aufgegriffen, um eine Integration in das Ortsbild zu erzielen.

Der städtebauliche Entwurf verfolgt ein aufgelockertes, durchgrüntes Straßen- und Siedlungsbild mit Aufenthaltsqualitäten im Straßenraum und in den Freiräumen.

Die Anordnung der Gebäude wird entsprechend ökologischer Gesichtspunkte vorwiegend in Südwest-Ausrichtung orientiert.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Gemäß der Ziele des Bebauungsplanes soll zunächst die vorhandene Straßenrandbebauung gesichert und erhalten werden.
So erfolgen die Festsetzungen für den Gebäudebestand entlang der Höchstener Straße und der Untermarkstraße gemäß der vorgegebenen städtebaulichen Vorprägung. Das Gebiet ist als "Allgemeines Wohngebiet" gekennzeichnet. Zulässig sind ein- oder zweigeschossige Gebäude in einer offenen Bauweise.

Das Maß der baulichen Nutzung ist bei einer möglichen zweigeschossigen Bauweise mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt.

Für die Neuplanung wurden im einzelnen folgende Festsetzungen getroffen:

1. Baugebiete

Das geplante Wohngebiet soll entsprechend der vorhandenen Wohnnutzung im Bereich der Höchstener Straße gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt werden. Es dient somit vorwiegend dem Wohnen.

2. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgeschrieben. Die eingetragenen Baugrenzen weisen eine Bautiefe von 16,0 m aus und orientieren sich an dem städtebaulichen Konzept, welches dem Bebauungsplan zugrunde liegt.

3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach der festgesetzten eingeschossigen Bebauung. So wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 und die Obergrenze der Geschoßflächenzahl (GFZ) mit 0,4 angegeben.

4. Sonstige Festsetzungen

Um ein städtebaulich einheitliches Erscheinungsbild zu gewährleisten, erfolgt des weiteren eine Festsetzung der Firstrichtung, die vorrangig parallel zur geplanten Erschließungsstraße ausgerichtet ist. Als weitere baugestalterische Festsetzung wird darüber hinaus die Vorgabe von Satteldächern mit einer Dachneigung von 35 ° - 45 ° gewählt, da diese Dachform die gebietstypische Bauweise repräsentiert.

Um die künftige Ausnutzung der geplanten Wohnbebauung den Bestandsstrukturen anzupassen und die Erschließungsanlagen nicht zu überlasten, wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB eine Beschränkung der Wohneinheiten auf max. zwei Wohnungen pro Gebäude festgesetzt.

5. Verkehrliche Belange

5.1 Erschließung

Die Anbindung des Plangebietes an die Höchstener Straße erfolgt über die bereits ausparzellierte und als solche vorhandene Wegefläche zwischen den Gebäuden Höchstener Straße 44 und 46. Es handelt sich um eine in das Plangebiet hineinführende Erschließungsstraße, die im nordwestlichen Planbereich als Stichstraße mit einer entsprechenden Wendeanlage endet.
Die Verkehrsfläche soll in einer Breite von 5,50 m als Mischverkehrsfläche ausgebildet und aufgepflastert werden. Die östliche Verlängerung der Wendeanlage dient vorrangig als Zufahrt zur festgesetzten Versickerungsanlage sowie der Erschließung eines Baugrundstückes. In diesem ca. 20 m langen Straßenabschnitt soll eine Ausgestaltung der Mischverkehrsfläche aus Rasenpflaster mit Entwässerungsmulde erfolgen.

Die Untermarkstraße soll teilweise auf eine Breite von 6,50 m aufgeweitet und als Mischverkehrsfläche ausgebildet werden.

Baumstandorte und Stellplatzflächen im öffentlichen Straßenraum sind im Bebauungsplan nachrichtlich gekennzeichnet. Die genauen Standorte sind im Zuge der Realisierung bei der dann notwendigen Ausbauplanung festzulegen.

5.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist an das öffentliche Personennahverkehrsnetz über die Buslinie 441 - Buchholz, Syburg, Hörde, Höchsten, Holzen - angeschlossen.
Die Haltepunkte befinden sich an den Straßen Wittbräucker Straße und Waldrodeweg sowie an der Höchstener Straße in Höhe der Kirche Sommerberg. Die Haltepunkte sind in einer maximalen fußläufigen Entfernung von weniger als 500 m gut zu erreichen.

5.3 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr ist im Plangebiet wie folgt organisiert:

Auf den im Plangebiet vorgesehenen Grundstücksflächen bietet sich die Möglichkeit, eine Garage oder einen Carport und zusätzlich je einen offenen, ebenerdigen Stellplatz anzuordnen, so daß ein Stellplatzschlüssel für Wohngebäude von 1:2 eingehalten wird.

Garagen sind entsprechend den textlichen Festsetzungen ausschließlich innerhalb der durch Baugrenzen vorgegebenen überbaubaren Flächen anzuordnen und zu errichten. Über diese Festsetzung wird eine zusätzliche Versiegelung weiterer Flächen vermieden.

Eine entsprechende Anzahl an Besucherstellplätzen wird im öffentlichen Straßenraum angeordnet. Die Standorte für die notwendigen Besucherstellplätze befinden sich südlich des Grundstückes Höchstener Straße 44 sowie auf der Westseite der geplanten Mischverkehrsfläche.

6. Private Grünflächen

Hausgärten

Die hinteren Grundstücksbereiche der Wohnbebauung südöstlich der Untermarkstraße werden aufgrund der Realnutzung als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Hausgärten" festgesetzt und somit im Bestand gesichert.

7. Grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen

7.1 Gesetzliche Grundlagen

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

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

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

Der Verursacher eines Eingriffs ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen (Vermeidungsgebot) sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichspflicht) - § 8 Abs.2 BNatschG bzw § 4 Abs.4 LG NW. Die geplante Wohnbebauung "Höchstener Straße", für die der Bebauungsplan die planungsrechtliche Grundlage schafft, gilt demnach als Eingriff im Sinne der Gesetzgebung. Eine völlige Unterlassung des Eingriffs, d.h. ein Verzicht auf die geplante Wohnbebauung kann u.a. aus folgenden Gründen nicht erfolgen:

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

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

Nach § 8 a BNatSchG ist über Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bauleitplanes zu erwarten sind, unter entsprechender Anwendung des § 8 Abs. 2 Satz 1 (Ausgleichspflicht des Verursachers) und der Vorschriften über Ersatzmaßnahmen im Sinne des § 8 Abs. 9 nach den Vorschriften des Baugesetzbuches und des Maßnahmengesetzes zum BauGB in der Abwägung nach § 1 BauGB zu entscheiden. Im Rahmen der Abwägung sind somit geeignete Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung, zum Ausgleich und Ersatz sowie zur Eingriffsminderung festzulegen. Entsprechend § 8 a Abs. 5 BNatSchG sind Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, die nach § 34 BauGB zulässig sind, nicht als Eingriffe zu sehen.

7.2 Bestandssituation

Die geplante Wohnbaufläche wird derzeit landwirtschaftlich in Form einer extensiven Wiesenbewirtschaftung genutzt. Die Wiesen werden zentral durch vereinzelte Obstgehölze gegliedert und weisen ein leichtes Gefälle nach Osten auf. Im östlichen Bereich grenzt ein vorhandener, tief in das Gelände eingeschnittener Siepen mit dichtem Gehölz- und Strauchbestand an das geplante Baugebiet an. Aus älteren Gewässerkarten ist zu entnehmen, daß sich der ursprüngliche Quellbereich des Heimatbaches 100 m weiter südlich des jetzt vorhandenen Gewässereinschnittes befand. In diesem Bereich sind Geländeauffüllungen durchgeführt worden; das frühere Quellgebiet wird mittlerweile als Gartenland bewirtschaftet. Des weiteren werden die randlichen Bereiche als Schafsweide mit z. T. dichtem Gehölzbestand genutzt. Die im Norden, Westen und Süden angrenzenden Flächen werden durch lockere ein- bis zweigeschossige Straßenrandbebauung mit großzügig dimensionierten Gärten geprägt. Im Anhang zu dieser Begründung ist eine Übersicht über die vorhandenen Biotop- und Nutzungsstrukturen beigefügt.

Im Planbereich ist vorwiegend Parabraunerde mit hohem Nährstoffgehalt, hoher nutzbarer Wasserkapazität sowie hoher Ertragsfähigkeit vorhanden. Der im Siepenbereich vorkommende Bodentyp ist Gley, der über einen mittleren Nährstoffgehalt, mittlere Wasserkapazität verfügt.
Die Klimaanalyse weist für das Plangebiet Villenklima aus. Charakteristische Merkmale sind: Leichte Dämpfung der Klimaelemente, Temperatur, Feuchte, Wind und Strahlung. Insgesamt handelt es sich um ein positives Bioklima. Im Talgrund des Siepens sammelt sich nächtlich Kaltluft, die in nördliche Richtung abfließen kann.

Der Planbereich bietet aufgrund der Vielfalt der Vegetationsstrukturen und der unterschiedlichen Nutzungen ein interessantes Landschaftsbild, das sich auch durch weiträumige Sichtbeziehungen nach Osten in Richtung Schwerte auszeichnet.

7.3 Bewertung

Der Kernbereich der Berghofer Mark wird bestimmt durch sein ausgeprägtes Siepensystem und den vielfältigen Wechsel unterschiedlicher Vegetations- und Nutzungsstrukturen. Dieses Areal verfügt über herausragende Funktionen für den Arten- und Biotopschutz, das Landschaftsbild, die Erholung sowie das Klima und den Wasserhaushalt. Es handelt sich um eine für das Dortmunder Stadtgebiet einmalige Freiraumsituation. Im Rahmen einer verwaltungsinternen Voruntersuchung ist eine ökologische Empfindlichkeitsabschätzung hinsichtlich möglicher baulicher Entwicklungen innerhalb der Berghofer Mark durchgeführt worden.

Aufgrund seiner Randlage zum ökologisch sensiblen Kernbereich sowie der räumlichen Nähe zu vorhandenen infrastrukturellen Einrichtungen kann eine lockere bauliche Abrundung innerhalb des Planbereiches als umweltverträglich eingestuft werden. Diese Einschätzung wird auch in einer Stellungnahme des Umweltamtes mitgetragen.

Im Rahmen des Bebauungsplanes sind jedoch zur Vermeidung, zur Minderung der Eingriffsfolgen sowie zur Kompensation der mit Realisierung des Bauvorhabens verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft entsprechende landschaftspflegerische Maßnahmen festzusetzen.

7.4 Eingriffe in Natur und Landschaft

Auswirkungen der Planung

Mit der geplanten Bebauung sind erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild verbunden. Die wesentlichsten Beeinträchtigungen sind:

- Standortnivellierungen im Bereich der Bauflächen
- Verlust der Bodenfunktionen durch Verdichtungen und Versiegelungen.
- Beeinträchtigung des Boden- und Wasserhaushaltes.
- Verlust einer Wiesenfläche.
- Verlust von Obstgehölzen.
- Beeinträchtigung der Klimafunktionen und der Kaltluftentstehung.
- Beeinträchtigung eines aufgrund der differenzierten und extensiven Nutzungen abwechslungsreichen Landschaftsbildes im Übergang zwischen besiedeltem Raum und freier Landschaft.

7.5 Grundstücksbezogene Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Für den Bereich des neugeplanten allgemeinen Wohngebietes werden grundstücksbezogene landschaftspflegerische Festsetzungen getroffen, die dazu dienen, die Eingriffsfolgen zu minimieren und ggf. den erforderlichen Ausgleich zu schaffen.

a) Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Pflanzungen

Alle im Bebauungsplan unter § 5 getroffenen textlichen Festsetzungen finden ihre gesetzliche Grundlage in § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b Baugesetzbuch.

Neben ihrer städtebaulichen bzw. stadtgestalterischen Bedeutung dienen sie auch der Beachtung der übrigen Grundsätze der Bauleitplanung, wie Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und Schutz der natürlichen Lebensgrundlage.

Durch diese textlichen Festsetzungen soll eine gleichmäßige Durchgrünung des Wohngebietes erfolgen und das Kleinklima durch Minimierung von Lufttemperaturschwankungen positiv beeinflußt werden. Dies wiederum trägt zur Schaffung eines gesunden Wohnumfeldes bei und erfüllt damit die Ansprüche des § 1 Abs. 5 BauGB an gesunde Wohnverhältnisse.

Im neu geschaffenen Allgemeinen Wohngebiet werden demnach zwei Festsetzungen für die Anpflanzung von Gehölzen oder sonstigen Bepflanzungen getroffen. Art und Umfang ergeben sich aus der Intensität des Eingriffes, dem Maß für die erforderliche ökologische Funktionserfüllung sowie der Intention einer möglichst geringen Einschränkung der einzelnen Grundstückseigentümer.

- Einfriedung der Grundstücke mit Heckenpflanungen bzw. freiwachsenden Gehölzstreifen. In Ausnahmefällen sind auch Holzzäune zulässig.

- Pflanzung von Einzelbäumen bzw. alternativ Obstgehölzen anteilig zur Grundstücksgröße.

Es wird empfohlen, die Artenauswahl in Anlehnung an die heutige potentiell natürliche Vegetation (eine entsprechende Vorschlagsliste ist im Anhang beigefügt) zu treffen. Heimische, standortgerechte Gehölze sind im Vergleich zu fremdländischen Ziergehölzen meist resistenter gegen Frost und tierische Schädlinge. Weiterhin benötigten sie einen geringeren Pflegeaufwand (z. B. Verzicht auf Düngemittel- und Pestizideinsatz), wovon sowohl Eigentümer als auch Naturhaushalt profitieren. Zudem bieten diese Gehölzarten der heimischen Tierwelt durch Blüten- und Fruchtbildung eine wichtige Nahrungsquelle. Die Auswahl landschaftsgerechter Gehölze wirkt einer anthropogenen Überformung entgegen und ergänzt die vorhandenen Bestände entsprechend ihrem Charakter.

Darüber hinaus gelten bei Pflanzmaßnahmen die Ausführungsgrundsätze der "Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen" der Stadt Dortmund.

b) <u>Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</u>

Die im Bebauungsplan unter § 6 getroffene textliche Festsetzung findet ihre gesetzliche Grundlage in § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB bzw. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 51 a Landeswassergesetz.

- Reduzierung des Versiegelungsgrades durch die Festsetzung von wasserdurchlässigen Materialien;

Eine Beschränkung des Versiegelungsgrades durch die Festsetzung, daß Stellplätze bzw. Garageneinfahrten nur aus wasserdurchlässigen Materialien zu gestalten sind, soll den Oberflächenwasserabfluß im Baugebiet reduzieren. Diese Maßnahmen tragen dazu bei, die öffentliche Kanalisation zu entlasten und das Wasser dem natürlichen Kreislauf nicht zu entziehen.

Die Festsetzung unterstützt demnach die Vorgaben von § 51 a Landeswassergesetz NW, wonach anfallendes Oberflächenwasser in erster Linie auf den Baugrundstücken selbst zu entsorgen ist.

7.6 Sammel-Kompensationsmaßnahmen

Die mit Realisierung der Baumaßnahme verbundenen und nicht auf den Baugrundstükken kompensierbaren Eingriffe sollen an zentraler Stelle durch eine sog. Sammel-Kompensationsmaßnahme ausgeglichen werden.

Es ist beabsichtigt, die östlich angrenzenden Weideflächen als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zu sichern und durch entsprechende Maßnahmen ökologisch aufzuwerten.

Ungefähr 70 % der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft stehen als Ausgleichsflächen nach § 8 a BNatSchG nicht zur Verfügung. Die verbleibenden Flächen in einer Größenordnung von 4.800 m² werden als Ausgleichsflächen im Sinne von § 8 a BNatSchG angerechnet und sind somit Bestandteil der vorliegenden Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung. Auf den Ausgleichsflächen insgesamt soll eine extensive Wiesenfläche mit randlichen Gehölzpflanzungen aus heimischen, standortgerechten Gehölzen entstehen. Punktuelle Baumpflanzungen (z. B. Pflanzung von Obstgehölzen) sind vorzusehen. Die Maßnahmen sind in einer entsprechenden textlichen Festsetzung dargestellt. Darüber hinaus ist eine extensive Tierhaltung in Absprache mit dem Umweltamt zulässig.

Die Ausgleichsflächen befinden sich im Eigentum des Erschließungsträgers. Über den Erhalt und die Ausgestaltung sind bereits im Vorfeld vertragliche Vereinbarungen mit der Stadt Dortmund getroffen worden. Eine Zuordnung entsprechend § 8 a Abs. 1 BNatSchG ist somit hinfällig, da die Durchführung auf andere Weise - nämlich vertraglich - gesichert ist.

Für insgesamt zwei Fremdgrundstücke, die sich nicht im Eigentum des Erschließungsträgers befinden, sind hinsichtlich des Kompensationserfordernisses nach § 8 a BNatSchG ebenfalls vertragliche Vereinbarungen zwischen dem jeweiligen Grundstückseigentümer und der Stadt Dortmund bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplanes zu treffen. In diesem Rahmen wurden bzw. werden entsprechende Ersatzgeldzahlungen vereinbart.

7.7 Sonstige Festsetzungen

Die im Bereich der festgesetzten Ausgleichsfläche vorhandenen Gartenbereiche werden ebenfalls als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt.

Es handelt sich hier um den historischen Quellbereich des Heimatbaches, der langfristig naturnah wieder hergestellt werden soll. Bis zur Realisierung dieser Maßnahme können die Gärten zunächst als temporäre Nutzung verbleiben.

Des weiteren wird der vorhandene Siepenbereich gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB gesichert. Die vorhandenen Gehölze sowie das Gewässer sind dauerhaft zu erhalten.

Bei den Festsetzungen handelt es sich um Sicherungsmaßnahmen bzw. langfristige Entwicklungsmaßnahmen, die der Ausgleichsmaßnahme nicht zugerechnet werden können.

7.8 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Die im Anhang dargestellte Eingriffs-/Ausgleichsberechnung hat zum Ergebnis, daß die mit dem Bauvorhaben verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereiches nicht vollständig kompensierbar sind. Diese Tatsache ist darin begründet, daß die festgesetzte Ausgleichsfläche bereits über eine gewisse ökologische Wertigkeit verfügt und sich dementsprechend die ökologische Aufwertung im Vergleich zur Vornutzung faktisch gering gestaltet. Es wurde deshalb ein Ersatzflächenbedarf von rund 7.800 m² festgestellt. Im unmittelbaren Umfeld zum Bebauungsplan stehen keine weiteren Flächen zur Kompensation zur Verfügung.
Eine Änderung des städtebaulichen Konzeptes bzw. eine Reduzierung der baulichen Inanspruchnahme zugunsten einer besseren Ausgleichsbilanz wird in diesem Fall nicht näher verfolgt. Das geplante WA-Gebiet umfaßt ca. 13.700 m². Die errechnete Kompensationsfläche würde demnach eine erhebliche und wirtschaftlich nicht mehr rentable Reduzierung der Baumaßnahme bedeuten. Im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB wird deshalb das städtebauliche Konzept beibehalten und somit innerhalb des Geltungsbereiches auf eine Vollkompensation verzichtet.

Aufgrund der vorhandenen ökologischen Wertigkeit des Eingriffsbereiches und um eine relative Gleichbehandlung von Eingriffsverursachern innerhalb des gesamten Stadtgebietes zu gewährleisten, wurden jedoch im Rahmen von städtebaulichen Verträgen Ersatzmaßnahmen gemäß § 5 Landschaftsgesetz zur Voll-Kompensation vereinbart. Diese Verträge mit dem Erschließungsträger und zwei weiteren Eigentümern im Plangebiet liegen zum Satzungsbeschluß vor und beinhalten zum einen die Bereitstellung einer Ersatzfläche in einer Größenordnung von 5.600 m²; zum anderen wird das verbleibende Defizit zur Voll-Kompensation über Ersatzgeldzahlungen abgegolten. Die rechnerische Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung im Anhang zu dieser Begründung bezieht sich auf den gesamten Eingriffsbereich ohne Differenzierung nach den jeweils anteilig betroffenen Grundstücken. Die genaue Aufteilung und Sicherung der Voll-Kompensation bezogen auf die einzelnen Eigentümer ist jedoch innerhalb der Verträge erfolgt. Im vorliegenden Verfahren ist diese differenzierte Betrachtung somit entbehrlich.

8. Umweltbelange

Nachfolgend aufgeführte Umweltbelange sind im Rahmen der bisherigen Planung berücksichtigt worden.

8.1 Altlasten / Bodenverunreinigungen

Nach dem Übersichtsplan der Altstandorte und Altablagerungen der Stadt Dortmund sind im Bebauungsplangebiet keine Altstandorte oder Altablagerungen gekennzeichnet.

Es liegen allerdings Hinweise vor, daß der Quellbereich des Heimatbaches vermutlich vor 20 bis 25 Jahren aufgefüllt wurde. Wer diese Auffüllungen vorgenommen hat und mit welchem Material dieses erfolgt ist, ist nicht bekannt. Es kann nicht ausgeschlossen werden, daß evtl. belastende Materialien verkippt wurden. Dieser Bereich wird im Bebauungsplan als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen. Langfristig ist eine Renaturierung des ehemaligen Quellbereiches geplant. Vor diesem Hintergrund sind auch bei der Annahme einer möglichen Belastung des Bodens keine Nutzungsbeeinträchtigungen zu erwarten. Im Rahmen der geplanten naturnahen Umgestaltungsmaßnahme werden Untersuchungen über die Zusammensetzung des Auffüllmaterials erforderlich.

8.2 Lärmschutz

In unmittelbarem Bereich der Höchstener Straße ist aufgrund des Kfz-Verkehrs mit erhöhten Lärmwerten zu rechnen. Zur Untersuchung der Lärmbelastung ist eine lärmtechnische Untersuchung erfolgt, die dieser Begründung als Anlage beigefügt ist. Ergebnis dieser Untersuchung ist die Notwendigkeit passiver Schallschutzmaßnahmen.

In § 3 der textlichen Festsetzungen ist festgesetzt, daß für Gebäude bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen sind.
Die entsprechend tabellarisch angegebenen Innenschallpegel dürfen nicht überschritten werden.

Sofern diese Werte nicht durch Grundrißanordnung und Baukörpergestaltung eingehalten werden, sind schallschützende Außenbauteile zu verwenden.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist als Bestandteil der Bauvorlage auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahme zu erbringen.

9. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser und elektrischer Energie wird durch die zuständigen Versorgungsträger, die Entsorgung durch die zuständigen Entsorgungsträger sichergestellt. Belastungsflächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten - für die Dortmunder Energie- und Wasserversorgung (DEW) gekennzeichnet mit dem Symbol B und die Stadt Dortmund gekennzeichnet mit dem Symbol C - sind im Plangebiet vorgesehen. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind im Plangebiet so konzipiert, daß sie von Fahrzeugen der EDG befahren werden können.

9.1 Entwässerung

Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ist gemäß § 51 a Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NW S. 926, SGV NW 77) vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dieses ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Die dafür erforderlichen Anlagen müssen den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen. Von der Verpflichtung zur Versickerung, Verrieselung oder Gewässereinleitung ausgenommen ist gemäß § 51 a Abs. 4 LWG Niederschlagswasser, das

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

oder

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

Unter Beachtung der Vorschriften des § 51 a LWG NW ist die Versickerungsfähigkeit der Böden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes von einem unabhängigen Gutachter geprüft worden (Koster & Kremke, Nov. 1996). Nach Ansicht des Gutachters ist eine dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser im oberen, durchwurzelten Bereich des vorhandenen Lößlehms generell durchführbar. Da Lößlehm zu Verschlämmungen neigt, sind gewisse bauliche und technische Anforderungen zur Vermeidung von Verdichtungen (z. B. keine Befahrung mit Baufahrzeugen) bei der Ausführung von Versickerungsanlagen erforderlich.

Der unter dem Lößlehm anstehende Verwitterungshorizont stellt sich heterogen dar. Während der tonige Verwitterungsbereich des Karbons für eine Versickerung nicht geeignet ist, kann innerhalb des sandigen Verwitterungshorizont eine Versickerung erfolgen. Eine lokale Ausbreitung läßt sich jedoch nicht exakt bestimmen.

Insgesamt läßt sich feststellen, daß die grundsätzlichen Bedingungen wie

- ausreichender Abstand zum Grundwasser,
- Durchlässigkeit des Untergrundes,

für eine dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser im Sinne von § 51 a LWG erfüllt sind.

Entwässerung der privaten Grundstücke

Der Bebauungsplan läßt jedoch keine Aussagen über tatsächlich versiegelte Flächen, Grundstücksgröße und -zuschnitt, evtl. vorgesehene Nutzung des Regenwassers als "Grauwasser" zu. Des weiteren ermöglicht die festgesetzte offene Bauweise die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen mit einer maximalen Länge von 50 m.
Aufgrund dieser ungeklärten Rahmenbedingungen kann nicht definiert werden, inwieweit Versickerungsmöglichkeiten einzeln oder in Kombination durchgeführt werden können. Im Bebauungsplan erfolgt somit die generelle Festsetzung der Versickerung im Sinne von § 51 a LWG. Die Planung und Dimensionierung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch einen anerkannten Sachverständigen nachzuweisen. Die Planung ist so vorzunehmen, daß durch die Versickerung des Niederschlagswassers benachbarte Grundstücke und Gebäude nicht beeinträchtigt werden. In jedem Fall bedarf es einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde.

Entwässerung des Oberflächenwassers der Erschließungsstraße

Das anfallende Oberflächenwasser der Straße wird über offene Rinnen einer oberirdischen Versickerungsmulde zugeführt, die als Rigole ausgebaut wird. Die Lage dieser Entwässerunganlage ergibt sich aufgrund der vorhandenen Topographie und liegt somit im Zusammenhang mit der Erschließung am tiefsten Geländepunkt.

Die Funktionsfähigkeit dieser insgesamt ca. 150 m² großen Versickerungsfläche (ohne Abstandsflächen) ist in einer Nachuntersuchung zu o. g. hydro-geologischen Gutachten (Kosten & Kremke, Februar 1997) nachgewiesen worden.

Die Versickerungsmulde wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB als "Fläche zur Abwasserbeseitigung festgesetzt. Ihre Funktion wird mit einer entsprechenden textlichen Festsetzung näher definiert. Der Abstand der Versickerungsanlage von benachbarten Grundstücken muß, um Beeinträchtigungen auszuschließen, mindestens 3,0 m betragen; zu angrenzenden Gebäuden beträgt der Abstand 6,0 m.

Die Versickerungsanlage wird darüber hinaus mit einem Notüberlauf an den Abwasserkanal der Mischverkehrsfläche versehen, um mögliche Beeinträchtigungen bei unverhältnismäßigen Regenereignissen auszuschließen.

Abwasserentsorgung

Das Schmutzwasser wird überwiegend durch innerhalb von Verkehrsflächen liegende Kanäle in den nordwestlichen Wendehammerbereich geleitet. Von hier aus wird es in den Abwasserkanal in der Höchstener Straße geführt.
Im Bebauungsplan ist zur Funktionsfähigkeit des Entwässerungskonzeptes eine Belastungsfläche A mit einer Breite von 3,00 m für Kanäle vorgesehen soweit diese nicht in öffentlichen Flächen liegen.

10. Denkmalschutz und Denkmalpflege

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

11. Bergbauliche Einwirkungen / Bergschadensicherungsmaßnahmen

Soweit bekannt befindet sich das Plangebiet nicht über verlassenen Grubenfeldern. Es ist jedoch nicht grundsätzlich ausgeschlossen, daß in diesem Bereich aufgrund der geologischen Gegebenheiten oberflächennaher sowie möglicherweise widerrechtlicher Abbau betrieben wurde. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan enthalten.

12. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

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. Übernahmeansprüche und Entschädigungsregelungen

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

14. Städtebauliche Zahlenwerte

1.	Wohnbaufläche	
1.1	Allgemeines Wohngebiet	2,53 ha
2.	Private Grünfläche	
2.1	Hausgärten	0,47 ha
3.	Verkehrsflächen	
3.1	Öffentliche Verkehrsfläche	0,23 ha
4.	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft	
4.1	ökologischer Ausgleich	0,48 ha
4.2	Gärtnerische Nutzung / Bestandssicherung	1,00 ha
5.	Fläche zur Regelung des Wasserabflusses (Versickerungsmulde)	0,04 ha
	Größe des Plangebietes	**4,75 ha**
	Geplante Wohneinheiten	35 WE

15. Kosten

Folgende Kosten wurden überschlägig ermittelt:

	Gesamtkosten	Anteil der Stadt
1. Öffentliche Verkehrsflächen		
Grunderwerb	DM 580.000,00	DM 58.000,00
Ausbaukosten,	DM 465.000,00	DM 46.500,00 *)
Gesamt	DM 1.045.000,00	DM 104.500,00

*) Bei Erstellung der Verkehrsfläche durch einen privaten Erschließungsträger - wie im vorliegenden Fall beabsichtigt - entfällt der städtische Anteil in Höhe von 10 % der Gesamtsumme.

		Gesamtkosten	Anteil der Stadt
2.	**Kanalbaukosten**		
	Schmutzwasserkanal (DN 250)	DM 440.000,00	DM 440.000,00
	Gesamt	DM 440.000,00	DM 440.000,00
3.	**Ausgleichsflächen**		
	Herrichten und Pflege von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	DM 35.000,00	
	Gesamt	DM 35.000,00	
	Gesamtkosten	**DM 1.520.000,00**	**DM 544.500,00**

Die Anlage 1 "Landschaftspflegerischer Fachbeitrag" und Anlage 2 "Lärmtechnische Beurteilung" sind Bestandteil dieser Begründung.

Dortmund, den 22.05.1997

Wilde
Städt. Baudirektor

Anlage 1

Lärmtechnische Beurteilung

zu den Verkehrsgeräuschen im Bereich

des Bebauungsplanes

Hö 242 - Höchstener Straße -

1. Allgemeines

1.1 Aufgabenstellung

Die Stadt Dortmund beabsichtigt, für den Bereich östlich Höchstener Straße in Dortmund-Hörde einen Bebauungsplan aufzustellen. Die geplante eingeschossige Bebauung in diesem Gebiet soll von der Höchstener Straße durch eine Stichstraße erschlossen werden.

Aufgabe der vorliegenden Untersuchung ist es,

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

1.2 Gebietsbeschreibung

Das Plangebiet liegt in den Dortmunder Stadtbezirken Hörde/Aplerbeck, Ortsteil Höchsten/Berghofen und ist weitgehend eben.

Die Wohnbauflächen sollen als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

2. Beurteilungsgrundlagen

2.1 Normen, Richtlinien und Erlasse

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

- Planungserlaß des Landes Nordrhein-Westfalen vom 08.07.1982,
- DIN 18005 Teil 1, Ausgabe Mai 1987
  "Schallschutz im Städtebau - Berechnungsverfahren",
- Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1, Ausgabe Mai 1987
  "Schallschutz im Städtebau - Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung",
- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 16.07.1968 (Beilage zum Bundesanzeiger Nr. 137 vom 26.07.1968),

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

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

2.2 Planungserlaß und Orientierungswerte

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

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

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

Für die Beurteilung ist

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

zugrundezulegen.

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

2.3 Passiver Schallschutz

In den Fällen, in denen ein angemessener Schallschutz nur durch passive Maßnahmen an den betroffenen Wohnhäusern erreicht werden kann, werden die in den Verkehrslärmschutz-Erstattungsrichtlinien des Bundesministers für Verkehr vom 02.10.1987 (Verkehrsblatt 1987, Seite 739) genannten Innenpegel von 40/30 dB (A) (tags/ nachts) bei der Dimensionierung von Schallschutzfenstern zugrundegelegt.
In der VDI 2719, die beim Neubau von Wohnhäusern ebenfalls zur Dimensionierung von Schallschutzfenstern herangezogen werden kann, werden für Wohngebiete anzustrebende Innenpegel von 35/30 dB (A) (tags/lauteste Nachtstunde) genannt. Diese Werte liegen 5 dB (A) unter den o. g. Innenpegeln der Erstattungsrichtlinien.

3. Straßenverkehr

3.1 Immissionen

Die im Bebauungsplanbereich ermittelten Gesamtgeräuschpegel wurden im wesentlichen durch Verkehr auf der Höchstener Straße bestimmt.

Grundlage der Berechnungen sind die Verkehrszählungen mit ihren ermittelten durchschnittlichen täglichen Verkehrsmengen (DTV) für die Höchstener Straße in den zu untersuchenden Streckenabschnitten.

Danach sind gemäß aktualisierter Verkehrszählung aus 9/85 für die Prognose folgende durchschnittliche Verkehrsmengen (DTV) zu berücksichtigen:

Höchstener Straße DTV 10 800 Kfz / 24 Std (Prognose).

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

Bei der Berechnung ergibt sich somit ein mittleres stündliches Aufkommen während der Tages- und Nachtzeit von

MT = 648 Kfz / Std
MN = 119 Kfz / Std.

für die Höchstener Straße.

Daraus ergeben sich folgende Mittelungspegel Lm

M 1 = 64 dB (A) tags bzw.
= 53 dB (A) nachts.

4. Beurteilung

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

Bezugspunkt	Mittelungspegel tags/nachts dB (A)	Orientierungswerte tags/nachts dB (A)	Überschreitung tags/nachts dB (A)
M 1	64 / 53	55/45	9 / 8

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

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

5. Maßnahmen

Da die Orientierungswerte der DIN 18005 mit 9/8 dB (A) tags/nachts erheblich überschritten werden, ist grundsätzlich aktiver Lärmschutz erforderlich. Dieser müßte, um den Erdgeschoßbereich zu schützen, mindestens ca. 3 m betragen. Eine solche Maßnahme in Form einer Lärmschutzwand entlang der Höchstener Straße scheidet aufgrund der vorhandenen Straßenrandbebauung aus, da diese dicht an die Höchstener Straße heranreicht. Eine Lärmschutzmaßnahme zwischen Alt- und Neubebauung würde lediglich die Neubebauung schützen.

Aufgrund dieser Gegebenheiten und aufgrund städtebaulicher Erwägungen sind gegenüber den Verkehrsgeräuschen nur passive Maßnahmen an den Wohnhäusern selbst möglich. Hinzukommt, daß sich die geplante Bebauung in größerem Abstand zur Höchstener Straße befindet und von daher nur in geringem Maß den Immissionen ausgesetzt ist. Ferner wird die geplante Bebauung bereits zu einem Großteil durch die vorhandene Bebauung an der Höchstener Straße geschützt. Durch die v. g. Maßnahmen werden naturgemäß nur die Innenräume bei geschlossenen Fenstern geschützt; auf Freiflächen wird keine Minderung erzielt. Die ebenfalls zum Wohnen gehörenden Gartenflächen befinden sich
allerdings an den meisten Häusern auf der straßenabgewandten Seite. Hier ist wegen der Abschirmung durch die Wohngebäude selbst und wegen der größeren Entfernung zu den Straßen mit niedrigeren Pegeln zu rechnen.

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

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

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

Es empfiehlt sich, hierzu folgende textliche Festsetzung zu verwenden:

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

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

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

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

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

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

Anlage 2

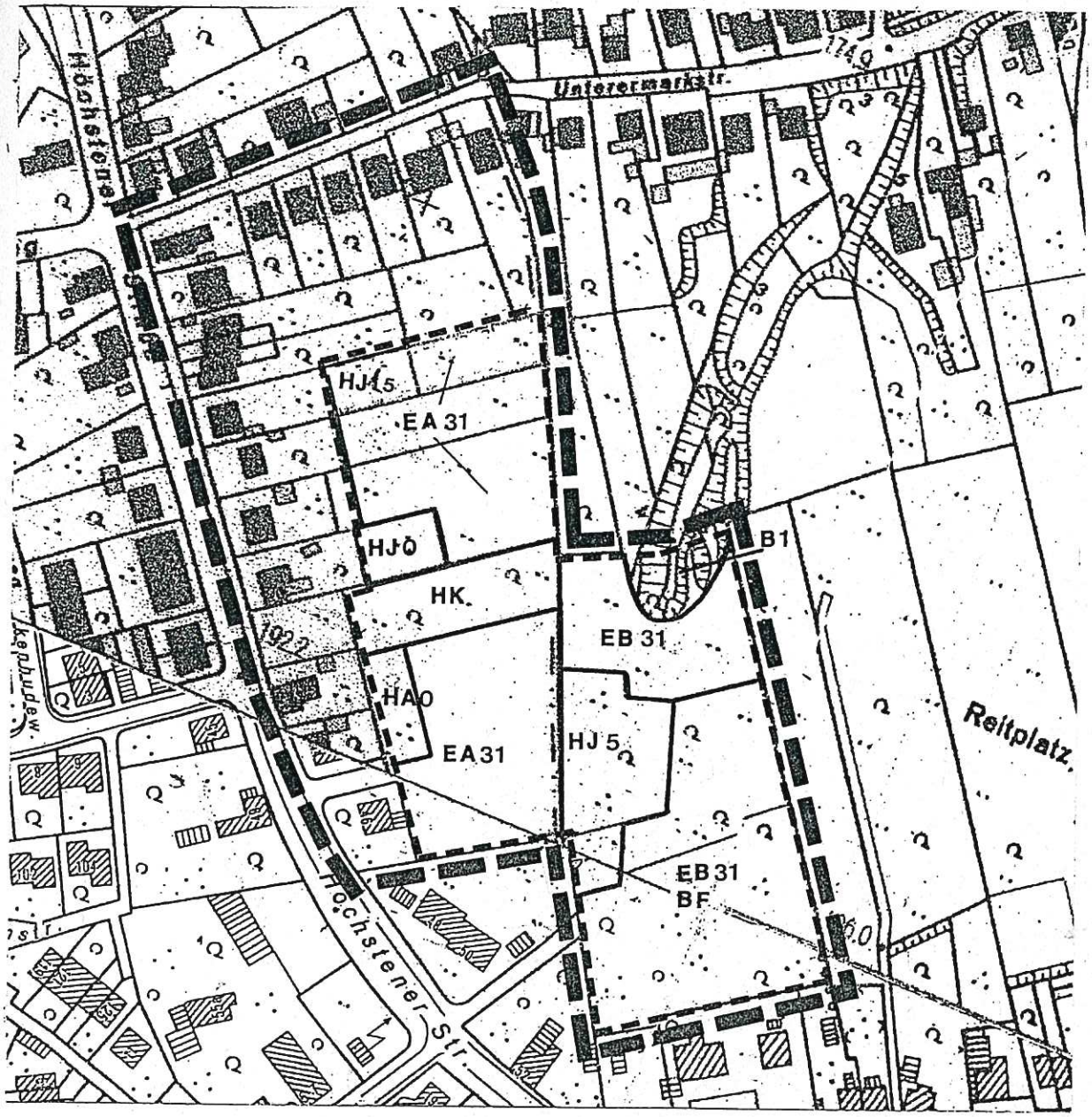
Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

zum Bebauungsplan

Hö 242 - Höchstener Straße -

1. **Übersichtskarte:**
   Vorhandene Nutzungs- und Biotoptypen
2. **Methodik**
3. **Bewertung der vorhandenen Biotoptypen**
4. **Bewertung der geplanten Biotoptypen**
5. **Eingriffs-/Ausgleichsbilanz**
6. **Pflanzenliste**

Bebauungsplan Hö 242 - Höchstener Straße - Vorhandene Biotop- und Nutzungstypen M. 1: 2.500



B 1	-	Gebüsche aus heimischen Gehölzen
BF	-	Baumgruppen, Einzelbäume, Obstbäume (standorttypische Gehölze)
EA 31	-	Glatthaferwiese, mäßig trocken bis frisch
EB 31	-	gedüngte Weide, mäßig trocken bis frisch
HA 0	-	Grabeland
HJ 0	-	Garten mit ausgeprägtem Fichtenbestand, mittleres Baumholz
HJ 5	-	Gartenbereiche mit geringem Baumbestand
HK	-	Glatthaferwiese mit vereinzelten Obstgehölzen

Bewertungsbereich

Planbereich

Stadtplanungsamt Dortmund - Abtlg. 61/5 - Freiraumplanung, September 1996

2. Methodik

Zur Überprüfung des Mindestumfanges von Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen bei Eingriffen in die Biotopfunktion wird folgendes Verfahren angewendet:

LUDWIG; D. (1991):
"Methode zur ökologischen Bewertung der Biotopfunktion von Biotoptypen. Verfahren zur Überprüfung des Mindestumfanges von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bei Eingriffen in die Biotopfunktion";
Büro Froelich und Sporbeck, Bochum

Indikator für den Eingriff bzw. die Eingriffsschwere ist bei diesem Verfahren rein rechnerisch der Verlust der Biotopfunktion (Ökotopbildungsfuntion/Naturschutzfunktion).

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

N - Natürlichkeit

W - Widerherstellbarkeit

G - Gefährdungsgrad

M - Maturität (Reifegrad)

SAV - Struktur- und Artenvielfalt

H - Häufigkeit

V - Vollkommenheit

Den Bewertungskriterien werden Wertzahlen von 0 - 5 zugeordnet und additiv zu einem ökologischen Gesamtwert (W), der max. 5 betragen kann, verknüpft. Bei der Zusammenfassung mehrerer Biotoptypen zu einer Bewertungskategorie wird in Abhängigkeit der einzelnen Flächenanteile ein Biotopmittelwert gebildet.

Der Biotopfunktionswert einer Fläche wird mit seinem Flächenumfang zu einem ökologischen Gesamtwert (G) mulitpliziert.

Durch eine Gegenüberstellung der jeweiligen ökologischen Gesamtwerte von Bestand (G1) und Planung (G2) kann somit überprüft werden, inwieweit sich die ökologische Gesamtsituation innerhalb des Geltungsbereiches positiv oder negativ verändert, und ob die festgesetzten Maßnahmen bzw. Flächen für Maßnahmen ausreichend sind, um die durch die Planung entstehenden Eingriffe zu kompensieren, d. h. ob der Status-Quo im Sinne von § 4 Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen gehalten werden kann.

Beim Nachweis eines ökologischen Defizites ist zu überprüfen, inwieweit die angedachten Kompensationsmaßnahmen erweitert werden können und im Rahmen der Abwägung eine Vollkompensation für erforderlich gehalten wird.

3. Bewertung der vorhandenen Biotoptypen

Biotoptypen Bestand	N	W	G	M	SAV	H	V	Gesamtwert (W1)	Fläche (A)	Ökologischer Gesamtwert (W1 x A) = G1
Glatthaferwiese (EA31)	2	1	1	3	2	1	2	12	11.094	133.128
gedüngte Weide, mäßig trocken bis frisch (EB31)	2	1	1	3	2	1	2	12	2.750	33.000
gedüngte Weide mit Gehölzbestand, Obstgehölze (EB31/BF)	2	3	2	3	3	1	2	16	2.050	32.800
Gartenbereiche mit geringem Baumbestand (HJ5)	1	2	1	1	2	1	1	9	3.270	29.430
Wiese mit Obstgehölzen (HK)	2	2	2	3	2	2	2	15	1.840	27.600
Garten mit ausgeprägtem Fichtenbestand HJ0)	1	2	1	1	2	1	1	9	792	7.128
Grabeland (HA0)	1	1	1	1	1	1	1	7	430	3.010
Gebüsche aus heimischen Gehölzen (B1)	3	2	2	3	3	1	2	16	1.160	18.560
Gesamt									**23.386**	**284.656**

4. Bewertung der geplanten Biotoptypen

BiotoptypenPlanung	N	W	G	M	SAV	H	V	Gesamtwert (W2)	Fläche in m² (A)	Ökologischer Gesamtwert (W2 x A) = G2
Wohngebiet, überbaubare Fläche (GRZ 0,4)	0	0	0	0	0	0	0	0	5.222	0
Wohngebiet, nicht überbaubare Fläche/ Gartenbereiche (HI0)	1	1	1	1	2	1	1	8	7.834	62.672
Gebüsche aus heimischen Gehölzen im Siepenbereich (B1)	3	2	2	3	3	1	2	16	1.160	18.560
Gartenbereiche (geplanter Renaturierungsbereich) - Bewertung im Ist-Zustand (HI5)	1	2	1	1	2	1	1	9	2.670	24.030
Ausgleichsfläche - extensive Wiesen mit randlichen Heckenpflanzungen und Einzelbäumen (EA31/BF/ BD51)	3	3	2	3	3	2	3	19	4.800	91.200
Versickerungsmulde	1	1	1	1	1	1	1	7	200	1.400
Mischverkehrsfläche (versiegelt)	0	0	0	0	0	0	0	0	1.400	0
Mischverkehrsfläche (Rasenpflaster)	1	0	0	0	1	1	0	3	100	300
Gesamt									**23.386**	**198.162**

5. Eingriffs-/Ausgleichbilanz

Der Vergleich des ökologischen Gesamtwertes von Bestand (G 1 = 284.656 Wertpunkte) und Planung (G 2 = 198.162 Wertepunkte) ergibt eine Differenz von 86.494. Die Berechnung verdeutlicht, daß ein ökologischer Ausgleich innerhalb des Geltungsbereiches nicht erzielt wird.

Um den Umfang der für eine Vollkompensation erforderlichen Ersatzfläche zu ermitteln, wird fiktiv die Aufwertung einer Ackerfläche durch die Anpflanzung eines Feldgehölzes zugrundegelegt.

	N	W	G	M	SAV	H	V	Gesamtwert
Acker (Bestand)	1	1	1	1	1	1	1	7
Feldgehölz (Planung)	4	3	2	3	3	2	1	18

Größe der erforderlichen Ersatzfläche

86.494 : (18-7) = 7.860 m²

Pflanzenlisten

Pflanzenliste 1: Großbäume und mittelgroße Bäume

Großbäume (Endhöhe über 20,0 m):

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

Mittelgroße Bäume (Endhöhe unter 20,0 m):

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

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

Pflanzenliste 2: (Rahmen-)Pflanzungen innerhalb der Wohnbebauung

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

Anmerkung: Die beispielhaft aufgeführten Arten sind wertvolle Bienennährgehölze.

Pflanzenliste 3: Schnitthecken

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

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt in seiner Sitzung am 26.06.1997 dem Bebauungsplan Hö 242 - Höchstener Straße - nach § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt.

Dortmund, den

Nickisch