Satzung

BEGRÜNDUNG

ZUM
BEBAUUNGSPLAN

Hom 213
- Bozener Straße -

1. AUSFERTIGUNG

Planungsamt
Stadt Dortmund

BEGRÜNDUNG

zum

Bebauungsplan

Hom 213 - Bozener Straße -

INHALTSVERZEICHNIS

1. Plangebiet
1.1 Räumlicher Geltungsbereich
1.2 Gegenwärtige Situation im Plangebiet

2. Anlaß, Ziele und Zwecke der Planung

3. Erläuterungen zum Bebauungsplan-Inhalt
3.1 Städtebauliche Konzeption
3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

4. Verkehrliche Erschließung
4.1 Äußere Erschließung
4.2 Innere Erschließung
4.3 Ruhender Verkehr
4.4 Öffentlicher Personennahverkehr

5. Grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen
5.1 Gesetzliche Grundlagen
5.2 Bestandssituation und Bewertung
5.3 Ermittlung und Bewertung des Eingriffs
5.4 Eingriffsvermeidung
5.5 Grundstücksbezogene Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen
5.6 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz
5.7 Sicherung und Realisierung der Ausgleichs- und Ersatzflächen

6. Ver- und Entsorgung/Entwässerung
6.1 Ver- und Entsorgung
6.2 Entwässerung

7. Umweltbelange
7.1 Altlasten/Bodenverunreinigungen
7.2 Lärmschutz

8. Denkmalschutz und Denkmalpflege

9. Bergbauliche Einwirkungen/Bergschadensicherungsmaßnahmen

10. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

11. Bestehendes Planungsrecht

12. Städtebauliche Zahlenwerte

13. Kosten

1. Plangebiet

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Hom 213 bezieht sich auf drei räumlich voneinander getrennte Gebiete im Ortsteil Kirchhörde und im Ortsteil Eichlinghofen. Der eigentliche Bebauungsplan mit Art und Maß der baulichen Nutzung umfaßt folgenden Planbereich:

Bereich zwischen der Südwestseite der Olpketalstraße, der Südostseite der Straße "Am Pastorenwäldchen", der Südwestseite der Bozener Straße und der Nordseite der Brixener Straße in Dortmund-Kirchhörde.

Die Bereiche mit den notwendigen Ersatzflächen in Dortmund-Eichlinghofen nordöstlich der A 45 im Bereich Oberhöwel und südwestlich der A 45 im Bereich Niederhöwel haben folgende Abgrenzung:

a) Grundstücke Gemarkung Salingen, Flur 1, Flurstücke 74, 361, 355 und 359

b) Grundstück Gemarkung Salingen, Flur 1, Flurstück 316

1.2 Gegenwärtige Situation im Plangebiet

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Kirchhörde, Flur 4, südlich von Lücklemberg. Es handelt sich um einen unbebauten Innenbereich, der von ein- bis zweigeschossiger Einzelhausbebauung an den vorhandenen Erschließungsstraßen mit z. T. großzügigen Gartenbereichen begrenzt wird.

Im unbebauten Innenbereich hat sich ein dichter Bewuchs aus Bäumen und Sträuchern entwickelt. Dieser Bestand ist nach dem Bundeswaldgesetz bzw. Landesforstgesetz als Wald einzustufen. Das Gelände ist leicht in nordöstlicher Richtung geneigt.

2. Anlaß, Ziele und Zwecke der Planung

Für den vorliegenden Planbereich ist bereits mit Satzungsbeschluß vom 18.11.1993 der Bebauungsplan Hom 213 beschlossen worden. Dieser Bebauungsplan war Gegenstand eines Normenkontrollverfahrens vor dem Oberverwaltungsgericht (OVG) Nordrhein-Westfalen. Das OVG hat den Bebauungsplan mit Urteil vom 28.06.1995 für nichtig erklärt.
Die Planfestsetzungen des alten, für nichtig erklärten Bebauungsplanes sollen unter Berücksichtigung der vom Gericht geäußerten Bedenken weiter verfolgt werden. Da das Gericht keine Bedenken gegen die Grundsatzentscheidung des Bebauungsplanes, den Bereich einer Wohnnutzung zuzuführen, hatte, bietet sich eine solche Verfahrensweise an.

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 aktuell wieder bestätigt.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund aus dem Jahre 1985 ist der Planbereich als Wohnbaufläche ausgewiesen. Mit Umsetzung des Bebauungsplanes Hom 213 soll den Zielen der vorbereitenden Bauleitplanung Rechnung getragen werden.

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Hom 213 wird die planungsrechtliche Voraussetzung für die Realisierung von ca. 70 - 90 Wohneinheiten sowie die erforderliche verkehrliche Infrastruktur geschaffen.

3. Erläuterungen zum Bebauungsplan

3.1 Städtebauliche Konzeption

Der unbebaute Innenbereich wird durch eine zentral verlaufende Mischverkehrsfläche erschlossen. Durch ein Verschwenken dieser Verkehrsfläche wird eine Beruhigung des inneren Verkehrs bewirkt. Durch die Integration von zwei platzartigen Aufweitungen sollen interessante Raumbildungen entstehen. Die geplanten Gebäude orientieren sich weitestgehend an der geplanten Erschließung. An markanten Punkten sind jedoch gezielt Querstellungen der Gebäude vorgesehen, um eine reine Straßenrandbebauung zu vermeiden und somit ebenfalls markante städtebauliche Räume zu erzielen. Der Innenbereich wird so gegliedert und strukturiert, daß ausreichende Freiräume erhalten bleiben und ein städtebaulich ansprechendes Gesamtbild entsteht. Die Abstände zur vorhandenen Bebauung sind so dimensioniert, daß keine unzumutbaren Beeinträchtigungen der vorhandenen Wohnbebauung entstehen können. Durch den Erhalt von Gehölzen in den Randbereichen wird bereits eine natürliche Einfriedung mit Sichtschutz und Trennfunktion zwischen bestehender und geplanter Bebauung sichergestellt.

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die vorhandene Bebauung wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Es dominiert eine zweigeschossige Bauweise. Im Kreuzungsbereich der beiden Straßen "Am Pastorenwäldchen" und Bozener Straße wird ebenfalls eine gebietstypische Straßenrandbebauung festgesetzt, die über die jetzige bauliche Ausnutzung, die lediglich aus einem Solitärbaukörper in der Mitte des Grundstückes besteht, hinausgeht. "Am Pastorenwäldchen" im Bereich östlich der Trafostation wird die charakteristische Eingeschossigkeit im Bestand gesichert. Der unbebaute Innenbereich wird ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Um eine relativ hohe Anzahl von Wohnungseinheiten zu ermöglichen, wird eine offene Bauweise mit 2 Vollgeschossen festgesetzt. Hierdurch ist ein gemischtes Wohnangebot in Form von Mehrfamilienhäusern sowie Einfamilienhäusern in Form von Hausgruppen und Doppelhäusern möglich.

Um ein städtebaulich einheitliches Erscheinungsbild zu gewährleisten, erfolgt des weiteren eine Festsetzung der Firstrichtung für die Neubebauung. 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.

Die festgesetzten Grund- und Geschoßflächenzahlen orientieren sich an den Werten der BauNVO. Die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,2 und einer Geschoßflächenzahl von 0,4 ermöglicht den Erhalt großzügiger Freiräume und die Gestaltung eines "grünen Quartiers". Die Integration der geplanten Neubebauung in das städtebauliche Umfeld ist somit gewährleistet.

Neben der Geschoßflächenzahl wird zur Steuerung der Höhenentwicklung der Baukörper eine maximale Firsthöhe von 14 m festgesetzt. Hierdurch sollen mögliche Beeinträchtigungen der Wohnqualität vorhandener Gebäude vermieden werden. Um die Freiraum- und Wohnumfeldqualitäten zu sichern, sind Garagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

4. Verkehrliche Erschließung

4.1 Äußere Erschließung

Über die Olpketalstraße als direktem Zubringer zur Hagener Straße ist der Planbereich an das städtische Hauptverkehrsstraßennetz angebunden.

4.2 Innere Erschließung

Der Planbereich wird von vorhandenen Erschließungsanlagen umgrenzt, die dem Gebäudebestand dienen. Der bisher unverbaute Innenbereich soll über eine an die Brixener Straße und Olpketalstraße angebundene, im Durchschnitt 5,5 m breite Mischverkehrsfläche erschlossen werden. Die doppelseitige Anbindung des geplanten Wohnbaugebietes an das bestehende Verkehrsnetz ermöglicht eine gleichmäßige Verteilung der neuen Verkehrsaufkommen und vermeidet somit einseitige Beeinträchtigungen der Anlieger vor Ort. Neben der gleichmäßigen Verteilung des Verkehrsaufkommens ist die doppelseitige verkehrliche Anbindung auch aus Sicherheitsaspekten zwingend geboten. Bei einer Länge der Erschließungsanlage von insgesamt 300 m und der daran angrenzenden Bebauung mit insgesamt ca. 90 Wohnungseinheiten kann für den Fall einer drohenden Gefahrt für die Bewohner wie z. B. bei einer Gasexplosion o. ä. nicht auf eine doppelseitige Anbindung verzichtet werden. In einem solchen Fall dient eine der beiden Anbindungen als Notauslaß für die betroffenen Anlieger. Durch die nicht geradlinig verlaufende Verkehrsführung der Mischverkehrsfläche und die Bildung kleiner Plätze wird eine Bremswirkung für den Individualverkehr erreicht. Gleichzeitig entstehen im Zusammenwirken mit den Gebäudekanten interessante Straßenräume.
Die innere Erschließung wird komplettiert durch mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer und Erbbauberechtigten zu belastende und mit (A) gekennzeichnete Fläche. Es handelt sich insgesamt um drei Wohnwege, die als Erschließungsstiche von der Mischverkehrsfläche ausgehen.

4.3 Ruhender Verkehr

Durch teilweise platzartige Aufweitung der Verkehrsflächen werden Parkplätze für Kraftfahrzeuge im öffentlichen Straßenraum angeboten.
Die erforderlichen privaten Stellplätze können als Garagen, Carports oder offene Stellplatzanlagen errichtet werden. Tiefgaragen sind ebenfalls möglich. Den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan sind Angaben zur Gestaltung dieser Flächen zu entnehmen.

4.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Über die das Plangebiet tangierenden Buslinien 454 und 443 sowie den in der Nähe des Plangebietes an der Hagener Straße vorhandenen Bahnhof Kirchhörde (Bundesbahnstrecke Dortmund - Herdecke - Hagen) ist der Planbereich gut an das ÖPNV-Netz angeschlossen.

5. Grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen

5.1 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 .

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

Entsprechend § 8 a Abs. 6 BNatSchG sind Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, die nach § 34 BauGB zulässig sind, nicht als Eingriffe zu bewerten.

5.2 Bestandssituation und Bewertung

Bei dem unbebauten Innenbereich handelt es sich um einen Waldbestand im Sinne von § 2 Bundeswaldgesetz. Zur Beurteilung der Bestandssituation und des ökologischen Risikos ist vom Umweltamt der Stadt Dortmund im Januar 1991 eine Ersteinschätzung zur Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt worden.

Die Besonderheit des Bestandes besteht neben seiner verinselten Lage innerhalb eines Wohngebietes in seiner selten gewordenen Entstehung durch natürliche Sukzession.

Die Waldfläche hat sich ohne anthropogenen Einfluß entwickelt und stellt heute mit seinen Baumarten (Weide, Birke) die typische Vorstufe zu einem standorttypischen Buchenwald dar. In den Randbereichen dieser Waldfläche befinden sich einige Obstbaumbestände.

Insgesamt handelt es sich um einen Bereich von hoher stadtökologischer Bedeutung mit folgenden wichtigen Funktionen:

- Trittsteinbiotop im besiedelten Raum und wichtige Lebensstätte für Flora und Fauna, insbesondere für die Vogelwelt;
- Gehölzbestand mit klimatischen Ausgleichswirkungen wie Verbesserung der Lufthygiene durch Filterung von Schadstoffen, Erhöhung der Luftfeuchte und Minderung der Lufttemperaturen im städtischen Umfeld;
- Freifläche mit Bedeutung für die Grundwasseranreicherung und -reinhaltung;
- Verbesserung des Wohnumfeldes durch den Bestand eines größeren zusammenhängenden Freiraumes im besiedelten Raum.

Im Anhang zur Begründung ist eine rechnerische Biotoptypenbewertung durchgeführt worden, die ebenfalls belegt, daß die gesamte Fläche eine hohe Bedeutung für die Biotopfunktion übernimmt. Dieser wertvolle Waldbereich wird umgeben von einer lockeren Straßenrandbebauung mit relativ großzügigen, eingewachsenen Gartengrundstücken.

5.3 Ermittlung und Bewertung des Eingriffes

Im vorliegenden Bebauungsplan unterliegt der gesamte unbebaute Innenbereich der Eingriffsregelung nach § 8 a BNatSchG. Die vorhandene Straßenrandbebauung einschließlich der Baulücken, die nach § 34 BauGB zu beurteilen sind, sind nicht Bestandteil der weiteren Betrachtungen soweit keine Beeinträchtigungen durch die geplante Baumaßnahme zu erwarten sind.

Ein Eingriff liegt dann vor, wenn mit dem Planungsvorschlag eine Verschlechterung der ökologischen Wertigkeit und eine nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes verbunden ist. Der Bebauungsplan Hom 213 hat folgende Eingriffe zur Folge:

- Inanspruchnahme eines Weiden-Birken-Vorwaldes mit hoher bioklimatischer Ausgleichsfunktion und großer Bedeutung als Trittsteinbiotop im städtischen Raum für den Arten- und Biotopschutz sowie Zerstörung und Beeinträchtigung des Bodenpotentials

  Flächenverlust: *19.500 m²*

- Reduzierung und Beeinträchtigung der ökologischen Wirkung der Restflächen des Weiden-Birken-Vorwaldes durch erhebliche Verkleinerung des Bestandes (um ca. 76 %) und Intensivierung der anthropogenen Nutzungen

  Flächenbeeinträchtigung: *6.000 m²*

Mit Realisierung der Baumaßnahme, für die der Bebauungsplan die planungsrechtliche Voraussetzung schafft, ist eine großflächige Inanspruchnahme der Waldfläche verbunden. Die zuvor unter Punkt 5.2 beschriebenen stadtökologischen Wirkungen gehen nahezu vollständig verloren.

5.4 Eingriffsvermeidung

Das Umweltamt kommt in der UVP-Ersteinschätzung zu dem Ergebnis, daß aus ökologischer Sicht einer Bebauung der Waldfläche nicht zugestimmt werden kann. Für den Eingriff läßt sich vor Ort kein funktionsadäquater Ausgleich schaffen. Folglich wäre die erforderliche Kompensation nur über eine Ersatzmaßnahme möglich.

Die geplante Wohnbebauung "Bozener Straße", für die der Bebauungsplan die planungsrechtliche Grundlage schafft, gilt 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:

a) Vorteile einer baulichen Verdichtung im Bestand

Vorhandensein der technischen Infrastruktureinrichtungen

Der innere Planungsbereich des Hom 213 kann von der vorhandenen Brixener Straße und Olpketalstraße aus sicher und kostengünstig verkehrlich erschlossen werden. Das durch eine neue Wohnbebauung ausgelöste zusätzliche Verkehrsaufkommen ist durch die vorhandenen Straßen problemlos zu bewältigen. Über die das Planungsgebiet tangierenden Buslinien 454 und 443 ist eine ausreichend gute ÖPNV-Anbindung vorhanden.

Nutzung vorhandener sonstiger Infrastruktureinrichtungen

Mit den vorhandenen sonstigen Infrastruktureinrichtungen (u. a. Kindergarten, Schule) kann eine ausreichende Versorgung der neuen Bewohner sichergestellt werden. Neuerrichtungen oder Erweiterungen dieser Anlagen sind aufgrund der angestrebten Wohnbebauung nicht erforderlich.

Schonung des Freiraumes am Stadtrand

Eine Bebauung innerstädtischer Bereiche trägt mit zur Schonung des Freiraumes am Stadtrand bei.
Am Stadtrand sind aufgrund zusätzlicher technischer und sozialer Infrastrukturmaßnahmen in der Regel größere Flächeninanspruchnahmen notwendig als bei einer baulichen Verdichtung im Bestand.

b) **Hoher Fehlbestand an Wohnungen**

Die von der Stadt Dortmund in Auftrag gegebene und von der Gesellschaft für Struktur- und Stadtforschung mbH - empirica -, Bonn, im Mai 1991 vorgelegte "Wohnungsmarktanalyse Dortmund" kommt zu dem Ergebnis, daß in den kommenden 10 Jahren ca. 25.000 Wohnungen neu errichtet werden müssen, um eine verstärkte Abwanderung von Wohnungssuchenden ins Umland wirkungsvoll zu verhindern.

Die Entwicklung neuer Bauflächen im Bereich Bozener Straße stellt sicher nur einen kleinen Beitrag zur Deckung des v. g. Bedarfes dar. Neben einigen wenigen größeren Wohnungsbauprojekten sind es aber insbesondere die vielen kleinen Abrundungen und Verdichtungen im Wohnbaubestand, die unter weitgehender Schonung der Freiflächen am Stadtrand auf städtebaulich vertretbare Art und Weise dazu beitragen, den Wohnungsfehlbestand zu mildern.

Aufgrund der v. g. Vorteile und positiven Effekte einer Inanspruchnahme des inneren Planungsbereiches für eine Wohnbebauung wird diese Nutzung angestrebt. Da auch eine bauliche Teilinanspruchnahme die ökologische Wertigkeit des Gebietes erheblich mindern würde, ist eine Bebauung der gesamten Freifläche mit einer in Bezug zur bestehenden Bebauung noch vertretbaren Dichte beabsichtigt.

5.5 Grundstücksbezogene Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

5.5.1 Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffsfolgen

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

a) **Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Pflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)**

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

Erhaltung von Waldbeständen

Ziel des Grünordnungskonzeptes ist es, möglichst große Bereiche der Gehölzbestände in den Randzonen zu erhalten. Dabei ist auch dem Erfordernis Rechnung zu tragen, eine sinnvolle bauliche Entwicklung des unbebauten Bereiches einschließlich seines Wohnumfeldes zu ermöglichen. Insgesamt können somit ca. 24 % des Bestandes erhalten werden. Durch diese Maßnahme sollen kleine Trittsteinbiotope im Baugebiet entstehen, die durch entsprechende Ergänzungspflanzungen in ihrer Funktion optimiert werden können.

Des weiteren übernehmen diese mit einem Pflanz- und Erhaltungsgebot nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB festgesetzten Bereiche wichtige Trenn- und Sichtschutzfunktionen zu den angrenzenden Wohngebieten und erhöhen somit die Lebens- und Aufenthaltsqualität in den Wohn- und Gartenbereichen.

In den Restbeständen des Salweiden-Birkenwaldes sollen zur ökologischen und gestalterischen Optimierung Ergänzungspflanzungen durchgeführt werden. Hierbei ist es möglich, Pflanzen aus den Bereichen, die durch die Baumaßnahme in Anspruch genommen werden, in diese "grünen Randbereiche" umzupflanzen. Auf diese Weise kann vorhandene Vegetation durch Umpflanzung an andere Stellen gesichert werden. Des weiteren erfolgen die Ergänzungspflanzungen somit kostengünstig und nach pflanzensoziologischen Kriterien, d. h. es sind Arten, die sich natürlich an diesem Standort eingestellt haben.

Ausführungsgrundsätze

Bei der Bauausführung sind im Bereich der vorhandenen Gehölzbestände entsprechende Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" durchzuführen; 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 den Pflanzmaßnahmen die Ausführungsgrundsätze der "Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen" der Stadt Dortmund.

b) **Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Obstbaumbestand

Die vorhandenen Obstbäume an der Olpketalstraße stellen einen seltenen und bedeutsamen Biotoptyp dar und werden als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Bei der Festsetzung der Erschließungsstraße werden als Vermeidungsmaßnahme entsprechende Schutzabstände zu wertvollen Einzelbäumen berücksichtigt. Die Zerschneidung dieser Obstwiese durch die geplante Erschließungsstraße ist nach § 8 a BNatSchG nicht als Eingriff zu bewerten, da das Grundstück im bebauten Innenbereich liegt. Die Erhaltung der Restbestände wird dennoch für erforderlich gehalten, um ausreichende Abstände der Erschließung zu den angrenzenden Wohngebieten zu sichern und eine "grüne" Eingangssituation in das neue Quartier zu erzielen. Die Fläche soll von der Stadt Dortmund erworben werden, da dem Eigentümer eine Bewirtschaftung nicht zumutbar ist.

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.

5.6 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Der Verlust der natürlich entwickelten Vorwaldfläche mit ihrer hohen stadtökologischen Bedeutung kann entsprechend den Ergebnissen der UVP-Ersteinschätzung (Umweltamt, Stadt Dortmund, Januar 1991) nicht ausgeglichen werden. Ein vergleichbarer Biotoptyp in solch einer städtebaulichen Lage mit seinen stadtökologischen Ausgleichsfunktionen läßt sich nicht erneut entwickeln.

Als Ersatzmaßnahme nach § 5 Landschaftsgesetz NW soll entsprechend der potentiell natürlichen Vegetation die Neuaufforstung eines standortgerechten Laubwaldes im Stadtbezirk Hombruch durchgeführt werden. Die Maßnahme soll auf einer landwirtschaftlich genutzten Fläche realisiert werden. Mit der Neuaufforstung wird dem freiraumplanerischen Entwicklungsziel "Erhöhung des Waldanteils" im Außenbereich Rechnung getragen.

Die Umwandlung einer Ackerfläche bzw. landwirtschaftlich genutzten Fläche in einen Wald führt zu einer Entlastung des Boden- und Wasserpotentials sowie einer Erhöhung der klimatischen Ausgleichsfunktion. Im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB wird aufgrund der hohen ökologischen Wertigkeit des Planbereiches eine Voll-Kompensation für erforderlich erachtet.

Der Kompensationsumfang ist abhängig von der aktuellen Biotopwertigkeit und der Wertigkeit der geplanten Ersatzmaßnahmen. Für die Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen stehen drei Flurstücke nordöstlich der A 45 im Bereich Oberhöwel sowie ein Flurstück südwestlich der A 45 im Bereich Niederhöwel südlich von Eichlinghofen zur Verfügung. Die Flächen werden intensiv landwirtschaftlich genutzt. Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme ist eine extensive Aufforstungsmaßnahme mit vereinzelten Sukzessionsbereichen durchzuführen. Mit dieser Ersatzmaßnahme können vorhandene Waldparzellen sinnvoll in ihrem Bestand komplettiert werden. Die gesamte Flächengröße der Einzelgrundstücke beträgt ca. 4,33 ha. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz hat ergeben, daß insgesamt 4,16 ha, also 97 %, als Ersatzmaßnahme für den Bebauungsplan Hom 213 erforderlich sind. Die Restfläche soll mit in den Bebauungsplan aufgenommen werden, da aufgrund des Flurstückzuschnittes eine Ausgrenzung oder gesonderte Betrachtung wenig sinnvoll ist. Die Finanzierung wird jedoch nicht den Eingriffsverursachern im Rahmen des Bebauungsplanes Hom 213 angelastet, sondern z. B. über ein vorhandenes Aufforstungsprogramm der Stadt Dortmund realisiert.

5.7 Sicherung und Realisierung der Ausgleichs- und Ersatzflächen

Die Ausgleichs- und Ersatzflächen, die sich in städtischem Besitz befinden, werden mit einem gesonderten Geltungsbereich in den Bebauungsplan als sog. "Bebauungsplan-Exklave" aufgenommen.

Im Bebauungspan sind die Grundstücksflächen, auf denen bei planmäßiger Realisierung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, mit (E) gekennzeichnet. Ausgenommen hiervon sind entsprechend § 8 a Abs. 6 BNatSchG die Bereiche nach § 34 BauGB.
Mit dem Zusatzsymbol (A) sind die "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" gekennzeichnet, auf denen die Eingriffe ausgeglichen werden können.

Über die v. g. ergänzenden Festsetzungen (E) - Eingriff und (A) - Ausgleich wird nach § 8 a Abs. 1 BNatSchG die Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu den Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe aufgrund sonstiger Festsetzungen zu erwarten sind, vorgenommen.

Die Stadt Dortmund wird die festgesetzten und mit (A) gekennzeichneten Maßnahmen entsprechend § 8 a Abs. 3 BNatSchG an Stelle und auf Kosten der Vorhabenträger oder der Grundstückseigentümer durchzuführen. Die Flächenverfügbarkeit ist gewährleistet, da es sich um stadteigene Flächen handelt.

Gemäß § 8 a Abs. 5 BNatSchG werden die Modalitäten der Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen durch eine entsprechende kommunale Satzung geregelt. Die Abrechnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für das geplante Wohngebiet erfolgt nach dieser Satzung.

Die für die Erschließungsanlage anfallenden Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden hingegen nach Erschließungsbeitragsrecht abgerechnet.

Als Indikatoren für die Kostenverteilung werden die jeweilige Grundflächenzahl sowie die versiegelte Fläche bei Erschließungsanlagen herangezogen werden. Demnach ergibt sich folgende Kostenverteilung für den Planbereich:

Eingriffsbereich	**Umfang in m²**	**Anteil an der Gesamtkompensation**
Allgemeines Wohngebiet	6.780	73 %
Mischverkehrsfläche	2.350	25 %
Fuß- und Radweg	210	2 %
	9.340 m²	100 %

6. Ver- und Entsorgung/Entwässerung

6.1 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. Die Leitungsrechte sind mit (B) zugunsten der Stadt Dortmund und der Dortmunder Energie und Wasserversorgung (DEW) im Bebauungsplan gekennzeichnet. Auf diese Weise wird auch ein vorhandenes Stromkabel an der Trafo-Station an der Straße "Am Pastorenwäldchen" gesichert.

Zur Entsorgung der Grundstücke von häuslichem Schmutzwasser muß in die neue Erschließungsstraße zwischen Brixener Straße und Koppelweg eine Schmutzwasserleitung DN 250/300 verlegt werden. Im Einmündungsbereich der geplanten Mischverkehrsfläche in die Olpketalstraße kann der Anschluß des Abwassers an den Mischwasser- Transportsammler "Koppelweg" erfolgen.

Das gesamte Entwässerungssystem im Bereich Bozener Straße/Brixener Straße ist bereits heute hydraulisch stark belastet. Der Anschluß weiterer Wohngebiete an dieses System ohne begleitende Entlastungsmaßnahmen ist daher unzulässig. Um die Bedingungen zur Realisierung des Bebauungsplanes zu schaffen, ist es daher erforderlich, in der Straße "Am Pastorenwäldchen" ein Rückhaltebecken zu errichten, das bei Regenwetterabfluß eingestaut wird und mit begrenztem und konstantem Abfluß die Gesamtsituation entlastet.

6.2 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, Aug. ´96). Die Untersuchung bezieht sich ausschließlich auf den unbebauten Innenbereich. Nach Ansicht des Gutachters ist eine dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser für die oberflächennahen Bereiche des Lößlehms generell durchführbar. Da Lößlehm zu Verschlämmungen neigt, sind gewisse bauliche und technische Anforderungen zur Vermeidung von Verdichtungen 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 Privatgrundstücke

Der Bebauungsplan läßt 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 ein entsprechendes Fachbüro 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.

Die Entwässerung der bebauten Grundstücke erfolgt auch weiterhin über das vorhandene Kanalnetz. Für diese Bereiche ist ein entsprechender Hinweis auf § 51 a LWG in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Entwässerung des Straßenoberflächenwassers

Das anfallende Oberflächenwasser der Mischverkehrsfläche soll in insgesamt drei dezentralen Versickerungsmulden dem Untergrund zugeführt werden. Die Standorte dieser Mulden befinden sich direkt an der Verkehrsfläche. Die Flächengröße beträgt insgesamt ca. 340 m². Der Abstand zu benachbarten Grundstücken muß mindestens 3 m, der Abstand zu Gebäuden 6 m betragen. Die Versickerungsmulden werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB als "Flächen zur Abwasserbeseitigung" festgesetzt. Sie erhalten einen Notüberlauf an den örtlichen Schmutzwasserkanal.

7. Umweltbelange

7.1 Altlasten/Bodenverunreinigungen

Das Plangebiet ist im Fachplan der Stadt Dortmund über Altstandorte und Altablagerungen sowie sonstiger Belastungsflächen nicht gekennzeichnet.

7.2 Lärmschutz

Für den Bebauungsplan Hom 213 liegt eine lärmtechnische Untersuchung vor. Demnach werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete durch die vorhandenen Verkehrsbelastungen auf der Olpketalstraße an allen Berechnungspunkten überschritten. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und aus städtebaulichen Überlegungen heraus sind gegenüber den Verkehrsgeräuschen nur passive Lärmschutzmaßnahmen an den Wohngebieten selbst möglich.

In § 1 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 Schallschutzmaßnahmen zu erbringen.

8. 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.

9. Bergbauliche Einwirkungen / Bergschadensicherungsmaßnahmen

Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "Gottessegen" sowie über dem auf Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld "Neu Schwarzenberg". Eigentümerin des Bergwerksfeldes "Gottessegen" ist die Alte Haase Bergwerksverwaltung GmbH. Eigentümerin des Bergwerksfeldes "Neu Schwarzenberg" ist die VEBA AG. Nach den dem Landesoberbergamt NRW zur Verfügung stehenden Unterlagen ist im Planbereich umfangreicher oberflächennaher Bergbau betrieben worden. Darüber hinaus befinden sich im Plangebiet vier verlassene Tagesöffnungen. Die Auswertung grubenbildlicher Aufzeichnungen können Tagesbruchgefährdungen nicht ausschließen. Im Bereich der Tagesöffnungen ist eine Senkungs- und Einsturzgefährdung möglich. Das Landesoberbergamt NRW hat die möglichen Gefährdungsbereiche in einer Stellungnahme angegeben.

Diese Bereiche sind im vorliegenden Bebauungsplan nach § 9 Abs. 5 BauGB als Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen Einwirkungen des Bergbaus erforderlich sind, kenntlich gemacht worden.

Es wird empfohlen, eine Einsichtnahme in das amtliche Grubenbild beim Landesoberbergamt NRW zu beantragen und ggf. besondere, bauliche Vorkehrungen und Sicherungsmaßnahmen gegen evtl. Bergschäden vor Baubeginn mit dem zuständigen Bergwerkseigentümer abzustimmen. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Plan aufgenommen.

10. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Aller Voraussicht nach ist eine gesetzliche Bodenordnung erforderlich. Die Grundstücke sollen durch eine öffentliche Umlegung den vorgesehenen Nutzungen zugeführt werden. Die Umlegung für einen Teilbereich nach § 46 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 45 Abs. 2 BauGB soll mit dem Offenlegungsbeschluß gefaßt werden.

Auf die Anwendung des § 180 BauGB (Sozialplan) kann verzichtet werden, da keine nachteiligen Wirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen zu erwarten sind.

11. Bestehendes Planungsrecht

Für den Planbereich existiert aufgrund des OVG-Urteils (vgl. Pkt. 2) kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Die entlang der Straßen vorhandenen, überwiegend bebauten Flächen sind als im Zusammenhang bebaute Ortsteile gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Der zwischen der vorhandenen Bebauung liegende unverplante Innenbereich ist als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB einzustufen.

Der gültige Flächennutzungsplan stellt den Bereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dar.

12. Städtebauliche Zahlenwerte

WA-Gebiet (Bestand)	3,16 ha
WA-Gebiet (Neuplanung, davon 0,60 ha Pflanzgebot)	2,26 ha
Verkehrsfläche (Bestand)	0,52 ha
Mischverkehrsfläche (neu)	0,26 ha
Fuß- und Radweg	0,04 ha
Flächen zur Regelung des Wasserabflusses	0,03 ha

Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	0,09 ha
Planbereich	6,36 ha
Geplante Wohnungseinheiten	70 -90 WE

13. Kosten

Folgende Kosten wurden überschlägig ermittelt:

	Gesamtkosten	Anteil der Stadt
A Öffentliche Verkehrsflächen		
Grunderwerb	520.000,-- DM	52.000,-- DM
Ausbaukosten	700.000,-- DM	70.000,-- DM
A Gesamt	**1.220.000,-- DM**	**122.000,-- DM *)**
B Kanalbau/Entwässerung		
Grunderwerb	90.000,-- DM	90.000,-- DM
Ausbaukosten	3.000.000,-- DM	3.000.000,-- DM
B Gesamt	**3.090.000,-- DM**	**3.090.000,-- DM**
C Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur zur Entwicklung von Natur und Landschaft		
Grunderwerb	420.000,-- DM	
Planung, Herstellung, Pflege (für 5 Jahre)	420.000,-- DM	100.000,-- DM
C Gesamt	**840.000,-- DM**	**100.000,-- DM**)**
Gesamtsumme A - B - C	**4.770.000,-- DM**	**3.312.000,-- DM**

*) Bei Erstellung der Verkehrsfläche durch einen privaten Erschließungsträger entfällt der städtische Anteil in Höhe von 10 % der Gesamtsumme.

**) Der Kostenanteil der Stadt Dortmund ist in Abhängigkeit zum künftigen Grundstücksanteil zu sehen, wobei der Grunderwerb im vorliegenden Fall entfällt, da es sich um städtische Flächen handelt.

Dortmund, den 17.12.1997

G Vaser
Leiter des Stadtplanungsamtes

Anlage 1

Lärmtechnische Beurteilung

zu den Straßenverkehrsgeräuschen im Plangebiet

"Bozener Straße" der Stadt Dortmund

(Bebauungsplan Hom 213)

INHALT

1. Allgemeines
1.1 Aufgabenstellung
1.2 Gebietsbeschreibung

2. Beurteilungsgrundlagen
2.1 Normen, Richtlinien und Erlasse
2.2 Planungserlaß und Orientierungswerte
2.3 Passiver Schallschutz

3. Straßenverkehr
3.1 Immissionen
3.2 Beurteilung

4. Maßnahmen (passive)

1. Allgemeines

1.1 Aufgabenstellung

Die Stadt Dortmund beabsichtigt, für den Bereich östlich Hagener Straße in Dortmund-Hombruch einen Bebauungsplan aufzustellen. Die geplante zweigeschossige Bebauung in diesem Gebiet soll von der Olpketalstraße und von der Brixener Straße erschlossen werden.

Aufgabe der vorliegenden Untersuchung ist es,

- die Geräuschimmissionen, die durch die Olpketalstraße und die umliegenden Erschließungsstraßen (Brixener Straße, Bozener Straße, Am Pastorenwäldchen) 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 im Dortmunder Stadtteil Hombruch.

Es wird begrenzt durch

- die Brixener Straße im Norden,

- die Straße Am Pastorenwäldchen im Süden,

- die Bozener Straße im Westen,

- die Olpketalstraße im Osten.

Das Plangebiet ist entlang der o. g. Straßen bereits vollständig bebaut. Hier stehen ein- bis zweigeschossige Wohnhäuser. Neue Bebauung ist nur in der Mitte des Wohnblokkes möglich.

Das Plangebiet weist ein leichtes Gefälle nach Nordwesten hin auf.

Die Wohnbauflächen sollen als Allgmeines Wohngebiet ausgewiesen 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,
- 18. Bundesimmissionsschutzverordnung - (BImSchV) (Sportanlagen-Lärmschutzverordnung),
- DIN 18005 Teil 1, Ausgabe Mai 1997 "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",
- Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS 90)

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 mit dem ersten Wert 5 dB (A) unter den o. g. Innenpegeln der Erstattungsrichtlinien.

3. Straßenverkehr

3.1 Immissionen

Die im Planbereich ermittelten Gesamtgeräuschpegel wurden im wesentlichen durch den Fahrzeugverkehr auf der Olpketalstraße bestimmt. Die Immissionsanteile des Straßenverkehrs entsprechen daher dem Mittelungspegel:

M 1 T/N = 71 dB (A) / 64 dB (A)

M 2 T/N = 61 dB (A) / 54 dB (A).

Die Belastung der v. g. Straße wurde mit einem durchschnittlichen täglichen Verkehrsaufkommen

für die Olpketalstraße

DTV = 6.050 Kfz/24 Std.

angegeben, dieses entspricht einem mittleren stündlichen Aufkommen während der Tageszeit bzw. Nachtzeit

für die Olpketalstraße

MT = 363 Kfz/Std.
MN = 67 Kfz/Std.

3.2. 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 - bestehende Bebauung	66/59	55/45	12/14
M 2 - neue Bebauung	63/54	55/45	8/9

Die Bozener Straße, die Brixener Straße und die Straße "Am Pastorenwäldchen" sind reine Anliegerstraßen, teilweise enden sie in einer Wendeanlage. Der Mittelungspegel für diese Straßen bewegt sich tags zwischen 47 und 58 dB (A) und nachts zwischen 43 und 54 dB (A).

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.

4. Maßnahmen (passive)

Aufgrund der örtlichen 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 zu den Emissionsquellen 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 Olpketalstraße und den übrigen Straßen 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)

Schallschutz bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten der Gebäude

Im Bebauungsplangebiet sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Lärmbelastung durch die Olpketalstraße u. a. für die Wohngebäude bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen. Dabei dürfen Innengeräuschpegel 30 dB (A) nachts und in den Wohnräumen 40 dB (A) tags nicht überschritten werden. 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-westfälischen 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

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

zum

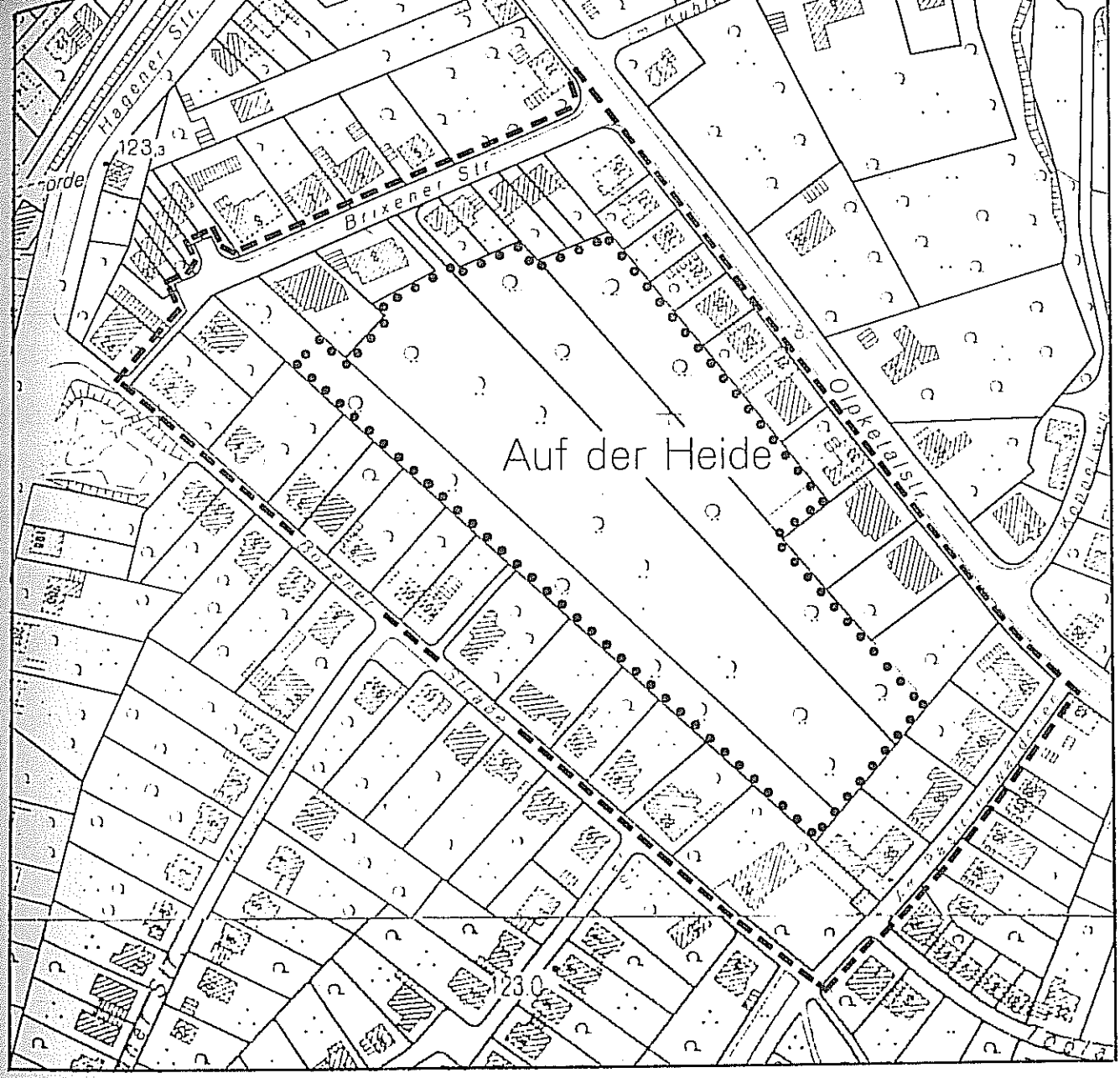
Bebauungsplan Hom 213

- Bozener Straße -

I. Bestandskarte

II. Eingriffs-/Ausgleichsbilanz
   a) Methodik
   b) Tabellarische Bewertung
   c) Auswertung
   d) Ermittlung der Ersatzfläche

III. Empfehlungen zur Pflanzenverwendung



Geltungsbereich des Bebauungsplanes Hom 213 - Bozener Straße -

Eingriffsbereich nach § 8 a BNatSchG Vorhandener Biotoptyp: Salweiden - Birkenwald

Stadtplanungsamt Dortmund, Abtl. 61/5 - Freiraumplanung, März 1997

II. Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

a) 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	- Wiederherstellbarkeit
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. 35 betragen kann, verknüpft.

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

Durch eine Gegenüberstellung der jeweiligen ökologischen Gesamtwerte von Bestand und Planung 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.

Bei der Ermittlung der überbaubaren Flächen wird die Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO zugrundegelegt. Da im Bebauungsplan keine Beschränkung der Nebenanlagen erfolgt (mit Ausnahme von Garagen) und das städtebauliche Konzept vorsieht, die privaten Stellplätze u. a. außerhalb der Baugrenzen nachzuweisen, wird als Eingriffsindikator die max. zulässige Grundflächenzahl mit einer möglichen Überschreitung von bis zu 50 von Hundert herangezogen.

Bei der Bewertung der nicht überbaubaren Flächen bzw. neuen Gartengrundstücken incl. der möglichen Nebenanlagen wird aufgrund von Erfahrungen aus der Praxis ein Biotoptyp "Garten" zugrundegelegt, der einen gewissen Gehölzanteil, aber auch eine regelmäßige Pflegeintensität aufweist. Da die ökologische Wirksamkeit der Restbestände des Salweiden - Birkenwaldes erheblich gemindert ist, wird entsprechend dem Bewertungsverfahren ein Beeinträchtigungsfaktor (B) von 0,5 bei der Bewertung zugrundegelegt.

b) **Tabellarische Bewertung**

Eingriffs-/Ausgleichsbilanz zum Bebauungsplan Hom 213 - Bozener Straße -											
Biotoptypen	**N**	**W**	**G**	**M**	**SAV**	**II**	**V**	**Gesamtwert (W)**	**Fläche in qm (A)**	**Beeinträchtigungsfaktor (B)**	**Ökologischer Gesamtwert (W x A x B = G)**
Bestand Salweiden - Birkenvorwald	4	3	3	3	3	3	3	22	25.500	-	561.000
Planung Allgemeines Wohngebiet (max. zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO)	0	0	0	0	0	0	0	-	6.780	-	-
Gartenbereiche, nicht überbaubare Fläche	1	1	1	1	2	1	1	8	9.820	-	78.560
Mischverkehrsfläche	0	0	0	0	0	0	0	-	2.350	-	-
Rad- und Fußweg	0	0	0	0	0	0	0	-	210	-	-
Versickerungsfläche	1	1	1	1	1	1	1	7	340	-	2.380
Gehölzstreifen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (Restbestände des Salweiden - Birkenwaldes mit Ergänzungspflanzungen)	4	3	3	3	3	3	3	22	6.000	0,5	66.000
Planung insgesamt									25.500	-	146.940

c) **Auswertung**

Der Vergleich des ökologischen Gesamtwertes von Bestand (561.000 Wertpunkte) und Planung (146.940 Wertpunkte) ergibt eine Differenz von 414.060.
Die Berechnung verdeutlicht, daß ein ökologischer Ausgleich innerhalb des Geltungsbereiches nicht erzielt wird.

d) **Ermittlung der Ersatzfläche**

Für die Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen stehen drei Flurstücke nordöstlich der A 45 (Oberhöwel) sowie ein Flurstück südwestlich der A 45 (Niederhöwel) südlich von Eichlinghofen zur Verfügung. Die erstgenannten Flurstücke werden derzeit ackerbaulich genutzt. Das Grundstück in Niederhöwel ist eine intensiv genutzte Pferdeweise. Um den Umfang der für eine Vollkompensation erforderlichen Ersatzflächen zu ermitteln, wird die Biotopwertigkeit der heutigen Nutzung in Bezug zu einer geplanten Aufforstung gesetzt.

Biotoptyp	N	W	G	M	SAV	H	V	Gesamtwert	Aufwertungs-modus
Acker (Bestand)	1	1	1	1	1	1	1	7	18 - 7 = 11
Pferdeweide (Bestand)	2	1	1	3	2	1	1	11	18 - 11 = 7
Laubwald (Planung)	4	3	2	3	3	2	1	18	/

Wertermittlung der Ersatzmaßnahme "Oberhöwel"

30.633 m² x 11 = 336.963

Wertermittlung der Ersatzmaßnahme "Niederhöwel"

12.714 x 7 = 88.998

Bilanzierung

425.961	Wertigkeit der gesamten Ersatzmaßnahme
- 414.060	erforderliche Wertigkeit der Ersatzmaßnahme
11.901	Kompensationsüberschuß

Der vorhandene Kompensationsüberschuß entspricht einer Flächengröße von 1.700 m² für die südwestliche Fläche. Dementsprechend können von der Fläche "Niederhöwel" mit einer Gesamtgröße von 12.714 m² nur 11.014 m² als Ersatzfläche für den Bebauungsplan Hom 213 in Anrechnung gestellt werden.

III. Empfehlungen zur Pflanzenverwendung

Insbesondere bei der Gestaltung der Pflanzstreifen in den Randbereichen wird empfohlen, die vorhandenen Bestände mit heimischen, standortgerechten Pflanzen zu komplettieren. Die Bestände haben sich natürlich entwickelt und können durch Ergänzungen mit Arten der natürlichen Waldgesellschaft ökologisch sinnvoll und auch ihrer visuellen Ausprägung entsprechend vervollständigt werden.

1. Ergänzungspflanzungen

Als Ergänzungspflanzungen werden die Neuanpflanzungen im Randbereich von vorhandenem Baumbestand (freigestellte Bäume/Waldrelikte) und die Neuanlage von Gehölzstreifen/-abpflanzungen ab ca. 3 m Breite definiert. Standort: sonnig bis halbschattig.

Baumarten:

(botan. Bezeichnung)		(deutsche Bezeichnung)
Fagus sylvatica	-	Rotbuche
Quercus robur	-	Stieleiche
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Betula pendula	-	Sandbirke
Populus tremula	-	Zitterpappel
Sorbus aucuparia	-	Eberesche

Straucharten:

Carpinus betulus (Str.)	-	Hainbuche (als Strauch verwendet)
Ilex aquifolium	-	Hülse, Stechpalme
Salix caprea	-	Salweide
Corylus avellana	-	Haselnuß
Crataegus monogyna et oxyacantha	-	Ein- und zweigriffliger Weißdorn
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa canina	-	Hundsrose
Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Rubus spec.	-	Himbeer- und Brombeerarten
Rhamnus frangula	-	Faulbaum
Lonicera periclymenum	-	Waldgeißblatt
Hedera helix	-	Efeu
Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball

2. Unterpflanzungen

Als Unterpflanzung werden Neupflanzungen im Bereich von vorhandenem Baumbestand (unter Baumkronen/im Innenbereich von Restwaldbeständen) definiert. Standort: schattig bis halbschattig.

Baumarten:

(botan. Bezeichnung)		(deutsche Bezeichnung)
Fagus sylvatica	-	Rotbuche
Carpinus betulus	-	Hainbuche

Straucharten:

Carpinus betulus (Str.)	-	Hainbuche (als Strauch verwendet)
Ilex aquifolium	-	Hülse, Stechpalme
Corylus avellana	-	Haselnuß
Crataegus monogyna et oxyacantha	-	Ein- und zweigriffliger Weißdorn
Rhamnus frangula	-	Faulbaum
Lonicera periclymenum	-	Waldgeißblatt
Hedera helix	-	Efeu

Krautartige Pflanzen (Stauden/Farne/Gräser):

Anemona nemorosa	-	Buschwindröschen
Anthyrium filix femina	-	Frauenfarn
Dryopteris dilatata	-	Breiter Wurmfarn
Milium effusum	-	Flattergras
Poa nemoralis	-	Hainrispengras
Deschampsia caespitosa	-	Rasenschmiele
Oxalis acetosella	-	Sauerklee
Luzula pilosa	-	Hainsimse
Polygonatum multiflorum	-	Salomosiegel
Viola reichenbachiana	-	Waldveilchen

3. **(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.