1. Ausfertigung

STADT
PLANUNGSAMT
DORTMUND

Begründung

Zum
Bebauungsplan

HOM 237
- Blumenacker -

Änderung Nr. 2

Offenlegung

B E G R Ü N D U N G

zum
Bebauungsplan

HOM 237 – Blumenacker -

Änderung Nr. 2

INHALTSVERZEICHNIS

1.0 Plangebiet
1.1 Räumlicher Geltungsbereich
1.2 Beschreibung des Änderungsbereiches - gegenwärtige Situation -

2.0 Planungsanlaß / Ziele und Zwecke der B- Planänderung

3.0 Bestehendes Planungsrecht

4.0 Erläuterungen zur B- Plan- Änderung
4.1 Städtebauliche Konzeption
4.2 Art der baulichen Nutzung
4.3 Maß der baulichen Nutzung
4.4 Gestalterische Festsetzungen

5.0 Verkehr
5.1 Erschließung
5.2 Fuß- und Radweg
5.3 Ruhender Verkehr
5.4 Öffentlicher Personennahverkehr

6.0 Grünordnerische Maßnahmen
6.1 Gesetzliche Grundlagen
6.2 Bestandssituation und Bewertung
6.3 Ermittlung und Bewertung des Eingriffs
6.4 Eingriffsvermeidung
6.5 Grundstücksbezogene Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen
- Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich der Eingriffsfolgen - Pflanzgebote
6.6 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz
6.7 Planinterne und -externe Kompensation / Ersatzgeldzahlung

7.0 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

8.0 Umweltbelange
8.1 Altlasten
8.2 Methangasaustritte
8.3 Lärmschutz

9.0 Ver- und Entsorgung, Entwässerung

10. Denkmalschutz

11. Städtebauliche Zahlenwerte, Flächenbilanz

12. Kosten

Anlagen

- 1 Tabellenübersicht der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz
- 2 Auswahlliste für die Vertikalbegrünung (Kletter- (K) und Rankpflanzen (R))
- 3 Textliche Ausnahmeregelung zu Baulinien und Baugrenzen
- 4 Schalltechnische Untersuchung

1. Plangebiet

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich umfaßt im wesentlichen den Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Lediglich im Norden und im Westen erfährt der Bebauungsplan eine geringfügige Änderung. Der Änderungsbereich erhält dadurch folgende Abgrenzung:

Ostseite der Straße Hauert im Westen, Südseite der Emil-Figge-Straße im Süden, Ostseite der Joseph-von-Fraunhofer-Straße im Osten und Südseite der geplanten Erweiterung der B 1-Auffahrt im Norden in Dortmund-Hombruch.

1.2 Beschreibung des Änderungsbereichs / Gegenwärtige Situation

Der Änderungsbereich umfaßt den nördlichen Randbereich des Technologieparks, der zur Bundesstraße 1 orientiert ist. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan (B-Plan) Hom 237 festgesetzten Baugrundstücke sind bis auf ein Grundstück an der Heinrich-Hertz-Straße komplett bebaut. Nach Norden zur B1 liegt eine 20 bis 50 m tiefe Wildwiese, die durch die geplante Erweiterung der B1-Auffahrt im Nordwesten sowie durch die geplante Bebauung erheblich reduziert wird. Der beidseitig beanspruchte Freiraumkorridor ist im rechtskräftigen B- Plan als öffentliche Grünanlage mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt.
Nördlich angrenzend ist der Ausbau der bestehenden B 1 – Anbindung geplant, wobei zukünftig die obere Böschungskante mit der nördlichen B- Plangrenze übereinstimmen wird.
Das Gelände hat ein leichtes Gefälle von Ost nach West.

2. Planungsanlaß / Ziel und Zweck der B- Planänderung

Die im Planbereich angesiedelten Firmen Quantum und ELMOS haben sich in den letzten Jahren sehr positiv entwickelt und entsprechend des Firmenwachstums Erweiterungsbauten realisiert. Weitere Expansionen sind mittelfristig geplant. Da die Grundstücke gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan intensiv bebaut und genutzt sind, stehen im Planbereich aktuell keine weiteren Baufelder für die erforderlichen Betriebserweiterungen sowie für dringend benötigte Stellplatzanlagen zur Verfügung. Das Stellplatzdefizit ist so groß, dass die öffentlichen Grünflächen z. T. durch wildes Parken in Anspruch genommen werden.

Mit der B-Planänderung sollen daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigten Betriebserweiterung sowie die Realisierung der erforderlichen Stellplatzanlagen geschaffen werden.

3. Bestehendes Planungsrecht

Im Flächennutzungsplan der Stadt ist der Änderungsbereich als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Universität und unibezogene Einrichtungen dargestellt.

Der rechtskräftige B-Plan Hom 237 ist Bestandteil der Bereichsplanung Universität und Umland Dortmund. Der rechtskräftige B-Plan Hom 237 enthält die Festsetzungen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Technologiegebiet mit maximal III- geschossiger Bauweise , GRZ = 0,4, GFZ = 1,2. Festgesetzt ist darüber hinaus eine öffentliche Grünfläche mit der

Zweckbestimmung Parkanlage, die gemäß Grünordnungsplan zum B-Planplan Hom 237 insbesondere Funktionen als Ausgleichsfläche für die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft übernimmt. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche befindet sich eine Belastungsfläche zugunsten der Dortmunder Stadtwerke (geplante Gasleitung). Südlich der öffentlichen Grünfläche besteht ein öffentlicher Fuß- und Radweg als West-Ost - Verbindung zwischen „Hauert" und „Vogelpothsweg".

Der Landschaftsplan Dortmund - Mitte trifft keine Aussagen.

4. Erläuterung zur B- Plan- Änderung

4.1 Städtebauliche Konzeption

Die B-Planänderung Nr. 2 sieht für den Baublock Heinrich-Hertz-Straße / Emil-Figge-Straße / Joseph-von-Fraunhofer-Straße eine umfassende Erweiterung der Sonderbaufläche und überbaubaren Grundstücksfläche zugunsten der Fa. ELMOS in Richtung Norden vor. Nördlich der Heinrich-Hertz-Straße und des Fuß- und Radweges sind auf der verbleibenden Fläche zwei Stellplatzanlagen in Form von maximal dreigeschossigen, offenen Parkpaletten geplant, die den notwendigen Stellplatzbedarf der Firma 1&1 auf der Westseite und der Firma ELMOS im östlichen Bereich abdecken. Die westliche Parkpalette wurde zwischenzeitlich realisiert. Der nördlich der Bebauung bestehende Fuß- und Radweg soll in veränderter Lage wieder hergestellt werden.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Ziel der B- Planänderung ist die Sicherung und Fortentwicklung der vorhandenen baulichen Nutzung. Dementsprechend wird auch für die geplante Erweiterung des östlichen Baugebietes die Nutzung Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Technologiegebiet festgesetzt. In dem mit der Raute ◇1◇ gekennzeichneten Sondergebiet sind technologieorientierte, auf kooperation mit der Universität zielende Betriebsansiedlungen zulässig, deren Produktions- bzw. Leistungsschwerpunkte in den Bereichen Maschinenbau, Elektrotechnik, Informatik, Kommunikations- und Informationstechnologie (Medien), Chemie und Umwelttechnik liegen.

Bei den Betriebsansiedlungen, die private Dienstleistungen beinhalten, sind Ingenieurgesellschaften, Entwicklungslabors sowie mess- und prüftechnische Einrichtungen, Softwarehäuser und Unternehmensberatungen zulässig.

In Anlehnung an die bestehenden Nutzungsstrukturen im bestehenden Technologiegebiet Dortmund muss bei Betriebsansiedlungen des produzierenden Gewerbes der Ansiedlungsschwerpunkt bei den betrieblichen Funktionsbereichen Entwicklung, Management / Marketing und Schulung liegen. Produktionslinien sind mit Ausnahme der Branche Mikroelektronik nur als entwicklungsorientierte Prototypen- bzw. Kleinserienfertigung zulässig. Vertriebsbereiche dürfen nur in Verbindung mit entwicklungs- und technologieorientierten Betriebsbereichen angesiedelt werden.

Im dem mit der Raute ◇2◇ gekennzeichneten Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Technologiegebiet sind die mit der Raute ◇1◇ benannten Betriebsarten, jedoch ohne die für die Branche Mikroelektronik vorgesehene Ausnahme, zulässig.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Beide Sondergebiete sind entsprechend der zwingenden Festsetzungen des bestehenden B-Plans Hom 237 mit einer dreigeschossigen Blockrandbebauung realisiert worden. Im rückwärtigen Bereich sind Baukörper mit maximal drei Vollgeschossen zulässig. Der Änderungsplan übernimmt die zwingende bzw. maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse. In Verbindung mit der für beide Baugebiete südlich der Parkpaletten einheitlich festgeschriebenen Traufhöhe von maximal 13,5 m über Geländeoberkante ist sichergestellt, dass sich die geplante Baugebietserweiterung in die Höhenentwicklung des Bestandes einfügt. Die festgesetzten Parkpaletten liegen am nördlichen Rand der Sondergebiete. Zulässig sind maximal drei Parkplatzebenen. Aus gestalterischen Gründen ist die oberste Parkebene der östlichen Palette auf maximal 6,5 m über dem natürlichen Gelände festgesetzt.

Unter Berücksichtigung des bestehenden Planungsrechts, der vorhandenen relativ hohen Bebauungsdichte, sowie der beabsichtigten Bauvorhaben sind als Maß der baulichen Nutzung die GRZ mit 0,6 und die GFZ von 1,6 festgesetzt worden. Sie orientieren sich damit an den üblicherweise in sonstigen Sondergebieten festgesetzten Werten (§ 17 BauNVO).

Die im Innenbereich des westlichen Baublocks realisierte Gemeinschaftsgarage ist planungsrechtlich durch die Festsetzung als Gemeinschaftsgarage/ Gemeinschaftsstellplatzanlage gesichert.

4.4 Gestalterische Festsetzungen

Baulinien und Baugrenzen

Um im Technologiegebiet ein aufeinander abgestimmtes Gesamtbild mit hoher Qualität zu erzielen, sind die im rechtskräftigen B- Plan festgesetzten Baulinien und Baugrenzen auf den Erweiterungsbereich übertragen worden. In diesem Zusammenhang ist auf § 5 der textlichen Festsetzungen und Anlage 3 der Begründung hinzuweisen. Sie regeln, dass im Einzelfall von den über Baulinien und Baugrenzen exakt definierten Gebäuderücksprüngen ausnahmsweise (z. B. wegen funktionaler Notwendigkeiten) abgewichen werden kann. Diese mit der rechtskräftigen Änderung nur 1 zum Bebauungsplan Hom 237 ist damit voll inhaltlich in die Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes eingeflossen.

Ergänzend zu den städtebaulich begründeten Festsetzungen sind in den Änderungsplan folgende textlichen Festsetzungen zur Regelung der Gestaltung aufgenommen worden.

Materialien und Baukörpergestaltung

In den Baugebieten sind mit Ausnahme der Parkpaletten die Gebäude in Ziegelmauerwerk auszuführen (2 NF, Farbe rot); braune, gelbe und orangefarbene Ziegeltönungen sind unzulässig. Materialkombinationen mit Stahl und Glas sind zulässig (Raute ◇8◇ der textl. Festsetzungen). Die Parkpaletten sind gem. Raute ◇4◇ der textlichen Festsetzungen mittels Rank- und Kletterpflanzen allseits vertikal zu begrünen.

Die straßenseitigen Gebäudeteile sind mit einem Sockel zu versehen, dessen Höhe im Mittel 1 m über Gelände beträgt (Raute ◇9◇ der textl. Festsetzungen).

Einfriedigungen und Begrünung der Grundstücke

In den zum öffentlichen Raum hin orientierten Vorzonen der Grundstücke sind aus gestalterischen Gründen (einheitliches Erscheinungsbild) - Grundstückseinfriedigungen wie Zäune, Mauern und dergl. unzulässig (Raute ◇7◇ der textl. Festsetzungen).

Die zum öffentlichen Raum orientierten Vorzonen der Grundstücke sind bis auf den Anteil der notwendigen Erschließung vollflächig mit bodendeckender Vegetation zu begrünen (Raute ◇5◇ der textl. Festsetzungen).

Werbeanlagen

Für die Erstellung von Werbeanlagen gilt, dass sie nur am Ort der erbrachten Leistung zulässig sind. Die genaue Lage sowie Größe von Werbeanlagen ist detailliert im Baugestaltungshandbuch, dass auch für den B- Plan Hom 237 gilt, geregelt. Es enthält darüber hinaus auch weitergehende Regelungen zur Begrünung des Plangebietes. Unter Ziffer 1 der textlichen Hinweise wird für die Bauträger auf das zur Verfügung stehenden Regelwerk, dass uneingeschränkt auch für den Änderungsplan gilt, hingewiesen.

Unter Ziffer 3 der textlichen Hinweise ist geregelt, dass Anlagen der Außenwerbung, die dazu geeignet sind, die Verkehrsteilnehmer auf der B1 anzusprechen, mit dem Westfälischen Straßenbauamt Bochum abzustimmen sind.

5. Verkehr

5.1 Erschließung

Die Baugebiete sind über die Emil- Figge- Straße und die Straße Hauert an das übergeordnete Straßennetz angeschlossen. Die innere Erschließung sowohl der baulichen Erweiterungsflächen als auch der beiden Parkpaletten erfolgt über die vorhandenen öffentlichen Straßen (Heinrich-Hertz-Straße und Joseph-von-Fraunhofer-Straße). Die westliche Parkpalette wird von der Heinrich-Hertz-Straße, die östliche Parkpalette sowohl von der Heinrich-Hertz-Straße als auch von der Joseph-von-Fraunhofer-Straße erschlossen.

Der Änderungsbereich ist abgestimmt auf die vom Westfälischen Straßenbauamt geplante Verbreiterung der B1. Durch die von dort vorgesehenen Planungen ist eine geringfügige Änderung der Wendeanlage am nördlichen Ende der Joseph- von- Fraunhofer- Straße erforderlich. Hierdurch entstehen Kosten in Höhe von ca. 44.000 DM.

5.2 Fuß- und Radweg

Die bestehende öffentliche Fuß- und Radwegeverbindung, die die Joseph-von-Fraunhofer-Straße, die Heinrich-Hertz-Straße und den Hauert miteinander verbindet, wird zugunsten der geplanten Baugebietserweiterung nach Norden verschoben. Entsprechend ihrer Zweckbestimmung wird sie im Änderungsplan als öffentliche Wegefläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg bzw. als Fußweg im Abschnitt zwischen Hauert und Heinrich- Hertz- Straße festgesetzt. Der verlegte Fuß- und Radweg wird beidseitig durch geeignete Begrünungsmaßnahmen eingefaßt. In Richtung der geplanten ELMOS Erweiterung ist eine einzeilige Baumreihe vorgesehen, durch die ein adäquater Ausgleich für die in Anspruch genommenen Hainbuchen getroffen wird. Aufgrund des Raumprofils sind die Baumpflanzungen innerhalb

des privaten Abstandsgrüns (8 m Breite) durchzuführen. Zwischen der Parkpalette und dem Weg ist ein Pflanzbeet geplant, in dem u. a. Fassadenpflanzen vorgesehen sind.

5.3 Ruhender Verkehr

Die den Gebäuden zugeordneten privaten Stellplätze sind im Innenbereich des Baublocks Hauert, Heinrich- Hertz - Straße z. Tl. in einer Gemeinschaftsstellplatzanlage (Parkdeck) untergebracht. Zur Sicherung der Zufahrtmöglichkeit ist die bestehende Zufahrt von der Heinrich- Hertz - Straße mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger belastet. Die Zufahrt kann ab einer Höhe von 3,7 m über Geländeoberkante überbaut werden.

Die auf der Nordseite der Heinrich- Hertz - Straße heute schon bestehenden Stellplätze sind als private Stellplatzanlage den beiden Sondergebieten zugeordnet. Die für die in den SO-Gebieten ansässigen Firmen (1+1 , ELMOS) erforderlichen Stellplätze können somit in den geplanten Parkpaletten nachgewiesen werden. Auf Grundlage der maßnahmebezogenen Zielsetzung des Änderungsbeschlusses sowie der Ergebnisse der Träger- und Bürgerbeteiligung konnte die westliche Parkpalette bereits realisiert werden. Öffentliche Parkplätze befinden sich schon heute in ausreichender Anzahl in Längsaufstellung entlang der zuvor genannten Straßen.

Gemäß Raute 3 der textl. Festsetzungen sind auf den Privatgrundstücken auf den dem öffentlichen Straßenraum zugewandten nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und Stellplätze unzulässig

5.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Sowohl an der Emil-Figge-Straße als auch an der Straße Hauert sind in kurzer Entfernung Bushaltestellen der Linien Nr. 465, 466 und 480 vorhanden.

6. Grünordnerische Maßnahmen

6.1 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 Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können, als Eingriff in Boden, Natur und Landschaft.

Der Verursacher eines Eingriffes ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von

Boden, 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 § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft (im Sinne von § 4 Abs. 1 LG NW) sind nach § 1 a Abs. 2 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. Im Rahmen der Abwägung sind somit geeignete Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und zum Eingriffsausgleich festzulegen.

Wenn der Eingriff nicht vollständig auszugleichen ist, können Ersatzmaßnahmen im Sinne von § 5 Abs. 1 LG NW durchgeführt werden. Stehen nicht ausreichend planintern oder –extern Ersatzflächen zur Verfügung, kann ein Ersatzgeld vereinbart werden (§ 5 Abs. 3 LG NW).

6.2 Bestandssituation und Bewertung

Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz des Büros Kaiser, Dortmund, 30.06.1999, führt auf, dass ca. 80% der öffentlichen Grünfläche aus brachgefallenem Grünland bestehen. Hochstauden und Gräser prägen das Grünland. Insbesondere für die Vogel- und die Insektenwelt besitzen derartige Biotope eine hohe Wertigkeit in der ansonsten intensiv genutzten Stadtlandschaft. Bezogen auf die Örtlichkeit wertet das Grünland die bestehende öffentliche Wegeverbindung auf und bietet Anreiz für eine arbeitsplatznahe Erholung.
Der Fuß- und Radweg wird durch eine reihige Baumpflanzung (Hainbuchen) begleitet, die aufgrund ihres Alters eine relativ geringe Bedeutung aufweist. Der bestehende Weg ist mit Betonpflaster befestigt, während die vorhandenen Stellplatzflächen der Fa. ELMOS östlich der Heinrich-Hertz-Str. und westlich der Joseph-von-Fraunhofer-Str. geschottert sind. Die ökologische Wertigkeit dieser Fläche ist demnach fehlend bis gering.
Geringflächige Gehölzinseln befinden sich östlich der erstgenannten Stellplatzfläche, während die letztgenannte Stellplatzfläche intensiv durch Berg-Ahorne und begleitende Vegetation eingegrünt ist. Zudem grenzen einzelne Solitärbäume (Ahorn) und extensive Grünstreifen den o.g. Weg in Richtung Firmengelände ab. Die ökologische Funktion dieser Fläche ist mit gering bis mittel zu werten.

Von planübergreifender Bedeutung ist die Funktion des Grünkorridors für den Ost-West gerichteten Biotopverbund zwischen den raumbestimmenden Flächennutzungen der B 1 und des Technologieparks. Überörtlich stellt der Grünkorridor das Bindeglied im Biotopverbund zwischen dem östlich und westlich angrenzenden Freiraum dar. Darüber hinaus ist die Grünfläche ein planerisch vorgehaltener Grünanteil im Sinne der Bereichsplanung Universität und Umland Dortmund.

6.3 Ermittlung und Bewertung des Eingriffs

Ziel der B- Planänderung ist die Schaffung von Planrecht für die geplante Baugebietserweiterung sowie den Bau von zwei Parkpaletten. In die Bewertung ist der ursprüngliche Zustand der Erweiterungsfläche vor Realisierung der westlichen Parkpalette eingegangen. Mit der Erweiterung der Baugebiete erfolgt ein Eingriff in Boden, Natur und Landschaft.

Die 2. Änderung zum B- Plan Hom 237 hat im wesentlichen einen Eingriff in das Grünland zur Folge:

- Inanspruchnahme von extensivem Grünland mit hoher Bedeutung für die Fauna sowie Beeinträchtigung des Biotopverbundes sowie einer fuß- und radläufigen Erschließung samt jungem Baumbestand sowie Zerstörung und Beeinträchtigung des Bodenpotentials durch Überbauung.

  Insgesamt entsteht ein Flächenverlust von Grünland in Höhe von ca. 11.200 m²

Insbesondere der grünlandgeprägte Freiraum von derzeit 50 bis 90 m Raumtiefe wird durch das Bauvorhaben und die geplante Erweiterung der B 1 (Auffahrt) auf eine lediglich 15 bis 25 m breite "Grünfuge" eingeengt.
Die sonstigen Eingriffe betreffen den Gehölzbestand (siehe Anlage 1).

6.4 Eingriffsvermeidung

Die geplante Bebauung, für die die B- Planänderung die planungsrechtliche Grundlage schafft, gilt als Eingriff im Sinne der Gesetzgebung. Eine Unterlassung des Eingriffs, d.h. ein Verzicht auf die geplante Bebauung, kann nicht erfolgen. Vielmehr ist es Ziel des B- Planes

a) eine Ausweitung der Bauflächen des Technologiestandortes für die Fa. ELMOS sowie

b) die Schaffung zusätzlicher Kfz-Stellplätze in Form von Parkpaletten.

6.5 Grundstücksbezogene Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich der Eingriffsfolgen - Pflanzgebote -
Für den Änderungsbereich des erweiterten Sondergebietes werden grundstücksbezogene Festsetzungen getroffen, die dazu dienen, die Eingriffsfolgen zu minimieren sowie einen anteiligen Ausgleich im Plangebiet sicher zu stellen.

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

Zur Minderung und zum Ausgleich der Eingriffsfolgen in Boden, Natur und Landschaft sowie aus Gründen der Grüngestaltung sind textliche Festsetzungen unter § 3 in den B- Plan aufgenommen worden:

(1) Eingrünung der Parkpaletten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Die Seitenflächen der Parkpaletten sind innerhalb der mit der Raute 4 gekennzeichneten und umgrenzten Flächen mittels Rank- und Kletterpflanzen allseits vertikal zu begrünen und dauerhaft zu erhalten sowie fachgerecht zu pflegen. Ausgenommen sind die Flächen für die Erschließung, die Ver- und Entsorgung sowie die Belüftung. Um eine geschlossene (dichte) Begrünung zu erzielen sind alle 2 lfd. m an glatten Außenwänden selbsthaftende Kletterpflanzen und an halboffenen Wänden Rankpflanzen i.V.m. Rankhilfen zu setzen. Der in der Begründung zur Änderung Nr. 2 des B- Planes beinhaltete Pflanzkatalog (Anhang 2) liefert eine bindende Pflanzenauswahl von Arten, die die gewünschten gestalterischen, klimatischen und ökologischen Zielsetzungen erlangen können.

(2) Die flächenintensiven Parkpaletten mit jeweils maximal 3 Parkebenen führen zu einer deutlichen Erhöhung der Wärmeabstrahlung, so dass eine merkliche klimatische Verschlechterung der örtlichen Gegebenheiten zu erwarten ist. Die Begrünungsmaßnahmen zur Minimierung der Einstrahlung / Wärmeabstrahlung beziehen sich hier auf die Fassadenseiten der Parkpaletten. Um die Einstrahlung[1] und die Wärmeabstrahlung an die Umwelt wirksam zu dämpfen, Teillebensräume für die Vogel- und Insektenwelt zu schaffen sowie die gestalterische Einbindung des Baukörpers in den „Grünkorridor" zu erzielen, sollen die Fassadenseiten möglichst flächenhaft mittels Rankhilfen bespannt und mittels Rankgehölzen flächenhaft eingegrünt werden. Diese wirkungsvolle Begrünung der großflächigen Baukörper ist insbesondere vor dem Hintergrund der besonderen Ansprüche an die Gestaltung des Technologiezentrums begründet. Diese Maßnahmen werden auch im Baugestaltungshandbuch favorisiert.

Der im Anhang 2 aufgeführte Pflanzenauswahlkatalog gewährleistet aus fachlicher Sicht den höchsten Grad an Funktionserfüllung hinsichtlich Raschwüchsigkeit, Begrünungsgrad und Langlebigkeit. Der Katalog beinhaltet eine Auswahlmöglichkeit, wobei die Verwendung anderer Arten und Sorten nicht zulässig ist.

Weiterreichende Festsetzungen, z.B. hinsichtlich einer horizontalen Eingrünung der Parkpaletten mittels begrünter Rankkonstruktion, wurden aus Gründen der wirtschaftlichen Zumutbarkeit und Vergleichbarkeit mit benachbarten, bereits realisierten Vorhaben nicht gefordert.
Sollten die Vorhabenträger eine horizontale Begrünung der Parkpaletten, z.B. zugunsten der Reduzierung der oberflächennahen Wärmeabstrahlung und optimaler Raumeinbindung in Erwägung ziehen, ist eine Anrechnung dieser freiwilligen Minimierungsmaßnahmen zugunsten eines geringeren Restausgleichsgebotes möglich. Diesbezüglich können im Bedarfsfall entsprechende Abstimmungen mit den StÄ 60 und 61 erfolgen.

(3) Begrünung von privaten Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Die mit der Raute ◇5 umgrenzten Flächen sind konform den Festsetzungen der rechtskräftigen B- Pläne bis auf den Anteil der notwendigen Erschließung vollflächig mit bodendeckender Vegetation (Gehölze, Stauden und Kletterpflanzen) zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Analog den Empfehlungen des Gestaltungshandbuches sind 8 m breite Grünstreifen vor den Gebäuden einzurichten. Die Endhöhe der Vegetation soll im Mittel 1,5 m betragen.

(4) Pflanzung von Einzelbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Durch die Flächeninanspruchnahme des östlichen Teilstückes des bestehenden Fuß- und Radweges wird auch in den wegebegleitenden Baumbestand eingegriffen. Die im Rechtsplan festgesetzten Bäume mit Pflanzgebot sind i.S. eines 1:1 - Ausgleichs zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Es sind ausschließlich standortgerechte und einheimische Baumarten, hochstämmig, Stammmindestumfang 18 - 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu verwenden.

(5) Erhaltung vorhandenen extensiven Grünlandes (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
Der auf der mit der Raute ◇6 sowie auf der mit dem Symbol (B) gekennzeichneten Belastungsfläche vorhandene extensive Grünlandbestand auf den nicht überbauten Flächen ist zu erhalten, bzw. nach Abschluß der Bauarbeiten wiederherzustellen. Im Falle der Neueinsaat ist eine artenreiche Saatgutmischung zu verwenden. Eine einschürige Mahd

[1] „Die Luft über befestigten Flächen erreicht bei Sonneneinstrahlung Temperaturen bis zu 80 °C (aus: Zlonicky, o.D., Baugestaltungshandbuch für das Transferzentrum an der Universität Dortmund)

samt Abfahren des Schnittgutes zur Aushagerung (Extensivierung) ist dauerhaft sicherzustellen. Die Maßnahme dient der Minderung der Eingriffsfolgen sowie der Verknüpfung der neu auszugestaltenden „Grünfuge" mit den benachbarten Grünkorridoren.

(6) Erhaltung vorhandener Einzelbäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
Die im Rechtsplan festgesetzten Bäume auf der zukünftig privaten Stellplatzanlage sind aus Gründen der Erhaltung des Grünanteils dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

Die oben aufgeführten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind von den Vorhabenträgern anhand eines qualifizierten Begrünungsplanes i. V. mit dem Bauantrag im Vorfeld der Durchführung mit dem Umweltamt abzustimmen.

Da die innerhalb des B- Planbereichs festgesetzten Flächen für Ausgleich und Ersatz nicht in das Grundstücksvermögen des Umweltamtes übergehen werden, sind die dauerhaften Pflegemaßnahmen vertraglich mit dem privaten Eigentümer zu regeln.

Einzelheiten zur Begrünung, wie beispielsweise Einfriedigungen, Dach- und Vertikalbegrünungen sind dem zum B- Plan Hom 237 erstellten „Baugestaltungshandbuch für das Transferzentrum an der Universität Dortmund" des Büros Zlonicky (o. D.) zu entnehmen. Es bildet auch für die Änderung Nr. 2 des B- Planes die verbindliche Grundlage, an der sich die Vorhabenträger hinsichtlich der Ausgestaltung ihrer Vorhaben orientieren können.

6.6 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Der B- Plan Hom 237 ist Bestandteil der Bereichsplanung Universität und Umland Dortmund, die für das Technologiezentrum einen ökologisch notwendigen Anteil an Grünflächen in Form von Grünzügen und Gemeinschaftsgrünflächen festsetzt. Um den Freiraum zu sichern, sollen demnach im Technologiezentrum mindestens 30% unversiegelter Boden mit Vegetation verbleiben.

In der vorliegenden Änderung Nr. 2 des B- Planes wird die festgesetzte öffentliche Grünfläche zugunsten einer Sondergebietfläche umgewidmet. Über den mit der Änderung Nr. 2 des B- Planes verbundenen Eingriff hinaus ergibt sich somit bezogen auf die bisherige öffentliche Grünfläche ein Kompensationserfordernis im Verhältnis 1:1, da es sich bei der überplanten öffentlichen Grünfläche bereits im B- Plan Hom 237 um eine Fläche mit Ausgleichsfunktion handelt. Insgesamt werden knapp 8.600 m^2 festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage für eine Sondergebietsfestsetzung in Anspruch genommen.

Für die B- Planänderung Nr. 2 ist eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung durch das Büro Kaiser erstellt worden (Anlage zum Begründungstext). Die Bilanzierung, gesplittet nach den jeweiligen Eingriffsverursachern, ist im Anhang 1 zum Begründungstext zusammengefaßt worden. Danach ist ein Ausgleich der verursachten Eingriffe innerhalb des Plangebietes aufgrund fehlender Fläche nicht vollständig möglich. Dementsprechend sind Maßnahmen zum Ausgleich planextern durchzuführen.

Die Bilanzierung kommt zum Ergebnis, dass über die planinternen Kompensationsmaßnahmen hinaus der Vorhabenträger 1&1 ServiceLine GmbH insgesamt 33.385 Ökologische Wertpunkte (ÖW) und der Vorhabenträger des östlichen Parkdecks 139.870 ÖW planextern durch geeignete Maßnahmen zu realisieren haben.

Bezüglich des in Anspruch genommenen öffentlichen Fuß- und Radweges kommt die Bilanz zum Ergebnis, dass durch die Neuanlage eines befestigten Fuß- und Radweges samt Eingrünung der Eingriff ausgeglichen wird.

6.7 Planinterne und -externe Kompensation / Ersatzgeldzahlung

Wenn die Eingriffsverursacher keine eigenen, planexternen Flächen für Kompensationsmaßnahmen nachweisen können, kann auf Grundlage der Ergebnisse der Eingriffsbilanzierung die Zahlung von Ersatzgeldern mit dem Umweltamt vereinbart werden. Die Ersatzgelder werden für zweckgebundene Ausgleichsmaßnahmen auf stadteigenen Flächen verwendet. Bemessungsfaktor ist hierbei 1,80 DM/ ÖW. Die Ersatzgeldsummen können Bestandteil der Grundstücksveräußerung werden.

Gemäß des o.g. Bemessungsfaktors sind für
- dasVorhaben der 1&1 ServiceLine GmbH **60.093,- DM** Ersatzgeld
- und das Vorhaben des östl. Parkdecks **251.766,- DM** Ersatzgeld

an das Umweltamt zu zahlen.

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Für das im westlichen Baublock vorhandene Parkdeck ist ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger festgesetzt worden (Belastungsfläche A). Eine Durchfahrt zu den Parkplätzen ist durch eine entsprechende Festsetzung (Überbauung ist ab 3,7 m möglich) planungsrechtlich gesichert.

Nördlich der geplanten Parkdecks (das westliche wurde zwischenzeitlich realisiert) ist ein Leitungsrecht zugunsten der Dortmunder Energie- und Wasserversorgung festgesetzt (Belastungsfläche B).

8. Umweltbelange

8.1 Altlasten

Der Änderungsbereich ist im Detailplan der Stadt Dortmund – Maßstab 1: 5000 – über Altstandorte und Altablagerungen sowie sonstiger Belastungsflächen nicht gekennzeichnet.

8.2 Methangasaustritte

Der Änderungsbereich liegt in Zone 2 und 3 der Karte der potentiellen Methangasaustritte im Stadtgebiet Dortmund. Methangasaustritte sind damit hinreichend wahrscheinlich bzw. sehr wahrscheinlich. In den Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis aufgenommen worden. Danach werden zur Sicherung von Bauvorhaben im Baugenehmigungsverfahren Auflagen (z. B. Installation einer gutachterlich ausgelegten Gasflächendrainage) und Hinweise definiert.

8.3 Lärmschutz

Die Lärmbelastung durch die B 1/ A 40 ist in einer gesonderten schalltechnischen Untersuchung betrachtet worden, die dieser Begründung als Anlage beigefügt ist. Ergebnis dieser

Untersuchung ist der Schutz der Sondergebietsnutzung durch passive Schallschutzmaßnahmen. Hierzu ist eine entsprechende Festsetzung in den Änderungsentwurf aufgenommen worden.

9. Ver- und Entsorgung, Entwässerung

Der rechtskräftige Bebauungsplan ist baulich nahezu vollständig realisiert. Insgesamt handelt es sich um ein baulich hoch verdichtetes Gebiet, das über einen Mischwasserkanal entsorgt wird. Mit der geplanten Erweiterung der östlichen Baufelder ist eine Verlagerung bzw. ein Neubau des vorhandenen Mischwasserkanals (DN 400) erforderlich. Hierdurch entstehen Kosten in Höhe von 200.000,- DM. Sie sind bei Realisierung des Vorhabens (Erweiterung des Geländes der Firma ELMOS) durch den Vorhabenträger zu übernehmen. Im weiteren kann auf die im Gebiet vorhandenen Grundnetze zurückgegriffen werden.

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um einen bereits erschlossenen Bereich, für den die Anwendung des § 51a LWG NW nicht bindend ist. Mit der B- Plan- Änderung werden die bestehenden Sondergebiete nur geringfügig erweitert, so dass das bestehende Entwässerungssystem nicht zu überarbeiten ist. Im übrigen kann eine Versickerung auf privaten Grundstücken wegen der dichten Bebauung des Gebietes nicht oder nur eingeschränkt erfolgen. Unabhängig von der dargestellten Entwässerungskonzeption bleibt es dem jeweiligen Privateigentümer unbenommen, den Abfluß des Niederschlagswassers von Dach- oder Hofflächen seines Grundstückes durch geeignete Maßnahmen wie zum Beispiel Versickerung oder Rückhaltung zu verhindern, zu vermindern oder merklich zu verlangsamen. Vor Durchführung entsprechender Maßnahmen ist durch den Vorhabenträger eine wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde einzuholen.

10. Denkmalschutz

Im Planbereich werden nach derzeitigem Kenntnisstand bau- und bodendenkmalpflegerische Belange nicht berührt. Da bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler entdeckt werden können, ist folgender Hinweis in den B- Plan aufgenommen worden:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale entdeckt werden. Bodendenkmale können sein: Gegenstände, Reste baulicher Anlagen, Veränderungen oder Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Hohlräume sowie Abdrücke tierischen oder pflanzlichen Lebens. Die Entdeckung von Bodendenkmalen oder von mutmaßlichen Hinweisen darauf ist der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Dortmund (Tel.: 0231/50 – 2 42 99, Fax.: 0231/50 – 2 67 30) und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93 75 – 0, Fax.: 02761/24 66) unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist gemäß §§15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. Der Landschaftsverband Westfalen- Lippe ist gemäß § 16 Abs. 4 berechtigt, das Denkmal zu bergen, auszuwerten bzw. für die wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen.

11. Städtebauliche Zahlenwerte

Sondergebiet –Technologiegebiet	ca.	46.800m²
Öffentliche Verkehrsfläche	ca.	12.000m²
Versorgungsfläche	ca.	33m²
Gesamtfläche	ca.	58.833m²

12. Kosten

Der Gemeinde entstehen durch die Bebauungsplanänderung keine Kosten.
Die Kosten für die Verlagerung des Mischkanals in Höhe von ca. 200.000,00 DM sind vom Vorhabenträger zu übernehmen. Die Kosten für die Verlegung der Wendeanlage in der Joseph- von- Fraunhofer- Straße in Höhe von 44.000 DM sind durch den Straßenbaulastträger der B1 als Verursacher der Verlagerung zu tragen.

Dortmund, den 17.05.2000

O s t h o l t
Ltd. Städt. Verw.-Dir

Eingriffs- / Ausgleichsbilanz [2] **Anlage 1**

In der Übersicht ergeben sich die folgenden Ausgleichserfordernisse (ÖW = Ökologische Wertpunkte), differenziert nach Eingriffsverursacher:

Tab. 1

Eingriffsverursacher **1&1 ServiceLine GmbH**			
• Ausgleichserfordernis für den baulichen Eingriff	103.080 ÖW		
- davon anrechenbarer Ausgleich im Plangebiet		53.940 ÖW	
- davon Ausgleichserfordenis planextern			49.140 ÖW
• plus Ausgleichserfordernis für die Inanspruch-nahme einer öffentlichen Grünfläche			90.730 ÖW
Summarisches Ausgleichserfordernis planextern			**139.870 ÖW**

Tab. 2

Eingriffsverursacher **EL-MOS – Technologie GmbH**			
• Ausgleichserfordernis für den baulichen Eingriff	41.540 ÖW		
- davon anrechenbarer Ausgleich im Plangebiet		28.895 ÖW	
- davon Ausgleichserfordenis planextern			12.645 ÖW
• plus Ausgleichserfordernis für die Inanspruch-nahme einer öffentlichen Grünfläche			20.740 ÖW
Summarisches Ausgleichserfordernis planextern			**33.385 ÖW**

[2] Auf Grundlage der Ergebnisse des Ingenieurbüros M. Kaiser, Dortmund: Ermittlung des Eingriffs sowie der Ausgleichsmaßnahmen nach § 8 und § 8a BNatSchG, 30. Juni 1999, erstellt.

Auswahlliste für die Vertikalbegrünung Kletter- (K) und Rankpflanzen (R)

Die einzige immergrüne Rankgehölzart (Lonicera henry – Immergrünes Geißblatt) sowie der Haftwurzler Efeu (Hedera helix) sind zugunsten eines „grünen" Winteraspektes mindestens in einem 25 % Anteil zu verwenden.

Die restlichen 75 % Rankgehölzanteil sind aus mindestens 3 unterschiedlichen Gehölzarten und –sorten der unten aufgeführten Pflanzarten und -sorten zu bestücken:

Aristolochia macrophylla	- Pfeifenwinde
Clematis vitalba	- Wald-Rebe
Hydrangea petiolaris	- Kletter-Hortensie
Lonicera X brownii ‚Dropmore Scarlet'	- Trompeten-Geißblatt
Lonicera caprifolium	- Echtes Geißblatt
Lonicera X heckrottii	- Feuer-Geißblatt
Lonicera X tellmanniana	- Gold-Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia	- Wilder Wein
Parthenocissus quinquefolia ‚Engelmannii'	- Engelmanns-Wein
Polygonum aubertii	- Schling-Knöterich
Wisteria sinsensis	- Blauregen

Anlage 3

Textliche Ausnahmeregelungen zu Baulinien und Baugrenzen

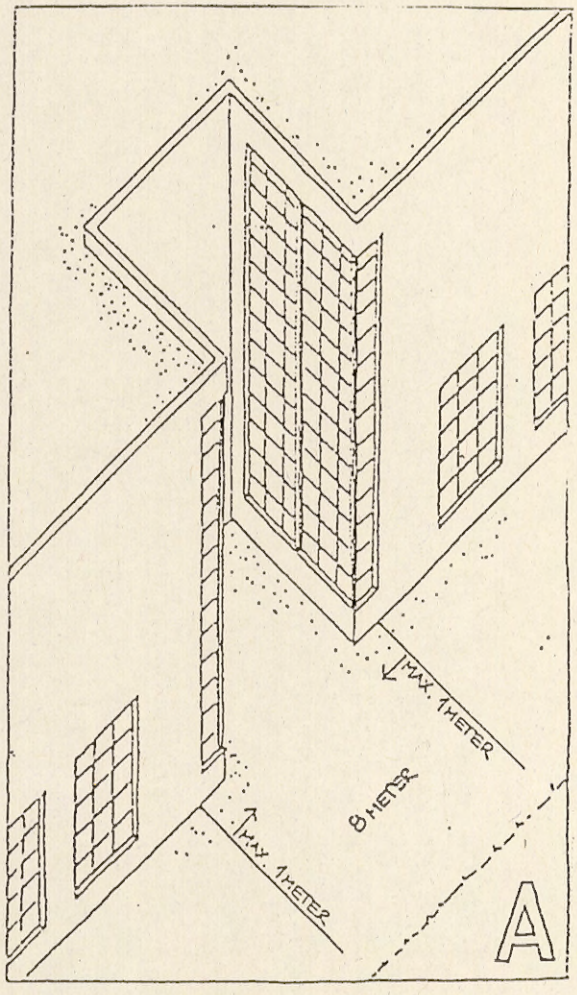
Ziele und Zweck der Planung

Im B- Plan Hom 237 Ä. 2 sind die nachfolgend aufgeführten und zeichnerisch verdeutlichten textlichen Ausnahmeregelungen zulässig:

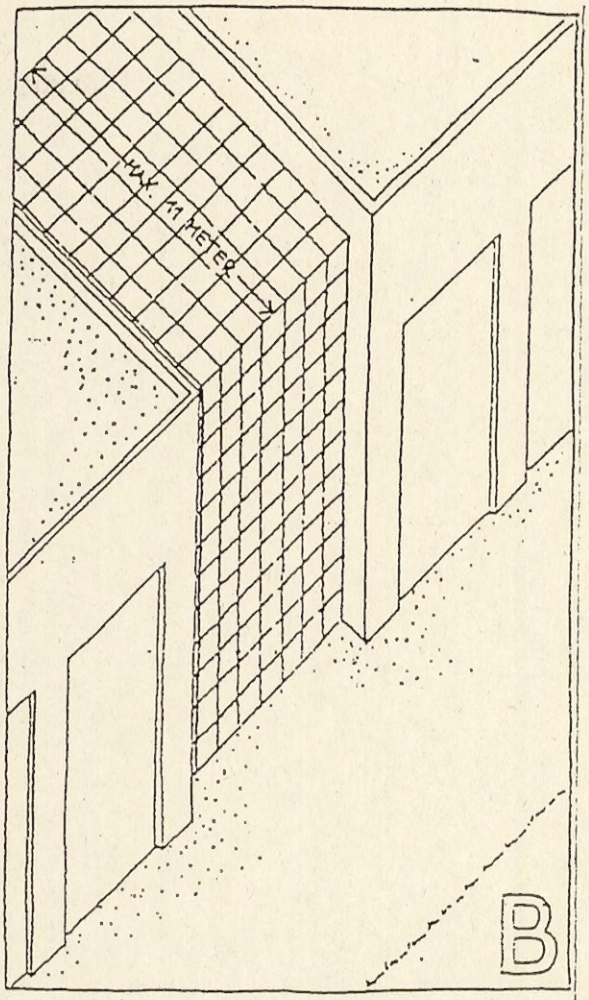
Im Einzelfall können von der seitlichen Baulinien und der vorderen Baugrenze folgende Abweichungen ausnahmsweise zugelassen werden (§ 9 Abs. 1 BauGB sowie § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO).

A) Die seitliche Baulinie darf in allen Geschossen um maximal 1,00 m vortreten, wenn dies aus funktionalen Gründen (z. B. Einhaltung bestimmter Rastermaße) zwingend notwendig und dies mit dem städtebaulichen Konzept vereinbar ist.

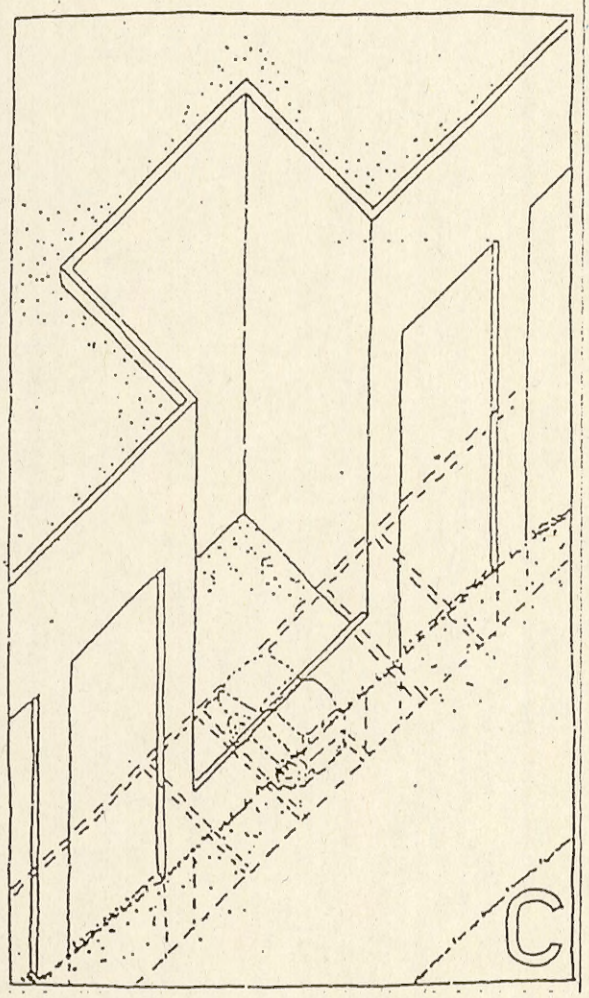
Die Eckausbildung ist im Bereich der Vortretung transparent (z.B. Glas-/Stahl-konstruktion) auszuführen.



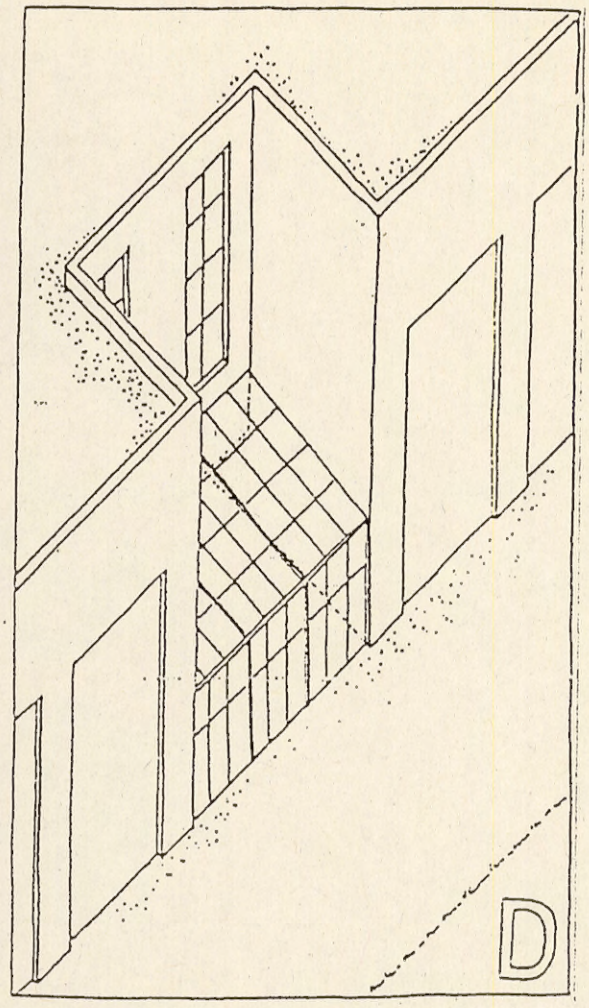
B) Die <u>vordere Baugrenze</u> darf in allen Geschossen um maximal 5,00 m vortreten, wenn der Gebäudeteil vollständig transparent (z. B. Glas-/ Stahlkonstruktion) ausgebildet wird und eine Gebäudetiefe v on maximal 11,00 m nicht überschritten wird.



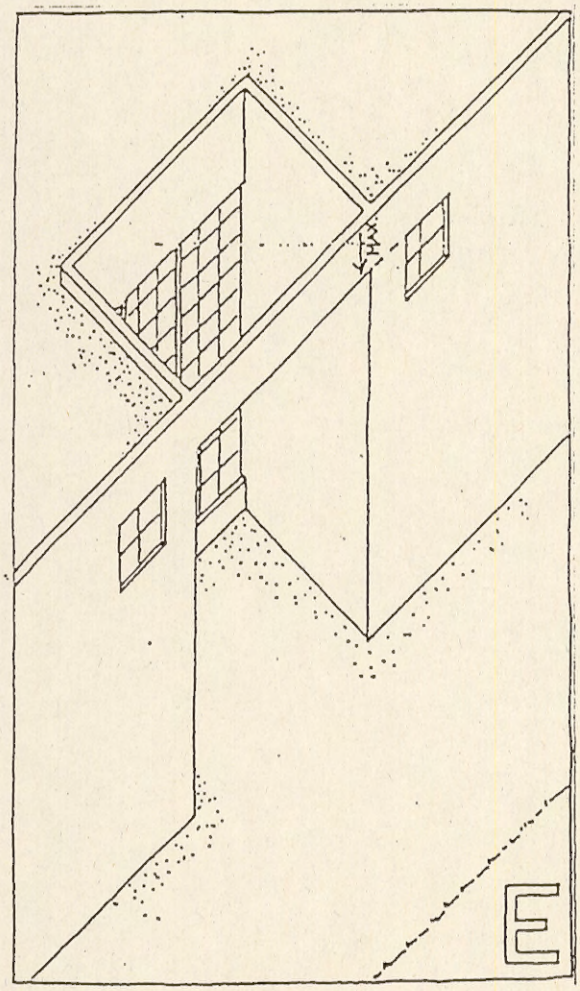
C) Unterirdische Gebäudeteile dürfen über die vordere Baugrenze vortreten, sofern die gedachte Verlängerung der vorderen Baulinie nicht überschritten wird. Eine Sockelausbildung dieser Gebäudeteile ist zulässig, wenn die topographische Situation dies zwingend erfordert.



D) Gebäudeteile im Erdgeschoß dürfen über die vordere Baugrenze bis zur gedachten Verlängerung der vorderen Baulinie vortreten, sofern es sich um vollständig transparente Baukörper (z. B. Glas-/Stahlkonstruktion) handelt.



E) Eine Hauptgesimsausbildung ist in der gedachten Verlängerung der vorderen Baulinie zulässig, um einzelne Baukörper gestalterisch miteinander zu verbinden. Die Unterkante dieses durchlaufenden Hauptgesimses darf den Fenstersturz des 2. Obergeschosses nicht unterschreiten.



Anlage 4

Schalltechnische Untersuchung

zum

Bebauungsplan

Hom 237 – Blumenacker - / Änderung Nr. 2

...

1. Allgemeines

1.1 Vorbemerkung/Aufgabenstellung

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

Im Bebauungsplan-Gebiet bzw. im Umfeld des Planbereiches sind verschiedene Lärmquellen betrachtet worden, von denen Lärmbelastungen auf das Plangebiet und die Umgebung einwirken können.

Dabei handelt es sich um

- die Geräuschimmissionen, die durch die Bundesstraße 1 (B 1) und die Wittener Straße sowie die Straße Hauert im Plangebiet hervorgerufen werden (rechnerische Ermittlung).

1.2 Gebietsbeschreibung

Das Plangebiet liegt im Dortmunder Stadtbezirk Hombruch, Ortsteil Barop und ist weitgehend eben.

Die Bauflächen sollen als Sondergebiete für technologieorientierte Betriebsansiedlungen festgesetzt werden.
Der Bebauungsplan ist weitgehend realisiert.

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",

- Richtlinen für den Lärmschutz an Straßen - RLS '90 - Ausgabe 1990,

- 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes
  (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV -) vom 12.06.1990,

- DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" gemäß Runderlaß vom 24.09.1990
  (MBl. NW S. 1348)

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
Industriegebiet (GI)	-	-
Sondergebiete (SO)	45 - 65	35 - 65

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.

3. Straßenverkehr

3.1 Immissionen

Die im Bebauungsplan-Bereich ermittelten Gesamtgeräuschpegel wurden im wesentlichen durch Verkehr auf der Bundesstraße 1 (B 1) und der Wittener Straße sowie der Straße Hauert bestimmt.

Diagnose

B 1 östlich Anschlussstelle Wittener Straße	DTV	95 509 Kfz/24 Std. PT = 9,2 % PN = 11,5 %
Knotenpunktsarm B 1-Rampen	DTV	17 700 Kfz/24 Std. PT = 5,5 % PN = 5,5 %
Knotenpunktsarm Wittener Straße (nördlich B 1-Rampe)	DTV	25 000 Kfz/24 Std. PT = 5,5 % PN = 5,5 %
Knotenpunktsarm Hauert (südlich Wittener Straße)	DTV	17 000 Kfz/24 Std. PT = 3,0 % PN = 3,0 %

aufgrund der B 1 östlich Anschlussstelle Wittener Straße

M 1 = 78,5 dB(A) tags
= 70,5 dB(A) nachts

des Knotenpunktsarmes B 1-Rampen

M 2 = 70,5 dB(A) tags
= 62,5 dB(A) nachts

...

des Knotenpunktsarmes Wittener Straße (nördlich der B 1-Rampe)

M 3 = 72 dB(A) tags
= 64 dB(A) nachts

des Knotenpunktsarmes Hauert (südlich Wittener Straße)

M 4 = 69,5 dB(A) tags
= 61,5 dB(A) nachts.

Prognose

B 1 östlich Anschlussstelle Wittener Straße	DTV	110 000 Kfz/24 Std. PT = 17 % PN = 28,5 %
Knotenpunktsarm B 1-Rampen	DTV	24 700 Kfz/24 Std. PT = 5,5 % PN = 5,5 %
Knotenpunktsarm Wittener Straße (nördlich B 1-Rampe)	DTV	31 100 Kfz/24 Std. PT = 5,5 % PN = 5,5 %
Knotenpunktsarm Hauert (südlich Wittener Straße)	DTV	22 000 Kfz/24 Std. PT = 3,0 % PN = 3,0 %.

Bei der Berechnung ergeben sich somit folgende Mittelungspegel nach Addition der verschiedenen Schallquellen während der Tages- und Nachtzeit.

Diagnose

Anschlussstelle B 1 (östlich Anschlussstelle Wittener Straße)/B 1-Rampe

tags 79 dB(A)
nachts 71 dB(A)

Hauert/B 1-Rampe

tags 73 dB(A)
nachts 65 dB(A)

...

Prognose

Anschlussstelle B 1 (östlich Anschlussstelle Wittener Straße)/B 1-Rampe

tags 80,5 dB(A)
nachts 76 dB(A)

Hauert/B 1-Rampe

tags 75 dB(A)
nachts 66,5 dB(A)

Beurteilung

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

	Bezugspunkt	Mittelungspegel tags/nachts dB(A)	Orientierungs-werte SO tags/nachts dB(A)	Überschreitung tags/nachts dB(A)
Diagnose	MD1	79/71	65/65	14/6
	MD2	73/65	65/65	8/0
Prognose	MP1	80,5/76	65/65	15,5/14
	MP2	75/66,5	65/65	10/1,5

Zusammenfassende Schlussbetrachtnng – Abwägung der Belange und Darstellung der Lärmschutzmaßnahmen

Mit dem Bebauungsplan Hom 237 – Änderung Nr. 2 hat sich das Erfordernis ergeben, eine Lärmsituation zu beurteilen, die durch die B 1/A 40 als dem Verkehrsweg mit der höchsten Verkehrsbelastung im Stadtgebiet geprägt wird.

Nach § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Die in § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz geforderte Trennung von störender und störempfindlichen Nutzungen konnte bei der Planung nicht weitergehend greifen, da der hochbelastete Verkehrsweg B 1 und auch die südlich vorhandene Sondergebietsnutzung zunächst als gegebene Situation im Verfahren betrachtet werden müssen.

...

Im vorliegenden Fall werden die Orientierungswerte der DIN 18005 bezüglich der Sondergebietsnutzung überschritten. Die Überschreitungen liegen bei 10 bis 14 dB(A) (siehe Seite 6).

Allerdings sagt die DIN selbst, dass die Einhaltung der Werte wohl wünschenswert ist, deren Einhaltung allerdings in vorbelasteten Bereichen bei vorhandener Bebauung und bestehenden Verkehrswegen oft nicht möglich ist. Konkret dieser Fall ist hier gegeben. Bei einer Bauleitplanung an der B 1, dem höchstbelasteten Verkehrsweg im Ruhrgebiet müssen planerisch Extremsituationen bewältigt und im Rahmen der Abwägung noch tragbare planerische Lösungen unter entsprechender Gewichtung der extremen Gegebenheiten gefunden werden.

Dies gilt insbesondere dann, wenn keine Wohnbebauung an die B 1 heranrückt, sondern lediglich bestehende Sondergebietsnutzung erweitert werden soll. Im vorliegenden Fall rückt die Sondergebiets-Erweiterung an die B 1 heran. Allerdings ist zwischen der B 1 und der Sondergebietserweiterung eine dreigeschossige Parkpalette vorgesehen, die die Emissionen der B 1 dämpft. In welchem Volumen sich die Dämpfung bewegt, ist allerdings nicht konkret untersucht worden, zumal die Parkpalette auch nicht mit geschlossenen Fassaden ausgeführt wird und auch noch keine Aussagen zum Realisierungszeitpunkt gemacht werden können. Direkt im nördlichen Anschluss an die Parkpaletten ist ein ca. 10 m breiter „Vorbehaltsstreifen" nachrichtlich skizziert, der eine künftige Verbreiterung der B 1 im Rahmen des 6-spurigen Ausbaus sowie eine entsprechende Schallschutzwand aufnehmen soll. Von daher stehen in keiner Weise Flächen für aktiven Schallschutz zur Verfügung.

Allerdings handelt es sich bei der im Rahmen dieser Änderung zu beurteilenden Nutzung um eine reine Sondergebietsnutzung ohne jegliches Wohnen, für die ein Tag- und Nachtwert von 65 dB(A) nach der DIN 18005 gilt. Die Überschreitungen dieses Richtwertes können durch passive Schallschutzmaßnahmen kompensiert werden. Von daher wird in diesem Fall auf passive Maßnahmen zurückgegriffen.

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

Durch textliche Festsetzung wird im Bebauungsplan vorgegeben, daß die Gebäude in allen Baugebieten bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten mit schallschützenden Außenbauteilen zu versehen sind, die die Einhaltung der Tag- und Nachtwerte gewährleisten. Die Festsetzung eines konkreten resultierenden Schalldämmaßes der gesamten Außenfläche eines Raumes kann nicht getroffen werden, weil vor Realisierung von Bauvorhaben, nämlich im Rahmen des Planverfahrens wesentliche Parameter auch zur Abschätzung dieses Schalldämmaßes gerade für Neu-, Um- und Erweiterungsbauten nicht bekannt sind. Dazu gehören vor allem die nach den DIN 2719, Punkt 6,4, genannten Parameter

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

...

Diese beiden Parameter hängen somit von den konkreten Bauabsichten ab und sind erst bei Konkretisierung der jeweiligen Bauvorhaben erkennbar.

Es könnte für spätere Bauvorhaben ansonsten ein Übermaß entstehen, wenn z. B. Schallschutzfenster der Klasse III oder IV festgesetzt würden, obwohl die o. g. Parameter bei dem konkreten Bauvorhaben eine geringere Schallschutzfensterklasse zuließen.

Ebenso berücksichtigt die textliche Festsetzung den Tatbestand, daß das Schalldämmmaß der Außenhaut eines Gebäudes von der zukünftigen Grundrißgestaltung und Baukörperanordnung abhängig ist. Von daher werden nur schallschützende Außenbauteile gefordert, wenn bei dem konkreten Bauvorhaben die Grundrißgestaltung und Baukörperanordnung so ausgerichtet ist, daß der geforderte Schallschutz nicht erreicht wird, d. h. der zulässige Innenschallpegel überschritten wird.

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

Die Nachweispflicht ergibt sich aus dem Runderlaß vom 24.09.1990 (MBl. NW S. 1348).

In den Bebauungsplan wird daher folgende textliche Festsetzung aufgenommen:

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

In den mit den Rauten ◇1◇ und ◇2◇ gekennzeichneten Baugebieten sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Lärmbelastung des Kfz-Verkehrs 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**
1.	Schlafräume nachts	
1.1	in Reinen und Allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebiete	30 dB(A)
1.2	in allen übrigen Gebieten	35 dB(A)
2.	Wohnräume tagsüber	
2.1	in Reinen und Allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebiete	35 dB(A)
2.2	in allen übrigen Gebieten	40 dB(A)

...

3.	Kommunikations- und Arbeitsräume tagsüber	
3.1	Unterrichtsräume, ruhebedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz- und Vortragsräume, Arztpraxen, Operationsräume, Kirchen, Aulen	40 dB(A)
3.2	Büros für mehrere Personen	45 dB(A)
3.3	Großraumbüros, Gaststätten, Schalterräume, Läden	50 dB(A)

Sofern diese Werte nicht schon durch Grundrißgestaltung und Baukörperanordnung eingehalten werden können, sind schallschützende Außenbauteile, wie z. B. Schallschutzfenster (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.