BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN

Hom 259

Bittermarkstraße

1. AUSFERTIGUNG



B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Hom 259

- Bittermarkstraße -

INHALTSVERZEICHNIS

1. Plangebiet
1.1 Räumlicher Geltungsbereich
1.2 Situation im Plangebiet

2. Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes

3. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

4. Bestehendes Planungsrecht

5. Erläuterungen zum Bebauungsplan
5.1 Städtebauliche Konzeption
5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

6. Verkehrliche Belange
6.1 Äußere Erschließung
6.2 Innere Erschließung
6.3 Ruhender Verkehr
6.4 Öffentlicher Personennahverkehr

7. Grünordnende und landschaftspflegerische Maßnahmen
7.1 Gesetzliche Grundlagen
7.2 Bestandssituation/Eingriffsbeschreibung und -bewertung
7.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
7.4 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

8. Umweltbelange
8.1 Altlasten/Bodenverunreinigungen
8.2 Lärmschutz

9. Ver- und Entsorgung

10. Denkmalschutz und Denkmalpflege

11. Bergbauliche Auswirkungen

12. Bodenordnende Maßnahmen

13. Städtebauliche Zahlenwerte

14. Kosten

1. Plangebiet

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Planbereich liegt in der Gemarkung Lücklemberg, Flur 5. Die Planbereichsgrenze verläuft von der Bittermarkstraße aus entlang der Nordostgrenze des Flurstückes 104 (Bittermarkstraße 61), verschwenkt nach Südwesten entlang der Südostgrenze der Flurstücke 104 und 106. Dann verläuft sie entlang der Südwestgrenze des Flurstückes 526, verschwenkt Richtung Nordosten entlang der Südostgrenze dieses Flurstückes und des Flurstückes 1665. Von hieraus führt die Plangrenze entlang der nordöstlichen Grenze des Flurstückes 1665 nach Südwesten verschwenkend, entlang der südöstlichen Grenze des Flurstückes 1664, der südwestlichen Grenze dieses Flurstückes nach Nordwesten folgend bis zur Bittermarkstraße, entlang der Südostseite dieser Straße bis zur Nordostecke des Flurstückes 104 in Dortmund-Bittermark (Bittermarkstraße 61).

1.2 Situation im Plangebiet

Der überplante Bereich liegt am südlichen Rande des Ortsteiles Bittermark im Stadtbezirk Hombruch. Das Gebiet wird umschlossen von einem vorhandenen Straßensystem. Das natürliche Gelände weist einen Höhenunterschied von 16,00 m zwischen der Bittermarkstraße und dem Holzrichterweg auf (178,00 m über N.N. bis 195,00 m über N.N.). Das überplante zu bebauende Gelände ist stark zerklüftet (Teil eines ehemaligen Steinbruches). Die vorhandenen Höhen liegen hier zwischen 183,00 m und 190,00 m über N.N.
Das Gelände ist zur Zeit unbebaut. Die vorhandene Bebauung in den dem Planbereich benachbarten Gebieten ist ein- bis zweigeschossig.

2. Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Nach dem 1991 von der Stadt Dortmund in Auftrag gegebenen Empirica-Gutachten besteht in Dortmund ein allgemeiner Wohnungsbedarf. Auch im Stadtbezirk Hombruch existiert ein dringender Bedarf an Wohnbauflächen, insbesondere auch Grundstücken für den Eigenheimbau in guten Wohnlagen, wie z. B. im vorliegenden Fall im Bereich der Bittermark.

3. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für ein kleineres Eigenheimgebiet, den Bau der erforderlichen Erschließungsanlage, der Gebäude und die Gestaltung der Freiräume bilden.

Durch spezielle Höhenfestsetzungen wird außerdem der Rahmen für eine städtebaulich vertretbare Bebauung in einem topographisch schwierigen Gelände geschaffen.

4. Bestehendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund vom 27.06.1985 stellt den Planbereich als Wohnbaufläche dar.
Planungsrechtlich ist das Gebiet als sogenannter unverplanter Innenbereich entsprechend § 34 BauGB zu beurteilen. Die Bezirksregierung Arnsberg hat zur Sicherung der Erschließung die Genehmigung eines Verfahrens nach § 125 BauGB in Aussicht gestellt. Aufgrund der relativ schwierigen topographischen Situation und zur eindeutigen Regelung der nachbarschaftlichen Belange wird jedoch trotz dieser planungsrechtlichen Beurteilung ein qualifiziertes Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Hierdurch kann der erforderlichen Regelungsdichte Rechnung getragen werden.

5. Erläuterungen zum Bebauungsplan

5.1 Städtebauliche Konzeption

Das städtebauliche Konzept wird bestimmt von der vorhandenen Topographie. Hier sind zur besseren baulichen Nutzung noch Geländemodulationen erforderlich. Es werden Bauebenen gebildet, die dem natürlichen Hangverlauf (Bezugsebene ist das Gefälle Holzrichterweg - Bittermarkstraße) folgen. Teilweise sind zum Geländeausgleich Stützmauern erforderlich, die über der für Abgrenzungen zulässigen genehmigungsfreien Höhe von 2,00 m liegen.

Die geplanten Gebäude (Einfamilienhäuser) werden entsprechend dem Gelände in der Höhe gestaffelt an diesem Hang entwickelt. Durch den Wechsel von Trauf- und Giebelstellung sowie die Höhenstaffelung entsteht ein architektonisch interessantes Wohnquartier, das sich in die vorhandene Bebauung einfügt.

5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Grundstück soll als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Eine eingeschossige Bebauung ist hier vorgesehen. Um im Baugenehmigungsverfahren die Höhenentwicklung der Gebäude besser steuern zu können, wird neben der Geschossigkeit durch eine ergänzende Festsetzung von Firsthöhen über N.N. sichergestellt, daß kein unerwünschtes städtebauliches Gesamtbild durch zu hohe Baukörper entsteht. Im Planbereich ist offene Bauweise vorgesehen. Die Baugrenzen sind so gegliedert, daß ausreichende Freiräume verbleiben und nur Haustypen entwickelt werden können, die in ihren Ausmaßen der in den benachbarten Gebieten vorhandenen Bebauung angepaßt sind.

Die zulässigen Grund- und Geschoßflächenzahlen bewegen sich im Rahmen der in der BauNVO angegebenen Werte. Um eine übermäßige Verdichtung in diesem von Einfamilienhäusern geprägten Bereich zu verhindern, wird festgesetzt, daß je Gebäude nur 1 Wohneinheit zulässig ist. Es ergeben sich hiernach für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 13 Wohneinheiten.

Der Bebauungsplan Hom 259 beinhaltet eine Grundflächenzahl von 0,4 bei einem Vollgeschoß. Nach gültiger Rechtsprechung muß ein Bebauungsplan Festsetzungen treffen die auch realisierbar sind d.h. ausgeschöpft werden können. Dieses trifft auch für den Bebauungsplan Hom 259 zu. Für den angesprochenen Bereich liegen noch keine Teilungen vor, so daß durchaus im Rahmen später Grundstücksteilungen Grundstücke entstehen, die eine Grundflächenzahl von 0,4 benötigen, um die festgesetzten Baufenster zu realisieren. Eine Reduzierung könne im Zweifel dazu führen, daß Baufenster nicht in vollem Umfang ausgenutzt werden können. Festzuhalten ist, daß die GRZ von 0,4 grundsätzlich realisierbar ist, in Teilbereichen aber nicht ganz ausgeschöpft werden kann.

Für den angesprochenen Bereich besteht das Erfordernis, eine kleinteilige Bebauung sicherzustellen. Dieses ist dadurch gewährleistet, daß der Bebauungsplan Hom 259 keine großzügigen Baugrenzen enthält, sondern Baufenster beinhaltet, die in ihren Ausmaßen denen der benachbarten, vorhandenen Bebauung entsprechen. Somit ist gewährleistet, daß auch ohne Reduzierung der Grundflächenzahl, das städtebauliche Ziel erreicht wird, keine überdimensionierten Baukörper zu erhalten.

6. Verkehrliche Belange

6.1 Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist über die in die Hagener Straße einmündende Bittermarkstraße an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden.

6.2 Innere Erschließung

Eine von der Bittermarkstraße ausgehende ca. 60 m lange Stichstraße (Mischverkehrsfläche) mit Wendeanlage soll die Erschließung des geplanten Baugebietes sicherstellen. Die um die Wendeanlage gruppierten Wohngebäude werden fußläufig über (durch Belastungsflächen gesicherte) Wegeverbindungen (teilweise sind wegen der unterschiedlichen Bauebenen Treppenanlagen erforderlich) zu den Eingangsbereichen der Häuser erschlossen.

6.3 Ruhender Verkehr

Im Bebauungsplan wird zur Deckung des gesamten privaten Stellplatzbedarfes eine ausreichend große Tiefgarage festgesetzt (je Wohneinheit 1,5 Stellplätze), die unmittelbar von der Wendeanlage aus angefahren werden kann. Die Tiefgarage wird in den Hang hineingebaut und dient teilweise als Unterbau für die darüber angeordneten Wohngebäude. Die erforderlichen öffentlichen 3 Stellplätze (20 % von 13 WE = 3 St) sind im Bereich der Wendeanlage vorgesehen.

6.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Der Planbereich ist über die Buslinien 443 und 518 mit Haltepunkten an der Hagener Straße/Spissenagelstraße an das zentrale Stadtbahnnetz angebunden.

7. Grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen

7.1 Gesetzliche Grundlagen

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

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

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

Der Verursacher eines Eingriffs ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen (Vermeidungsgebot) sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichspflicht) - § 8 Abs.2 BNatschG bzw § 4 Abs.4 LG NW .

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. 5 BNatSchG sind Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, die nach § 34 BauGB zulässig sind, nicht als Eingriffe zu sehen.
Der Planbereich ist in einer ersten planungsrechtlichen Beurteilung als unverplanter Innenbereich nach § 34 BauGB beurteilt worden, der allerdings nur nach Durchführung eines Verfahrens nach § 125 BauGB baulich entwickelbar wäre. Aufgrund der hohen Regelungsdichte wird zur Berücksichtigung aller relevanten Belange ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Die ökologische Bedeutung des Planbereiches wird als sehr hoch eingeschätzt, so daß der Eingriff in den Naturhaushalt - unabhängig von einer formal-rechtlichen Beurteilung - faktisch als gravierend zu beurteilen

ist. Der Vorhabenträger hat sich bereit erklärt, die Eingriffsregelung anzuerkennen und adäquate Kompensationsleistungen zu erbringen. Dementsprechend findet in vorliegendem Verfahren § 8 a BNatSchG uneingeschränkt Anwendung.

7.2 Bestandssituation / Eingriffsbeschreibung- und bewertung

Der Geltungsbereich wird von einer mit Spontanvegetation bewachsenen Fläche eines ehemaligen Steinbruchgeländes dominiert. Aktuelle Maßnahmen haben den vorhandenen Gehölzbestand größtenteils beseitigt. Die Vegetation zur Zeit der Bestandsaufnahme zeichnete sich durch ältere Gehölzbestände aus Birken sowie Gebüsch aus Holunder, Brombeer, Schlehe und Weißdorn aus. Dieser Bestand mit seiner hohen Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz soll Beurteilungsgrundlage für die Bewertung des Eingriffes in Natur und Landschaft sein.

Der Eingriff ist vorrangig in der Zerstörung eines wertvollen Trittsteinbiotops zu sehen.

7.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes stehen keine zusätzlichen Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Verfügung. In einer vertraglichen Vereinbarung sind bereits bestimmte grünordnerische Maßnahmen hinsichtlich einer gleichmäßigen Durchgrünung mit Einzelbäumen und Hecken mit dem Vorhabenträger vereinbart worden. Eine Festsetzung im Bebauungsplan ist deshalb nicht erforderlich. Für die nicht kompensierbaren Eingriffe in Natur und Landschaft sind zusätzliche Ersatzgeldzahlungen mit dem Vorhabenträger vereinbart worden. Das Ersatzgeld wird ausschließlich für eine Neuaufforstung Verwendung finden.

7.4 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Die im Anhang dargestellte Eingriffs-/Ausgleichsbilanz hat zum Ergebnis, daß die mit dem Bauvorhaben verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereiches nicht kompensierbar sind. Es wurde ein Ersatzflächenbedarf von rund 3 660 qm festgestellt. Das entspricht einem Kompensationsverhältnis von 1 : 1.

Aufgrund der vorhandenen ökologischen Wertigkeit und um eine relative Gleichbehandlung von Eingriffsverursachern innerhalb des gesamten Stadtgebietes zu gewährleisten, wird mit dem Vorhabenträger im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages eine Ersatzgeldzahlung gemäß § 5 Landschaftsgesetz vereinbart.

8. Umweltbelange

8.1 Altlasten/Bodenverunreinigungen

Im Detailplan - Maßstab 1 : 5 000 - der Stadt Dortmund über Altstandorte/-ablagerungen und sonstige Belstungsflächen ist das o. a. Grundstück gekennzeichnet.

Boden- und Untergrundverunreinigungen sind daher nicht auszuschließen. Aufgrund der weitgehend unempfindlichen Nutzung kann aber auf Boden- und Untergrunduntersuchungen unter Beachtung des in den Bebauungsplan aufgenommenen nachfolgenden Hinweises verzichtet werden:

Sollten bei der Baumaßnahme über den bisherigen Kenntnisstand hinaus Bodenverunreinigungen angetroffen werden, die nach Art, Beschaffenheit oder Menge im besonderen Maße gesundheits-, luft oder wassergefährdend, explosibel oder brennbar sind oder Erreger übertragbarer Krankheiten enthalten oder hervorbringen können, sind diese gemäß § 29 Abs. 4 und 5 Landesabfallgesetz NW in der Fassung vom 21.06.1988 (Gesetz- und Verordnungsblatt NW Bl. 250 ff.) - zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.02.1995 (GV NW 19) - in Verbindung mit § 2 Abs. 2 des Abfallgesetzes unverzüglich dem Umweltamt der Stadt Dortmund als Untere Abfallwirtschaftsbehörde anzuzeigen. In diesem Fall ist vom Umweltamt zu prüfen und zu entscheiden, ob der Aushub auf dem Grundstück verbleiben kann bzw. wie er zu entsorgen ist.

Beim Antreffen von kontaminierten Böden wird dringend angeraten, die Empfehlungen des Betriebswirtschaftlichen Institutes der Bauindustrie (BWI-Bau) zu beachten. Die Broschüre "Empfehlungen zum Vorgehen beim Antreffen von kontaminierten Böden in NRW; Stand: August 1994" kann über das BWI-Bau, Postfach 10 15 54, 40006 Düsseldorf bezogen werden und sollte der örtlichen Bauleitung - mit der Bitte um Beachtung - zur Verfügung gestellt werden.

8.2 Lärmschutz

Der Planbereich wird im Süden von der BAB 45 (Sauerlandlinie) und im Norden von der Bittermarkstraße tangiert.

Die im Abstand von ca. 450 m südlich vom Plangebiet verlaufende Autobahn hat keinen Einfluß auf die geplante Bebauung.
Die im Bebauungsplanbereich ermittelten Gesamtgeräuschpegel resultieren im wesentlichen aus dem Verkehr auf der Bittermarkstraße.
Nach der Lärmberechnung werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete überschritten.

Aus städtebaulichen und erschließungstechnischen Gründen wird jedoch auf aktiven Schallschutz verzichtet.
Im Plangebiet ist aber durch passive Lärmschutzmaßnahmen sicherzustellen, daß die Orientierungswerte der DIN 18005 nicht überschritten werden. In den Bebauungsplan wird daher eine entsprechende textliche Festsetzung aufgenommen.
Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist hiernach abgestellt auf den Einzelfall, der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu erbringen.

9. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Planbereiches mit Gas, Wasser und Energie wird durch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt. Die Mischverkehrsfläche ist so konzipiert, daß sie von Fahrzeugen der EDG befahren werden kann. Im Bereich des Wendeplatzes wird eine Gemeinschaftsanlage für die Müllentsorgung vorgesehen. Für die Verlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen werden im Bereich der Gebäudezuwegungen entsprechende Belastungsflächen mit Geh- und Leitungsrechten festgesetzt.

Für die Erstellung des Entwässerungskonzeptes wurde zur Überprüfung der Versickerungsmöglichkeit von Niederschlagswasser im Geltungsbereich ein hydrogeologisches Gutachten erstellt (V. Firchau BDG), Fachtechnische Stellungnahme, Dez. 1996).
Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, daß eine Versickerung der von den Dachflächen abzuleitenden Niederschläge innerhalb der regionalen Lockersedimente nicht empfohlen werden kann.

Die erbohrten Lockersedimente bestehen ausschließlich aus um- bzw. abgelagerten Massen, denen bereichsweise Bauschuttmaterialien beigemengt sind. Die gesamte Anfüllung ist sehr heterogen und besitzt somit eine völlig uneinheitliche Durchlässigkeit. Kornumlagerungen sind bei gezielten Strömungsvorgängen nicht auszuschließen.

Ein Anschluß an das Trennflächensystem des Festgesteins ist ebenfalls nicht möglich, da nach Abschluß der o. g. Hohlraumsuchbohrungen die Hohlräume und das damit verbundene Trennflächensystem für die Gewährleistung der Standfestigkeit der zu errichtenden Gebäude und zur Vermeidung von unzulässigen Setzungen mit einem erosionsbeständigen Material verfüllt worden sind.

Auch ist wegen der vorhandenen Geländemorphologie die dezentrale Versickerung der Niederschläge nicht zu empfehlen, da die Gebäude zur Erzielung einer gleichmäßigen Tragfähigkeit auf dem Festgestein teilweise mit Anschlußkonstruktionen gegründet werden müssen.
Das normale Abflußvermögen im Untergrund wird bei der gezielten Einleitung unterbunden. Gleichzeitig sind Ausblutungen auf den tieferliegenden Böschungsbereichen nicht auszuschließen.

Wegen der o. g. Untergrundverhältnisse ist eine Versickerung der Niederschlagswässer nicht zu empfehlen. Mangels eines ortsnahen Gewässers besteht auch nicht die Möglichkeit der Einleitung des Oberflächenwassers in ein solches.

In dem angesprochenen Bereich befindet sich lediglich eine nach altem Recht genehmigte Schmutzwasserkanalisation.

Es ist vorgesehen, die innere Erschließung des Plangebietes als Trennsystem zu konzipieren. Das Schmutzwasser wird dem vorhandenen Mischwasserkanal in der Bittermarkstraße zugeführt. Das Regenwasser wird in einen neu zu errichtenden Kanal, der ebenfalls in der Bittermarkstraße liegen soll, eingeleitet, dann Richtung Osten geführt und dem im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Hom 207 (Bittermark Nord) geplanten Trennsystem zugeführt. Die erforderlichen Kanäle werden im Jahre 1998 gebaut.

10. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Denkmalpflegerische Belange werden im Bebauungsplan nicht berührt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, daß bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler entdeckt werden. Für diesen Fall wird im Bebauungsplan über einen entsprechenden Hinweis auf die Melde- und Sicherungspflicht hingewiesen. Danach ist die Entdeckung von Bodendenkmälern der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde (Tel.: 0231/50-24292, Fax: 0231/ 50-25788) und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/9375-0, Fax: 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen.

11. Bergbauliche Auswirkungen

Das Gebiet liegt über Grubenfeldern die sich im Besitz der Alte Haase BV mbH befinden.
Unter dem Plangebiet verlaufen die Flöze Dreckbank, Eisensteinflöz und Neuflöz. Nach den Unterlagen und Auskunft der Bergwerksgesellschaft weisen die Flöze Dreckbank und Neuflöz keinen einwirkungsrelevanten oberflächennahen Abbau aus. Es ist jedoch nicht auszuschließen, daß hier ungenehmigter oder uralter Abbau betrieben wurde. Das Flöz Eisensteinflöz ist in den 50er Jahren des vorigen Jahrhunderts bis fast an die Tagesoberfläche abgebaut worden. Hier ist deshalb durch Such- und Erkundungsbohrungen die genaue Lage zu ermitteln um feststellen zu können, welche Anpassungs- bzw. Sicherungsmaßnahmen getroffen werden müssen. Diese Baugrunderkundungen und bautechnische Vorsorge stehen in der Verantwortlichkeit und dem Ermessen des Bauherren.

Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Da der gesamte Planbereich betroffen ist, wird auf eine zusätzliche Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 BauGB parallel zur Bebauungsplangrenze aus Lesbarkeitsgründen verzichtet.

12. Bodenordnende Maßnahmen

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

13. Städtebauliche Zahlenwerte

Verkehrsfläche	ca. 400 qm
Allgemeines Wohngebiet	ca. 3 200 qm
Planbereich	ca. 3 600 qm
geplante Wohnungseinheiten	13 WE

14. Kosten

Kanalbau		ca. 390 000,00 DM
Straßenbau	ca. 200 000,00 DM	
Städtischer Kostenanteil 10 %		20 000,00 DM *
Gesamtkosten		410 000,00 DM

*) Für den Fall des Abschlusses von Erschließungsverträgen liegen die Ausbaukosten nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu 100 % beim Erschließungsnehmer.

Dortmund, den 11.02.1998

Glaser
Ltd. Städt. Vermessungsdirektor

Anlage

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Hom 259 - Bittermarkstraße -

1. Methodik
2. Bewertung der vorhandenen Biotoptypen
3. Bewertung der geplanten Biotoptypen
4. Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

1. 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

Den Bewertungskriterien werden Wertzahlen von 0 - 5 zugeordnet und additiv zu einem ökologischen Gesamtwert (W), der max. 30 betragen kann, verknüpft.

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

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

2. **Bewertung der vorhandenen Biotoptypen**

Biotoptypen Bestand	N	W	G	M	SAV	H	Gesamtwert (W 1)	Fläche in qm (A)	Ökologischer Gesamtwert (W 1 x A) = G 1
Verbuschte Spontan-vegetation	3	2	2	3	3	2	15	3 500	52 500
Wegefläche	1	1	0	0	1	1	4	100	400
Gesamt								3 600	52 900

3. **Bewertung der geplanten Biotoptypen**

Biotoptypen Planung	N	W	G	M	SAV	H	Gesamtwert (W 2)	Fläche in qm (A)	Ökologischer Gesamtwert (W 2 x A) = G 2
Mischverkehrs-fläche	0	0	0	0	0	0	0	400	./.
Wohnbebauung (GRZ 0,4)	0	0	0	0	0	0	0	1 280	./.
Tiefgarage (außer-halb der Bebau-ung) - begrünt	1	1	0	0	1	1	4	280	1 120
Gartenbreiche	1	1	1	2	1	1	7	1 640	11 480
Gesamt								3 600	12 600

4. **Eingriffs-/Ausgleichbilanz**

Der Vergleich des ökologischen Gesamtwertes von Bestand (G 1 = 52 900 Wertpunkte) und Planung (G 2 = 12 600 Wertepunkte) ergibt eine Differenz von 40 300.
Die Berechnung verdeutlicht, daß ein ökologischer Ausgleich innerhalb des Geltungsbereiches nicht erzielt wird.
Um den Umfang der für eine Vollkompensation erforderlichen Ersatzfläche zu ermitteln, wird fiktiv die Aufwertung einer Ackerfläche durch die Anpflanzung eines Feldgehölzes zugrundegelegt.

	N	W	G	M	SAV	H	Gesamtwert
Acker (Bestand)	1	1	1	1	1	1	6
Feldgehölz (Planung	4	3	2	3	3	2	17

Größe der erforderlichen Ersatzfläche
40 300 : (17 - 6) = 3 660 qm.

Anlage 2

Lärmtechnische Beurteilung

zu den Verkehrsgeräuschen im

Bereich des Bebauungsplanes

Hom 259

- Bittermarkstraße -

1. Allgemeines

1.1 Aufgabenstellung

Die Stadt Dortmund beabsichtigt, für den Bereich südlich der Bebauung Bittermarkstraße 59 - 63 einen Bebauungsplan aufzustellen. Die geplante I-geschossige Bebauung soll von der Bittermarkstraße erschlossen werden.

Aufgabe der vorliegenden Untersuchung ist es

- die Geräuschimmissionen, die durch die Bittermarkstraße 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 Stadtbezirk Hombruch, Ortsteil Bittermark und ist sehr bewegt. Die Wohnbauflächen sollen als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

2. Beurteilungsgrundlagen

2.1 Normen, Richtlinien und Erlasse

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

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

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

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

2.2 Planungserlaß und Orientierungswerte

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

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

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

Für die Beurteilung ist

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

zugrundezulegen.

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

2.3 Passiver Schallschutz

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

3. Straßenverkehr

3.1 Immissionen

Die im Bebauungsplan-Bereich ermittelten Gesamtgeräuschpegel wurden im wesentlichen durch den Verkehr auf der Bittermarkstraße bestimmt. Die im Abstand von ca. 450 m südlich verlaufende Autobahn A 45 hat keinen Einfluß auf die geplante Bebauung. Grundlage der Berechnungen sind prognostizierte Verkehrszahlen mit ihren ermittelten durchschnittlichen täglichen Verkehrsmengen (DTV) für die Bittermarkstraße in den zu untersuchenden Streckenabschnitten. Danach sind für die Prognose folgende durchschnittliche Verkehrsmengen (DTV) zu berücksichtigen.

Bittermarkstraße DTV 2 500 Kfz/24 Std.

Die Schallausbreitungs-Bedingungen werden entsprechend den vorhandenen örtlichen Gegebenheiten berücksichtigt. Im vorliegenden Fall wurde bewegtes Gebäude zugrundegelegt.

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

MT = 150 Kfz/Std.
MN = 28 Kfz/Std.

für die Bittermarkstraße.

Daraus ergebens ich folgende Mittelungspegel Lm

M = 58 dB(A) tags bzw.
= 51 dB(A) nachts.

4. Beurteilung

Zu den Verkehrsgeräuschen werden die im vorigen Abschnitt bestimmten Mittelungspegel mit den Orientierungswerten der DIN 18005 verglichen. Die folgende Aufstellungzeigt diesen Vergleich.

Bezugspunkt	Mittelungspegel tags/nachts dB(A)	Orientierungswerte tags/nachts dB(A)	Überschreitung tags/nachts dB(A)
M	58/51	55/45	3/6

Danach werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete überschritten. Die Orientierungswerte sind jedoch keine Grenzwerte. Ihre Überschreitung kann beim Überwiegen anderer Belange hingenommen werden. Allerdings sind in diesem Fall geeignete Schallschutzmaßnahmen durchzuführen.

5. Maßnahmen

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten sowie aus städtebaulichen und erschließungstechnischen Gründen wird auf aktiven Lärmschutz verzichtet. Gegenüber den Verkehrsgeräuschen sind jedoch passive Schallschutzmaßnahmen an den Wohnhäusern möglich. Hierdurch werden die Innenräume bei geschlossenen Fenstern geschützt; auf Freiflächen wird hier auch keine Minderung erzielt. Da aber im vorliegenden Bebauungpslan die Gartenflächen der Baugrundstücke weitgehend auf der straßenabgewandten Seite der Häuser liegen und weiter von der Straße entfernt sind, ist in diesen Freiräumen mit niedrigeren Pegeln zu rechnen.

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

Zur Sicherung der Durchführung von Schallschutzmaßnahmen wird durch textliche Festsetzung im Bebauungsplan vorgegeben, daß die Wohngebäude mit schallschützenden Außenbauteilen zu versehen sind, die die Einhaltung des Tagwertes von 40 dB (A) und des Nachtwertes von 30 dB (A) gewährleisten.
Dieses kann zum Beispiel durch Außenbauteile wie Fenster, Außentüren, Dachflächen oder Wände erreicht werden. Der Nachweis über die konkret erforderliche Schallschutzmaßnahme ist - auf das einzelne Bauvorhaben bezogen - im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens als Bestandteil der Bauvorlagen zu erbringen.

Es empfiehlt sich, hierzu folgende textliche Festsetzung zu verwenden:

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

In Baugebieten sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Lärmbelastung des Kfz-Verkehrs im Gebiet südlich der Bittermarkstraße für die Gebäude bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen. Dabei dürfen Innenschallpegel, wie in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt, nicht überschritten werden.

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

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

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

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

Der Rat der Stadt Dortmund hat am 19.03.1998 beschlossen, diese Begründung nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253, BGBl. III 213 - 1) in Verbindung mit den §§ 233 und 243 BauGB in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141, BGBl. III, FNA 213 - 1) dem Bebauungsplan Hom 259 - Bittermarkstraße - beizufügen.

Dortmund, den 04.05.1998

Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage

Hänsel