BEGRÜNDUNG

ZUR
ÄNDERUNG Nr. 1 DES BEBAUUNGSPLANES

Hu 115/1 - Lohwiese -

1. AUSFERTIGUNG

Planungsamt
Stadt Dortmund

1. Ausfertigung

BEGRÜNDUNG

zur Änderung Nr. 1

des Bebauungsplanes

Hu 115/1 - Lohwiese -

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

1. Änderungsbereich

2. Anlaß der Bebauungsplan-Änderung

3. Ziele und Zwecke der Bebauungsplan-Änderung

4. Inhalte der Änderung

5. Umweltbelange
5.1 Altlasten
5.2 Lärmschutz
5.3 Grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen

6. Erschließung
6.1 Individualverkehr
6.2 Öffentlicher Personenverkehr

7. Ver- und Entsorgung

8. Bodenordnende Maßnahmen

9. Entschädigung

10. Flächenbilanz

11. Durchführung und Realisierung

12. Kosten und Finanzierung

Anlage

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag / Eingriffs-/Ausgleichsbilanz zur Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Hu 115/1

1. Änderungsbereich

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Hu 115/1 verläuft im Stadtbezirk Huckarde - Ortsteil Kirchlinde - südlich der vorhandenen Böschung im nordöstlichen Bebauungsplanbereich ca. 150 m nach Nordwesten, knickt dort nach Südwesten ab, überquert die Revierstraße, verläuft entlang der Flöz-Erda-Straße (Ringerschließung), überquert nochmals die Revierstraße in Richtung Nordosten und verläuft weiter bis zum Böschungsrand.

2. Anlaß der Bebauungsplan-Änderung

Die Deutsche Post AG beabsichtigt, im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Hu 115/1 - Lohwiese - ein Briefzentrum zu errichten. Hierdurch sollen ca. 600 Arbeitsplätze geschaffen werden. Der Flächenzuschnitt für das Briefzentrum entspricht nicht den festgesetzten Gewerbeflächen im Bebauungsplan-Gebiet Hu 115/1 - Lohwiese -. Es ist insbesondere eine Veränderung der Erschließung für das Briefzentrum erforderlich. Darüber hinaus sind zusätzliche Flächen zum Ausgleich und Ersatz für den Eingriff in den Naturhaushalt festzusetzen.

3. Ziele und Zwecke der Bebauungsplan-Änderung

Hauptsächliches Ziel und Zweck der Bebauungsplan-Änderung ist die Festsetzung einer Gewerbefläche zur Ansiedlung eines Briefzentrums sowie eine daraus folgende Veränderung der ursprünglichen Ringerschließung.

Die Ansiedlung eines Briefzentrums erfordert gegenüber den Ursprungsfestsetzungen eine Veränderung der Abstandsklassen nach dem Abstandserlaß NW. Nunmehr gehen die Abstandsklassen von der vorhandenen Wohnbebauung und nicht, wie im rechtskräftigen Bebauungsplan Hu 115/1, von der geplanten Wohnbebauung südlich der Rahmer Straße aus. Für diesen Bereich befindet sich unter der Bezeichnung Hu 115/2 - Littgenloh - ein Bebauungsplan im Verfahren, der den v. g. Sachverhalt berücksichtigen wird.

Mit Blick auf die dem geplanten Gewerbegebiet am nächsten liegende Wohnbebauung im Bereich der Rahmer Straße und der Straße "Bärenbruch" wurde auf der Grundlage der derzeit gültigen Abstandsliste zum Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW vom 21.03.1990 (SMBl. NW 283) eine Gliederung des neuen Gewerbegebietes entsprechend des zulässigen Emissionsgrades vorgenommen.

Für die festgesetzten Gewerbegebiete im nördlichen und südwestlichen Änderungsbereich innerhalb des 300 m-Bereiches bis zu den nächstliegenden Wohnbaugebieten der Rahmer Straße und der Straße "Bärenbruch" sind Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig. Generell nicht zulässig sind die Betriebe der Abstandsklasse I - V. In Anwendung des § 31 Abs. 1 BauGB können ausnahmsweise die unter den lfd. nr. 83 - 148 der Abstandsklasse V aufgeführten Anlagen zugelassen werden, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, daß sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten.

Eine Begrenzung der Emissionen kann z. B. durch über den derzeitigen Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen erreicht werden.

Das übrige Gewerbegebiet mit mehr als 300 m Entfernung zur vorhandenen Wohnbebauung im südöstlichen Änderungsbereich wurde unter Berücksichtigung der schützenswerten Belange der Wohnbebauung an der Rahmer Straße und der Straße "Bärenbruch" ebenfalls nach der Abstandsliste gegliedert.

Nach Punkt 2.2 des o. g. Runderlasses - Grundlage der Abstandsliste - ist davon auszugehen, daß bei Einhaltung oder Überschreitung der angegebenen Abstände erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen durch den Betrieb der entsprechenden Anlagen in den umliegenden Wohngebieten nicht entstehen, wenn die Anlage dem Stand der Technik entspricht. Die ursprüngliche textliche Festsetzung, nach der Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zugelassen werden, wird übernommen.

Das Briefzentrum wird durch die bestehende Erschließungsstraße im Südosten des Plangebietes direkt erschlossen. Die Ringerschließung des rechtskräftigen Bebauungsplanes wird aufgehoben, da diese Verkehrsflächen für das geplante Briefzentrum benötigt werden. Als Ersatz für die Ringerschließung wird jetzt im Südosten des Plangebietes eine reduzierte Erschließung mit Wendeanlage vorgesehen. Außerdem wird der Verkreisungsbereich "Flöz-Erda-Straße/Revierstraße" den fahrgeometrischen Erfordernissen angepaßt.

Aufgrund der betrieblichen Abläufe und des Flächenzuschnittes des Briefzentrums verbleiben Restflächen, die im rechtskräftigen Bebauungsplan Hu 115/1 - Lohwiese - als Gewerbeflächen (GE) festgesetzt sind. Diese Flächen werden nunmehr als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und damit als Ausgleichsflächen für den Eingriff in Natur und Landschaft, der durch das Briefzentrum verursacht wird, festgesetzt.

Die Ursprungsplanung enthielt zum Maß der baulichen Nutzung folgende Festsetzungen:

Höchstgrenze der Zahl der Vollgeschosse:	II bzw. III
Grundflächenzahl (GRZ):	0,8
Geschoßflächenzahl (GFZ):	2,0

Als Bauweise ist die geschlossene Bauweise festgesetzt. In der jetzt aktualisierten Planung wird entsprechend den Anforderungen an ein Briefzentrum die überbaubare Grundstücksfläche erweitert, als Höchstgrenze der Zahl der Vollgeschosse generell max. III und als Bauweise eine offene Bauweise mit der Abweichung, daß Gebäude über 50 m Länge zulässig sind, festgesetzt. Die GRZ und GFZ werden übernommen.

4. Inhalte der Änderung und Ergänzung

Durch die beschriebenen Planungsabsichten ergeben sich im Einzelnen folgende Änderungen:

- Veränderung der überbaubaren Grundstücksflächen,
- Aktualisierung der Abstandsklassenfestsetzung,
- Änderung des Maßes der baulichen Nutzung und der Bauweisen,
- teilweise Umwandlung von öffentlichen Verkehrsflächen in Gewerbegebiet,
- Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft,
- Änderung des Hinweises zum Altlastenbereich (Pkt. 2.4).

5. Umweltbelange

5.1 Altlasten

Im Übersichtsplan der Altstandorte und Altablagerungen im Bereich der Stadt Dortmund sind weite Flächen des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Hu 115/1 als Abgrabungen/Aufschüttungen gekennzeichnet. Auf der Grundlage einer generellen Gefährdungsabschätzung, einer ersten Grobüberprüfung des Areals sowie einer flächendeckenden Rammkernsondierung in einem Raster von 50 x 50 m wurde der Altlastenbereich im rechtskräftigen Bebauungsplan Hu 115/1 nach § 9 Abs. 5 BauGB gekennzeichnet und Hinweise zur Sanierung in den Bebauungsplan aufgenommen.

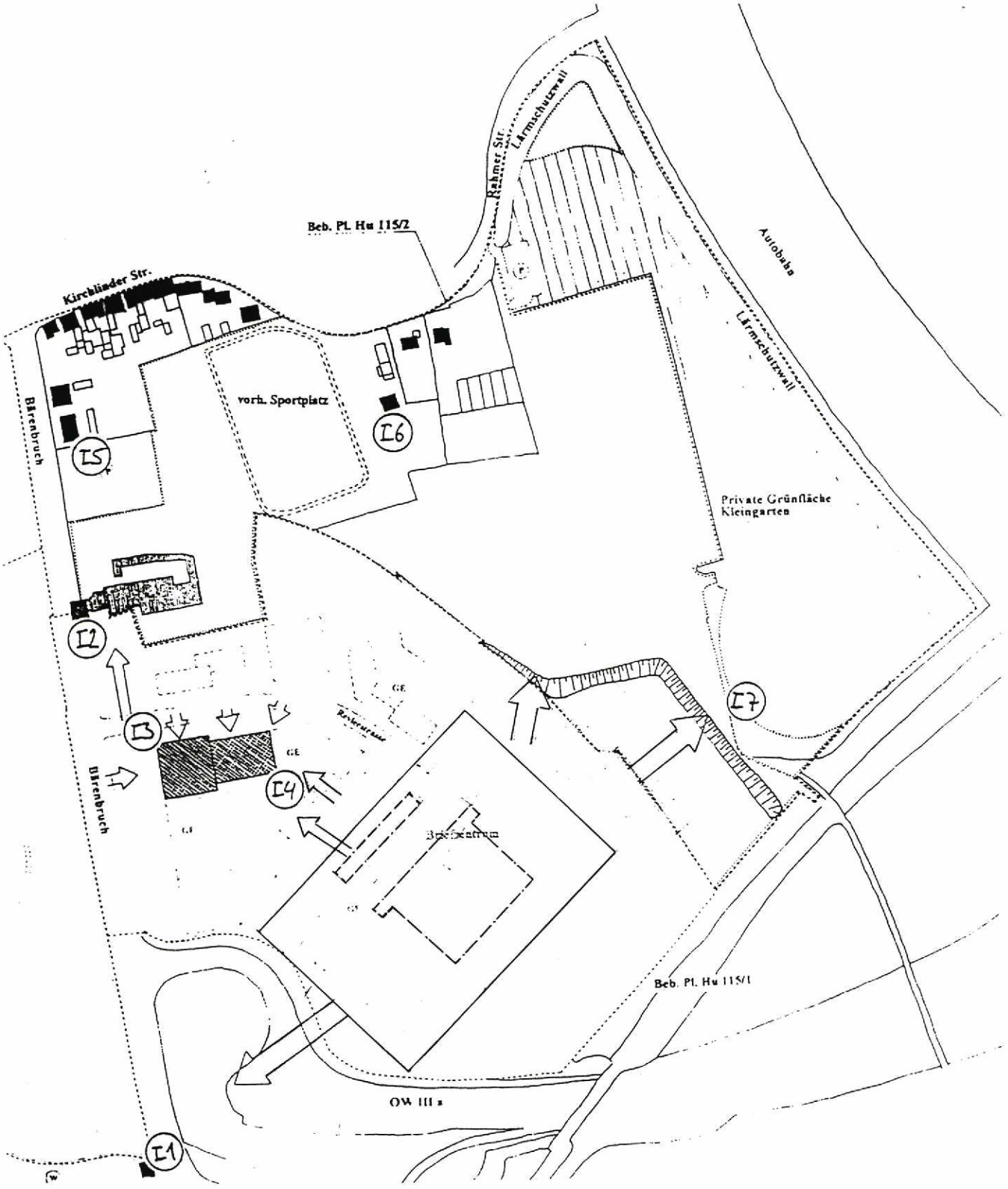
Sowohl die Kennzeichnung als auch die Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden in den Änderungsbereich mit der Ausnahme übernommen, daß der Pkt. 2.4 der Hinweise jetzt auf die Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 (Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) bezogen werden.

5.2 Lärmschutz

Das Ingenieurbüro für technische Akustik und Bauphysik Schwetzke und Partner, Dortmund, hat im Auftrag der Stadt Dortmund ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet. Das Gutachten vom 16.06.1995 wurde auf der Grundlage eines größeren Briefzentrums vom Typ XL erstellt. Die Deutsche Post AG hat im Beteiligungsverfahren eine Reduzierung des Briefzentrums aus betrieblichen Gründen vorgenommen. Daraufhin hat das Büro Schwetzke und Partner eine erneute gutachterliche Stellungnahme (Schreiben vom 08.08.1995) erarbeitet. Die gutachterliche Untersuchung vom 16.06.1995 als auch die gutachterliche Stellungnahme zur Reduzierung des Briefzentrums vom 08.08.1995 ist für Interessenten jederzeit beim Stadtplanungsamt, Abteilung 61/4, einzusehen.

Nach Ziffer 4.1.22, Abs. 4 des Planungserlasses ist Gewerbelärm bei tatsächlich vorhandener Vorbelastung zu berücksichtigen, soweit er nicht durch eine tatsächlich vorhandene und unbefristet andauernde Vorbelastung vollkommen überdeckt wird. Da durch die stark belasteten Straßen "Bärenbruch" und A 45 sowie durch den Schienenverkehr südlich des Plangebietes eine dauerhafte Vorbelastung gegeben ist, wurden als Ziele für das schalltechnische Gutachten die Ermittlung der Geräuschvorbelastung sowie die Ermittlung der Geräuschimmissionen, verursacht durch das Briefzentrum, vorgegeben. Sowohl die Geräuschvorbelastung als auch die Geräuschimmissionen, verursacht durch das Briefzentrum, sind bezogen auf folgende Immissionsaufpunkte, die sich in der Nähe des Briefzentrums befinden:

Immissionsort 1: "Bärenbruchgraben", Wohnhaus
Immissionsort 2: "Bärenbruch", Wohnhaus
Immissionsort 3: "Revierstraße", Gewerbe
Immissionsort 4: "Revierstraße", Gewerbe (Südfassade)
Immissionsort 5: Wohnbebauung "Bärenbruch/Kirchlinder Straße"
Immissionsort 6: Wohnbebauung "Kirchlinder Straße"
Immissionsort 7: "Kleingartenanlage Südwest-Grenze"
(siehe beigefügten Lageplan).



BN-Nr.4341-1
v. 16.06.95

Lageplan M 1:4000

Anlage 1

Immissions-punkte	Geräuschimmissionen Vorbelastung		Geräuschimmissionen verursacht durch das Briefzentrum		Orientierungswerte DIN 18005		Gebietsein-stufungen nach BauNVO
	Tag dB (A)	Nacht dB (A)	Tag dB (A)	Nacht dB (A)	Tag dB (A)	Nacht dB (A)	
I 1	70,9	60,9	46	42	55	45/40 *	WA
I 2	73,3	63,1	46	42	60	50/45	MI
I 3	66,2	56,3	55	51	65	55/50	GE
I 4	58,6	50,4	53	49	65	55/40	GE
I 5	65,2	55,2	42	39	60	50/45	MI
I 6	54,2	47	43	39	55	45/40	WA
I 7	59,1	53,3	45	40	55	55	Kleingartenanlage

* Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Gewerbelärm gelten.

Die Berechnungsergebnisse (siehe Tabelle) zeigen, daß die Geräuschimmissionen, verursacht durch das Briefzentrum, an den vorhandenen Wohnhäusern nördlich des Briefzentrums, die den jeweiligen Immissions-Orten zugeordneten Orientierungswerten nach DIN 18005 im Tag- und Nachtzeitraum unterschreiten.

Im Bereich der Kleingartenanlage (I 7) wird der Orientierungswert von tagsüber 55 dB (A) ebenfalls unterschritten.

Vor den Fassaden des Geschäftshauses "Revierstraße" (I 3) sind geringfügige Überschreitungen des Nachtorientierungswertes um 1 dB (A) festzustellen, die maßgebend durch den anteiligen Fahrverkehr des Briefzentrums auf der öffentlichen Straße (Revierstraße) hervorgerufen werden. Diese Überschreitung ist hinnehmbar, da der Orientierungswert für Straßenverkehrslärm nachts bei 55 db (A) liegt.
Weiterhin ist eine Überschreitung des Orientierungswertes (nachts) für Allgemeines Wohngebiet (WA) an dem nächstgelegenen Wohnhaus südlich des "Bärenbruchgraben" (I 1) von 2 db (A) festzustellen. Wie in der Tabelle 1 dargestellt, liegt die Geräuschvorbelastung sowohl im Bereich "Bärenbruchgraben" (I 1) wie auch im Bereich "Revierstraße" (I 3) deutlich über den Geräuschimmissionen durch den Betrieb des Briefzentrums. Somit verursacht der Betrieb des Briefzentrums keine Erhöhung der momentan vorhandenen Geräuschimmissionen. Die Festsetzungen von aktiven Schallschutzmaßnahmen an den Grundstücksgrenzen des Briefzentrums würden zu keiner Verbesserung der Geräuschimmissionen an dem o. g. Immissionsaufpunkt führen. Sie sind unverhältnismäßig, von daher wird auf eine Festsetzung von aktiven Schallschutzmaßnahmen verzichtet.

5.3 Grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen

Eine wichtige Aufgabe der Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB ist es, die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen, sowie das Klima zu berücksichtigen.

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

Am 01.05.1993 trat das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitions- und Wohnbaulandgesetz) in Kraft. Mit diesem Rahmengesetz wurden drei neue Paragraphen in das Bundesnaturschutzgesetz eingefügt, die §§ 8 a bis 8 c.

Zugleich wurde bestimmt, daß diese neu eingefügten Vorschriften unmittelbar gelten. Mit dieser Änderung wurde die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in die Bauleitplanung verbindlich integriert.

Das bedeutet, daß auch im Rahmen der Änderung von Bebauungsplänen, die Eingriffe in Natur und Landschaft erwarten lassen, das Vermeidungs- und Minimierungsgebot, sowie die Ausgleichs- und Ersatzpflicht in die Planung und in den Abwägungsprozeß einzubeziehen sind.

Dazu gehören Aussagen über Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen. Bei der Ermittlung der Kompensationsmaßnahmen sind die qualitativen und quantitativen Aspekte des Naturhaushaltes und der ursprünglichen Flächenfestsetzungen zu berücksichtigen. Aus diesem Grund wird eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz erstellt (s.Anlage 1 zur Begründung).
Kompensiert ist ein Eingriff, wenn nach seiner Beendigung keine erheblichen oder nachteiligen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden nach § 8 a (1) Satz 4 BNatSchG entsprechend des Verursacherprinzips den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, zugeordnet (Symbole (E) und (A)).

Sofern die Gemeinde nach § 8 a (3) Satz 2 in Vorleistung tritt und die Kompensationsmaßnahmen an Stelle der Verursacher durchführt, können die dadurch entstehenden Kosten gemäß der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen vom 24.02.1995 auf die zugeordneten Grundstücke verteilt werden.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Hu 115/1 waren Gewerbeflächen und die dafür erforderlichen Ausgleichsflächen festgesetzt.

Die geplante Ansiedlung eines Briefzentrums der Post bedingt eine Änderung des Bebauungsplanes Hu 115/1 - Lohwiese -.

Der Umfang des Eingriffes und der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist im landschaftspflegerischen Fachbeitrag (Anlage 1 zur Begründung) ermittelt.

Berechtigte Gründe, im Rahmen der Abwägung auf eine vollständige Kompensation des Eingriffes zu verzichten, sind nicht erkennbar.

Die zur vollständigen Kompensation nötigen Ausgleichsflächen können innerhalb des Änderungsbereiches nicht nachgewiesen werden.

Eine Erweiterung des Änderungsbereiches zum Zwecke der Festsetzung von Ausgleichsflächen ist nicht möglich, da die angrenzenden Flächen entweder nicht als Ausgleichsfläche geeignet sind oder aber planerisch bereits mit anderweitigen Nutzungen belegt sind.

Aus diesen Gründen wird die Festlegung von Ersatzmaßnahmen an anderer Stelle innerhalb des Ortsteiles Huckarde erforderlich. Der ermittelte Umfang der Ersatzmaßnahmen auf einer ausgeräumten, ökologisch geringwertigen Ackerfläche beträgt 2.700 qm.

Da keine geeignete Ersatzfläche zur Verfügung steht, erfolgt in diesem Fall die Kompensation durch Ersatzgeldzahlung. Vom Rat der Stadt wird eine Selbstbindung zur Zahlung des Ersatzgeldes eingegangen, mit der dann Maßnahmen des Landschafts- und Naturschutzes realisiert werden.

Für die innerhalb des Änderungsbereiches festgesetzten Ausgleichsfläche und Maßnahmen wird vom Rat der Stadt ebenfalls eine Selbstbindung im Wege der Wirtschafsförderung eingegangen.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Innerhalb des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes Hu 115/1 wird östlich des geplanten Gewerbegebietes eine Ausgleichsfläche festgesetzt. Diese ist gemäß der textlichen Festsetzung ◇11◇ mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.
Diese Festsetzung dient dem ökologischen Ausgleich und der Einbindung des Briefzentrums in die Umgebung.

6. Erschließung

6.1 Individualverkehr (innere und äußere Erschließung)

Der Änderungsbereich befindet sich im Stadtbezirk Huckarde - Ortsteil Kirchlinde - und ist durch die bereits vorhandenen Erschließungsstraßen im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Hu 115/1 - Lohwiese - erschlossen.

Die äußere Erschließung ist durch die Straße "Bärenbruch" sichergestellt.

Aufgrund der Entwicklung der Verkehrsbelastung der Straße "Bärenbruch", die mit 24 100 Kfz/Tag belastet ist, liegt das heutige Verkehrsaufkommen ca. 20 % über den früheren Prognosebelastungen für das Jahr 2000.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Hu 115/1 war von einer Gesamtfahrtenzahl von 2000 Kfz-Fahrten ausgegangen worden, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes entstehen. Darin enthalten ist die geplante Realisierung eines Briefzentrums mit einem Verkehrsaufkommen von 739 Kfz-Fahrten pro Tag.

Bei der Annahme einer vollständigen Vermarktung des Gewerbegebietes mit ca. 2000 Kfz-Fahrten pro Tag und der vorgenannten neuen prognostizierten Belastung der Straße "Bärenbruch" ist für den Knoten Bärenbruch/Revierstraße bei einem signalgeregelten Knoten an dieser Stelle mit einer geringfügigen Überbelastung in der Nachmittagsstunde (16.00 - 17.00 Uhr) in Höhe von 3,5 % zu rechnen.
Für den Knotenpunkt Bärenbruch/OW III a ist in den Morgenspitzenstunden mit einer Überbelastung in Höhe von 10 % und damit verbundenen Rückstaus zu rechnen. Der Anteil des Verkehrsaufkommens durch das Briefzentrum, gemessen an dem Gesamtverkehrsaufkommen an diesem Knoten, beträgt allerdings nur 1,9 %.

Es ist beabsichtigt, durch Optimierung des Signalprogrammes und Koordination der Lichtsignalanlage den Verkehrsablauf zu verbessern. Die nach der Optimierung auftretenden Rückstauerscheinungen in den Morgen- bzw. Nachmittagsspitzenstunden sind hinnehmbar.

Im Bereich des Knotenpunktes Bärenbruch/Kirchlinder Straße wird es weiter zu Rückstaus auf der Straße Bärenbruch, vor allem in Fahrtrichtung Norden, in den Spitzenstunden kommen. Allerdings wurden durch den Bau einer getrennten Rechtsabbiegespur diese Rückstauerscheinungen abgemildert. Außerdem ist beabsichtigt unter Berücksichtigung neuerer Zahldaten das Signalprogramm im Bereich des Knotenpunktes Bärenbruch/Kirchlinder Straße neu einzustellen.

Es ist davon auszugehen, daß sich hier deutliche Verbesserungen erzielen lassen, die sich auf den gesamten Straßenzug Bärenbruch positiv auswirken. Erste Berechnungen mit der Erstellung von neueren Zähldaten und dem Zusatzverkehr aus dem Bereich des Bebauungsplanes Hu 115/1 - Lohwiese - haben für den o. g. Knotenpunkt geringfügige Leistungsreserven ergeben.

Der Anteil des Verkehrsaufkommens des Briefzentrums gemessen am Gesamtverkehrsaufkommen ist hier ebenfalls sehr gering. Er beträgt hier legidlich 0,9 %.

Die Straßenentwurfsplanung für die Straße "Bärenbruch" wurde im Rahmen der Bebauungspläne Hu 115/1 und des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Hu 115/2 einer Anpassung unterzogen. Die Planung sieht neben einer beidseitigen Alleebepflanzung und Mittelinseln einen durchgehenden Radstreifen auf der Westseite und einem Radweg auf der Ostseite - vor dem Knoten Bärenbruch/Kirchlinder Straße auslaufend - vor. Dadurch wird die Verkehrsqualität verbessert.

Es ist im Ergebnis davon auszugehen, daß durch Optimierung der Signalprogramme, Koordinierung der Lichtsignalanlagen und veränderten Straßenentwurf der Verkehrsablauf deutlich verbessert wird. Die Verkehrszunahme durch das Briefzentrum ist dabei geringfügig und untergeordnet.

6.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Änderungsgebiet ist durch zwei das Umfeld tangierende Buslinien in das ÖPNV-Netz einbezogen. Über die Buslinie 462 ist das Änderungsgebiet einerseits an das Nebenzentrum Dortmund-Lütgendortmund, andererseits an Dortmund-Huckarde und darüber hinausgehend durch Stadt- und S-Bahn an die Dortmund City angebunden. Die Buslinie 472 bietet den Anschluß an das S-Bahn-Netz mit dem Haltepunkt Dortmund-Marten-Süd.

7. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Änderungsbereiches mit Gas, Wasser und elektrischer Energie sowie die Entsorgung wird durch die zuständigen Ver- und Entsorgungsträger sichergestellt.

Die topographische Situation im südwestlichen Änderungsbereich erfordert zur einwandfreien Entwässerung eine Auffüllung des Geländes auf mindestens 75,0 m über NN. Hierbei handelt es sich um eine Übernahme der Ursprungsfestsetzung.

Hinsichtlich des Niederschlagswassers ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens von Bauvorhaben in jedem Fall unter Hinzuziehung der "Satzung über die Entwässerung der Grundstücke in der Stadt Dortmund" vom 21.12.1981, zuletzt geändert durch Satzung vom 09.10.1986, zu prüfen, ob der Abfluß des Niederschlagswassers von Dach- und Hofflächen durch geeignete Maßnahmen, wie z. B. Versickerung oder Rückhaltung, zu verhindern, zu vermindern oder merklich zu verlangsamen ist. Soweit die Möglichkeit besteht, sollte hiervon Gebrauch gemacht werden. Die wasserrechtlichen Vorschriften sind hierbei zu beachten.

Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ist gem. § 51 a Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 25.06.95 (GV NW S. 926, SGV NW 77) vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Die dafür erforderlichen Anlagen müssen den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen. Vor der Verpflichtung zur Versickerung, Verrieselung oder Einleitung ausgenommen ist gem. § 51 a Abs. 4 LWG Niederschlagswasser, das

a) ohne Vermischung mit Schmutzwasser in einer vorhandenen Kanalisation 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.

Für die nach § 51 a Landeswassergesetz für eine Versickerung, Verrieselung oder Einleitung noch in Betracht kommenden Grundstücke erfolgt die Prüfung im Baugenehmigungsverfahren.

Für Fußwege und Parkplätze ist durchlässiges Material zu verwenden.

Quellen, Bachläufe und Dränungen von Freiflächen dürfen überhaupt nicht an die Kanalisation angeschlossen werden. Maßnahmen zur Grundwasserregulierung z. B. Flächenfilter, Ringdränung usw., sind aus wasserrechtlicher Sicht nicht zulässig.

In den Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis zum Niederschlagswasser aufgenommen.

8. Bodenordnende Maßnahmen

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

9. **Entschädigung**

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

10. **Flächenbilanz**

	(ca.) ha m
Gewerbegebiet	2,4
Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	0,3
Öffentliche Verkehrsflächen	0,09
Gesamt	2,79

11. **Durchführung und Realisierung**

Die Deutsche Post AG beabsichtigt im März 1996 mit den Baumaßnahmen zu beginnen.

12. **Kosten und Finanzierung**

Durch die Änderung des Bebauungsplanes Hu 115/1 - Lohwiese - fallen folgende überschläglich ermittelte Kosten an:

	Anteil der Stadt:
Kosten für Straßenumbau einschl. Rückbaukosten 170.000,00 DM	170.000,00 DM
Rückbaukosten der Kanalanlage 10.000,00 DM	10.000,00 DM

Maßnahmen für Ausgleich und Ersatz gem. Ratsbeschluß vom 06.07.95	175.000,00 DM	175.000,00 DM
	355.000,00 DM	355.000,00 DM

Die Anlage "Landschaftspflegerischer Fachbeitrag / Eingriffs-/Ausgleichsbilanz zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Hu 115/1" ist Bestandteil dieser Begründung.

Dortmund, den 09. Okt. 1995

Glaser
Ltd. Städt. Vermessungsdirektor

Anlage 1

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag/

Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Hu 115/1

INHALT

1. Vorbemerkungen/Ausgangslage

2. Veränderte Situation

3. Definition des Eingriffes

4. Eingriff/Verluste
   a) Verlust an Gewerbefläche mit ökologischen Mindestanforderungen
   b) Zusammenfassung

5. Ausgleichsmaßnahmen
   a) Ausgleich auf Gewerbe mit ökologischen Mindestanforderungen
   b) Zusammenfassung

6. Bilanz

7. Ersatz

8. Kostenschätzung

1. Vorbemerkungen/Ausgangslage

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 Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen, sowie das Klima zu berücksichtigen und in eine Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander einzubeziehen.

Konkretere Regelungen zu den 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 Natur und Landschaft.

Der Verursacher eines Eingriffes 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.

Diese Verpflichtungen gelten auch, wenn aufgrund von Änderungen von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Dann ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan unter entsprechender Anwendung des § 8 Abs. 2 Satz 1 und der Vorschriften über Ersatzmaßnahmen im Sinne des § 8 Abs. 9 nach den Vorschriften des Baugesetzbuches und des Maßnahmegesetzes zum Baugesetzbuch zu entscheiden (§ 8 a BNatSchG Abs. 1 Satz 1).

In diesem Sinne ist für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Hu 115/1 eine neue Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zu erstellen.

Ausgangslage

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Hu 115/1 - Lohwiese - ist nach dem Dortmunder UVP-Modell im Februar 1989 eine UVP-Ersteinschätzung mit Gebietsbrief und Empfehlungen zur Planung vom Umweltamt vorgelegt worden. Der Untersuchungsraum umfaßte dabei die Geltungsbereiche des Hu 115/1 und 2 sowie des Hu 116.

Im weiteren Verlauf des Planverfahrens wurde vom Planungsamt eine Ausgleichsbilanzierung mit Grünordnungsplan und ein UVP-Haupttestdokument (30.01.1991) erstellt.

Für die geplanten Vorhaben wurde ein Katalog mit ökologischen und gestalterischen Mindestanforderungen aufgestellt.

In Kombination von Eingriffsvermeidung, Eingriffsverminderung und Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurde die Kompensation aller durch die geplanten Vorhaben entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft erreicht.

2. Veränderte Situation

Von der ersten Änderung des Bebauungsplanes Hu 115/1 sind folgende Flächen betroffen:

- Straßenverkehrsflächen
- Gewerbeflächen mit einer Ausnutzungsziffer von 0,8 und ökologischen und gestalterischen Mindestanforderungen

3. Definition des Eingriffes

Eingriffe entstehen überall dort, wo das neue geplante Vorhaben qualitativ und quantitativ über die im Hu 115/1 bereits festgesetzten baulichen Maßnahmen hinaus Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes verursachen.

Das ist in folgenden Situationen der Fall:

- auf den Flächen, wo das neue geplante Gewerbegebiet das bislang festgesetzte Gewerbegebiet mit den ökologischen und gestalterischen Mindestanforderungen überlagert,
- an Stellen, wo Verkehrsflächen das bislang festgesetzte Gewerbegebiet mit den ökologischen und gestalterischen Mindestanforderungen überlagern.

Bewertungsmethodik zur Ermittlung der Eingriffsstärke

Die Bewertung und Punktvorgabe orientiert sich an der Methode, die für die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung Hu 115/1 angewendet wurde.

Dabei erfolgte die Bewertung entsprechend einer Methode, die der Minister für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein-Westfalen den Gemeinden zur Anwendung empfohlen hatte (MURL Bewertungskriterien für ökologische und landschaftsästhetische Beeinträchtigungen bei Eingriffen).

Die betroffenen Biotoptypen werden dabei nach diversen Kriterien untersucht und erhalten nach der Rechnung Zahlenwerte von 1 - 10, geringwertig - wertvoll.
Die Wertigkeit der potentiellen Ausgleichsfläche ist dabei auf dem gleichen Wege zu ermitteln wie für die Eingriffsflächen.

4. Eingriff/Verluste

a) Verlust an Gewerbefläche mit ökologischen Mindestanforderungen

Bei der Planaufstellung des Hu 115/1 wurde besonderer Wert auf eingriffsminimierende Maßnahmen gelegt. Diese wurden sowohl in der Ausgleichsbilanzierung und im Grünordnungsplan, wie auch im Katalog zu ökologischen und gestalterischen Mindestanforderungen detailliert beschrieben.

Es handelt sich dabei um folgende Maßnahmen:

- Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke (private Grünflchen) sind entlang der seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen mit standortgerechten Gehölzen naturnah und pflegeextensiv anzulegen und zu erhalten.

- Die Eingangssituation/auch Vorgartenflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Dabei sind 60 % der Fläche mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Je 300 qm Vorgartenfläche ist ein Baum mit 18 cm Stammumfang zu pflanzen.

- Private Stellplätze sind mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien zu gestalten. Je 5 Stellplätze ist mindestens ein einheimischer standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

- Wege und Zufahrten sind mit offenem Fugenbild zu gestalten, unbelastetes Oberflächenwasser von Wegen soll vor Ort versickert werden.

- Reserveflächen sind mit Wildrasen, Wildblumen, Wildstauden o. ä. zu begrünen.

- Einfriedigungen sind durch Hecken oder begrünten Mauern und Zäunen zu erstellen.

- Geschlossene und in Teilbereichen geschlossene Fassaden sind mit Kletterpflanzen zu begrünen und dauernd zu erhalten. Pergolen sind gänzlich zu begrünen.

- Flachdächer und Dachflächen bis zu einer Neigung von 15° sind mindestens zu 30 % ihrer Gesamtfläche extensiv zu begrünen

Diese ökologischen Mindestanforderungen waren im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens in Form von Grüngestaltungsplänen nachzuweisen. Somit war deren Realisierung gesichert.

Dieses Gewerbegebiet wird zwar niemals einen Standort für die Entwicklung von natürlichen Tier- und Pflanzengesellschaften darstellen, bietet jedoch zahlreichen an Extremstandorte angepaßten Gesellschaften eine Lebensgrundlage. Allen Umweltmedien wurde soweit wie möglich Rechnung getragen. Einem derartigen Gewerbegebiet müßte in der ökologischen Wertskala ein ökologischer Wert von mindestens "1" zugesprochen werden.

Durch das geplante neue Gewerbegebiet, in dem die o. g. ökologischen Mindestanforderungen nicht umgesetzt werden, entsteht somit ein Eingriff von 23 600 qm x 1 = 23 600 Punkte.

Ein weiterer Eingriff entsteht durch die Festsetzung einer Verkehrsfläche (Wendeschleife) auf dem ursprünglich festgesetzten Gewerbegebiet mit ökologischen Mindestanforderungen. Es handelt sich dabei um eine Fläche von 600 qm, es entsteht ein Eingriff von 600 qm x "1" = 600 Punkte.

b) Im Überblick entstehen durch das neue geplante Gewerbegebiet folgende Eingriffe und Verluste an ökologischer Wertigkeit:

Art der Fläche	**Größe in qm**	**ökologischer Wert in Punkten von 1 - 10**	**Gesamtpunktzahl**
Gewerbefläche mit ökologischen Mindestanforderungen - durch neues Gewerbe (4a) - durch Verkehrsfläche (4a)	23 600 600	1	23 600 600
Summe			24 200

5. **Ausgleichsmaßnahmen**

Innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Hu 115/1 werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen. Diese Flächen werden als Ausgleichsflächen mit dem Symbol (A) gekennzeichnet und fließen in die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz ein.

Auf diesen Flächen werden Maßnahmen festgesetzt, die entsprechend der Grundsätze für die Ausgestaltung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Anlage zu § 2 Abs. 3 der Satzung der Stadt Dortmund zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 8 a BNatSchG) zu realisieren sind.

Entsprechend der ökologischen Bewertung, die im Rahmen der Ursprungsbilanz vorgenommen wurde, sind die geeigneten Ausgleichsmaßnahmen mit einem ökologischen Wert von "5" anzugeben. Auch auf den neu ausgewiesenen Flächen wird dieser Wert als Endwert angenommen.

a) **Ausgleich auf Gewerbegebiet mit ökologischen Mindestanforderungen**

3 350 qm Ausgleichsfläche werden auf vormals als Gewerbegebiet mit ökologischen Mindestanforderungen festgesetzt. Der vorhandene Wert der Fläche ist mit "1" angegeben, der angestrebte Wert ist "5", so beträgt die Aufwertung "4".
Auf dieser Fläche ist demnach ein Ausgleich von 3 350 qm x 4 = 13 400 möglich.

Auf dieser Fläche ist die Anpflanzung von heimischen, standortgerechten Gehölzen (nach Punkt 1.2 der Satzung) festgesetzt. Dafür gelten folgende Ausführungsgrundsätze:

- Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Bodenvorbereitung nach DIN 18915

- Anpflanzung von Bäumen I. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung 16/18, Bäumen II. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung 14/16, Heistern 150/175 hoch und zweimal verpflanzten Sträuchern je nach Art in der Sortierung 60/80, 80/100 oder 100/150 hoch

- je 100 qm je 1 Baum I. Ordnung, 2 Bäume II. Ordnung, 5 Heister und 40 Sträucher

- Verankerung der Gehölze und Erstellung von Schutzeinrichtungen

- Fertigstellungs- und Entwickungspflege für 3 Jahre.

Es sind Pflanzen nachstehender Liste zu verwenden:

Bäume I. Ordnung:

Eiche	-	Quercus robur
Esche	-	Fraxinus excelsior
Winterlinde	-	Tilia cordata

Bäume II. Ordnung:

Eberesche	-	Sorbus aucuparia
Kirsche	-	Prunus avium
Birke	-	Betula pendula
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Weide	-	Salix caprea

Sträucher:

Pfaffenhütchen	-	Euonymus europaeus
Haselnuß	-	Corylus avellana
Holunder	-	Sambucus nigra
Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Weißdorn	-	Crataegus monogyna
Schneeball	-	Viburnum lantana

b) **Zusammenfassung**

Im Überblick läßt sich innerhalb des Geltungsbereiches der ersten Änderung des Hu 115/1 folgender Ausgleich erzielen:

Art der Fläche	**Größe in qm**	**ökologische Aufwertung in Punkten**	**Gesamtpunktzahl**
Ausgleich auf Gewerbegebiet mit ökologischen Mindestanforderungen (5a)	3 350	4	13 400

6. **Bilanz**

In der Bilanz wird der ermittelte entstehende Eingriff dem im Geltungsbereich der Änderung möglichen Ausgleich gegenüber gestellt. Aus der Differenz der beiden Punktzahlen läßt sich ablesen, welches Ausgleichsdefizit verbleibt.

Eingriffspunktzahl gem. 4 b)	24 200	Punkte
Ausgleichspunktzahl gem. 5 b)	13 400	Punkte

Differenz	10 800	Punkte.

Es sind 10 800 Punkte in Form von Ersatzmaßnahmen an anderer Stelle innerhalb des Stadtbezirkes zu kompensieren.

7. Ersatz

Für die Ersatzmaßnahmen ist eine geeignete Fläche im Stadtbezirk Huckarde zur Verfügung zu stellen.

Es sollte sich möglichst um eine Ackerfläche in einem Gebiet handeln, welches zusätzlicher Strukturierung und Entwicklung bedarf.

Dort sollte möglichst die in Punkt 5 a) beschriebene Maßnahme umgesetzt werden. Sind diese jedoch an dem Standort nicht geeignet, so sind entsprechende Maßnahmen aus dem Katalog für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Anlage zu § 2 Abs. 3 der Satzung der Stadt Dortmund zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 8 a BNatSchG) auszuwählen.

Wenn davon auszugehen ist, daß eine Ackerfläche mit dem ökologischen Wert "1" als Ersatzfläche in Anspruch genommen wird und die Ersatzmaßnahmen um 4 Wertpunkte aufwerten, entsteht ein Flächenbedarf von 10 800 Punkte : 4 = 2 700 qm.

8. Kostenschätzung

I. Herstellungskosten incl. 3-jährige Entwicklungspflege

A. Ausgleichsmaßnahme

Anpflanzung von standortgerechten heimischen Gehölzen gm. Pkt. 5a) 3 350 qm	19,00 DM/qm	63 650,00 DM
Zwischensumme		63 650,00 DM

B. Ersatzmaßnahmen

Anpflanzung von standortgerechten, heimischen Gehölzen gem. Pkt. 5 a) 2 700 qm	19,00 DM/qm	51 300,00 DM
Zwischensumme		51 300,00 DM
Gesamtherstellungskosten		114 950,00 DM

II. **Grunderwerbskosten**

A.	**Ausgleichsfläche**	3 350 qm x 10,00 DM/qm =	33 500,00 DM
B.	**Ersatzfläche**	2 700 qm x 10,00 DM/qm =	27 000,00 DM
	Gesamtgrunder-werbskosten		60 500,00 DM
Gesamtkosten (I und II)			175 450,00 DM

Der Entwurf der Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Hu 115/1 und diese Begründung haben nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) in der Zeit vom 04.12.1995 bis 04.01.1996 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Dortmund, 11.03.96

Im Auftrage

Wilde

Der Rat der Stadt hat am 29.02.1996 beschlossen, diese Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB vom 08.12.1986 (BGBl. I S.2253) der Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes beizufügen.

Dortmund, 11.03.96

Im Auftrage

Wilde