BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN

Hu 133 - Papenacker -

1. AUSFERTIGUNG

Planungsamt
Stadt Dortmund

1. Ausfertigung

B E G R Ü N D U N G

zum

Bebauungsplan Hu 133 - Papenacker -

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

1. Räumlicher Geltungsbereich

2. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

3. Gegenwärtige Situation im Planbereich

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes im Einzelnen

4.1 Geplante Wohnbebauung südlich der Bockenfelder Straße

4.2 Fläche für den Gemeinbedarf - Altenpflege/Altenheim -

4.3 Grünflächen

4.3.1 Öffentliche Grünfläche - Gärtnerische Anlage -

4.3.2 Öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz -

5. Verkehr

5.1 Öffentlicher Nahverkehr

5.2 Innere Erschließung

6. Immissionsschutz

7. Altlasten

8. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Erhaltung von vorhandener Bepflanzung

9. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sowie besondere Anforderungen an die Art und Höhe von Einfriedigungen - § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB i. V. m. § 81 Abs. 1 Nr. 4 und § 81 Abs. 4 BauO NW

10. Kompensationsmaßnahmen (§ 9 (1) Abs. 20 BauGB)

10.1 Eingriffsminimierende Maßnahmen

10.2 Ausgleichsmaßnahmen

11. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

...

12. Entschädigungspflicht

13. Denkmalschutz und Denkmalpflege

14. Städtebauliche Zahlenwerte

15. Kosten

Anlage 1
Schalltechnische Untersuchung

Anlage 2
Landschaftspflegerischer Fachbeitrag:
Eingriffsbilanzierung
Grünordnungsplan

Anlage 3
Pflanzenliste

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Hu 133 bezieht sich auf zwei räumlich voneinander getrennte Gebiete, nämlich zum einen nördlich, zum anderen südlich der Bockenfelder Straße im Stadtbezirk Huckarde - Ortsteil Kirchlinde -.
Der Bereich südlich der Bockenfelder Straße umfaßt im einzelnen das Gebiet zwischen der Südseite der Bockenfelder Straße, beginnend ca. 15,0 m westlich des Hauses Bockenfelder Straße 56 bis zur Nordwestseite des Grundstückes Bockenfelder Straße 22 - 26, entlang der Westseite dieses Grundstückes, der Nordseiten der Grundstücke Faberstraße 28 - 16, der Westseite der Grundstücke Faberstraße 16 - 8. Von dort weiter ca. 165 m in nordwestlicher Richtung entlang der Nordostseite des Grundstückes des Schulzentrums Kirchlinde bis zu einem Punkt ca. 85 m parallel zur Bockenfelder Straße, von da ca. 90 m nach Westen, von dort abknickend ca. 50 m nach Nordwesten. Von dort verläuft die Bebauungsplangrenze nach Nordosten abknickend zur Südseite der Bockenfelder Straße ca. 15 m westlich des Hauses Bockenfelder Straße 56.

Der Bereich nördlich der Bockenfelder Straße umfaßt das westlich der Wohnbebauung Schotteweg liegende Grundstück Gemarkung Kirchlinde, Flur 1, Flurstück 678.

2. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Wie in anderen Stadtbezirken von Dortmund, liegt auch im Stadtbezirk Huckarde ein dringender Wohnbedarf vor. Es besteht eine deutliche Nachfrage insbesondere nach Einfamilienhäusern. Durch die geplanten Festsetzungen soll dieser Nachfrage im Ortsteil Kirchlinde Rechnung getragen werden.

Im Bebauungsplan Hu 133 wird daher südlich der Bockenfelder Straße ein Gebiet für eine zweigeschossige Eigenheimbebauung als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Das geplante Wohngebiet soll durch eine Stichstraße, die von der Bockenfelder Straße in südlicher Richtung in eine parallel zur Bockenfelder Straße verlaufende Mischverkehrsfläche mündet, erschlossen werden.

Des weiteren besteht im Stadtbezirk Huckarde eine Unterversorgung an Altenpflege- bzw. Altenheimplätzen. Um diesem Mißstand abhelfen zu können, wird im westlichen Teil des Planbereiches/südlich der Bockenfelder Straße eine Gemeinbedarfsfläche für eine soziale Einrichtung - Altenpflege/Altenheim - festgesetzt, die von der Bockenfelder Straße aus erschlossen wird.

...

Zur Minderung des erforderlichen Bedarfes an Spielflächen ist vorgesehen, innerhalb der geplanten Wohnbaufläche einen Spielplatz für die Spielbereiche B und C festzusetzen. Unmittelbar östlich daran anschließend ist die Herstellung einer gärtnerischen Anlage mit integriertem Weg vorgesehen.

Im südlichen Teil des Bebauungsplan-Bereiches wird die dort vorhandene ökologisch wertvolle Grünfläche in ihrem Bestand gesichert und gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.
Für den durch den Ausbau der Erschließungsstraßen im Plangebiet zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft sowie die Beeinträchtigung durch die Errichtung neuer Wohnbebauung sind Ausgleichsmaßnahmen notwendig. Zu deren Realisierung sind nördlich der Bockenfelder Straße, westlich der vorhandenen Wohnbebauung am "Schotteweg", im Bereich des Wideybachtales Ausgleichsmaßnahmen auf einer z. Z. noch landwirtschaftlich genutzten Fläche vorgesehen.

3. Gegenwärtige Situation im Planbereich

Die für eine Wohnbebauung vorgesehene Fläche, ein ca. 200 m breiter und ca. 70 m tiefer Streifen westlich der bebauten Grundstücke Bockenfelder Straße 22 - 26, wird z. Z. landwirtschaftlich genutzt. Der westlich daran anschließende Bereich dient Bewohnern aus der Umgebung überwiegend als Grabeland.

Zwischen der vorhandenen Wohnbebauung an der Faberstraße, Im Dorloh und dem Grundstück des Schulzentrums Kirchlinde hat sich auf einer dreiecksförmigen Fläche eine Vegetation von hohem ökologischen Wert entwickelt.

Der geplanten Wohnbaufläche gegenüber liegt nördlich der Bockenfelder Straße eine Wohnsiedlung. Das Ortszentrum Kirchlinde mit seinen Einkaufsmöglichkeiten ist ca. 600 m entfernt und über die Bockenfelder Straße zu erreichen.

Südlich der Bockenfelder Straße, östlich des Plangebietes grenzt eine 2-geschossige Wohnbebauung an und westlich und südlich des Planbereiches, südlich der Bockenfelder Straße, das Schulzentrum Kirchlinde. Das Gelände südlich der Bockenfelder Straße fällt von Norden nach Süden ab. Auf dem Grundstück Bockenfelder Straße 56 befindet sich ein 3-geschossiges Wohngebäude.

...

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes im Einzelnen

4.1 Geplante Wohnbebauung südlich der Bockenfelder Straße

Der Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund vom 27.06.85 stellt den südlich der Bockenfelder Straße gelegenen Bereich des Bebauungsplanes Hu 133 als Wohnbaufläche dar. Des weiteren ist dort ein Standortsymbol für eine soziale Einrichtung dargestellt. Diesen Darstellungen folgend soll im Anschluß an die vorhandene 2-geschossige Wohnbebauung südlich der Bockenfelder Straße in zwei Zeilen Wohnbebauung erfolgen, erschlossen durch eine 5,50 m breite Stichstraße in südlicher Richtung, die in eine 7,50 m breite parallel zur Bockenfelder Straße verlaufende Querstraße mündet.

Diese Wohnbebauung wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Für die geplante nördliche Zeile wird aus Gründen des Lärmschutzes eine geschlossene, zwingend vorgeschriebene zweigeschossige Bebauung mit Satteldach bei einer Dachneigung von 45 Grad und einer Traufhöhe von mind. 3,30 m über der südlichen Begrenzungslinie der Bockenfelder Straße und aus eben diesem Grunde für die Garagen eine Dachneigung von 40 Grad und eine Traufhöhe von mind. 2,20 m über der Höhe der Bockenfelder Straße im Bereich der südlichen Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Diese Festsetzungen dienen dem Schutz der zu diesen Häusern gehörenden Freisitze.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich hinsichtlich der Grundflächenzahl von 0,4 an dem nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 zulässigen Höchstmaß. Die Geschoßflächenzahl von 0,8 läßt eine volle Ausnutzung der zwingend festgesetzten 2-geschossigen Bebauung zu.

Für die südliche Zeile der geplanten Wohnbebauung ist eine offene Bauweise, max. 2 Geschosse mit Satteldach als Einzel- oder Doppelhäuser bei einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl von 0,8 festgesetzt worden. Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechen der östlich bzw. südlich angrenzenden Wohnbebauung. Durch eine textliche Festsetzung wird die Zulässigkeit von Nebenanlagen sowie die Herstellung von Garagen und Stellplätzen auf einigen Flächen ausgeschlossen. Damit soll die mögliche Errichtung solcher Anlagen auf den entsprechend gekennzeichneten Flächen von nicht überbaubaren Grundstücksflächen verhindert werden. So wird erreicht, daß die in der Mischverkehrsfläche vorgesehenen öffentlichen Stellplätze im Bereich der Platzaufweitungen nicht durch Zufahrten zu Einrichtungen der vorgenannten Art nachteilig beeinträchtigt werden. Auf die Deckung des Stellplatzbedarfes pro Grundstück hat dieses keinen Einfluß.

...

4.2 Fläche für den Gemeinbedarf - Altenpflege/Altenheim -

Im westlichen Teil des Planbereiches - südlich der Bockenfelder Straße - ist eine Fläche für den Gemeinbedarf - Altenpflege-/Altenheim - geplant.
Der Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund vom 27.06.85 stellt hier über ein entsprechendes Standortsymbol eine sozialen Zwecken dienende Einrichtung dar. Der Darstellung des Flächennutzungsplanes folgend und um der Deckung des Defizites an Alteneinrichtungen im Stadtbezirk Huckarde nachzukommen, trifft der Bebauungsplan Hu 133 die vorgenannte Festsetzung. Im westlichen Teil der Gemeinbedarfsfläche ist dabei ein Altenpflege-/Altenheim und im östlichen Teil die Einrichtung von Altenwohnungen vorgesehen.
Als Bauweise ist offene Bauweise mit der Abweichung, daß Gebäude über 50,00 m Länge zulässig sind, festgesetzt. Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschoßflächenzahl von 1,5 sowie eine Firsthöhe von bis zu 10,00 m bezogen auf die Höhe der Bockenfelder Straße im Bereich der südlichen Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Ausgenommen davon sind notwendige technische Aufbauten.

Das Gesamtkonzept des Bauvorhabens sieht eine Gliederung in 3 Funktionseinheiten vor:

1. ein Altenwohn-/Pflegeheim
2. eine Einrichtung für Tagespflege
3. Altenwohnungen für Betreutes Wohnen.

Es ist beabsichtigt, die Funktionsbereiche 1 und 2 in einem Baukörper zusammenzufassen. Der Funktionsbereich 3 soll unmittelbar angebunden an das Altenheim, jedoch in einem separaten Gebäudeteil/Baukörper mit eigenem Eingang direkt von der Bockenfelder Straße her angegliedert werden.

Im Altenheim sind 3 Stationen für Wohnpflege mit je 50 Bettplätzen vorgesehen. Die Stationen sollen jeweils aus 4 Wohnpflegegruppen a je ca. 12 - 15 Plätzen gebildet werden.

Der Haupteingang befindet sich auf der Westseite und auf der Nordseite ein zusätzlicher Zugang direkt von der Bockenfelder Straße her.

Mit separatem Zugang über das öffentliche Wegenetz im Süden des Grundstückes ist ferner hier eine Einrichtung für Tagespflege vorgesehen.

Der Baukörper für Betreutes Wohnen soll winkelförmig direkt an den Heimbaukörper angefügt werden.

...

So entsteht eine direkte horizontale Durchlässigkeit zwischen dem Heim und den Wohnebenen, ohne daß die Eigenständigkeit des Wohnens beeinträchtigt ist. Die direkte Anbindung erleichtert die Realisierung von Pflege- und Dienstleistungsangeboten, die auch im autarken Altenwohnen erforderlich werden können. Der Zugang erfolgt von der Bockenfelder Straße und zwar unabhängig vom Altenpflegeheim. Durch die Festsetzung der Fläche für Gemeinbedarf wird das Wohnhaus Bockenfelder Straße 56 überplant. Bei Realisierung des geplanten Altenpflegeheimes werden hier zwar 4 Wohnungen beseitigt, es werden aber andererseits bei der Belegung des Altenpflegeheimes mit 150 Plätzen an anderen Stellen Wohnungen freigesetzt, nämlich solche von älteren, pflegebedürftigen Menschen, die ihre Wohnungen aufgeben, um in das Altenpflegeheim zu ziehen. Nach den Erfahrungen des Sozialamtes der Stadt Dortmund besitzen ca. 90 % der Menschen, die in eine Altenpflegeeinrichtung aufgenommen werden, noch eine eigene Wohnung, welche dann freigemacht wird. Dies wären bei 150 Altenpflegeplätzen ca. 135 Wohnungen (90 % von 150). Die Beseitigung von 4 Wohnungen gegenüber einer Freisetzung von ca. 135 Wohnungen wird deshalb billigend in Kauf genommen.

Auf dem südöstlichen nicht überbaubaren Teil der Grundstücksfläche ist durch eine textliche Festsetzung die Zulässigkeit von Nebenanlagen sowie die Herstellung von Garagen und Stellplätzen ausgeschlossen, um zum Wohl der Bewohner des Altenpflege-/Altenheimes einen genügenden Freiraum zu gewährleisten. Die dauernde Erhaltung der auf dieser Fläche vorhandenen Gehölze wird im Bebauungsplan textlich festgesetzt. Damit wird ein größerer Eingriff in den Naturhaushalt vermieden. Es besteht die Absicht, die Bockenfelder Straße umzugestalten. Im Zuge dieser Maßnahme sollen auch über entsprechende Gestaltungsmaßnahmen Gefahren durch den Verkehr für die Bewohner des Altenpflege-/Altenheimes weitgehend reduziert werden.

4.3 Grünflächen

4.3.1 Öffentliche Grünfläche - Gärtnerische Anlage -

In der südlichen Zeile der geplanten Wohnbebauung wird eine Parzelle als öffentliche Grünfläche - Gärtnerische Anlage - festgesetzt. Dieser Bereich zeichnet sich durch hohe Aufenthaltsqualität wegen der zentralen Lage und der geringen Lärmeinwirkung aus. Da ein räumlicher Zusammenhang mit der südlich angrenzenden Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft besteht, ist die gärtnerische Anlage als Übergang von naturbelassener Fläche zu den kultivierten Hausgärten naturnah zu gestalten.

In die gärtnerische Anlage soll ein Weg integriert werden. Dieser Weg soll in seinem Verlauf entlang den östlich angrenzenden Hausgärten der Wohnbebauung Faberstraße mit einer Schutzpflanzung in Form einer Hecke versehen werden. Die Fortsetzung des Weges bis zur Straße "Im Dorloh" ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Hu 113 geregelt.

4.3.2 Öffentliche Grünfläche - Spielplatz -

Das geplante Wohngebiet südlich der Bockenfelder Straße ist Bestandteil des Einzugsbereiches zwischen der Straße Bärenbruch im Osten, Hangeneystraße im Süden, Bockenfelder Straße im Norden und der westlichen Grenze des Schulzentrums.

In diesem Einzugsbereich existiert derzeit noch ein Defizit an Spieflächen für den Spielbereich B - Spielbereich für schulpflichtige Kinder - und Spielbereich C - Spielbereich für Kleinkinder und jüngere Schulkinder. Um dieses Defizit zu mindern, wird südlich der Mischverkehrsfläche im geplanten WA-Gebiet in Verbindung mit der dort vorgesehenen gärtnerischen Anlage eine öffentliche Grünfläche mit einem Spielplatz (Spielbereiche B und C) in einer Größe von ca. 700 qm festgesetzt. Eine Nutzung als Bolz- und Abenteuerspielplatz ist ausgeschlossen, um unzumutbare Belästigung der angrenzenden Wohnnutzung zu vermeiden.

5. Verkehr

5.1 Öffentlicher Nahverkehr

Die Anbindung durch den öffentlichen Nahverkehr erfolgt von der Haltestellt Schulzentrum Kirchlinde an der Bockenfelder Straße aus zu den Stadtteilzentren Huckarde und Bövinghausen mit der Buslinie 462 der Dortmunder Stadtwerke. Von Huckarde aus ist die Dortmunder Innenstadt mit den Stadtbahnlinien U 45/U 49 und von Bövinghausen aus mit der Deutschen Bundesbahn zu erreichen.

5.2 Innere Erschließung

Das geplante Allgemeine Wohngebiet südlich der Bockenfelder Straße wird durch eine 5,50 m breite Stichstraße, die in eine parallel zur Bockenfelder Straße verlaufende Querstraße mit einer Gesamtbreite von 7,50 m mündet, erschlossen. Der östliche Teil der Querstraße von der Einmündung bis zum östlichen Ende hat eine Länge von 50,00 m, der westliche Teil von ca. 130,0 m. Eine Wendemöglichkeit ist hier durch einen Wendehammer gewährleistet. In dem Bereich des Wendehammers und im Einmündungsbereich der Stichstraße erfährt die geplante Querstraße je eine 5,00 m tiefe und 27,00 m lange Aufweitung, um Raum für Baumpflanzungen und Einstellplätze im öffentlichen Raum zu schaffen.

Der Bebauungsplan setzt diese Erschließungsstraßen als Mischverkehrsflächen fest, um eine Erhöhung des Wohnwertes zu erreichen. Für die nördliche Seite der parallel zur Bockenfelder Straße verlaufenden 5,50 m breiten Mischverkehrsfläche ist ein zusätzlicher 2,00 m breiter Streifen für Baumpflanzungen und Parkbuchten vorgesehen. Die Anpflanzungen in der Mischverkehrsfläche sollten zur besseren Einbindung in die Landschaft durch heimische, standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 16 cm, gemessen in 1,00 m Höhe erfolgen.

...

An der Ostseite des östlichen Aufweitungsbereiches der Mischverkehrsfläche wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB eine 1,80 m lange und 1,50 m breite Fläche für Gemeinschaftsmüllbehälter zugeordnet den beiden östlichen Häusern der südlichen Wohnbebauung, festgesetzt. Um ein Rückwärtssetzen der Müllfahrzeuge zu vermeiden, darf die Entfernung von der Straßeneinmündung bis zur letzten Mülltonne 15,0 m nicht überschreiten. Aus diesem Grunde ergibt sich die Notwendigkeit, die für die beiden östlichen Häuser erforderlichen Müllbehälter im 15,0 m-Bereich der Einmündung anzuordnen.

Um die Leichtigkeit und die Sicherheit des fließenden Verkehrs auf der Bockenfelder Straße (klassifizierte Landesstraße) zu gewährleisten, wird durch Festsetzung eines Zu- und Ausfahrtsverbotes im Bebauungsplan die Erschließung der Wohnbebauung unmittelbar von der Bockenfelder Straße her ausgeschlossen. Daher sind die Zufahrten zu den Garagen generell nur von den südlich gelegenen Mischverkehrsflächen her möglich.

Da das bestehende Haus Bockenfelder Straße Nr. 26 eine Grundstückszufahrt von der Bockenfelder Straße her aufweist, ist eine einzelne weitere Zufahrtsmöglichkeit für das im Planbereich angrenzende mögliche Wohngebäude in direkter Zuordnung vertretbar. Zudem würde eine Erschließung von der südlich gelegenen Mischverkehrsfläche eine völlige Zerschneidung des Grundstückes zur Folge haben.

Das im westlichen Teil des Planbereiches geplante Altenpflege-/Altenheim wird von der Bockenfelder Straße aus erschlossen. Hier besteht auf den Grundstücken die Möglichkeit für Gemeinschaftsstellplätze mit Wendemöglichkeit.

Eine Wegeverbindung von der geplanten Mischverkehrsfläche zur Straße "Im Dorloh" sowie ein Fußweg von der Bockenfelder Straße - auch mit Anbindung an die geplante Mischverkehrsfläche - gewährleisten eine Anbindung an die südlich des Bebauungsplanes liegenden Bereiche (Schulzentrum und Wohnen).

...

6. Immissionsschutz

Für das an der Bockenfelder Straße geplante allgemeine Wohngebiet, als auch für die Fläche für Gemeinbedarf - Altenpflege-/Altenheim - ist mit Verkehrslärmimmissionen seitens der Bockenfelder Straße (L 750 in der Ortsdurchfahrt) zu rechnen.

Die in der Anlage 1 befindlichen schalltechnischen Untersuchungen haben ergeben, daß die Lärmemissionen der Bockenfelder Straße bezogen auf die schutzbedürftigen Nutzungen im Planbereich über den geltenden Immissionsrichtwerten liegen. Einzelheiten sind der beigefügten schalltechnischen Berechnung zu entnehmen.

Aufgabe der Bauleitplanung ist es u. a., das Problem des Straßenverkehrslärmes bezogen auf die schutzbedürftigen Nutzungen im Bebauungsplan zu bewältigen. Der in § 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG) vom 15.03.1974 in der derzeit gültigen Fassung enthaltene Grundsatz der Trennung von ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebieten sowie sonstigen schutzbedürftigen Gebieten und dem Emittenten schädlicher Umwelteinwirkungen - hier die Straße - kann wegen der städtebaulich vorgeprägten Situation keine Berücksichtigung finden.

Die gegebene städtebauliche Situation läßt es ebensowenig zu, mit Maßnahmen des aktiven Lärmschutzes im Bebauungsplanbereich, d. h. z. B. der Errichtung von Lärmschutzanlagen wie Wällen oder Wänden, das Immissionsschutzproblem zu lösen. Die städtebaulich gewünschte Straßenrandbebauung und das gewünschte städtebauliche Erscheinungsbild in gestalterischer Hinsicht lassen eine solche Lösung nicht zu. Im Planbereich sind deshalb nur Maßnahmen des passiven Schallschutzes möglich, die durch textliche Festsetzungen gesichert werden. Die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) vom Mai 1987 gibt Richtwerte für die lärmempfindlichen Nutzungen vor. Die für die Stadtplanung geltenden Orientierungswerte (allgemeines Wohngebiet - WA - 55 dB(A) tags/45 dB(A) nachts) unterliegen der planerischen Abwägung. Mit Blick auf bestehende Vorbelastungen durch Verkehrslärm kann ggf. von einem erhöhten Richtwert ausgegangen werden.

...

Im Bebauungsplan Hu 133 sind als Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Verkehrslärm) passive Schallschutzmaßnahmen für die südlich der Bockenfelder Straße gelegene erste Bautiefe festgesetzt worden. Durch die textlichen Festsetzungen ist sichergestellt, daß bei Neu- und Umbauten ein Innenraumpegel von 30/35 dB(A) nicht überschritten wird. Weiterhin werden geschlossene Bauweise, Traufhöhen und Dachneigungen der Wohnhäuser und Garagen entlang der Bockenfelder Straße festgesetzt, um die diesen Häusern zugeordneten südlich gelegenen Freiräume vor den Lärmemissionen der Bockenfelder Straße zu schützen. Damit ist den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB hinreichend Rechnung getragen worden. Für die unmittelbar an der Bockenfelder Straße geplanten Wohngebäude sowie für das geplante Altenpflege-/Altenheim sind passive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzfenstern der Schallschutzklasse 1 dann erforderlich, wenn nicht durch Anordnung der Wohngebäude oder Grundrißausrichtung gewährleistet werden kann, daß der Innengeräuschpegel der dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienenden Aufenthaltsräume (insbesondere Schlafräume) entsprechend den VDI-Richtlinien 2719 ("Schalldämmung von Fenstern") in den Schlafräumen 30 dB(A) nachts und in den Wohnräumen 35 dB(A) tags überschritten werden.

Die hier festgesetzte Schallschutzklasse für die lärmzugewandten Fenster der Aufenthaltsräume stellen einen Mindestanspruch dar, wobei es den späteren Bauherren unbenommen bleibt, Fenster einer höheren Schallschutzklasse einzubauen. Allein der Einbau von Fenstern, die den Bestimmungen der Wärmeschutzverordnung entsprechen, gewährleisten ein Schalldämmaß von über 30 dB(A) und entsprechen damit schon der Schallschutzklasse 2.

Für die südlich der Mischverkehrsfläche gelegene zweite Bautiefe des geplanten Wohngebietes werden aufgrund der schalltechnischen Untersuchungen und ermittelten Isophonen (Schallausbreitung) keine Festsetzungen zum Lärmschutz erforderlich. Die Schallausbreitung ist dem in der Anlage befindlichen Plan zu entnehmen.

Der in der DIN 18005 als "Nachtwert" enthaltene Richtpegel von 45 dB(A) für Verkehrsgeräusche wird durch den Lärm der Bockenfelder Straße um 1 dB(A) überschritten. Der Tagwert von 55 dB(A) wird eingehalten. Nach dem für die Ausbreitung von Schall geltenden physikalischen und mathematischen Gesetzmäßigkeiten ist eine Erhöhung der Lautheit um nominal 2 dB(A) für das menschliche Gehör kaum wahrnehmbar.

...

Mit Blick auf die in der schalltechnischen Untersuchung prognostizierte Verkehrsabnahme ist mittel- bis langfristig auch vom Einhalten der Nacht-Richtwerte der DIN 18005 auszugehen.

Auch ohne die Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen unter Zugrundelegung freier Schallausbreitung von der Bockenfelder Straße ist den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB für die in der zweiten Baureihe festgesetzte Wohnbebauung hinreichend Rechnung getragen.

7. Altlasten

Der Bereich des Bebauungsplanes ist in dem Übersichtsplan über bekannte und vermutete "Altstandorte und Altablagerungen der Stadt Dortmund" (Stand 1985), der auch die Erkenntnisse des Staatlichen Amtes für Wasser- und Abfallwirtschaft enthält, nicht gekennzeichnet. Auch für die unmittelbare Umgebung des Planbereiches liegen keine diesbezüglichen Erkenntnisse vor.

8. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Erhaltung von vorhandener Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b)-BauGB

Am Südrand der Fläche für das geplante Altenpflege-/Altenheim wird auf einem 5,0 m breiten Streifen die Anpflanzung einer freiwachsenden Hecke aus heimischen, standortgerechten Gehölzen textlich festgesetzt. Diese schließt an den vorhandenen Heckenbestand an. Eine derartige lineare Struktur vernetzt einzelne Lebensräume und gliedert das Orts- und Landschaftsbild. Die Pflanzung dient als Ausgleich für die Entnahme vorhandener Bestände auf der Fläche für Bebauung (s. auch Pkt. 10.2 der Begründung). Eine Hecke aus heimischen Gehölzen bietet zahlreichen Lebewesen Lebensraum und Nahrungsgrundlage.

Dachbegrünung

Für die geplanten Gebäude auf dem Gemeinbedarfsgrundstück besteht über die textliche Festsetzung 8 die Verpflichtung, Dachflächen bis 20° Neigung flächig mit Pflanzen zu begrünen. Damit werden versiegelte Flächen so ausgestattet, daß eine Speicherung von Niederschlagswasser möglich wird.

Temperaturextrema werden gemindert und kleinklimatische Bedingungen verbessert. Dies bedingt auch weniger starke Belastungen des Gebäudes und der Dachkonstruktion durch Temperaturschwankungen. Durch die Dachbegrünung wird Lebensraum für Pflanzen und Tiere geschaffen.

...

Baumpflanzungen in privaten Stellplatzanlagen mit mehr als 5 Stellplätzen

Die Festsetzung zur Begrünung privater Stellplatzanlagen dient der Schaffung eines gesunden Wohnumfeldes. Die Bodenversiegelung wird verringert, die Bepflanzung trägt zur Sauerstoffproduktion und zur Bindung von Staub bei. Über Verdunstung und Schattenwurf der Bäume werden die Temperaturschwankungen im bebauten Bereich verringert.

Die Festsetzung von heimischen, standortgerechten Laubgehölzen erfolgt, da diese den abiotischen Faktoren des Wuchsraumes angepaßt sind und in die vorhandenen Lebenszyklen, wie die Nahrungskette eingebunden sind. Die Verfälschung der heimischen Flora wird mit einer derartigen Festsetzung vermindert.

Die Bestimmung der Anpflanzgröße wird vorgenommen, damit ein Mindestmaß an ökologischer und stadtgestalterischer Funktion gewährleistet ist. Die Forderung zur Bepflänzung der Baumscheibe wird erhoben, um das Austrocknen und Aufheizen des Wurzelraumes zu verhindern und so einen guten Baumstandort zu schaffen.

9. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sowie besondere Anforderungen an die Art und Höhe von Einfriedigungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB i. V. m. § 81 Abs. 1 Nr. 4 und § 81 Abs. 4 BauO NW

Heckenpflanzung

Entlang der östlichen Seite des zwischen Bockenfelder Straße und Schulzentrum in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Fußweges wird über die textliche Festsetzung 9 die Anpflanzung einer Hecke aus heimischen, standortgerechten Gehölzen gefordert. Damit wird eine Trennung öffentlicher und privater Nutzung erzielt. Die geplante Hecke bildet das Pendant zu einer vorhandenen Hecke auf der westlichen Wegseite. Über diese lineare Struktur wird die Vernetzung zu der südlich angrenzenden Fläche zur natürlichen Entwicklung geschaffen.

...

10. Kompensationsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Nach § 1 (5) Nr. 7 BauGB sind 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 insbesondere zu berücksichtigen. Das Landschaftsgesetz NW und das Bundesnaturschutzgesetz geben den weiteren gesetzlichen Rahmen zur Definition dieser Belange.

Im Landschaftsgesetz werden Aussagen über Eingriffe und deren Abwendung bzw. Ausgleich und Ersatz getroffen.
Demnach ist ein Eingriff die Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt (§ 4 LG NW).Die Wohnbebauung aufgrund eines Bebauungsplanes wird explizit vom Gesetz nicht als Eingriff definiert (§ 3 (3) Nr. 4).

Jedoch ist bei der Schaffung der planrechtlichen Grundlage für Beeinträchtigungen gleichzeitig die planrechtliche Grundlage für deren Ausgleich bzw. Ersatz zu schaffen.
Deshalb ist im Planverfahren die Prüfung der Umweltverträglichkeit (UVP-Verfahren) erfolgt. Aus Maßnahmebeschreibung und Darstellung der natürlichen Potentiale (Maßnahme-/Gebietsbrief) ist die sog. UVP-Ersteinschätzung entwickelt. Die hierin enthaltenen Hinweise zum Umgang mit dem Eingriff sind im weiteren Verfahren (UVP-Haupttest) unter den Kategorien Eingriffsvermeidung, Eingriffsminimierung, Ausgleich bzw. Ersatz Gegenstand der Entwicklung dieses Plankonzeptes geworden. Dieser Begründung ist der landschaftspflegerische Fachbeitrag beigefügt. (Anlage 2). Er besteht aus der Eingriffsbilanzierung und dem Grünordnungsplan.

Im Süden des Planbereiches befindet sich ein Gehölzbestand mit herausragender ökologischer Bedeutung.
So wird die Fläche nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Die über eine textliche Festsetzung getroffene Aussage zu Maßnahmen dient der Sicherung der Fläche vor anthropogenen Einflüssen bei der weiteren Vergrößerung des typischen Gehölzbestandes.

...

10.1 Eingriffsminimierende Maßnahmen

Um die Beeinträchtigungen durch die Bebauung zu minimieren sollten:

- 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen im allgemeinen Wohngebiet mit Vegetation bedeckt und dauerhaft erhalten werden,
- Laubbäume auf Verkehrsflächen gepflanzt werden,
- Flachdächer weitestgehend begrünt werden.

Des weiteren sind:

Nebenanlagen im süd-östlichen Bereich der Fläche für Gemeinbedarf ausgeschlossen und es ist eine gärtnerische Anlage unter Schonung und Erhalt vorhandener Vegetation anzulegen.

10.2 Ausgleichsmaßnahmen

Als Ausgleich wird eine extern am Ortsrand westlich der Wohnbebauung Schotteweg liegende Fläche, die als extensive Obstwiese anzulegen ist, vorgesehen. Obstwiesen binden Siedlungsbereiche in die Landschaft ein und stellen einen Bestandteil der ökologisch bedeutsamen Übergangszone von der Siedlung zur Landschaft dar. Streuobstwiesen bieten Lebensraum für eine Vielzahl von Käfern, Schmetterlingen und Kleinsäugern. Die floristische Bedeutung wird über die extensive Pflege und die Strukturvielfalt der Kleinstandorte erlangt. Die Belange der Anrainer der geplanten Ausgleichsfläche werden durch einen Mindestabstand zwischen den Obstgehölzen und privaten Grundflächen von 10,0 m und zu landwirtschaftlich genutzten Flächen von 5,0 m eingehalten.

Die Pflanzung einer freiwachsenden Hecke am Südrand des westlichen Planbereiches dient+) als Ausgleich für die Entnahme der Bestände auf der Fläche für soziale Einrichtungen.

11. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

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

+) (südlich der Bockenfelder Straße)

...

12. Entschädigungspflicht

Für die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft,

. öffentliche Grünfläche

und

. öffentliche Verkehrsflächen

entsteht ein Entschädigungsanspruch der Grundstückseigentümer nach Maßgabe des § 40 Abs. 1 BauGB, sowie ggf. ein Übernahmeanspruch nach Maßgabe des § 40 Abs. 2 BauGB, soweit sich diese Flächen noch nicht im Eigentum der Stadt Dortmund befinden.

13. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Denkmalpflegerische Belange werden im Bebauungsplan-Bereich 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.

14. Städtebauliche Zahlenwerte

- Wohnbaufläche	ca. 14 700 qm
- Gemeinbedarfsfläche - Altenpflege-/Altenheim	ca. 9 000 qm
- Öffentliche Grünfläche - Gärtnerische Anlage -	ca. 880 qm
- Öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz -	ca. 700 qm
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	ca. 13 200 qm
- Öffentliche Verkehrsfläche - Mischverkehrsfläche -	ca. 1 950 qm
- Fußweg	ca. 290 qm
	ca. 40 720 qm

...

15. Kosten

Überschläglich ermittelt

Straßenausbau

- Mischverkehrsfläche	330 000,00 DM	
./. Erschließungsbeiträge (90 %)	297 000,00 DM	
Anteil der Stadt	33 000,00 DM	ca. 33 000,00 DM
- Kanal Bockenfelder Straße		ca.250 000,00 DM

Ausbau öffentliche Grünfläche

- Gärtnerische Anlage	ca. 33 000,00 DM
- Kinderspielplatz B und C	ca. 100 000,00 DM
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	ca. 90 000,00 DM
gesamt	ca. 506 000,00 DM

Dortmund, den 12.08.1992

E b b i n g
Städt. Oberverm.-Rat

Der Entwurf des Bebauungsplanes Hu 133 und diese Begründung haben nach § 3 Abs. 2 Satz 1 des Baugesetzbuches vom 09.12.1986 (BGBL. I S. 2253) auf die Dauer von zwei Wochen vom 01.06.1992 bis 15.06.1992 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Dortmund, 08. 10. 1992

Im Auftrage

E b b i n g

Der Rat der Stadt hat am 24.09.1992 beschlossen, diese Begründung nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 22 dem Bebauungsplan beizufügen.

Dortmund, 08. 10. 1992

Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage

E b b i n g

ANLAGE 1

SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG

Aufgabenstellung

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung sollen die Geräuschimmissionen der Bockenfelder Straße ermittelt und geeignete Schutzmaßnahmen vorgeschrieben werden.

Nach der Verkehrszählung von 1990 beträgt die durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge (DTV) auf der Bockenfelder Straße 7 500 Kfz. Dabei beträgt der Lkw-Anteil 7 %/tags und 5 %/nachts.

Die Prognose für 1995 geht von einer Verkehrsbelastung von 6 500 Kfz/DTV aus, wobei der Lkw-Anteil dann 10%/tags und 5 %/nachts beträgt. Zu diesem Zeitpunkt ist also mit einer Verkehrsabnahme von 1 000 Kfz/DTV zu rechnen.

Entsprechend der für die Bauleitplanung geltenden Richtwerte aus der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" ist die Einhaltung des Tagwertes von 55 dB(A) (Mittelungspegel) sowie des Nachtwertes von 45 dB(A) anzustreben. Im Einzelfall vorliegende Überschreitungen dieser Werte unterliegen der planerischen Abwägung.

Die Berechnung der Mittelungspegel und Verkehrsbelastung erfolgt nach den Vorschriften der DIN 18005 von Mai 1987 und den "Richtlinien für Lärmschutz an Straßen" (RLS 90).

Verkehrslärmbelastung ohne Schutzmaßnahmen

Ausgehend von der derzeitigen Verkehrsbelastung auf der Bockenfelder Straße ergeben sich folgende Emissionspegel:

DTV [+)] = 7 500 Kfz/24 h

PT = 7 %

PN = 5 %

Lm, E, T = 59 dB(A)
(E = 25 m)

Lm, E, N = 50,0 dB(A)
(E = 25 m)

Im beiliegenden Isophonenplan sind für die Abstände 14,0 m (= vor der ersten Bauzeile) bzw. 50,0 m (= vor der zweiten Bauzeile) von der Straßenachse die ermittelten Tag- bzw. Nachtwerte bei freier Schallausbreitung dargestellt.

S = 14,0 m entspricht 62 dB(A) Tag/53 dB(A) Nacht
S = 50,0 m entspricht 55 dB(A) Tag/46 dB(A) Nacht

+) DTV = durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge (Kfz/24 h)
dB(A) = Schallpegel
T = Tagwerte
N = Nachtwerte
Lm = Mittelungspegel
S = Abstände von der Schallquelle
E = Entfernung
P = Lkw-Anteil

...

Festlegung von Schallschutzklassen nach VDI-Richtlinie 2719
im Bereich der Bockenfelder Straße

ST = 14 m entspricht 62 dB(A)

SN = 14 m entspricht 53,0 dB(A)

S 14 m = Abstand Straßenachse Bockenfelder Straße und vorderer Baugrenze Bockenfelder Straße

diagnostizierte Schallpegel Mittelungspegel dB(A)	zulässige Innengeräusch-pegel dB(A)	erforderliche Schalldämmung dB(A)	erforderliche Schallschutz-klasse
WA Wohnräume (tags)			
62	35	27	1
WA Schlafräume (nachts)			
53,0	30	23	1

-Papenacker-

Steinfurtweg

Bockenfelder Straße

L 750

62/53 dB(A) TAG/NACHT

55/46 dB(A) TAG/NACHT

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

B+C außer Abenteuer- u. Bolzspiel-platz

öffentl. Grünfl.

öffentl. Grünfläche

WA II 0,4 (0,8) SD

WA II 0,4 (0,8) ED SD

FH 10,00 0,4 (1,5)

Turnhalle

Schule

Papenacker

Bebauungsplan „Hü 133 „Papenacker"
Schalltechnische Untersuchung
Darstellung der Isophonen (in über Gelände)
Bei freier Schallausbreitung