Satzungsfassung

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN

In N 207

- Eberstraße -

1. AUSFERTIGUNG

Planungsamt
Stadt Dortmund

1. Ausfertigung

BEGRÜNDUNG

zum

Bebauungsplan In N 207

- Eberstraße -

INHALTSVERZEICHNIS

1. Räumlicher Geltungsbereich

2. Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes

3. Beschreibung des Planungsraumes
3.1 Lage
3.2 Geschichtlicher Überblick
3.3 Heutige Situation (Bestand, Topographie, Baugrund)

4. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

5. Erläuterungen zum Bebauungsplaninhalt
5.1 Städtebauliche Konzeption
5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung
5.2.1 Mischgebiet
5.2.2 Allgemeine Wohngebiete
5.2.3 Fläche für den Gemeinbedarf - Bürgerzentrum-Servicestation -
5.3 Verkehrliche Erschließung
5.3.1 Öffentlicher Personennahverkehr
5.3.2 Motorisierter Individualverkehr
- Äußere Erschließung
- Innere Erschließung
- Ruhender Verkehr
5.3.3 Wegeverbindungen
5.4 Freiraum
5.4.1 Öffentliche Grünfläche - Parkanlage -
5.4.2 Private Grünfläche - Erholungs- und Spielanlagen -
5.5 Grünordnerische und landschaftspflegersiche Maßnahmen
5.6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
5.6.1 Bepflanzung der Gebäuden vorgelagerten Flächen
5.6.2 Baumpflanzung
5.6.3 Fassadenbegrünung
5.6.4 Dachbegrünung
5.6.5 Erhalt von Vegetation

6. Umweltschutz
6.1 Lärmbelastung
6.2 Luftbelastung
6.3 Bodenkontamination

7. Ver- und Entsorgung

8. Denkmalschutz und Denkmalpflege

9. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

10. Entschädigung

11. Städtebauliche Zahlenwerte

12. Kosten

Anlage 1: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Anlage 2: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan In N 207 - Eberstraße -

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes In N 207 umfaßt den Bereich nördlich der Gut-Heil-Straße zwischen Münsterstraße im Westen, Eberstraße im Norden, der vorhandenen Grünanlage sowie der Magdeburger Straße im Osten.

2. Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Am Rande der nördlichen Dortmunder Innenstadt, nur ca. 1 1/2 km von der City entfernt, liegt südlich der Eberstraße das ehemalige Werksgelände der "CEAG-Dominit- Industriefilterfabrik". Das Gelände, bislang eher ein Fremdkörper innerhalb der angrenzenden Wohngebiete und Grün- und Freiräume, bietet mit seiner Nähe zum Zentrum, den bereits vorhandenen Versorgungseinrichtungen, der guten Anbindung an das öffentliche Nahverkehrs- und Straßennetz sowie der großzügigen Grün- und Freiraumflächen in der nahen Umgebung hervorragende Voraussetzungen für den Bau neuer Wohnungen.

Die Stadt Dortmund hat die Chance zur Reaktivierung dieser Brachfläche aufgegriffen und im Rahmen der Internationalen Bauausstellung Emscherpark einen städtebaulichen Ideen- und Realisierungswettbewerb durchgeführt (Beschluß des Rates vom 01.03.1990) mit dem Ziel, neue Wege und beispielhafte Lösungen für den öffentlich geförderten Wohnungsbau zu finden. Zur Realisierung der vorliegenden Ergebnisse soll der Bebauungsplan In N 207 das erforderliche Planungsrecht schaffen.

3. Beschreibung des Planungsraumes

3.1 Lage

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand der Dortmunder Innenstadt, unmittelbar östlich der bedeutenden Zufahrtsstraße für die Innenstadt (Münsterstraße/Leopoldstraße), ca. 1,5 km von der City entfernt. Nördlich des Geländes schließen sich größere Grün- und Freiräume an, die die nördliche Innenstadt vom Stadtbezirk Eving trennen. In diesen Freiraum sind eine Reihe öffentlicher Einrichtungen (Schulen, Altenheim, Naturkundemuseum, Klinik) eingebunden. Südlich des Geländes beginnt die zusammenhängende Wohnbebauung der nördlichen Innenstadt.

3.2 Geschichtlicher Überblick

Das Plangebiet wurde bis Anfang diesen Jahrhunderts als Acker- und Wiesenland genutzt. Im Jahre 1917 entstand östlich der Münsterstraße, südlich der Eberstraße eine feinmechanische Fabrik zur Herstellung elektrischer Sicherheitslampen für den Bergbau. Diese waren 1906 von der in Köln ansässigen Concordia Elektrizitäts AG (CEAG) entwickelt worden. Später wurde die Produktion um Feuerlöscher und Entstaubungsanlagen erweitert und 1931 das neue, heute noch vorhandene Verwaltungsgebäude errichtet.

Durch Kriegszerstörungen bedingt wurde ein Teil der Produktion vorübergehend nach Thüringen verlegt. Nach dem Kriege nahm die Firma CEAG die Produktion in Dortmund mit einer Vielzahl von Erweiterungsbauten wieder auf. 1979 wurde das CEAG-Werk stillgelegt.

3.3 Heutige Situation (Bestand, Topographie, Baugrund)

Das ehemalige Firmengelände war überwiegend mit gewerblichen Hallen sowie einem Verwaltungsgebäude bebaut und insgesamt weitestgehend versiegelt. Derzeit dort noch vorhandene Nutzungen durch kleine Gewerbebetriebe, Musiker und Künstler, laufen vertraglich aus; die Hallen sind im Zuge der Altlastensanierung abgerissen worden. Das ca. 3,5 ha große Gelände fällt nach Norden hin leicht ab; der aus bindigem Schluff bestehende Untergrund ist nicht versickerungsfähig und weist darüber hinaus einen sehr hohen Grundwasserspiegel (tlw. bis 0,7 m unterhalb des vorhandenen Niveaus) auf.

4. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

In der nördlichen Innenstadt liegt, wie im gesamten Dortmunder Stadtgebiet, ein dringender Wohnbedarf der Bevölkerung vor. Laut Empirica-Gutachten (Gutachten zur Wohnraumentwicklung von Mai 1991) wird im Jahre 2000 ein Wohnungsfehlbedarf von ca. 25 000 Wohnungen erwartet. Mit dem Bebauungsplan In N 207 wird vorrangig das Ziel verfolgt, den derzeitigen dringenden Wohnbedarf durch die Schaffung neuer Mietwohnungen zu mildern. Mit den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden auf der Grundlage der Bebauungsentwürfe aus dem Wettbewerb die Voraussetzungen zum Bau von ca. 250 Wohneinheiten (WE) geschaffen. Dabei soll das Wohnungsbauprojekt durch städtebauliche und gestalterische Qualitätsansprüche Impulse geben für die Stadtentwicklung der Dortmunder Nordstadt.

Im einzelnen werden mit dem Bebauungsplan folgende Ziele verfolgt:

- Umwandlung des ehemaligen Firmengeländes südlich der Eberstraße in ein qualitativ hochwertiges Wohngebiet auf der Grundlage der Ergebnisse des durchgeführten Wettbewerbes;

- Erhaltung des vorhandenen Verwaltungsgebäudes an der Münsterstraße mit der Möglichkeit neuer Nutzungen (Mischgebiet);

- Ausbau einer für die Bewohner attraktiven Freiraumzone mit guten Freizeit- und Gestaltqualitäten sowie mit Verbindung zu den vorhandenen Grün- und Freiflächen im Norden;

- Schaffung neuen Baurechts zur Vervollständigung des Wohnblockes an der Gut-Heil-Straße/Magdeburger Straße.

Um eine zügige Umsetzung zu erreichen, soll das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) zur Anwendung kommen. Die dort zusammengefaßten Vorschriften bewirken eine den Zielen des Bebauungsplanes angemessene Straffung des Verfahrens.

5. Erläuterungen zum Bebauungsplaninhalt

5.1 Städtebauliche Konzeption

Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Konzept ist das Ergebnis des bisherigen Planungsprozesses zwischen Bebauungsplan-Verfahren und Projektbearbeitung im Rahmen der Internationalen Bauausstellung Emscherpark. Ziel im Rahmen dieses Projektes ist es, beispielhafte Lösungen zu finden und neue Wege für einen öffentlich geförderten Wohnungsbau aufzuzeigen; um den hierbei formulierten Anforderungen wie flexibel nutzbare Grundrisse für unterschiedliche Haustypen, Berücksichtigung neuer Wohnformen, Mitwirkung der zukünftigen Nutzer bei der weiteren Planung, ökologisch orientiertes Bauen, ökologische Versorgungs-, Entsorgungs- und Erschließungsformen sowie eine hohe städtebauliche und gestalterische Qualität gerecht zu werden, wurde ein städtebaulicher Ideen- und Realisierungswettbewerb ausgelobt. Der mit dem 1. Preis ausgezeichnete Entwurf des Architekturbüros Hubert Riess aus Graz sieht entlang der Eberstraße einen viergeschossigen "Wohnriegel" vor; die Idee, die viergeschossige Bebauung nach Süden hin zu zwei- bis eingeschossigen Wohnhäusern abfallen zu lassen, wobei die mehrgeschossigen Gebäude die Gebäude mit geringeren Geschoßzahlen jeweils wie eine Zwiebelschale umgeben, führt zu einer relativ hohen Wohndichte.

Die Bebauung ist - in Anlehnung an den städtebaulichen Entwurf aus dem Wettbewerb - nicht immer gradlinig und rechtwinklig angeordnet. Die leichten Verschwenkungen im nördlichen "Wohnriegel" markieren die einzelnen Bauabschnitte und erzeugen eine reizvolle Spannung durch Abweichung von der gradlinigen Straßenführung; die Verbindung einzelner Gebäudekomplexe im südlichen Bereich ergibt sich aus der Betonung der für die Öffentlichkeit gedachten Fußwegeverbindungen und schafft zudem Abwechslung.

Unter dem "Wohnriegel" ist eine Gemeinschaftstiefgarage vorgesehen, so daß der innere Bereich des Wohnquartieres vom Verkehrslärm geschützt und weitestgehend vom Autoverkehr freigehalten wird. Durch ein kleinteiliges und abgestuftes System von internen Erschließungswegen und -flächen entstehen Freiräume für soziale Kontakte und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Kernpunkt der für die Benutzer vorgesehenen Freiflächen ist eine südlich der Wohngebäude vorgesehenen Fußwegeverbindungsachse mit angelagerten privaten Grünflächen - Erholungs- und Spielanlagen -.

Dieses Konzept ist als Grundlage für den Bebauungsplan übernommen worden.

5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 Mischgebiet

Der Eckbereich Münsterstraße/Eberstraße mit dem vorhandenen, ehemaligen Verwaltungsgebäude der Firma CEAG soll als Mischgebiet (MI) festgesetzt werden. Das denkmalgeschützte Gebäude soll in seiner Substanz erhalten und mit Büronutzungen genutzt werden. Die MI-Festsetzung läßt aber auch eine mögliche Nutzung des Gebäudes mit Wohnen offen.

Wegen der prägnanten Lage des Gebäudes an der Münsterstraße und im Hinblick auf die unmittelbar benachbarten Nutzungen Wohnen, evgl. Kirche und Kindergarten sollen dort deshalb bestimmte Nutzungen ausgeschlossen werden. Daher wird folgende textliche Festsetzung <1> getroffen:

"Ausschluß von Nutzungsarten
(§ 1 Abs. 9 i. V. m. § 1 Abs. 5 bzw. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

(1) In dem mit <1> gekennzeichneten Mischgebiet (MI) sind die ansonsten allgemein zulässigen Nutzungsarten "Gartenbaubetriebe", "Tankstellen" und "Vergnügungsstätten" i. S. des § 6 Abs. 2 Nrn. 6 - 8 BauNVO nicht zulässig.

(2) Die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungsart "Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO" ist nicht zulässig."

Durch entsprechende Festsetzung der Baugrenzen ist sichergestellt, daß ein Teil der vorhandenen - nicht denkmalgeschützten - Seitenflügel erhalten bleiben kann sowie eine Gebäudeerweiterung nach Osten hin möglich wird.

5.2.2 Allgemeine Wohngebiete

Die östlich anschließenden Baugebiete sollen als allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden; hiermit werden alle hier erwünschten Nutzungen erfaßt. Nach der Konzeption soll der viergeschossige Gebäuderiegel südlich der Eberstraße eine Wohnnutzung erhalten, mit der Möglichkeit, daß im Erdgeschoß bei entsprechender Nachfrage einige kleinere Läden zur Versorgung des Gebietes zulässig sind. Die südlich anschließende 2- und 1-geschossige Bebauung soll alle Spielarten der Wohnnutzungen einschließlich Behindertenwohnungen und betreutes Wohnen sowie eine Nachbarschaftswerkstatt aufnehmen.

Außerdem ist daran gedacht, im Bereich des östlichen zweigeschossigen WA-Gebietes eine Kindertagesstätte einzurichten. Das nicht im Eigentum der Stadt Dortmund stehende Grundstück soll lediglich angemietet werden; weiterhin wird eine Nutzungsmischung mit Wohnungen im gleichen Gebäudekomplex angestrebt. Aus diesen Gründen wird im Bebauungsplan auf die Festsetzung einer eigenen Fläche für den Gemeinbedarf verzichtet zugunsten der flexibleren WA-Festsetzung; im WA-Gebiet sind gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO "Anlagen für soziale Zwecke" zulässig.

Der vorgesehene Standort sowie die dazugehörige Freifläche sind bzgl. Lage und Größe für eine derartige Einrichtung geeignet; der zu erwartende Kinderlärm beschränkt sich auf die Tagesstunden (i. d. R. 8 - 16 Uhr) und ist unter dem Aspekt der Sozialpflichtigkeit des Eigentums in der Nachbarschaft selbst reiner Wohnnutzung hinzunehmen (Urteil des BVerwG vom 12.12.1991). Darüber hinaus orientieren sich die dazugehörigen Außenflächen nach Südosten zum offenen Freiraum (öffentlicher Park); zudem soll der Bauherr seine Wohnungsgrundrisse so ausrichten, daß die während des Tages genutzten Aufenthaltsräume möglichst auf der von den KiTa-Freiflächen abgewandten Seite liegen.

Der vorhandene Wohnbereich westlich der Magdeburger Straße soll ebenfalls als WA-Gebiet festgesetzt werden.
Mit Festsetzung der max. dreigeschossigen Straßenrandbebauung an der Magdeburger- und Gut-Heil-Straße wird lediglich der Bestand der bereits vorhandenen Wohnhäuser gesichert. Mit der zwischen Magdeburger- und Gut-Heil-Straße, und zwar südlich der geplanten Mischverkehrsfläche vorgesehenen 2-geschossigen WA-Gebiet-Festsetzung soll ein Angebot für eine ergänzende Wohnbebauung gemacht werden, welches dort eine sinnvolle Abrundung darstellt und zur Verbesserung der Gesamtsituation beiträgt. Die hier noch zur Zeit vorhandenen gewerblichen Nutzungen (Elektrogroßhandel sowie Umzugsfirma), die dort derzeit ohne Konflikte mit dem unmittelbar benachbarten Wohnen ausgeübt werden, genießen Bestandsschutz.

Die Maße der baulichen Nutzung bewegen sich in allen III- und II-geschossigen Baugebieten im Rahmen der Höchstgrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO. Für das IV-geschossige und die I-geschossigen Baugebiete wird eine erhöhte Grundflächenzahl von 1,6 bzw. 0,6 festgesetzt, um dem erhöhten Wohnbedarf Rechnung zu tragen und die Anforderungen, die sich aus dem im Rahmen der Internationalen Bauausstellung Emscherpark durchgeführten städtebaulichen Wettbewerb für beispielhafte Lösungen flächen- und kostensparenden, ökologischen Wohnungsbaus ergaben, umsetzen zu können; sowohl die IV-geschossige Wohnzeile als auch die vorgesehenen I-geschossigen Winkelhäuser sind in ihrer räumlichen Zuordnung Ergebnis des o. g. Wettbewerbes und dienen vorwiegend der Unterbringung kinderreicher Familien im Rahmen öffentlichen geförderten Wohnungsbaues.
Zwischen der I- und II-geschossigen Bebauung können die nach der Bauordnung NW notwendigen Abstände nicht eingehalten werden, ohne das Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbes grundsätzlich zu verändern. Es ergeben sich aus dem vorliegenden Bau-Entwurf des 1. Preisträgers Gebäudeabstände von 6,45 m (zwischen den betreffenden in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Gebäuden) bzw. 6,70 m (zwischen den betreffenden in Ost-West-Richtung verlaufenden Gebäuden). Es soll jedoch an dem unter Pkt. 5.1 beschriebenen städtebaulichen Konzept der "Zwiebelringe" festgehalten werden, um die gefundene Modellösung mit der gewünschten Verdichtung und Anzahl von Wohneinheiten zu erreichen; deshalb enthält der Bebauungsplan an diesen Stellen Baulinien und die entsprechend zwingend vorgeschriebene Zahl der Vollgeschosse.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die Staffelung der Anzahl der Geschosse sowie die Gebäudeanordnung gewahrt; durch ein engmaschiges Netz von privaten Freiflächen, Vorgärten, halböffentlichen Kommunikationsflächen zwischen den Baublöcken, mehreren festgesetzten privaten Grünflächen - Erholungs- und Spielanlagen - sowie einer Reihe von textlichen Festsetzungen zur Bepflanzung und Begrünung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB - wird innerhalb des Wohnquartiers ein Ausgleich für die höhere Verdichtung geschaffen.

Der Autoverkehr wird aus dem genannten Wohnquartier herausgehalten und in einer zusätzliche Versiegelung vermeidenden Tiefgarage untergebracht, so daß ein von Verkehrslärm geschützter Innenbereich entsteht. Darüber hinaus stehen im Umfeld eine Reihe größerer öffentlicher Grünflächen (Fredenbaumpark, Fredenbaumplatz), Dauerkleingartenanlagen etc. sowie eine hervorragende Anbindung an den ÖPNV zur Verfügung. Sonstige öffentliche Belange stehen der Überschreitung nicht entgegen.

Dementsprechend sind auch die durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen eng gefaßt, um damit die Realisierung des durch das Wettbewerbsergebnis vorgegebenen städtebaulichen Konzeptes zu gewährleisten.

5.2.3 **Fläche für den Gemeinbedarf - Bürgerzentrum-Servicestation -**

Die zunehmende Lebenserwartung führt dazu, daß immer mehr ältere Menschen Hilfe benötigen und gleichzeitig in ihrer Wohnung versorgt werden wollen, daß in den Zentren der Großstädte mittlerweile der "Single-Haushalt" überwiegt und daß vielfach vorübergehende notwendige Hilfestellungen aus der Familie, dem Bekanntenkreis oder der Nachbarschaft nicht geleistet werden. Ein adäquates Angebot für hilfs- und pflegebedürftige Menschen kann hier insbesondere über ambulante Dienste geschaffen werden. Dieser muß aber integraler Bestandteil des Wohnquartiers werden.

Unter den vorbezeichneten Rahmenbedingungen soll in dem für heutige Verhältnisse mit rd. 250 Wohnungen als großes Wohnbauprojekt geltenden Neubauvorhaben - welches dazu im Rahmen der "IBA-Emscherpark" besondere Beachtung genießt - ein solches Projekt als "Modellvorhaben" realisiert werden.

Mit der geplanten Bürgerzentrum-Servicestation wird eine Einrichtung geschaffen, die gemeinwesen- und bewohnerorientiert neue Angebotsformen entwickelt. Im Sinne von Aufbau und Erhaltung kleiner, quartiersbezogener sozialer Netze und dem Ziel eines koordinierten, ganzheitlichen Angebotes von Sozial- und Gesundheitsdiensten im Stadtbezirk soll das Bürgerzentrum daher zur dezentralen bürgernahen Anlaufstelle ausgebaut werden, das präventive und rehabilitative Aufgaben einbezieht, die fast ausschließliche Orientierung auf das Alter sowie pflegende und versorgende Aufgaben der klassischen Sozialstation überwindet, seine Arbeit aber auch an Adressatengruppen, wie z. B. Behinderte, Suchtabhängige und Familien mit kleinen Kindern richtet und die sonstigen und privaten und öffentlichen Sozial- und Gesundheitsdienste im Stadtteil koordiniert oder besser mit ihnen kooperiert.

Damit kann das Bürgerzentrum insbesondere seine Chance, zur Anlauf-, Koordinations- und Clearingstelle im Stadtbezirk zu werden, ausbauen und neben einem derzeit zweifellos wichtigen kurativen Charakter auch präventive und rehabilitative sowie soziokulturelle Elemente im Rahmen eines gemeinwesenorientierten Konzeptes aufnehmen. Darüber hinaus soll das Bürgerzentrum als Kontakt- und Koordinationsstelle im Wohnprojekt dazu beitragen, ein hohes Maß an Eigeninitiative und Selbstorganisation bis hin zur wechselseitigen Übernahme von Leistungen zugunsten von Mitbewohnern zu erreichen.

Der ambulante Dienst soll schwerpunktmäßig pflegerische und soziale Dienste im häuslichen Bereich bis hin zur Erledigung der erforderlichen Einkäufe, der Fortführung des Haushaltes oder stundenweiser persönlicher Betreuung anbieten. Das Hilfsangebot wendet sich an Personengruppen wie alte Menschen und alleinerziehende Mütter, und bezieht die Begleitung älterer Menschen oder Behinderten zum Arzt etc. ein.

Deshalb ist südlich der geplanten Bebauung auf dem CEAG-Gelände eine Fläche für den Gemeinbedarf - Bürgerzentrum-Servicestation - festgesetzt.

Die hierfür notwendigen Räumlichkeiten (Beratungszimmer, Büros, multifunktionaler Veranstaltungsraum etc.) sind innerhalb der im Bebauungsplan festgelegten überbaubaren Grundstücksfläche unterzubringen. Die o. g. Sozialleistungen sind für alle Bewohner möglichst ebenerdig anzubieten, so daß die Festsetzung eines 1-geschossigen Gebäudes ausreicht.

Da insbesondere für die Bewohner der Innenstadt die Möglichkeit zur Gestaltung ihrer Freizeit im "Grünen" im direkten Wohnbereich eher begrenzt sind, sollte die nicht für Bebauung vorgesehene Fläche zur Gestaltung einer Grünanlage, einer Spielwiese für Kinder und Ruhezonen für die älteren Bewohner des Wohnprojektes genutzt werden. Abgesehen von den gesundheitlichen Vorteilen einer großzügigen Baum- und Buschbepflanzung fördert eine ansprechende bewohnerfreundliche Gestaltung des Gesamtprojektes die allgemeine Zufriedenheit aller Mieter, damit verbunden den längeren Verbleib in der Wohnung und sicherlich auch einen verantwortungsvolleren Umgang mit dem Wohnumfeld.

Die geplante "Bürgerzentrum-Servicestation" kann einen positiven Beitrag zur Schaffung gemeinwesenorientierter Vernetzungsstrukturen weit über das Siedlungsprojekt hinaus bilden und damit den Maßnahmen des Dortmunder Altenplanes und dem Modellprojekt Sozialgemeinde entsprechen. Gleichzeitig wird ein neues Wohnkonzept erprobt, das in einer Zeit zunehmender Isolation durch Kleinwohnungen und Singlehaushalten innerhalb des Wohnprojektes dauerhafte Sozialkontakte fördert und Lebensqualität vermittelt. Gerade für ältere Menschen wäre unter den gegebenen Voraussetzungen ein längeres Verweilen in der vertrauten Wohnumgebung möglich.

5.3 Verkehrliche Erschließung

5.3.1 Öffentlicher Personennahverkehr

Der direkt an das Plangebiet angrenzende Haltepunkt "Klinikzentrum Nord" der Stadtbahnlinien U 45 und U 49 in der Münsterstraße schließt den Bereich unmittelbar an das öffentliche Nahverkehrsnetz an.

5.3.2 Motorisierter Individualverkehr

- Äußere Erschließung

Über die Münsterstraße und Eberstraße ist der Planbereich gut an das städtische Hauptverkehrsnetz und hierüber auch an das regional bedeutsame Straßennetz angebunden. Die Gut-Heil-Straße dient heute ebenfalls noch der übergeordneten Anbindung insbesondere an die Gewerbeflächen an der Bornstraße, soll aber im Rahmen der Tempo-30-Zonierung von gebietsfremdem Verkehr entlastet werden.
Südlich der Fahrbahn der Eberstraße befindet sich heute eine sehr breite öffentliche Fläche; diese Fläche wird für Zwecke des öffentlichen Verkehrs nicht mehr benötigt und soll zukünftig bis auf einen 2 m breiten Verkehrsgrünstreifen plus einen 4 m breiten Fuß- und Radweg verkleinert werden. Dem Grünstreifen wird im Hinblick auf den modellhaften Charakter der neuen Bebauung als Trennung zwischen Fahrbahn und Wohnnutzung gegenüber einem ansonsten möglichen Stellplatzstreifen der Vorzug gegeben.

- Innere Erschließung

Die Erschließung des Neubaugebietes auf dem ehemaligen CEAG-Gelände ist so angelegt, daß ein Befahren des internen, privaten Wegesystems nur ausnahmsweise (Krankenwagen, Feuerwehr usw.) erfolgen soll. Die Standorte der Müllsammelbehälter sollen daher in Absprache zwischen dem Bauherrn und der Müllabfuhr an der Eberstraße angeordnet werden, so daß die Müllfahrzeuge die internen Wege nicht befahren müssen. Dadurch ist die Möglichkeit gegeben, die Erschließungswege durch eine entsprechende Gestaltung in Kommunikationsräume mit hoher Aufenthaltsqualität auszubilden.

Zwischen der Magdeburger Straße und dem nach Norden abzweigenden Stich der Gut-Heil-Straße wird eine öffentliche Erschließungsstraße als Mischverkehrsfläche mit einer Regelbreite von 7,50 m festgesetzt, die die beiden o. g. Straßenstiche miteinander verbindet. Diese Mischverkehrsfläche erschließt die neuen Gebäude auf der gesamten Länge und erlaubt damit das direkte Anfahren der Gebäude. Der nördliche Teil der Mischverkehrsfläche ist als 2,0 m breiter Verkehrsgrünstreifen vorgesehen, der begrünt werden und somit eine deutliche Trennung zwischen Verkehrsfläche und nördlich angrenzender privater Grünfläche (Erholungs- und Spielanlage) und Wegeverbindung bilden soll. Auf einer Länge von ca. 20 m im westlichen Bereich verengt sich der Grünstreifen auf 1,75 m, da hier zwischen Grundstücksgrenze und vorhandenem Gebäude nicht mehr Platz zur Verfügung steht.

Der Trennstreifen soll in erster Linie eine jeweils unabhängige Gestaltung der privaten und öffentlichen Wegeflächen bei zeitlich unterschiedlicher Realisierung der beiden Wohnbauvorhaben nördlich und südlich der geplanten Mischverkehrsfläche garantieren.

- Ruhender Verkehr

Die Bebauung des ehem. CEAG-Geländes gilt als modellhaftes Wohnungsbauprojekt im Rahmen der Internationalen Bauausstellung Emscherpark, um neue Impulse für den Wohnungsbau zu vermitteln. Die Stadt Dortmund steht wie viele Gemeinden vor dem Problem immer enger werdender Flächenressourcen. Da aus ökologischen und insgesamt stadtentwicklungspolitischen Gründen eine ungehemmte Inanspruchnahme der freien Landschaft vermieden werden soll, sich insbesondere immer größere Probleme und Schwierigkeiten auftun, für solcherart Eingriffe den nötigen Ausgleich zu schaffen, ist es Ziel der Politik der Stadt Dortmund, aufgegebene Gewerbeflächen zu reaktivieren und z. B. auch einer Wohnbebauung zuzuführen. Hinsichtlich des grundsätzlich gebotenen Schutzes von Freiraum und stadtwirtschaftlicher Überlegungen sind verdichtete Bebauungsformen auf den neu gewonnenen Bauflächen vorzuziehen.

Einer in diesem Sinne effizienten Ausnutzung widerspricht der Verbrauch von Grundstücksflächen für die bauordnungsrechtlich geforderten Stellplätze. Da insbesondere für den hier vorgesehenen öffentlich geförderten Wohnungsbau die Schaffung der an der Obergrenze der Stellplatzanlagenverordnung orientierten Stellplätze in Tiefgaragen wirtschaftlich kaum tragbar ist, würde die Forderung nach 100%iger Erstellung der bauordnungsrechtlich normalerweise notwendigen Stellplätze den o. g. städtebaulichen Zielen widersprechen. Deshalb ist vorgesehen, zur Abdeckung des Stellplatzbedarfes im Rahmen der späteren Baugenehmigungsverfahren 0,8 Stellplatz pro Wohnung zu berechnen.

Das Abweichen von den Richtzahlen, die 1 - 1,5 Stellplätze pro Wohnung bei Mietwohnungen fordern, ist durch die hervorragende Lage zu den Infrastruktureinrichtungen und zum öffentlichen Nahverkehr gerechtfertigt. Derzeit ist das Gebiet durch die Stadtbahnlinien U 45 und U 49 in der Münsterstraße mit der Haltestelle Immermannstraße/Klinikzentrum Nord erschlossen.

Die Bedienung der Strecke mit dem B-Wagen auf eigenem Gleiskörper im 10-Minuten-Takt über die schon existente Stadtbahnstrecke bis Fredenbaum hinaus erhöht den Fahrkomfort und reduziert die Reisezeit beispielsweise zum Hauptbahnhof sowie zu den Haltepunkten Kampstraße und Stadthaus als Verteiler zu weiteren Stadtbahn- bzw. S-Bahn-Linien.

Durch das reduzierte Verhältnis Stellplätze zu Wohnungen wird der Bodenversiegelung entgegengewirkt; darüber hinaus soll eine Stärkung des öffentlichen Personennahverkehrs bewirkt werden.

Alle für die Bebauung des ehem. CEAG-Geländes erforderlichen Stellplätze werden im nördlichen Baugebiet (WA IV) in einer Gemeinschaftstiefgarage unter dem viergeschossigen Wohnriegel an der Eberstraße nachgewiesen. Stellplätze im öffentlichen Raum werden aus o. g. Gründen (s. Pkt. 5.3.2) zugunsten eines Grünstreifens nicht unmittelbar vor den geplanten Wohngebäuden an der Eberstraße angeboten. Für Besucher steht nördlich der Eberstraße in der Regel der Fredenbaum-Parkplatz zur Verfügung; die Entfernung von 50 m, max. 400 m ist angesichts der innerstädtischen Lage und hohen Verdichtung des Quartiers vertretbar. Möglich ist außerdem die Abmarkierung eines Parkstreifens am nördlichen Fahrbahnrand der Eberstraße, um dort Besucherfahrzeuge abzustellen.

Der Bebauungsplan enthält die textlichen Festsetzungen ⟨10⟩ und ⟨11⟩ zur Errichtung einer Gemeinschaftstiefgarage sowie zur Möglichkeit, die festgesetzten hinteren Baugrenzen hierdurch nach Süden hin überschreiten zu können. In den südlichen Baugebieten (WA II und WA I) auf dem ehem. CEAG-Gelände werden Stellplätze und Garagen durch textliche Festsetzung ⟨12⟩ oberirdisch und unterirdisch ausgeschlossen, um das Quartier von störendem Verkehr freizuhalten. Die erforderlichen Stellplätze für diese Baugebiete sollen ebenfalls in der Gemeinschaftstiefgarage des nördlichen Baugebietes (WA IV) untergebracht werden.

Aufgrund der vorhandenen Topographie und der im Wettbewerbsentwurf vorgesehenen Gebäudekonzeption wird das geplante Tiefgaragengeschoß im nördlichen Baublock (WA IV) nach Süden über das Geländeniveau herausragen; diese Höhe soll 1,50 m nicht überschreiten. Die entstehende Plattform wird als Terrasse/Garten für die Erdgeschoßwohnungen genutzt und soll deshalb zumindest tlw. begrünt werden (z. B. durch Bodenauftrag, Pflanzbeete, Pflanztröge).

Die für die Neubebauung westlich der Magdeburger Straße notwendigen Stellplätze sind vorrangig auf der dort festgesetzten Gemeinschaftsstellplatzanlage unterzubringen.

Im festgesetzten Mischgebiet werden je nach zukünftiger Nutzung unterschiedliche Anforderungen an die Stellplatzanzahl gestellt. Da die heutigen Keller des Gebäudes als Tiefgaragenplätze nicht geeignet erscheinen und neue Tiefgaragenplätze aufgrund der geologischen und Bodenbeschaffenheitsverhältnisse ungünstig und finanziell sehr aufwendig wären, sind im Bebauungsplan vor und hinter dem vorhandenen Gebäude begrünte Gemeinschaftsstellplätze festgesetzt. Die Hauptzufahrt zur Stellplatzanlage westlich des Gebäudes liegt bereits heute an der Eberstraße; da weitere Zu- und Abfahrtsmöglichkeiten z. B. in der Münsterstraße grundsätzlich denkbar sind, enthält der Bebauungsplan keine Festsetzung einer Einfahrt.

Um eine Trennung zwischen den beiden festgesetzten, unterschiedlichen Nutzungen "Wohngebiet" und "Gemeinschaftsstellplatzanlage" zu erreichen, wird entlang der zwischen WA- und MI verlaufenden Baugebietsgrenze eine Einfriedung von 2,00 m Höhe in Form einer Hecke als Sichtschutz und städtebaulich wirksamer Abgrenzung auf dem Grundstück der Gemeinschaftsstellplatzanlage festgesetzt (textliche Festsetzung ⟨13⟩). Diese Gestaltungsfestsetzung soll in Verbindung mit den sonstigen städtebaulichen Festsetzungen auch die Wohnqualität erhöhen und langfristig sichern. Weiterhin dient die Hecke aus ökologischer Sicht den Vögeln und Kleinsäugern u. a. als Lebensraum und Nahrungsquelle sowie der Staubfilterung.

5.3.3 Wegeverbindungen

Das dem Bebauungsplan zugrundegelegte Wettbewerbskonzept sieht auf den Privatgrundstücken eine starke Durchlässigkeit der Baugebiete für Fußgänger zwischen allen Baublöcken vor.

Um sicherzustellen, daß in Verlängerung der vorhandenen Stichstraßen die wichtigsten Wegeverbindungen in Nord-Süd-Richtung sowie am Südrand des ehemaligen CEAG-Geländes in Ost-West-Richtung von jedermann nutzbar werden, werden hier Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Dieses von der Allgemeinheit nutzbare Wegesystem soll noch durch einen Weg zu dem vorhandenen evangelischen Kindergarten südöstlich des vorhandenen CEAG-Verwaltungsgebäudes ergänzt werden. Dort, wo die geplanten Wegeverbindungen den geplanten Gebäuderiegel an der Eberstraße kreuzen, setzt der Bebauungsplan überbaubare Durchgänge fest. Lichte Höhe und Breite dieser Durchgänge werden ausreichend bemessen, so daß nicht der Eindruck von "Angsträumen" entstehen kann.

Über diese festgesetzten Durchgänge hinaus enthält das städtebauliche Konzept eine Reihe weiterer Durchgänge; diese sind durchaus wünschenswert und sollen auch im Rahmen der Bebauung verwirklicht werden; da sie aber aus städtebaulicher Sicht nicht zwingend notwendig sind, werden sie im Bebauungsplan nicht ausdrücklich festgesetzt.

Wegerechte für die Radfahrer werden im Plan nicht ausdrücklich festgesetzt, da die Möglichkeit für Radfahrer, dieses hochverdichtete Wohnquartier zu durchqueren, geringer zu bewerten ist, als der Schutz der dort Wohnenden. Speziell für die nicht quartiersbezogenen Radverkehre besteht kein zwingender Bedarf, durch das Plangebiet fahren zu müssen; hier stehen im Umfeld zumutbare Umfahrungsmöglichkeiten im öffentlichen Verkehrsraum zu Verfügung, insbesondere im östlichen Plangebiet durch die öffentliche Grünanlage.

Südlich der Fahrbahn der Eberstraße soll im Zuge der geplanten Umgestaltung (s. Pkt. 5.3.2 - Äußere Erschließung) gem. den Aussagen des Radverkehrswegeplanes ein kombinierter Fuß- und Radweg entstehen. Die entsprechend erforderliche Fläche (Breite 4,0 m) steht in der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche zur Verfügung. Die Fortsetzung dieses Radweges nach Osten außerhalb des Planbereiches dieses Bebauungsplanes ist längerfristig ebenfalls als kombinierter Fuß- und Radweg vorgesehen.

5.4 Freiraum

5.4.1 Öffentliche Grünfläche - Parkanlage -

Die Festsetzung öffentliche Grünfläche - Parkanlage - im Süd-Osten des Planbereiches berührt zwei Parzellen, wovon die eine als ÖWG ausgewiesen ist und sich die andere in Privatbesitz befindet.

Beide Parzellen sind aber bereits als Grünflächen angelegt, so daß der Bebauungsplan mit der Festsetzung als öffentliche Grünfläche den vorhandenen Nutzungsbestand in sinnvoller Ergänzung des östlich anschließenden öffentlichen Grünzuges bis zur geplanten Mischverkehrsfläche hin sichern soll.

5.4.2 Private Grünfläche - Erholungs- und Spielanlagen -

Innerhalb des geplanten Wohngebietes werden drei jeweils den Blockbereichen zugeordnete private Grünflächen festgesetzt, die in erster Linie der Erholung der Bewohner dienen sollen, in denen aber auch die nach § 9 BauO NW erforderlichen Spielflächen für Kinder bereitgestellt werden können. Sie werden durch eine Fußwegeverbindung im Süden (Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit) miteinander verknüpft und nehmen die fußläufige Erschließung der Wohngebäude auf. Diese Grünflächen bedeuten eine Verbesserung der vorhandenen stadtökologischen Situation. Diese insgesamt ca. 3 700 qm werden überwiegend entsiegelt und als Vegetationsfläche hergestellt. Lebensraum für Pflanzen und Tiere wird geschaffen und damit die Grundlage für die ökologischen Funktionen.
Diese Grünflächen und deren Bepflanzung (s. 6.3 - Bodenkontamination) tragen zu gesunden Wohnverhältnissen bei.

5.5 Grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen

Nach § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen u. a. die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Das Bundesnaturschutzgesetz und das Landschaftsgesetz NW treffen dazu konkrete Regelungen.

Die geplante Bebauung ist zunächst als Eingriff in Natur und Landschaft zu bewerten, für den generell Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden.

Das ehemalige CEAG-Gelände war bisher vollständig versiegelt. Der Boden auf diesem Gelände wird aufgrund von Altlasten komplett neu aufbereitet. Es handelt sich um die Wiederaufnahme einer früheren baulichen Nutzung. Es liegt somit keine Umwelterheblichkeit wegen der bisherigen und zukünftigen Nutzung vor. Durch die geplante Wohnnutzung erfährt die Umweltsituation in diesem Bereich sogar eine Verbesserung.

Auch beim südlich der geplanten Mischverkehrsfläche vorgesehenen WA-Gebiet handelt es sich um eine derzeit versiegelte Fläche.

Damit kommen in beiden angesprochenen Fällen die Ausgleichsregelungen gemäß § 8 a BNatSchG i. V. m. § 5 LG NW nicht zum Tragen.

Lediglich die Inanspruchnahme eines Teilbereiches der öffentlichen Grünfläche im östlichen Planbereich ist als Eingriff zu bewerten.

Es wurde hierfür ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt, der dieser Begründung als Anlage 1 beigefügt ist.

Die heutige mit z. T. altem Baumbestand, Strauchgruppen und Rasenflächen ausgestattete Parkanlage nimmt einen Fußweg auf, der eine wichtige Verbindung zwischen der Eberstraße und der Magdeburger Straße und den vorhandenen Freizeiteinrichtungen (Dauerkleingartenanlage Fredenbaum II, Nord Hansa, Sporteinrichtungen, Fredenbaumplatz) darstellt. Durch die geplante Wohnbebauung wird im westlichen Teil der Parkanlage eine ca. 4 000 qm große Fläche in Anspruch genommen. Dabei entfallen 8 Einzelbäume und ca. 100 m einer freiwachsenden Hecke aus Deck- und Blütensträuchern mit einer Breite von durchschnittlich 5,00 m.

Die angesprochene Fläche ist mit dem ergänzenden Plansymbol ⬡ E ⬡ (Eingriff) und Schraffur kenntlich gemacht.

Zum Ausgleich des Eingriffes wird eine Ausgleichsfläche erforderlich, die im südwestlichen Planbereich als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt und mit dem ergänzenden Plansymbol ⬡ A ⬡ (Ausgleich) gekennzeichnet wird. Über diese ergänzenden Festsetzungen ⬡ E ⬡ und ⬡ A ⬡ wird damit entsprechend § 8 a Abs. 1 BNatSchG die Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen zu den Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe aufgrund sonstiger Festsetzungen zu erwarten sind, vorgenommen (Verursacherprinzip).

Die Ausgleichsmaßnahme umfaßt den Grunderwerb, die Entsiegelung und die Begrünung der Fläche. Aufgrund der vorhandenen Kenntnisse zum Aufbau der Bodenschichten (5 - 10 cm Bitumen auf ca. 80 cm Oberbau) ist mit Entsiegelungskosten und Bodeneintrag für die ca. 2 000 qm große Fläche von etwa 160 000,00 DM zu rechnen. Hinzu kommen die Kosten für den Grunderwerb und die Herrichtung der Fläche in Höhe von insgesamt 140 000,00 DM.

Diese Kosten sind anteilig von den Eigentümern der Eingriffsgrundstücke oder den Vorhabenträgern zu tragen.

Im landschaftspflegerischen Fachbeitrag werden die Maßnahmen erläutert und die Flächenermittlung in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung dargestellt.

Nach Artikel II des Gesetzes zur Änderung des Landschaftsgesetzes NW vom 28.09.1993 gelten die Ausgleichsregelungen bis zum 30.04.1998 u. a. nicht für die Errichtung von Miet- und Genossenschaftswohnungen.

Nach dem Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbes ist davon auszugehen, daß im Eingriffsbereich Sozialwohnungen realisiert werden. Da der Bebauungsplan keine Festsetzung zur Art der Wohnungen trifft, ist in der Bearbeitungsphase des Bebauungsplanes zunächst die Ausgleichsregelung zu integrieren. Für den Fall, daß bei der späteren Realisierung der Wohnbebauung Miet- oder Genossenschaftswohnungen errichtet werden, kommt die vorgenommene Eingriffsregelung nicht zur Anwendung.

5.6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

5.6.1 Bepflanzung der Gebäuden vorgelagerten Flächen

Die den Gebäuden zur Eberstraße und zur östlich anschließenden Grünfläche hin vorgelagerten Flächen sind vollständig dicht mit heimischen Stauden und Gehölzen zu begrünen (siehe textliche Festsetzung ◇3◇). Die Pflanzen tragen dazu bei, daß die mikroklimatischen und lufthygienischen Bedingungen verbessert werden. Pflanzen filtern Staub aus der Luft und wirken mit Verdunstung regulierend auf Temperatur- und Feuchteverlauf. Heimische Pflanzen bieten optimale Lebensgrundlagen für die Tierwelt. Diese Vorgartenbepflanzung ist ebenso als stadtgestalterische Maßnahme zu sehen. Die Bepflanzung ergänzt die an der Eberstraße vorhandene Platanenreihe und wirkt sich positiv auf das Ortsbild aus. Architektonisch markante Details am Gebäude, z. B. Durchgänge und Eingänge können betont werden. Bepflanzung bietet Orientierungshilfen und erleichtert die Identifikation der Bewohner mit den neuen Wohngebieten.

5.6.2 Baumpflanzung

Mit der textlichen Festsetzung ◇4◇ wird das Anpflanzen von ca. 40 standortgerechten, heimischen Laubbäumen, wie z. B. Hainbuche, Feldahorn, Eberesche innerhalb der privaten Grünflächen erreicht. Zum einen dient dies der Kompensation für die dichte Bebauung; zum anderen wird auf diese Weise ein großer ökologischer Wert der Grünflächen erzielt. Die Anordnung der Bäume innerhalb der jeweiligen Fläche ist freigestellt, so daß die gestalterische Freiheit nicht eingeschränkt wird.

Baumpflanzung entlang der privaten Quartierserschließungswege

Entlang der privaten Quartierserschließungswege (durchgängige Wegeverbindungen in Nord-Süd-Richtung zwischen Eberstraße und Südgrenze des ehem. CEAG-Geländes sowie die Wegeverbindungen in Ost-West-Richtung südlich des viergeschossigen Wohnriegels und an der südlichen Grundstücksgrenze des ehem. CEAG-Geländes), sind in einem Abstand von nicht mehr als 7,0 m untereinander Bäume zu pflanzen. Die Baumkronen beschatten die versiegelten und bebauten Flächen. Es werden heimische, standortgerechte, schmalkronige Laubbäume, wie z. B. Hainbuche, Feldahorn, Eberesche als Lebensgrundlage für zahlreiche Lebewesen und Mindestgrößen gefordert, um die Lebensfähigkeit der angepflanzten Bäume und damit auch die dauerhafte Realisierung der Festsetzung selbst sicherzustellen. Die festgesetzte Bepflanzung der Baumscheiben erfolgt, um Austrocknungen und damit verbundenen Bodenerosionen vorzubeugen. Die vorgenannten Regelungen werden über die textliche Festsetzung ◇5◇ vorgenommen. Die Anpflanzung von Bäumen entlang der Wege hat über den ökologischen Effekt noch die Wirkung, daß innerhalb des Baugebietes Orientierungshilfen geboten werden und die Wegeverbindungen markiert werden.

Bepflanzung von Gemeinschaftsstellplatzanlagen

Die mit der Ziffer ◇6◇ gekennzeichneten Gemeinschaftsstellplatzanlagen sind mit Baumpflanzungen, nämlich ein Baum pro 5 Stellplätze, zu gliedern. Diese Anordnung der anzupflanzenden Laubbäume bietet Gewähr dafür, daß Flächenaufheizungen vermieden und Schadstoffemissionen auf der Grundstücksfläche selbst schon teilweise gebunden werden. Daneben bilden sie ein "grünes Dach" über der Stellplatzanlage und tragen damit auch positiv zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB bei. Es werden großkronige, heimische, standortgerechte Laubbäume (Eiche, Bergahorn, Spitzahorn, Linde) als Lebensgrundlage für zahlreiche Lebewesen und Mindestgrößen gefordert, um die Lebensfähigkeit der angepflanzten Bäume und damit auch die dauerhafte Realisierung der Festsetzung selbst sicherzustellen. Die festgesetzte Bepflanzung der Baumscheiben erfolgt, um Austrocknungen und damit verbundenen Bodenerosionen vorzubeugen. Die vorgenannten Regelungen werden über die text-liche Festsetzung ◇6◇ vorgenommen.

5.6.3 Fassadenbegrünung

Zur Schaffung von "Vertikalgrün" wird Fassadenbegrünung festgesetzt. Die Fassadenbegrünung ermöglicht die Schaffung von viel Biomasse auf sehr geringer Grundfläche, bei geringem Herstell- und Pflegeaufwand. Die Begrünung zielt auf die Verbesserung der mikroklimatischen und lufthygienischen Situation im direkten Baukörperbereich. Dies wird in erster Linie über die dämpfenden Einflüsse des Laubwerkes auf Temperaturextreme und die Anreicherung der Luft mit Feuchtigkeit erzielt.

Die Fassadenbegrünungen stellen einen anregenden optischen Wahrnehmungskomplex dar, der vielfältig Naturerlebnisse und Beobachtungen in Wohnungsnähe erlaubt und den jahreszeitlichen Wechsel für die Bewohner spürbar macht.

Begrünte Wände ermöglichen einen durchgängigen Raumeindruck, sie tragen zu wiedererkennbaren und unverwechselbaren Baustrukturen bei. Fassadenbegrünung kann selbst zu einem ausdrucksstarken Gestaltmittel werden. Art und Umfang der Fassadenbegrünung werden in der textlichen Festsetzung ◇7◇ im Bebauungsplan geregelt.

5.6.4 Dachbegrünung

Die Dachflächen in den mit der Ziffer ◇8◇ gekennzeichneten I- und II-geschossigen innenliegenden Baugebieten sind zu begrünen. Von einer vollständigen Dachbegrünung wird abgesehen und lediglich eine 80 %ige Begrünung festgesetzt, um notwendige technische Dacheinbauten, wie Lichtkuppeln, Wasserabläufe, Trittplatten etc. zu ermöglichen. Die Dachbegrünung zielt auf die Verbesserung der mikroklimatischen und lufthygienischen Situation im direkten Wohnbereich als Kompensation für die dichte Bebauung und Versiegelung des Geländes. Dies wird über die Speicherung von Niederschlagswasser und die langsame Verdunstung erzielt. Temperaturextreme werden durch die Dachbegrünung auch im Gebäude selbst gemildert. Durch die Wasserspeicherung und Verzögerung des Wasserabflusses wird außerdem das öffentliche Kanalnetz entlastet.

Eine weitergehende, ursprünglich angedachte Verzögerung des Wasserabflusses durch Anlegen von Teichen als Regenrückhaltebecken ist aufgrund des sehr hohen Grundwasserspiegels (tlw. bis zu 70 cm unter Geländeoberfläche) nur mit erheblichem technischen Aufwand möglich, da sich das notwendige Stauvolumen nur im Bereich des Grundwasserstandes realisieren ließe. Deshalb wird in diesem Fall auf Regenrückhaltebecken verzichtet und die Verzögerung des Regenwasserabflusses auf die Dachbegrünung beschränkt.

Die Begrünung beschränkt sich auf die innenliegenden Baukörper, da diese besonders wichtig für die Klimabedingungen im Block sind. Hinzu kommt, daß der Blick aus den nach Süden orientierten Aufenthaltsräumen der IV-geschossigen Zeile auf die Dachflächen fällt. Die Begrünung dieser Flächen erhöht die Qualität des Wohnumfeldes somit erheblich.

5.6.5 Erhalt von Vegetation

Im südwestlichen Planbereich, an der Nordseite des Grundstückes der ev. Markus-Kirche, befindet sich eine Böschung, die mit altem Gehölzbestand bewachsen ist. Dieser Vegetationsbestand soll aufgrund seiner Bedeutung als gliederndes Element der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und seiner wichtigen ökologischen Rückzugs-, Trittstein- und Korridorfunktion erhalten und mit heimischen, standortgerechten Sträuchern oder Stauden ergänzt werden.

Die angesprochene Fläche wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b) BauGB festgesetzt. Erhaltung und Ergänzung der Vegetation werden über die textliche Festsetzung ◇9◇ geregelt.

6. Umweltschutz

6.1 Lärmbelastung

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen u. a. insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Die Auswirkungen verschiedener Lärmquellen (Verkehr, Gewerbe, Sport- und Spielplätze) und die dazu getroffenen Regelungen sind der durchgeführten schalltechnischen Untersuchung, welche dieser Begründung als Anlage 2 beigefügt ist, zu entnehmen.

6.2 Luftbelastung

Anhand der z. Z. verfügbaren Luftbelastungsdaten läßt sich feststellen, daß die Belastungsdaten durch Staub, Schwefeldioxyd, Cadmium und Blei zum Teil erheblich unter den z. Z. geltenden Grenzwerten liegen und daß im Vergleich zu den letzten Jahren eine generelle Verbesserung eingetreten ist.

Im Rahmen eines Meßprogrammes zur Erfassung der straßennahen Luftbelastung wurde 1992 an der Kreuzung Münsterstraße/Eberstraße u. a. die Belastung mit Stickstoffdioxid und Benzol gemessen. Die Meßergebnisse für diesen Meßpunkt zeigen eine relativ hohe Konzentration.

Diese Meßwerte sind aber nicht auf das Plangebiet zu übertragen, da sie aus der spezifischen Verkehrsdichte dieses Kreuzungspunktes heraus gewonnen sind und im geplanten Wohngebiet mit deutlich niedrigeren Werten zu rechnen ist.

6.3 Bodenkontamination

In der Übersichtskarte über bekannte und vermutete Altstandorte und Altablagerungen sind im Planbereich für das CEAG-Gelände Kennzeichnungen enthalten. Die Landesentwicklungsgesellschaft (LEG) hatte das CEAG-Gelände über den Grundstücksfonds Ruhr (GFR) erworben, um es nach entsprechender Bodenaufbereitung einer neuen Nutzung zuzuführen.

Die LEG hatte daher im Frühjahr 1990 für das CEAG-Gelände eine Untersuchung auf Untergrundverunreinigung und eine Gefährdungsabschätzung in Auftrag gegeben. Ziel der Untersuchung war, das Gelände bezüglich der geplanten wohnbaulichen Nutzung zu bewerten und abzuschätzen, welche Sicherungsmaßnahmen bzw. Sanierungsmaßnahmen für eine derartige Nutzung des Grundstückes zu ergreifen sind. Die beauftragte Gutachtergemeinschaft aus Erdbaulaboratorium Ahlenberg und Hygieneinstitut, Gelsenkirchen, kommt in ihrem Gutachten vom Juli 1990 zu dem Schluß, daß eine wohnbauliche Nutzung des Grundstückes möglich ist, empfiehlt jedoch den gesamten zu erwartenden Abbruch sowie die im Mittel ca. 1,0 m mächtigen Auffüllungen aufgrund der angetroffenen Bodenluftbelastungen vollständig bis auf den gewachsenen, unbelasteten Boden zu entfernen. Durch diese Maßnahme ist für die vorgesehene, sensible, wohnbauliche Nutzung jedes Risiko, auch einer punktuellen Verunreinigung, ausgeschlossen.

Im Rahmen der Gefährdungsabschätzung wurden umfangreiche Proben aus Boden, Wasser-, Mauerwerk und Fußbodenbelägen entnommen und vom Hygieneinstitut, Gelsenkirchen, analysiert.

Entsprechend den Bodenaufschlüssen ergab sich im wesentlichen, daß unter den vorhandenen Bodenbelägen aus Platten, Estrich und Beton sowie einer Asphaltdecke auf den Höfen eine ca. 1 m starke Auffüllung aus Schotter, Schlacke, Bauschutt, Asche und ähnlichen Materialien ansteht. Örtlich, im Bereich ehem. Tanks bzw. verfüllter Gruben reichen diese bis in größere Tiefen. Darunter folgt als gewachsener Boden ein feinsandiger, schwachtoniger Schluff.

Die Untersuchungen des gewachsenen Bodens ergaben, daß dieser bisher, abgesehen von einem Übergangsbereich, unbelastet geblieben ist, d. h. die ermittelten Belastungen sind an die Auffüllungen gebunden. Aus der ingenieurgeologischen Karte geht hervor, daß die Grundwassergleichen vom CEAG-Gelände zum Hafengebiet hin von ca. 70 m NN auf 65 m NN abfallen, woraus sich eine grobe Fließrichtung von Ost nach West bzw. Nordwest ergibt.

Die Belastungen des Grundwassers innerhalb des CEAG-Geländes wiesen keine für die Dortmunder Verhältnisse untypischen bzw. ungewöhnlichen Belastungen auf. Eine Gefährdung des Grundwassers durch die auf dem CEAG-Gelände angetroffenen Belastungen ist derzeit nicht zu sehen.

Aufgrund der vorgefundenen Belastungssituation sieht das Sanierungskonzept des Erdbaulaboratoriums Ahlenberg den vollständigen, flächendeckenden Aushub der Auffüllungsmaterialien sowie deren Entsorgung vor. Durch diese Vorgehensweise wird einerseits sichergestellt, daß keine schädlichen Bodenverunreinigungen im Planbereich verbleiben und somit keine Gefahrentatbestände im Sinne des allgemeinen Ordnungsrechtes hervorgerufen oder festgeschrieben werden und andererseits dem Vorsorgegedanken Rechnung getragen wird.

Die Sanierungsmaßnahmen sind zwischen der Stadt Dortmund und der LEG als Eigentümerin abgesprochen. Der erste Sanierungsabschnitt, der Abbruch der aufstehenden Gebäudeteile, ist abgeschlossen. Die Bodensanierung wird derzeit durchgeführt; mit dem Abschluß wird im September 1994 gerechnet.

Nach Abtransport der aufgeschütteten und belasteten Materialien bis hin zum gewachsenen Boden wird das CEAG-Gelände mit unbelastetem Bodenmaterial angefüllt, um wieder einen ausreichenden Abstand der Geländeoberkante vom Grundwasserspiegel, der ca. 0,7 m unter dem jetzigen Niveau angetroffen wird, herzustellen und somit eine freizügige Nutzung des Geländes zu ermöglichen. Es entsteht dadurch eine einem natürlichen, unbelasteten Boden vergleichbare Oberfläche ohne Nutzungsbeschränkungen. Zusätzliche Sicherungsmaßnahmen werden somit nicht erforderlich. Da die Bodensanierung zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses noch nicht vollständig abgeschlossen sein wird, enthält der Plan auch weiterhin noch die Kennzeichnung des Geländes nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB. Nach Abschluß der Bodensanierung verliert diese Kennzeichnung jedoch ihre Bedeutung.

7. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser und elektrischer Energie und Fernwärme wird durch die zuständigen Versorgungsträger, die Entsorgung durch die zuständigen Entsorgungsträger sichergestellt.

In dem vom Rat der Stadt Dortmund am 16.03.1989 verabschiedeten Energieversorgungskonzept - Beiträge zur Stadtentwicklung Nr. 16 - hat 1. Priorität die Nutzung der Abwärme bei der künftigen Energieversorgung im Stadtgebiet Dortmund. Vorrangig soll deshalb der Ausbau des Fernwärmeversorgungsnetzes auf der Basis der Nutzung vorhandener industrieller Abwärme erfolgen.

Auf Empfehlung des Projekttisches zur Umsetzung von Energieversorgungskonzepten bei Dortmunder IBA-Projekten soll auch das CEAG-Gelände durch Abwärme versorgt werden. Das Fernwärmenetz endet z. Zt. in der Gut-Heil-Straße. Diese Leitung wird in das CEAG-Gelände verlängert. In einer weiteren Stufe soll diese Leitung an das Fernwärmenetz Uhlandstraße/Klinikzentrum Nord angebunden werden, um einen großflächigen Verbund der Fernwärmenetze zu ermöglichen.

Der Bebauungsplan enthält ein entsprechendes Leitungsrecht zugunsten der Dortmunder Stadtwerke (DSW) zur Sicherung einer Fernwärmeleitung.

Für die vorhandene Gasleitung der DSW entlang der Eberstraße wird ebenfalls ein Leitungsrecht festgesetzt. Die tlw. Überbauung ab einer lichten Höhe von 5,50 m ist mit den DSW abgestimmt.

Weiterhin wurde in den Bebauungsplan eine Versorgungsfläche - Trafostation - sowie ein Leitungsrecht zugunsten der VEW auf den geplanten Gehwegverbindungen zur Sicherung der zukünftigen Stromversorgung aufgenommen.

8. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Planbereich ist das denkmalgeschützte, ehemalige Verwaltungsgebäude der Concordia Elektrizitäts AG (CEAG) Münsterstraße 231 vorhanden. Es ist als Denkmal nach § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden.

9. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Der Großteil der Grundstücke (ehem. CEAG-Gelände) befindet sich im Eigentum der Landesentwicklungsgesellschaft (LEG).
Die im südlichen Planbereich liegenden Grundstücke sind im Privateigentum. Sie sollen möglichst auf freiwilliger Basis der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung zugeführt werden. Andernfalls ist entweder nach Teil IV (Grenzregelung, Umlegung) bzw. Teil V (Enteignung) des Baugesetzbuches zu verfahren.

10. Entschädigung

Für bestimmte festgesetzte Flächen, wie z. B. öffentliche Verkehrsfläche, öffentliche Grünflächen, Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft entsteht, sofern sich die Flächen 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.

11. Städtebauliche Zahlenwerte

Mischgebiet	0,63 ha
Allgemeines Wohngebiet	4,28 ha
Fläche für den Gemeinbedarf	0,27 ha
Öffentliche Verkehrsflächen	0,90 ha
Öffentliche Grünflächen	0,05 ha
Private Grünflächen	0,36 ha.
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	0,23 ha
Größe des Planbereiches	6,72 ha

12. Kosten

Öffentliche Verkehrsflächen		Anteil der Stadt
Grunderwerb	105 000,00 DM	
Ausbaukosten	465 000,00 DM	
	570 000,00 DM	
./. 90 % Erschließungs-beiträge	513 000,00 DM	
Eigenanteil der Stadt (Dieser städtische Anteil würde bei Abschluß eines Erschließungsvertrages entfallen.)	57 000,00 DM	57 000,00 DM
Gebäudeentschädigungs- und Abbruchkosten		14 000,00 DM
Öffentliche Grünflche (Grunderwerb und Ausbau)		20 000,00 DM

Grunderwerb, Herrichtung und Pflege von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Diese Kosten können komplett gegenüber den Eigentümern oder den Vorhabenträgern geltend gemacht werden.)	300 000,00 DM	---
Gesamtkosten der Stadt		91 000,00 DM

Die Anlagen 1 und 2 sind Bestandteil dieser Begründung.

Dortmund, den 12. JULI 1994

Glaser
Ltd. Städt. Vermessungsdirektor

Der Rat der Stadt Dortmund hat am 01.09.1994 beschlossen, diese
Begründung nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12
(BGBl. I S. 2253, BGBl. III 213 - 1) dem Bebauungsplan beizufüge

Dortmund, 29.09.94

Abteilungsleiter

1986

Anlage 1

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

zum

Bebauungsplan In N 207 - Eberstraße -

1. Allgemeine Vorbemerkungen

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 zum Naturschutz und zur Landschaftspflege treffen die Naturschutzgesetze wie das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Landschaftsgesetz (LG NW).

Nach diesen Gesetzen sind Eingriffe in Natur und Landschaft Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

So ist die Errichtung von Wohngebäuden mit Erschließungsanlagen und Stellplatzflächen als Eingriff zu betrachten. Dieser Eingriff ist nach § 8 Abs. 2 BNatSchG bzw. § 4 Abs. 4 LG NW durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Nach § 8 a BNatSchG ist über Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bauleitplanes zu erwarten sind, unter Anwendung des Vermeidungsgebotes sowie der Verpflichtung zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach den Vorschriften des Baugesetzbuches und des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch in der Abwägung nach § 1 des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Die Größenordnung für die durchzuführenden Maßnahmen wird bestimmt anhand des betroffenen Freiraumes. Dazu ist es erforderlich, die ökologische Wertigkeit der von der Planung betroffenen Flächen und der für Ausgleich und Ersatz zur Verfügung stehenden Flächen zu ermitteln.

Der vorliegende Landschaftspflegerische Fachbeitrag basiert auf den Ergebnissen eines von der Stadt Dortmund an ein externes Landschaftsbüro in Auftrag gegebenen Gutachtens.

2. Beschreibung des Gebietes

Im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbes für eine Wohnbebauung auf dem Gelände der ehem. Fa. CEAG wurde die zu beplanende Fläche über das eigentliche Firmengrundstück hinaus erweitert. Der vorliegende Landschaftspflegerische Fachbeitrag (Kurzform) hinsichtlich der Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich bezieht sich nur auf die Erweiterungsfläche östlich neben dem ursprünglichen CEAG-Gelände, die im Flächennutzungsplan als öffentliche Grünfläche dargestellt ist. Hierbei handelt es sich um einen Teil einer vorhandenen Grünanlage, welche z. T. mit altem Baumbestand, der unter die Baumschutzsatzung fällt, sowie Hecken und Rasenflächen ausgestattet ist. Kontaminationen in diesem Bereich sind nicht bekannt.

Das eigentliche CEAG-Gelände wird in diesem Fachbeitrag nicht behandelt. Dieses Gelände war bisher vollständig versiegelt. Aufgrund von Altlasten wird der Boden dort komplett neu aufbereitet. Die Umweltsituation erfährt demzufolge in diesem Bereich eine deutliche Verbesserung. Deshalb wird auf einen ausführlicheren Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum gesamten Bebauungsplan verzichtet.

3. Bewertungsmethode

Für den vorliegenden Kurzbeitrag wurde die Methode zur ökologischen Bewertung der Biotopfunktion von Biotoptypen von Dankwart Ludwig mit Beiträgen von Holger Meinig, Bochum 1991 (Büro Froelich und Sporbeck) verwendet.

Bei dieser Methode werden ökologisch bedeutsame Kriterien, die die ökologischen Verhältnisse eines Lebensraumes wiedergeben, herangezogen und mit Punkten (0 - 5) bewertet.

Es sind dies:

- Natürlichkeit
- Wiederherstellbarkeit
- Gefährdungsgrad
- Maturität (Reife)
- Struktur- und Artenvielfalt
- Häufigkeit

Die Addition der Wertzahlen ergibt den Biotopwert. Zur Darstellung der Bedeutung für die Biotopfunktion werden diesem Biotopwert 6 Bewertungsklassen von 0 (= keine) bis V (= außerordentlich hoch) zugeordnet.

4. Eingriffsermittlung

Das geplante Vorhaben stellt im Bereich der vorhandenen öffentlichen Grünfläche einen Eingriff in Natur und Landschaft nach dem Landschaftsgesetz (LG NW) dar. Durch die Bebauung werden ca. 4 000 qm öffentliche Grünfläche mit altem Hecken- und Baumbestand und unbelastetem Boden zerstört bzw. beansprucht. Damit gehen folgende ökologische Funktionen als auch Erholungsfunktionen verloren bzw. werden beeinträchtigt:

- o unversiegelter unbelasteter Boden
- o wenig gestörter Wasserhaushalt, Versickerung von Regenwasser möglich
- o hohe klimatische Ausgleichsfunktion (Vegetation, kaum Versiegelung)
- o reife Parkanlage, Vegetationsfläche von hoher Maturität (hohes Alter, pflanzensoziologische Entwicklung), geringe Ersetzbarkeit
- o Trittstein- und Korridorfunktion in einer Kette von städtischem Freiraumverbund
- o günstige Wirkung auf Stadtästhetik
- o hohe Erholungsfunktion der Fläche, geringe Ausstattung der Umgebung mit öffentlichen Freiräumen

Die Eingriffsstärke ist in diesem Fall mit 100 % anzunehmen. Für diesen erheblichen Eingriff müssen Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden. Jedoch ist mit der Anlage von Mietergärten bzw. den textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan für die Begrünung von Wegen, Vorgärten, Fassaden und Flachdächern und dem Ausschluß von Stell-plätzen und Garagen der Wiederbegrünungsgrad als derart ausreichend anzusehen, daß zur Ermittlung des Kompensationsbedarfes nur die zulässig überbaubare Grundfläche mit 40 % (= GRZ 0,4) in Ansatz zu bringen ist zuzüglich der abgängigen Gehölzstrukturen.

4.1 Flächenbilanz

	überplante Grünfläche	4 000 qm		
x	Grundflächenzahl (GRZ)	0,4	=	1 600 qm
+	Verlust Hecke 100 m x 5 m		=	500 qm
+	Verlust 8 Einzelbäume à 60 qm		=	480 qm
=	Größe der Eingriffsfläche			2 580 qm

4.2 Eingriffsbewertung (siehe Tabelle 1)

Die Tabelle zeigt die Punktebewertung der einzelnen Biotoptypen und ihrer daraus resultierenden Bedeutung für die Biotopfunktion (s. auch Punkt 3).

5. Eingriffsvermeidung

Nach § 4 Abs. 4 LG NW ist zunächst zu prüfen, ob der Eingriff vermieden werden kann. Ein Verzicht auf die geplante Wohnbebauung in diesem Teilbereich kann u. a. aus folgenden Gründen nicht erfolgen:

- das Baulandpotential der Fläche erweist sich aufgrund der guten Lage, der vorhandenen infrastrukturellen Einrichtungen sowie der günstigen Erschließung als wertvoll,

- mit der geplanten Wohnbebauung sollen der gesteigerten Nachfrage nach Wohnbauflächen Rechnung getragen und insbesondere für die Stadtentwicklung der Dortmunder Nordstadt neue Impulse gegeben werden.

Diese Gründe haben aus stadtplanerischer Sicht Vorrang vor dem Erhalt der heutigen Grünfläche.

6. Eingriffsminderung

Wenn der Eingriff nicht vermieden werden kann, sind Eingriffsminderungen zu prüfen. In diesem Fall ist der Eingriff, wie bereits unter Punkt 4 erwähnt, so erheblich, daß er durch Minimierungsmaßnahmen nicht geheilt bzw. kompensiert werden kann.

7. Ausgleichsmaßnahmen

Nach dem neuen § 8 a BNatSchG sind Ausgleichsmaßnahmen auf den Grundstücksflächen, auf denen die Eingriffe stattfinden, oder im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorzunehmen. Da das Grundstück aufgrund der geplanten Bebauung auf der Grundlage des städtebaulichen Wettbewerbes nicht infrage kommt und die überwiegende Fläche des Bebauungsplan-Bereiches überplant bzw. bereits bebaut ist, bietet sich für die Versiegelung der bestehenden Parkanlage als Ausgleichsstandort das im Südwesten des Bebauungsplan-Bereiches gelegene Grundstück nördlich der Ev. Markus-Kirche an. Diese Fläche (4 730 qm) ist derzeit noch größtenteils versiegelt und muß somit zur Umnutzung im Gegenzug entsiegelt werden. Die Größe der Ausgleichsfläche ist abhängig von der Größe der Eingriffsfläche und der Wertigkeit der eingriffsbe-troffenen Biotoptypen, sowie der Wertigkeit der derzeitigen und der geplanten (angenommener Wert in 30 Jahren) Biotoptypen auf der Ausgleichsfläche (s. Tabelle 2).

Das Bilanzergebnis ergibt eine Flächengröße für die Ausgleichsmaßnahmen von 1 780 qm.

Die Ausgleichsfläche umfaßt mit Ausnahme von Fußwegeverbindungen und der vorhandenen Böschung im südlichen Grundstücksteil die im südwestlichen Planbereich festgesetzte ca. 2.000 qm große Fläche mit der Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Als Voraussetzung für die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen ist zunächst die vorgesehene Fläche zu entsiegeln. Dazu müssen insgesamt 80 cm Oberbau (incl. bituminöser Decke) entfernt und anschließend wieder 80 cm unbelasteter Boden (50 cm Füllboden und 30 cm Oberboden) eingebaut werden.

Die Ausgleichsmaßnahmen umfassen die Anlage eines Feuchtbiotops sowie das Anlegen umfangreicher Gehölzstrukturen als einfassende und puffernde Rahmenpflanzung.

Auf ca. 1 000 qm sind Gehölzpflanzungen anzulegen. Es werden standortgerechte heimische Gehölze gepflanzt. Die Gehölze werden größengestuft und in unterschiedlicher Dichte gepflanzt. Auch Obstbäume sind zu setzen (Gehölze s. Pflanzenliste).

Diese Gehölzpflanzungen dienen der kleinklimatischen Verbesserung, als Brut- und Nahrungsbiotop und ergänzen die Böschung in ihrer Trittstein- und Korridorfunktion. Zur Erhöhung der Strukturvielfalt wird im geschützten Innenbereich der Ausgleichsfläche auf ca. 780 qm ein Feuchtbiotop als wechselfeuchter Lebensraum für Tiere und Pflanzen angelegt. Dafür ist eine Mulde mit einer max. Tiefe von 50 cm und unregelmäßigen flachen Ufern (1 : 6 bis 1 : 15) auszubilden. Die Sohle sollte verdichtet und als Initialzündung sollten Binsen im Sumpfzonenbereich gepflanzt werden.

8. Gesamteinschätzung

Der Eingriff kann als ausgeglichen betrachtet werden, wenn die Ausgleichsmaßnahmen in der beschriebenen Weise ausgeführt werden.

Es erscheint sinnvoll, die eigentliche Maßnahme imfunktionalen Zusammenhang mit den Freiräumen der neuen Bebauung zu sehen. In der Gesamtheit können die unterschiedlichen Funktionen besser wiederhergestellt werden. Die Zuordnung der Ausgleichsfläche zum Böschungsbereich erlaubt eine zumindest partielle ungestörte Entwicklung und die relativ rasche Besiedelung des neuen Lebensraumes von der bestehenden Struktur her.

Pflanzenliste:

Geeignete Gehölze:

Schlehe	-	Prunus spinosa
Kreuzdorn	-	Rhamnus cartharticus
Salweide	-	Salix caprea
Eberesche	-	Sorbus aucuparia
Erle	-	Alnus glutinosa
Esche	-	Fraxinus excelsior
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Hasel	-	Corylus avellana
Holunder	-	Sambucus nigra
Stechhülse	-	Ilex aquifolium
Vogelkirsche	-	Prunus avium
Wolliger Schneeball	-	Viburnum lantana
Birke	-	Betula pendula
Feldahorn	-	Acer campestre
Weißdorn	-	Crataegus monogyna
Hundsrose	-	Rosa canina

Geeignete Obstbäume:

Winterglockenapfel
Rote Sternrenette
Rheinischer Bohnapfel
Westfälischer Gülderling
Graue Herbstrenette
Krügers Dickstiel
Gute Graue
Speckbirne
Westfälische Glockenbirne
Büttners frühe Knorpelkirsche
Hauszwetschge
Apfelquitte
Walnuß

Tabelle 1: Eingriffsbewertung

Betroffener Bestand	Art des Eingriffes	Bewertung N	W	G	M	SA	H	GES	BW
Hecke	Verlust	3	2	3	3	3	3	17	II/mittel
2 Pappeln (alt)	Verlust	2	4	4	3	2	2	17	II/mittel
Haselhecke	Verlust	3	2	3	3	3	3	17	II/mittel
alter Birnbaum	Verlust	2	4	3	4	3	1	17	II/mittel
alte Pappel	Verlust	2	4	4	3	2	2	17	II/mittel
Esche	Verlust	2	4	4	3	2	2	17	II/mittel
Linde	Verlust	2	3	2	3	2	1	13	II/mittel
Birke	Verlust	2	4	4	3	2	2	17	II/mittel
Linde	Verlust	2	3	2	3	2	1	13	II/mittel
Rasenfläche	Verlust	1	3	2	2	2	1	11	I/gering

Erläuterungen

N = Natürlichkeitsgrad
W = Wiederherstellbarkeit
G = Gefährdungsgrad
M = Maturität
SA = Struktur- und Artenvielfalt
H = Häufigkeit
GES = Gesamtwert
BW = Biotopwert

Tabelle 2:

Bilanzierungsübersicht
Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich

Flächen in qm

Betroffener Bestand	Flächen-verlust	Biotop-wert	Kompen-sationsbed. Fläche x Wert	Ausgleichsmaßnahme Biotoptyp	angenommener Biotopwert in 30 Jahren	Abzüglich derzeitiger Biotopwert	Größe der Ausgleichs-fläche	Kompens.-umfang Fläche x Wert
Hecken	500	2	1 000	Gehölzpflanzungen	2/mittel	- 0 = 2	1 000	2 000
Einzelbäume	480	2	960	Gehölzpflanzungen	2/mittel			
Rasenfläche	1 600	1	1600	Feuchtbiotop	2/mittel	-0 = 2	780	1 560
			3 560					3 560

Die Eingriffe sind durch die Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen.

Anlage 2

Schalltechnische Untersuchung

zum

Bebauungsplan In N 207 - CEAG -

1. Vorbemerkung/Aufgabenstellung

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

Im Bebauungsplan-Gebiet bzw. im Umfeld des Planbereiches sind verschiedene Lärmquellen betrachtet worden, von denen Lärmbelastungen auf das Plangebiet einwirken können; es sind dies Lärmemissionen durch den Straßenverkehr, durch gewerbliche Nutzungen, durch Sport-und Spielplätze. Deshalb wurden die Lärmauswirkungen (Schallimmissionen) dieser Lärmquellen untersucht, da es Aufgabe der Bauleitplanung ist, die Lärmproblematik innerhalb der Grenzen des Bebauungsplanes zu lösen.

Die vom Kinderspiel ausgehenden Lärmemissionen sind üblicherweise im Rahmen der Sozialpflichtigkeit des Eigentums in der Nachbarschaft von Wohnnutzung hinzunehmen. Der vorhandene Kinderspielplatz des Kindergartens südlich des Planbereiches auf dem Grundstück der Ev. Markus-Kirche ist mehr als 70 m von der geplanten Bebauung entfernt und zudem durch das Kindergartengebäude abgeschirmt; eine unübliche Beeinträchtigung ist somit nicht gegeben. Gleiches gilt für den Außenbereich der geplanten KiTa im östlichen Plangebiet (siehe auch Ausführungen zu Pkt. 5.2.2 der Begründung).

Demgegenüber wurden die übrigen Lärmquellen mittels Lärmmessung vor Ort untersucht; für den (maßgeblichen) Verkehrslärm wurde darüber hinaus eine eingehende schalltechnische Berechnung durchgeführt.

2. Beurteilungsgrundlagen

Die schalltechnische Untersuchung wurde unter Berücksichtigung folgender Erlasse, Normen und Richtlinien erstellt:

1) Planungserlaß des Landes Nordrhein-Westfalen vom 08.07.1982

2) DIN 18005 Teil 1, Ausgabe Mai 1987 "Schallschutz im Städtebau - Berechnungsverfahren"

3) Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1, Ausgabe Mai 1987 "Schallschutz im Städtebau - Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung"

4) Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 16.07.1968 (Beilage zum Bundesanzeiger Nr. 137 vom 26.07.1968)

5) VDI 2714, Ausgabe Januar 1988, "Schallausbreitung im Freien"

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

7) Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - RLS 90 - Ausgabe 1990

8) Richtlinien zur Berechnung von Schallimmissionen vom Schienenwegen - Schall 03 - Ausgabe 1990

9) 18. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV)

10) VDI 3724 "Beurteilung der durch Freizeitaktivitäten verursachten und von Freizeiteinrichtungen ausgehenden Geräusche", Ausgabe 1989

Nach den Vorschriften der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" sind folgende Orientierungswerte zu beachten:

für allgemeine Wohngebiete:	tags nachts	55 dB(A) 45 dB(A),
für Mischgebiete:	tags nachts	60 dB(A) 50 dB(A),
für Fläche für den Gemeinbedarf - Bürgerzentrum-Servicestation:	tags nachts	55 dB (A), 45 dB (A) *

* Die DIN 18005 enthält keine Orientierungswerte zu Flächen für den Gemeinbedarf. Als vergleichbarer Orientierungswert wurde deshalb der WA-Wert 55/45 dB (A) tags/nachts herangezogen.

Für die Beurteilung ist tags der Zeitraum von 6.00 bis 22.00 Uhr, nachts der Zeitraum von 22.00 bis 6.00 Uhr zugrundezulegen.

3. Verkehrslärm

3.1 Straßen

Die Geräuschemissionen von Straßen werden durch den Emissionspegel (Mittelungspegel) für die Tag- und Nachtzeit im 25 m Abstand von dem nahen

äußeren Fahrstreifen der nächstgelegenen Richtungsfahrbahn beschrieben. Dabei werden berücksichtigt:

- das maßgebende stündliche Verkehrsaufkommen (tags/nachts)
- der prozentuale Lkw-Anteil über 2,8 t zulässiges Gesamtgewicht (tags/nachts)
- die zulässige Höchstgeschwindigkeit
- die Straßenoberfläche
- evtl. Steigungen von mehr als 5 %.

Bezüglich der Verkehrslärmbelastung sind die Münster- und die Eberstraße als Hauptemittenten zu betrachten. Die Gut-Heil-Straße nimmt im Straßenverkehrsnetz nur eine untergeordnete Stellung ein; da sie aber derzeit noch Lkw-Verkehr aufnimmt, wird sie in die Untersuchung mit einbezogen. Die Planungsabsicht, die Gut-Heil-Straße zukünftig als Tempo-30-Zone auszuweisen, konnte in der schalltechnischen Untersuchung noch nicht berücksichtigt werden, würde aber zukünftig eine Verbesserung der Lärmsituation bewirken. Bei den anderen auf den Planbereich wirkenden Straßen handelt es sich um Anliegerstraßen, deren Lärmauswirkungen nur von untergeordneter Bedeutung sind.

a) **Münsterstraße**

Die Verkehrsbelastungsprognose - bezogen auf den durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV) - für das Jahr 2000 für den Abschnitt der Münsterstraße zwischen Eberstraße und Gut-Heil-Straße liegt bei einer Verkehrsmenge von ca. 21 000 Kfz/24 h, wobei der Lkw-Anteil 7 % tags und 3 % nachts beträgt. Da die Diagnosewerte nach Verkehrszählung 1985 niedriger liegen, sind für die schalltechnische Beurteilung die höheren Werte der Prognose 2000 zugrundegelegt worden.

Verkehrslärmbelastung ohne Schutzmaßnahmen

Ausgehend von der Prognosebelastung ergeben sich nach den Vorschriften der DIN 18005 und den Richtlinien für Lärmschutz an Straßen (RLS 90) aufgrund der Verkehrsbelastung in einem Abstand von 25 m vom nahen äußeren Fahrstreifen folgende Emissionspegel (Mittelungspegel):

DTV *)	= 21 000 Kfz/24 h
PT	= 7 %
PN	= 3 %
Lm, E, T	= 68,5 dB(A)
Lm, E, N	= 60,5 dB(A)

---

*) DTV = durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge (Kfz/24 h)
dB(A) = Schallpegel
T = Tagwert
N = Nachtwert
P = Lkw-Anteil
Lm, E = Emissionspegel

Die westliche straßenzugewandte Gebäudeseite des ehemaligen CEAG-Verwaltungsgebäudes bildet den Abschluß der überbaubaren Grundstücksfläche (MI) und liegt ca. 54 m von der Achse der Münsterstraße entfernt. Im Gegensatz zur Berechnung des Mittelungspegels sind auf diese konkrete Situation bezogen nach DIN 18005 auch die Pegelunterschiede mehrerer Schallquellen einander aufzurechnen, d. h., daß der signalgesteuerte Kreuzungsbereich Münsterstraße/Eberstraße/Immermannstraße mit einzubeziehen ist. Daraus ergibt sich an der vg. Stelle eine Lärmbelastung von 68,0 dB(A) tags und 60,5 dB(A) nachts.

b) **Eberstraße**

Die Verkehrsbelastungsprognose für das Jahr 2000 - bezogen auf den durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV) - liegt bei einer Verkehrsmenge von ca. 12 500 Kfz/24 h, wobei der Lkw-Anteil 10 % tags und 5 % nachts beträgt. Da die Diagnosewerte nach Verkehrszählung 1985 niedriger liegen, sind für die schalltechnische Beurteilung die höheren Werte der Prognose 2000 zugrundegelegt worden.

Verkehrslärmbelastung ohne Schutzmaßnahmen

Aufgrund der Prognose-Verkehrsbelastung 2000 ergeben sich in einem Abstand von 25 m vom nahen äußeren Fahrstreifen folgende Emissionspegel (Mittelungspegel):

DTV	= 12 500 Kfz/24 h
PT	= 10 %
PN	= 5 %
Lm, E, T	= 64,5 dB(A)
Lm, E, N	= 54,0 dB(A).

Im Abstand von 13 m von der Achse der Eberstraße bis zur vorderen Baugrenze betragen die ermittelten Tag- bzw. Nachtwerte 67,5 dB(A) tags und 57 dB(A) nachts.

c) **Gut-Heil-Straße**

Die Verkehrsbelastungsprognose für das Jahr 2000 - bezogen auf den durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV) - liegt bei einer Verkehrsmenge von ca. 5 500 Kfz/24 h, wobei der Lkw-Anteil jeweils 6 % tags und nachts beträgt. Da die Diagnosewerte nach Verkehrszählung 1985 niedriger liegen, sind für die schalltechnische Beurteilung die höheren Werte der Prognose 2000 zugrundegelegt worden.

Verkehrsbelastung ohne Schutzmaßnahmen

Aufgrund der Prognose-Verkehrsbelastung 2000 ergeben sich in einem Abstand von 25 m vom nahen äußeren Fahrstreifen folgende Emissionspegel (Mittelungspegel):

DTV = 5 500 Kfz/24 h
PT = 6 %
PN = 6 %
Lm, E, T = 59 dB(A)
Lm, E, N = 50 dB(A).

Im Abstand von 13 m von der Achse der Gut-Heil-Straße bis zur vorderen Baugrenze betragen die ermittelten Tag- bzw. Nachtwerte 65 dB(A) tags und 56 dB(A) nachts.

Die Ergebnisse sind in Tabelle 1 noch einmal zusammengefaßt:

Tabelle 1: Verkehrsfrequentierung - Prognose-Verkehrsbelastung 2000

Emittent	Streckenabschnitt	Prognose 2000 DTV (Kfz/24 h)	P(T/N) (%)	Lm E T/N (dB(A))
Münsterstraße (B 54)	Eberstraße Gut-Heil-Straße	21 000	7/3	68,5/60,5
Eberstraße	Münsterstraße (B 54)	12 500	10/5	64,5/54
Gut-Heil-Straße	Münsterstraße (B 54) Magdeburger Straße	5 500	6/6	59/50

3.2 Schienenwege

Das zu untersuchende Plangebiet wird von der Stadtbahnstrecke (U 45 und U 49) auf der Münsterstraße tangiert. Die in der nachstehenden Tabelle aufgeführten Verkehrsdaten der jeweiligen Strecke sind Angaben des Planungsamtes der Stadt Dortmund bzw. der Dortmunder Stadtwerke AG.

Tabelle 2: Gleisfrequentierung der Stadtbahn (Münsterstraße (B 54))

Zuggattung	Scheibenbremsen (%)	Zahl der Züge T/N	Geschwindigkeit (km/h)	Zuglänge (m)	Lm E T/N (dB(A))
U-Bahn in der Münsterstraße (B 54)	100	334/44	50	28	54/47

Bei den Berechnungen des Emissionspegels wurden berücksichtigt:

- o Fahrzeugart
- o Bremsbauart
- o Zuglänge
- o Zuggeschwindigkeit

3.3 Isophonenabstand bei freier Schallausbreitung

Für eine allgemeine Übersicht der Lärmsituation werden unter Berücksichtigung der vorgegebenen Planungsrichtpegel die Isophonenabstände (Isophone: Linien gleicher Lautstärke) ohne den Einfluß lärmmindernder Faktoren erfaßt.

Der Berechnung der Isophonenabstände liegen nur die Lärmwerte des Kfz-Verkehrs zugrunde, da der Schienenverkehr aufgrund der im Vergleich zum Straßenlärm mehr als 10 dB(A) niedrigeren Lärmwerten bei Lärmaddition nicht mehr zum Tragen kommt und deshalb nicht berücksichtigt zu werden braucht.

Die jeweils ermittelten Abstände sind in der nachfolgenden Tabelle 3 aufgeführt und in der anschließenden Lageskizze eingetragen:

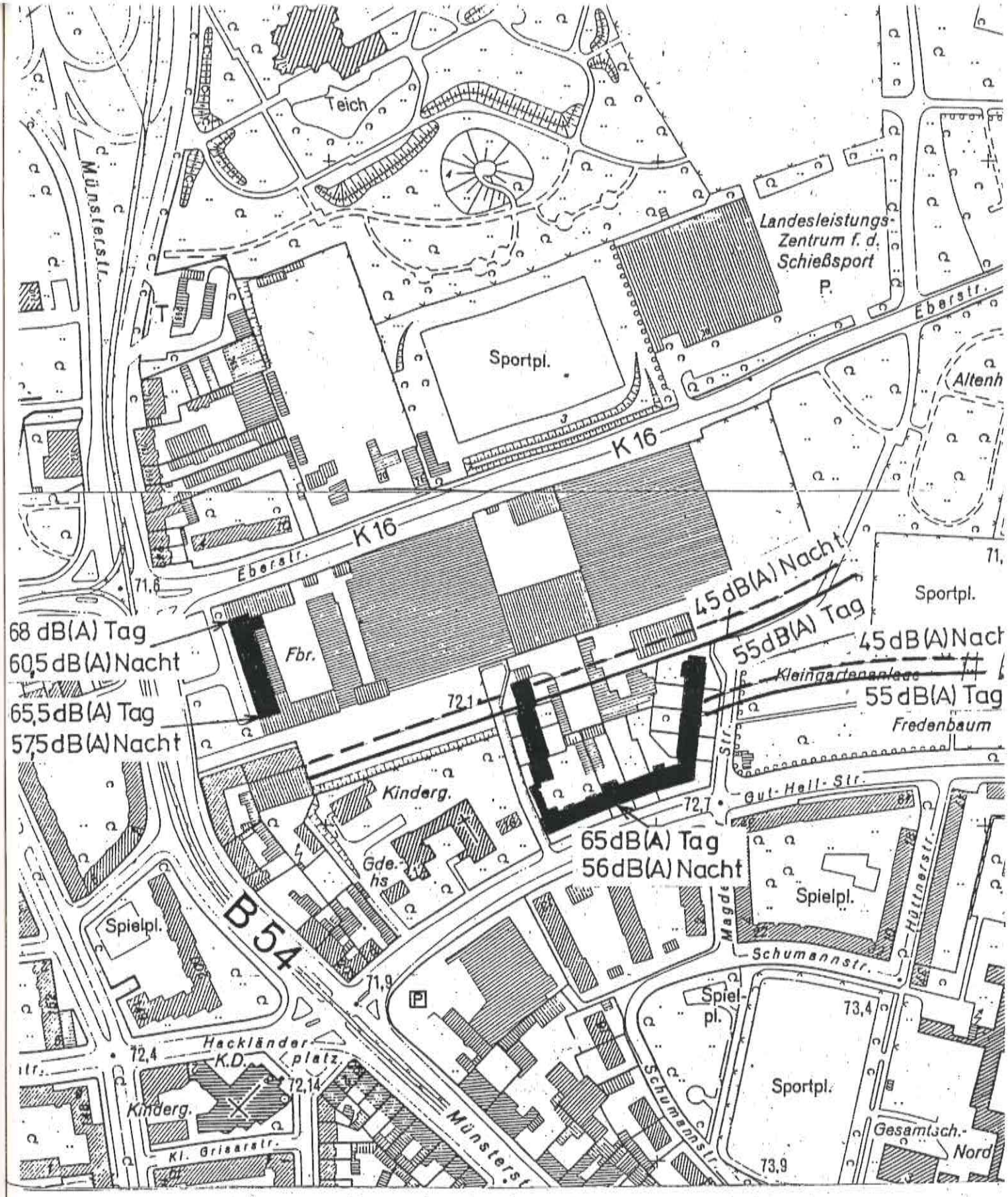
Tabelle 3: Isophonenabstände

Emittent	Tagwert-Isophonen-Abstand bei WA 55 dB(A) (m)	MI 60 dB(A) (m)	Nachtwert-Isophonen-Abstand bei WA 45 dB(A) (m)	MI 50 dB(A) (m)
Münster-straße (B54)		105		140
Eberstraße	130		120	
Gut-Heil-Straße	55		60	

Aus den berechneten Isophonenabständen wird deutlich, daß fast der gesamte Bebauungsplan-Bereich von über den Orientierungswerten liegenden Lärmbelastungen betroffen ist, wenn freie Schallausbreitung zum Tragen kommt.

3.4 Ergebnisse

Die Ergebnisse der Berechnungspunkte sind in Tabelle 4 übertragen worden.



Anlage

Bebauungsplan In N 207
- Eberstraße

Schalltechnische Untersuchung

1. Tag- und Nachtwert-Isophone
2. Immissionspunkte Tag- und Nachtwerte

Tabelle 4: Passive Lärmschutzmaßnahmen

Lfd. Nr.	Immissionsort	Immissions-pegel Tag (dB(A))	Immissions-pegel Nacht (dB(A))	Immissions-grenzwert Tag (dB(A))	Immissions-grenzwert Nacht (dB(A))	Schallschutz-maßnahmen erforderlich
1	**CEAG-Gebäude**					
	Nordseite	68	60,5	60	50	ja
	Südseite	65,5	57,5	60	50	ja
2	**Eberstraße**					
	1. Bautiefe	67,5	57	55	45	ja
	2. Bautiefe	61,5	51	55	45	ja
	3. Bautiefe	60,5	50	55	45	ja
	4. Bautiefe	56,5	46	55	45	ja
3	**Gut-Heil-Straße *1**					
	Straßenrandbebauung	65	56	55	45	ja
	Magdeburger Straße	65 *2	56 *2	55	45	ja

Anmerkungen:

*1 Das Teilstück der Gut-Heilstraße mit den Hausnummern 22 a - d wird vom Verkehrslärm der eigentlichen ost-west-gerichteten Gut-Heil-Straße nicht berührt aufgrund der Abschirmung der vorhandenen Gebäude sowie der sehr schmalen Lärm-Durchlässe.

*2 Die angegebenen Pegel geben die maximale Lärmbelastung an; der Wert nimmt nach Norden hin mit zunehmendem Abstand von der Lärmquelle ab.

4. Gewerbelärm

Innerhalb des Planbereiches sind südlich der geplanten neuen Wohnbebauung auf dem ehem. CEAG-Gelände noch Gewerbebetriebe vorhanden; dabei handelt es sich um einen Speditionsbetrieb sowie Elektrogroßhandel.Zwischen den o. g. Betrieben und der südlich unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung sind bisher keine Konflikte aufgetreten. Nördlich der Eberstraße, außerhalb des Bebauungsplan-Bereiches bestehen ein Kfz-Reparaturbetrieb sowie ein Autohof.

Im Rahmen einer Schallimmissionsmessung durch das Umweltamt der Stadt Dortmund konnten nur verkehrsbedingte Schallpegel festgestellt werden; die Gewerbebetriebe traten geräuschmäßig nicht in Erscheinung.

Da keine Nachbarschaftskonflikte bekannt wurden, werden auch die Fahrzeugbewegungen der Spedition und des Elektrogroßhandels als tolerabel eingeschätzt; dies gilt insbesonders während der Ruhezeiten der Nachbarn.

Somit können die vorhandenen Betriebe als mit dem Wohnen vereinbar eingestuft werden; besonderer Regelungen und Festsetzungen bedarf es im Bebauungsplan deshalb nicht.

Die Betriebe genießen Bestandsschutz; die gewerbliche Nutzung westlich der Magdeburger Straße soll jedoch langfristig in eine Wohnnutzung umgewandelt werden.

5. Sportlärm

Bezüglich möglicher Lärmbelastung für den Planbereich sind zwei Sportplätze zu betrachten. Beide Sportplätze traten geräuschmäßig bei einer Schallimmissionsmessung durch das Umweltamt der Stadt Dortmund nicht in Erscheinung; es konnten nur verkehrsbedingte Schallpegel festgestellt werden.

Da es sich bei dem nördlich der Eberstraße gelegenen Sportplatz um einen Vereinssportplatz handelt, kann als Beurteilungsgrundlage für die Schallsituation die Richtlinie VDI 3724 herangezogen werden. Danach haben Sportplätze mit Fußballtraining oder Wettkämpfen mit weniger als 200 Zuschauern, einen Schalleistungspegel von 110 dB(A) auf der Platzmitte. Es ist zweckmäßig, mit diesem Mittelwert aus vielen Untersuchungen zu arbeiten. Für den Abstand des nächsten Nachbarn von der Platzmitte kann dann die Schallimmission berechnet werden. Die Benutzung von Lautsprechern oder Lärminstrumenten braucht dabei nicht berücksichtigt zu werden, da der Sportplatz keine Lautsprecheranlage besitzt.

Der Platz hat einen Immissionsschutzabstand von etwa 80 m zur geplanten Bebauung, was zu einer berechneten Sportlärmimmission von 61 dB(A) führt. Da die berechnete Verkehrsimmission an der geplanten Wohnbebauung 68 dB(A) betrug, ist der Sportlärm auch bei Addition der beiden Lärmquellen nicht mehr maßgeblich.

Im übrigen wird der Sportplatz heute bereits nach Süden zur Eberstraße hin durch einen ca. 3 m hohen Wall abgeschirmt.

Bei dem östlich gelegenen Sportplatz handelt es sich um einen Schulsportplatz der Anne-Frank-Gesamtschule an der Burgholzstraße. Insofern sind die o. g. Richtlinien und Berechnungen für Vereinssportplätze nicht anzuwenden. Aufgrund der geringen Ausmaße (Kleinspielfeld) und der auf die üblichen Schulzeiten vor- und nachmittags (ohne Wochenende) beschränkten schulsportbedingten Aktivitäten sind die Lärmemissionen einem Kinderspielplatz vergleichbar und mit der geplanten Wohnumgebung vereinbar.

6. Zusammenfassende Schlußbetrachtung und Darstellung der Lärmschutzmaßnahmen

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

Im vorliegenden Fall soll auf einer ehem. gewerblich genutzten Fläche Wohnnutzung ermöglicht werden. Die geplanten Wohnungen sollen zur Deckung des im Stadtbezirk Innenstadt-Nord vorhandenen Wohnbedarfes der Bevölkerung beitragen. Diesem Planungsziel wird Vorrang eingeräumt trotz Kenntnis der Tatsache, daß die unmittelbar an die geplante störempfindliche Nutzung "Wohnen" angrenzende Nutzung (Verkehr) als störend einzustufen ist.
Das vorgenannte Ziel erlaubt damit keine Planung, die eine Trennung von störenden und störempfindlichen Nutzungen ermöglicht.

Nach den Vorschriften der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" sind für allgemeine Wohngebiete (WA) und Mischgebiete (MI) folgende Orientierungswerte zu beachten:

	Tag	Nacht
MI	60 dB(A)	50 dB(A)
WA	55 dB(A)	45 dB(A)
Fläche für den Gemeinbedarf	55 dB (A)	45 dB (A)

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. Die vorgenannten Orientierungswerte können ohne Schallschutzmaßnahmen nicht eingehalten werden.

Bei Überschreiten der Orientierungswerte werden Schallschutzmaßnahmen erforderlich, es sei denn, die zulässigen Innenschallpegel werden bereits durch entsprechende Anordnung der Wohnungsgrundrisse, d. h. Orientierung der besonders schutzbedürftigen Aufenthalts- und Schlafräume zur lärmabgewandten Seite hin, bzw. Baukörpergestaltung erreicht.

Die Anwendung aktiven Lärmschutzes im Planbereich, d.h. die Errichtung von Schallschutzanlagen wie Lärmschutzwall oder -wand an den betreffenden Straßen (Münsterstraße, Eberstraße, Gut-Heil-Straße) ist städtebaulich nicht zu vertreten, da hierdurch die neue Bebauung vollkommen "abgeschottet" würde. Außerdem würden derartige Schallschutzanlagen eine immense Höhen- und Breitenentwicklung erreichen, die sich städtebaulich äußerst negativ auf das Erscheinungsbild des gesamten Gebietes auswirken würde. Städtebaulich ist es nunmehr wünschenswert, die in der Nordstadt vorherrschenden straßenbegleitenden Blockrandbebauungen mit tlw. an den Gehweg unmittelbar anschließenden Vorgarten-Streifen fortzusetzen.

Weil die Herstellung von aktivem Schallschutz (Wall, Wand) aus funktionalen und gestalterischen Gründen nicht möglich bzw. nicht vertretbar ist, verbleiben also als einzige Maßnahme zum Schutz vor dem Verkehrslärm passive Schallschutzmaßnahmen, die geeignetes Mittel zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse sind. Durch passiven Lärmschutz werden gesunde Wohnverhältnisse in angemessener und geeigneter Weise soweit wie möglich gewährleistet.

In den Fällen, in denen ein angemessener Schallschutz nur durch passive Maßnahmen an den betroffenen Gebäuden erreicht werden kann, sind die in der Tabelle 6 der VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" genannten oberen Anhaltswerte für Innenschallpegel im WA-Gebiet von 35 dB (A) tags und 30 dB (A) nachts und im MI-Gebiet von 40 dB (A) tags und 35 dB (A) nachts für die Lärmdämmung von Fenstern zugrundezulegen. Das Fenster ist nämlich als das Außenbauteil anzusehen, welches die geringste Dämmwirkung gegen Lärmimmissionen aufweist.

Durch textliche Festsetzung wird im Bebauungsplan vorgegeben, daß die Gebäude im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten mit schallschützenden Außenbauteilen zu versehen sind, die die Einhaltung der Tag- und Nachtwerte gewährleisten. Der Nachweis über die konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen ist im Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vom Bauherrn/Antragsteller zu erbringen.

In den Bebauungsplan wird daher folgende textliche Festsetzung (Ziffer ◇2◇) aufgenommen:

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

◇2◇ In den mit Ziffer ◇2◇ gekennzeichneten Baugebieten sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Lärmbelastung des Kfz-Verkehrs der Münsterstraße, der Eberstraße und der Gut-Heil-Straße für die Gebäude bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen. Dabei dürfen Innenschallpegel, wie in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt, nicht überschritten werden.

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

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

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

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

Es ist jedoch darauf hinzuweisen, daß bereits moderne Doppelscheibenfenster, welche die Anforderungen der Wärmeschutzverordnung erfüllen (dichtschließende Rahmen und Isolierverglasung) ein Schalldämmaß von 30 - 34 dB (A) gewährleisten und damit Fenstern der Schallschutzklasse 2 entsprechen. Bei Neubauten und Modernisierungen wird im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren aus wärmetechnischen Gründen bereits der Einbau von Fenstern dieser Art gefordert.

Gegenüber der vorhandenen Verkehrsbelastung wird sich an den genannten Straßen keine wesentliche Änderung ergeben. Auch ein Ausbau der Straßen(Verbreiterung) ist in der Planung nicht vorgesehen. Es handelt sich also um eine situationsbedingte Vorbelastung. Somit kommen die auf den Bau und die wesentliche Änderung von Straßen abstellenden Vorschriften der §§ 41 - 43 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sowie der daraus abgeleiteten 16. Verordnung zur Durchführung des BImSchG (Verkehrslärmschutzverordnung) vom 12.06.1990 nicht zur Anwendung.