BEGRÜNDUNG

ZUM
BEBAUUNGSPLAN

Jn O 107

1. AUSFERTIGUNG

Planungsamt
Stadt Dortmund

1. Ausfertigung

BEGRÜNDUNG

zum

Bebauungsplan In O 107 - Märkische Straße / Saarlandstraße -

Inhaltsverzeichnis

1. Plangebiet
1.1 Räumlicher Geltungsbereich
1.2 Gegenwärtige Situation im Plangebiet

2. Bestehendes Planungsrecht
2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung
2.2 Darstellung des Landschaftsplanes
2.3 Festsetzungen des Landschaftsplanes
2.4 Derzeitige baurechtliche Beurteilung

3. Anlass, Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

4. Inhalt des Bebauungsplanes
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
4.1.1 Mischgebiet - MI -
4.1.2 Allgemeines Wohngebiet - WA -
4.1.3 Sondergebiet - SO -
4.1.4 Fläche für den Gemeinbedarf

5. Verkehrliche Erschließung
5.1 Äußere Erschließung
5.2 Innere Erschließung
5.3 Ruhender Verkehr
5.4 Öffentlicher Personennahverkehr

6. Öffentliche und private Grünfläche
6.1 Öffentliche Grünfläche - Parkanlage -
6.2 Private Grünfläche - Parkanlage -
6.3 Erhaltung von Bäumen

7. Bewertung des Eingriffes in Natur und Landschaft

8. Umweltbelange
8.1 Altlasten
8.1.1. Blindgängereinschlagstelle
8.2 Lärmschutz
8.3 Methangas

...

9. Ver- und Entsorgung
9.1 Gas, Wasser, Strom
9.2 Niederschlagswasser

10. Denkmalschutz und Denkmalpflege

11. Entschädigung

12. Flächenbilanz

13. Kosten

Anlage
Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

1. Plangebiet

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes In O 107
Märkische Straße / Saarlandstraße - umfasst im Stadtbezirk Innenstadt-Ost das Gebiet östlich der Straße "Am Knappenberg" und des Südbades zwischen Saarlandstraße, Märkische Straße und S-Bahn-Linie DO-Lütgendortmund/Unna (S 4) einschließlich eines Streifens südlich der S-Bahnstrecke bis zur Ruhrallee.

1.2 Gegenwärtige Situation im Plangebiet

Die derzeitige Situation im Plangebiet wird von der Hauptnutzung als öffentliche Parkplatz-Anlage geprägt. Lediglich im Eckbereich Saarlandstraße/Märkische Straße und im nordöstlichen Teil des Planbereiches sind bauliche Anlagen (zwei Wohnhäuser bzw. das Seniorenbegegnungszentrum Wilhelm-Hansmann-Haus) vorhanden. Im Bereich westlich der Märkischen Straße und nördlich der Saarlandstraße befindet sich eine öffentliche Grünfläche (Parkanlage).

2. Bestehendes Planungsrecht

2.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der Planbereich ist im Gebietsentwicklungsplan (GEP) für den Regierungsbezirk Arnsberg - Teilabschnitt Dortmund/Unna/Hamm - als "Wohnsiedlungsbereich" dargestellt.

2.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan (F-Plan) der Stadt Dortmund vom 27.08.1985 enthält für den Planbereich folgende Darstellungen:

- Gemischte Baufläche
- Grünfläche (Parkanlage)
- öffentliche Fläche für den ruhenden Verkehr
- Standortsymbol einer sozialen Einrichtung (Wilhelm-Hansmann-Haus)
- Kommunaler Schienenverkehr (U-Bahn).

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes weichen von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Aus diesem Grunde ist eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich (Nr. 118), die nach § 8 Abs. 3 BauGB gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplanes durchgeführt wird (sog. Parallelverfahren).

2.3 Festsetzungen des Landschaftsplanes

Der Planbereich des Bebauungsplanes In O 107 liegt nicht im Geltungsbereich des seit dem 19.01.1996 rechtsverbindlichen Landschaftsplanes Dortmund-Mitte.

2.4 Derzeitige baurechtliche Beurteilung

Bebauungsplan 13/1 (rechtsverbindlich seit 11.08.1961)

Festsetzungen: Flächen für öffentliche Nutzung
(Schulgrundstück bzw. Südbad),
öffentliche Grünflächen,
öffentliche Verkehrsflächen,
VEW-Trafostation.

3. Anlass, Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Der Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung und Wohnen hat in seiner Sitzung am 10.12.1997 die "Rahmenplanung Märkische Straße" als Leitlinie für die städtebauliche Entwicklung entlang der Märkischen Straße beschlossen. Die Verwaltung wurde beauftragt, alle zukünftigen Planungen auf der Grundlage dieses Rahmenplanes durchzuführen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes In O 107 sollen die auf diesen - überwiegend im städtischen Eigentum befindlichen - Teilbereich bezogenen Ziele der Rahmenplanung konkretisiert und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung geschaffen werden.

Wichtiges Ziel der Rahmen- und somit auch der Bauleitplanung ist es, den Grünzusammenhang zwischen dem Stadewäldchen und der Innenstadt über ein deutlich aufgewertetes Südbadumfeld herzustellen. In der Konsequenz dieser Absicht muss die vorhandene Stellplatzanlage soweit wie möglich zugunsten einer attraktiven Grünraumgestaltung zurückgenommen werden.

Eine offene Bebauung für Dienstleistungsnutzungen entlang der Märkischen Straße soll eine Verbindung zwischen dem städtisch geprägten Bereich Märkische Straße und dem Freiraum des Stadewäldchens schaffen.

Der Haftpflichtverband der Deutschen Industrie (HDI) beabsichtigt, westlich der Märkischen Straße ein neues Bürogebäude für seine Dortmunder Niederlassung zu errichten. Zur Qualifizierung der Baumaßnahme hat der HDI in Abstimmung mit der städtischen Verwaltung ein städtebauliches Gutachterverfahren durchgeführt, an dem drei Architekturbüros teilgenommen haben. Der Vorhabenträger hat sich für den Entwurf des Architekturbüros Fuhrmann, Winkler und Partner entschieden, welcher dem Bebauungsplan zugrunde gelegt worden ist.

Entsprechend der Rahmenplanung sieht der Bebauungsplan-Entwurf weiterhin eine Bebauung unmittelbar nördlich der Saarlandstraße als städtebauliche

Arrondierung vor. Entlang der Saarlandstraße soll eine Mischnutzung aus Geschäften im Erdgeschoss, Büros im 1. Obergeschoss und Wohnen ab dem 2. Obergeschoss ermöglicht werden. Im rückwärtigen Bereich sollen Wohnungen im Geschosswohnungsbau errichtet werden.

Der derzeit noch rechtskräftige Durchführungsplan 13/1 (übergeleiteter Bebauungsplan) setzt im Bereich der geplanten Wohnbebauung sowie an der Stelle des Parkplatzes für das Wilhelm-Hansmann-Haus „Flächen für öffentliche Nutzung" (Schulgrundstück bzw. Südbad) fest. Im Bereich des Wilhelm-Hansmann-Hauses und der geplanten Bebauung Märkische Straße sowie für die Bebauung an der Kreuzung Saarlandstraße trifft der Durchführungsplan 13/1 die Festsetzung „öffentliche Grünfläche".

Die nicht mehr zeitgemäßen Festsetzungen des Durchführungsplanes 13/1 sollen durch den Bebauungsplan In O 107 ersetzt werden.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

4.1.1 Mischgebiet - MI -

Die Bebauung östlich der Straße „Am Knappenberg" wird durch eine Blockrandbebauung ergänzt. Die Bebauung unmittelbar nördlich der Saarlandstraße wird entsprechend der Nutzungen entlang der Saarlandstraße planungsrechtlich als Mischgebiet nach § 6 Bau NVO festgesetzt.
Um eine Beeinträchtigung des städtebaulichen Erscheinungsbildes und des Nutzungsgefüges zu vermeiden, werden durch die textliche Festsetzung ② Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Durch die textliche Festsetzung ③ werden nur im Erd- und 1. Obergeschoss Geschäfts- und Büronutzung, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltung sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, entsprechend der Vorprägung durch die Nachbarbebauung, zugelassen.

Die überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich an den Vorgaben des Rahmenplanes „Märkische Straße".

Der Bebauungsplan ermöglicht eine 1,5 m - Auskragung in den Straßenraum an der Saarlandstraße. Die Auskragung ist durch Festsetzung einer lichten Höhe von mindestens 3,0 m berücksichtigt worden.

Die Festsetzung von max. 5 Vollgeschossen im Bereich Saarlandstraße orientiert sich an der westlich angrenzenden vorhandenen 5-geschossigen Straßenrandbebauung.

Um die erforderlichen Stellplätze nachweisen zu können, soll die Baufläche mit einer Tiefgarage unterbaut werden. Mit der textlichen Festsetzung ⑥ wird gestattet, dass die Tiefgaragen unterirdisch in ihrem Ausmaß die festgesetzten Baugrenzen überschreiten dürfen.

Aufgrund der notwendigen Tiefgarage ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche nach der textlichen Festsetzung ⑦ bis zu 1,0 zulässig.

Die mit 0,7 festgesetzte (erhöhte) GRZ und die mit 3,6 festgesetzte (erhöhte) GFZ überschreiten die festgesetzten Obergrenzen für Mischgebiete nach § 17 Abs. 1 BauNVO. Nach § 17 Abs. 2 BauNVO können die Obergrenzen der GRZ und GFZ überschritten werden, wenn "besondere städtebauliche Gründe dies erfordern, die Überschreitungen durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen."

Entsprechend der Nachbarbebauung ist eine hohe dichte Blockrandbebauung städtebaulich erwünscht. Die Überschreitung der GRZ und GFZ wird durch die angrenzende öffentliche Grünfläche ausgeglichen. Öffentliche Belange stehen der Überschreitung der GRZ und GFZ nicht entgegen.

4.1.2 Allgemeines Wohngebiet - WA -

Der nördliche Teil der Blockrandbebauung an der Saarlandstraße wird planungsrechtlich als „Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Er ist zum rückwärtigen Bereich des Südbades im Norden und zur öffentliche Grünfläche - Parkanlage - im Westen orientiert. Diese Festsetzung erfolgt, weil an dieser Stelle hochwertiges Wohnen im Einzugsbereich der U- und S-Bahn entstehen soll.

Die überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich ebenfalls an den Vorgaben des Rahmenplanes „Märkische Straße".

Die Festsetzung von max. 4 Vollgeschossen orientiert sich an der im Hintergelände vorhandenen Bebauung „Am Knappenberg".

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, werden durch die textliche Festsetzung ① ausgeschlossen. Diese Nutzungen sind an diesem Standort, der hauptsächlich zum Wohnen vorgesehen ist, nicht geeignet.

Wie im v. g. Mischgebiet gelten auch hier in Bezug auf die Tiefgarage die textlichen Festsetzungen ⑥ und ⑦ mit der gleichen Begründung.

Auch in diesem Bereich werden die Obergrenzen der GFZ nach § 17 Abs. 2 BauNVO überschritten. Allerdings ist auch hier entsprechend der Nachbarbebauung eine hohe dichte Blockrandbebauung erwünscht. Die Überschreitung der GFZ wird durch die angrenzende öffentliche Grünfläche ebenfalls ausgeglichen. Öffentliche Belange stehen der Überschreitung der GFZ nicht entgegen.

4.1.3 Sondergebiet (SO) - Büro- und Verwaltung -

Die geplante Bebauung für Dienstleistungsnutzung entlang der Märkischen Straße, südlich des Wilhelm-Hansmann-Hauses, soll eine Verbindung zwischen dem städtisch geprägten Bereich Märkische Straße und dem Freiraum des südlich angrenzenden Stadewäldchens schaffen. Das Baugebiet wird nach § 11 BauNVO als Sondergebiet nach dem Ergebnis des Gutachterwettbewerbs mit der Zweckbestimmung Büro und Verwaltung festgesetzt, da in diesem Bereich ein Standort ausschließlich mit den genannten Nutzungen entstehen soll.

Die überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich an dem Ergebnis des angesprochenen Gutachterwettbewerbes.

Die vorhandene Bebauung an der Kreuzung Märkische Straße / Saarlandstraße hat Bestandschutz. Durch die exponierte Lage an dieser Kreuzung und dem räumlichen Bezug zum öffentlichen Park sowie zu dem dann nördlich gelegenem Büro- und Verwaltungsgebäudes bietet sich eine Entwicklung des Baugebietes zum Büro- und Verwaltungsstandort an. Das Baugebiet wird deshalb nach § 11 BauNVO auch als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Büro- und Verwaltung festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich am Bestand und lässt eine Ausdehnung nach Nordwesten zu.

In den SO-Baugebieten werden mit der textlichen Festsetzung ◇4◇ nach § 11 Abs. 2 BauNVO Bürogebäude, Anlagen für Verwaltung, Gastronomie, Hotel, Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen.

Um die erforderlichen Stellplätze nachweisen zu können, sollen beinahe die gesamten SO-Flächen mit einer Tiefgarage unterbaut werden. Über die textliche Festsetzung ◇6◇ wird gestattet, dass die Tiefgaragen unterirdisch in ihrem Ausmaß die festgesetzten Baugrenzen überschreiten dürfen.

Im SO-Baugebiet an der Kreuzung Märkische Straße / Saarlandstraße ist aufgrund der notwendigen Tiefgarage eine Überschreitung der Grundflächenzahl von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche nach der textlichen Festsetzung ◇7◇ bis zu 1,0 zulässig.

Die Fläche der privaten Grünfläche - Parkanlage - und das Sondergebiet an der Märkischen Straße gelten im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO als **eine** Grundstücksfläche und sind somit maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl (s. textliche Festsetzung ◇9◇).

Die festgesetzte Höchstgrenze von 4 Vollgeschossen in den SO-Gebieten orientiert sich an der Nachbarbebauung.

4.1.4 Fläche für den Gemeinbedarf

Das im nördlichen Teil des Planbereichs befindliche Seniorenbegegnungszentrum Märkische Straße 21 (Wilhelm-Hansmann-Haus) soll planungsrechtlich gesichert werden. Das Baugebiet ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB als „Fläche für den Gemeinbedarf" festgesetzt worden.

Die überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich am Bestand und lässt geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten nach Norden und Osten zu.

Die festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse mit 3 orientiert sich am Bestand.
Für die GRZ wurde mit 0,6 die Obergrenze für Mischgebiete nach
§ 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Die Fläche der Gemeinschaftsstellplatzanlage östlich des Südbades und die Fläche für den Gemeinbedarf gelten im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO als **eine** Grundstücksfläche und sind somit maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl (s. textliche Festsetzung ◈8◈).

Derzeit befindet sich südlich des Gebäudes Wilhelm-Hansmann-Haus die dazu gehörige Stellplatzanlage. Diese Anlage soll aber zugunsten der geplanten Parkanlage aufgegeben werden. In kurzer Entfernung, nämlich östlich des Südbades, soll als Ersatz eine Stellplatzanlage zur Verfügung gestellt werden. Dort sollen 35 Stellplätze für das Wilhelm-Hansmann-Haus vorgehalten werden.

5. Verkehrliche Erschließung

5.1 Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung wird über die Saarlandstraße, die Straßen „Am Knappenberg", Ruhrallee und die Märkische Straße sichergestellt.

5.2 Innere Erschließung

Die Stellplatzanlage für das Wilhelm-Hansmann-Haus ist über die Straße „Am Knappenberg" erschlossen.

Die Zu- und Ausfahrt zur Tiefgarage für die geplante Bebauung an der Märkischen Straße für insgesamt 350 Stellplätze (100 private und 250 öffentliche Stellplätze) ist an der Saarlandstraße gegenüber den Hausnummern 16 und 14 geplant. Die beiden Tiefgaragen werden funktional nach den jeweiligen Nutzern getrennt, erhalten aber eine gemeinsame Zufahrt. Die private Tiefgarage liegt in der 2. Ebene unter dem Grundstück für die geplante Büro- und Verwaltungsnutzung an der Märkischen

Straße. Die öffentliche Tiefgarage liegt sowohl in der öffentlichen Grünfläche (Parkanlage) entlang der U-Bahn-Trasse als auch unterhalb des Bürogebäudes (1. Ebene).

Aufgrund der Stellplatzanzahl und der dafür benötigten Flächengröße ist ein zweigeschossiges Bauwerk notwendig. Die Erschließung der Tiefgaragenteile und Geschosse erfolgt über eine Spindel. Aus dem daraus resultierenden Flächenbedarf und auch aus funktionaler Sicht ist eine Erschließung der Tiefgaragenteile von der Saarlandstraße aus sinnvoll. Eine Anbindung der geplanten Tiefgarage von der Saarlandstraße ermöglicht durch einen für den Fahrradweg geplanten Umbau der Straße eine zusätzliche Einfahrt von links. Bei einer Zufahrt von der Märkischen Straße aus ist nur eine rechts-rein/rechts-raus Anbindung möglich. Zudem spricht für die Anbindung von der Saarlandstraße, dass die Straße geringere Verkehrsbelastungszahlen als die Märkische Straße aufweist und damit eine bessere Verkehrsabwicklung insgesamt möglich ist.

Die Zu- und Ausfahrt muss innerhalb des im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereiches liegen. Der Bereich für Ein- und Ausfahrt ist an der Saarlandstraße so festgesetzt worden, dass die Übergangsbereiche zwischen dem südlichen und nördlichen Teil des Stadewäldchens nicht beeinträchtigt werden.

Die Zu- und Ausfahrt muss - abgesehen von der Rampe - den Grünzug in Tunnellage queren. Der vorhandene Fußweg nördlich der Saarlandstraße wird bedingt durch die Rampe und zur Verbesserung des Wegenetzes durch einen neuen 3,5 m breiten Fußweg direkt an der Saarlandstraße ersetzt.

Die erforderlichen Radwege an der Saarlandstraße werden auf das Niveau der Fahrbahn gelegt. Die Saarlandstraße wird zukünftig in dem Bereich zwischen der Märkischen Straße und Ruhrallee in der jeweiligen Richtung einspurig geführt. Ausgenommen davon sind die Kreuzungsbereiche Ruhrallee und Märkische Straße und der Einmündungsbereich Hainallee.

Die Anbindung der Tiefgarage unter der geplanten Bebauung nördlich der Saarlandstraße, östlich „Am Knappenberg" erfolgt ebenfalls über die Saarlandstraße in dem im Bebauungsplan festgesetzten Bereich.

Das Wilhelm-Hansmann-Haus benötigt eine Zufahrt für die Tagespflege der Bewohner. Diese Zufahrt soll - wie bisher - über den Fußweg von der Ruhrallee sichergestellt werden. Aus diesem Grunde wird im Bebauungsplan in diesem Bereich ein Geh- und Fahrrecht festgesetzt (s. Buchstabe (F)).

Ein Weg östlich des geplanten Büro- und Verwaltungsgebäudes verläuft künftig über die private Grünfläche - Parkanlage -. Dieser Wegeabschnitt wird mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit (s. Buchstabe (A)) belastet, um sicherzustellen, dass die öffentliche Nutzung auch weiterhin gewährleistet ist.

5.3 Ruhender Verkehr

Die Entwicklung des Grünzuges vom Westfalenpark bis in die Innenstadt u. a. mit der Inanspruchnahme des Südbadumfeldes erfordert die Reduzierung der vorhandenen oberirdischen Stellplatzanlage. Als Ersatz werden in Tiefgaragen ca. 100 private Stellplätze für die geplante Büro- und Verwaltungs-Nutzung an der Märkischen Straße sowie ca. 250 öffentliche Stellplätze im Bereich des Bebauungsplanes vorgesehen. Die dem Wilhelm-Hansmann-Haus zugeordneten 35 Stellplätze werden oberirdisch so platziert, dass sie einer attraktiven Grün- und Fußwegeverbindung zwischen dem Stadewäldchen über den Bahnhof zur Innenstadt nicht entgegen stehen. Hierfür wird ein Teil des vorhandenen Parkplatzes östlich des Südbades genutzt. Auf diesem Parkplatz wird auch ein Busparkplatz für das Wilhelm-Hansmann-Haus eingerichtet.

Die Stellplätze für den ruhenden Verkehr der geplanten WA-/MI-Bebauung nördlich der Saarlandstraße werden dort in einer Tiefgarage untergebracht.

Optional besteht die Möglichkeit, bei einer Neubebauung an der Ecke Märkische Straße / Saarlandstraße dort die erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage unterzubringen.

5.4 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist sehr gut an den ÖPNV angebunden. Die Anbindung erfolgt über die S-Bahnlinie 4 mit dem direkt nördlich des Planbereiches angrenzenden Haltepunkt „ Stadthaus". Unterhalb des S-Bahnhofes befindet sich der U-Bahnhof „Stadthaus" mit den Linien U 41, U 45, U 47 und U 49. In der Nähe der S-Bahnstation westlich des Wilhelm-Hannsmann-Hauses ist ein Aufzug für die U-Bahnhaltestelle angeordnet. In Höhe der nordöstlichen Ecke des „Allgemeinen Wohngebietes" befindet sich ein weiterer Zugang zur U-Bahnstation. Weitere Aufzüge im Bereich des Bahnhofes „Stadthaus" sind für den S-Bahnhaltepunkt geplant. An der Saarlandstraße in Höhe der Hainallee befindet sich der Haltepunkt „Hainallee" für die Buslinie 452. An der Kreuzung Saarlandstraße / Ruhrallee, westlich des Plangebietes gelegen, befindet sich der Haltepunkt „Südbad" für die Buslinien 452 und 453.

6. Öffentliche und private Grünfläche

6.1 Öffentliche Grünfläche - Parkanlage -

Wie unter Punkt 3 dieser Begründung beschrieben, ist ein wichtiges Ziel der Planung, den Grünzusammenhang zwischen dem Stadewäldchen und der Innenstadt herzustellen. Damit verbunden ist die Anlage einer öffentlichen Grünfläche von der Saarlandstraße bis zum S-Bahnhaltepunkt „Stadthaus".

Der Grünzug erstreckt sich über den Bebauungsplanbereich hinaus von dem S- und U-Bahn-Haltepunkt „Stadthaus“ über das Stadewäldchen bis hin zum Westfalenpark. Ein Fußwegenetz schafft die direkten Verbindungen der Grünflächen. In das Wegenetz ist der U-Bahn-Zugang nördlich der Saarlandstraße eingebunden.

6.2 Private Grünfläche - Parkanlage -

Das geplante Gebäude an der Märkischen Straße soll als „Solitär“ im Park stehen. Die Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünfläche soll aber einheitlich geprägt sein. Die private Grünfläche dieser Bebauung wird deshalb gärtnerisch wie ein Park angelegt werden, damit kein Unterschied zur öffentlichen Parkanlage entsteht. Die Grundstücksgrenzen werden nicht durch die Bepflanzung oder sonstige Einfriedungen sichtbar gemacht, vielmehr entsteht eine optisch zusammenhängende Parkanlage.

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB wird die Fläche als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Über eine Eintragung in das Baulastenverzeichnis soll gesichert werden, dass der öffentliche Charakter gewahrt wird und eine Einfriedung dieser Fläche nicht erfolgen darf.

6.3 Erhaltung von Bäumen

Auf der öffentlichen und privaten Grünfläche südlich des geplanten Büro- und Verwaltungsgebäudes an der Märkischen Straße, befinden sich drei unter Schutz stehende und stadtbildprägende Bäume. Einer der drei Bäume (die Linde) kann durch die Gebäudekörperstellung des Büro- und Verwaltungsgebäudes nicht erhalten werden. Der Baukörper ist konstruktiv abhängig von der Tiefgaragenpositionierung. Eine Verschiebung der Tiefgarage nach Norden ist durch die Berücksichtigung des Leitungsrechts der VEW nicht möglich.
Die zwei verbleibenden Bäume werden nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB planungsrechtlich gesichert.

7. Bewertung des Eingriffes in Natur und Landschaft

Nach § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB bestimmt, dass bei Aufstellung der Bauleitpläne die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen, sowie des Klimas zu berücksichtigen sind. § 1a Abs. 1 BauGB beinhaltet die Vorgabe, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und dabei Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind.

Konkretere Regelungen zu Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege treffen die entsprechenden Fachgesetze, wie das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NW). Nach § 8 Abs. 1 BNatSchG und § 4 Abs. 1 LG NW gelten Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können, als Eingriffe in Natur und Landschaft.

Der Verursacher eines Eingriffes ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen (Vermeidungsgebot) sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichspflicht - § 8 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG bzw. § 4 Abs. 4 LG NW).

Durch § 8a BNatSchG wird die Prüfung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung auf die Ebene der Bauleitplanung vorverlagert. Nach § 8a Abs. 1 BNatSchG ist bei Aufstellung von Bauleitplänen, aufgrund dessen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Die konkreten Regelungsmöglichkeiten ergeben sich aus § 1a Abs. 3 BauGB.

Beim vorliegenden Bebauungsplan In O 107 – Märkische Straße/Saarlandstraße - handelt es sich um eine teilweise Änderung des Durchführungs-/Bebauungsplanes 13/1, der nunmehr im östlichen Planbereich, mit bisheriger Festsetzung „Öffentliche Grünfläche", bauliche Nutzungen zulässt, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Ortsbild erheblich und nachhaltig beeinträchtigen bzw. stören und somit einen Eingriff in Natur und Landschaft darstellen.

Eine Unterlassung dieses Eingriffes, d.h. ein Verzicht auf die geplante Bebauung kann aus stadtwirtschaftlichen Gründen (Erhaltung von Arbeitsplätzen) nicht erfolgen, zumal es sich bei dieser Fläche um eine Fortentwicklung aus der Rahmenplanung „Märkische Straße" handelt.

Bei der Gewichtung der entgegenstehenden Belange von Natur und Landschaft zu dem Erfordernis der Bebauung wird als Ergebnis der Abwägung entschieden und für gerechtfertigt gehalten, dem Belang der Bebauung aus stadtwirtschaftlichen Gründen (Erhaltung von Arbeitsplätzen) Vorrang einzuräumen, zumal sich damit jetzt die Chance bietet, den Rückbau der Parkplatzanlage umzusetzen und die gesamte Grünfläche umzugestalten.

Somit sind die zu erwartenden Beeinträchtigungen unvermeidbar und deshalb auszugleichen. Die konkreten Regelungsmöglichkeiten ergeben sich aus § 1a Abs.3 BauGB.

Ausgeglichen ist ein Eingriff, wenn nach seiner Beendigung keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist (§ 8 Abs. 2 Satz 4).

§ 8 Abs. 9 ermöglicht den Ländern, weitergehende Vorschriften zu erlassen bezüglich Ersatzmaßnahmen bei nicht ausgleichbaren, aber vorrangigen Eingriffen (siehe § 5 LG NW).
Im vorliegenden Fall besteht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes In O 107 die Möglichkeit, die Beeinträchtigungen eingriffsortnah gleichwertig sowie auch gleichartig auszugleichen. Dieser Vorgabe ist mit entsprechender Festsetzung im Bebauungsplan Folge geleistet worden.

Im Bebauungsplan sind die Grundstücke, auf denen bei planmäßiger Realisierung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, mit ⟨E⟩ (Eingriff) gekennzeichnet.

Zum Ausgleich des Eingriffes ist eine Ausgleichfläche 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 worden.

Über diese ergänzenden Festsetzungen ⟨E⟩ und ⟨A⟩ wird entsprechend § 9 Abs. 1a BauGB die Zuordnung der Fläche und Maßnahme zum Ausgleich den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, vorgenommen. Mit der festgesetzten Fläche und Maßnahme wird ein vollständiger Ausgleich des Eingriffs erreicht.

Die vorgenannte Ausgleichsfläche steht im Eigentum der Stadt Dortmund. Die Kosten in Höhe von 280.000,--DM für den Ausgleich sind aus dem Grundstückserlös „HDI" seitens des Liegenschaftsamtes zu bestreiten und dem Grünflächenamt für die Entwicklung der öffentlichen Grünfläche „Südbad" zur Verfügung zu stellen.

Nähere Einzelheiten zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sind dem als Anlage beigefügten Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu entnehmen.

8. Umweltbelange

8.1 Altlasten

In der Übersichtskarte der Altstandorte und -ablagerungen (Stand: September 1996) ist ein Teil des Bebauungsplanbereiches gekennzeichnet. Für die Fläche östlich des Südbades ist eine Kennzeichnung für Altstandort / Industrie eingetragen.

Für den Bereich des Bebauungsplanes In O 107 - Märkische Straße / Saarlandstraße - wurde vom Büro Koster & Kremke ein Bodengutachten über die Altlastensituation des Bodens im Plangebiet erstellt, das beim Planungsamt eingesehen werden kann.

Die Ergebnisse können wie folgt zusammengefasst werden:

Im Untersuchungsbereich befindet sich auf nicht versiegelten Flächen unter einer ca. 0,4 m mächtigen Mutterbodenauflage eine anthropogene Auffüllung in Mächtigkeiten bis zu 2,9 m (westlich U-Bahn-Trasse) bzw. bis über 6 m (östlich U-Bahn-Trasse). Diese Anschüttung ist mit hohen Anteilen an Bauschutt, Aschen und Schlacken durchsetzt. Die obere Bodenschicht (bis zu 0,5 m) weist nur unauffällige Schadstoffgehalte auf. In den oberen Bereichen der Auffüllung (bis zu 1,5 m) wurden nur gering bis leicht erhöhte Gehalte an PAK ermittelt (max. 29 mg/kg) und bereichsweise erhöhte Gehalte an den Schwermetallen Blei, Zink und Kupfer. In den tieferen Bereichen der Anschüttung sind deutlich erhöhte Gehalte an PAK mit Gehalten bis zu 240 mg/kg auffällig gewesen. Die Überprüfung der Bodenluftverhältnisse ergab keine Auffälligkeiten. Grundwasseruntersuchungen wurden aufgrund des hohen Flurabstandes nicht durchgeführt. Die hier vorgefundene Situation ist typisch für Bereiche, die stark mit Trümmerschutt aufgefüllt bzw. eingeebnet wurden. Der Anlass der Kennzeichnung als Industriefläche tritt hinter diese Situation zurück. Die lokal erhöhten PAK-Gehalte sind mit hoher Wahrscheinlichkeit auf teerhaltige Bauschuttbestandteile zurückzuführen. Aufgrund der Situation und offensichtlichen Ursache ist eine Eingrenzung von Verunreinigungsschwerpunkten kaum möglich.

Auswirkungen auf die derzeitige Nutzung

Da sich sämtliche auffälligen Bodenpartien in Tiefen > 50 cm befinden, ist eine Gefährdung für den Menschen bei der derzeitigen Nutzung als Grünfläche und Parkplatz nicht zu besorgen. Andere Schutzgüter sind derzeit nicht betroffen.

Auswirkungen auf die geplanten Festsetzungen

Die geplanten Festsetzungen Wohnen und Büronutzung sind dem Grunde nach unter Beachtung von Auflagen möglich. Um Verfrachtungen von Schadstoffen an die Oberfläche in Zukunft zu vermeiden, werden folgende Hinweise und Auflagen im den Bebauungsplan aufgenommen:

Der gesamte Bebauungsplan-Bereich wird als Altlastenverdachtsgebiet nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet.

Auf nicht versiegelte Freiflächen ist ein Auftrag mit sauberen Mutterboden von mind. 35 cm vorzunehmen.

Weitere Konsequenzen

Für die zukünftige Bebauung ist evtl. mit sanierungsbedingten Mehrkosten zu rechnen. Diese Kosten hängen stark von der Art der Bebauung (Aushubtiefe, überbaute Fläche) und der aktuellen Entsorgungssituation ab. Eine verlässliche Kostenschätzung kann daher aufgrund des derzeitigen Kenntnisstandes nicht erstellt werden.

8.1.1. Blindgängereinschlagstelle

Im und außerhalb des Plangebietes sind durch die Bezirksregierung Arnsberg anhand einer Luftbildauswertung zwei vermutliche Blindgängereinschlagstellen (nördlich der Saarlandstraße und südlich des Südbades) lokalisiert worden. Der Kampfmittelräumdienst wird diese Stellen noch konkret untersuchen und ggf. vorgefundene Blindgänger entfernen. Im Bebauungsplan werden diese Stellen vorsorglich gekennzeichnet und ein Hinweis aufgenommen.

8.2 Lärmschutz

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen u.a. insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.
Das Stadtplanungsamt der Stadt Dortmund hat zu den Auswirkungen verschiedener Lärmquellen (Straßenlärm, Schienenverkehrslärm) eine schalltechnische Untersuchung zur Belastung der geplanten und vorhandenen Bebauung durchgeführt. Die schalltechnische Untersuchung kann beim Stadtplanungsamt eingesehen werden.

Zusammenfassende Betrachtung und Darstellung der Lärmschutzmaßnahmen

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Teil 1, Ausgabe Mai 1987 "Schallschutz im Städtebau - Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung") für WA-Gebiete von 55/45 dB(A) tags/nachts, MI-Gebieten von 60/50 dB(A) tags/nachts, Gewerbegebiet/MK-Gebiet (Büro und Verwaltung) von 65/55 dB (A) tags/nachts werden an einem großen Teil der Fassaden der schutzbedürftigen geplanten und bestehenden Bebauungen überschritten.

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

Die vorgegebene und geplante städtebauliche Struktur erlaubt keine Planung, die den Grundsätzen des § 50 BImSchG - Trennung von störenden und störempfindlichen Nutzungen - gerecht wird. Die bestehende Baustruktur im Bereich Am Knappenberg und Saarlandstraße ist durch eine Blockrandstruktur geprägt. Die neue Wohn- und Mischgebietsbebauung soll diese Struktur aufnehmen. Ein Abrücken der Bebauung zu der bestehenden Straße wäre städtebaulich nicht machbar bzw. würde zu einer Aufgabe der Wohnbebauung in

einer innenstadtnahen Lage führen, die dazu noch optimal an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden ist.

Durch die gewählte, zur Straße abgewinkelte Gebäudekörperstellung des Büro- und Verwaltungsgebäudes entlang der Märkischen Straße, ist es möglich, das Gebäude in den Park mit einzubeziehen. Ein weiteres Abrücken der Bebauung von der Straße würde die verbleibende öffentliche Grünfläche zu sehr einschnüren.

Bei Überschreitung der Orientierungswerte werden Schallschutzmaßnahmen erforderlich, es sei denn, die zulässigen Innenschallpegel werden bereits durch entsprechende Gestaltung der Grundrisse, d. h. Orientierung der besonders schutzbedürftigen Arbeits- und Aufenthaltsräume zur lärmabgewandten Seite hin bzw. Baukörperanordnung nicht überschritten.

Als Schallschutzmaßnahmen kommen aktive und passive Maßnahmen in Betracht, wobei die aktiven zunächst Vorrang vor passiven haben.

Die Anwendung aktiven Lärmschutzes im Planbereich, d. h. die Errichtung von Schallschutzanlagen wie Lärmschutzwall oder -wand an den betreffenden Stellen Saarlandstraße und Märkische Straße, ist aufgrund der unerwünschten städtebaulichen Wirkung (Abschottung der Baugebiete und der öffentlichen Grünfläche von den Straßen) nicht zu vertreten bzw. nicht realisierbar. Die Einsehbarkeit der öffentlichen Grünfläche von der Saarlandstraße soll unbedingt erhalten bleiben, damit der Grünzug erlebbar bleibt. Außerdem wäre ein oben genannter Schallschutz aus ökonomischen Gründen unverhältnismäßig. Demzufolge verbleiben als einzige Maßnahmen zum Schutz vor dem Straßen- und Schienenlärm passive Schallschutzmaßnahmen.

Durch passiven Schallschutz werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in angemessener und geeigneter Weise 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 genannten oberen Anhaltswerte für Innenschallpegel für die Lärmdämmung von Fenstern zugrundezulegen. Das Fenster ist nämlich als das Außenbauteil anzusehen, welches die geringste Dämmwirkung gegen Lärmimmissionen aufweist.

Durch textliche Festsetzung wird im Bebauungsplan vorgegeben, dass die Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet (WA), Mischgebiet (MI), Sondergebiet (SO - Büro und Verwaltung -) und für die Fläche für den Gemeinbedarf bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten mit schallschützenden Außenbauteilen zu versehen sind, die die Einhaltung der Tag- und Nachtwerte gewährleisten. Die Festsetzung eines konkreten, resultierenden Schalldämmmaßes der gesamten Außenfläche eines Raumes kann nicht getroffen werden, weil vor Realisierung von Bauvorhaben, nämlich im Rahmen des Planverfahrens, wesentliche Parameter auch zur Abschätzung dieses Schalldämmmaßes gerade für Neu-, Um- und Erweiterungsbauten nicht bekannt sind.

Dazu gehören vor allem die nach der DIN 2719, Punkt 6.4 genannten Parameter

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

Diese beiden Parameter hängen somit von den konkreten Bauabsichten ab und sind erst bei Konkretisierung der jeweiligen Bauvorhaben erkennbar. Es könnte für spätere Bauvorhaben ansonsten ein Übermaß entstehen, wenn z. B. Schallschutzfenster der Klasse III festgesetzt würden, obwohl die o. g. Parameter bei dem konkreten Bauvorhaben eine geringere Schallschutzfensterklasse zuließen.

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

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

Die Nachweispflicht ergibt sich aus dem Runderlass vom 24.09.1990 (MBl. NW S. 1448).

In den Bebauungsplan wird daher folgende textliche Festsetzung (Ziffer ⑤) aufgenommen:

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

In den mit der Ziffer ⑤ gekennzeichneten Baugebieten sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Lärmbelastung des Schienenverkehrs der S-Bahnlinie S4 und des Kfz-Verkehrs der Märkischen Straße und der Saarlandstraße für die Gebäude bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen. Dabei dürfen die 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 dB(A)
1.2	in allen übrigen Gebieten	35 dB (A)
2.	Wohnräume tagsüber	
2.1	in reinen und allgemeinen Wohngebieten	35 dB (A)
2.2	in allen übrigen Gebieten	40 dB (A)
3.	Kommunikations- und Arbeitsräume tagsüber	
3.1	Unterrichtsräume, ruhebedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz- und Vortragsräume, Arztpraxen, Operationsräume, Kirchen, Aulen	40 dB (A)
3.2.	Büros für mehrere Personen	45 dB (A)
3.3.	Großraumbüros, Gaststätten, Schalterräume, Läden	50 dB (A)

Sofern diese Werte nicht schon durch Grundrissgestaltung und Baukörperanordnung eingehalten werden können, sind schallschützende Außenbauteile, wie z. B. Schallschutzfenster (entsprechend der VDI-Richtlinie 2719), Außentüren, Dachflächen, Wände etc. zu verwenden.
Nach dem Runderlass des nordrhein-westfälischen Ministers für Bauen und Wohnen betreffend DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - vom 24.09.1990 (MBl. NW S. 1448) ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Prüfverfahrens als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu erbringen.

Bezüglich der Kosten für Schallschutzfenster ist jedoch darauf hinzuweisen, dass bereits moderne Doppelscheibenfenster, welche die Anforderungen der Wärmeschutzverordnung erfüllen (dicht schließende Rahmen und Isolierverglasung) ein Schalldämmmaß von 30 - 34 dB (A) gewährleisten und damit Fenstern der Schallschutzklasse 2 entsprechen, deren Einbau bei Neubauten und Modernisierungen bereits im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren aus wärmetechnischen Gründen gefordert wird.

Auch ein Ausbau (Verbreiterung) der Verkehrswege ist in der Planung nicht vorgesehen. Es handelt sich also bei den derzeitigen Lärmimmissionen um eine situationsgegebene Vorbelastung.

Somit kommen die auf den Bau und die wesentliche Änderung von Straßen abgestellten Vorschriften der §§ 41 bis 43 BImSchG sowie der daraus abgeleiteten

16. Verordnung zur Durchführung des BImSchG (Verkehrslärmschutzverordnung) vom 12.06.1990 in Verbindung mit der 24. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrswege – Schallschutzmaßnahmen-Verordnung - 24. BImSchV) vom 04.02.1997 nicht zur Anwendung.

8.3 Methangas

Seit 1991 kam es an mehreren Stellen im Stadtgebiet zu Austritten von Methangas an der Tagesoberfläche. Nähere Überprüfungen ergaben, dass es sich in diesen Fällen um natürliche Gasvorkommen aus dem Steinkohlengebirge handelt. Solche Austritte können durch natürliche (z.B. geologische Verwerfungen, Brüche etc.) und anthropogene (z.B. Bohrungen, Geländeeinschnitte etc.) Wegsamkeiten begünstigt werden.

Die vorliegende Karte der potentiellen Gasaustrittsbereiche unterteilt das Stadtgebiet in mehrere Bereiche hinsichtlich der Austrittswahrscheinlichkeit. Das Bauvorhaben liegt in der Zone 2 der Karte der potentiellen Methanausgasungen im Stadtgebiet Dortmund. Danach sind Methangasaustritte hinreichend wahrscheinlich aber keine konkreten Austritte bekannt.

Wegen der hinreichenden Wahrscheinlichkeit sind im Vorfeld der Planrealisierung (z.B. im Rahmen der Baugrundunterkundung) Untergrunduntersuchungen und -messungen zur Feststellung des möglichen Methangaspotentials durch einen Sachverständigen vorzunehmen. Im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren erfolgt die rechtliche Absicherung dieser Vorgabe in Form von Bedingungen und Auflagen. Eine entsprechender Hinweis zu Methanausgasung ist im Bebauungsplan aufgenommen worden.

9. Ver- und Entsorgung

9.1 Gas, Wasser, Strom

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

Leitungsrechte

Bedingt durch die Rampe der Zufahrt zur Tiefgarage kann die DEW-Versorgungsleitung im Fußweg nördlich der Saarlandstraße nicht aufrecht erhalten bleiben. Diese Leitung wird in den geplanten straßenbegleitenden öffentlichen Fußweg verlegt.

Die DEW- und VEW-Versorgungsleitungen von der Saarlandstraße in Richtung Südbad queren teilweise die geplante Tiefgarage nördlich der Saarlandstraße. Diese Leitungen werden entlang der U-Bahntrasse verlegt.

Aufgrund der Neugestaltung des Parkplatzes und der geänderten Wegeführungen entfallen die von Norden nach Süden verlaufenden im östlichen und westlichen Plangebiet gelegenen DEW-Leitungen.

Die Fernwärmeleitungen der DEW im nördlichen Planbereich werden planungsrechtlich gesichert.

Der Hauptabwasserkanal von der Saarlandstraße in Richtung zur S-Bahnstation „Stadthaus" wird planungsrechtlich gesichert. Die zwei Seitenkanäle vom Hauptkanal in südöstlicher und westlicher Richtung entfallen durch die Umgestaltung des Parkplatzes.
Der Seitenkanal zur Entwässerung des verbleibenden Parkplatzes und der Seitenkanal im nördlichen Planbereich wird planungsrechtlich gesichert.
Der Hauptabwasserkanal von der Saarlandstraße entlang der U-Bahntrasse wird planungsrechtlich gesichert.

Die bestehende 110 KV-Leitung bis zur Trafostation nördlich des Südbades wird entlang der Märkischen Straße im öffentlichen Straßenraum und danach abknickend südlich des Wilhelm-Hansmann-Hauses verlegt.

Die bestehenden und neuen Leitungsrechte werden nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB planungsrechtlich gesichert und im Bebauungsplan dem jeweiligen Leitungsträger zugeordnet (siehe Buchstabe (A) bis (E)).

Trafostation

Die östlich des Gebäudes Saarlandstraße 29 vorhandene Trafostation wird überplant. Es ist beabsichtigt, sie künftig in das dort geplante Gebäude zu integrieren.

9.2 Niederschlagswasser

Hinsichtlich des Niederschlagswassers ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens von Bauvorhaben in jedem Fall unter Hinzuziehung der "Satzung über die Entwässerung der Grundstücke in der Stadt Dortmund" vom 17.12.1996 zu prüfen, ob der Abfluss des Niederschlagswassers von Dach- und Hofflächen durch geeignete Maßnahmen, wie z.B. Versickerung oder Rückhaltung, zu verhindern, zu vermindern oder merklich zu verlangsamen ist. Soweit die Möglichkeit besteht, sollte hiervon Gebrauch gemacht werden. Die wasserrechtlichen Vorschriften sind hierbei zu beachten.

Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ist gem. § 51 a des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NW S. 926, SGV NW 77) vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder

ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Von der Verpflichtung zur Versickerung, Verrieselung oder Einleitung ausgenommen ist gem. § 51 a Abs. 4 LWG NW Niederschlagswasser, das

a) ohne Vermischung mit Schmutzwasser in einer dafür vorhandenen Kanalisation (Trennsystem) abgeleitet wird oder

b) aufgrund einer nach bisherigem Recht genehmigten Kanalisationsnetzplanung gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt wird oder werden soll, wenn der technische oder wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig ist.

Ein Teil der Grundstücke im Planbereich ist vor dem 01.01.1996 nicht bebaut und versiegelt gewesen. Im wesentlichen handelt es sich damit um eine Neubebauung, auf welche die Vorschriften des § 51 a LWG anzuwenden wären.

Für den Bereich des Bebauungsplanes In O 107 –Märkische Straße / Saarlandstraße- wurde vom Büro Koster & Kremke ein Bodengutachten über die Versickerungsfähigkeit des Bodens im Plangebiet erstellt, das im Planungsamt eingesehen werden kann.

Die Ergebnisse sind wie folgt zusammenzufassen:
Der Untergrund im Untersuchungsgebiet besteht bis zu einer Tiefe von max. 2,8 m unter Flur aus Auffüllungen, die oberflächennah schluffig-feinsandig mit geringen Anteilen von Bauschutt, Ziegelbruch und Schlacke ausgebildet sind. Die anthropogenen Bestandteile nehmen ab 0,5 m Tiefe deutlich zu. Gewachsener Boden (Lößlehm über Verwitterungslehm der Oberkreide) ist grundsätzlich erst ab Tiefen > 2 m anzutreffen. Die Auffüllungen weisen z. T. deutlich erhöhte Schadstoffgehalte (PAK, Schwermetalle) auf. Grundwasser wurde nicht angetroffen, jedoch wurden Vernässungszonen an der Basis der Auffüllungen beobachtet.

Es wurden insgesamt 4 Versickerungsversuche (open-end-Test / offenes Bohrloch) durchgeführt. Hierbei wurden Durchlässigkeitsbeiwerte von max. $5*10^{-7}$ m/s ermittelt. Laut Runderlass des MURL vom 18.05.1998 kann eine Versickerung von Niederschlagswasser nur bis zu einem kf-Wert von $5*10^{-6}$ m/s gefordert werden.

Nach Ansicht des Gutachters wie auch vom Umweltamt der Stadt Dortmund ist bei den vorliegenden Bodenverhältnissen (erhöhte Schadstoffgehalte in der Auffüllung, geringe Durchlässigkeit des Untergrunds) eine Versickerung von Niederschlagswasser im B-Plangebiet In O 107 nicht durchführbar. Das anfallende Niederschlagswasser ist daher letztlich in die städtische Kanalisation einzuleiten.

Im Rahmen des verwaltungsinternen Beteiligungsverfahrens sind vom Tiefbauamt der Stadt Dortmund keine grundsätzlichen Bedenken hinsichtlich der Kapazität der Kanalisation geäußert worden.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird das Tiefbauamt der Stadt Dortmund mögliche Rückhaltemaßnahmen zur verzögerten Einleitung prüfen. Dazu ist im Bebauungsplan ein Hinweis aufgenommen worden.

10. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Denkmalpflegerische Belange werden im Planbereich nicht berührt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler entdeckt werden. Für diesen Fall wird im Bebauungsplan über einen entsprechenden Hinweis vorsorglich auf die Melde- und Sicherungspflicht nach dem Denkmalschutzgesetz NW hingewiesen.

11. Entschädigung

Für die festgesetzte öffentliche Grünfläche entsteht - sofern sie sich noch nicht im Eigentum der Stadt Dortmund befindet - ein Entschädigungsanspruch der Grundstückseigentümer nach Maßgabe des § 40 Abs.1 BauGB sowie ein Übernahmeanspruch nach Maßgabe des § 40 Abs. 2 BauGB.

12. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet (WA)		ca. 0,254 ha
Mischgebiet (MI)		ca. 0,165 ha
Sondergebiet (SO) Büro- und Verwaltungsgebäude		ca. 0,178 ha
	und	ca. 0,069 ha
Fläche für den Gemeinbedarf		ca. 0,354 ha
öffentliche Grünfläche - Parkanlage -		ca. 1,391 ha
private Grünfläche - Parkanlage -		ca. 0,189 ha
öffentliche Verkehrsfläche		ca. 0,115 ha
Gesamtfläche des Geltungsbereiches		**ca. 2,715 ha**
Anzahl der WE	**ca. 60**	

13. **Kosten**

Durch den Bebauungsplan In O 107 –Märkische Straße / Saarlandstraße – fallen folgende überschlägig ermittelte Kosten an:

		Anteil der Stadt
Kosten für Straßenumbau einschließlich Verlegung Gehweg Saarlandstraße und Anlage eines Fahrradweges		235.000 DM
Aufnahme der Tiefgarage in das Parkleitsystem		30.000 DM
Herstellung einer öffentlichen Grünfläche Parkanlage einschließlich des Rückbaus der Parkplatzanlage	805.000 DM	
Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz	280.000 DM	1.085.000 DM
Verlegung eines 110 kV-Kabel-Doppelsystem der VEW		1.067.000 DM
Grundstückskauf für öffentliche Grünfläche von der DEW		27.000 DM
gesamt	**ca.**	**2.444.000 DM**

Der als Anlage beigefügter „Landschaftspflegerischer Fachbeitrag“ ist Bestandteil dieser Begründung.

Dortmund, 01.02.2000

Graser
Leiter des Stadtplanungsamtes

Der Bebauungsplan-Entwurf und diese Begründung haben § 3 Abs. 2 Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, BGBl. IIIFNA 213-1) auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 27.03. bis 27.04.2000 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Dortmund, den 28.06.00

Abteilungsleiter

Der Rat der Stadt Dortmund hat am 15.06.2000 beschlossen, diese Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, BGBl. III FNA 213-1) dem Bebauungsplan In O 107
- Märkische Straße / Saarlandstraße - beizufügen.

Dortmund, den 28.06.00

Abteilungsleiter

1. Ausfertigung

Anlage

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

zum

Bebauungsplan In O 107

-Märkische Straße/Saarlandstraße-

...

INHALTSVERZEICHNIS

1. Rechtliche Grundlagen

2. Darstellung der Bewertungsmethode

3. Bestandssituation

4. Feststellung der Eingriffserheblichkeit

5. Eingriffsvermeidung

6. Ausgleichsmaßnahme mit Kostenschätzung

Anhang

- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung
- Bestandsplan

1. Rechtliche Grundlagen

Nach § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB bestimmt, daß bei Aufstellung der Bauleitpläne gemäß § 1a die Belange des Umweltschutzes, auch durch die Nutzung erneuerbarer Energien, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen, sowie das Klima zu berücksichtigen sind. § 1 a Abs. 1 BauGB beinhaltet die Vorgabe, daß mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und dabei Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind.

Konkretere Regelungen zu Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege treffen die entsprechenden Fachgesetze wie das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Landschaftsgesetz von Nordrhein-Westfalen (LG NW). Nach § 8 Abs. 1 BNatSchG gelten Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können, als Eingriff in Natur und Landschaft. Der Verursacher eines Eingriffes ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen (Vermeidungsgebot), sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichspflicht - § 8 Abs. 2 Satz 1).

Durch § 8 a BNatSchG wird die Prüfung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung auf die Ebene der Bauleitplanung vorverlagert. Nach § 8 a Abs. 1 BNatSchG ist bei Aufstellung von Bauleitplänen, aufgrund dessen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, über die Vermeidung und den Ausgleich nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Ausgeglichen ist ein Eingriff, wenn nach seiner Beendigung keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist (§ 8 Abs. 2 Satz 4). § 8 Abs. 9 ermöglicht den Ländern, weitergehende Vorschriften zu erlassen bezüglich Ersatzmaßnahmen bei nicht ausgleichbaren, aber vorrangigen Eingriffen (siehe § 5 LG NW).

Dabei ist zu berücksichtigen, daß gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG alle Behörden und öffentlichen Stellen im Rahmen ihrer Zuständigkeit die Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu unterstützen haben.

Weiter ist darauf zu achten, daß sich die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 7 BauGB nicht in die Regelung des § 8 a Abs. 1 BNatSchG erschöpfen, sondern auch die in den §§ 1 und 2 BNatSchG dargelegten Ziele und konkretisierten Grundsätze mitumfassen. Insbesondere wird im § 2 Abs. 1 Nr. 2 die Bedeutung des besiedelten Bereiches hervorgehoben.

Danach sind dort Teile von Natur und Landschaft, auch begrünte Flächen und deren Bestände, in besonderem Maße zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln.

Beim vorliegenden Bebauungsplan In O 107 – Märkische Straße/Saarlandstraße - handelt es sich um eine teilweise Änderung des Bebauungsplanes 13/1, der nunmehr im östlichen Planbereich, mit bisheriger Festsetzung „Öffentliche Grünfläche", bauliche Nutzungen zulässt, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Ortsbild erheblich und nachhaltig beeinträchtigen bzw. stören und somit einen Eingriff in Natur und Landschaft darstellen.

2. Darstellung der Bewertungsmethode

Der vorliegende Beitrag erfolgte auf der Basis der Methode zur ökologischen Bewertung der Biotopfunktion von Biotoptypen von Dankwart Ludwig mit Beiträgen von Holger Meinig (Bochum 1991, Froelich und Sporbeck).

Grundlage der verwendeten Bewertungsmethode ist die Zuordnung der Biotoptypen zum Biotoptypenschlüssel der Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten NRW (LÖBF) und des Programmes zur Erfassung von Pflanzenarten in Niedersachsen (Haeupler und Garve, 1983).

Zur Bewertung werden ökologisch bedeutsame Kriterien herangezogen, die die ökologischen Verhältnisse eines Lebensraumes wiedergeben.
Es sind dies:

- Natürlichkeit (N)
- Wiederherstellbarkeit (W)
- Gefährdungsgrad (G)
- Maturität (Reife) (M)
- Struktur- und Artenvielfalt (SAV)
- Häufigkeit (H)

Den Bewertungskriterien werden Wertzahlen von 0 - 5 zugeordnet und additiv zu einem jeweiligen Gesamtwert (W1, W2), der max. 30 Punkte betragen kann, verknüpft.

Dieser Gesamtwert (W1, W2) wird mit dem Flächenmaß der beanspruchten oder geplanten Biotoptypen multipliziert und ergibt so den jeweiligen ökologischen Gesamtwert (G1, G2).

Durch eine Gegenüberstellung der jeweiligen ökologischen Gesamtwerte von Bestand und Planung kann somit überprüft werden, inwieweit sich die ökologische Gesamtsituation innerhalb des Geltungsbereiches positiv oder negativ verändert, und ob die festgesetzten Maßnahmen bzw. Flächen für Maßnahmen ausreichend sind, um die durch die Planung entstehenden Eingriffe zu kompensieren.

Beim Nachweis eines ökologischen Defizites ist zu überprüfen, inwieweit die angedachten Ausgleichsmaßnahmen erweitert werden können.

Bei der Ermittlung der überbaubaren Flächen wird in der Regel die jeweilige Grundflächenzahl zugrundegelegt.

3. Bestandssituation

Die derzeitigen Hauptnutzungen im Plangebiet sind öffentliche Grünfläche (Parkanlage) und öffentliche Stellplatzanlage. Einzig im nordöstlichen (Seniorenbegegnungszentrum Wilhelm-Hansmann-Haus) sowie im südöstlichen Eckbereich (zwei Wohnhäuser) befinden sich außerdem noch bauliche Anlagen.
Der seit dem 11.08.1961 rechtsverbindliche Bebauungsplan 13/1 setzt im wesentlichen Flächen für öffentliche Nutzung (Schulgrundstück bzw. Südbad) im westlichen und öffentliche Grünfläche (Parkanlage) im östlichen Teilbereich fest.

Aufgrund der offenen Gestaltung im Randbereich (großzügige Rasenflächen mit Solitärgehölzen) zu den Hauptverkehrsstraßen (Märkische Straße und Saarlandstraße) sowie der dichten Rahmenkulisse der Stellplatzanlage durch Baum- und Strauchpflanzung im Kernbereich bildet dieser Ausläufer des Grünzuges aus dem Westfalenpark abschließend eine großzügige und städtebaulich wertvolle Raumperspektive mit Blick auf architektonische Vorboten (z.B. „Elypson") des Wallringes und der City.
Diese Grünverbindung zwischen Dortmunder City und Westfalenpark „besitzt Seltenheitswert und ist daher auch umsomehr eine der besonderen Qualitäten dieses Stadtraumes (Städtebauliche Werkstatt – Märkische Straße, 1997).

4. Feststellung der Eingriffserheblichkeit

Im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes sind Eingriffe in Natur und Landschaft sowie Störung des Ortsbildes zu erwarten, die zu kompensieren sind. Die eingriffsrelevanten Beeinträchtigungen beeinhalten:

a) durch Erhöhung der Flächenversiegelung
   - Zerstörung der Bodenfunktion
   - Verlust von Vegetation
   - Störung des Grundwasserhaushaltes bzw. Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses
   - Veränderung des Makroklimas

b) durch Störung des Ortsbildes
   - Verlust von weiträumigen und attraktiven Sicht- und Raumbeziehungen
   - Verminderung des Gebrauchswertes und der Aufenthaltsqualität

- Unterbrechung bzw. Abschnüren einer der „bedeutsamsten radialen innerstädtischen stadtgestaltenden Grünverbindungen"(Umweltqualitätsziele zur Freiraumentwicklung in Dortmund, 1998), die die Verknüpfung der Innenstadt vom Südbad her über das Stadewäldchen und den Kaiserhain mit dem Westfalenpark darstellt

Insgesamt werden ca. 2.000 qm vollversiegelt (Verwaltungsgebäude und Tiefgaragenzufahrt), ca. 500qm optional versiegelt (Gebäudeerweiterung) sowie ca. 2.100 qm teilversiegelt bzw. versiegelt mit nachfolgender Bodenüberdeckung.

Der Eingriffsbewertung liegen folgende, die erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen berücksichtigenden, Betrachtungsaspekte zugrunde:

- die ökologische Wertigkeit der vorhandenen Biotoptypen unter besonderer Berücksichtigung des Entwicklungspotentials für den überwiegenden Teil der Parkanlage
- die städtebauliche und freiraumplanerische Qualität und Bedeutung dieser Parkfläche an dieser Stelle im innerstädtischen Nutzungsgeflecht sowie Nutzungswettstreit mit dieser hohen und unwiederbringlichen Verknüpfungswirkung

5. Eingriffsvermeidung

Eine Unterlassung dieses Eingriffes, d.h. ein Verzicht auf die geplante Bebauung kann aus stadtwirtschaftlichen Gründen (Erhaltung von Arbeitsplätzen) nicht erfolgen, zumal sich damit die Chance bietet, den Rückbau der Parkplatzanlage umzusetzen und die gesamte Grünfläche umzugestalten.

6. Ausgleichsmaßnahme mit Kostenschätzung

Der durch das geplante Vorhaben verursachte Eingriff kann durch Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet kompensiert werden. Für die Inanspruchnahme wesentlicher Teile der bestehenden Parkanlage wird zum Ausgleich eine Parkplatzfläche, die nach Bau des Verwaltungsgebäudes und der Tiefgarage noch verbleiben würde, in der Größe von 2.800 qm entsiegelt und als öffentliche Grünfläche (Parkanlage) entwickelt. Diese Maßnahme stellt einen sowohl gleichwertigen wie auch gleichartigen Ausgleich dar und liegt zudem eingriffsortnah. Die geschätzten Kosten für diese Ausgleichsmaßnahme in Höhe von 280.000,00 DM (2.800qm x 100 DM/qm) sollen aus dem Grundstückserlös aufgebracht und dem Grünflächenamt für die Parkumgestaltung zur Verfügung gestellt werden.

Kostenansatz: Parkplatzentsiegelung incl. Entsorgung = ca. 25,--DM/qm (85TsdDM : 0,35ha)
Herstellung einer ö. Grünfl./Parkanlage = ca. 75,--DM/qm (1 Mill. DM : 1,4ha)
ca.100,--DM/qm

Eingriffs-/Ausgleichsbilanz zum Bebauungsplan In O 107
– Märkische Straße/Saarlandstraße -

Tabelle A

Biotoptypen (Bestand)	N	W	G	M	SAV	H	Gesamtwert (W 1)	Fläche in qm (A)	Ökologischer Gesamtwert (W 1 x A) = G 1
Park mit altem Baumbestand; besonders stadtbildprägend (Hm 10)	3	4	3	3	3	2	18	7 240	130 320
Park mit altem Baumbestand (HM 2)	1	4	2	3	3	1	14	2 750	38 500
Baumgruppe mit starkem Baumholz (BF 33)	2	4	3	3	2	2	16	570	9 120
Garten mit geringem Gehölzbestand (HJ 5)	1	1	1	1	2	1	7	70	490
Gärten mit größerem Gehölzbestand (HJ 6)	1	2	1	3	3	1	11	50	550
Hanseman-Gebäude, versiegelte Fläche	0	0	0	0	0	0	0	1 420	0
Gebäude Saarlandstraße 3 und 5, versiegelte Fläche	0	0	0	0	0	0	0	470	0
Parkplatz „Südbad“, versiegelte Fläche (HY 1)	0	0	0	0	0	0	0	2 770	0
öffentliche Verkehrsfläche „Märkische Straße“ (HY 1)	0	0	0	0	0	0	0	900	0
Gesamt:									**178 980**

Eingriffs-/Ausgleichsbilanz zum Bebauungsplan In O 107 – Märkische Straße/Saarlandstraße -

Tabelle B

Biotoptypen (Planung)	N	W	G	M	SAV	H	Gesamtwert (W 2)	Fläche in qm (A)	Ökologischer Gesamtwert (W 2 x A) = G 2
Park mit altem Baumbestand (HM 2)	1	4	2	3	3	1	14	7 250	101 500
Grünanlage ohne alten Baumbestand (HM 1)	1	1	1	1	2	1	7	1 600	11 200
Baumgruppe mit starkem Baumholz (BF 33)	2	4	3	3	2	2	16	70	1 120
private Grünfläche „HDI", Neuanlage (HJ 5)	1	1	1	1	2	1	7	2 050	14 350
Gebäude „HDI", versiegelte Fläche (incl. TG-Einfahrt)	0	0	0	0	0	0	0	1 950	0
Hansemann-Gebäude (Erweiterung), versiegelte Fläche	0	0	0	0	0	0	0	1 760	0
Gebäude „Saarlandstraße 3 und 5", versiegelte Fläche	0	0	0	0	0	0	0	620	0
Garten mit geringem Gehölzbestand (HJ 5)	1	1	1	1	2	1	7	40	280
öffentliche Verkehrsfläche „Märkische Straße" (HY 1)	0	0	0	0	0	0	0	900	0
Gesamt:									**128 450**

Eingriffs-/Ausgleichsbilanz zum Bebauungsplan In O 107
– Märkische Straße/Saarlandstraße -

Tabelle C

Vergleich Bestand – Planung

Ökologisches Defizit bzw. Soll-Biotopwert: G 1 – G 2 = S	**178 980 (G 1) ./. 128 450 (G 2) = 50 530 (S)**

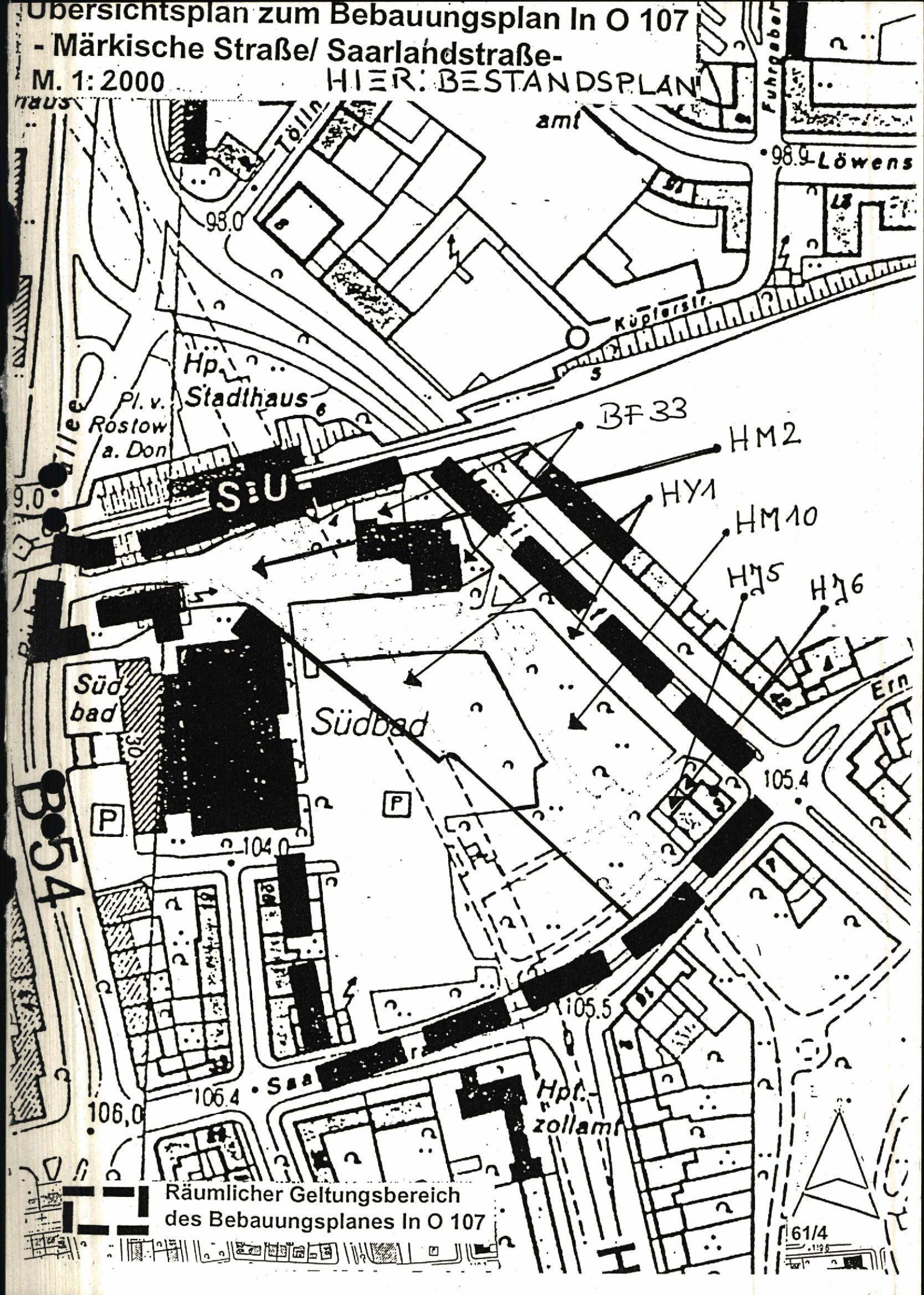
IV. Zusätzliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bzw. Höhe des Ersatzgeldes

Biotoptyp (Bestand	N	W	G	M	SAV	H	Gesamtwert
Parkplatz „Südbad", versiegelte Fläche (HY 1)	0	0	0	0	0	0	0 (W 3)
Park mit größerem Gehölzbestand (HM 10)	3	4	3	3	3	2	18 (W 4)
Wertzuwachs (Z = W 4 – W 3)	Soll- Biotop-wert S	Ersatz-fläche E = S : Z					
18 – 0 = 18	50 530	2 800 qm	Als gleichartiger und gleichwertiger Ausgleich kommt hier die Entsiegelung einer Teilfläche (2 800 qm) des Parkplatzes „Südbad" und die Umwandlung in eine öffentliche Grünfläche (Park) zum Ansatz. Die geschätzten Kosten für diese Maßnahme betragen 280 000,00 DM. Dieser Ersatzgeldbetrag ist aus dem Grundstückserlös „HDI" zu bestreiten und dem Grünflächenamt für die Grünflächenentwicklung „Südbad" zur Verfügung zu stellen.				

Übersichtsplan zum Bebauungsplan In O 107
- Märkische Straße/ Saarlandstraße-

M. 1: 2000

HIER: BESTANDSPLAN



Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes In O 107

61/4