STADT
PLANUNGSAMT
DORTMUND

Begründung

zum Bebauungsplan

In O 210n
- östlich
Semerteichstraße -

Begründung
zum Bebauungsplan
In 0 210 n
Östlich Semerteichstraße
Dortmund



scheuvens + wachten
44139 Dortmund
Friedenstraße 18

scheuvens + wachten
Dortmund

Architekt und Stadtplaner
Peter Empting

Inhalt

1. Räumlicher Geltungsbereich

2. Beschreibung des Plangebietes

3. Anlass, Ziele und Zweck der Planung

4. Städtebauliche Konzeption

5. Art und Maß der baulichen Nutzung

6. Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche

7. Grünflächen und Begründung

8. Gestaltung

9. Erschließung

10. Infrastruktur

11. Ver- und Entsorgung

12. Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen

13. Lärmschutz

14. Altlasten

15. Bergbauliche Aktivitäten

16. Denkmalschutz und Denkmalpflege

17. Kampfmittel

18. Methanausgasungen

19. Umweltverträglichkeitsprüfung

20. Eingriffsregelung

21. Baumschutz

22. Städtebauliche Kennwerte

23. Kosten

Begründung zum Bebauungsplan In 0 210 n Östlich Semerteichstraße

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan In O 210n - Östlich Semerteichstraße - wird im Stadtbezirk Innenstadt-Ost für den Bereich zwischen nördlich des Grundstückes Westfalendamm 166 (Autohaus/Tankstelle), östlich der Semerteichstraße, südlich der Straße 'Im Defdahl' und westlich der bebauten Grundstücke an der Wildermannstraße bzw. Hugo-Pork-Straße sowie einschließlich der Stichstraßen zur Wildermannstraße bzw. zur Hugo-Pork-Straße aufgestellt.

2. Beschreibung des Plangebietes

Das ca. 2 ha große Plangebiet liegt etwa 2500 m östlich der Dortmunder City und bildet den nordwestlichen Rand der Gartenstadt. Es stellt sich derzeit als nichtgenutzte Fläche dar. Hier hat sich im Laufe der Jahre eine ruderale Vegetation entwickelt. Das Gelände fällt bei einer Länge von ca. 300 m um ca. 4 m leicht von Süden nach Norden ab. Die nähere Umgebung ist im Osten und im Westen durch aufgelockerte, überwiegend zweigeschossige Bebauung geprägt. Im Süden (topographiebedingt vom Plangebiet aus nicht sichtbar) befindet sich in etwa 50 m Entfernung die Halle des Autohauses und im Norden in etwa 50 m Entfernung ein sechsgeschossiger Wohnkomplex. Am südlichen Eingang zum Baugebiet an der Hugo-Pork-Straße liegt ein neuerrichteter Kinderspielplatz.

3. Anlass, Ziele und Zweck der Planung

Im Planbereich ist die Errichtung einer Wohnsiedlung mit Einfamilieneigenheimen vorgesehen. Hier ist beabsichtigt, die Vorzüge des innenstadtnahen Wohnens mit den Qualitäten des Wohnens im grünen Stadtrand zu verbinden.

Mit dem Bebauungsplan In O 210 n - Östlich Semerteichstraße - sollen aufgrund der attraktiven Lage in der Innenstadt-Ost die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern im Bereich östlich der Semerteichstraße geschaffen werden. Für den Planbereich ist die Errichtung einer hochwertigen offenen Bebauung beabsichtigt, die eine Fortsetzung der vorhandenen Gebäudetypenmischung östlich des Planbereiches, entlang der Wildermannstraße bzw. der Hugo-Pork-Straße, darstellt.

Die Planung entspricht dem Ziel der Stadt Dortmund, Wohneigentum zu fördern.

Es ist beabsichtigt, mit der Ausweisung von Bauland für Einfamilienhäuser ein attraktives Angebot zu schaffen, damit sowohl die Dortmunder Bürgerinnen und Bürger als auch potentielle Zuwanderer innerhalb der Stadtgrenzen Dortmunds den Wunsch vom Eigenheim verwirklichen können. Damit sollen die Voraussetzungen zur Stabilisierung der Wohnbevölkerung in Dortmund geschaffen werden. Auch im Stadtbezirk Innenstadt-Ost besteht ein Bedarf an Baugrundstücken für den Eigenheimbau, für die der Bebauungsplan In O 210 n die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen wird. Unter stadtentwicklungspolitischen Aspekten eignet sich die Fläche östlich der zukünftigen Semerteichstraße für eine Wohnnutzung, da sich das Gelände nahtlos in die bestehenden Siedlungszusammenhänge einfügt und eine Arrondierung zur bestehenden Bebauung darstellt. Außerdem ist das Gebiet hervorragend an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen und die Versorgung mit öffentlichen und privaten Dienstleistungseinrichtungen (einkaufen und Schulen) ist sichergestellt.

4. Städtebauliche Konzeption

Die Struktur und Zusammensetzung des neuen Wohngebietes bezieht sich auf die angrenzende Bebauung. Die Lage am Rande der Gartenstadt eignet sich besonders für eine bauliche Ergänzung durch Eigenheime als Einzel- und Reihenhäuser.
Die städtebauliche Figur ist aufgrund der äußeren Kontur des Baugebietes in nord-südlicher Richtung gestreckt. Es ist eine einfache, schlichte und robuste Figur, in deren Mitte die interne Wohn-/Spielstraße mit hoher Aufenthaltsqualität für Passanten und spielende Kinder das Rückgrat und den zentralen Begegnungsraum der neuen Wohnbebauung bildet. Das neue Quartier soll entsprechend seinem Umfeld einen gartenstädtischen Charakter erhalten.

Die Grundstücke werden vorwiegend von dieser Spielstraße aus erschlossen, wobei sowohl die westlichen als auch die östlichen Grundstücke einen West- bzw. Süd-West-Garten erhalten.

Das Baugebiet wird unmittelbar durch zwei Abzweige an der Wildermannstraße bzw. an der Hugo-Pork-Straße erschlossen. Die als Spielstraße ausgebaute Erschließung ist als Umfahrt angelegt. Als entwurfsprägendes Element sind die Aufweitungen (Verteiler) im Kreuzungsbereich der Spielstraße angelegt. In diesen 'Verteilern' wird die Verkehrsfläche zu kleinen Quartiersplätzen ausgebildet, die mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden. Von diesen kleinen Quartiersplätzen geht dann ein kurzer Stich nach Norden und nach Süden eine Wendeanlage ab, die die nachfolgenden Häuser erschließen.

Die Grundstücke werden durch ihren Zuschnitt so aufgebaut, dass sie jeweils für Doppel- oder Einzelhäuser genutzt werden können.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung

Da das neue Baugebiet vornehmlich dem Wohnen dienen soll, setzt der Bebauungsplan alle Baugebiete als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO fest.

Die in § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) genannten 'ausnahmsweise zulässigen' Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes - sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe - Anlagen der Verwaltung - Gartenbaubetriebe - Tankstellen) sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans und somit in Anwendung des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

Hierdurch erfolgt lediglich eine klarstellende Akzentuierung im Sinne einer Beschränkung auf den eigentlichen Schwerpunkt und Inhalt des allgemeinen Wohngebietes. Der Ausschluss der nur 'Ausnahmsweise zulässigen' Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet führt nicht zu einer Änderung des Gebietscharakters.

Es ist erklärtes Ziel, für dieses kleine Wohngebiet eine hohe Privatheit in attraktiver Lage mit geringem Störpotenzial durch zusätzliches Verkehrsaufkommen, Geruchs- und Schadstoffbelastungen (z. B. durch Beherbergungsbetriebe, Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Anlagen für Verwaltung und Tankstellen verursacht) zu schaffen.
Um eine gewisse Einheitlichkeit zu erreichen ist in allen Wohngebieten die Grundflächenzahl (GRZ) auf die in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) als höchstzulässig genannte Zahl von 0,4 festgesetzt. Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse ist in Anlehnung an das Umfeld in allen Wohngebieten auf zwei (II) festgesetzt.

Um deutlich unterschiedliche Gebäudehöhen innerhalb des neuen Baugebietes zu verhindern und um eine Angleichung an die Gebäudehöhe im Umfeld zu erreichen, setzt der Bebauungsplan die maximale Gebäudehöhe (OK) - einzelne Bauteile wie Schornsteine etc. sind hiervon ausgenommen - auf 11,5 m fest.

Für die Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen ist als Bezugspunkt die Oberkante der fertig gestellten Straße (Fahrbahn) maßgebend, die jeweils zur Erschließung des Bauwerks dient, gemessen in der Mitte der jeweiligen Fassadenlänge. Schornsteine und andere untergeordnete Gebäudeteile können die maximale Höhe um bis zu 2 m überschreiten. Die Grundstückshöhe ist an die jeweils zur Erschließung des Grundstücks dienende fertig gestellte Straßenhöhe anzupassen.

Die Festsetzung der Begrenzung auf ein bzw. zwei Wohnungen je Wohngebäude soll eine zu hohe Dichte und eine im direkten Umfeld nicht übliche Wohnform innerhalb dieses Baugebietes verhindern. Im Sinne des städtebaulichen Konzeptes sind in Anlehnung an die umgebende Bebauungsform hier vorwiegend Ein- bis Zweifamilienhäuser zu fördern und kompakte Wohnanlagen oder Heime mit einer Vielzahl von Kleinstwohneinheiten zu vermeiden. Wohngebäude mit mehr als zwei Wohnungen fügen sich nicht in die Umgebung ein.

6. Bauweise, Überbaubare Grundstücke

In Anlehnung an das städtebauliche Umfeld setzt der Bebauungsplan die allgemeinen Wohngebiete in offener Bauweise fest. Dem städtebaulichen Konzept folgend werden in bestimmten Bereichen nur 'Einzel- und Doppelhäuser', 'nur Doppelhäuser' und 'nur Hausgruppen zulässig' festgesetzt.

Die überbaubaren Flächen werden sowohl unter dem Gesichtspunkt des städtebaulichen Ziels der Raumbildung im Straßenbereich als auch unter Berücksichtigung von Nachbarn schützender Belange (im Hinblick auf Vermeidung möglicher gegenseitiger Beeinträchtigung bei der Nutzung von Freiflächen) durch Baugrenzen festgesetzt.

Die so bestimmten überbaubaren Grundstücksflächen lassen einen ausreichenden Spielraum für individuelle Gebäudestellungen bzw. Baugestaltung.

Der Spielraum wird zudem dadurch größer, dass die textliche Festsetzung 'Baugrenzen' eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Eingänge, Treppenhäuser und Wintergärten um bis zu 1,50 m zulässt, wenn diese Baugrenzen nicht zu baugebietseigenen öffentlichen Verkehrsflächen hin orientiert sind und die Überschreitung unter 1/3 der Baukörperbreite liegt.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO würden die Qualität des öffentlichen Raumes an dieser Stelle sehr beeinträchtigen. Aus diesem Grund lässt der Bebauungsplan solche untergeordneten Nebenanlagen nur in überbaubaren Flächen und in den rückwärtigen Gartenbereichen zu.

7. Grünflächen und Begrünung

Im Plangebiet ist bereits ein neuer Kinderspielplatz der Kategorie B nach modernen Gesichtspunkten vorab gebaut worden. Der Bebauungsplan setzt diese Fläche als öffentliche Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB fest.

Der öffentliche Raum - Spielstraße - wird mit 14 hochstämmigen, standortgerechten heimischen Laubbäumen in Baumscheiben bepflanzt werden.

Zwar sind in diesem kleinen Baugebiet keine großflächigen Stellplatzanlagen zu erwarten, aber auch kleinere Anlagen sollten, um sie in das neue gartenstädtische Gefüge einzubinden, mit Baumpflanzungen versehen sein. Darum setzt der Bebauungsplan fest, dass bei Stellplatz- und Gemeinschaftsstellplatzanlagen mit mindestens je vier Stellplätzen mindestens ein Baum zu pflanzen ist (siehe textliche Festsetzung §10 Abs. 2).

Um ein gemeinsames gestalterisches Element in diesem Gebiet gerade zum öffentlichen Raum zu erhalten und um eine unerwünschte Vielzahl unterschiedlicher Zaunformen, -materialien und -farben zu verhindern, setzt der Bebauungsplan fest, dass Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen ausschließlich in Form von dicht wachsenden, geschnittenen Laubhecken zulässig sind.

So ist - um eine Raumwirkung im Straßenraum zu erzielen - eine Mindesthöhe von 0,8 m für Einfriedungen vorgeschrieben, die im Bereich der Mülltonnen auf mindestens 1,2 m angehoben ist, um das Straßenbild nicht zu stören.

Darüber hinaus ist damit zu rechnen, dass die neuen Bewohner dieses Wohnquartiers die Freiflächen ihrer Grundstücke zusätz-

lich gärtnerisch gestalten und bepflanzen und somit der angestrebte Gartenstadtcharakter verfestigt wird.

7. 1 Baumschutz

Durch das geplante Bauvorhaben werden sämtliche 10 im Plangebiet vorhandene, schützenswerte Bäume gefällt. Für die zu fällenden Bäume ist eine Ersatzpflanzung von 16 gleichartigen oder gleichwertigen Bäumen gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Dortmund vorgesehen. Im Grünordnungplan vorgesehen ist die Pflanzung von 14 Bäumen im Plangebiet entlang der Erschließungsstraße. Für Bäume, die nicht gepflanzt werden, ist eine Ersatzgeldzahlung durch den Eingriffsverursacher zu leisten.

8. Gestaltung

Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW sichern ein harmonisches äußeres Erscheinungsbild aller Gebäude im Baugebiet, führen aber aufgrund eines weit gefassten gestalterischen Rahmens dennoch nicht zu einer uniform gestalteten Wohnsiedlung.

Das neue Wohnquartier soll als zusammengehörig erkennbar sein. Aus diesem Grund setzt die textliche Festsetzung im Bebauungsplan über die 'äußere Gestaltung der baulichen Anlagen' Dach- und Fassadenmaterial sowie Farben fest. Um die Neubebauung hell und licht erscheinen zu lassen, aber auch in Anlehnung an den umliegenden Bestand, der vorwiegend aus hellen Putzfassaden besteht, sollen die Neubauten deshalb auch mit hellen, lichten Putzfassaden in weiß oder hellen Pastelltönen errichtet werden. Zur Auflockerung sind untergeordnete Holzverkleidungen im Fensterbereich zulässig. Sockel können in Naturstein oder in dunkleren Farben ausgebildet sein.

Eine einheitliche Dachlandschaft ist eminent prägend für das städtebaulich-gestalterische Erscheinungsbild eines Quartieres. Um einen gemeinsamen Charakter zu unterstützen, setzt der Bebauungsplan fest, dass Dacheindeckungen von Schrägdächern nur in Ton- oder Betonpfannen in den Farben rot bis rotbraun ausgeführt werden. Dieses geschieht zudem in Anlehnung an das bauliche Umfeld.

Zur Sicherung, dass aneinander gebaute Gebäude aufeinander abgestimmt werden, setzt der Bebauungsplan durch textliche Festsetzung für Doppelhäuser, Reihenhäuser und Hausgruppen eine jeweils gleiche Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung, Dachfarbe sowie einen gleichen Dachüberstand und gleiche Au-

ßenfassade fest.

Mit der gleichen Begründung wird auch festgesetzt, dass aneinander gebaute Garagen und Carports in gleicher Bauflucht zur erschließenden Straße und mit gleicher Dachform und Dachneigung zu errichten sind. Hierbei ist die maximale Höhenvorgabe des §6 der BauONRW zu berücksichtigen.

Da nicht nur die Dachform und Dachneigung die Dachlandschaft bestimmen, sondern in hohem Maße auch Dachgauben und andere Dachteile, regelt der Bebauungsplan über die textliche Festsetzung 'Dachgauben' die zulässige Größe, Anordnung, Form und Farbe von Dachgauben. Nicht zuletzt die Gesamthöhe von Gebäuden, die durch Geschoss-, Sockel- und Drempelhöhen maßgeblich gesteigert werden können, bestimmen ein sich in die Umgebung einpassendes oder abweichendes Bild eines neuen Baugebietes. Um eine der Umgebungsbebauung unangepasste Neubebauung zu vermeiden, setzt der Bebauungsplan eine maximale Gebäudehöhe fest. Dieser Regelungskanon im Zusammenhang mit den anderen Gestaltungsregeln für bauliche Anlagen sorgt wesentlich für ein gemeinsames Erscheinungsbild und verhindert ungewollte Überdimensionierungen und gestalterische 'Ausreißer'.

Auf den wesentlichen gestalterischen Aspekt der Heckeneinfassung des öffentlichen Raumes wird bereits im Kapitel 'Grünflächen und Begründung' dieser Begründung eingegangen. Hier sei noch zusätzlich erwähnt, dass Einfriedungen in Form von lebenden, dicht wachsenden, heimischen Laubhecken zwar etwa einmal im Jahr geschnitten werden müssen (Zäune o.ä. bedürfen auch einer regelmäßigen Pflege), sie unterliegen aber keinem modischen Empfindungswechsel. Die Festsetzung sorgt wesentlich für den beabsichtigten gartenstädtischen Charakter dieses Baugebietes.

9. Erschließung

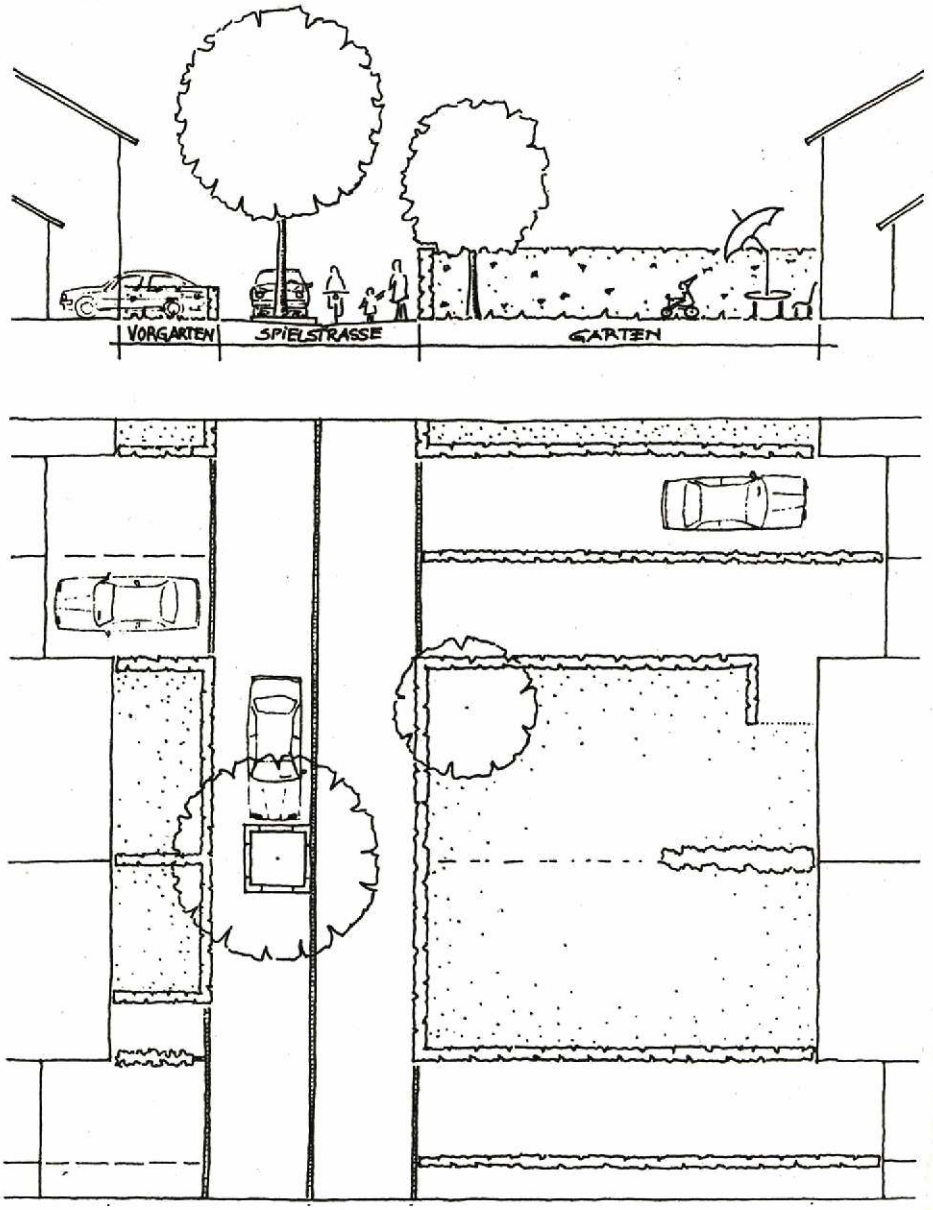
Das neue Baugebiet ist sehr gut über die Straßen Im Defdahl und Voßkuhle an den Westfalendamm (B1) angebunden, aber auch über die Von-der-Goltz- und die Kaiserstraße direkt mit der Dortmunder City verbunden. Die schnelle Erreichbarkeit der Innenstadt und des Hauptbahnhofes ist mit der Buslinie 456, durch die S-Bahn der Linie S4 oder durch die Straßenbahn (U47) vom Westfalendamm in wenigen Minuten gegeben.

Das Baugebiet wird über die Haltestellen "Gerhard-Hauptmann-Straße" und "Gewerbehof Defdahl" der Linie 456 und über die Haltestelle "Tucholskystraße" der Linie 422 an das ÖPNV-Netz

angeschlossen. Die Buslinien 422 und 456 verkehren in der Hauptverkehrszeit im 30 Minuten-Takt. Im täglichen Nachtverkehr, insbesondere am Wochenende wird die Haltestelle "Voßkuhle" von der Buslinie N3 bedient.

Die unmittelbare Erschließung erfolgt durch die zwei vorhandenen Stiche, ausgehend von der Wildermannstraße und der Hugo-Pork-Straße. Die nördliche Einfahrt von der Wildermannstraße ist sechs Meter breit und soll im bestehenden Mischverkehrsprinzip erhalten und ausgebaut werden.

In Anlehnung an dieses Maß und um einen gartenstädtischen Charakter mit schmalen Verkehrswegen zu erhalten, werden die neuen Erschließungsstraßen ebenfalls als eine sechs Meter breite Mischverkehrsfläche (Spielstraße), die mit Bäumen in Baumbeeten bepflanzt wird, angelegt. In den Verteilerflächen werden die grünen Mittelinseln ebenfalls mit Bäumen bepflanzt. Das Prinzip der sechs Meter breiten Erschließungsflächen ermöglicht eine drei Meter breite Fahrbahn im Bereich der Baumpflanzungen, eine zwei Meter breite PKW-Abstellmöglichkeit direkt an der Baumscheibe und eine ein Meter breite Sicherheits- und Rückzugszone für Fußgänger und spielende Kinder etc. Darüber hinaus ist das Aussteigen aus den geparkten Fahrzeugen im öffentlichen Raum auch auf der Beifahrerseite problemlos möglich, da die Fahrzeuge nicht direkt an den privaten Vorgartenhecken abgestellt werden. Die Radien der Straßenbegrenzungslinien sind ausreichend groß dimensioniert, so dass ein dreiachsiges Müllfahrzeug die nötigen Ein- und Ausfahrbewegungen problemfrei durchführen kann. Es ist beabsichtigt, die Verkehrszeichen 325 und 326 der Straßenverkehrsordnung (Spielstraße) aufzustellen, die eine Fahrgeschwindigkeit von 4 -7 km/h zulassen.



Straßenprofil Spielstraße

Im nördlichen Stich ist eine Fläche bereitgehalten, an der nur zu den Entleerungsterminen die Müllbehälter der Häuser, die von den Müllwerkern nicht abgegangen werden (mehr als 15 m Entfernung vom anfahrenden Müllfahrzeug), abgestellt werden. Nach der Entleerung sind die Müllbehälter wieder auf die privaten Grundstücke zurückzubringen.

Die südliche Erschließungseinfahrt von der Hugo-Pork-Straße soll in seiner derzeitigen Form (Trennsystem-Fahrbahn ca. 6 m/Gehweg ca. 2 m) bis zum westlichen Ende des Kinderspielplatzes erhalten bleiben. Somit ist die Erreichbarkeit für Kinder aus den bestehenden Wohngebieten auch weiterhin über den bisherigen Gehweg gesichert. Die bestehende Zufahrt zu den von Westen zu befahrenden Garagen der westlichen Bebauung der Wildermannstraße wird zukünftig von Süden aus direkt von der Hugo-Pork-Straße erfolgen. Auch aus diesem Grund, aber besonders zur Erhöhung der Verkehrssicherheit am Kinderspielplatz, sind in diesem Teilstück keine Stellplätze im öffentlichen Raum vorgesehen.

Der ruhende Verkehr (Stellplätze bzw. Garagen) ist grundsätzlich auf privatem Grund abzuwickeln. Dieses geschieht entweder direkt auf den jeweiligen Grundstücken oder auf privaten Gemeinschaftsflächen. Der Stellplatzschlüssel ist mit 2.0 auf privatem Grund angesetzt. Zusätzliche 10% von den notwendigen Stellplätzen sind als Besucherstellplätze im öffentlichen Raum untergebracht.

10. Infrastruktur

Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs bestehen in unmittelbarer Nähe auf der gegenüberliegenden nördlichen Straßenseite im Defdahl. Kindergarten, Schulen, Sportanlagen sowie öffentliche Grünflächen bestehen in direkter Nachbarschaft. Ein Kinderspielplatz ist im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes vorhanden.

11. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser und elektrischer Energie wird durch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt. Das Telekommunikationsnetz wird ebenfalls entsprechend ausgebaut. Die Müllentsorgung erfolgt durch die EDG Dortmund. Die Müllbehälter der Grundstücke, die an dem für Müllfahrzeuge nicht erreichbaren nördlichen Stichende liegen, sind nur an den Entleerungsterminen an die im Bebauungsplan mit A gekennzeichnete Fläche zu stellen und nach der Entleerung wieder auf die privaten Grundstücke zurückzubringen. Einen entsprechenden Hinweis enthält der Bebauungsplan.

Die Entwässerung aus dem Baugebiet ist durch Kanäle vorgesehen, die ausreichend dimensioniert in der Wildermannstraße und der Straße im Defdahl vorhanden sind. Eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücken, wie sie in § 51 a Landeswassergesetz NRW gefordert wird, ist aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht machbar. Hierzu wurden bereits 1996 mehrere Bodengutachten vorgelegt. Eine aktuelle gutachterliche Stellungnahme zu den Möglichkeiten einer Versickerung von Niederschlagswasser innerhalb des Baugebietes liegt jetzt durch die Ingenieurgesellschaft Koster u. Kremke, Kamen vor.

Auszug aus der gutachterlichen Stellungnahme:
'... in erster Linie aufgrund der ermittelten, generell geringen Durchlässigkeit in der wasserungesättigten Zone des anstehenden Bodens (5,7 x 10^{-8} - 1,1 x 10^{-6} m/sec.) *und auch aufgrund der im nördlichen Bereich innerhalb der Aufschüttungen bereichsweise festgestellten, meist jedoch nur geringfügig erhöhten Schadstoffgehalte kann eine Versickerung von Niederschlagswasser für das Baugebiet Semerteichstraße nicht empfohlen werden'.*

Zwischen den zuständigen Fachbehörden wurde einvernehmlich festgestellt, dass die Bodenbeschaffenheit keine Möglichkeit der Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Gelände zulässt und die Bodenkontaminationen und Auffüllungen eine Versickerung nicht erlauben. Aus diesem Grunde wird das Niederschlagswasser in den vorhandenen Kanal geführt.
Der Bebauungsplan enthält einen Hinweis zum Umgang mit Niederschlagswasser.
Da ein Mischwasserkanal im Bereich der Wildermannstraße vorhanden ist, wird das neue Baugebiet ebenfalls eine Mischkanalisation erhalten.

12. Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen

Zur Erzielung von Kosteneinsparungen planen Versorgungsträger wie z. B. die Telekom die oberirdische Verlegung von Versorgungsleitungen in Form von Freileitungen. Derartige oberirdische Führungen würden sich durch die in einem Wohngebiet zu errichtenden Masten und Freileitungen wie im Bereich des Bebauungsplanes InO210n nachteilig auf das Orts- und Straßenbild auswirken. Zur Vermeidung derartiger Beeinträchtigungen des städtebaulichen Gesamterscheinungsbildes werden daher durch textliche Festsetzungen unterirdische Führungen der Ver- und Entsorgungsleitungen vorgegeben.

13. 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 hat zu den Auswirkungen des Verkehrs- (Westfalendamm / zukünftige Semerteichstraße / Im Defdahl) und des Gewerbelärms südlich des Planungsgebietes das Ingenieurbüro für Akustik und Bauphysik Schwetzke & Partner GbR beauftragt, eine schalltechnische Untersuchung zur Belastung der geplanten Bebauung zu stellen. Außerdem wurden die schalltechnischen Auswirkungen des zusätzlichen Straßenverkehrs aus dem geplanten Baugebiet auf die bestehende Bebauung an der Hugo-Pork-Straße und der Wildermann Straße untersucht.

Da der Lärmbetrachtung grundsätzlich die höchst mögliche Verkehrsbelastung zu Grunde zu legen ist, wurden - bezogen auf das geplante Baugebiet – für die bestehende B1 und die Straße Im Defdahl die Analysezahlen 2001, ohne Berücksichtigung der geplanten Untertunnelung, herangezogen. Für die Semerteichstraße wurden die Prognosezahlen für das Jahr 2010 zugrundegelegt, weil von dem vollständigen Anschluss der Semerteichstraße an den Westfalendamm auszugehen ist.

Ergebnisse
Tagsüber werden durch die Geräuschemissionen des Westfalendammes die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 im südlichen Bereich des Planungsgebietes geringfügig um 2dB(A) überschritten. Auf dem übrigen Planungsgebiet werden die schalltechnischen Orientierungswerte bezogen auf die Freiflächen im Tageszeitraum eingehalten. Im Nachtzeitraum werden die Orientierungswerte der DIN 18005 flächendeckend bis zu max. 7 dB(A) überschritten.

Nach dem Bau der Semerteichstraße und den Zufahren von dem Westfalendamm zur Semerteichstraße werden die Immissionsgrenzwerte der 16 BImSchV sowohl im Tageszeitraum als auch im Nachtzeitraum (bis zu 6,5 dB(A) tags und 8,6 dB(A) nachts) erheblich überschritten. Bereits heute werden die Orientierungswerte der DIN 18005 im Bereich südlich der Straße Im Defdahl überschritten.

Durch die Planstrasse im Baugebiet und dem daraus resultierenden zusätzlichen Verkehrsaufkommen werden sowohl die Orientierungswerte der DIN 18005 als auch die Grenzwerte der 16 BImSchV in Bezug auf die bestehende Bebauung nicht überschritten.

Hinsichtlich des Gewerbelärms hat der vorhandene Betrieb südlich des Planungsgebietes folgende Auflagen aus der rechtsgültigen Baugenehmigung zu beachten:

"3 m jenseits des Betriebsgrundstückes sind mit Hilfe von bautechnischen Maßnahmen tagsüber 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) nach VDI 2058, Blatt 1 vom Juli 73 einzuhalten."

Bezogen auf das nördlich angrenzende WA-Gebiet werden nach den vorliegenden Berechnungen die Orientierungswerte der DIN 18005 um lediglich max. 2 dB (A) tagsüber und nachts überschritten.

Maßnahmen
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 dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Im vorliegenden Falle ist es nicht möglich, den Grundsätzen des § 50 BImSchG – Trennung von störenden und störempfindlichen Nutzungen – ohne zusätzliche Schutzvorkehrungen gerecht zu werden. Geht man von der Realisierung des Ausbaus der Semerteichstraße sowie den Ausfahrten der B1 aus und legt die entsprechende Lärmprognose für das Jahr 2001 zu Grunde, müsste im Bereich östlich der zukünftigen Semerteichstraße insgesamt auf eine Bebauung verzichtet werden, da die Grenzwerte der 16. BImSchV und die Orientierungswerte der DIN 18005 im gesamten Plangebiet überschritten werden. Das Abrücken der Wohngebäude führt zu keiner Konfliktlösung, da sich die prognostizierte Lärmbelastung auf das gesamte Baugebiet bezieht.

Ein Abrücken der Wohngebäude ist städtebaulich nicht vertretbar bzw. unverhältnismäßig, da in diesem Fall die Bebauung dieser Fläche aus schalltechnischen Gründen überhaupt nicht mehr möglich wäre. Es ist wünschenswert, das derzeit brach liegende Grundstück einer Wohnnutzung zuzuführen. Das Grundstück liegt am Rande der bevorzugten Wohngegend Gartenstadt und ist sehr gut mit der Dortmunder City und dem Hauptbahnhof verbunden. Es eignet sich besonders für eine bauliche Ergänzung vorhandener Strukturen. Die Nutzung vorhandener Erschließungsanlagen ist problemlos möglich. Kindergarten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten sind in fußläufiger Erreichbarkeit.

Durch die 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. durch eine geeignete Baukörperanordnung nicht überschritten.

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

Gegen die derzeit im wesentlichen nächtlich bestehenden Überschreitungen durch den vorhandenen Lärm der B1 sind aktive Schallschutzmaßnahmen aufgrund der großen Entfernung der B1 zum Planungsgebiet nicht geeignet. Hier werden passive Maßnahmen vorgesehen.

Im Bereich südlich der Straße Im Defdahl ist die Errichtung einer Lärmschutzwand erforderlich, wenn die neuen Gebäude in diesem Bereich bezogen werden. Mit dieser Maßnahme werden die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten.

Für die Zeit nach Realisierung des Straßenausbaus der Semerteichstraße und der Auffahrt zur Semerteichstraße werden zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte im Tageszeitraum für die Freiflächen und Terrassen aktive Maßnahmen in Form von Schallschutzwänden und einer Wall-Wandkombination vorgesehen. Damit werden die Grenzwerte der 16. BImSchV tagsüber in den Freiflächen eingehalten.

Ein darüber hinausgehender aktiver Schallschutz für die Wohngebäude zur Einhaltung der Grenzwerte und Orientierungswerte nachts steht außer Verhältnis zu dem angestrebten Schutzzweck, da die Schutzwirkung wesentlich kostengünstiger durch passive Maßnahmen zu realisieren ist und nicht davon ausgegangen werden kann, dass der Freiraum nachts genutzt wird.

Die aktiven Lärmschutzmaßnahmen zur Semerteichstraße und zur B 1-Auffahrt werden erst erforderlich, wenn die Semerteichstraße an den Westfalendamm angeschlossen wird. Im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens für die Untertunnelung der B1 wird das Teilstück der Semerteichstraße von der B1 bis zur Straße Im Defdahl mit geplant und später auf dieser Grundlage errichtet. Dazu gehören auch die aktiven Lärmschutzmaßnahmen entlang der Semerteichstraße sowie die Maßnahmen im Süden des Planungsgebietes. Die Kosten für die Lärmschutzmaß-

nahmen sind vom Verursacher zu tragen. In diesem Fall von der Stadt Dortmund, da die Straße an eine planungsrechtlich gesicherte Wohnbebauung heranrückt. Die Kosten für die Schallschutzmaßnahmen südlich der Straße Im Defdahl sind vom Vorhabenträger zu tragen.

Hinsichtlich der Bauausführung wurden zwei Varianten des aktiven Lärmschutzes untersucht: Die Errichtung eines Lärmschutzwalles oder die einer Wall-/Wandkombination. Der Wall hat den Nachteil, dass der Flächenbedarf zu hoch ist. Im Südwesten und Nordwesten des Planungsgebietes würden Grundstücke entstehen, die nicht mehr vermarktbar sind. Die zusätzlichen Kosten für die Wall-/Wandkombination gegenüber dem Erdwall betragen ca. 76.000,- Euro. Der städtische Anteil beträgt 20 %, ca. 15.200 Euro.

Um die Höhe des aktiven Lärmschutzes zu reduzieren, muss der Vorhabenträger das Grundstück im nordwestlichen und südwestlichen Bereich teilweise zusätzlich anpassen und abtragen. Dies führt ebenfalls zu Mehrkosten in etwa gleicher Höhe.

Durch eine individuelle Hochlage von Hausterrassen kann eine Überschreitung der zulässigen Lärmwerte tags auf den Terrassen nicht ausgeschlossen werden. Um dies zu verhindern und zur Einhaltung der zulässigen Lärmwerte setzt der Bebauungsplan in einigen Baufeldern die durch das Lärmgutachten vorgegebenen maximalen Terrassenhöhen üNN als Höchstmaß fest.

In den Fällen, in denen ein angemessener Schallschutz nur durch passive Maßnahmen an den betroffenen Gebäuen erreicht werden kann, sind die in der Tabelle 6 der VDI-Richtlinie 2719 genannten oberen Anhaltswerte für Innenschallpegel für die Lärmdämmung von Fenstern, Balkonen und Wintergärten zugrunde zu legen. Die Glasflächen sind nämlich als die Außenbauteile anzusehen, welche die geringste Lärmimmission aufweisen.

Durch die textliche Festsetzung wird im Bebauungsplan vorgegeben, dass die Gebäude in dem WA-Gebiet bei allen Neu- Um- und Erweiterungsbauten mit schallschützenden Außenbauteilen zu versehen sind, die die Einhaltung der Tag- und Nachtwerte der Innenschallpegel 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 allen die nach DIN 2719, Punkt 6.4 genannten Parameter
- vom Raum aus gesehene Gesamtaußenfläche in qm und
- äquivalente Absorptionsfläche des Raumes in qm (in der Regel 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 geringer 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.

In den Bebauungsplan wird daher folgende textliche Festsetzung (§ 9) aufgenommen:
"Im gesamten Bebauungsplanbereich sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Lärmbelastung der B1, der Semerteichstraße, der Straße Im Defdahl und des Gewerbelärms 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 soweit anwendbar, als das die dort genannten Raumarten nach den Festsetzungen über die bauliche 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, Krankenhaus- u. 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 die 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/Antragssteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnehmen zu erbringen.

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

Gewerbelärm
Das ca. 50m südlich des Baugebietes liegende Autohaus an der B1 stellt eine Gewerbelärmquelle dar. Zur Klärung einer möglichen Belastung wurde diese Situation gutachterlich untersucht.

Unter Berücksichtigung der bestehenden Auflagen der Baugenehmigung (60 dB(A) tags / 45 dB(A) nachts 3 m jenseits des Betriebsgrundstücks, wurden die Lärmauswirkungen auf das geplante WA-Gebiet untersucht. Im WA-Gebiet werden die Orientierungswerte im südlichen Bereich um max. Δ 2 dB(A) tags/nachts überschritten. Die Steigerung um Δ 2 dB(A) gegenüber den Orientierungswerten der DIN 18005 55 dB(A) / 40 dB(A) tags/nachts ist vom menschlichen Gehör nicht wahrnehmbar.

Aus diesem Grunde sind weitere aktive schalltechnischen Maßnahmen aufgrund des Gewerbelärms nicht erforderlich bzw. unverhältnismäßig, da sie zu keiner Verbesserung der tatsächlich empfundenen Lärmsituation führen würden.

In Bezug auf den passiven Schallschutz wird auf die textliche Festsetzung des § 9 des Bebauungsplanes verwiesen.

14. Altlasten

In der Übersichtskarte der Stadt Dortmund über bekannte und vermutete Altlastenstandorte und Altablagerungen (Stand September 2000) sind Teile des Bebauungsplanbereiches wie folgt gekennzeichnet:
- Hausmüll, Mineralbodenschüttung, Ziegelei -.

Die bisherigen Bodenuntersuchungen aus den Jahren 1987, 1996 und 2002 erbrachten, dass hier verbreitet oberflächennah erhöhte Gehalte an Schadstoffen vorhanden sind, die aus Vorsorgegründen weitere Maßnahmen erforderlich machen.
Im Bauantragsverfahren werden hier u.a. folgende Auflagen gefordert:

- Alle Freiflächen des Antragsgrundstückes sind mit mind. 30 cm sauberem Boden (LAGA Z0) abzudecken.
- Die Tiefbauarbeiten sind gutachterlich zu überwachen.

15. Bergbauliche Einwirkungen

Unter dem Plangebiet ist Bergbau/Steinkohlegewinnung umgegangen. Eine entsprechende Kennzeichnung im Sinne des § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB ist durch textlichen Hinweis im Bebauungsplan enthalten. Über den Hinweis im Bebauungsplan wird gleichzeitig empfohlen, rechtzeitig vor Baubeginn die Bauanträge dem zuständigen Oberbergamt zur Bergschadenvorsorge vorzulegen.

16. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Baudenkmäler und Bodendenkmäler sind im Aufstellungsbereich dieses Bebauungsplanes nicht bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler entdeckt werden. Darum enthält der Bebauungsplan unter Kennzeichnung -Nachrichtliche Übernahmen- Hinweise, den Hinweis, wie beim Auffinden von Bodenfunden zu verfahren ist.

17. Kampfmittel

Im Plangebiet ist durch den Kampfmittelräumdienst eine Luftbildauswertung durchgeführt worden. Die vorhandenen Luftbilder lassen vereinzelte Bombenabwürfe, jedoch keine spezifischen Hinweise auf Blindgängereinschlagstellen erkennen.

18. Methanausgasungen

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 Steinkohlegebirge handelt. Solche Austritte können durch natürliche (z.B. geologische Verwerfungen, Brüche etc.) und anthropogene (z.B. Bohrungen, Geländeeinschnitte etc.) Wegsamkeiten begünstigt werden.

Die Arbeitskarte der potenziellen Methangasaustritte im Stadtgebiet Dortmund (Stand: Januar 1999) unterteilt das Stadtgebiet in mehrere Bereiche hinsichtlich der Austrittswahrscheinlichkeit. Das Plangebiet liegt in der Zone 2. Danach sind Methangasaustritte hinreichend wahrscheinlich. Bisher sind aber keine konkreten Austritte bekannt. Wegen der hinreichenden Wahrscheinlichkeiten sind im Vorfeld der Planrealisierung (z.B. im Rahmen der Baugrunderkundungen) Untergrunduntersuchungen und -messungen zur Feststellung des möglichen Methangaspotenzials durch einen Sachverständigen vorzunehmen. In den nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren wird über einen Hinweis die Empfehlung zur vorsorglichen Installation einer Gasflächendrainage oder eines vergleichbaren Systems unterhalb von Gebäuden ausgesprochen. Ein entsprechender Hinweis zur Methanausgasung ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

19. Umweltverträglichkeitsprüfung

Das Gesetz zu Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.01 (BGBl.I.S. 1950) enthält Schwellenwerte und Kriterien, die eine eindeutige Beurteilung der UVP-Pflichtigkeit von Vorhaben ermöglichen. Danach ist das geplante Vorhaben im Sinne dieses Gesetzes nicht UVP-pflichtig.

20. Eingriffsregelung

Es ist beabsichtigt, den Eingriffsersatz auf einer außerhalb des Bebauungsplanes liegenden Fläche durchzuführen. Eine externe Fläche für den Ersatz steht bereit. Ein städtebaulicher Vertrag wird die Durchführung sichern.

Das Büro von Schwerin und Partner, Schwerte, hat in Abstimmung mit dem Umweltamt und dem Planungsamt der Stadt Dortmund einen Landschaftspflegerischen Fachbeitrag erarbeitet, der die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für den Eingriff des Bebauungsplanes regelt.

Auszug aus dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag des Büros von Schwerin und Partner, 10/02:

"Ersatzmaßnahme
Als Ersatzmaßnahme erfolgt eine Aufforstung mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen. Bepflanzt wird dafür eine landwirtschaftlich genutzte Fläche an der Straße Am Burhag an der Stadtgrenze zu Lünen, Flur 9, Flurstück 5, Gemarkung Lanstrop, Gemeinde Dortmund. Es ist der Harpen AG nicht möglich gewesen, eine geeignete Ersatzfläche innerhalb des Bebauungsplanes oder in der räumlichen Nähe der östlichen Innenstadt zu finden.

Die Fläche wird umgrenzt von anderen geplanten Pflanzmaßnahmen der Harpen AG, die sich zu einem Wald mit gestuftem Waldrand entwickeln werden. Die Bepflanzung liegt im räumlichen Zusammenhang mit bereits vorhandenen Waldflächen. Im Westen fließt der Mohnbach, in den an der Straße Am Burhag der Schellbrinksiepen und der Burhaggraben münden.

Für den geforderten Ausgleich werden 13.947 qm aufgeforstet. Davon entfallen 12.959 qm auf den Eingriff durch Wohnbebauung und Erschließung. 988 qm der Gesamtfläche sind durch den Eingriff durch die Lärmschutzwand-/wall-Kombination im Rahmen des späteren Planfeststellungsverfahrens zu leisten.

Die Pflanzmaßnahme besitzt insgesamt einen Biotopwert von 153.416 Punkten. Der insgesamte Soll-Biotopwert von 142.553 BWP für den Bebauungsplan In O 210 n Östliche Semerteichstraße ist damit erfüllt. Der Rest von 10.863 Punkten wird dem Vorhabenträger auf dem Öko-Konto der Stadt Dortmund – Umweltamt – gutgeschrieben."

Der Eingriffsausgleich und -ersatz, der durch die Neubebauung und ihre Erschließung erforderlich ist, wird direkt im Zuge der Realisierung der Wohnbebauung durchgeführt. Der notwendige Eingriffsausgleich und -ersatz, der durch den aktiven Lärmschutz im Zusammenhang mit dem Ausbau der Semerteichstraße erforderlich wird, wird im Zuge der Realisierung der Lärmschutzmaßnahmen durchgeführt.

21. Baumschutz

An der östlichen Bebauungsplangrenze stehen einige grenznahe Bäume, deren Kronendurchmesser an die überbaubaren Flächen dieses Bebauungsplanes heranreichen. Der vorhandene Baumbestand an der Grundstücksgrenze wurde von einem Vermesser aufgemessen und von dem Landschaftsplanungsbüro von Schwerin Landschaftsarchitektur begutachtet. Bei dem vorhandenen Baumbestand handelt es sich auf dem angesprochenen Grundstück um Birken, Buchen und Kirschbäume. Insbesondere bei Bau- und Ausschachtarbeiten könnten bei konventioneller Vorgehensweise mit schwerem Baugerät die Wurzeln der Bäume beschädigt werden und damit das Wachstum und den Erhalt der Bäume beeinträchtigen. Um die an der Grundstücksgrenze stehenden Bäume der Grundstücke Wildermannstraße 5, 7 und 9 zu sichern, setzt der Bebauungsplan Maßnahmen fest, die bei der Bebauung der angrenzenden Baufelder im Kronenbereich dieser Bäume zu beachten sind (siehe Textliche Festsetzungen §8 Nr.3). Mit diesen Maßnahme wird sichergestellt, dass die Bäume auf den privaten Grundstücken Wildermannstraße 5, 7 und 9 erhalten bleiben.

22. Städtebauliche Kennwerte

Plangebiet gesamt	ca. 20.300 qm	100,0%
Private Neubauflächen	ca. 13.550 qm	66,8%
Öffentliche Erschließungsflächen	ca. 2.900 qm	14,2%
Öffentliche Verkehrsfläche-Lärmschutz	ca. 3.300 qm	16,3%
Öffentliche Grünfläche-Kinderspielplatz	ca. 550 qm	2,7%

Es ist beabsichtigt, 53 Einfamilienhäuser mit ca. 57 Wohneinheiten zu errichten.

23. Kosten

Folgende Kosten bzw. Kostenarten wurden überschlägig ermittelt:

Straßenbaukosten	ca. 336.000 Euro
Kanalbaukosten	ca. 177.000 Euro

Die Finanzierung und Realisierung der Erschließungsanlage wird

durch Abschluss eines Erschließungsvertrages auf den Vorhabenträger übertragen.

Kosten für die Stadt Dortmund entstehen bei Abschluss eines Erschließungsvertrages nur in der Form, dass fünf Jahre nach stadtseitiger Abnahme der letzten Teileinrichtung der Erschließungsanlage die geprüften und anerkannten Kanalbaukosten abzüglich des Anteils für die Oberflächenentwässerung der Straße dem Erschließungsträger erstattet werden.

Unter der Vorraussetzung, dass der – durch das Planfeststellungsverfahren und den Ausbau der Semerteichstraße verursachte – Lärmschutz (Wall/Wand) realisiert wird, sind folgende Kosten zu erwarten:

	100%	GVFG - 80%	Stadt Do - 20%
Lärmschutz	ca. 416.300 Euro	ca. 333.040 Euro	ca. 83.260 Euro
Grundstückskosten	ca. 142.340 Euro	ca. 113.872 Euro	ca. 28.468 Euro
Kosten Ersatzmaßnahme	ca. 7.410 Euro	ca. 5.928 Euro	ca. 1.482 Euro
gesamt	ca. 566.050 Euro	ca. 452.840 Euro	ca. 113.210 Euro

Die Kosten für den Lärmschutz reduzieren sind um den Kostenanteil, den der Vorhabenträger für den Bereich südlich der Straße Im Defdahl aufbringen muss. Die Kostenregelung erfolgt im Erschließungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Dortmund.

Die Anlagen 1 - 4 sind Bestandteil der Begründung:

1. Untersuchung zur Gefährdungsabschätzung (Büro GEOBAU GmbH von Juli 2002)
2. Geräuschimmissionsuntersuchungen (Ingenieurbüro für Akustik und Bauphysik Schwetzke & Partner GbR von 04.03.2003 und ergänzende Untersuchungen vom 09.01.2004 und 22. 03. 2004
3. Gutachten zur entwässerungstechnischen Erschließung (Büro Koster & Krempe von 20.12.2001)
4. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (Büro Von Schwerin von Okt. 2002)

Dortmund, 24. 03. 2004

Ostholt
Ltd. Städt. Verwaltungsdirektor

Der Rat der Stadt Dortmund hat am 17.06.2004 beschlossen, diese Begründung nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141, BGBl. III FNA 213-1) dem Bebauungsplan In O 210n - östlich Semerteichstraße - beizufügen.

Dortmund, den 14.07.04

Abteilungsleiter