1. Auslegung

STADT
PLANUNGSAMT
DORTMUND

Begründung

zur Aufstellung des
Bebauungsplanes
Lü 159 n -
Drei Morgen Nord -

Satzung

Inhalt

1.	Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation	3
1.1	Räumlicher Geltungsbereich	3
1.2	Gegenwärtige Situation im Plangebiet	3
2.	Anlass und Ziele für die Aufstellung des Bebauungsplanes	4
3.	Planungsrechtliche Situation	6
4.	Städtebauliches Konzept, Beschreibung des Vorhabens	7
5.	Art und Maß der baulichen Nutzung	8
5.1	Art der baulichen Nutzung	8
5.2	Maß der baulichen Nutzung	8
5.3	Gestaltungsfestsetzungen	9
6.	Überbaubare Grundstücksflächen	10
7.	Erschließung und ruhender Verkehr	10
7.1	Äußere Erschließung	11
7.2	Betriebsinterne Erschließung und ruhender Verkehr	11
7.3	Öffentlicher Personennahverkehr	12
8.	Umweltbelange	12
8.1	Umweltverträglichkeitsprüfung	12
8.2	Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft	14
8.3	Altlasten	22
8.4	Methangasaustritte	22
9.	Lärmschutz	22
10.	Ver- und Entsorgung, Leitungsrecht	25
11.	Denkmalschutz und Denkmalpflege	26
12.	Bergbauliche Einwirkungen	27
13.	Kosten und Realisierung	27
14.	Flächenbilanz	29

Verfasser: Planquadrat Dortmund, Gutenbergstraße 34, 44139 Dortmund

1. Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Lü 159 n umfasst das Gebiet südlich der Brennaborstraße, westlich der Straße Hauert sowie nördlich der südlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 1698 (Hauert 9) und wird westlich vom Grünzug Meilengraben (Westseite der Flurstücke 1735 bis 1738, 1743 1744) sowie durch die Süd- und Ostseite des bebauten Grundstücks Sebrathweg 2 in Dortmund-Lütgendortmund begrenzt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 10,6 ha.

Der räumliche Geltungsbereich der externen Kompensationsfläche umfasst das Gebiet nördlich der Grundstücke Stockumer Straße 315, 325 und 339 einschließlich ihrer Gärten, östlich der Straße Am Gardenkamp. Im Norden wird der Geltungsbereich parallel im Abstand von rd. 160 m zur Stockumer Straße weiter Richtung Osten bis zur dort vorhandenen Böschungsoberkante geführt. Entlang dieser folgt die Grenze Richtung Süden, umfährt das Flurstück Nr. 155 im Norden, Osten und Süden und schließt am Gebäude Stockumer Straße 315 den Geltungsbereich.

1.2 Gegenwärtige Situation im Plangebiet

Der Bereich westlich der Straße Hauert zwischen Brennaborstraße im Norden und der S-Bahn im Süden ist Standort eines Technologiegebietes, in dem technologieorientierte Unternehmen wie zentrale Forschungs- und Entwicklungszentren der Mikro- und Umwelttechnik angesiedelt sind. Westlich schließt der Grünzug „Meilengraben" an, der im Rahmen einer ökologischen Aufwertung mit verschiedenen Pflanzmaßnahmen und zusammenhängenden Wegeverbindungen ausgestattet wurde.

Ferner setzt sich der Grünzug Meilengraben Richtung Osten zwischen den Grundstücken Hauert 7 und 9 bis zur Straße Hauert fort. Östlich der Straße Hauert wird diese Grünfuge weiter als zentrale Grünachse des Technologiegebietes und der Universität geführt und beinhaltet eine Entwässerungsanlage, über die Niederschlagswasser dem „Meilengraben" zugeführt wird.

2. Anlass und Ziele für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Lü 159 – Drei Morgen Nord – war die Voraussetzung zur Ansiedlung mittelgroßer technologieorientierter Unternehmen im Bereich westlich der Straße Hauert. Hier sind Nutzungen wie zentrale Forschungs- und Entwicklungszentren der Mikro- und Umwelttechnik sowie Produktionsstätten zur Fertigung von Handhabungssystemen (Roboter) bzw. elektronischer Bauteile angesiedelt worden.

Die Firma Boehringer Ingelheim microParts GmbH betreibt auf dem Grundstück Hauert 7 in Dortmund ein Zentrum für Mikrostrukturtechnik. Die in diesem Betrieb durchgeführten Entwicklungen sind bis heute soweit fortgeschritten, dass für die Serienfertigung von Mikrostrukturprodukten sowohl für Medizin und Pharmazie als auch für Konsumeranwendungen zusätzliche Produktionsflächen erforderlich werden. Es ist davon auszugehen, dass bis zum Jahr 2010 eine zusätzliche Bruttogeschossfläche (BGF) von mindestens 32.000 m^2 in zwei Ausbaustufen erforderlich werden wird. Mit der ersten Ausbaustufe im Umfang von ca. 16.000 m^2 muss im Jahr 2004 begonnen werden, da ansonsten der US-Markteintritt für ein Pharmaprodukt ernsthaft gefährdet werden kann. Die Erweiterung von Boehringer Ingelheim microParts GmbH ist der primäre Anlass für dieses Bebauungsplanverfahren.

Der spürbare Wettbewerbsdruck z.B. aus USA, Osteuropa, Fernost, aber auch aus anderen Regionen Deutschlands veranlasst die Boehringer Ingelheim microParts GmbH die Standortvorteile vollständig auszuschöpfen. Durch die verkehrsgünstige Lage sowie durch die Möglichkeiten der direkten räumlichen Anbindung neu zu schaffender Produktionsflächen an die bereits bestehenden High-Tech-Fertigungsbereiche können bereits existierende, kostenintensive Reinräume und Spezialausrüstungen synergetisch genutzt werden („Unter-einem-Dach-Prinzip").

Räumlich voneinander entfernte und damit getrennte Produktionsanlagen würden zu deutlich erhöhten Herstellungskosten durch zusätzliche Aus- und Einschleusungsvorgänge von Halbfabrikaten, 3-fach-Clean-Zwischenverpackungen, zusätzliche Ein- und Ausgangskontrollen, Transportkosten und GMP- Validierungen (GMP = Good Manufactoring Practise) führen. Damit wird eine Betriebserweiterung am Standort erforderlich. Hierzu soll ein weiteres Gebäude westlich des bestehenden errichtet werden. Dabei sind bauliche Verbindungen im Produktionsbereich als Reinraumübergänge zwischen Alt- und Neubau von existenzieller Bedeutung.

Eine Verlagerung des Betriebes in das zu weiten Teilen noch nicht vermarktete Technologiegebiet „Im Weißen Feld" scheidet aufgrund der erheblichen Vorinvestitionen am bestehenden Standort ebenso wie eine Gesamtverlagerung an einen anderen Standort im Dortmunder Stadtgebiet aus.

Die Erweiterung des Unternehmens Richtung Westen erfordert verschiedene Änderungen der Bebauungspläne Lü 159 und Lü 157 sowie Hom 245 , so dass diese im neu aufzustellenden Bebauungsplan Lü 159n zusammengefasst berücksichtigt werden. Die bauliche Erweiterung vollzieht sich zum Einen nach Westen im Bereich der gegenwärtig vorhandenen Stellplätze. Hier entsteht ein neues Entwicklungs-

und Produktionsgebäude. Zum Anderen wird westlich des Grundstücks Hauert 9 ein Parkhaus mit vier Parkdeck-Ebenen zur Deckung des erforderlichen Stellplatzbedarfs des Betriebes berücksichtigt. Weitere ebenerdige Stellplätze werden westlich des geplanten Neubaus und nördlich des bestehenden Wendehammers untergebracht. Für diese Stellplätze, für eine Teilfläche des geplanten Neubaus und die Anlage von Entwässerungsflächen wird die Überplanung von festgesetzten Flächen des Grünzugs Meilengraben erforderlich.

Eine weitere Stellplatzanlage mit rd. 40 Stellplätzen wird für ein Dienstleistungsunternehmen auf dem Grundstück Hauert 7 nördlich des geplanten Neubaus als Ersatz für die am heutigen Standort entfallende Stellplatzanlage berücksichtigt.

Da die bauliche Erweiterung in Richtung Süden inkl. der herzustellenden Verkehrsanbindung ca. 40 Prozent des festgesetzten Grünzugs zwischen Meilengraben und der Straße Hauert in Anspruch nimmt, muss die Grünanbindung einschließlich Entwässerungsmulde neu strukturiert werden. Auch die innerhalb der Grünanbindung verlaufenden Wege müssen verlegt werden.

Die mit der Erweiterung des Sondergebietes verbundene teilweise Inanspruchnahme des Grünzuges Meilengraben stellt einen erheblichen Eingriff in Boden, Natur und Landschaft dar. Extensiv gepflegte Magerwiesen auf Mergelstandort und Gehölzpflanzungen werden überplant. Die überplanten Flächen sind zudem Flächenbestandteil eines gemäß Landschaftsplan festgesetzten geschützten Landschaftsbestandteils. Ferner werden damit Freizeit- und Erholungsflächen berührt.

Der Meilengraben ist ein bedeutsamer Grünzug, der durch Realisierung ökologischer Ausgleichsmaßnahmen im Zuge der Entwicklung des Technologieparks mit Landesmitteln aufwändig hergestellt worden ist. Die zentrale Achse dieses Grünzugs verläuft im Süden bis zum Steinsweg und setzt sich nördlich der B1 am Meilengraben entlang des Bezirkfriedhofes Marten fort. Innerhalb des Planbereiches bindet der Grünzug Meilengraben an den in West-Ost–Richtung verlaufenden Grünzug Hauert im Technologiepark an. Die Freiflächen sind Bestandteil der Ausgleichsflächenkonzeption für die Universität und das Universitätsumland.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Erweiterung des Technologiegebietes sollen durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Lü 159 n - Drei Morgen Nord - geschaffen werden, da die Erweiterung des Sondergebietes eine Reihe von Änderungen in verschiedensten Bereichen des Bebauungsplanes Lü 159 nach sich zieht. Gleichzeitig geht ein Teilbereich des Bebauungsplanes Lü 157 in den Bebauungsplan Lü 159 n ein, da hier Planungsrecht für die Realisierung des Parkhauses benötigt wird. Letztlich wird für den externen Ausgleich eine Teilfläche des Bebauungsplanes Hom 245 geändert, um dort die erforderliche Kompensation umsetzen zu können.

3. Planungsrechtliche Situation

Der **Gebietsentwicklungsplan** (GEP) Dortmund – Unna – Hamm sieht für das Technologiegebiet die Darstellung Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) u.a. vor.

Der wirksame **Flächennutzungsplan** (9. Änderung) stellt den gesamten Bereich westlich der Straße Hauert zwischen Brennaborstraße und S-Bahn in einer Tiefe von 100 bis 150 m als Sondergebiet (Technologiegebiet) dar. Westlich an das Sondergebiet schließt die Darstellung Grünfläche an. Der am 23.09.2004 vom Rat festgestellte neue Flächennutzungsplan stellt Sondergebiet dar.

Der Rat der Stadt Dortmund hat in seiner Sitzung am 09.10.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes Lü 159 n – Drei Morgen Nord - beschlossen.

Für das Plangebiet liegen seit dem 09.09.1994 der rechtsverbindliche **Bebauungsplan** Lü 159 – Drei Morgen Nord – und seit dem 24.08.1988 der rechtsverbindliche Bebauungsplan Lü 157 – Drei Morgen Süd – vor. Der gesamte Bebauungsplan Lü 159 wird durch die Neuaufstellung aufgehoben. Der nördliche Teilbereich des Lü 157 wird in die Neuaufstellung einbezogen und damit für diesen Teilbereich geändert.

Die außerhalb des Plangebietes befindlichen Kompensationsflächen nördlich der Stockumer Straße, östlich der Straße Am Gardenkamp, liegen teilweise im rechtsverbindlichen **Bebauungsplan** Hom 245 – Am Gardenkamp – und sind als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Für diese Teilfläche ist der Bebauungsplan Hom 245 entsprechend zu ändern.

Der Planungsbereich liegt im Geltungsbereich des seit dem 19.01.1996 rechtsverbindlichen **Landschaftsplanes Dortmund-Mitte**. Der Landschaftsplan besteht aus der Entwicklungskarte mit zeichnerischen und textlichen Darstellungen sowie der Festsetzungskarte mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen.
Die Entwicklungskarte zum Landschaftsplan Dortmund-Mitte sieht für den Grünzug Meilengraben inkl. dem Grünzug Hauert das Entwicklungsziel 1 – Erhaltung – für den Entwicklungsraum $1_{.4}$ – Ausgleichsfläche Meilengraben – vor.
Die Festsetzungskarte zum Landschaftsplan setzt den Grünzug Meilengraben inkl. dem Grünzug Hauert als Geschützter Landschaftsbestandteil (LB) Nr. 101 – Meilengraben westlich Hauert - fest. Dabei handelt es sich um Ausgleichsflächen für den Bau des Technologieparks (Universitätsumlandplanung). Neben den allgemeinen Ge- und Verboten für „Geschützte Landschaftsbestandteile" gilt hier zusätzlich das Gebot: „Weiterhin extensive Pflege der Fläche ohne Düngemittel und Herbizideinsatz".

Wenn die untere Landschaftsbehörde als Trägerin der Landschaftsplanung dem Bebauungsplan nicht widerspricht, können die Festsetzungen des Landschaftsplanes durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes mit dessen Inkrafttreten gemäß § 29 Abs. 4 LG NW ersetzt werden. Von dieser Möglichkeit wird hier Gebrauch gemacht.

4. Städtebauliches Konzept, Beschreibung des Vorhabens

Das städtebauliches Konzept für die bauliche Erweiterung des Mikrostrukturzentrums sieht ein zusätzliches Produktionsgebäude mit zwei baulichen Anbindungen an den Bestand vor. Hierdurch wird die vorhandene rückwärtig gelegene Stellplatzanlage überplant, Als Ersatz ist südlich der heutigen öffentlichen Grünfläche ein Parkhaus mit ca. 480 Stellplätzen vorgesehen. Es dient gleichzeitig zur Bereitstellung der erforderlichen Stellplätze für die Betriebserweiterung.

Diese bauliche Erweiterung erfordert ein neues internes Erschließungskonzept mit Einbindung des geplanten Parkhauses, um eine problemlose Abwicklung des im Dreischichtbetrieb entstehenden Parkverkehrs der Mitarbeiter zu gewährleisten. Der Lieferverkehr spielt eine nur untergeordnete Rolle, da in der Regel von drei LKW pro Tag auszugehen ist. Sowohl die Anlieferzone als auch weitere ebenerdige Stellplätze werden an der Westseite des neu zu errichtenden Gebäudes berücksichtigt.

Das betriebsinterne Erschließungskonzept erhält einen Anschluss an den Wendehammer der Emil-Figge-Straße Richtung Westen. Hierüber wird gleichzeitig in nördliche Richtung ein privater Parkplatz mit insgesamt ca. 40 Stellplätzen als Ersatz für eine entfallende Stellplatzanlage des Dienstleistungsunternehmen Hauert 7 erschlossen. Gleichzeitig wird hierüber das öffentliche Wegenetz des westlich gelegenen Grünzugs Meilengraben mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit angebunden. Die betriebsinterne Erschließung wird Richtung Süden entlang der West- und Südseite des geplanten Gebäudes bis zur Straße Hauert geführt. An dieser Stelle befindet sich ebenfalls eine Grundstückszufahrt. Südlich der Produktionsgebäude, ist zur Anbindung des geplanten Parkhauses eine interne Verkehrsanbindung durch den Grünzug vorgesehen. Die Straße quert die Versickerungsfläche des Hauert sowie die verlegte, in Ost-West-Richtung verlaufende, zentrale öffentliche Grünfläche. Zur Gewährleistung der durchgängigen öffentlichen Benutzbarkeit der Grünverbindung ist die interne Erschließungsstraße (Anbindung Parkhaus) lediglich über ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger innerhalb der öffentlichen Grünfläche festgesetzt worden.

Es wurden verschiedene Alternativen mit dem Ergebnis geprüft, die Erschließung des Parkhauses laut gutachterlicher Untersuchung[1] über die zweite, südliche Anbindung mit Anschluss Hauert und Querung des Grünzugs abzuwickeln. Die Erschließung des Parkhauses über den Wendehammer der Emil-Figge-Straße scheidet aus, da der signalgeregelte Knoten Emil-Figge-Straße / Hauert eine geringere Leistungsfähigkeit aufweist als die zweite Anbindung südlich der Gebäude Boehringer Ingelheim microParts GmbH.

Die Anlieferungszone sowie die an der Westseite des Gebäudes geplanten ebenerdigen Stellplätze können über den Wendehammer der Emil-Figge-Straße erschlossen werden.

---

[1] Ambrosius blanke, verkehr infrastruktur, Bauvorhaben Boehringer Ingelheim microParts GmbH, Verkehrserschließung, Bochum 1.3.2004

Die mit der baulichen Erweiterung verbundene zusätzliche Niederschlagsentwässerung erfolgt über ein Grabensystem auf dem zukünftigen Firmengelände sowie zwei naturnah gestalteten Regenrückhaltebecken mit Anschluss an den Meilengraben.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung für das gesamte Plangebiet orientiert sich weitgehend an den bislang rechtsverbindlichen Bebauungsplänen Lü 159 und 157. Dies gilt ebenso für die Festsetzung zum Sonstigen Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung ‚Technologiegebiet'. Somit sind nur technologieorientierte, auf Kooperation mit der Universität zielende Betriebsansiedlungen zulässig, deren Produkt- bzw. Produktionsschwerpunkte in den Bereichen Maschinenbau, Elektrotechnik, Informatik bzw. Chemie- und Umwelttechnik sowie Medizin- und Pharmazietechnik liegen. Die Notwendigkeit der Kooperation muss sich aus der Struktur des Betriebes und der Produktion ableiten. Dabei handelt es sich ausschließlich um nicht erheblich belästigende Betriebe. Im Gegensatz zu den Bebauungsplänen Lü 159 und Lü 157 wird eine Serienfertigung bei erfolgreicher Entwicklung eines Prototyps für zulässig erklärt, da die Notwendigkeit der Errichtung weiterer Produktionsflächen, wie oben beschrieben, Anlass zur Neuaufstellung ist.

Das Schallgutachten des Büros Uppenkamp und Partner hat nachgewiesen, dass die konkret vorgesehene Sondergebietsnutzung in Form der Erweiterung der Firma Boehringer Ingelheim microParts GmbH keine unverträglichen Emissionen zu Lasten der Wohnbebauung am Sebrathweg bzw. der Mischbebauung an der Oeverscheidt verursacht. Vielmehr liegen die prognostizierten Emissionen weit unterhalb der Richtwerte der DIN 18005.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im sonstigen Sondergebiet durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie durch die Geschossflächenzahl (GFZ), die Anzahl der Vollgeschosse oder die Gebäudehöhe (GH max.) bestimmt.

Gemäß §17 BauNVO wird die höchstzulässige Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt, um für die Betriebserweiterung eine optimale Ausnutzung der Fläche zu gewährleisten. Auf der Fläche südlich der Emil-Figge-Straße werden entlang der Straße Hauert wie bisher zwingend 3 Vollgeschosse festgesetzt. Für die Baugebiete der Firmen Quantum (Hauert 5) und Fresenius (Hauert 9) werden entsprechend dem Bestand fünf, vier bzw. drei Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt.

Mit der Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe auf den rückwärtigen Flächen des Grundstücks Hauert 7 erübrigt sich die Angabe der Anzahl der Vollgeschosse, da diese mit der Höhenangabe eine ‚definierte' Höhe haben. Auf gewerbliche Bauten ist im übrigen eine Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse nur bedingt anwendbar, da z. B. Lager- bzw. Produktionshallen eine andere Höhe aufweisen als eine normales Vollgeschoss. Die Gebäudehöhe der bestehenden Produktionsgebäudes liegt bei 131,60 m ü. NN. Für den Neubau ist aus betriebstechnischen Gründen eine höhere Gebäudehöhe erforderlich, sodass hierfür 135,60 m ü. NN als Höchstgrenze festgesetzt werden.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird für die Bebauung entlang der Straße Hauert mit 2,4 festgesetzt. Hier wird die gem. Baunutzungsverordnung (BauNVO) maximal zulässige Obergrenze ausgeschöpft, um den Betrieben notwendige bauliche Erweiterungen zu ermöglichen. Für die Flächen rückwärtig Hauert 7 wird auf die Festsetzung der Geschossflächenzahl verzichtet, da in diesem Betrieb Produktionshallen sowie Lagerräume mit anderen Geschosshöhen benötigt werden.

Für das Parkhaus mit vier Ebenen wird eine maximale Gebäudehöhe von 9,50 m festgesetzt, so dass das Parkhaus eine maximale Höhe von 128,0 m ü. NN erreichen darf.

5.3 Gestaltungsfestsetzungen nach § 86 BauNVO

Baulinien und Baugrenzen
Um im Technologiegebiet ein aufeinander abgestimmtes Gesamtbild mit hoher Qualität zu erzielen, sind die in den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen festgesetzten Baulinien für die zur Straße Hauert ausgerichtete Bebauung übernommen worden. In diesem Zusammenhang ist auf § 5 der textlichen Festsetzungen (Raute 13) und Anlage 1 der Begründung hinzuweisen. Sie regeln, dass im Einzelfall von den über Baulinien und Baugrenzen exakt definierten Gebäuderücksprüngen ausnahmsweise (aufgrund funktionaler Notwendigkeiten) abgewichen werden kann.

Materialien und Baukörpergestaltung
In den zur Straße Hauert ausgerichteten Baugebieten sind die Außenfassaden der Gebäude in Ziegelmauerwerk auszuführen (2NF, Farbe rot); braune, gelbe und orange Farbtöne sind unzulässig. Materialkombinationen mit Stahl und Glas sind zulässig.

Die straßenseitigen Gebäudeteile sind mit einem Sockel zu versehen, dessen Höhe im Mittel 1 m über Gelände beträgt.

Einfriedungen und Begrünung der Grundstücke
In den zum öffentlichen Raum hin orientierten Vorgärten der Grundstücke sind aus gestalterischen Gründen (einheitliches Erscheinungsbild) Grundstückseinfriedungen wie Zäune, Mauern und dergleichen unzulässig.

Die zum öffentlichen Raum orientierten Vorgärten der Grundstücke sind bis auf den Anteil der notwendigen Erschließung vollflächig mit bodendeckender Vegetation zu begrünen.

Werbeanlagen
Für die Erstellung von Werbeanlagen gilt, dass sie nur am Ort der erbrachten Leistung zulässig sind. Die genaue Lage und Größe von Werbeanlagen ist detailliert im ‚Baugestaltungshandbuch für das Transferzentrum an der Universität Dortmund' (Dortmund, o. J.), das auch für den Bebauungsplan Lü 159 n gilt, geregelt. In den textlichen Hinweisen wird für die Bauträger auf das zur Verfügung stehende Regelwerk hingewiesen. In den textlichen Hinweisen ist auch geregelt, dass nach Vorgabe des Landesbetriebes Straßenbau Anlagen der Außenwerbung, die dazu geeignet sind, die Verkehrsteilnehmer auf der B 1 anzusprechen, mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW, Niederlassung Bochum abzustimmen sind. Dieser Hinweis geht darauf zurück, dass Verkehrsteilnehmer auf der B1 nicht durch Werbeanlagen abgelenkt werden.

6. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden wie im bisherigen Bebauungsplan entlang der Straße Hauert weitgehend durch Baulinien und in den rückwärtigen Bereichen durch Baugrenzen festgesetzt. Im Einzelfall können von der seitlichen Baulinie und der vorderen Baugrenze Abweichungen ausnahmsweise zugelassen werden. Diese sind in den textlichen Festsetzungen entsprechend formuliert.

Im Bereich des geplanten Gebäudeanbaus ist sowohl im Norden in Höhe des Wendehammers als auch im Süden in Höhe des Brückenbauwerks ein Gebäuderücksprung durch eine Baulinie vorgesehen, um eine Gliederung des kompakten Gebäudekomplexes zu erreichen.

Über die festgesetzten Baugrenzen und Baulinien sowie Gebäudehöhen können die für die Betriebserweiterung erforderlichen Bauvolumen planungsrechtlich gesichert werden. Auf der Fläche östlich des Parkhauses reduziert sich die überbaubare Fläche des Sondergebietes, da eine Teilfläche nunmehr Boehringer Ingelheim microParts GmbH zugeordnet und für den ruhenden Verkehr benötigt wird.

7. Erschließung und ruhender Verkehr

Mit dem Ergänzungsbau der Firma Boehringer Ingelheim microParts GmbH ist die betriebsinterne Erschließung einschließlich der Flächen für den ruhenden Verkehr neu zu organisieren. Hierzu wurden die möglichen Anbindungen des Grundstücks an die öffentliche Erschließung gutachterlich überprüft[2].

---

[2] Ambrosius blanke, verkehrs infarstruktur, Bauvorhaben Boehringer Ingelheim microParts GmbH in Dortmund, Verkehrserschließung, Bochum 1.3.2004

7.1 Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt aus Richtung Norden und Süden über die Straße Hauert und aus Richtung Osten über die Emil-Figge-Straße, die heute im Plangebiet als Wendeanlage am Betriebsgrundstück Boehringer Ingelheim microParts GmbH endet.

7.2 Betriebsinterne Erschließung und ruhender Verkehr

Die für die Firma Boehringer Ingelheim microParts GmbH nach Erweiterung der Firma nachzuweisenden insgesamt ca. 480 Stellplätze (Bestand und Erweiterung) werden im Wesentlichen realisiert im Parkhaus südlich des Ost-West-Grünzugs. Darüber hinaus sind ebenerdige Stellplätze an der Westseite des geplanten Gebäudes vorgesehen. Im Norden des Plangebietes wird darüber hinaus eine weitere ebenerdige Stellplatzfläche für einen bestehenden Betrieb (Hauert 7) festgesetzt. Innerhalb der SO-Fläche nördlich der Emil-Figge-Straße wird im Übrigen die vorhandene Tiefgarage (Fa. Quantum) als Bestand ebenfalls planungsrechtlich gesichert.

Im Rahmen der gutachterlichen Untersuchung (Ambrosius, 2004) wurden für die Erschließung des geplanten Parkhauses die verkehrstechnischen Randbedingungen, die Leistungsfähigkeit der bestehenden Verkehrsanlagen, die Verkehrssicherheit und Orientierung sowie die Eingriffe in andere Nutzungen und Rechte dargestellt.

Zur verkehrlichen Beurteilung des Vorhabens wurde die Verkehrserzeugung betrachtet, die sich auf die Errichtung des Parkhauses mit 480 Stellplätzen bezieht. Dabei wurde unterstellt, dass diese Stellplätze vorwiegend von den Beschäftigten des Unternehmens genutzt werden.

Der Personalbestand der Firma Boehringer Ingelheim microParts GmbH wird nach der Erweiterung etwa 700 Mitarbeiter umfassen, davon etwa 50 Prozent im Dreischichtdienst. Bedeutsam sind die zu- und abfließenden Verkehrsströme der Beschäftigten, die im Wesentlichen morgens zwischen 7:00 Uhr und 9:00 Uhr das Firmengelände erreichen und nachmittags zwischen 15:00 Uhr und 19:00 Uhr wieder verlassen. Nach Angaben des Unternehmens ist zu diesen Zeiten jeweils mit einem Fahrzeugstrom von 350 Kfz innerhalb der genannten Zeiträume zu rechnen.

Die Untersuchung wurde auf die Nachmittagsspitzenstunde bezogen. Dieser Zeitraum beschreibt üblicherweise den ungünstigsten Verkehrszustand. Für diesen Zeitraum liegen detaillierte Verkehrszahlen der Stadt Dortmund vor. Nach den allgemeinen Ganglinien des Berufsverkehrs ist die nachmittägliche Spitzenzeit in der Stunde von 17:00 bis 18:00 Uhr anzusetzen; auf diesen Zeitraum beziehen sich auch die Spitzenstundendaten der Stadt Dortmund.

Für die Richtungsverteilung der Fahrten im Netz wurde angenommen, dass sich die Nutzer des neuen Parkhauses ähnlich verhalten, wie der übrige Ziel- und Quellverkehr im Technologiegebiet. Daher wurden die Verkehrsmengen nach Richtungen so verteilt, wie sie sich im Mittel in der Richtungsverteilung der jeweils westlichen Äste an den Knoten Hauert/Emil-Figge-Straße und Hauert/Otto-Hahn-Straße darstellen.

Danach ergeben sich

für den Quellverkehr:	nach Norden	36 % entspr.	34 Kfz/h
	nach Osten	15 % entspr.	14 Kfz/h
	nach Süden	49 % entspr.	46 Kfz/h
für den Zielverkehr:	von Norden	48 % entspr.	5 Kfz/h
	von Osten	28 % entspr.	3 Kfz/h

Zur Erschließung des Parkhauses wurden auf dieser Grundlage unterschiedliche Alternativen untersucht mit dem Ergebnis, dass die südlich gelegene Betriebszufahrt zwischen Hauert 7 und Hauert 9 mit Querung des Ost-West-Grünzuges als die günstigtste Variante herausgestellt hat. Der Eingriff in diesen Grünzug kann im Hinblick auf die bodennahe Vernetzung und die wasserabflusstechnischen Bedingungen durch den Einbau einer Brücke gemildert werden. Die landschaftspflegerische Betrachtung und Bewertung der Varianten erfolgt im Kapitel 8.

7.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist über das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs gut erschlossen. Es kann sowohl mit der S-Bahnlinie S 1 als auch mit dem Bus und über den Endpunkt der verlängerten H-Bahn erreicht werden.

8. Umweltbelange

8.1 Umweltverträglichkeitsprüfung[3]

Am 20.07.2004 ist die BauGB-Novelle (Europarechtsanpassungsgesetz Bau- EAG Bau) in Kraft getreten. Gemäß den Überleitungsvorschriften, § 244 Abs.2 BauGB i.d.F. vom 20.07.2004 finden auf Bebauungsplanverfahren, die in der Zeit vom 14.März 1999 bis zum 20. Juli 2004 förmlich eingeleitet worden sind und die vor dem 20. Juli 2006 abgeschlossen werden, die Vorschriften des Baugesetzbuches in

[3] grünplan, Büro für landschaftsplanung, Willy-Brandt-Platz 4, 44135 Dortmund, Mai 2004

der vor dem 24.09.2004 (Datum des Tages nach Verkündung) geltenden Fassung weiterhin Anwendung.

Der Aufstellungsbeschluss für den Lü 159 n wurde vom Rat der Stadt am 09.10.2003 gefasst. Der Satzungsbeschluss wird voraussichtlich am 16.12.2004 gefasst, so dass das BauGB vom 27.08.1997 in der zur Zeit geltenden Fassung anzuwenden ist:

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB i.d.F. vom 27.07.2001 sind die umweltschützenden Belange in der Abwägung zu berücksichtigen. Dies beinhaltet gemäß § 1a Abs. 2 Nr.3 BauGB auch die Bewertung der ermittelten und beschriebenen Auswirkungen eines Vorhabens entsprechend dem Planungsstand auf die belebte und unbelebte Umwelt, die Kultur- und sonstigen Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern im Rahmen einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP). Die UVP wird gesetzlich zwingend, soweit im Bebauungsplanverfahren die planungsrechtliche Zulässigkeit von bestimmten Vorhaben begründet werden soll, für die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. vom 27.07.2001 i.V.m. der Richtlinie 2001/42/EG vom 27.06.2001 (UVP-RL) eine Verpflichtung zur Durchführung einer UVP besteht.

Gemäß der §§ 3 Abs. 1 und 17 UVPG ist das UVPG für Vorhaben, die in der Anlage 1 zum UVPG aufgeführt sind, anzuwenden. Die Feststellung der UVP-Pflicht gehorcht dem § 3a UVPG, wobei die verfahrensführende Behörde nach Beginn des Verfahrens prüft, ob gemäß der §§ 3b bis 3f UVPG für das Vorhaben eine Verpflichtung zur Durchführung einer UVP besteht. Das Ergebnis dieser Vorprüfung ist im Zuge des Verfahrens bekannt zu geben.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Lü 159 n – Drei Morgen Nord – ist gemäß Anlage 1 zum UVPG, Nr. 18.7 als „Städtebauprojekt" zu definieren. Bezogen auf Vorhaben im Außenbereich wäre demnach ab 2 ha Grundfläche im Sinne des § 19 Abs.2 BauNVO die Vorprüfpflicht des Einzelfalles sowie ab 10 ha Grundfläche der Schwellenwert für die UVP-Pflichtigkeit gegeben.

Die im Bebauungsplan Lü 159 n planungsrechtliche vorgesehene Erweiterung liegt mit ca. 1,2 ha unterhalb des Schwellenwertes, so dass eine allgemeine Vorprüfung nicht erforderlich ist. Diese Flächengröße bezieht sich auf die zusätzliche Bebauung durch die Erweiterung des Sondergebietes auf Flächen der Ausgleichsfläche Meilengraben. Die bisher bestehenden und in den Bebauungsplänen Lü 157 und Lü 159 festgesetzten Sondergebiete sind dem Vorhaben nicht zuzurechnen, da hier bereits Baurecht besteht.

Darüber hinaus gilt gemäß Anlage 1 Nr. 18.4 UVPG beim Bau eines Parkplatzes im bisherigen baulichen Außenbereich mit einer Größe von 1 ha oder mehr UVP-Pflicht. Ab einer Größe von 0,5 ha besteht die allgemeine Vorprüfpflicht des Einzelfalls. Die im Bebauungsplan Lü 159 n vorgesehenen ebenerdigen Stellplatzanlagen entlang der Umfahrt im Bereich der Ausgleichsfläche Meilengraben liegen mit

einer Flächengröße von ca. 0,15 ha deutlich unter diesem Schwellenwert. Eine allgemeine Vorprüfung ist somit nicht erforderlich.

Die Auswirkungen wurden im Rahmen des landschaftspflegerischen Fachbeitrags geprüft.

8.2 Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft[4]

Gesetzliche Grundlagen

Nach § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen u. a. die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens sowie das Klima zu berücksichtigen. 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).

Durch § 21 BNatSchG wird das Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht geregelt. Nach § 21 Abs.1 BNatSchG ist bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebungen von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Abs.4 Satz 1 Nr.3 des BauGB, aufgrund dessen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden. Die konkreten Regelungsmöglichkeiten ergeben sich aus § 1 a Abs. 3 BauGB.

Nach § 18 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 Boden, Natur und Landschaft. In Ergänzung hierzu definiert § 4 Abs. 2 LG NW Eingriffstatbestände. Als Eingriff in Natur und Landschaft gelten hiernach u. a.

- die Beseitigung von Hecken, Alleen, Baumreihen und Streuobstwiesen, soweit sie prägende Bestandteile der Landschaft sind,
- die Zerstörung oder sonstige erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung der nach diesem Gesetz oder aufgrund dieses Gesetzes geschützten Flächen oder Objekte.

Der Verursacher eines Eingriffes ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Boden, Natur und Landschaft zu unterlassen (Vermeidungsgebot) sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichspflicht) - § 19 Abs. 1 und 2 BNatSchG i.V.m. § 4 Abs. 4 LG NW.

[4] grünplan, büro für landschaftsplanung, Willy-Brandt-Platz 4, 44135 Dortmund, Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Juni 2004

Die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft (im Sinne von § 4 Abs. 4 LG NW) sind nach § 1 a Abs. 2 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. Im Rahmen der Abwägung sind somit geeignete Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und ggf. zum ökologischen Ausgleich festzulegen.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind vordringlich im Plangebiet (planinterner Ausgleich) vorzusehen, um die Anforderungen nach einem „räumlichen" Ausgleich zu erfüllen. Der Ausgleich bei Neuversiegelungen ist gemäß § 4 Abs. 4 LG NW „vorrangig" durch eine Entsiegelung an anderer Stelle in dem betroffenen Raum, ggf. planextern, zu bewirken. Diese Ausgleichspriorität hat der Eingriffsverursacher zu beachten; sie ist in die Abwägung einzustellen.

Wenn der Eingriff im Plangebiet nicht vollständig ausgleichbar ist, muss der Eingriff planextern im Sinne von § 5 Abs. 1 LG NW, d.h. auf „funktional" und „räumlich" geeigneten Flächen im Besitz des Eingriffsverursachers in dem durch den Eingriff betroffenen Raum (i.d.R. der Stadtbezirk) ausgeglichen werden. Hierzu hat der Eingriffsverursacher eine ebenfalls fachlich geeignete Ausgleichsfläche ins Verfahren einzustellen. Im weiteren Verfahren wird die Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses u. a. davon abhängig gemacht, dass die rechnerisch ermittelte Ausgleichsfläche vom Eingriffsverursacher erworben oder deren Verfügbarkeit nachgewiesen wurde.

Kurzbeschreibung des Bestandes

Biotope
Die durch die Gebäudeerweiterung sowie die notwendige Erschließung beanspruchten Flächen sind teilweise Bestandteil der als Geschützter Landschaftsbestandteil festgesetzten ökologischen Ausgleichsfläche "Meilengraben". Als Trittsteinbiotop besitzt diese Fläche eine lokale Bedeutung im Biotopverbundsystem Dortmunds.

Die Biotopstruktur im Bereich der öffentlichen Grünfläche Meilengraben ist heterogen. Neben dem "Meilengraben" als von Süd nach Nord verlaufendem temporärem Gewässer kommen ausgedehnte Gehölzbestände sowie Wiesen- und Ruderalfluren vor. Die Gehölzbestände haben einen hohen Anteil heimischer Straucharten und sind im direkten Umfeld des Grabens sowie zuleitender Entwässerungsmulden als Ufergehölze (Weiden) ausgeprägt. Die extensiv gepflegten Wiesenflächen sind arten- und krautreich ausgeprägt. In Teilbereichen sind die Wiesenflächen in Ansätzen als Mager- oder Feuchtwiesen entwickelt.

Die Biotopstruktur im Bereich der öffentlichen Grünfläche Hauert wird geprägt vom Verlauf der naturnah gestalteten Entwässerungsmulde. Diese ist deutlich im Gelände eingekerbt und wird vornehmlich von Strauchweiden gesäumt. Da die Entwässerungsmulde von den Einleitungen des Regenwasserkanals gespeist wird,

führt sie lediglich temporär Wasser. Beidseits der Mulde verlaufen Rad- und Wanderwege mit Verbindung zum Meilengraben. Der gesamte Bereich ist relativ intensiv eingegrünt. Das direkte Umfeld des bebauten Sondergebietes ist durch Parkplatzflächen sowie Rasen, Zierstrauch- und Zierpflanzenrabatten gekennzeichnet.

Landschaftsbild/Erholung
Das Landschaftsbild ist geprägt durch den Wechsel von flächigen und linearen Gehölzbeständen und offenen Wiesen- und Hochstaudenfluren. Das naturnahe Erscheinungsbild der ökologischen Ausgleichsfläche "Meilengraben" ist durch die angrenzende industriell-gewerbliche Bebauung sowie durch eine die Grünanlage querende Freileitung vorbelastet. Für die fußläufige Naherholung besitzt die öffentliche Grünfläche am Rande des Gewerbegebietes im Übergang zur Landschaft eine wichtige Funktion. Darüber hinaus verläuft mit der Südwest-Tour ein übergeordneter Fahrradweg durch den Grünzug Meilengraben.

Grobeinschätzung der Eingriffserheblichkeit
Neben der Gebäudeerweiterung auf den firmeneigenen Flächen, die derzeit überwiegend als versiegelte Parkplatzflächen ausgebildet sind, werden ca. 1,4 ha Wiesen und Gehölzbestände zusätzlich durch Bau- und Erschließungflächen sowie Anlagen für die Regenwasserentwässerung beansprucht. Folgende Eingriffe und Beeinträchtigungen sind zu erwarten:

- Beanspruchung der als Geschützter Landschaftsbestandteil festgesetzten ökologischen Ausgleichfläche "Meilengraben" durch Überbauung und Versiegelung. Hierbei Verlust von struktur- und artenreichen Vegetationsstandorten wie Hecken, extensiven Wiesen und Ruderalfluren mit Entwicklungspotenzial für den Arten- und Biotopschutz;
- besonders hervorzuheben ist der Verlust von Magerwiesen, die sich erst infolge jahrelanger Aushagerung ehemaliger Ackerflächen entwickeln konnten. Damit einhergehend verlieren regional z.T. selten vorkommende Arten der heimischen Flora ihren Standort;
- Beeinträchtigungen der Fauna durch Lärmimmissionen eines erhöhten PKW-Verkehrs;
- Beanspruchung von natürlichen Böden und nachhaltige Zerstörung natürlicher Bodenstrukturen durch Versiegelung und Überbauung;
- Negative Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt durch Verringerung der Versickerungsfähigkeit und erhöhten Oberflächenabfluss;
- Minderung des Landschaftsbildwertes durch Schaffung neuer, markanter, ca. fünfgeschossiger Gebäudekanten und Verkehrswege;
- Verlust von Freiraumstrukturen mit örtlicher Erholungsfunktion. Beeinträchtigung des Erholungswertes durch Behinderung der Durchgängigkeit und Beanspruchung des fußläufigen Wegesystems.

Eingriffsvermeidung
Erschließung

Die Verkehrsanbindung zwischen dem geplanten Parkhaus und der geplanten Erweiterung von microParts kreuzt die Entwässerungsmulde am Hauert. Damit die Grünfuge durch das Straßenbauwerk nicht optisch verriegelt wird, soll die Straßenführung über ein brückenartiges Bauwerk geführt werden.

Darüber hinaus wird die geplante westliche Umfahrt nur durch eine seitliche Stellplatzanlage ergänzt, um eine zusätzliche Inanspruchnahme von Grünflächen zu vermeiden.

Vegetation
Alle Vegetationsstrukturen, die nicht direkt für die Baumaßnahme beansprucht werden, sind zu erhalten und vor einer nachhaltigen Beeinträchtigung zu schützen. Dies betrifft insbesondere die westlich innerhalb der Grünfläche angrenzenden Gehölzinseln, die als Abschirmung und zur Wahrung der landschaftlichen Einbindung erhalten werden sollten, sowie den Meilengraben begleitende Gehölzstrukturen. Die Einrichtung der Baustellenflächen ist auf Flächen außerhalb der ökologischen Ausgleichsfläche "Meilengraben" zu verlegen.

Niederschlagswasser und Bodenversiegelung
Das Niederschlagswasser der geplanten abflusswirksamen Flächen (Gebäude, Verkehrsfläche) soll über zusätzliche Retentionsbecken der Vorflut Meilengraben zugeführt werden. Becken und Ableitungsmulden sollen naturnah ausgebaut werden. Darüber hinaus sind die geplanten Stellplatzflächen in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen.

Maßnahmen zur Grüngestaltung

Zur Eingliederung und Begrünung des Bauvorhabens werden nachfolgende grünordnerische Maßnahmen berücksichtigt:

- Anlage eines Heckenriegels auf einem herzustellenden Wall in ausreichender Breite westlich der Gebäudeumfahrung als raumwirksame Abschirmung zur Ausgleichsfläche und zur landschaftlichen Einbindung sowie als Nahrungs- und Bruthabitat für Vögel und Insekten. Bepflanzung ausschließlich mit Sträuchern;
- Überkronung der straßenseitigen Stellplatzflächen mit einheimischen, kleinkronigen Laubbäumen zur Eingliederung in die Landschaft;
- Anlage einer Straßenbaumreihe aus heimischen Laubbäumen zur grünplanerischen Gestaltung sowie zur Abschirmung der Grünverbindung Hauert;
- Anlage von Fassadenbegrünung, ggf. auch von säulenförmigen Bäumen im Bereich zusammenhängender Fassaden des Parkhauses mit einheimischen Klettergehölzen zur Eingliederung in das Landschaftsbild sowie als Nahrungs- und Bruthabitat für Vögel- und Insekten;

- Landschaftliche Gestaltung der Regenrückhaltebecken und der Ableitungsmulden zur Eingliederung in die Grünverbindung sowie als Trittsteinbiotop für Amphibien und Insekten;
- Neubepflanzung der Grünfuge Hauert im westlichen Abschnitt;
- Wiederherstellung bzw. Anpassung des fußläufigen Wegesystems an die neue Situation.

Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Durch das geplante Vorhaben entsteht ein Eingriff in Natur und Landschaft, der gem. § 4 ff LG NW auszugleichen ist. Der Kompensationsbedarf errechnet sich aus dem Vergleich der Ist-Situation mit dem nach dem Bebauungsplan angestrebten Zustand von Natur und Landschaft. Hierbei bildet der Geltungsbereich des Bebauungsplans die gültige Bezugsgröße.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde für Eingriffe in die ökologische Ausgleichsfläche "Meilengraben" ein doppelter Ausgleich festgesetzt, um bereits durchgeführte Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen vorangegangener Vorhaben (Uni-Umland) zu ersetzen. Hierbei wird die Flächenbeanspruchung der Ausgleichsfläche durch das Vorhaben erfasst, die durch geeignete Maßnahmen im gleichen Flächenumfang zu ersetzen ist.

Darüber hinaus wird eine Eingriffsbilanzierung nach dem Verfahren LUDWIG (Methode zur ökologischen Bewertung der Biotopfunktion von Biotoptypen, 1991) durchgeführt, nach dem die Wert- und Funktionsminderung des Biotoptypenbestandes durch den Eingriff bewertet werden kann.

- Beanspruchung der Ausgleichsfläche Meilengraben

Durch die Erweiterung des Betriebsgeländes der Firma "microParts" nach Westen werden Flächen der ökologischen Ausgleichsfläche "Meilengraben" beansprucht, die z. T. mit Landesmitteln im Rahmen des Landschaftskonzeptes für die Universität und Umland Dortmund für Kompensationsmaßnahmen hergerichtet wurden.
Neben der reinen Bebauung der Flächen durch die Erweiterungsgebäude sind darüber hinaus Flächenbeanspruchungen durch Erschließung, Parkplatzflächen, Flächen für die Entwässerung und Regenrückhaltung sowie die anzupassenden Fußwege zu veranschlagen. Diese dauerhaften Veränderungen, die zu einer Verkleinerung der Ausgleichsfläche führen, sind in gleichem Flächenumfang zu ersetzen.

Durch das Vorhaben werden ca. 1,4 ha der ökologischen Ausgleichsfläche "Meilengraben" beansprucht. Die durch das Vorhaben beanspruchten Biotopstrukturen setzen sich wie folgt zusammen:

Die Beanspruchung von Flächen der ökologischen Ausgleichsfläche Meilengraben verteilt sich mit 44 % auf Gehölzflächen, 41 % auf Wiesenflächen, 6 % auf Hochstaudenfluren sowie 9 % auf sonstige Flächen (Wege etc.).

Für den Eingriff in die Ausgleichsfläche Meilengraben und den Flächen- und Funktionsverlust sind ersatzweise an anderer Stelle auf einer Flächengröße von 1,4 ha ökologische Kompensationsmaßnahmen in ähnlicher Biotoptypenzusammensetzung durchzuführen.

- Ermittlung des Eingriffes nach dem Verfahren LUDWIG

Auf Grundlage der Biotoptypenkartierung wird eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung nach dem Verfahren LUDWIG (1991) durchgeführt, welches die Biotopfunktion von Biotoptypen nach ökologischen Gesichtspunkten bewertet.

Zur Ermittlung des Eingriffsumfangs wird die Bestandsdarstellung mit dem städtebaulichen Entwurf überlagert und die Flächeninanspruchnahme der verschiedenen Biotoptypen erfasst. Eine detaillierte Auflistung und Bewertung der Biotoptypen ist dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu entnehmen.

Nach der Bilanzierung des derzeitigen Biotoptypenbestandes mit dem nach dem Bebauungsplanentwurf angestrebten oder zu prognostizierenden Biotoptypenzustandes ergibt sich ein Punkte-Defizit von 273.772 (ökologischer Gesamtwert). Dieses Defizit ist durch geeignete Kompensationsmaßnahmen auszugleichen.

Kompensationsmaßnahmen

Das nach dem Vergleich der Ist-Situation mit den nach dem Bebauungsplanentwurf angestrebten Biotoptypen ermittelte Ökowert-Defizit von 273.772 Punkten ist planextern auszugleichen. Darüber hinaus ist der Verlust von Flächen der ökologischen Ausgleichsfläche "Meilengraben" (1,4 ha) zu ersetzen.

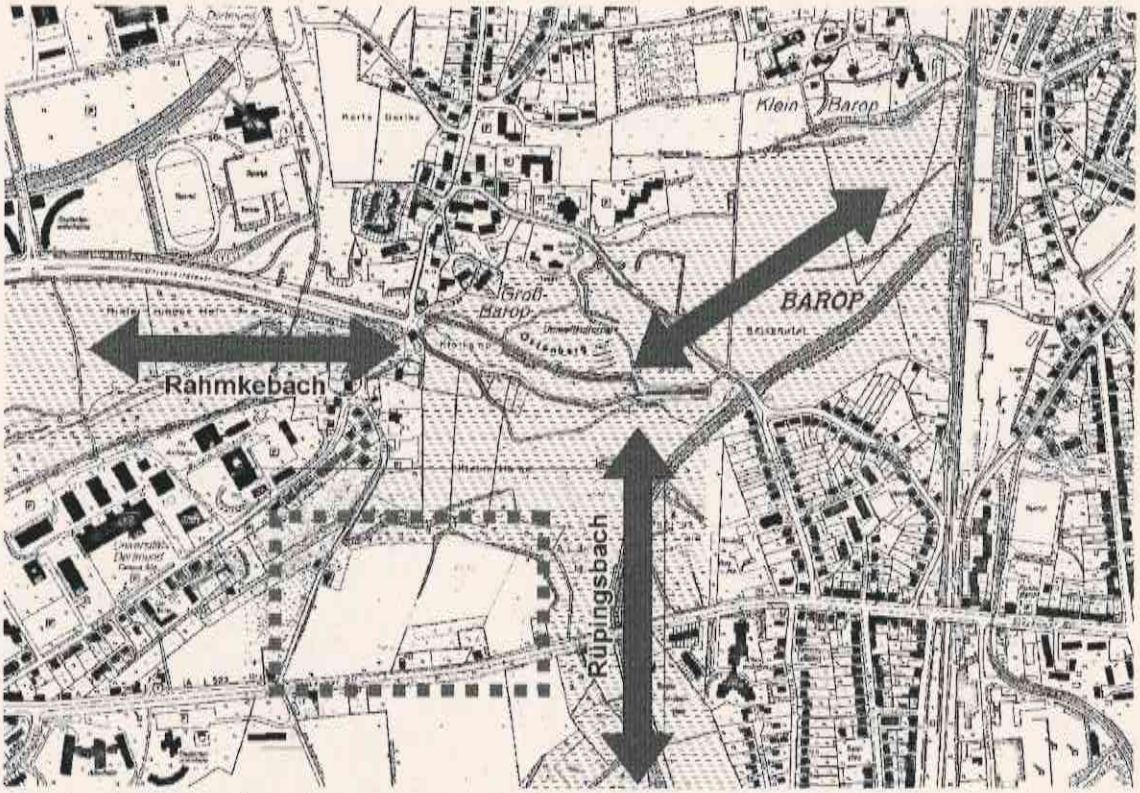
Da im direkten Umfeld der Ausgleichsfläche "Meilengraben" keine Flächen im Besitz der Stadt Dortmund zur Verfügung stehen und auch nicht kurzfristig erworben werden können, muss auf Flächen im weiteren Umfeld des "Meilengrabens" zurückgegriffen werden. Hierbei musste eine Fläche in den Biotopverbundachsen des erweiterten Uni-Umlandes gefunden werden. Die Auswahl geeigneter Flächen fand in Abstimmung mit der Höheren und Unteren Landschaftsbehörde statt.

- Lage der Flächen

Die zur Verfügung stehenden Ausgleichsflächen befinden sich im Bereich des Universitätsgeländes Campus Süd, östlich der Straße "Am Gardenkamp" und nördlich der "Stockumer Straße". Bei den Flächen handelt es sich um strukturarme, intensiv genutzte Ackerflächen mit einer Gesamtfläche von ca. 4 ha. Östlich der Flächen verläuft in geringer Entfernung der Rüpingsbach, nördlich erstreckt sich mit dem

Rahmkebach ein ökologisch umgebautes Gewässer. Der nördlich und östlich angrenzende Naturraum ist aufgrund seiner Strukturvielfalt natürlicher und halbnatürlicher Pflanzengesellschaften in Verbindung mit unterschiedlich feuchten Standorten und die an diese Standorte gebundenen Tier- und Pflanzenarten von großer Bedeutung und daher als Naturschutzgebiet und geschützter Landschaftsbestandteil festgesetzt.

Als Teilflächen eines Nord-Süd ausgerichteten Verbundkorridors sowie als Pufferflächen für die angrenzenden Schutzgebiete besitzen die ausgewählten Flächen eine wichtige Bedeutung und ein hohes Entwicklungspotenzial.



Lage der Ausgleichsflächen im Biotopverbundsystem

- Ökologische Maßnahmen[5]

Die Ausrichtung der Kompensationsmaßnahmen orientiert sich an den vom Eingriff betroffenen Biotoptypen. Darüber hinaus werden die im Landschaftsplan für den Raum vorgegebenen Entwicklungsziele berücksichtigt.

Angestrebt wird die Erhaltung der Vielgestaltigkeit des Landschaftsraumes mit einem Wechsel von extensiver Grünlandnutzung, kleinteiligen Gehölzstrukturen, Gärten und Ruderalfluren.

Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland

[5] Detaillierte Beschreibungen der Maßnahmen sind dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu entnehmen.

Teile der Fläche sind als artenreiches Extensivgrünland zu entwickeln. Zu empfehlen ist eine Kombination von herkömmlicher Ansaat und Heublumensaat/Mulchsaat.

Zur Aushagerung der Flächen sind diese in den ersten 3 - 5 Jahren mehrschürig (2 - 3maliger Schnitt) zu bewirtschaften und das Mähgut ist abzutransportieren. Langfristig ist eine extensive Nutzung mit einschüriger Mahd angestrebt.

Strauchpflanzungen

Auf der Fläche sind innerhalb der extensiven Wiesen Strauchpflanzungen aus heimischen Sträuchern als Gehölzinseln sowie an der östlichen Grenze als Abpflanzung zur Wohnbebauung anzulegen. Darüber hinaus ist in einem nordöstlichen Streifen entlang der weiterhin als Acker genutzten Fläche eine Strauchpflanzung mit Trennschutzfunktion für das angrenzende Naturschutzgebiet vorzusehen. Die Pflanzungen sind mehrreihig aufzubauen, wobei die äußeren Pflanzreihen durch Sträucher und die mittleren Pflanzreihen mit Bäumen III. Ordnung und Großsträuchern zu bepflanzen sind. Die Flächen sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

Anlage einer Streuobstwiese

Im Norden der Fläche ist im Übergang zu Gehölzpflanzungen einer bereits festgesetzten Ausgleichsfläche eine Streuobstwiese anzulegen. Um den Pflegeaufwand zu reduzieren ist auf Wildobstgehölze wie Vogelkirsche (*Prunus avium*), Holz-Birne (*Pyrus pyraster*), Mispel (*Mespilus germanica*) oder Holz-Apfel (*Malus domestica*) zurückzugreifen. Die Pflanzung sollte als Hochstamm, Stammumfang 10 - 12 cm, erfolgen, wobei je 100 m² ein Baum zu pflanzen ist. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Die zugehörigen Wiesenflächen sind als artenreiches Extensivgrünland zu entwickeln. Hierbei sind auf den derzeit als Acker genutzten Flächen o. g. Maßnahmen (siehe Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland) durchzuführen. Langfristig sind die Flächen einschürig zu bewirtschaften oder extensiv zu beweiden.

Die Bezirksregierung Arnsberg als höhere Landschaftsbehörde wies ergänzend daraufhin, dass die Umsetzung der Kompensation zeitnah, d.h. vor Inanspruchnahme der Freiflächen, spätestens jedoch in der Pflanzperiode nach Baubeginn am ‚Meilengraben' erfolgen soll.

Nachweis des Mindestumfangs landschaftspflegerischer Maßnahmen

Bei der Bilanzierung der Kompensationsmaßnahmen ist die ökologische Optimierung auf der geplanten Fläche zu berechnen, indem der Ökowert (ÖW) des Bestandes von dem ÖW der geplanten Maßnahme subtrahiert wird. Dieser Wert bildet den Kompensationswert.

Der durch ökologische Aufwertungsmaßnahmen errechnete Kompensationswert von 274.693 ÖW liegt über dem durch das Vorhaben verursachten Defizit von 273.772 ÖW. Der Nachweis des Mindestumfangs landschaftspflegerischer Maßnahmen nach dem Verfahren LUDWIG ist somit erbracht[6].

Die Eingriffe in die ökologische Ausgleichsfläche Meilengraben und den damit verbundenen Flächen- und Funktionsverlust der Biotoptypen in einem Umfang von ca. 1,40 ha werden durch gleichwertige Maßnahmen (Gehölzpflanzung, extensive Wiesen, Streuobstpflanzung) auf Ackerflächen mit einer Größe von ca. 1,4 ha ersetzt.

Der Mindestumfang landschaftspflegerischer Maßnahmen zum Ersatz von Eingriffen in die Ausgleichsfläche Meilengraben ist in vollem Umfang erfüllt. Die Schaffung gleichwertiger Biotopstrukturen liegt hierbei geringfügig über dem vom Eingriff betroffenen Flächenumfang.

8.3 Altlasten

Die Übersichtskarte der Stadt Dortmund über bekannte und vermutete Altstandorte und Altablagerungen (Stand: Dezember 2000) enthält für den Bebauungsplanbereich keine Verdachtsfläche.

8.4 Methangasaustritte

Seit 1991 kam es an mehreren Stellen im Stadtgebiet zu Austritten von Methangas an der Tagesoberfläche. 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 und Geländeschnitte etc.) Wegsamkeiten begünstigt werden. Das Plangebiet liegt in der Zone 2. Dies bedeutet, dass Methangasaustritte hinreichend wahrscheinlich sind. Es ist daher ein Hinweis in den Plan aufgenommen worden. Danach werden die aus Vorsorgegründen erforderlichen Sicherungsmaßnahmen im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens definiert und baurechtlich in Form von Auflagen und Hinweisen berücksichtigt.

9. Lärmschutz

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen unter anderem insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsver-

[6] Konkrete Berechnung ist dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu entnehmen

hältnisse zu berücksichtigen. Nach der festgesetzten Zweckbestimmung des Sondergebietes kann davon ausgegangen werden, dass die geplante Nutzungsart mit einem Gewerbegebiet in bezug auf Immissionsschutzregelungen vergleichbar ist. Der Planungsrichtpegel für Gewerbegebiete beträgt 65 dB(A) tagsüber.

Die geplante Erweiterung des Mikrostrukturzentrums Boehringer Ingelheim micro-Parts GmbH, verbunden mit 400 zusätzlichen Arbeitsplätzen und der damit einhergehenden Errichtung eines Parkhauses und ebenerdiger Stellplätze mit insgesamt ca. 480 Stellplätzen, veranlasste zur Überprüfung der mit dem zusätzlichen Pkw-Verkehr verbundenen Lärmemissionen. Hierzu liegt ein entsprechendes Gutachten[7] vor, das die bereits im Kapitel 7.2 dargestellten Erschließungsvarianten auf die Lärmauswirkungen an der nächstgelegenen Wohnbebauung westlich und nordwestlich des Plangebietes an den Straßen Sebrathweg und In der Oeverscheidt untersuchte.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Verkehrsbelastung der diskutierten Erschließungsvarianten im Bereich der Wohnbebauung zu keinerlei Lärmbeeinträchtigungen führen werden. Aus den Ergebnissen des Gutachtens lässt sich ableiten, dass selbst eine erhebliche Steigerung der Aktivitäten nicht zu einer Überschreitung der Richtwerte führen wird. Auch eine Überschreitung der zulässigen Werte für Einzelergebnisse durch kurzzeitige Geräuschspitzen liegt nicht vor. Schallschutzmaßnahmen sind daher grundsätzlich nicht erforderlich.

Die aus dem Planbereich durch die Sondergebietsnutzungen zu erwartenden Emissionen selbst erfordern aufgrund der Art der geplanten Nutzung (erweitertes Technologiegebiet) grundsätzlich keine weitere Festsetzung.

Die auf den Planbereich einwirkenden Verkehrslärmimmissionen, ausgehend von der B 1, der Straße Hauert, der verlängerten Emil-Figge-Straße und der S-Bahn sowie zu erwartende Immissionen ausgehend vom projektierten Technologiegebiet östlich der Straße Hauert führen nicht zu einer Überschreitung dieses Wertes.

Auf der Westseite der Straße Hauert haben sich Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen angesiedelt. Hier handelt es sich um schutzwürdige Nutzungen, die mit einer Mischnutzung vergleichbar sind und von daher die Einhaltung eines Planungsrichtpegels von 60 dB(A) tags erfordern.

Durch die Straße Hauert wird in Teilbereichen eine geringfügige Überschreitung der Grenze von 60 dB(A) verursacht, wodurch eine Festsetzung im Bebauungsplan erforderlich ist, dass je nach Art der späteren Raumnutzung innerhalb der betroffe-

[7] Schallgutachten zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Lü 159 n – Drei Morgen Nord - und zur gleichzeitigen Änderung des Bebauungsplanes Lü 157 - Drei Morgen Süd -, Uppenkamp und Partner, Ahaus, 2.3.2004

nen Gebäude Maßnahmen nach der VDI-Richtlinie 2719, Tafel 3, notwendig werden.

In den Bebauungsplänen Lü 159 und Lü 157 wurden bereits textliche Festsetzungen zum Lärmschutz an der Straße Hauert berücksichtigt. Diese haben weiter Bestand und werden in diese Neuaufstellung übernommen.
Demzufolge verbleibt als einzige Maßnahme der Schutz vor Straßenlärm durch passive Schallschutzmaßnahmen.

Im gesamten Plangebiet sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Lärmbelastung des KFZ- Verkehrs auf der Straße Hauert 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- und Kurgebieten	35 dB(A)
2.2	in allen übrigen Gebieten	40 dB(A)
3.	Kommunikations- und Arbeitsräume tagsüber	
3.1	Unterrichtsräume, ruhebedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz- und Vortragsräume, Arztpraxen, Operationsräume, Kirchen, Aulen	40 dB(A)
3.2	Büros für mehrere Personen	45 dB(A)
3.3	Großraumbüros, Gaststätten, Schalterräume, Läden	50 dB(A)

Sofern diese Werte nicht schon durch Grundrissgestaltung und Baukörperanordnung eingehalten werden können, sind Schallschützende Außenbauteile, wie z.B. Schallschutzfenster (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. NRW S.1348) ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Prüfverfahrens als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherr/Antragsteller auf dem Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu erbringen.

10. Ver- und Entsorgung, Leitungsrecht

Die Entwässerung der zur Erweiterung vorgesehenen Flächen der Firma Boehringer Ingelheim microParts GmbH erfolgt im Trennsystem. Dabei fällt Schmutzwasser nur im Bereich des Produktionsgebäudes an. Dieses Schmutzwasser kann an den vorhandenen Schmutzwasserkanal der Stadt Dortmund angeschlossen werden. Dieser sowie ein Regenwasserkanal befinden sich gegenwärtig westlich des bestehenden Gebäudes und werden nunmehr durch das neue Gebäude bzw. die überbaubaren Flächen überplant, so dass ein Teilstück (ca. 240 m) der Kanäle Richtung Westen verlegt werden muss. Für die Kanäle auf privatem Grundstück wird ein entsprechendes Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Dortmund eingeräumt.

Für die ortsnahe Vorflut des Regenwassers stehen der Hauert als Regenwassergraben und der Meilengraben als Gewässer zur Verfügung[8]. Im Zuge der Erweiterung des Produktionsgebäudes wird der vorhandene Hauert in Teilen überbaut.

Da an den Hauert auch andere Gebäudeflächen angeschlossen sind, muss eine Durchgängigkeit der Wasserführung zum Meilengraben gewährleistet sein. Daher muss der Hauert in Teilbereichen neu trassiert werden.

Im Zuge dieser Umlegung bietet es sich an, den Hauert vor der Einleitung in den Meilengraben mehrfach aufzuweiten und dort eine Rückhaltung der zusätzlichen Dachflächen aus der Boehringer Ingelheim microParts - Erweiterung zu schaffen. In dieser Retentionsfläche werden die Dachflächenwässer des neuen Parkhauses und einer etwa 30 m langen Dachfläche des Produktionsgebäudes gespeichert und gedrosselt über eine neue, südlich gelegene, Einleitungsstelle in den Meilengraben abgegeben. Die Einstautiefe in dieser Mulde beträgt maximal 40 cm. Bei stärkeren Regenereignissen erfolgt dann ein Notüberlauf in den Meilengraben. Die Umlegung dieser Einleitungsstelle gegenüber der jetzigen Einleitungsstelle ist erforderlich, um den durch die Rückhaltung erforderlichen Flächenverbrauch nicht in der Gehölz- sondern in der jetzigen Grünfläche abzudecken.

Aus topographischen Gründen ist es nicht möglich, das gesamte Dachflächenwasser des Erweiterungsgebäudes und der neuen Umfahrt an diese südliche Rückhaltung

---

[8] KONSTA Planungsgesellschaft mbH, B-Plan Lü 159n „Drei Morgen Nord" – Entwässerungsplanung – Erläuterungsbericht zur Einleitungsgenehmigung nach § 7 WHG, Gelsenkirchen, Mai 2004

anzuschließen. Insofern wurde eine zweite Retentionsmulde nordwestlich des Produktionsgebäudes direkt vor dem Meilengraben vorgesehen. Um auch dort Eingriffe in den Gehölzbestand zu vermeiden, ist die dort verfügbare Speicherfläche bei einer als maximal unterstellten Einstautiefe von maximal 40 cm (ohne Einzäunung) begrenzt und kann nicht das gesamt anfallende Wasservolumen der zu berücksichtigenden Dachfläche und der neuen Umfahrt abdecken. Daher wurde unterstützend eine straßenbegleitende Rasensickermulde auf privatem Gelände mit einer Breite von ca. 5,0 m vorgesehen. Diese wird kaskadenartig gestaltet, in dem alle 20 m Querschotts (Wurzelpfähle, Mauerscheiben, etc.) eingebaut werden, die erst ab einer Einstautiefe von ca. 30 cm in die nächste Kaskade überlaufen. Mit dieser Einrichtung wird erreicht, dass es bei geringen Regenereignissen zu einer Versickerung über die belebte Bodenzone innerhalb der Kaskaden kommt und erst bei starken Regenereignissen eine durchgehende Fließwelle zu der zweiten Retentionsmulde erfolgt.

Die nördlich des Wendehammers geplanten Stellplätze sind aus versickerungfähigem Material (z.B. Rasengittersteine) anzulegen. Das System der straßenbegleitenden Versickerung wird auch für die südlich der Produktionsgebäude geplante Zufahrt gewählt, wobei dabei Notüberläufe an den Hauert vorgesehen werden.

Die maximalen Einleitungsmengen für die Einleitungsstellen, die gemäß BWK-Merkblatt 3 dem Meilengraben zugeführt werden können, ergeben sich aus dem Erläuterungsbericht zur Einleitungsgenehmigung.

Die Flächen des Mulden-Rigolen-Sytems, die entlang der Betriebsumfahrt geführt werden, liegen innerhalb der festgesetzten Sondergebietsfläche und bleiben in Privateigentum.

Südlich der Brennaborstraße verlaufen außerhalb der öffentlichen Wegefläche eine Erdgasdruckleitung DN 400 sowie ein Infokabel. Um den Bestand der Leitungen zu sichern, wird die Leitungstrasse durch die Festsetzung einer Belastungsfläche (Symbol F) zugunsten der Dortmunder Energie- und Wasserversorgung gesichert. Innerhalb der Belastungsfläche dürfen keine Arbeiten vorgenommen werden (z. B. Grabungen, Aufschüttungen, Baumpflanzungen, Pflügearbeiten), die den Bestand der Leitungen gefährden.

11. Denkmalschutz und Denkmalpflege

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

12. Bergbau

Das Plangebiet liegt über den auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Oespel", „Dorstfeld", dem auf Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Alwine", dem auf Schwefelkies verliehenen Bergwerksfeld „Ver. Carlsglück" sowie dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Bewilligungsfeld „Germanis GAS".

Im nördlichen Bereich des Plangebietes hat in tiefen Bereichen Bergbau der „Ver. Carlsglück & Planetenfeld" stattgefunden. Der Abbau fand in diesem Gebiet bis zur Übernahme dieses Bergwerks durch das Bergwerk „Ver. Dorstfeld" im Jahr 1889 statt. Nach allgemeiner Lehrmeinung sind schädliche Einwirkungen auf die Tagesoberfläche aus der Gewinnung von Steinkohle in tiefen Bereichen innerhalb eines Zeitraumes von fünf Jahren nach Einstellung der Gewinnungstätigkeiten abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen aufgrund der in tiefen Bereichen geführten Gewinnung auf das Plangebiet ist daher nicht mehr zu rechnen.

Im Bergbau-Altlasten-Verdachtsflächen-Kataster der Bezirksregierung, Abteilung Bergbau, ist zurzeit für das Plangebiet keine Altlast-Verdachtsfläche verzeichnet.

Nach Auskunft der Bergwerkseigentümerin (Harpen AG) liegt das Plangebiet über dem Grubenfeld der bereits im Jahr 1968 stillgelegten Zeche Robert Müser. Aus diesem Grund wird in den B-Plan folgender Hinweis aufgenommen: Vor Beginn der Baumaßnahme hat der Bauherr beim Bergwerksbetreiber nachzufragen, ob für sein Bauvorhaben bergbauliche Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen notwendig sind.

13. Kosten und Realisierung

Für die Realisierung der Betriebserweiterung der Firma Boehringer Ingelheim microParts GmbH entstehen als infrastrukturelle Vorleistungen gemäss der planungsrechtlichen Festsetzungen folgende Kosten:

Kanalbaukosten[1)]	ca. 380.000,-€
Realisierung der Regenentwässerung[2)]	ca. 100.000.-€
Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen[3)]	ca. 275.000,-€
Insgesamt	ca. 755.000,- €

1) Für die Betriebserweiterung ist die Verlegung eines städtischen Kanals erforderlich.

2) Gem. Gutachten sind für die geplante Betriebserweiterung neue Entwässerungsanlagen sowie eine Umverlegung vorhandener Anlagen erforderlich

3) Hierbei wird gem. Schreiben der BR Arnsberg davon ausgegangen, dass vorbehaltlich der abschließenden Prüfung keine Rückzahlungen für die mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe in die mit Landesmittel geförderten Ausgleichsflächen erforderlich werden.

Der Bebauungsplan Lü 159 n soll, nachdem der Rat die Erweiterung des Mikrostrukturzentrums beschlossen hat, über das Sondervermögen „Verpachtung Technologiezentrum Dortmund" der Stadt Dortmund abgewickelt werden. Das Sondervermögen „Verpachtung Technologiezentrum Dortmund" wird die Investitionen und die Finanzierung sicherstellen.

Bei privaten Vorhabenträgern wird regelmäßig ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, in dem die vom Vorhabenträger zu erbringenden Leistungen wie Erschließung, Ausgleichsmaßnahmen, Entwässerungsanlagen u.ä. geregelt werden. Im vorliegenden Fall handelt es sich jedoch um das bei der Stadt Dortmund angesiedelte Sondervermögen „Verpachtung Technologiezentrum Dortmund". Zur Realisierung der Maßnahmen wird mit dem Sondervermögen eine Schriftwechselvereinbarung geschlossen. Bei den vom Sondervermögen zu erbringenden Leistungen handelt es sich um folgende Maßnahmen:

a) <u>Externe ökologische Ausgleichsfläche</u>

Die externe ökologische Ausgleichsfläche „Am Gardenkamp" ist in städtischem Eigentum und soll in Form einer Kapitalanlage auf das Sondervermögen übertragen werden. Die Herrichtungskosten der Fläche „Am Gardenkamp" zur Nutzung als ökologische Ausgleichsfläche sind dann Bestandteil der Gesamtinvestitionssumme zur Errichtung der Zerstäuberfabrik. Das Sondervermögen stellt die Realisierung und die dauerhafte Unterhaltung der Ausgleichsmaßnahmen auf der externen Ausgleichsfläche „Am Gardenkamp" unter Beachtung der Vorgabe der Bezirksregierung Arnsberg – Dez. 51 - vom 30.08.2004 sicher. Danach hat die Herrichtung, Umwidmung und Abnahme der Fläche „Am Gardenkamp" zeitnah, d.h. vor Inanspruchnahme der Freiflächen, spätestens jedoch in der Pflanzperiode nach Baubeginn am „Meilengraben" zu erfolgen.
Die Überwachung der Realisierung obliegt dem Umweltamt.

b) <u>Ausgleichsfläche Meilengraben</u>

Der Meilengraben ist ein bedeutsamer Grünzug, der durch Realisierung ökologischer Ausgleichsmaßnahmen im Zuge der Entwicklung des Technologieparks mit Landesmitteln aufwändig hergestellt worden ist. Die Freiflächen sind Bestandteil der Ausgleichskonzeption für die Universität und das Universitätsumland.
Zu der Ausgleichsfläche Meilengraben wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag vom Büro Grünplan, Dortmund, Juni 2004 erstellt. Die Aus-

gleichsfläche ist nach den detaillierten Vorgaben des landschaftspflegerischen Fachbeitrages zu gestalten.

c) Anbindung desFreiraums im Bereich Meilengraben
In Verlängerung der Emil-Figge-Straße ist durch und auf Kosten des Vorhabenträgers gemäß den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes § 2 „Geh-, Fahr- und Leitungsrechte" die Erschließung der westlich angrenzenden Freiflächen des Meilengrabens dauerhaft sicherzustellen. Die Ausführung der Wegeführung ist mit dem Tiefbaumt abzustimmen.

d) Entwässerungsanlagen im Bereich westlich Hauert

Für die Sicherung der Entwässerung ist ein Gutachten von KONSTA, Planungsgesellschaft mbH, Mai 2004, erstellt worden. Zur Sicherung der Bebauungsplanes sind die Entwässerungsanlagen auf Kosten des Sondervermögens zu realisieren.

Mit der Realisierung des Vorhabens ist die Schaffung von ca. 300 bis 400 Arbeitsplätzen nach Aussage des Unternehmens verbunden.

14. Flächenbilanz

Sonstiges Sondergebiet	5,18 ha	49,1 %
Verkehrsfläche	0,2 ha	1,8 %
Grünzug Meilengraben / Hauert einschl. Regenrückhaltung	5,18 ha	49,1 %
Gesamtfläche	**10,56 ha**	**100 %**
Planexterne Ausgleichsfläche	3,63 ha	

Dortmund, den 05.10.2004

Ostholt
Leiter des Stadtplanungsamtes

Anlage 1

Textliche Ausnahmeregelungen zu Baulinien und Baugrenzen

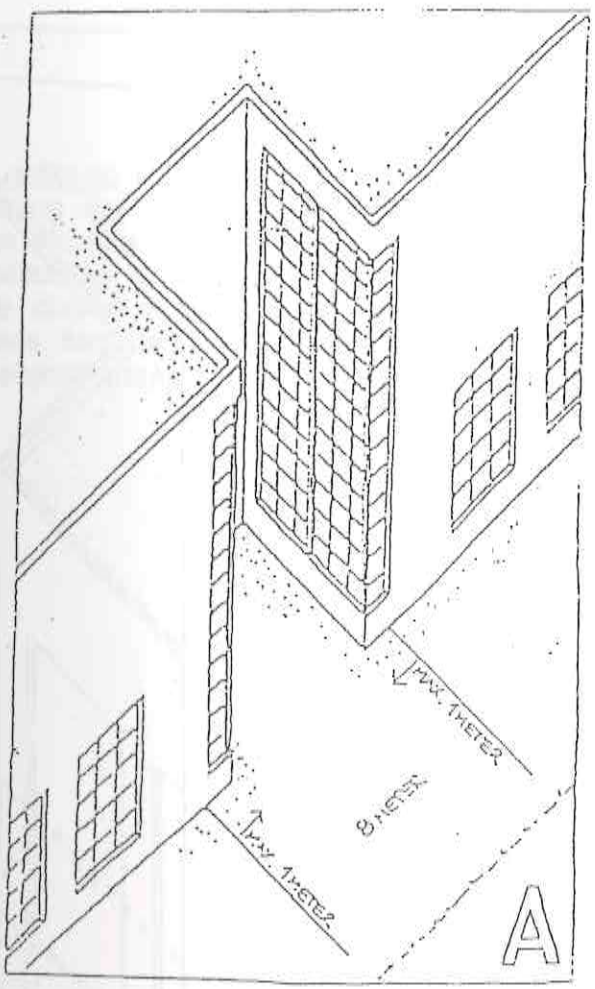
Ziele und Zweck der Planung

Im B-Plan LÜ 159n sind die nachfolgend aufgeführten und zeichnerisch verdeutlichten textlichen Ausnahmeregelungen zulässig:

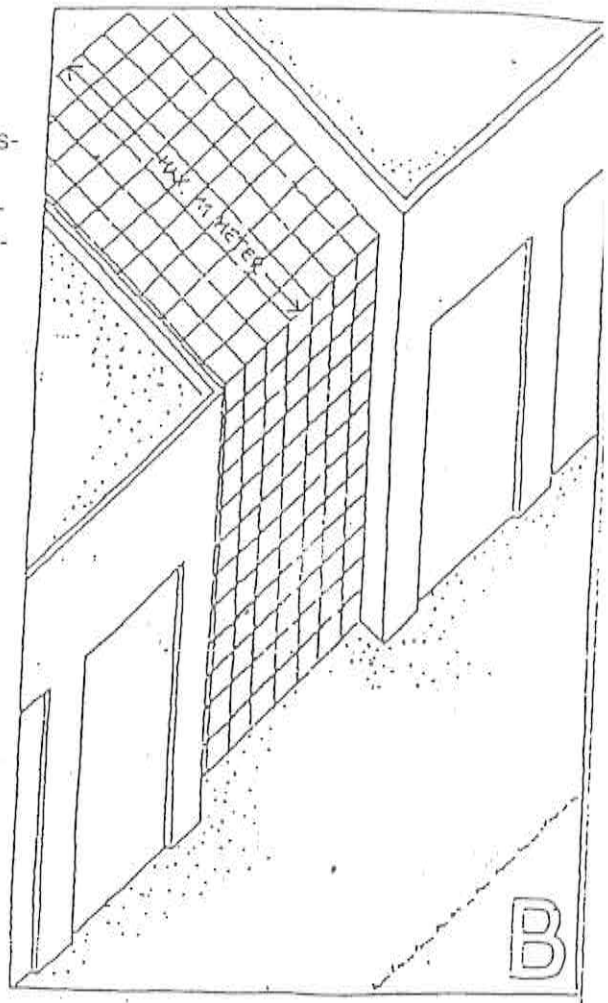
Im Einzelfall können von der seitlichen Baulinien und der vorderen Baugrenze folgende Abweichungen ausnahmsweise zugelassen werden (§ 9 Abs. 1 BauGB sowie § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO).

A) In allen Geschossen darf die seitliche Baulinie durch Bebauung um maximal 1 m überschritten werden, wenn dies aus funktionalen Gründen (z.B. Einhaltung bestimmter Rastermaße) zwingend notwendig und mit dem städtebaulichen Konzept vereinbar ist.

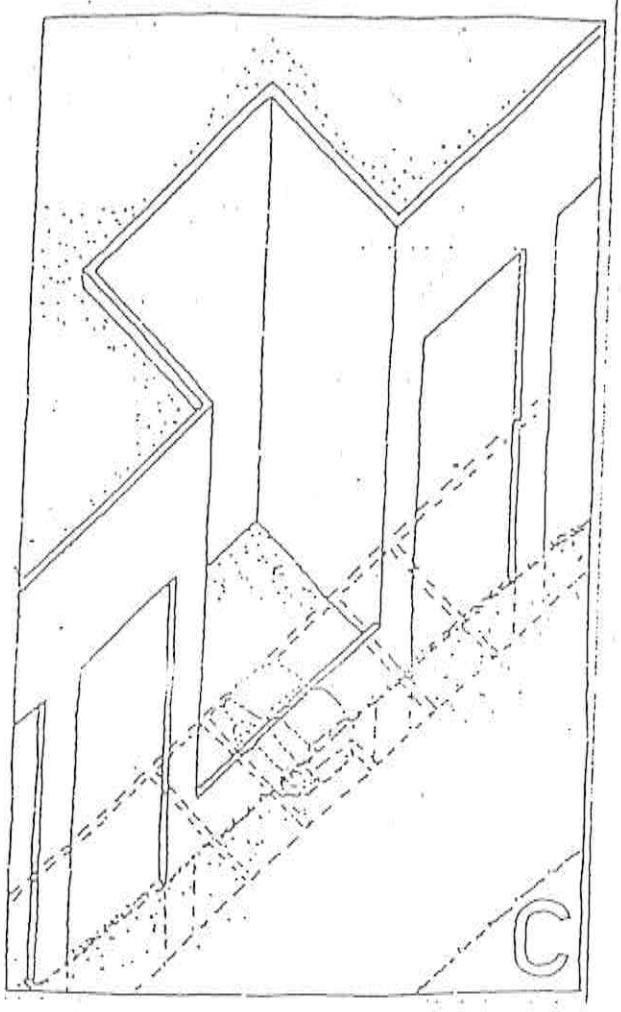
Die Eckausbildung ist im Bereich der Überschreitung transparent (z.B. Glas-/Stahlkonstruktion) auszuführen.



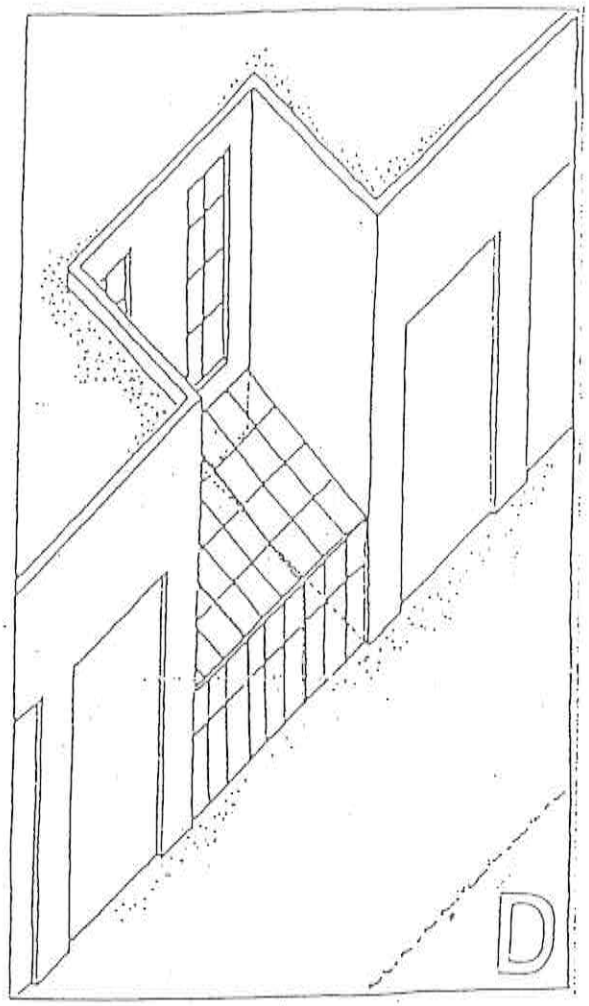
B) Die vordere Baugrenze darf in allen Geschossen um maximal 5,00 m überschritten werden, wenn der Gebäudeteil vollständig transparent (z. B. Glas-/ Stahlkonstruktion) ausgebildet wird und eine Gebäudetiefe von maximal 11,00 m nicht überschritten wird.



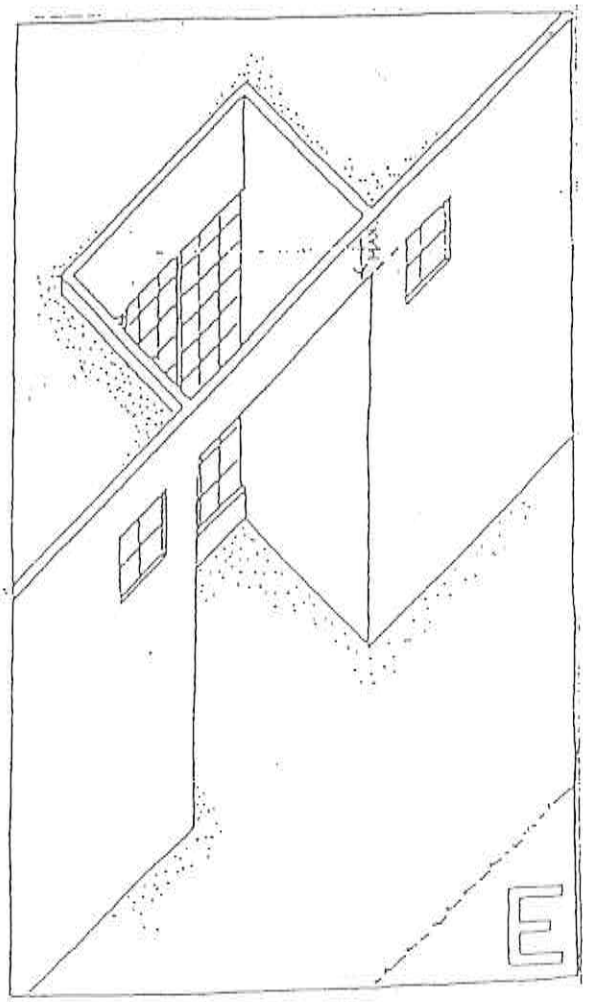
C) Unterirdische Gebäudeteile dürfen über die vordere Baugrenze vortreten, sofern die gedachte Verlängerung der vorderen Baulinie nicht überschritten wird. Eine Sockelausbildung dieser Gebäudeteile ist zulässig, wenn die topographische Situation dies zwingend erfordert.



D) Gebäudeteile im Erdgeschoß dürfen über die vordere Baugrenze bis zur gedachten Verlängerung der vorderen Baulinie vortreten, sofern es sich um vollständig transparente Baukörper (z. B. Glas-/Stahlkonstruktion) handelt.



E) Eine Hauptgesimsausbildung ist in der gedachten Verlängerung der vorderen Baulinie zulässig, um einzelne Baukörper gestalterisch miteinander zu verbinden. Die Unterkante dieses durchlaufenden Hauptgesimses darf den Fenstersturz des 2. Obergeschosses nicht unterschreiten.



Der Rat der Stadt hat am 16.12.2004 beschlossen, diese Begründung dem Bebauungsplan Lü 159n – Drei Morgen Nord nach § 9 Abs. 8 i.V.m. § 233 Abs. 1 Satz 1 und § 244 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414/BGBl. III FNA 213-1) beizufügen.

Dortmund, den

Greve
Stellv. Abteilungsleiter