BEGRÜNDUNG

ZUM
BEBAUUNGSPLAN

Scha 109

1. AUSFERTIGUNG



1. Ausfertigung

BEGRÜNDUNG

zum

Bebauungsplan Scha 109 - Flautweg -

Inhaltsverzeichnis

1. Das Plangebiet
1.1 Räumlicher Geltungsbereich
1.2 Gegenwärtige Situation im Planbereich

2. Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes

3. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

4. Erläuterungen zum Bebauungsplan
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

5. Ver- und Entsorgung

6. Verkehrliche Erschließung

7. Grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen
7.1 Fassadenbegrünung
7.2 Bepflanzung von Stellplatzanlagen
7.3 Gehölzpflanzung
7.4 Maßnahmen zum Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft
7.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
7.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

8. Umweltbelange
8.1 Altlasten
8.2 Lärmschutz

9. Fläche für die Landwirtschaft

10. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen
11. Entschädigung
12. Denkmalschutz und Denkmalpflege
13. Flächenbilanz
14. Kosten

Anlage

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

1. Das Plangebiet

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Scha 109 - Flautweg - umfaßt im Stadtbezirk Scharnhorst, Ortsteil Derne, das Gebiet zwischen der Straße "Flautweg" im Norden, dem Mahlbachgraben im Osten bis zum Auffahrtsohr B 236/ Walther-Kohlmann-Straße und der B 236 im Westen.

1.2 Gegenwärtige Situation im Planbereich

Das gesamte Plangebiet wird zur Zeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt; einige Landschaftsteile sind im Landschaftsplan Dortmund-Nord als erhaltenswert eingestuft (Buschreihen, Baumgruppen etc.).

2. Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Eine Getränkefirma hat ihren Standort inmitten eines Wohngebietes in Dortmund-Derne, nördlich der Nierstefeldstraße. Ein bereits 1989 erstelltes Gutachten zur "Standortsicherung von Betrieben in Gemengelagen" beinhaltet eine Überprüfung der Entwicklungsmöglichkeiten der Firma am jetzigen Standort. Das Gutachten hat u. a. ergeben, daß eine Expansion der Firma an der Nierstefeldstraße faktisch nicht möglich ist, der Betrieb auch nicht auf den Standort angewiesen ist und empfiehlt, eine Verlagerung des Betriebes anzustreben.

Mit der jetzt vorgesehenen Verlagerung der Getränkefirma besteht für den Ortsteil Derne zum einen die Möglichkeit, die Gemengelage aufzulösen und zum anderen die große Chance, auf dem freiwerdenden Areal in Verbindung mit der westlich gelegenen Grünfläche "Gartenäcker" ein städtebauliches Leitbild zu realisieren, das sowohl dem dringend benötigten Wohnungsbau Rechnung trägt, als auch die Lebensqualität durch ökologische und grünplanerische Aspekte im Ortsteil steigert. Dazu ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Scha 124 - Gartenäcker - beabsichtigt, für den bereits ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt worden ist.

3. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Das Ziel der Bauleitplanung ist die Verlagerung eines expandierenden Gewerbebetriebes aus der dicht bewohnten Ortslage von Dortmund-Derne auf eine freie Fläche mit der Möglichkeit der betrieblichen Erweiterung, unter Berücksichtigung einer optimalen Anbindung an überörtliche Straßen. Damit wird ein wichtiger Beitrag sowohl zur städtebaulichen Entwicklung des Ortsteiles Derne als auch zur Wirtschaftsförderung geleistet.

4. Erläuterungen zum Bebauungsplan

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Unter Berücksichtigung der in dieser Begründung dargelegten städtebaulichen Zielvorstellung (Verlagerung eines Gewerbebetriebes) wurde die Festsetzung "Gewerbegebiet" (GE) getroffen. In dieser Gebietskategorie ist der angesprochene Betrieb zulässig, da er als nicht erheblich belästigender Gewerbebetrieb gemäß § 8 BauNVO anzusehen ist. Dies wird damit begründet, daß

- die Abfüllanlagen sich im Halleninnern befinden werden, so daß von dort kein Betriebslärm nach außen dringt und

- während der Betriebszeit nur ca. 300 An- und Abfahrten erwartet werden.

Um unzumutbare Belästigungen und Störungen in benachbarten Wohngebieten zu vermeiden, wurde eine Gliederung entsprechend der Abstandsliste zum Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft Nordrhein-Westfalen vom 21.03.1990 (SMBL. NW 283) vorgenommen.

Dabei wurden die in den Abstandsklassen I - IV der v. g. Abstandsliste aufgeführten Anlagen sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad ausgeschlossen. Ausnahmsweise ist es aber möglich, die in der Abstandsklasse IV aufgeführten Nutzung zuzulassen, wenn gewährleistet ist, daß deren Emissionen so begrenzt werden, daß sie die von den allgemeinen zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten. Die v. g. Regelung wird über die textliche Festsetzung ◇1◇ manifestiert.

Nach Punkt 2.2 des o. g. Runderlasses - Grundlagen der Abstandsliste - ist davon auszugehen, daß bei Einhaltung oder Überschreitung der angegebenen Abstände erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen durch den Betrieb in dem umliegenden Wohngebiet nicht entstehen, wenn die Anlage dem Stand der Technik entspricht.

Weiterhin setzt der Bebauungsplan für das Gewerbegebiet fest, daß dort Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zulässig sind.

Die eingangs zitierte textliche Festsetzung ist erforderlich, um zu verhindern, daß sich zunehmend kleinere Betriebe deutlich unterhalb der in § 11 Abs. 3 BauNVO genannten Vermutungsgrenze von 1.200 qm Geschoßfläche an nicht integrierten Standorten ansiedeln bzw. versuchen, in Gewerbegebieten Fuß zu fassen. Dem liegt die städtebauliche Zielsetzung zugrunde, Einzelhandelsbetriebe zur Stärkung der zentralen Versorgungseinrichtungen in den Ortszentren anzusiedeln, soweit Art und Umfang des Betriebes dies zulassen. Damit werden gleichzeitig in den Gewerbegebieten die Flächen für solche Betriebe freigehalten, die auf derartige Standorte angewiesen sind.

Diese textliche Festsetzung ist notwendig, um der angesprochenen negativen, städtebaulichen Entwicklung in Form der Neuerrichtung von Handelsbetrieben am Siedlungsrand mit all seinen städtebaulichen Negativwirkungen (Kaufkraftverlust des Ortsteilzentrums, nicht integrierter Standort, Verkehrszusatzbelastung) entgegenzutreten.

Um sicherzustellen, daß eine mit erheblichem finanziellen Aufwand geschaffene gewerbliche Baufläche nicht geringerwertige Nutzungen (beispielsweise Sportanlagen, wie Tennis- oder Squashhallen; Tankstellen) oder für Anlagen verbraucht werden, die auch in anderen Baugebietskategorien zulässig sind, werden die Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke im Bebauungsplan für unzulässig erklärt. Hiermit werden entsprechend den stadtplanerischen Zielen dieses Bebauungsplanes die Voraussetzungen geschaffen, daß im Interesse der Strukturverbesserung für den Stadtteil Derne das Arbeitsplatzangebot erhöht wird. Dies kann aus städtebaulicher Sicht nur dadurch erfolgen, daß in diesem Bereich ein Gewerbegebiet entsteht, das den v. g. ursächlichen Ansprüchen gerecht wird. Es ist vornehmlich das Ziel, hier arbeitsplatzintensiven, produzierenden Gewerbebetrieben die Möglichkeit der Ansiedlung zu schaffen. Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Tankstellen werden den v. g. Ansprüchen an das Gewerbegebiet nicht gerecht bzw. widersprechen den städtebaulichen Zielen. Aus diesen Gründen sind die sonst in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ebenso ausgeschlossen worden.

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung werden, bezogen auf die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschoßflächenzahl (GFZ), jeweils die Obergrenzen nach § 17 BauNVO festgesetzt: GRZ 0,8, GFZ 2,4. Diese Festsetzungen in Verbindung mit einer maximal zweigeschossigen Bebauung sollen gewährleisten, daß das Grundstück optimal ausgenutzt wird unter Berücksichtigung der topographischen Situation (Kuppenlage).

Das geplante Gewerbegebiet wird von einer im Bau befindlichen 110 kV-Hochspannungsleitung der DB überspannt, deren tiefster Punkt voraussichtlich bei ca. 107 m - gemessen über NN - liegen wird. Der Sicherheitsabstand zwischen Leitung und Gebäuden muß mindestens 7 m betragen. Aus diesem Grund wird die maximale Bauhöhe aller baulichen Anlagen auf 100 m über NN festgesetzt. Damit ein städtebaulich harmonisch in die Landschaft eingefügtes Erscheinungsbild gewährleistet werden kann, wird die Begrenzung auf das gesamte Gewerbegebiet bezogen.

5. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gewerbegebietes mit Gas, Wasser und elektrischer Energie wird durch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt.

Die Entwässerung des neuen Betriebes ist im Trennsystem geplant, d. h. das Schmutzwasser wird in den Schmutzwasserkanal Nähe Mahlbach eingespeist, das Oberflächenwasser soll vorgeklärt und in einer Teichanlage (Regenrückhaltebecken) zurückgehalten werden. Niederschlagsübermengen werden vorerst in den Schmutzwasserkanal abgeleitet und können künftig dem Mahlbach zugeführt werden, dessen Renaturierung geplant ist. Das Bebauungsplan-Gebiet wird abwassertechnisch über den Süggelbach bzw. den Lüserbach entsorgt. Die Abwässer werden im Klärwerk Sesekemündung geklärt.

- **Fläche zur Regelung des Wasserabflusses (Regenrückhaltebecken)**

  Die für das vorgenannte Regenrückhaltebecken benötigte Fläche wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB als "Fläche zur Regelung des Wasserabflusses" im Eckbereich Flautweg / Walther-Kohlmann-Straße festgesetzt.

- **110 kV-Hochspannungsleitung der DB**

  Das Plangebiet wird zukünftig in nord-südlicher Richtung von einer 110 kV-Hochspannungsleitung der DB überspannt, die bereits planfestgestellt ist. Die notwendigen Sicherheitsabstände wurden in Absprache mit der DB festgesetzt (Leitungsrecht nach § 9 (1) Nr. 21 BauGB).

  Neuere physikalische Untersuchungen zu den elektro-magnetischen Feldern unter Hochspannungsleitungen an typischen Standorten in Dortmund haben ergeben, daß die von der World-Health-Organization (WHO) als Gesundheitsorganisation der UNO empfohlenen und für die VDE 0848/4 A 1 vorgesehenen Grenzwerte bei weitem unterschritten werden.

  Aufgrund des derzeitigen Kenntnisstandes können von daher Gesundheitsgefährdungen nicht erkannt werden.

- **Fernmeldekabel der Ruhrkohle AG**

  Zwei noch weiterhin benötigte Fernmeldekabel der RAG durchziehen in ost-westlicher Richtung das Plangebiet. Sie sollen in Abstimmung mit der RAG südlich des geplanten Betriebsgebäudes verlegt werden. Die neue Trassenführung ist als Leitungsrecht nach § 9 (1) Nr. 21 BauGB in den Bebauungsplan eingetragen worden.

6. Verkehrliche Erschließung

Der gesamte Betriebsverkehr wird im nördlichen Bereich des Plangebietes über eine Zufahrt auf die Straße "Flautweg" geleitet; von dort sind Anbindungen sowohl an örtliche (Walther-Kohlmann-Straße) als auch an überörtliche Straßen (B 236) vorhanden.

Der Planbereich ist durch die Buslinie 466 an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden.

7. Grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen

7.1 Fassadenbegrünung

Zur Schaffung von "Vertikalgrün" wird über die textliche Festsetzung ◇4◇ Fassadenbegrünung festgesetzt. Die Fassadenbegrünung ermöglicht ein Entstehen von viel Biomasse auf sehr geringer Grundfläche, bei geringem Herstell- und Pflegeaufwand. Die Begrünung zielt auf die Verbesserung der mikroklimatisch und lufthygienischen Situation im direkten Baukörperbereich. Dies wird in erster Linie über die dämpfenden Einflüsse des Laubwerkes auf Temperaturextreme und die Anreicherung der Luft mit Feuchtigkeit erzielt.

Die Fassadenbegrünung stellt einen Beitrag zur Eingriffsminderung dar. Begrünte Wände ermöglichen die Integration des Baukörpers in die Landschaft und mindern die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

7.2 Bepflanzung von Stellplatzanlagen

Stellplatzanlagen in dem mit der Ziffer ◇5◇ bezeichneten Baugebiet sollen mit Baumpflanzungen gegliedert werden. So wird ein abwechslungsreiches Bild geschaffen und die gestalterische und stadtökologische Qualität erhöht.

7.3 Gehölzpflanzung

Im Westen des Baugebietes ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB eine 6 m breite Pflanzfläche festgesetzt, die mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen ist. Die Art der Bepflanzung (Bäume II. Ordnung und Großsträucher) ist der Pflanzenliste zu entnehmen. Diese Abpflanzung dient über die Verbesserung des Mikroklimas und der ökologischen Situation im Gewerbegebiet hinaus vor allem der Einbindung künftiger Baukörper in die Landschaft.

Die vorstehende Regelung wird durch die textliche Festsetzung ◇6◇ vorgenommen.

7.4 Maßnahmen zum Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft

Eine wichtige Aufgabe der Bauleitplanung nach § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB ist es, die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen, sowie das Klima zu berücksichtigen.

Nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Landschaftsgesetz von Nordrhein-Westfalen (LG NW) sind Eingriffe in Natur und Landschaft Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Der Verursacher eines Eingriffes ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen (Vermeidungsgebot) sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichspflicht) - § 8 Abs. 2 BNatSchG bzw. § 4 Abs. 4 LG NW.

Die im Rahmen dieses Bebauungsplanes geplante gewerbliche Nutzung einschließlich Erschließungsanlagen und Stellplätzen stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne dieser Gesetze dar. Eine völlige Unterlassung des Eingriffes, d. h. ein Verzicht auf die geplante gewerbliche Nutzung kann u. a. aus folgenden Gründen nicht erfolgen:

- eine bestehende Gemengelage inmitten eines Wohngebietes kann durch Verlagerung des Gewerbebetriebes aufgelöst werden,

- der neue Betriebsstandort zeichnet sich zum einen durch eine besonders verkehrsgünstige Lage aus, zum anderen werden vorhandene Wohnnutzungen nicht unzumutbar beeinträchtigt.

Das BNatSchG - zuletzt geändert durch Artikel 5 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 - gibt den weiteren gesetzlichen Rahmen für die Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.

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

Dementsprechend sind geeignete Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung, zum Ausgleich und Ersatz sowie zur Eingriffsminimierung im Bebauungsplan festzulegen.

Mit den festgesetzten eingriffsminimierenden Maßnahmen (Gehölzpflanzungen, Bepflanzung von Stellplatzanlagen, Fassadenbegrünung) allein ist kein vollständiger Ausgleich des Eingriffes zu erreichen. Deshalb ist zusätzlich die Festsetzung von Ausgleichsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB erforderlich.

Im Bebauungsplan sind die Grundstücksflächen bzw. Baugebiete, auf denen bei plangemäßer Realisierung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, mit ⟨E⟩ gekennzeichnet.

Mit dem Zusatzsymbol ⟨A⟩ sind die Flächen bzw. Teile von "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" gekennzeichnet, auf denen der Eingriff letztlich ausgeglichen werden kann. Die Kosten der Ausgleichsmaßnahme (Grunderwerb, Herrichtung und Pflege) in Höhe von insgesamt ca. 500.000,-- DM sind anteilig von den Eigentümern der Eingriffsgrundstücke oder vom Vorhabenträger zu tragen.

Über die v. g. ergänzenden Festsetzungen ⟨E⟩ (Eingriff) und ⟨A⟩ (Ausgleich) wird damit nach § 8 a Abs. 1 BNatSchG die Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen zu den Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe aufgrund sonstiger Festsetzungen zu erwarten sind, vorgenommen.

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

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB werden festgesetzt, um erhaltenswerte Vegetationsbestände planungsrechtlich zu sichern, um die Festsetzungen des Landschaftsplanes Dortmund-Nord in den Bebauungsplan zu integrieren und Ausgleichsflächen für den durch das geplante Vorhaben entstehenden Eingriff vorzuhalten.

Mit dem Symbol ⟨A⟩ sind die Ausgleichsflächen den Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe aufgrund sonstiger Festsetzungen zu erwarten sind, zugeordnet. So wird dem Verursacherprinzip gemäß Bundesnaturschutzgesetz Rechnung getragen. Genauere Ausführungen zu den entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen sind dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag (Anlage zur Begründung) zu entnehmen.

7.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Über die textliche Festsetzung ⟨3⟩ wird geregelt, daß private Stellplatzanlagen ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen sind. Diese Festsetzung bezieht sich auf die Aufgabe der Bauleitplanung nach § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB, die Belange des Umweltschutzes, insbesondere des Naturhaushaltes und des Wassers zu berücksichtigen. Sie ist Teil der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes, die dazu dienen, die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die geplante Bebauung zu minimieren. Durch die Versiegelung von Stellplätzen, Garagenzufahrten und Fußwegen durch wasserundurchlässige Beläge und Einleitung in das Kanalnetz würde eine Versickerung des Niederschlagswassers, die Zuführung an das Grundwasser und damit in den natürlichen Wasserkreislauf verhindert. Damit wäre eine wesentliche Beeinträchtigung gegeben.
Über die Regelung im Bebauungsplan wird diese Beeinträchtigung vermieden. Es entstehen für den Bauherrn nicht zwangsläufig höhere Kosten.

8. Umweltbelange

8.1 Altlasten

Im südlichen Teil des Plangebietes ist in der Übersichtskarte der Stadt Dortmund über bekannte und vermutete Altstandorte und Altablagerungen (Stand: September 1993) die Kennzeichnung "HM" (Hausmüll) enthalten.

Bei der Festsetzung von "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" bedarf es nicht der Sanierung und Sicherung, weil bei dieser Nutzung von den vorgenannten Altablagerungen Gefährdungen für die Allgemeinheit nicht zu befürchten sind. Im Bebauungsplan ist diese Fläche durch Raster und Hinweis ◇1◇ gekennzeichnet.

Mit der Kennzeichnung im Bebauungsplan ist die Warnfunktion für den Bebauungsplan gewährleistet.

8.2 Lärmschutz

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

Der Planbereich wird durch den Verkehrslärm der vorhandenen Straßen B 236, der Walther-Kohlmann-Straße und dem Flautweg belastet.

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, das Lärmproblem innerhalb der Grenzen des Bebauungsplanes zu lösen.

Der nachfolgenden Tabelle sind die Verkehrsbelastungsprognosen für das Jahr 2000 zu entnehmen.

Da diese Werte höher liegen, als die der letzten Diagnosen (Verkehrszählung) sind für die schalltechnische Beurteilung die höheren Werte der Prognose 2000 zugrundegelegt worden.

	Verkehrsbelastungs-prognose (2000) kfz/24 h (mit Lkw-Anteil in %)	LmE T dB (A) -Lärmpegel bei Tag LmE N dB (A) - Lärmpegel bei Nacht
Flautweg	1.580 (2 %)	55 46,5
Walther-Kohlmann-Straße	18.600 (7 %)	67 59
B 236 (unter Berücksichtigung der Troglage)	24.500 (12 %)	65 59

Nach den Richtlinien der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - sind für Gewerbegebiete (GE) folgende Orientierungswerte zu beachten:

65 dB (A) tags
55 dB (A) nachts.

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

Nach den vorliegenden Verkehrsprognosen können die vorgenannten Orientierungswerte ohne Schallschutzmaßnahmen nicht eingehalten werden.

Die Anwendung aktiven Lärmschutzes ist nicht erforderlich und nicht zu vertreten, zumal in den Gewerbegebieten davon auszugehen ist, daß, falls nachts gearbeitet wird, die Arbeit regelmäßig lediglich in den Innenräumen stattfindet. Es besteht die Möglichkeit, die Innenräume durch passive Schallschutzmaßnahmen ausreichend zu schützen. Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form einer Wand- oder Wallanlage würden erheblich höhere Kosten als die passiven Maßnahmen verursachen und keinen besseren Lärmschutz für die Arbeitenden in den Gewerbegebieten erzielen.

Außerdem würden aktive Schallschutzmaßnahmen auch den städtebaulichen und landschaftsplanerischen Zielen widersprechen, da Wände oder Wälle die Topographie überformen, Barrieren und sichtbare Zäsuren bilden und keine Integrität bewirken.

Zur Gewährleistung gesunder Arbeitsverhältnisse ist passiver Lärmschutz das geeignete Mittel. Durch passiven Lärmschutz werden gesunde Arbeitsverhältnisse in angemessener und geeigneter Weise gewährleistet.

In den Fällen, in denen ein angemessener Schallschutz nur durch passive Maßnahmen an den betroffenen Gebäuden erreicht werden kann, sind die in der Tabelle 6 der VDI-Richtlinie 2719, Ausgabe August 1987 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" genannten oberen Anhaltswerte für Innenschallpegel für die Lärmdämmung von Fenstern zugrundezulegen. Das Fenster ist nämlich als Außenbauteil anzusehen, welches die geringste Dämmwirkung gegen Lärmimmissionen aufweist. Durch textliche Festsetzung wird im Bebauungsplan vorgegeben, daß die Gebäude im Gewerbegebiet bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten mit schallschützenden Außenbauteilen zu versehen sind, die die Einhaltung der Tag- und Nachtwerte gewährleisten. Der Nachweis über die konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen ist im Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vom Bauherrn / Antragsteller zu erbringen.

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

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

In dem mit der Ziffer (2) gekennzeichneten Baugebiet sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Lärmbelastung des Kfz-Verkehrs der B 236 und der Walther-Kohlmann-Straße für die Gebäude bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen. Dabei dürfen Innenschallpegel, wie in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt, nicht überschritten werden.

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

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

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

Nach dem Runderlaß vom 24.09.1990 (MBl. NW S. 1448) des nordrhein-westfälischen Ministers für Bauen und Wohnen betreffend DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn / Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu erbringen."

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

Da Veränderungen der drei genannten Straßenzüge in der Planung nicht vorgesehen sind, handelt es sich bei den derzeitigen Lärmimmissionen in bezug auf das geplante Gewerbegebiet um eine situationsgegebene Vorbelastung. Somit kommen die auf den Bau und die wesentliche Änderung von Straßen abgestellten Vorschriften der §§ 41 bis 43 BImSchG sowie der daraus abgeleiteten 16. Verordnung zur Durchführung des BImSchG (Verkehrslärmschutzverordnung) vom 12.06.1990 nicht zur Anwendung.

9. Fläche für die Landwirtschaft nach § 9 (1) Nr. 18 a BauGB

Im Osten des Planbereiches wird zur Zeit landwirtschaftliche Nutzung betrieben. Gegenüber der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzfläche erfolgt durch die Festsetzung nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB zwar eine Reduzierung; die verbleibende Fläche für die Landwirtschaft ist nach den Maßstäben moderner Bewirtschaftung aber immer noch gut zu nutzen und wird daher für diesen Zweck planungsrechtlich gesichert.

10. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Die Stadt Dortmund ist alleinige Eigentümerin sämtlicher überplanter Flächen, so daß bodenordnende Maßnahmen (Grenzregelung, Umlegung, Enteignung) nicht erforderlich werden.

11. Entschädigung

Entschädigungsansprüche nach § 40 BauGB werden durch die Planung nicht ausgelöst.

12. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Da nicht auszuschließen ist, daß bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler entdeckt werden, wird für diesen Fall im Bebauungsplan auf die Melde- und Sicherungspflicht hingewiesen.

Im Umfeld des Plangebietes ist in der Vergangenheit archäologisch wertvolles Material gefunden worden. Bei Bodeneingriffen im Planbereich ist deshalb u. U. mit weiteren Bodenfunden zu rechnen. Der Beginn der Erdarbeiten soll daher mindestens 14 Tage vorher ebenfalls angezeigt werden, damit die Bodeneingriffe archäologisch beobachtet werden können.

13. **Flächenbilanz**

Gewerbegebiet	ca.	33.200 qm
Fläche für die Landwirtschaft	ca.	47.000 qm
Öffentlichen Verkehrsflächen	ca.	18.600 qm
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (davon ca. 36.500 qm Ausgleichsfläche)	ca.	68.500 qm
Fläche für Regelung des Wasserabflusses (Regenrückhaltebecken)	ca.	4.200 qm
Gesamt	**ca.**	**171.500 qm**

14. **Kosten**

Folgende Kosten wurden überschlägig ermittelt:

Kanalbaukosten (Schmutzwasserkanal)		ca. 1.500.000,-- DM
Grunderwerb, Herrichtung und Pflege der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	ca. 500.000,-- DM	-
(Diese Kosten können komplett gegenüber dem Vorhabenträger geltend gemacht werden.)		
Gesamtkosten der Stadt		**ca. 1.500.000,-- DM.**

Die Anlage "Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Scha 109 - Flautweg -" ist Bestandteil dieser Begründung.

Dortmund, 07.01.1994

Glaser
Ltd. Städt. Vermessungsdirektor

Der Entwurf des Bebauungsplanes Scha 109 und diese Begründung haben nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253, BGBl. III 213-1) in der Zeit vom 21.02.1994 bis 21.03.1994 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Dortmund, 28.06.1994

Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage

Abteilungsleiter

Der Rat der Stadt hat am 19.05.1994 beschlossen, diese Begründung nach § 9 Abs. 8 des BauGB vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253, BGBl. III 213-1) dem Bebauungsplan beizufügen.

Dortmund, 28.06.1994

Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage

Abteilungsleiter

Anlage

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Scha 109 - Flautweg -

1. Allgemeine Vorbemerkungen

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

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

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

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

Die Größenordnung für die durchzuführenden Maßnahmen wird bestimmt anhand der verbleibenden Entwicklungsfähigkeit des betroffenen Freiraumes. Wird Landschaft an einer Stelle zerstört oder beeinträchtigt und ist im Umfeld eine Erhöhung des Potentiales möglich, so wird ein Eingriff ausgleichbar.

2. Beschreibung des Gebietes

Topographie

Der Bebauungsplan-Bereich ist naturräumlich den Derner Höhen mit Übergang zu den Kamener Flachwellen zuzuordnen. Der höchste Punkt (90,4 m über NN), liegt im Südwesten des Plangebietes.
Das Gelände fällt sanft nach Norden und nach Osten, zum Mahlbach hin, ab. Das Gebiet ist durch bauliche Maßnahmen in der Geländeform stark verändert. Westlich des Plangebietes verläuft die B 236 n in ca. 4 - 10 m tiefer Troglage. Auch die daran angebundene Walther-Kohlmann-Straße liegt z. T. im Einschnitt. Östlich des Planbereiches ist das Gelände durch Trassen ehemaliger Zechenbahnen und Wege überformt.

Vegetationsbestand/Nutzung

Die größeren gleichmäßigen Flächen östlich und westlich der Walther-Kohlmann-Straße werden intensiv landwirtschaftlich (Ackerland) genutzt.
Böschungen entlang der Straßen sind mit Feldgehölzen aus standortgerechten Arten dicht abgepflanzt. Diese ca. 10 Jahre alten Pflanzungen haben eine Höhe von ca. 5 - 8 m erreicht. Der östliche Teil des Planbereiches ist durch unterschiedliche, den Standortbedingungen angepaßte Vegetationsbestände strukturiert.
Auf südorientierten Böschungen haben sich trockenrasenähnliche Ruderalfluren ausgebildet. Wärmeliebende Gehölze haben sich auf den Dammkronen angesiedelt. Sie werden durch Gartenpflanzen (Obstgehölze) ergänzt.Der Bachsiepen des Mahlbaches mit schmalem Bachlauf wird von typischer Röhricht und Uferflurvegetation begleitet. In dem schon sumpfigen Talgrund kommen auch stellenweise Arten der Flutrasen vor.

Der Mahlbach wird im Süden von standortgerechten Gehölzgruppen gesäumt; im nördlichen Abschnitt wird er durch eine Reihe von Hybridpappeln bis zur Hofstelle (Altenderner Straße 118) flankiert.

Im Bereich des Hofes befindet sich eine alte Obstwiese und als Grundstückseinfriedung eine geschnittene Weißdornhecke. Direkt östlich der Walther-Kohlmann-Straße befindet sich entlang des Feldweges ein brachgefallener Wiesenstreifen mit Gräser- und Staudengesellschaften.

Landschaftsbild

Vom höchsten Punkt der Kuppe bietet sich ein offenes z. T. harmonisch wirkendes Landschaftsbild. Weiträumig betrachtet entsteht der Eindruck einer abwechslungsreichen, morphologisch bewegten Landschaft.

Im Westen wird das Landschaftsbild vom Naturschutzgebiet "Auf dem Brink" geprägt, das sich zwischen den Straßen "Am Beisenkamp" und Brechtener Straße in Nord-Süd-Richtung erstreckt. Allerdings wird das Bild von einer parallel verlaufenden Hochspannungsleitung unterbrochen. Derzeit wird eine neue Hochspannungsleitung in Nord-Süd-Richtung gebaut, welche künftig das westliche Plangebiet überspannt und das Landschaftsbild verändert.

Im Süden wird der Blick nach Kirchderne nur von einzelnen Straßenabpflanzungen unterbrochen. Nach Südosten blickend sieht man den Gasometer der Zeche Gneisenau. Er hat hohen Wiedererkennungswert und bildet ein historisches Wahrzeichen.

Der Blick nach Osten fällt auf den Ortsteil Derne, dessen Ortsrand u. a. durch zwei traditionelle Hofstellen geprägt ist. (Altenderner Straße 118 und Altenderner Straße 140)

Erholungsfunktion

Durch die im Einschnitt liegende B 236 n wird der Planbereich vom westlich anschließenden Freiraum abgetrennt. Es verbleibt lediglich ein schmaler Grünkorridor am Ortsrand von Derne.

Dieser hat als Freifläche am Siedlungsbereich einen potentiell hohen Erholungswert, wie auch die übrigen reich strukturierten Flächen. Es zieht sich ein Netz von Feldwegen und Straßen durch die kleinteilige Landschaft, das gute Möglichkeiten zum Ausbau eines Rad-/Fußwegesystems bietet. Von besonderer Bedeutung ist dabei die Wegebeziehung in Ost-West-Richtung. Die Brücke am Flautweg und die Unterführung "Auf dem Brink" stellen die obligaten Querungsmöglichkeiten der B 236 n dar, um in den Freiraum zu gelangen.
Die Erholungseignung ist somit durch die B 236 n und deren störende Folgen (Lärm, Emissionen) bereits gemindert.

Bodenfunktion

Der im Planbereich vorherrschende Bodentyp ist Parabraunerde mit guter Eignung zur ackerbaulichen Nutzung. Die Sorptionsfähigkeit und die nutzbare Wasserkapazität des Bodens sind hoch, was sich ausgleichend auf den Wasserhaushalt und das Kleinklima auswirkt. Im Bereich des Mahlbaches ist der für Bachtäler charakteristische Gleyboden zu finden. Der Boden zeigt geringe Wasserdurchlässigkeit und hohe Empfindlichkeit gegenüber Bearbeitung. Er bietet ein hervorragendes Potential zur Anlage und Entwicklung von Feuchtbiotopen als Lebensraum für seltene und bedrohte Tier- und Pflanzenarten.

Klimafunktion

Der Planbereich erfüllt die Funktion einer Belüftungsschneise für die nördlichen Stadtgebiete.
Derzeit läßt das Gebiet Freilandklima erkennen, es ist windoffen und weist einen ausgeglichenen Temperatur- und Feuchteverlauf auf.
Durch die stark befahrene B 236 n im Westen des Plangebietes, durch deren Abstrahlung und Luftverunreinigung ist die Klimafunktion bereits eingeschränkt. In der freien Landschaft entstehende Kaltluft fließt über die tiefen Einschnitte rasch ab. Der Freiraum dient dem Ortsteil Derne derzeit als Pufferzone gegenüber Belastungen der B 236 n.

Bewertung

Der ökologische Gesamtwert des Gebietes ist als gering bis mittel zu bezeichnen. Dies liegt in der Trennung vom Freiraum, der stark befahrenen Straße und der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung begründet. Die Empfindlichkeit des Raumes ist enorm hoch und weitere Eingriffe haben große Auswirkungen.

3) Eingriff

Das geplante Vorhaben stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft nach dem Landschaftsgesetz NW dar.

Durch die Baukörper werden 17 000 qm derzeitig landwirtschaftlich genutzter Fläche versiegelt. Hinzu kommen 10 000 qm Stellplatzfläche, Zu-, Um- und Ausfahrten und Lagerfläche. Somit gehen insgesamt ca. 27 000 qm offenen Bodens verloren.

Betroffen ist ein Bereich, in welchem Parabraunerde ansteht. Bei den Baumaßnahmen wird Erdaushub anfallen.

Durch die Versiegelung kann Niederschlagswasser nicht mehr an Ort und Stelle versickern und zum Grundwasser gelangen, bzw. langfristig wieder verdunsten. Dadurch wird sich der Wasserhaushalt verändern und auch das Lokalklima eine Beeinträchtigung erfahren. Versiegelte Flächen heizen sich auf, strahlen länger und stärker ab und verändern, wie auch der Baukörper an sich die Luftströmungen der unmittelbaren Umgebung. Durch die Nutzung der Gewerbeflächen, Produktion, Heizung, Lkw-Betrieb und erhöhten Individual-Pkw-Verkehr entstehen zusätzlich erhöhte Luftbelastungen.

27 000 qm Fläche sind als Pflanzenstandort und Lebensraum für Tiere verloren. Der Gewerbebereich wird eine deutliche, weithin sichtbare Veränderung des Landschaftsbildes hervorrufen, denn der neue Baukörper steht in exponierter Lage und wird auch die schon vorhandenen Gehölze lange Zeit überragen.

Der für die Anbindung an den großen, zusammenhängenden Freiraum im Westen bedeutende Zugang zu der Brücke über die B 236 n (Flautweg) wird durch die Ansiedlung des Betriebes belastet. Der verstärkte Pkw- und Lkw-Verkehr und der fehlende Ausblick mindern die Eignung des Flautweges als Fuß- und Radwegebeziehung und somit das Erholungspotential des Raumes.

4) Kompensationsmaßnahmen

Eingriffsvermeidung

Im Rahmen der Betriebsplanung wurden diverse Varianten zur Errichtung einer Getränkeabfüllanlage nebst Bürozentrale untersucht. Es ist eine Planung gewählt worden, welche einen geringen Grundflächenverbrauch aufweist. Die betrieblichen Einrichtungen werden in zwei Etagen eingerichtet, ohne jedoch eine unvertretbare Höhenentwicklung zu bedingen. So wird der Forderung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden und damit der Eingriffsvermeidung nachgekommen.

Die überbaubare Fläche wurde so ausgewählt, daß empfindliche Bodentypen wie Gley nicht berührt werden. Vorhandene Gehölzstrukturen bleiben erhalten. Die Gebäude werden an einer Stelle errichtet, welche bereits durch diverse Beeinträchtigungen vorbelastet ist.

Eingriffsminimierung

Die Bodenversiegelung wird auf das unbedingt erforderliche Maß reduziert. Stellplatzanlagen werden mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen ausgebaut. So kann Niederschlagswasser an Ort und Stelle versickern und Pflanzenwachstum ist in gewißem Umfang möglich. Die Stellplatzanlagen werden mit Pflanzflächen gegliedert, welche mit jeweils einem großkronigen heimischen Laubbaum bepflanzt werden, so daß alle 5 Stellplätze ein Baum steht. Dies führt zur Beschattung der Flächen, was Aufheizung verhindert und so Beeinträchtigungen des Kleinklimas mindert. Geschlossene Gebäudefassaden werden mit Schling- und Rankpflanzen begrünt. Damit kann auf wenig Grundfläche eine große Pflanzenmasse erzielt werden. Die Fasadenbegrünung vermeidet Aufheizung des Baukörpers, bindet Staub, reichert die Luft mit Feuchtigkeit an. So werden Beeinträchtigungen des Lokalklimas gemindert.

Ausgleichsmaßnahmen

Da trotz der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung noch ein erheblicher Eingriff durch die geplanten baulichen Maßnahmen entsteht, werden Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Diese Ausgleichsmaßnahmen werden auf den das Gewerbegebiet direkt umgebenden Freiflächen, sowie Flächen östlich der Walther-Kohlmann-Straße vorgesehen. Anhand der im Text zu findenden Ziffern sind die Maßnahmen auf der Übersichtskarte räumlich zugeordnet.

a) **Ausgleichsmaßnahmen westlich der Walther-Kohlmann-Straße**

Die durch Bodenversiegelung hervorgerufenen Beeinträchtigungen können im Planbereich funktional nicht vollständig ausgeglichen werden. Als Ausgleichsmaßnahme dafür wird das Niederschlagswasser in einem neu anzulegenden modellierten Bachlauf aufgenommen, welcher es durch naturnahe Wiesenflächen 2 mit Feucht- und Trockenzonen in eine Teichanlage 1 leitet. Ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers kann so versickern oder verdunsten, Überschußmengen müssen jedoch bei Bedarf in das Kanalnetz eingeleitet werden. Baugrunduntersuchungen ergaben, daß eine Versickerung der Gesamtwassermenge neben dem Bauwerk nicht möglich ist. Der Bachlauf wird in einer Länge von ca. 150 m, die Teichanlage in einer Größenordnung von ca. 900 qm Oberfläche geplant. Bei einer Stauhöhe von durchschnittlich 0,30 m ergibt sich ein Stauvolumen von ca. 270 qm. Der Teich wird so angelegt, daß flach ausgezogene Uferbereiche entstehen und an mindestens einer Stelle eine Wassertiefe von 0,80 m entsteht. Dies gewährleistet Überlebensbedingungen für Tiere.

Die durch die Bebauung hervorgerufene Reduzierung von Pflanzen ist auf der landwirtschaftlichen Nutzfläche relativ gering. Durch das Anpflanzen von Gehölzgruppen und dichten -beständen aus heimischen, standortgerechten Arten wird als Ausgleich der Vegetationsbestand erhöht.
Um möglichst strukturreiche, vielfältige Lebensbereiche zu schaffen, die sich für die Besiedlung von zahlreichen Tier- und Pflanzenarten eignen, werden neben Gehölzpflanzungen ca. 2 500 qm Sukzessionsfläche und ca. 3 000 qm feuchte Wiesenbereiche vorgesehen. 3

Die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden durch die dichten Abpflanzungen nach Südwesten gemindert. Die Stellplatzanlage wird vom Flautweg abgerückt und es wird eine dichte Strauchbepflanzung eingeschoben, die Stellplatzanlage selbst wird begrünt (s. o.).

Von der Walther-Kohlmann-Straße aus läßt sich die Beeinträchtigung der visuellen Wahrnehmung der Landschaft nicht ausgleichen. Eine attraktive Fassadengestaltung und die Blickbeziehung auf die reich strukturierten vorgelagerten Grünflächen (Teichanlage) ermöglichen eine Verträglichkeit des Baukörpers in der Landschaft.

Weitere Maßnahmen zum Ausgleich der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden auf der Fläche östlich der Walther-Kohlmann-Straße vorgesehen.

b) **Maßnahmen östlich der Walther-Kohlmann-Straße**

Der Bereich östlich der Walther-Kohlmann-Straße ist im Landschaftsplan Dortmund-Nord als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt. Darin befinden folgende Maßnahmenfestsetzungen:

- natürliche Entwicklung E 7
  auf einem brachgefallenen Wiesenstreifen

- Feuchtbereich 25
  nördlich der Straße "Auf der Wenge" innerhalb einer geplanten Schutzpflanzung am Mahlbach

- Renaturierung - Re 13 -
  des Mahlbaches im Bereich Derne, nördlich der Straße "Auf der Wenge"

- Schutzpflanzung 14
  Die Pflanzungen sind unter der Berücksichtigung der Auebereiche des Mahlbaches zu entwickelnden Wildkrautgesellschaft und der naturnah auszubildenden Uferbereiche am Rand des Feuchtbiotopes durchzuführen.

- Baumreihe 127 an der Altenderner Straße.

Diese Festsetzungen im Bebauungsplan gelten nicht als Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen.

Die folgend beschriebenen Maßnahmen reichern die Landschaft an. Es entstehen vielseitige Strukturen, die helfen die Artenvielfalt zu erhöhen, Lebensräume zu verbessern und somit das ökologische Potential des Raumes zu erhöhen. Diese Maßnahmen sind zum Ausgleich der Beeinträchtigungen durch die Gewerbeansiedlung erforderlich. Sie dienen ebenso zum Ausgleich der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes - Blickbeziehungen werden berücksichtigt.

Obstwiese 4

Südlich der Altenderner Straße, westlich von Haus-Nr. 118 wird auf einer Fläche von ca. 4 000 qm eine Obstwiese angelegt. Im Abstand von jeweils 7,00 m sind dort hochstämmige Obstbäume vorwiegend alter Sorten zu pflanzen (ca. 80 Stck). Die Fläche wird mit einer geeigneten Saatgutmischung als Wiese eingesät und extensiv gepflegt, d. h. zwei Schnitte pro Vegetationsperiode.

Liste geeigneter Obstsorten:

Winterglockenapfel
Grahams Jubiläumsapfel
Rote Sternrenette
Kardinal Bea
Beisterfelder Renette
Gute Graue
Köstliche aus Charneu
Westfälische Glockenbirne
Hauszwetschge
Apfelquitte.

Die Obstwiese ist mit einer geschnittenen Weißdornhecke mit einer Höhe von 1,20 m einzufrieden. Es ergibt sich aus der vorgesehenen Grundstücksform eine Heckenlänge von ca. 250 m.

Extensive Wiese 5

Südwestlich des Hofes Altenderner Straße 118 zwischen der geplanten Obstwiese und der vorhandenen, östlich anschließenden Obstwiese wird eine ca. 1 500 qm große Fläche aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen und in eine extensiv gepflegte Wiese umgewandelt. Diese sollte alle zwei Vegetationsperioden einmal gemäht werden.
Diese Fläche dient der Biotopvernetzung, ermöglicht aber langfristig die Beibehaltung der Blickbeziehungen auf die traditionelle ortsbildprägende Hofstelle.

Ergänzung der vorhandenen Obstwiese 6

Südlich der Hofstelle Altenderner Straße 118 befindet sich eine vorhandene Obstwiese. Diese Obstwiese ist dauerhaft zu erhalten, Lücken und Ausfälle sind durch Obstbäume gemäß oben stehender Liste zu ergänzen.

Fläche zur natürlichen Entwicklung entlang des Mahlbaches 7

Im Osten des Planbereiches befindet sich ein Abschnitt des Mahlbaches, welcher gemäß einer Festsetzung im Landschaftsplan renaturiert werden soll. Dafür ist ein Randstreifen von 15 m ab Bachachse zu berücksichtigen, der als Saumbiotop gestaltet wird.

Parallel zu diesem Gewässervorbehaltsstreifen wird ein 30 m breiter Streifen zur natürlichen Entwicklung vorgesehen. Diese Zone dient als ausgedehnte Schutzzone für das Gewässer, Nährstoff und Spritzmitteleintrag aus der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche werden abgepuffert.

Extensive Wiese mit Gehölzgruppen 8

Der südliche Gewässerabschnitt des Mahlbaches wird von einer Schutzpflanzung mit einzelnen Feuchtbereichen flankiert.

Parallel zur Schutzpflanzung wird ein 30 m breiter Schutzstreifen als extensive Wiese vorgesehen, die alle zwei Vegetationsperioden einmal gemäht werden soll. In den an die Schutzpflanzung angrenzenden Bereichen sind einzelne Gehölzgruppen aus heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern anzulegen.

Geeignete Gehölze dafür sind z. B.

Bäume:	Erle	- Alnus glutinosa
	Esche	- Fraxinus excelsior
	Traubenkirsche	- Prunus padus
Sträucher:	Haselnuß	- Corylus avellana
	Schneeball	- Viburnum opulus
	Hartriegel	- Cornus sanguinea
	Holunder	- Sambucus nigra

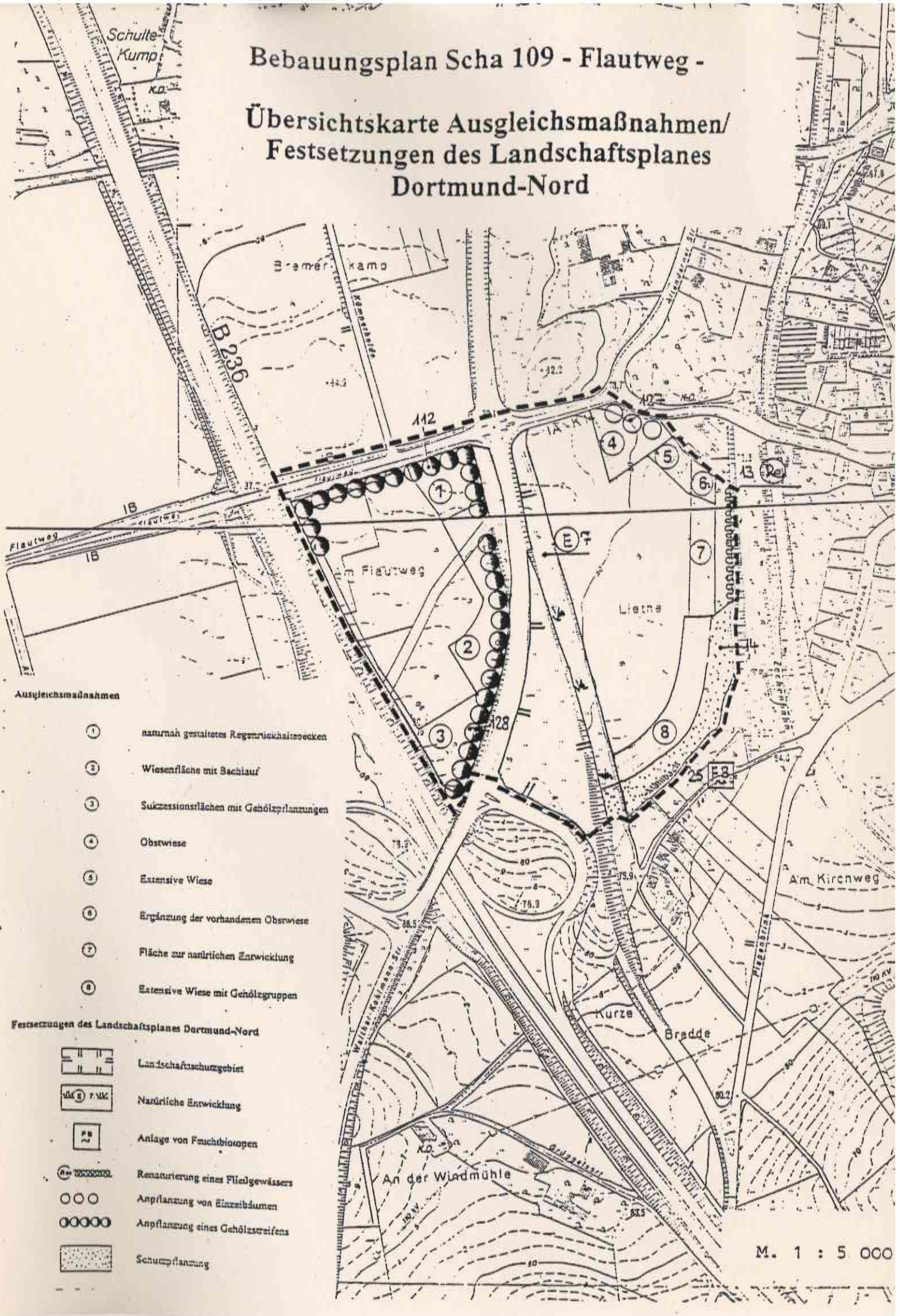
5) Gesamteinschätzung

Der umfangreiche Eingriff in den empfindlichen und vorbelasteten Freiraum und in das Landschaftsbild kann als ausgleichbar betrachtet werden, wenn die vielseitigen und differenzierten Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich ausgeführt werden.

Zur Orientierung ist diesem landschaftspflegerischen Fachbeitrag eine Übersichtskarte Ausgleichsmaßnahmen/Festsetzungen des Landschaftsplanes Dortmund Nord beigefügt.

Bebauungsplan Scha 109 - Flautweg -

Übersichtskarte Ausgleichsmaßnahmen/ Festsetzungen des Landschaftsplanes Dortmund-Nord



Ausgleichsmaßnahmen

① naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken

② Wiesenfläche mit Bachlauf

③ Sukzessionsflächen mit Gehölzpflanzungen

④ Obstwiese

⑤ Extensive Wiese

⑥ Ergänzung der vorhandenen Obstwiese

⑦ Fläche zur natürlichen Entwicklung

⑧ Extensive Wiese mit Gehölzgruppen

Festsetzungen des Landschaftsplanes Dortmund-Nord

Landschaftsschutzgebiet

Natürliche Entwicklung

Anlage von Feuchtbiotopen

Renaturierung eines Fließgewässers

Anpflanzung von Einzelbäumen

Anpflanzung eines Gehölzstreifens

Schutzpflanzung