# BEGRÜNDUNG

## ZUM BEBAUUNGSPLAN

Scha 114

– Kühlkamp –

## 1. AUSFERTIGUNG

Planungsamt
Stadt Dortmund

# BEGRÜNDUNG

1. Ausfertigung

**zum Bebauungsplan Scha 114**

**- Kühlkamp -**

## INHALTSVERZEICHNIS


1. Räumlicher Geltungsbereich

2. Geschichtlicher Überblick/Beschreibung des Plangebietes

3. Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes

4. Ziele und Zwecke der Planung

5. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise
5.1 Allgemeine Wohngebiete
5.2 Mischgebiete
5.3 Gestalterische Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 4 BauO NW in den Baugebieten (Quartiere I bis IV)
5.4 Satzung über die Gestaltung der Bergarbeitersiedlung beidseitig der Wickeder Straße

6. Wohnfolgeeinrichtungen
6.1 Kindergarten
6.2 Schulversorgung
6.3 Gemeindezentrum

7. Verkehr
7.1 Äußere Erschließung
7.2 Innere Erschließung
7.3 Wegeverbindungen
7.4 ÖPNV
7.5 Ruhender Verkehr
7.6 Schadstoffbelastungen

8. Öffentliche Grünflächen
8.1 Kinderspielplätze
8.2 Gewässer in den öffentlichen Grünflächen
8.3 Flächen für Wald

9. Private Grünflächen
9.1 Parkartige Gestaltung
9.2 Friedhof (Stellplatzflächen)
9.3 Gewässer und private Grünflächen

10. Grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen
10.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen
10.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
10.3 Erhaltung vorhandener Vegetation
10.4 Landschaftsplan

11. Altlasten

12. Lärmschutz

13. Ver- und Entsorgung

14. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

15. Denkmalschutz und Denkmalpflege

16. Städtebaulicher Zahlenspiegel

17. Entschädigung

18. Kosten

**Anlagen**

1 Schalltechnische Untersuchung
2 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
3 Landschaftspflegerischer Begleitplan

## 1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Planbereich liegt im Nord-Osten der Stadt Dortmund im Ortsteilzentrum Scharnhorst und am südöstlichen Rand des Ortsteiles Kurl-Husen. Er umfaßt eine Fläche von ca. 28 ha.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Scha 114 - Kühlkamp - umfaßt im Stadtbezirk Scharnhorst, Ortsteil Kurl-Husen, den Bereich zwischen den Straßen Lohheide, Wickeder Straße, Husener Straße, Kühlkamp und der Stadtgrenze zu Kamen.

## 2. Geschichtlicher Überblick/Beschreibung des Plangebietes

Der Ortsteil Kurl/Husen ist an der östlichen Stadtgrenze nach Kamen gelegen. Er wurde um 1300 erstmalig erwähnt und entstand um einen Haupthof, der zum Haus Kurl gehörte. Mitte des 19. Jahrhunderts wurde Kurl Bahnstation an der Köln-Mindener-Eisenbahn.

Nachdem um 1850 dort Kohlevorkommen entdeckt wurden, entstand auf Husener Boden eine bedeutende Bergwerksanlage. Der Bergbau war der bedeutendste Arbeitgeber am Ort. Durch ihn änderte sich das ländliche Ortsbild durch den Bau von Industrieanlagen, Bergarbeitersiedlungen sowie Wohn- und Geschäftsbauten.

Das Ortsbild wird geprägt durch Siedlungen des Bergarbeiterwohnungsbaues, die Husener Straße als Geschäftszentrum mit zwei- bis drei-geschossiger Bebauung aus verschiedenen Epochen sowie Nachkriegssiedlungen.

Ein Stück Siedlungsgeschichte stellt die an der Wickeder Straße gelegene Bergarbeitersiedlung dar. Für dieses Wohngebiet hat die Stadt Dortmund zur Wahrung des historischen Erscheinungsbildes die Gestaltungssatzung vom 27.07.1984 erlassen.

Am südlichen Rand des Plangebietes an der Straße Lohheide bis zur Einmündung des Brentweges prägt eine zwei-geschossige Reihenhausbebauung die Umgebung. Nördlich des Körnebaches prägen neben ein- bis zwei-geschossigen Wohnhäusern an der Straße Kühlkamp eine ehemalige Hofstelle sowie die kath. Kirche das Umfeld.

Durch die Aufgabe des landwirtschaftlichen Betriebes "Hof Wittenberg" stehen die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen zur Disposition.

Im Osten bis zum Kamener Stadtgebiet geht der Planbereich in landwirtschaftliche Flächen mit teilweisem Waldbestand über. Das Plangebiet wird durch den noch im Betonbett fließenden Körnebach geteilt. Die Renaturierung ist ab 1998 vorgesehen. Im südlichen Teil verläuft in west-östlicher Richtung der Husener Grenzgraben, der kurz vor der Stadtgrenze in den Körnebach mündet.

Der fußläufig erreichbare Freiraum mit dem nördlich der bebauten Ortsteile liegenden Kurler Busch gehört zu den größten zusammenhängenden Landschaftsbereichen im Dortmunder Norden.

An der Husener Straße, die die nord-westliche Plangebietsgrenze bildet, befindet sich das Versorgungszentrums für Kurl/Husen, welches den kurzfristigen und in Ansätzen auch mittelfristigen Bedarf abdeckt.

## 3. Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Im Stadtbezirk Dortmund-Scharnhorst liegt, wie im gesamten Dortmunder Stadtgebiet, ein dringender Wohnbedarf der Bevölkerung vor.

Dieser Sachverhalt wurde durch die von der Gutachtergruppe "empirica" dem Rat der Stadt vorgestellte Wohnungsmarktanalyse (Gutachten zur Wohnraumentwicklung von Mai 1991), wonach im Jahr 2000 ein Wohnungsfehlbedarf von ca. 25 000 Wohnungen erwartet wird und den Verwaltungsbericht "Wohnungsmarkt Dortmund - Ergebnisse des Wohnungsmarktbeobachtungssystems 1994" aus 09/1995 nochmals belegt. Mit dem Bebauungsplan Scha 114 wird das Ziel verfolgt, den derzeit dringenden Wohnbedarf durch die Schaffung neuen Wohnraumes zu mildern.
Die erheblichen Engpässe auf dem Wohnungsmarkt und der Wohnungsfehlbedarf im gesamten Stadtgebiet sind nicht allein durch Schließung von Baulücken, sondern vermehrt nur auf Flächen abdeckbar, die z. Z. dem Freiraum zugeordnet sind.
Die Nachfrage im öffentlich geförderten Mietwohnungs- und Eigenheimbau in Dortmund-Scharnhorst ist groß.

Der Standort in Dortmund-Husen läßt aufgrund seiner Lage im Übergang zum Landschaftsraum des Münsterlandes eine hohe Wohnqualität erwarten, insbesondere dann, wenn mit der Verbesserung des Wohnungsangebotes die notwendige Ergänzung öffentlicher Infrastruktur- und privater Dienstleistungseinrichtungen betrieben wird.

Für den Innenbereich zwischen Kühlkamp, Wickeder Straße, Lohheide und Stadtgrenze zu Kamen, der bisher weitgehend landwirtschaftlich und teilweise zur Abwasserführung genutzt wurde, ist 1993 ein städtebaulicher Wettbewerb mit dem Ziel der Schaffung von ca. 500 neuen Wohneinheiten durchgeführt worden.

## 4. Ziele und Zwecke der Planung

### Städtebauliche Ziele

Der Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund aus dem Jahre 1985 (Hauptplan) stellt für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gemischte Baufläche, Wohnbauflächen, offene Hauptvorfluter mit Vorbehaltsflächen sowie Flächen für Landwirtschaft und Wald dar. Eine Richtfunktrasse von Südwesten nach Nordosten verlaufend ist im Teilplan "Ver- und Entsorgung" dargestellt.

Der Bebauungsplan-Bereich liegt östlich des Siedlungsschwerpunktes Dortmund-Husen und stellt im Rahmen des polyzentrischen Siedlungsmodells der Dortmunder Stadtentwicklung ein Wohnbauflächenpotential von ca. 300 - 600 Wohneinheiten dar. Das Gebiet liegt etwa 17 km nordöstlich der Dortmunder City und ca. 5 km östlich des Nebenzentrums Dortmund-Scharnhorst, an der Grenze zur Stadt Kamen.

In Verbindung mit der Verbesserung des Wohnungsangebotes soll die Verbesserung des privaten und öffentlichen Infrastruktur- bzw. Dienstleistungsangebotes einhergehen, um die Nachteile aus der peripheren Lage zum Stadtzentrum und Nebenzentrum Dortmund-Scharnhorst auszugleichen.

Das Gebiet ist eingebettet in den regionalen Grünzug G des Kommunalverbandes Ruhrgebiet und Bestandteil eines großräumigen Freiraumsystems.

Der 1993 von der Stadt Dortmund ausgelobte städtebauliche Ideenwettbewerb nimmt mit dem Entwurf des 1. Preisträgers, Prof. von Lom (Köln), hierauf Bezug. Ausgehend von der Beibehaltung einer "grünen Mitte", die bis an den Ortskern heranreicht, schließt die Neubebauung von Norden, Westen und Süden her an.

Es sind vier Quartiere für Neubauten (im Nachgang I, II, III und IV genannt) vorgesehen, die sich an die vorhandene Bebauung des Vorortes Kurl/Husen anlehnen. Für sie ist eine maßstäbliche Höhenentwicklung von einer zwei- bis dreigeschossigen aufgelockerten Bauweise vorgesehen.

In dreien der vier Quartiere ist die Bebauung mit dem Gebäudetyp der freistehenden sog. "Stadtvilla" vorgesehen. Ergänzend hierzu werden Hausgruppen und Doppelhäuser vorgesehen. Im Norden soll ein geschlossener Gebäudekomplex als südliche Raumkante für einen an der Husener Straße und dem Wicker Holz gelegenen öffentlichen Stadtteilplatz zur Stärkung des ökonomischen Zentrums entlang der Husener Straße entstehen, der zugleich Erschließungsfunktionen für die umgebende Bebauung aufnehmen soll. Baulückenschließung mit erweiterten Bebauungsmöglichkeiten im rückwärtigen Bereich sind im Zuge der Platzrandbebauung vorgesehen.
Im Plangebiet wird für die Stadtvillen-Typen in den Quartieren I, II und III eine offene Bauweise festgesetzt, um eine aufgelockerte, der Landschaft und natürlichen Höhenentwicklung angepaßte Bebauung zu erreichen.

Alle vier Quartiere schließen unmittelbar an vorhandene Straßenrandbebauung im Norden, Westen und Süden des Plangebietes; der Übergang in die freie Landschaft vollzieht sich, ausgehend von einer zu entwickelnden Auelandschaft im Mündungsbereich zweier Bäche in die Körne als eine von Bebauung freie grüne Mitte. Sie wird ausgefüllt von den begleitenden Grünflächen der drei Gewässer Körnebach, Husener Grenzgraben und dem verrohrten Telgeigraben.

Für diese drei Gewässer ist zu einem späteren Zeitpunkt die Durchführung von Planfeststellungsverfahren nach § 31 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) vorgesehen mit dem Ziel, die Gewässer nach einer teilweisen Verlegung zu renaturieren und gewässerbezogen Landschaft zu entwickeln. Für den von Norden in das Gebiet fließenden Telgeigraben soll dafür eine Fläche im Nordosten des Plangebietes ausgewiesen werden. Die ökologische Verbesserung des Körnebachsystems soll bis zum Jahre 2000 abgeschlossen sein.

Einhergehend mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist mit einer geringfügigen Zunahme des Verkehrsaufkommens auf den innerörtlichen Hauptverkehrsstraßen Wickeder Straße und Husener Straße sowie auf dem Kühlkamp im Norden zu rechnen.
Im Zuge der Neuordnung der Bahnquerung mittels einer Unterführung der DB-Strekke Dortmund - Kamen - Hamm sollen in Verlängerung der Wickeder Straße nach Norden über einen Kreisverkehrsplatz die z. Z. vorherrschenden Verkehrsströme in städtebaulich verträglicher Form aus dem Ortszentrumsbereich entlang der jetzigen Husener Straße herausgenommen werden. Eine Entlastung von Schleichverkehren aus Richtung Kamen - Wasserkurl in der Lohheide im Süden des Plangebietes soll dann ebenfalls erreicht werden.
Dieses soll über einen Planfeststellungsbeschluß zur Aufhebung des höhengleichen Bahnüberganges Husener Straße etwa zeitgleich mit der Durchführung der Neubebauung aufgrund dieses Bebauungsplanes erfolgen.

## 5. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

### 5.1 Allgemeine Wohngebiete

**Quartier I:**

Für den nördlichen Quartiersbereich im Kreuzungsbereich Wickeder Straße/Husener Straße ist maximal eine dreigeschossige Bebauung für Wohnungen und Geschäfte sowie Dienstleistungseinrichtungen zur Stärkung des Siedlungsschwerpunktes an der Husener Straße geplant (siehe auch Pkt. 5.2).

Der Bereich ist in Anlehnung an die Nutzungsstruktur des Bestandes als Mischgebiet nach § 5 BauNVO festgesetzt. Hier soll eine mischgebietstypische Verdichtung mit dem Ziel erfolgen, private Dienstleistungen und Geschäftsnutzungen zu ermöglichen. Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs soll u. a. eine Tiefgarage dienen.

Südlich unmittelbar dieser geplanten Zeilenbebauung ist östlich der Wickeder Straße ein durch eine Stichstraße zu erschließendes allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Die nach § 16 Abs. 4 BauNVO vorgenommene zwingende Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse (dreigeschossig) in Verbindung mit der vorgeschriebenen offenen Bauweise soll die Entwicklung eines einheitlichen Siedlungsbildes am Übergang zur offenen Landschaft gewährleisten.

**Quartier II:**

Östlich der vorhandenen ehemaligen Bergarbeitersiedlung an der Wickeder Straße ist eine zwingende dreigeschossige Bebauung in offener Bauweise vorgesehen; sie soll als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt werden.
Die Gebäude gruppieren sich um die private Grünfläche - gärtnerische Anlage -, die den Innenbereich des neuen Wohnens bildet.

In den mit der Ziffer ⟨5⟩ und dem Raster ⁞⁞⁞⁞⁞⁞⁞ bezeichneten Baugebieten bzw. deren bezeichneten Teilen sollen bauliche Anlagen bzw. Nebenanlagen nach § 23 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen werden, um den an diesen Stellen besonderen bzw. teilweise beengten räumlichen Verhältnissen Rechnung zu tragen. Westlich der Planstraße C sollen Nebenanlagen und Garagenstellplätze außerhalb der dafür festgesetzten Flächen und Gemeinschaftsanlagen ausgeschlossen werden.

Die Festsetzung der zwingenden Dreigeschossigkeit erfolgt in diesen Quartieren mit dem Ziel der Herstellung eines einheitlichen Siedlungsbildes und einer an historischen Vorbildern (Hof Schulte-Gahmen) orientierten Geschossigkeit.

**Quartier III:**

Im südlichen Plangebiet, nördlich der Straße Lohheide, ist in Fortsetzung der vorhandenen Reiheneigenheime eine zweigeschossige Reihenhausbebauung geplant. Nördlich davon sollen zweigeschossige Reihen- und Doppelhäuser, sowie zwingend dreigeschossige Stadtvillen entstehen, die sich um ein begrüntes Areal gruppieren, das als private Grünfläche genutzt wird.
Im Zentrum der privaten Grünflächen - gärtnerische Anlagen - ist auch eine eingeschossige WA-Baufläche festgesetzt, die nach der Konzeption vorrangig Raum für Versorgungseinrichtungen des Wohnquartiers bieten soll.

Die Festsetzung der zwingenden Dreigeschossigkeit in den Quartieren I, II und III folgt dem in einem Wettbewerb erarbeiteten städtebaulichen Entwurf, d. h. dem konkret für diesen Standort entwickelten Baukörper der "Stadtvilla". Zum einen soll mittels der zwingenden Dreigeschossigkeit eine dem Ortsbild verträgliche Dichte in offener Bauweise entwickelt werden, zum anderen ist allein die Entwicklung dieser solitären Bebauungsform mit einer Dachneigung von 25° beim Zeltdach als tragende Baukörperform aus dem historischen Bezug der westfälischen "Einzelgehöfte" entwickelt, die das Siedlungsbild dieses Raumes traditionell geprägt haben.

Die festgesetzte zwingende Dreigeschossigkeit nach § 16 Abs. 4 BauNVO und die dazu gehörigen Dachformen des Zeltdaches sollen ein einheitliches Siedlungsbild erzeugen, das sich zum Freiraum hin orientiert. Doppelhäuser und Reihenhäuser sollen bis zu zwei Geschossen hoch errichtet werden.

**Quartier IV:**

Nördlich des Körnebaches und südlich der vorhandenen Bebauung an der Straße Kühlkamp ist eine zweigeschossige Zeilenbebauung für Reihenhäuser in Form von Hausgruppen (H) geplant. Auch dieses Quartier soll als allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet) festgesetzt werden. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl - GRZ - und Geschoßflächenzahl - GFZ -) erfolgen mit dem Ziel der Schaffung einer ökonomisch sinnvollen und ökologisch verträglichen Dichte. Für die Baugebiete in diesem Quartier sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen außerhalb der für Gemeinschaftsstellplatzanlagen vorgesehenen Bereiche ausgeschlossen.

Die Höhenentwicklung soll bis zu zwei Vollgeschosse betragen.

**Quartiere III und IV:**

In den Quartieren III und IV werden die Firsthöhen bei Hausgruppen bzw. Doppelhäusern mit max.11,0 m bei einer Dachneigung von 25 - 35° festgesetzt. Dies erfolgt mit dem Ziel, die Höhenentwicklung der Bebauung an den natürlichen Geländeverlauf anzugleichen.

Diese Festsetzung soll außerdem Spielräume zur Ausnutzung der Dachgeschosse zulassen und der Maßgabe des städtebaulichen Wettbewerbs folgen.

In zwei Einzelfällen soll die Dachform Zeltdach (ZD) festgesetzt werden, da die beiden als Einzelhäuser festgesetzten Gebäude eine Torsituation der Planstraße D des Quartiers III zur Lohheide markieren sollen.

**Quartiere I bis IV:**

Mittels des Ausschlusses von sonst im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten (siehe Ziffer ◇1◇ der textlichen Festsetzungen) soll in den Quartieren I bis IV eine unbeeinträchtigte Entwicklung des Wohnens sichergestellt werden. In den mit der Ziffer ◇3◇ bezeichneten Baugebieten sollen zur Vermeidung der ungeregelten Unterbringung von Kraftfahrzeugen bzw. einer Störung des Wohnens Stellplätze und Garagen nur in den vorgesehenen Gemeinschaftsanlagen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein.

In allen Neubauquartieren wird die Traufhöhe (TH) der dreigeschossigen Stadtvillen so begrenzt, daß eine Höhe von 9,0 m - analog des städtebaulichen Konzeptes - gegenüber der natürlichen Geländeoberfläche nicht überschritten wird. Die TH bemißt sich nach der Geländeoberfläche zuzüglich der maximalen Traufhöhe dieses Gebäudetypes.

In Berücksichtigung des Ergebnisses des städtebaulichen Wettbewerbs und der vorhandenen Bebauung wird für die geplante Neubebauung in den Quartieren I bis IV generell als Dachform ein geneigtes Dach erwünscht. In Einzelfällen oder Teilen von Dachaufbauten sind Flachdächer jedoch durchaus möglich. Deshalb wird

weitestgehend auf die Festsetzung der Dachform verzichtet. Nur für die Bereich der sog. "Stadtvillen" ist gemäß dem Wettbewerbsergebnis als Dachform "Zeltdach" (ZD) festgesetzt worden. Sofern Gebäude mit geneigten Dächern in den Quartieren III und IV errichtet werden, ist hierfür eine Dachneigung von 25 ° bis 35 ° festgesetzt. Den künftigen Bauherren wird mit den vorgenannten Gestaltungsvorschriften genügend Gestaltungsfreiheit und -spielraum eingeräumt.

**Bestehende Baugebiete**

Die Festsetzung der bestehenden Baugebiete entlang der Wickeder Straße, des Kühlkamps und der Lohheide erfolgt als "Allgemeines Wohngebiet" um eine möglichst offene Entwicklung und standortverträgliche Nutzungsmischung in den Baugebieten herbeizuführen bzw. weiterhin zu ermöglichen.
Das ehemalige Hofgebäude Wickerholz 13 - 17 und das heute zu Wohnzwecken genutzte ehem. Backhaus Wickerholz 11 sind entsprechend der bestehenden Nutzung als allgemeines Wohngebiet, einschließlich einer Gemeinschaftsstellplatz/-garagenanlage, festgesetzt.
Aufgrund ihrer besonderen Bedeutung für das Ortsbild und des Denkmales Wicker Holz Nr. 11 erfolgt die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche mit einer Baulinie nach § 23 BauNVO. Durch die textlichen Festsetzungen ◇3◇ und ◇5◇ soll zudem eine ungeordnete städtebauliche Entwicklung durch ansonsten zulässige Nebenanlagen bzw. Stellplätze vermieden werden. Es soll an die Planstraße A von Westen her angeschlossen werden.

## 5.2 Mischgebiete

Die Festsetzung als Mischgebiet erfolgt entlang der Husener Straße mit dem Ziel, eine Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe zur Versorgung des neuen Ortsteilzentrums am neu geplanten Stadtteilplatz zu entwickeln.
Die Festsetzung MI (Mischgebiet) nimmt die im Bestand schon vorhandene Mischung von Handwerk, Tankstelle, Wohnen, Restauration etc. auf. Die Fortführung einer Nutzungsmischung an dieser zentralen Stelle soll der Stärkung des sich herausbildenden neuen Ortsteilzentrums oder einzelner Quartiere dienen.

Um die unter Punkt 3 dieser Begründung beschriebene Aufwertung des Ortskernes von Dortmund-Husen nicht zu gefährden, sollen Vergnügungsstätten, die dieser Zielsetzung entgegenstehen, nicht zugelassen werden.

Deshalb wird über die textliche Festsetzung ◇2◇ sowohl die in Mischgebieten ansonsten allgemein zulässige Nutzungsart "Vergnügungsstätten" im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO als auch die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Die in den Mischgebieten getroffene Ausnutzung der Grundstücke (Grund- und Geschoßflächenzahl) orientiert sich an den nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Obergrenzen. Für den Fall der Einrichtung von Tiefgaragen im Baugebiet südlich des

Stadtteilplatzes (z. B. auf dem ehem. Tankstellengrundstück) wird über die textliche Festsetzung ⟨4⟩ die unterirdische Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen gestattet.

Im Bestand sind Baulückenschließungen im Zuge der Platzbildung an der Husener Straße als Mischgebiet unter Aufnahme der dreigeschossigen Bauweise im Ortskern vorgesehen.

## 5.3 Gestalterische Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 4 BauO NW in den Baugebieten (Quartiere I - IV)

Das Ergebnis des durchgeführten Wettbewerbes sieht eine einheitliche Gestaltung in den verschiedenen Wohnquartieren und ihre Integration in den Freiraum vor. Die unmittelbare Nachbarschaft des Wohngebietes zwischen der Wickeder Straße, dem Kühlkamp und der Lohheide wird durch den freien Landschaftsraum sowie durch die aufgelockerte Bebauung des Ortsteiles Dortmund-Husen geprägt.
Die Gestaltungsfestsetzungen nach der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (BauO NW) sollen in Verbindung mit den sonstigen städtebaulichen Festsetzungen die Attraktivität des Standortes erhalten und langfristig sichern. Dabei sollen nicht nur die Freiflächen ökologisch entwickelt, sondern auch ästhetisch aufgewertet werden; auch grundsätzliche Gestaltungsanforderungen für sonstige bauliche Anlagen sollen festgeschrieben werden, so daß ein einheitlicher Siedlungscharakter durchgängig erlebbar wird.
Dies erfordert insbesondere in Ergänzung zu den Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) sowie § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB Gestaltungsfestsetzungen für private Verkehrsflächen, Einfriedungen, Dachform- und -farbe, Fassaden und Höhenentwicklung der Gebäude.
Ausgangspunkt einiger Gestaltungsfestsetzungen ist die Überlegung, daß nach § 9 Abs. 1 BauO NW ohnehin die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke zu begrünen und zu unterhalten sind.

Über diesen Grundsatz hinaus bietet § 86 BauO NW die Möglichkeit, hinreichend konkrete Gestaltungsfestlegungen zu treffen und diese als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Die im Übergang zur offenen Landschaft des Münsterlandes liegenden Wohngebiete erhalten aufgrund der Gestaltungsvorschrift des § 14 der textlichen Festsetzungen (Einfriedungen) somit auch eine Klammer, die eine Vernetzung der zu renaturierenden Gewässerbereiche mit den wohnsiedlungsbezogenen Landschaftselementen zuläßt.
Dies ist auch das Ziel der Entwicklung des regionalen Grünzuges G, der neben der qualitativen Aufwertung auch die quantitative Sicherung des regional bedeutenden Grünzuges und neu entstehender Wohnsiedlungsbereiche am Ostrand des Ruhrgebietes vorsieht.

Die textliche Festsetzung ⟨15⟩ , über die bei der Herstellung von privaten Verkehrsflächen zu verwendenden Materialien soll den städtebau-gestalterischen und ökologischen Ansprüchen gerecht werden. Auch die nicht überbauten Grundstücksflächen sollen attraktiv gestaltet werden, ohne dabei die ökologischen Anforderungen nach möglichst geringer Flächenversiegelung zu vernachlässigen.

Neben der positiven optischen Gestaltungswirkung hat die Ausbildung mit wasserdurchlässigen Materialien den Vorteil, daß Niederschlagswasser dem Grundwasser unmittelbar zugeführt werden kann.
Die Anordnung der Einfriedungen bzw. die vorgeschriebenen Pflanzungen sollen sicherstellen, daß trotz der Vielzahl von zulässigen Arten und Materialien eine einheitliche Gestaltung der Baugrundstücke, insbesondere zu den Nachbargrundstücken hin erreicht wird.

Die Anordnung und vorgeschlagene Materialwahl der Einfriedungen und zulässigen Arten sollen eine einheitliche Gestaltung der Baugrundstücke erreichen.
Unter Einbeziehung der zulässigen Nebenanlagen, wie z. B. Gemeinschaftsmüllplätze, soll ein einheitliches Siedlungsbild erreicht werden.

Die Gestaltungsfestsetzungen zur Farbgebung beziehen sich auf die Fassaden und auf die Dacheindeckung der geplanten Gebäude mit Ausnahme der untergeordneten Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO. Für die Fassaden wird die Verwendung von hellem Putz festgesetzt (s. textliche Festsetzung ⟨14⟩ ), weil es sich bei den vorhandenen Häusern im Plangebiet und auch in der näheren Umgebung (z. B. der Bergarbeitersiedlung an der Wickeder Straße), die das Ortsbild prägen, auch um Putzbauten bzw. gekälktes Fachwerk handelt.

Als Dacheindeckung in den mit der Ziffer ⟨13⟩ bezeichneten Baugebieten sind wahlweise Tondachpfannen, Betondachsteine oder Metall zulässig.

Die Farbe des Fassadenputzes und der Dacheindeckung sollen eine Harmonisierung der Neubebauung und ihrer Umgebung gewährleisten.
Die Farbpalette des Putzes und der Materialien der Dacheindeckung bieten für den Bauträger ausreichend Möglichkeiten, eine Material- und Farbauswahl zu treffen.
Dem Wettbewerbsergebnis mit der Forderung nach einer dunkelerscheinenden Farbwirkung der Dächer wird Rechnung getragen.

## 5.4 Satzung über die Gestaltung der Bergarbeitersiedlung beidseitig der Wickeder Straße

Die Gestaltung der im Geltungsbereich der Satzung befindlichen Baugebiete wird durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nicht berührt. Die der Satzung über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung der baulichen und sonstigen Anlagen der Bergarbeitersiedlung vom 27.07.1984 erstreckt sich auf den Bereich beidseitig der Wickeder Straße und nördlich der Straße "Lohheide" und bleibt durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes unberührt (s. hierzu Hinweis ⟨D⟩ ). Einer

Verbesserung des bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplatzangebotes für einzelne Baugebiete im Geltungsbereich der Satzung soll durch Einräumen von Flächen für Gemeinschaftsstellplätze Rechnung getragen werden.

Die Bergarbeitersiedlung in Dortmund-Husen stellt eine in ihrer ursprünglichen Eigenart noch weitestgehend erhaltene Zechensiedlung dar, die in den Jahren 1913/14 errichtet worden ist. Ihre Erhaltungswürdigkeit ergibt sich in erster Linie aus ihrer geschlossenen städtebaulichen Anlage, die durch die Reihung der Wohngebäude entlang der Straße, durch die architektonisch einheitliche Gestaltung der Fassaden und Dächer und die den Wohnwert wesentlich erhöhenden privaten Grünflächen bestimmt wird.
Das Ziel dieser Satzung ist es, den besonderen Wohncharakter der Arbeitersiedlung und ihr Erscheinungsbild zu erhalten und Veränderungen zu vermeiden, die das charakteristische Bild der Siedlung beeinträchtigen könnten.

## 6. Wohnfolgeeinrichtungen (Gemeinbedarfseinrichtungen)

### 6.1 Kindergärten

Quartier II soll den Standort für einen Kindergarten aufnehmen. Erschlossen wird diese Fläche durch eine Mischverkehrsfläche (Planstraße C) sowie durch Rad- und Wanderwege, Das etwa knapp 3 000 qm große Grundstück sieht eine überbaubare Grundstücksfläche von ca. 1 500 qm vor, auf der in max. zwei Vollgeschossen eine bis zu dreizügige Kindergarteneinrichtung mit ca. 70 Plätzen gebaut werden soll, um den anstehenden Bedarf zu befriedigen.
Der geplante Kindergarten-Standort weist eine gute fußläufige Erreichbarkeit auch gegenüber den bestehenden Wohnquartieren südlich Lohheide und westlich Wickeder Straße auf.

### 6.2 Schulversorgung

Angesichts der Zahl von ca. 430 geplanten Wohneinheiten reicht das vorhandene Schulraumangebot im Schulkomplex Dortmund-Husen unter quantitativen Gesichtspunkten aus; zu erwartende zusätzliche Grundschüler-/innen werden bei der Eichwald-Grundschule sowie der Roncalli-Grundschule untergebracht werden können, vorausgesetzt, daß sich die Schülerzuwächse gleichmäßig auf die beiden Grundschulen verteilen.

Im Bereich der Sekundarstufe I (Hauptschulen, Realschulen, Gymnasien und Gesamtschulen) sind Raumprobleme nicht erkennbar, da neben der Hauptschule Dortmund-Husen die Hauptschule in Dortmund-Wickede und Dortmund-Aplerbeck zur Aufnahme der Hauptschüler-/innen zur Verfügung stehen.
Die Versorgung der Realschüler-/innen und Gymnasialschüler-/innen ist durch das Schulzentrum in Dortmund-Asseln vorgesehen. Gesamtschul-Interessenten sollen in Dortmund-Scharnhorst oder Dortmund-Brackel untergebracht werden können.

### 6.3 Gemeindezentrum

Auf dem der katholischen St. Canisius-Gemeinde gehörenden Grundstück Kühlkamp 13 wird die überbaubare Grundstücksfläche mit dem Ziel vergrößert, möglichem Erweiterungsbedarf für soziale Einrichtungen in kirchlicher Trägerschaft Rechnung zu tragen. Die Festsetzung erfolgt als Fläche für Gemeinbedarf. Zur Sicherung einer fußläufigen Verbindung von Kühlkamp zur Lohheide wird hier das entsprechende Teilstück einer 3 m breiten Wegeverbindung über eine Belastungsfläche (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Dortmund = der Allgemeinheit) festgesetzt.

## 7. Verkehr

### 7.1 Äußere Erschließung

Das Plangebiet wird über die Husener Straße und die Wickeder Straße an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Es wird prognostiziert, daß die Neubebauung täglich ca. 1 850 Kfz-Fahrten auslösen wird, die sich auf die Wickeder Straße, Husener Straße, Lohheide und teilweise den Kühlkamp verteilen. Im Rahmen der Verkehrsverteilung dieser Kfz-Fahrten auf das bestehende Straßennetz werden die nach Kamen ausgerichteten Quell- und Zielverkehre, bedingt durch das neue Wohngebiet, eine Größenordnung von 550 Kfz-Fahrten / Tag erreichen. 320 Kfz-Fahrten von bzw. nach Kamen werden sich nach Norden auf die Husener Straße und die Straße Bauerholz verteilen, was einer zusätzlichen Kfz-Belastung von ca. 6,5 % bzw. 35 Kfz in der Nachmittagsspitzenstunde der heutigen Belastung entspricht. Weitere 230 Kfz-Fahrten fließen über die Straße Lohheide von/nach Kamen, was einer zusätzlichen Verkehrsbelastung von 11,5 % bzw. 25 Kfz in der Nachmittagsspitzenstunde entspricht. Im Vergleich zur vorhandenen Verkehrsbelastung dieser Straßen ziehen diese neuen Verkehre nur eine geringfügige Erhöhung der Gesamtbelastung und damit nur eine geringe Veränderung der Schadstoffemissionen nach sich.

Aufgrund ihrer Verkehrsmengenbelastung wurde für die Wickeder Straße zwischen der Einmündung der Husener Straße und der Straße Lohheide eine Schadstoffbetrachtung mit möglichst hohen Belastungsannahmen durchgeführt. Diese läßt den Schluß zu, daß keine starken oder sogar gesundheitsgefährdenden Schadstoffkonzentrationen durch Abgase erreicht werden.

### 7.2 Innere Erschließung

Die nördliche Erschließung des Quartiers I wird über die Neuanlage eines Stadtplatzes unter Inanspruchnahme der Straße Wickerholz vorgesehen.
Die geplante Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung soll als Verweilfläche, gestalteter Identifikationsbereich und ökonomisches Zentrum dienen. Sie wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Platz" nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Des weiteren erfolgt im südlichen Bereich des Quartiers I die

Erschließung über eine auf 7,50 m dimensionierte Mischverkehrsfläche (Planstraße A) mit prognostizierten ca. 220 Kfz-Bewegungen pro Tag.

Haupterschließungsfunktion für das Quartier II übernimmt die Planstraße C; das Quartier wird durch die Planstraße B an die Wickeder Straße angeschlossen. Die Belastung der v.g. Straßen bleibt mit prognostizierten ca. 640 Kfz-Bewegungen im Rahmen der für eine Erschließungsstraße üblichen Belastung. Angehängt an die öffentlichen Straßen werden private Verkehrsflächen (als Mischverkehrsfläche bzw. Wohnwege) festgesetzt.

Quartier IV wird an den als Wohnsammelstraße fungierenden "Kühlkamp" angeschlossen. Eine als Mischverkehrsfläche gestaltete Stichstraße (Planstraße G) erschließt das Quartier, um ca. 300 erwartete Verkehrsbewegungen pro Tag aufzunehmen.

Die ferner zur Erschließung des geplanten Quartiers IV, südlich der Bebauung am Kühlkamp, festgesetzte Fußwegeverbindung dient der fußläufigen und radfahrbaren Ost-West-Erschließung des Wohnquartiers und als Rettungsweg für die Feuerwehr. Hierzu ist das Flurstück 264 mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Dortmund und der DEW belastet.

Quartier III im Süden des Plangebietes wird mit zwei Planstraßen (D + E) an die Lohheide angeschlossen. Der Anschluß dieser projektierten Straßen an die Lohheide erfolgt in einer Tiefe von mindestens 15 m im Separationsprinzip, so daß diese Straßen gegenüber der "Lohheide" gleichberechtigt sind und die Vorfahrtsregel beachtet werden muß. Dies trägt nicht zuletzt zur Verkehrsberuhigung und -sicherheit bei. Erst im weiteren Verlauf werden die Planstraßen D und E als Mischverkehrsfläche dargestellt. Die nördliche Bebauung wird über öffentliche Stichstraßen erschlossen; die südlich der in Ost-West-Richtung verlaufenden Planstraße F liegende Bebauung über private Wohnwege von 3,0 m Breite. Ca. 700 Kfz-Bewegungen pro Tag sind hier zu erwarten.

Die im Separationsprinzip ausgebaute Straße Lohheide wird in dieser Form zwischen der Einmündung Brentweg bis zur Stadtgrenze (gleich östliche Planbereichsgrenze) weiter- geführt.

Für Wohnstraßen, denen ein hoher Aufenthalts- und Wohnumfeldanspruch zugemessen wird, soll wegen der besonderen Nutzungsvorteile die Mischverkehrsfläche gewählt werden, weil dies aufgrund der erwartbaren Verkehrsbelastung vertretbar ist.

Die öffentlichen Stellplätze sowie Baumscheiben innerhalb der Verkehrsflächen werden, soweit erforderlich, in den Bebauungsplan als sonstige Darstellung aufgenommen. Infolge der künftigen Zwangspunkte (Zufahrten, Zugänge zu den privaten Grundstücken) sind Standortveränderungen von Stellplätzen bzw. Baumscheiben zu erwarten.

Die Verkehrsbelastung der einzelnen Quartiere wird sich aufgrund der relativ geringen Zahl der Wohneinheiten im üblichen Rahmen bewegen. Aus diesem Grunde soll die Fahrgassenbreite der Mischverkehrsfläche 5,50 m und vereinzelt 7,50 m betragen. Im Rahmen der Ausbauplanung ist vorgesehen, diese weitgehend als "verkehrsberuhigte Bereiche" (Verkehrszeichen 325) auszugestalten.
Ebenso wie in den einzelnen Wohnquartieren sollen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen standortgerechte, heimische, großkronige Laubbäume gepflanzt werden. Im Landschaftspflegerischen Begleitplan (Anlage 3 der Begründung) ist eine Konkretisierung der Baumarten erfolgt.

Die Erschließung der privaten Gemeinschaftsstellplatzanlagen oder -carports soll mehrheitlich direkt über die öffentliche Verkehrsfläche erfolgen.

## 7.3 Wegeverbindungen

Im gesamten Plangebiet werden die Neubauquartiere untereinander und mit bestehenden Wohnquartieren derart verbunden, daß im Zusammenhang mit den Erschliessungseinrichtungen der Wohngebiete ein geschlossenes Wegenetz mit zahlreichen Anschlüssen zu den Rändern des Planbereiches und zum offenen Landschaftsraum entsteht.

Am nördlichen Rand des Plangebietes ist in östlicher Fortsetzung der Straße "Kühlkamp" bis zur Stadtgrenze ein Weg vorhanden, der als Rad- und Wanderweg festgesetzt wird. Die im Plangebiet vorgesehenen Grünflächen sollen Wegeverbindungen aufnehmen.

Ausgehend vom Grundstück der St. Canisius-Gemeinde ", welches mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Dortmund (= der Allgemeinheit) belastet wird, verläuft ein Rad- und Wanderweg vom "Kühlkamp" zum Körnebach. Diese Verbindung soll in der "privaten Grünfläche - Auenbereich -" nach Osten bis zu dem in Verlängerung der Planstraße G vorgesehenen Fuß- und Radweg weitergeführt werden.

Die Trassenführung für die Wegeverbindung an dieser Stelle erfolgt, da die weiter westlich gelegenen Alternativen ausscheiden, u.a. wegen

- des weitaus höheren Eingriffs in Natur und Landschaft westlich des Gemeindegrundstückes, südlich der Stellplatzfläche,
- der Vermeidung einer Öffnung des Gemeindegrundstückes für die Öffentlichkeit aus Sicherheitsgründen und dem damit verbundenen Eingriff in Natur und Landschaft,
- der gebrochenen Linienführung dieser Alternative,
- der besseren geradlinigen Erreichbarkeit des südlich als öffentliche Grünfläche festgesetzten Spielplatzes der Kategorie "B", der zugleich "Verteiler" für ein Wegekreuz aus vier Richtungen ist und
- des bereits vorhandenen Plattenweges bis zur südlichen Grundstücksgrenze.

Ein weiterer Fuß- und Radweg soll zwischen den Straßen "Kühlkamp" und "Lohheide" hergestellt werden. Er führt vom Quartier IV in Verlängerung der Planstraße G mittels einer mind. 3,0 m breiten Brücke über die Körne in das Quartier III mit Anschluß an die Planstraße D, die in die "Lohheide" mündet. Hierzu wird zusätzlich die Einrichtung einer Furt über den Husener Grenzgraben erforderlich, die für Fußgänger und Radfahrer passierbar ist. Planung und Bau beider Gewässerkreuzungen sind im Zuge des noch durchzuführenden Planfeststellungsverfahrens nach § 31 WHG zu klären. Der Bebauungsplan enthält zum Körnebach lediglich eine nachrichtliche Darstellung und zur Kreuzung des Husener Grenzgrabens eine Festsetzung als Fuß- und Radweg.

Die im Südwesten des Planbereichs vorhandene Überfahrt über den Husener Grenzgraben soll zu diesem Zweck - unter Aufnahme einer Wegeverbindung - zwischen Quartier II und III erhalten werden. Die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB auf den Privatgrundstücken wird mit dem Ziel betrieben, durch Begünstigung der Stadt Dortmund diese betreffenden Grundstücksteile auch der Öffentlichkeit zugänglich zu machen.

Entlang der nördlichen Grenze des den Körnebach begleitenden Vorbehaltsstreifens wird nachrichtlich ein ca. 3,50 m breiter Streifen als Ost-West-Wegeverbindung zwischen der Wickeder Straße und der Stadtgrenze zu Kamen dargestellt. Dieser Weg soll nach dem Ausbau der begleitenden landschaftspflegerischen Maßnahmen zur öffentlichen Nutzung freigegeben werden. Seine Ausführung soll in wassergebundener Decke erfolgen. Näheres ist über das Planfeststellungsverfahren nach § 31 WHG für den Körnebach zu regeln.

Weitere private und öffentliche Fußwege sind in den verschiedenen Quartieren vorgesehen, um die fußläufigen Verbindungen innerhalb des Plangebietes abzusichern.

## 7.4 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Anbindung der geplanten Wohngebiete mittels des öffentlichen Personennahverkehrs an die Dortmunder City ist gegeben. Es verkehren Buslinien von Kamen-Methler nach Grevel mit Anschluß an die Innenstadt (Linie 439). Desweiteren hat die Buslinie 459 der Dortmunder Stadtwerke nach Dortmund-Marten in Dortmund-Husen ihren Ausgangspunkt. Vom Haltepunkt Dortmund-Kurl der Deutschen Bahn AG, der ca. 1000 m vom Planbereich entfernt liegt, ist die Dortmunder City in ca. 10 Minuten zu erreichen.

## 7.5 Ruhender Verkehr

Der durch die geplante Wohnbebauung ausgelöste Stellplatzbedarf wird in der Regel durch festgesetzte Gemeinschaftsanlagen (GGA, GSt) abgedeckt.

Im Quartier I tritt im Rahmen der südlichen Platzrandbebauung die Festsetzung einer Tiefgarage hinzu, die ca. 50 Stellplätze aufnehmen kann.

Zur Unterbringung erforderlicher Privatstellplätze besteht in den Quartieren I, II und III die Möglichkeit, Stellplätze auch in den Erdgeschossen von Wohngebäuden einzurichten. Dies entspricht auch den Intentionen des durch den Wettbewerb 1993 ermittelten Gebäudetypes der sog. "Stadtvilla", der die Unterbringung von Stellplätzen in Teilen der Erdgeschosse vorsieht.

Das Stellplatz-Defizit öffentlicher Einrichtungen wie des Gemeindezentrums der St. Canisius-Gemeinde am Kühlkamp 11 - 13 und ihres Friedhofes am Kühlkamp 20 - 24 soll durch Festsetzung zweier Stellplatzflächen für 8 bzw. bis zu 20 Stellplätze (östlich Planstraße G) bewältigt werden.

Für den Besucherverkehr im Plangebiet werden mit ca. 120 genügend öffentliche Stellplätze im Straßenraum zur Verfügung gestellt.

## 8. Öffentliche Grünflächen

Innerhalb des Bebauungsplanes werden diverse öffentliche Grünflächen mit unterschiedlicher Zweckbestimmung festgesetzt.

Sie übernehmen einerseits Erholungsfunktion und andererseits ökologische Funktionen.

### 8.1 Kinderspielplätze

Nördlich und südlich des Körnebaches wird jeweils ein Kinderspielplatz-Standort der Kategorie B (vorzugsweise für schulpflichtige Kinder) festgesetzt. Damit soll der ermittelte Bedarf an Spielflächen gedeckt werden.
Die Spielplätze sollen naturnah gestaltet und ausgebaut werden. Unter Berücksichtigung des vorhandenen Vegetationsbestandes sollen sie in das Landschaftsbild eingebunden werden. Neben den derart festgesetzten Kinderspielplätzen werden Spielmöglichkeiten entlang der Rad- und Wanderwege wie auch in Nähe der Wohngebiete auf den nicht überbaubaren Grundstücksteilen zu finden sein.

### 8.2 Gewässer in den öffentlichen Grünflächen

Der Planbereich wird von drei Gewässern durchflossen: durch den von Süd-Westen fließenden, Reinwasser führenden "Husener Grenzgraben", den von Norden kommenden - zur Zeit verrohrten - Schmutzwasser-Bach Telgeigraben und den das Gebiet in West-Ost-Richtung querenden Schmutzwasserlauf "Körnebach", in den der "Husener Grenzgraben" und Telgeigraben einmünden bzw. einmünden sollen.

Für alle drei Gewässer ist die Durchführung von Planfeststellungsverfahren nach § 31 Wasserhaushaltsgesetz erforderlich. Sie sollen mit dem Ziel durchgeführt werden, die Schmutzwasserfracht getrennt vom Reinwasser zu führen. Die aufgrund des § 51 a Landeswassergesetz von den Privatgrundstücken und evtl. den öffentlichen

Flächen eingeleiteten Niederschlagswässer, auch in den schon vorhandenen Baugebieten nördlich und südlich des Planbereiches, sollen diese Gewässer anreichern.

Ihr naturnaher Ausbau soll im Rahmen der Wiederherstellung der Seseke und ihrer Nebenbäche - auch mit dem Ziel der qualitativen Verbesserung des "Regionalen Grünzuges G" der östlichen Ballungsrandzone - betrieben werden.

Der Flächenbedarf sowie die Linienbestimmung folgen den Vorgaben des Lippeverbandes bzw. Tiefbauamtes der Stadt Dortmund. Die Flächensicherung erfolgt beim Husener Grenzgraben sowie beim Telgeigraben über die Festsetzung als öffentliche Grünfläche, wodurch eine Vorhaltung für die später nach WHG durchzuführenden Planfeststellungsverfahren stattfindet. Der bereits planfestgestellte Körnebach wird nach § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in einer Breite von 35,0 m übernommen.

### 8.2.1 **Husener Grenzgraben**

Im Abstand von 17,5 m längs des vorhandenen Wasserlaufes ist vorbehaltlich der Planfeststellung nach § 31 WHG eine öffentliche Grünfläche festgesetzt.
In ihr soll parallel zum neu zu ordnenden Wasserlauf ein Fußweg nördlich und südlich verlaufen, um den Erholungswert zu steigern und die Unterhaltung der Flächen nachhaltig zu sichern. Dieser Weg wird Gegenstand des Planfeststellungsverfahrens sein.

Der zur Zeit unterirdisch geführte Reinwasserkanal soll im Zuge der zur Zeit als gemeinschaftlicher Wirtschaftsweg betriebenen Parzelle Nr. 1476, ausgehend von der Wickeder Straße im Südwesten ohne Umweg über die Lohheide, in eine etwa 100 m x 35 m große Fläche geführt werden. Diese bildet westlich des bestehenden offenen Reinwasserlaufes das fehlende Teilstück zur Wickeder Straße. Der v.g. Wirtschaftsweg wird hierzu mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Dortmund (= Tiefbauamt) belastet.

Der eigentliche Ausbau regelt sich nach einem Planfeststellungsverfahren und seinen Rechtswirkungen gemäß § 31 Wasserhaushaltsgesetz.

### 8.2.2 **Der Telgeigraben**

befindet sich im Eigentum des Lippeverbandes und verläuft derzeitig verrohrt zwischen der Straße Kühlkamp bis zu einem Einmündungsbauwerk in den Körnebach.
Im Zuge seines naturnahen Neubaus soll der Reinwasserkanal zur Einmündung in den Körnebach geführt werden und im Einmündungsbereich zur Regelung des Wasserabflusses mit einem Regenüberlaufbecken ausgestattet werden.
In einer Breite von max. 25,0 m wird mit einer Länge von ca. 260 m eine Fläche für ihn festgesetzt. Diese Fläche markiert den nordöstlichen Siedlungsrand. Die Flächen sind von Bepflanzungen freizuhalten und stellen keinerlei Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Rahmen dieses Bebauungsplanes dar. Näheres soll auch hier die Planfeststellung nach § 31 WHG regeln.

## 8.3 Flächen für Wald

Den Darstellungen des Flächennutzungsplanes aus dem Jahre 1985 folgend, werden am östlichen Rande des Plangebietes zwei Wald-Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB festgesetzt. Dies geschieht mit dem Ziel der Erweiterung vorhandener Bestände und zur Anreicherung des Landschaftsbildes und Naturhaushaltes, deren charakteristisches Merkmal der Waldgebiete hiermit verstärkt wird.
Die deutlich in diesem Abschnitt vorgeschobene Kante des Siedlungsbereiches Kurl/ Husen wird als gliederndes Element zum Gebiet der Stadt Kamen verstanden.
Die Aufforstung mit heimischen Laubgehölzen dient der Weiterentwicklung des Landschaftsbildes und der Freiraumfunktion in diesem Raum.

Nach einem gemeinsamen Runderlaß des Innenministers und des Ministers für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Berücksichtigung des Waldes bei der Bauleitplanung und bei der Zulassung von Vorhaben) vom 18.07.1975 soll im Allgemeinen zwischen Waldrand und überbaubarer Fläche ein Abstand von 35,0 m eingehalten werden. Dieser Sicherheitsabstand wird in den Quartieren III und IV eingehalten.

# 9. Private Grünflächen

## 9.1 Parkartige Gestaltung

Innerhalb der geplanten Wohnquartiere sind in den Quartieren II und III private Grünflächen - gärtnerische Anlagen - festgesetzt, die parkartig gestaltet werden sollen.

## 9.2 Friedhof (Stellplatzfläche)

Zur Verbesserung der Stellplatzsituation des Friedhofes der kath. Canisius-Gemeinde um die noch fehlenden 15 - 20 erforderlichen Stellplätze wird hierfür eine Stellplatzanlage östlich der Einmündung der Planstraße G in den Kühlkamp vorgesehen.

## 9.3 Gewässer und private Grünflächen

### Der Körnebach

befindet sich im Eigentum des Lippeverbandes; die für ihn durch Planfeststellung gesicherte Fläche verläuft auf einer Länge von ca. 600 m in einer durchschnittlichen Breite von 35,0 m in der Mitte des Plangebietes von Nordwesten nach Südosten bis zur Stadtgrenze der Stadt Dortmund zu Kamen. Der planfestgestellte Bereich ist in einer Breite von ca. 35,0 m nach § 9 Abs. 6 BauGB als "planfestgestellt nach Wasserhaushaltsgesetz" nachrichtlich übernommen. Der Körnebach liegt eingefaßt von zwei

ca. 10 m breiten Erweiterungsflächen, die als private Grünflächen - Auenbereich -, im Hinblick auf das noch durchzuführende Planfeststellungsverfahren festgesetzt wurden. Die Flächen sind von Bepflanzungen freizuhalten und stellen keinerlei Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Rahmen dieses Bebauungsplanes dar.

Auf dem "nördlichen" Erweiterungsbereich soll ein für Fußgänger und Radfahrer geeigneter Weg entstehen. Er soll als Bindeglied zwischen den in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Wegen fungieren, und unterstützt von Gehölzgruppen sowie Einzelbäumen, den für die Erholung vorgesehenen Teil des Körnebaches darstellen. Auf dem südlichen Ufer ist keine Fuß- und Radwegetrasse vorgesehen, um hier möglichst optimale Entwicklungsmöglichkeiten für Flora und Fauna zu eröffnen. Näheres soll auch hier die spätere Planfeststellung nach § 31 WHG regeln.

Ausgleichsmaßnahmen, die im Zuge des naturnahen Umbaues des Körnebaches anfallen, sollen in den als "private Grünflächen" festgesetzen Streifen stattfinden.

## 10. Grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen

Durch Einführung des § 8 a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird die Prüfung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung auf die Ebene der Bauleitplanung vorverlagert. Nach § 8 a Abs. 1 BNatSchG ist bei Aufstellung von Bauleitplänen, aufgrund dessen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan unter entsprechender Anwendung des § 8 Abs. 2 Satz 1 und der Vorschriften über Ersatzmaßnahmen im Sinne des § 8 Abs. 9 nach den Vorschriften des Baugesetzbuches in der Abwägung nach § 1 BauGB zu entscheiden.

Die im Rahmen dieses Bebauungsplanes geplanten baulichen Anlagen sowie die Verkehrsflächen stellen einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Eine Unterlassung dieses Eingriffes, d. h. ein Verzicht auf die geplante Wohnbebauung kann u. a. aus folgenden Gründen nicht erfolgen:

- das Baulandpotential der Fläche erweist sich aufgrund der guten Lage sowie der günstigen Erschließung als wertvoll

- mit der geplanten Wohnbebauung soll der gesteigerten Nachfrage nach Wohnbauflächen Rechnung getragen werden.

Zudem dient die geplante Bebauung einer Arrondierung des vorhandenen Bestandes und hält damit eine weitere Zersiedlung der Landschaft in Grenzen.
Somit sind die zu erwartenden Beeinträchtigungen unvermeidbar und sind auszugleichen.

Im Bebauungsplan sind die Grundstücksflächen bzw. Baugebiete, auf denen bei planmäßiger Realisierung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, mit ⟨E⟩ und die Ausgleichsflächen mit ⟨A⟩ gekennzeichnet. Über diese ergänzenden Festsetzungen ⟨E⟩ und ⟨A⟩ wird damit entsprechend § 8 a BNatSchG die

Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen zu den Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe aufgrund sonstiger Festsetzungen zu erwarten sind, vorgenommen (Verursacherprinzip).

Im als Anlage 2 beigefügten landschaftspflegerischen Fachbeitrag werden die Maßnahmen erläutert und die Flächenermittlung in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung dargestellt.

## 10.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen

### 10.1.1 Anpflanzung von freiwachsenden Hecken

Mit der textlichen Festsetzung ⟨11⟩ soll durch die Anpflanzung von freiwachsenden Hecken auf einem 10 m breiten Streifen im Quartier II die Neubebauung vom Gebäudebestand abgeschirmt werden. Diese so geschaffene Pufferzone dient städtebaulich als Überleitungsfuge von gewachsenen zu neu prägenden Bebauungsstrukturen. Gleichzeitig fügt sie sich als grüne Verbindungsspange in das Netzwerk von Ausgleichs- und Renaturierungsflächen ein.

### 10.1.2 Bepflanzung von Stellplatz- bzw. Gemeinschaftsstellplatzanlagen

Die mit der Ziffer ⟨12⟩ gekennzeichneten Baugebiete sowie Stellplatz- bzw. Gemeinschaftsstellplatzanlagen sind mit Baumpflanzungen, nämlich ein Baum pro 5 Stellplätze, zu gliedern. Dies wirkt nicht nur klima- und lufthygieneverbessernd, sondern trägt wesentlich durch Ausbildung von "grünen Dächern" über den Stellplatzanlagen zur positiven Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB bei. Zur besseren Charakterisierung und Identifizierung wird jedem Quartier eine Leitbaumart aus dem Themenbereich Auelandschaft zugeordnet (Laubbäume der Hartholzaue: Stieleiche, Gemeine Esche, Bergahorn, Spitzahorn). Die Mindestgrößen werden gefordert, um die Lebensfähigkeit der angepflanzten Bäume und damit auch die dauerhafte Realisierung der Festsetzung selbst sicherzustellen. Die festgesetzte Bepflanzung der Baumscheiben erfolgt, um Austrocknungen und damit verbundenen Bodenerosionen vorzubeugen.

## 10.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die mit der Ziffer ⟨8⟩ gekennzeichneten Flächen sind als Auelandschaft zu entwickeln. Sie sind in Verbindung bzw. im Zusammenhang mit den geplanten Renaturierungsmaßnahmen der drei Fließgewässer im Plangebiet zu sehen.

Auf diesen Ausgleichsflächen A 1 und A 2 sind Extensivwiesen anzulegen und standortgerechte, heimische Laubgehölze in lockeren Gruppen sowie an den Bebauungsrändern als freiwachsende Hecken zu pflanzen. Diese Ausgleichsmaßnahme dient der Aufwertung der Renaturierungsmaßnahmen sowie der ökologischen Stabilisierung und Anreicherung des Gebietes. Weiterhin stellt sie den Ausgleich für verlorengegangene Funktionen des Bodens im Versiegelungsbereich sowie eine Verbesserung der Erlebnisqualität des Raumes dar. Die zu entwickelnde Auelandschaft verkörpert das fehlende Bindeglied, das die einzelnen Vernetzungsstränge (Fließgewässer) verknüpft.

Die mit der Ziffer ◇9◇ gekennzeichnete Fläche ist als naturnahe Wiese mit Krautsäumen und mit eingestreuten Strauchinseln, bestehend aus standortgerechten, heimischen Gehölzen, anzulegen. Diese Ausgleichsfläche A 3 dient als Abstandsfläche zum ebenfalls festgesetzten Wald und als Pufferzone zum Quartier III.

## 10.3 Erhaltung vorhandener Vegetation

Nördlich der ehemaligen Hofstelle Wittenberg zwischen dem Kirchengelände und dem vorhandenen Wohnbestand hat sich bisher unangetastet ein Rückzugsgebiet für viele und z. T. auch seltene Vogelarten entwickelt. Dieser gesamte Bereich weist einen dichten und starken Gehölzbewuchs auf und wird aufgrund seiner faunistischen und floristischen Bedeutung in seinem Bestand erhalten und über die textliche Festsetzung ◇10◇ gesichert.

## 10.4 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan Dortmund-Nord enthält keine Festsetzungen für den Bebauungsplanbereich. Die Ziele der Landschaftsentwicklung werden berücksichtigt und im wesentlichen umgesetzt bzw. in einem späteren Planfeststellungsverfahren für die Renaturierung der drei Fließgewässer realisiert.

## 11. Altlasten

In der Übersichtskarte über Altstandorte und -ablagerungen (Stand: September 1993) ist für das Plangebiet eine Eintragung enthalten:

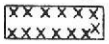
- eine ehemalige Schüttung im Kreuzungsbereich Husener Straße/Wickeder Straße (ehem. Tankstellengrundstück)

Aufgrund dieser Tatsache wurden vom Umweltamt der Stadt Dortmund aufbauend auf den Ergebnissen von Gefährdungsabschätzungen, südlich der Körne durch das Büro Tillmanns & Partner GmbH (Juni 1990) und das Erdbaulaboratoriums Ahlenberg nördlich der Körne Untergrund-Untersuchungen veranlaßt. Des weiteren sind aufgrund von Straßenbauarbeiten in der Vergangenheit Bodenverunreinigungen im Bereich des bisherigen Körnebach-Verlaufes bekannt. Weitere Untersuchungen

wurden vom Institut Fresenius Umwelt Consult im Sommer 1995 abgeschlossen und ausgewertet.

Auswirkungen auf die Bauleitplanung

Die vorgesehenen Festsetzungen im Norden mit mischgebietstypischen Nutzungen und öffentlichen Verkehrsflächen sind nach vorliegenden Erkenntnissen vom Grundsatz her möglich.

Nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB sind im Bebauungsplan Flächen zu kennzeichnen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.
Diese als Warnfunktion gedachte Kennzeichnung wird im vorliegenden Plan für die mit dem Symbol  bezeichneten Flächen vorgesehen.

Teilbereiche, wie der historische Mäanderbereich des Körnebaches, werden mit einer sonstigen Darstellung  versehen.

Über den allgemeinen Hinweis "Erdarbeiten, Bodenbewegungen" hinaus ist in diesem Bereich noch zu beachten, daß eine Entnahme von Grundwasser nicht zulässig ist.

- Südlicher Planbereich

  Bezogen auf die südliche Planfläche sind künstliche Auffüllungen nur untergeordnet vertreten. Punktuelle Belastungen wurden lediglich in der Anschüttung entlang der Körne und in einem verfüllten ehem. Bombentrichter im südwestlichen Planbereich festgestellt.

  Vereinzelt treten oberflächennah für Blei, unterhalb von 1,0 m Überschreitungen bei Zink auf. Die Bodenluft war vereinzelt in Nähe zum Körnebach mit Kohlendioxid angereichert.

  Der ehem. Mäanderbereich der Körne wird gemäß der aktuellen Planung zwar nicht überbaut, er soll jedoch in Teilen durch Hausgärten genutzt werden und wird im Rahmen der Planfeststellung nach § 31 WHG neu geordnet bzw. von Renaturierungsmaßnahmen betroffen.

  Der verfüllte Bombentrichter im Bereich des geplanten Kindergartens an der Planstraße C ist ebenfalls in puncto der bekannten Verunreinigungen im Zuge der Konkretisierung der Nutzung zu berücksichtigen.
  Das Umweltamt der Stadt Dortmund behält sich vor, im Zuge des Bauantragsverfahrens für die Folgenutzung Kindergarten weitere Untersuchungen bzw. Sanierungs-/Sicherungsmaßnahmen zu fordern. In Abhängigkeit von der dann vorliegenden Detaillierung sind ggf. geeignete Sicherungsmaßnahmen einzuleiten. Bei sämtlichen Bauarbeiten im Bereich des Mäanders sind, u. a. bezogen auf die nachgewiesenen Kohlendioxidanreicherungen, geeignete Arbeitsschutzmaßnahmen zu treffen.

- Nördlicher Planbereich

  An drei Stellen im Mäanderbereich der Körne wurden in den dort vorhandenen Anschüttungen erhöhte Schwermetallbelastungen (Kupfer, Blei, Zink, Cadmium) offenkundig. Die Bodenluft ist lokal mit Kohlendioxid angereichert.

  Eine dieser drei Teilflächen fällt in den Bereich des geplanten Quartiers I. Für diesen Bereich enthält der Bebauungsplan einen entsprechenden Hinweis einschließlich einer Aussage zum Nutzpflanzenanbau.

  Zwar wird der Mäanderbereich weitgehend von Überbauung frei bleiben, soll jedoch im Zuge der beabsichtigten Renaturierung des Körnebaches aus seinem jetzigen Bett verlagert werden.

- Resümee

  Aufgrund der feststellbaren schädlichen Bodenverunreinigungen sind nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB zu kennzeichnen:

  o das ehemalige Tankstellengelände mit dem Symbol 


  o der Mäanderbereich des Körnebaches in Teilen entsprechend konkret festgestellter Belastungen (gekennzeichnet mit dem Symbol 


  und

  o der Bombentrichter im südwestlichen Planbereich mit dem Symbol 

.

Die im Gemeinsamen Runderlaß des Ministeriums für Stadtentwicklung und Verkehr, des Ministeriums für Bauen und Wohnen des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung, Landwirtschaft vom 15.05.1992 ("Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren") unter Punkt 2.3.1 in Verbindung mit Punkt 2.3.2.1 genannten Voraussetzungen zur Sicherstellung der Sanierung von Untergrundbelastungen im Bebauungsplanverfahren .....

"Vor Behandlung der Bodenbelastung kann der Bebauungsplan nur in Kraft gesetzt werden, wenn durch Festsetzungen im Bebauungsplan, durch Maßnahmen nach Bauordnungsrecht oder sonstige öffentlich-rechtliche Sicherungen (z. B. öffentlich-rechtlicher Vertrag) sichergestellt ist, daß von der Bodenbelastung keine Gefährdungen für die vorgesehenen Nutzungen ausgehen können."

"Es bestehen keine Bedenken, wenn die Gemeinde in den Bebauungsplan Hinweise aufnimmt, die für nachfolgende Genehmigungsverfahren von Bedeutung sind."

.... sind demzufolge erfüllt.

## 12. Lärmschutz

Der Planbereich wird durch den Verkehrslärm der etwa 200 m nordwestlich der Husener Straße verlaufenden DB-Strecke Dortmund - Hamm betroffen sowie teilweise durch das Verkehrsaufkommen auf der Husener Straße/Wickeder Straße und der Straße Lohheide. Aufgabe der verbindlichen Bauleitplanung ist es, Lärmprobleme innerhalb der Grenzen des Bebauungsplanes zu lösen.

Die Auswirkungen des Lärmes und die dazu getroffenen Regelungen sind der durchgeführten schalltechnischen Untersuchung, welche dieser Begründung als Anlage 1 beigefügt ist, zu entnehmen.

## 13. Ver- und Entsorgung

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

Im Planbereich sind drei Versorgungsflächen für Stationen zur Stromverteilung nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB festgesetzt.

Die Abfallentsorgung erfolgt in der Regel an den einzelnen Wohnstandorten. In den Quartieren III und IV sind entlang der Planstraße und der Straße Lohheide im östlichen Teil Gemeinschaftsmüll-Anlagen an den Einmündungen der privaten Verkehrsflächen in die öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt; gleiches erfolgt am Westrand der Grundstücke Wickerholz 11-17.

Die Standorte für die nach dem Abfallwirtschaftskonzept im Planbereich erforderlichen Container (Altglas- und Altpapier etc.) werden gemäß Hauptsatzung der Stadt Dortmund durch eine Entscheidung der Bezirksvertretung festgelegt. Sammelstellen für Gartenabfälle sollen ebenfalls in Kombination mit den Altglas- und Altpapiercontainern festgelegt werden.

Zur optimalen Wärmeversorgung der geplanten Baugebiete innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes ist die Errichtung eines Blockheizkraftwerkes mit einer voraussichtlichen Leistung von 2 MW auf Gas-Basis denkbar. Ein Blockheizkraftwerk dieser Größenordnung (etwa zweifache Garagengröße) wäre als Nebenanlage im Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig.

Niederschlagswasser

Hinsichtlich des Niederschlagswassers ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens von Bauvorhaben in jedem Fall unter Hinzuziehung der "Satzung über die Entwässerung der Grundstücke in der Stadt Dortmund" vom 21.12.1981, zuletzt geändert durch Satzung vom 09.10.1986, zu prüfen, ob der Abfluß des Niederschlagswassers von Dach- und Hofflächen durch geeignete Maßnahmen, wie z. B. Versickerung oder Rückhaltung, zu verhindern, zu vermindern oder merklich zu verlangsamen ist. Soweit die Möglichkeit besteht, sollte hiervon Gebrauch gemacht werden. Die wasserrechtlichen Vorschriften sind hierbei zu beachten.

Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ist gem. § 51 a Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 25.06.95 (GV NW S. 926, SGV NW 77) vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Die dafür erforderlichen Anlagen müssen den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen. Von der Verpflichtung zur Versickerung, Verrieselung oder Gewässereinleitung ausgenommen ist gemäß § 51 a Abs. 4 LWG Niederschlagswasser, das

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

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

Unter Beachtung der Vorschriften des § 51 a Landeswassergesetz NW wurde die Versickerungsfähigkeit der Böden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes in einem Gutachten des Erdbaulaboratoriums Ahlenberg im Sommer 1995 ermittelt.

Das Regenwasser soll über die drei im Planbereich befindlichen Gewässer, Körnebach, Husener Grenzgraben und den zu verlegenden Telgeigraben entsorgt werden. Unter Beachtung des Grundwasserspiegels, der ca. 1 - 2 m unter der Geländeoberfläche verläuft, wird ein Rigolensystem ausgeschlossen.
Angesichts der ermittelten geohydrologischen Verhältnisse ist keine vollständige Versickerung möglich, insoweit müssen Überlauf-Einrichtungen oder Kanäle zu den vorhandenen Vorflutern eingerichtet werden.

Der Abfluß sollte mit 5 Litern pro sec. pro ha bemessen sein. Unter Beachtung des § 51 a Landeswassergesetz NW standen drei Alternativen für die Regenwasser-Entsorgung zur Verfügung, aus denen ein in privater Trägerschaft geführtes "Mulden-System" bei einer durchschnittlichen Muldenbreite von 2,0 m auf den privaten Grundstücken der Vorzug gegeben wird.

Deren Bemessung erfolgte aufgrund einer angenommenen Regenspende von 120 Litern pro Sekunde und Hektar mit einem Regenereignis, das alle fünf Jahre vorkommt.

Der dazugehörige Drosselabfluß für den jeweiligen Notüberlauf von 5 Litern (Sekunde x ha) reicht für eine verzögerte Einleitung aus. Folgende textliche Festsetzung soll der Maßgabe des § 51 a Landeswassergesetz NW folgen:

"Die mit der Ziffer ◇7◇ gekennzeichneten Flächen sind zur Beseitigung des Niederschlagswassers auf den Privatgrundstücken freizuhalten und dauerhaft zu unterhalten. Sie sind zugunsten der jeweiligen Eigentümer bzw. Erbbauberechtigten sowie der Stadt Dortmund mit einem Geh- und Leitungsrecht belastet."

Schmutzwasser

Quartier I und II sollen an den im Jahre 1988/89 neu verlegten Mischwasserkanal im Straßenraum der Wickeder Straße angeschlosen werden. Hieran sollen die Gebäude Wickerholz 11 - 17 ebenfalls angeschlossen werden.

Quartier III erhält einen Anschluß ausgehend vom Westende der Planstraße in westlicher Verlängerung über Planstraße C zur Wickeder Straße in den dortigen Mischwasser-Kanal. Der Husener Grenzgraben wird dabei gekreuzt. Für Kellerentwässerung sind ggf. besondere technische Vorrichtungen in einzelnen Gebäuden erforderlich.

Die Schmutzwasser-Entsorgung von Quartier IV erfolgt über den Schmutzwasserkanal innerhalb der Planstraße G.

## 14. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Die Grundstücke sollen möglichst auf freiwilliger Basis der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung zugeführt werden; andernfalls ist nach Teil IV (Umlegung, Grenzregelung) bzw. Teil V (Enteignung) des Baugesetzbuches (BauGB) zu verfahren.

## 15. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Bodendenkmäler

Im Bereich des ehem. Hofes Schulte-Gahmen lag der seit dem 13. Jahrhundert bekannte Adelssitz Ostermannshof. Es ist nicht auszuschließen, daß bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler entdeckt werden. Für diesen Fall wird im Bebauungsplan über einen entsprechenden Hinweis auf die Melde- und Sicherungspflicht hingewiesen.

Baudenkmäler

Das Wohn- und Geschäftshaus Husener Straße 67 steht unter Denkmalschutz.

Ebenso handelt es sich bei dem ehem. Backhaus (Wicker Holz 11) auf dem Grundstück des ehemaligen Hofes Schulte-Gahmen um ein eingetragenes Baudenkmal. Diese beiden dem Denkmalschutz unterliegenden Gebäude sind daher mit "D" gekennzeichnet und nach § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden. Das Backhaus und die Hofstelle werden aus besonderen städtebaulichen Gründen wegen ihres räumlichen Zusammenhanges und ihrer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild mit Baulinien festgesetzt. Die festgesetzte Firstrichtung für das Hauptgebäude der Hofstelle dient ebenso der Bewahrung des Ortsbildes an dieser historischen Stelle wie die textlichen Festsetzungen ◇3◇ und ◇5◇ .

Als erhaltenswerte Bausubstanz ist die im Südwesten des Planbereiches liegende Bergarbeitersiedlung Dortmund-Husen aus den Jahren 1912/1913 und das Haupthaus der v. g. Hofstelle gekennzeichnet.

## 16. Städtebaulicher Zahlenspiegel

| | |
|---|---|
| Mischgebiete: | 7 200 qm |
| Wohnbauflächen: | 133 000 qm |
| Private Grünfläche: | 7 000 qm |
| Gemeinbedarf: | |
| - Gemeindezentrum: | 5 300 qm |
| - Kindergarten: | 3 000 qm |
| Verkehrsflächen: | |
| private: | 2 000 qm |
| öffentliche: | 16 000 qm |
| Öffentliche Grünfläche: | |
| - Kinderspielplätze: | 3 300 qm |
| - Bachläufe: | 56 150 qm |
| Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft: | 40 950 qm |
| Wald: | 20 000 qm |
| | 293 900 qm |

## 17. Entschädigung

Für die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie öffentlichen Grünflächen entsteht, sofern sie sich noch nicht im Eigentum der Stadt Dortmund befinden, ein Entschädigungsanspruch für Grundstückseigentümer nach Maßgabe des § 40 Abs. 1 BauGB sowie ein Übernahmeanspruch nach Maßgabe des § 40 Abs. 2 Nr. 1 BauGB.

Ein Entschädigungsanspruch nach § 41 BauGB kann bei Begründung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten nach § 1 Abs. 1 Nr. 21 BauGB bestehen. Bei Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB ist den Eigentümern eine angemessene Entschädigung in Geld zu leisten, wenn und soweit infolge dieser Festsetzungen

1. besondere Aufwendungen notwendig sind, die über das bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung erforderlich Maß hinausgehen oder
2. eine wesentliche Wertminderung des Grundstückes eintritt.

## 18. Kosten

Folgende Kosten wurden überschlägig ermittelt:

| | **Kosten** | **Anteil der Stadt** |
|---|---|---|
| Öffentliche Verkehrsflächen: | | |
| Grunderwerb und Ausbau | 2 775 000,00 DM | |
| ./. Erschließungsbeiträge 90 % | 2 497 500,00 DM | |
| Eigenanteil der Stadt (Dieser städt. Anteil kann bei Abschluß eines Erschließungsvertrages entfallen). | 277 500,00 DM | 277 500,00 DM |
| Kanalbaukosten | 3 000 000,00 DM | 3 000 000,00 DM |
| Öffentliche Grünflächen (Grunderwerb und Ausbau) | 900 000,00 DM | 900 000,00 DM |
| Grunderwerb, Herrichtung und Pflege für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ca. (Diese Kosten können komplett gegenüber den Eigentümern oder den Vorhabenträgern geltend gemacht werden). | 634 900,00 DM | |
| Waldaufforstung | | 68 000,00 DM |
| Gesamtkosten der Stadt Dortmund | | 4 245 500,00 DM |

Die Anlagen 1 bis 3 sind Bestandteil dieser Begründung.

Dortmund, den 13.09.96

Wilde
Städt. Baudirektor

# Anlage 1

# Schalltechnische Untersuchung

# zum

# Bebauungsplan

# Scha 114 - Kühlkamp -

## 1. Vorbemerkung/Aufgabenstellung

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

Im Bebauungsplangebiet bzw. im Umfeld des Planbereiches sind verschiedene Lärmquellen betrachtet worden, von denen Lärmbelastungen auf das Plangebiet einwirken können; es sind dies Lärmemissionen durch den Straßen- und Schienenverkehr (Wickeder Straße, Husener Straße, Lohheide und DB-Strecken Dortmund-Obereving - Dortmund-Scharnhorst - Kamen). Deshalb wurden die Lärmauswirkungen (Schallimmissionen) dieser Lärmquellen untersucht, da es Aufgabe der Bauleitplanung ist, die Lärmproblematik innerhalb der Grenzen des Bebauungsplanes zu lösen.

## 2. Beurteilungsgrundlagen

Die schalltechnische Untersuchung (bei freier Schallausbreitung) wurde unter Berücksichtigung folgender Erlasse, Normen und Richtlinien erstellt:

- Planungserlaß des Landes Nordrhein-Westfalen vom 08. 07. 1982
- DIN 18005 Teil 1, Ausgabe Mai 1987 "Schallschutz im Städtebau - Berechnungsverfahren -"
- Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1, Ausgabe Mai 1987 "Schallschutz im Städtebau - Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung"
- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 16. 07. 1968 (Beilage zum Bundesanzeiger Nr. 137 vom 26. 07. 1968)
- VDI 2714, Ausgabe Januar 1988 "Schallausbreitung im Freien"
- VDI 2719, Ausgabe August 1987 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen"
- Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - RLS 90 - Ausgabe 1990
- Richtlinien zur Berechnung von Schallimmissionen von Schienenwegen - Schall 03 - Ausgabe 1990
- 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV - ) vom 12.06.1990
- DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" gemäß Runderlaß vom 24.09.1990 (MBl. NW S. 1348)

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

| | |
|---|---|
| für allgemeine Wohngebiete (WA) | 55/45 dB(A) tags/nachts |
| für Mischgebiete (MI) | 60/50 dB(A) tags/nachts |
| für Flächen für den Gemeinbedarf | 55 dB (A) tags. *1 |

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

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

## 3. Verkehrslärm

### 3.1 Straßen

Die Geräuschemissionen von Straßen werden in der Regel durch den Emissionspegel (Lm, E=Mittelungspegel) für die Tag- und Nachtzeit im 25m-Abstand von dem nahen äußeren Fahrbahnstreifen der nächstgelegenen Richtungsfahrbahn bestimmt. Dabei werden berücksichtigt

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

Da im vorliegenden Fall die Baugrenzen wesentlich näher zu den äußeren Fahrstreifen hin festgesetzt wurden, ist von diesem Abstand ausgegangen worden. Bezüglich der Verkehrslärmbelastung sind die Wickeder Straße, Husener Straße und Lohheide zu betrachten. Dabei ist auch die Verkehrsmengenveränderung berücksichtigt, die sich durch die Absicht ergibt, die Husener Straße vom Durchgangsverkehr zu entlasten und diese über eine neue, weiter nördlich verlaufende Trasse, unter der DB-Strecke durchzuführen. Das hierzu erforderliche Planfeststellungsverfahren nach Bundesbahngesetz zur Beseitigung des höhengleichen Bahnüberganges Husener Straße wird z.Z. betrieben.

Bei den anderen auf den Planbereich wirkenden Straßen handelt es sich um Straßen, deren Lärmauswirkungen demgegenüber nur von untergeordneter Bedeutung sind.

Der nachfolgenden Tabelle sind die Verkehrsbelastungen entsprechend den Diagnosewerten der Verkehrszählung 1995 und den Prognosewerten für das Jahr 2000 tags/nachts zu entnehmen.

| **Straßenabschnitte** | **Diagnose 1995 Kfz 24 h DTV * (%-Anteil PT/PN)*** | **Prognose 2000 Kfz 24 h DTV* (%-Anteil PT/PN)*** |
|---|---|---|
| Husener Straße östlich des Knotens Wickeder/Husener Straße | 6 800 (10/8 %) | 2 800 (5/3 %) |
| Wickeder Straße von Lohheide bis Knoten Wickeder/ Husener Straße | 10 400 (10/8 %) | 12 100 (10/8 %) |
| Lohheide ab Knoten Wickeder Straße | 2 460 (5/3 %) | 2 800 (5/3 %) |

Für die schalltechnischen Beurteilungen sind die jeweils höheren Werte zugrundegelegt worden, wonach sich folgende Verkehrslärmbelastungen ergeben.

| **Straßenabschnitt** | **Schallbelastungen LmE*** | |
|---|---|---|
| | **tags dB(A)*** | **nachts dB(A)*** |
| Husener Straße östlich des Knotens Wickeder/Husener Straße | 62 | 53 |
| Wickeder Straße von Lohheide bis Knoten Wickeder/Husener Straße | 65 | 55 |
| Lohheide ab Knoten Wickeder Straße | 56 | 48 |

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

## 3.2 Schienenverkehr

Das zu untersuchende Plangebiet wird durch den Schienenverkehrslärm der DB-Strecke Dortmund-Obereving - Dortmund-Scharnhorst - Kamen tangiert.

Auf der Grundlage der Gleisfrequentierungen wurden bei der Berechnung des Emissionspegels folgende Fakten berücksichtigt:

- Fahrzeugart
- Bremsbauart
- Zuglänge
- Zuggeschwindigkeit
- Fahrbahnart
- Bahnübergänge
- Kurven

Die Beurteilungspegel werden aus dem Emissionspegel sowie den Pegeldifferenzen

- der Richtwirkung der Schallabstrahlung
- dem Abstand
- der Luftabsorption
- der Boden- und Meteorologiedämpfung

ermittelt.

**Gleisfrequentierung DB-Strecke**:

| Scheiben-bremsen-anteil (%) | Zahl der Züge T | N | Geschwindigkeit (km / h) | Zuglänge ( m ) |
|---|---|---|---|---|
| 94 | 60 | 12 | 200 | 350 |
| 30 | 64 | 18 | 160 | 400 |
| 20 | 130 | 32 | 140 | 300 |
| 0 | 10 | 18 | 100 | 500 |
| 0 | 20 | 18 | 90 | 700 |
| 0 | 10 | 5 | 100 | 20 |

Als Belastung durch den Schienenverkehrslärm der DB-Strecke wurde im Abstand von 25 m von den Gleisanlagen folgendes Ergebnis ermittelt:

LmE = 76,5/76 dB(A) tags/nachts

Die z. Z. vorliegenden Untersuchungen befürworten einen sog. Schienenbonus von 5 dB(A), da der Schienenverkehrslärm im Vergleich zum Straßenverkehrslärm als weniger lästig empfunden wird.

Die Ergebnisse der schalltechnischen Berechnungen sind als energetische Addition des Straßen- und Schienenverkehrslärms in der nachfolgenden Tabelle wiedergegeben. Dabei ist im Gegensatz zum Emissionspegel die tatsächliche Entfernung zur Lärmquelle (Immissionspegel) an verschiedenen Punkten berechnet worden.

| lfd. Nr. | Immissionspunkt | Haus-Nr. | Nutzung | Immissionspegel | | Orientierungswert | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | Tag (dB(A)) | Nacht (dB(A)) | Tag (dB(A)) | Nacht (dB(A)) |
| 1 | Husener Straße | 53 | MI | 74 | 64 | 60 | 50 |
| 2 | Husener Straße | 65/67 | MI | 70 | 61 | 60 | 50 |
| 3 | Wickeder Straße | 331 | WA | 71 | 61 | 55 | 45 |
| 4 | Wickeder Straße | 327/ 329 | WA | 70 | 60 | 55 | 45 |
| 5 | Wickeder Straße | Quartier I | WA | 71 | 61 | 55 | 45 |
| 6 | Wickeder Straße | Quartier II | WA | 64 | 54 | 55 | 45 |
| 7 | Lohheide | 4/10 a | WA | 55 | 47 | 55 | 45 |
| 8 | Lohheide | Quartier III | WA | 57 | 48 | 55 | 45 |

***Abschließend ist festzustellen, daß die unter Punkt 2 genannten schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 durch den Straßen- und Schienenverkehrslärm vor allem in den Baugebieten an der Husener Straße, der Wickeder Straße und der Straße Lohheide überschritten werden.***

## 4. Zusammenfassende Schlußbetrachtung und Darstellung der Lärmschutzmaßnahmen

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

Die vorgegebene städtebauliche Struktur erlaubt keine Planung, die den Grundsätzen des § 50 BImSchG - Trennung von störenden und störempfindlichen Nutzungen - gerecht wird. Die bestehende Siedlung und die geplanten Baugebiete weisen offene Bauweise in Anpassung an die unmittelbar angrenzende Landschaft auf.

Im vorliegenden Fall werden durch den Schienen- und Straßenverkehrslärm die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Außenschallpegel) bezüglich der schutzempfindlichen Nutzungen in einigen Baugebieten überschritten. Die unterschiedlichen Schallpegelerhöhungen an den einzelnen Berechnungspunkten sind u. a. auf abweichende Verkehrsarten, Zuschläge für erhöhte Störwirkung sowie veränderte Entfernungsparameter zurückzuführen.

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

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

Die Anwendung aktiven Lärmschutzes im Planbereich, d. h. die Errichtung von Schallschutzanlagen wie Lärmschutzwall oder -wand an den betreffenden Stellen (Wickeder Straße, Husener Straße und Lohheide) ist entweder aus Platzmangel, aufgrund der unerwünschten städtebaulichen Wirkung (Abschottung der Baugebiete von den Hauptstraßen) bzw. aus ökonomischen Gründen nicht zu vertreten bzw. nicht realisierbar. Demzufolge verbleiben als einzige Maßnahmen zum Schutz vor dem Straßen- und Schienenverkehrslärm passive Schallschutzmaßnahmen.

Durch passiven Schallschutz, werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in angemessener und geeigneter Weise gewährleistet.

In den Fällen, in denen ein angemessener Schallschutz nur durch passive Maßnahmen an den betroffenen Gebäuden erreicht werden kann, sind die in der Tabelle 6 der VDI-Richtlinie 2719 genannten oberen Anhaltswerte für Innenschallpegel für die Lärmdämmung von Fenstern zugrundezulegen. Das Fenster ist nämlich als das Außenbauteil anzusehen, welches die geringste Dämmwirkung gegen Lärmimmissionen aufweist.

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

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

- vom Raum aus gesehene Gesamtaußenfläche in qm und

- äquivalente Absorptionsfläche des Raumes in qm.
  (In der Regel ist die Absorptionsfläche ca. 0,8 x Grundfläche).

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

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

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

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

In den Bebauungsplan wird daher folgende textliche Festsetzung (Ziffer ◇6◇ ) aufgenommen:

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

In den mit der Ziffer ◇6◇ gekennzeichneten Baugebieten sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Lärmbelastung durch den Kfz-Verkehr der Husener Straße, der Wickeder Straße und der Straße Lohheide sowie Schienenverkehr der DB-Strecke Dortmund-Kurl - Kamen - Hamm 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 tagsüber | |
| 2.1 | in reinen und allgemeinen Wohngebieten | 35 dB (A) |
| 2.2 | in allen übrigen Gebieten | 40 dB (A) |
| 3. | Kommunikations- und Arbeitsräume tagsüber | |
| 3.1 | Unterrichtsräume, ruhebedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz- und Vortragsräume, Arztpraxen, Operationsräume, Kirchen, Aulen | 40 dB (A) |
| 3.2. | Büros für mehrere Personen | 45 dB (A) |
| 3.3. | Großraumbüros, Gaststätten, Schalterräume, Läden | 50 dB (A) |

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

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

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

Auch ein Ausbau (Verbreiterung) der Verkehrswege ist in der Planung nicht vorgesehen. Es handelt sich also bei den derzeitigen Lärmimmissionen um eine situationsgegebene Vorbelastung. Somit kommen die auf den Bau und die wesentliche Änderung von Straßen abgestellten Vorschriften der §§ 41 bis 43 BImSchG sowie der daraus abgeleiteten 16. Verordnung zur Durchführung des BImSchG (Verkehrslärmschutzverordnung) vom 12.06.1990 nicht zur Anwendung.

# Anlage 2

# Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

# zum

# Bebauungsplan Scha 114 - Kühlkamp -

# INHALTSVERZEICHNIS

1. Vorbemerkung
1.1 Rechtliche Grundlage

2. Beschreibung des Plangebietes
2.1 Lage und Topographie
2.2 Boden und Altlastenverdacht
2.3 Grund- und Oberflächenwasser
2.4 Klima und Lufthygiene
2.5 Biotop- und Nutzungstypen
2.6 Bioökologische Bewertung
2.7 Landschaftsplan Dortmund-Nord

3. Darstellung der Bewertungsmethode

4. Eingriff
4.1 Feststellung der Eingriffserheblichkeit
4.2 Eingriffsvermeidung
4.3 Ermittlung der Eingriffsanteile
4.4 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

5. Kompensation
5.1 Ausgleichsmaßnahmen
5.1.1 Entwicklung einer Auelandschaft
5.1.2 Anlage einer naturnahen Wiese
5.1.3 Niederschlagswasser

6. Schlußwort

**Anhang**

- Tabellen (I, II, III)
- Kostenschätzung
- Übersichtsplan zu Eingriffs- und Ausgleichsflächen

# 1. Vorbemerkung

## 1.1 Rechtliche Grundlagen

Nach § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB bestimmt, daß bei Aufstellung der Bauleitpläne 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 sind. § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB beinhaltet die Vorgabe, daß mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll.

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

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

Durch Einfügung des § 8 a BNatSchG wird die Prüfung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung auf die Ebene der Bauleitplanung vorverlagert. Nach § 8 a Abs. 1 BNatSchG ist bei Aufstellung von Bauleitplänen, aufgrund dessen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan unter entsprechender Anwendung des § 8 Abs. 2 Satz 1 und der Vorschriften über Ersatzmaßnahmen im Sinne des § 8 Abs. 9 nach den Vorschriften des Baugesetzbuches in der Abwägung nach § 1 BauGB zu entscheiden.

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

Weiter ist darauf zu achten, daß sich die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 7 BauGB nicht in der Regelung des § 8 a Abs. 1 BNatSchG erschöpfen, sondern auch die in den §§ 1 und 2 BNatSchG dargelegten Ziele und konkretisierten Grundsätze mitumfassen. Insbesondere wird im § 2 Abs. 1 Nr. 2 die Bedeutung des besiedelten Bereiches hervorgehoben. Danach sind dort Teile von Natur und Landschaft, auch begrünte Flächen und deren Bestände, in besonderem Maße zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln.

Nach § 8 a Abs. 6 BNatSchG sind Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, die nach § 34 BauGB zulässig sind, nicht als Eingriff anzusehen.

Diese Vorschrift ist auch analog auf Bebauungspläne anzuwenden, in denen § 34-er Bereiche überplant werden. Nicht ausgleichspflichtig ist demnach alles, was bislang nach § 34 zulässig war, z. B. klassische Baulücken, Gebäudeerweiterungen, Anbauten etc., nicht aber z. B. Bauen in zweiter Reihe.

Durch das geplante Wohnquartier I zieht sich mittig die Trennlinie zwischen eingriffsrelevanten und nicht eingriffsrelevanten (d. h.: bisher schon nach § 34 BauGB zulässigen) Vorhaben. Daraus resultiert, daß sich der nicht eingriffsrelevante Bereich wie der Baubestand außerhalb jeglicher Eingriffbetrachtung befindet.

## 2. Beschreibung des Plangebietes

### 2.1 Lage und Topographie

Das Plangebiet liegt am Nord-Ost-Rand des Stadtgebietes von Dortmund. Das Gebiet wird im Norden durch die Straße Kühlkamp, im Westen von der Wickeder Straße und im Süden von der Straße Lohheide begrenzt.

Das Gebiet weist eine sanft bewegte Topographie auf. Das Gelände neigt sich zur Mitte hin zum Lauf des Körnebaches. Von einer Talsenke läßt sich aufgrund der vielfältigen menschenbedingten Reliefveränderung jedoch nicht mehr sprechen.

### 2.2 Boden und Altlastenverdacht

Das Plangebiet liegt - geologisch betrachtet - im Münsterschen Kreidebecken. Im tieferen Untergrund steht grauer Emscher-Mergel an, welcher von eiszeitlichen Löß- und Flugsandablagerungen überlagert wird. In oberen Bodenschichten ist der Löß zu Lößlehm verwittert.

Das Gebiet liegt in der ökologischen Raumeinheit "Bachtäler und Flußauen". In der Nähe des Körnebaches ist von jungen Materialablagerungen der Körne und ihrer Nebenbäche auszugehen.

Der vorwiegend vorkommende Bodentyp ist der Löß-Gley, stellenweise Geschiebelehm-Gley mit Übergängen zu Pseudogley. Die vorwiegende Bodenart ist der schluffige Lehm.

Bei einer Altlastenuntersuchung wurde festgestellt, daß Teilbereiche aufgefüllt worden sind. Diese Maßnahmen haben den oben beschriebenen natürlichen Standort entsprechend verändert. Nähere Ausführungen sind dem Kapitel - Altlasten - der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

## 2.3 Grund- und Oberflächenwasser

Der Grundwasserspiegel neigt sich nördlich wie südlich zur Körne hin. Dabei zeigt der Grundwasserspiegel eine stärkere Neigung als das Gelände selbst. Die Grundwasserflurabstände bewegen sich zwischen 1 m und 2 m. Wobei die Grundwasserstände im Jahresverlauf erheblich schwanken können.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Trinkwasserschutzzonen und ist für die Trinkwassergewinnung nur von geringer Bedeutung.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich drei Fließgewässer.

Der Körnebach durchfließt das Plangebiet von West nach Ost. Es handelt sich um einen technisch ausgebauten offenen Abfangsammler. In den Körnebach mündet aus Norden kommend der Telgeigraben. Dieses Gewässer führt ebenfalls Schmutzwasser und ist in dem Abschnitt innerhalb des Plangebietes verrohrt.

Aus südwestlicher Richtung fließt der Husener Grenzgraben durch das Gebiet und mündet ebenfalls im Körnebach. Dieser Reinwasserlauf wird offen in einem Trapezprofil geführt.

Er ist der natürliche Vorfluter für die angrenzenden land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen der Ortsteile Asseln und Husen. Sein Einzugsgebiet beträgt ca. 206 ha. Sein derzeitiger Ausbau mit den Verrohrungen in der Wickeder Straße und Loheide erfolgte Mitte der 60er Jahre. Gespeist wird der Grenzgraben durch das oberflächlich bzw. durch Drainage ablaufende Niederschlagswasser. Bebauung und Erschließungsanlagen entwässern nicht in dieses Gewässer. Die Wasserführung ist in niederschlagsarmer Zeit gering. Im Sommer fällt der Graben zeitweilig trocken.

## 2.4 Klima und Lufthygiene

Gemäß der Klimaanalyse der Stadt Dortmund von 1986 herrscht im bisher landwirtschaftlich genutzten Bereich Freilandklima vor. In den bereits locker bebauten Gebieten ist die Situation als Villenklima gekennzeichnet. Der Untersuchungsraum selbst hat für den Ortsteil Husen-Kurl nur wenig klimatische Funktionen, da keine wirksame Vegetation vorhanden ist.

Aufgrund der topographischen Verhältnisse sowie der Nutzungsstruktur und der vorhandenen Oberflächengewässer ist das Plangebiet zu den nebel- und kaltluftgefährdeten feuchten Tallagen zu rechnen.

Die Luftbelastung der beplanten Fläche entspricht den Durchschnittswerten des gesamten Stadtgebietes. Insgesamt ist im Osten von Scharnhorst eine geringere Belastung im Bereich der großen Freiflächen feststellbar. Der Hauptverursacher für die Luftbelastung im Stadtbezirk Scharnhorst ist mit Sicherheit die Großindustrie und weniger der Hausbrand.

## 2.5 Biotop- und Nutzungstypen

Die Randbereiche des Plangebietes sind in einer bis zwei Bautiefen entlang der Straßen und Wohngebiete genutzt. Es handelt sich um kleinere Eigenheime mit jeweils zugeordneten Gartenflächen. Im Nord-Westen des Plangebietes befindet sich ein denkmalgeschütztes Bauerngehöft, welches derzeit ebenfalls ausschließlich der Wohnnutzung unterliegt.

Der gesamte Zentralbereich unterliegt als Freiraum einer landwirtschaftlichen Nutzung. Dieser Freiraum wird durch die o. g. Fließgewässer segmentiert.

Die Hausgärten sind als Zier- und Nutzgärten ausgeprägt, mit Obst-, Laub- und Nadelgehölzen strukturiert.
Als Grundstückseinfriedungen sind u. a. auch Hecken als Schnitthecke und freiwachsende Hecken aus Blütensträuchern zu finden. Eine einheitliche, ortsbildprägende Struktur ist jedoch nicht ausgebildet.

Darüber hinaus sind Gehölzbestände lediglich im räumlichen Zusammenhang mit der alten Hofstelle zu finden.

## 2.6 Bioökologische Bewertung

Das Plangebiet ist im Bioökologischen Grundlagen- und Bewertungskatalog für die Stadt Dortmund bestandsmäßig nicht erfaßt worden. Die Höhe des ökologischen Gesamtwertes ist jedoch in der Skala, die von 0 bis > 800 in fünf Wertstufen untergliedert reicht, mit 150 - 299,9 in Wertstufe IV (für Tiere und Pflanzen von großer Bedeutung hinsichtlich der Schutzwürdigkeit) festgesetzt worden.

## 2.7 Landschaftsplan Dortmund-Nord

Der Landschaftsplan Dortmund-Nord enthält keine Festsetzungen für den Bebauungsplanbereich.

## 3. Darstellung der Bewertungsmethode

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

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

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

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

Den Bewertungskriterien werden Wertzahlen von 0 - 5 zugeordnet und additiv zu einem Gesamtwert (W) der max. 35 Punkte betragen kann, verknüpft.

Dieser Gesamtwert (W) wird mit dem Flächenmaß der beanspruchten oder geplanten Biotoptypen multipliziert und ergibt so den ökologischen Gesamtwert (G).

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

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

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

# 4. Eingriff

## 4.1 Feststellung der Eingriffserheblichkeit

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes werden Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen im Planbereich eingeleitet, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild erheblich und nachhaltig beeinträchtigen. Die Inanspruchnahme der Grundfläche und der dort vorkommenden Biotoptypen durch die geplante Bebauung im Bebauungsplanbereich Scha 114 - Kühlkamp - stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft nach dem Bundesnaturschutzgesetz dar.

Die geplante Wohnbebauung und deren Erschließung verursacht Beeinträchtigungen aufgrund zukünftiger Flächenversiegelung durch Gebäude, Nebenanlagen und Verkehrsflächen. Die Beeinträchtigungen beinhalten:

- Zerstörung der Funktionen des Bodens als Standort bzw. Lebensraum für Tiere und Pflanzen
- Zerstörung der natürlichen Ertragsfähigkeit des Bodens
- Erhöhung des Lärm- und Schadstoffeintrages
- Verringerung des Freiraumpotentials
- Veränderung des Landschaftsbildes und des erlebbaren Landschaftsraumes

Die geplante Bebauung gliedert sich in vier Wohnquartiere, deren Ausbildung und Lage durch die drei Fließgewässer (Körnebach, Husener Grenzgraben und Telgeigraben) vorgegeben wird. Südlich und nordöstlich des Körnebaches bilden Acker und nordwestlich Grünland, Grünlandbrache, Ruderalfluren sowie Gehölzbestände die von dem Planvorhaben betroffenen Eingriffsflächen.

## 4.2 Eingriffsvermeidung

Eine Unterlassung des Eingriffs, d. h. ein Verzicht auf die geplante Bebauung kann u. a. aus folgenden Gründen nicht erfolgen:

- das Baulandpotential der Fläche erweist sich aufgrund der guten Lage sowie der günstigen Erschließung als wertvoll
- mit der geplanten Wohnbebauung soll der gesteigerten Nachfrage nach Wohnbauflächen Rechnung getragen werden.

Zudem dient die geplante Bebauung einer Arrondierung des vorhandenen Bestandes und hält damit eine weitere Zersiedlung der Landschaft in Grenzen.
Somit sind die zu erwartenden Beeinträchtigungen unvermeidbar.

### 4.3 Ermittlung der Eingriffsanteile

Mit Realisierung des Vorhabens (ca. 430 WE) werden insgesamt 53.444 qm versiegelt.
Davon entfallen je nach Flächengröße und Versiegelungsgrad (Bebauung = GRZ, Erschließung = 1,0, Kinderspielplatz = 0,2) anteilig auf:

Quartier I

| | |
|---|---|
| Bebauung: | 4,7 % |
| Erschließung: | 2,5 % |

Quartiere II, III, IV

| | |
|---|---|
| Bebauung: | 61,6 % |
| Erschließung: | 27,2 % |
| Kindergarten: | 1,7 % |
| Kinderspielplätze: | 1,2 % |
| Stellplatzanlage des Friedhofes: | 1,1 % |

### 4.4 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

Die Tabellen I bis III (s. Anhang) zeigen die Wertigkeit der einzelnen Biotop- und Nutzungstypen und den daraus resultierenden Kompensationsbedarf.

## 5. Kompensation

Die geplanten Baumaßnahmen verursachen unvermeidbare Beeinträchtigungen, die nach Art und Umfang erhebliche und nachhaltige Eingriffe darstellen. Diese können durch Ausgleichsmaßnahmen geheilt bzw. kompensiert und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt werden.

### 5.1 Ausgleichsmaßnahmen

#### 5.1.1 Entwicklung einer Auelandschaft (32.050 qm)

Begleitend zu den geplanten Maßnahmen der Revitalisierung bzw. Renaturierung der drei Fließgewässer im Plangebiet sollen die angrenzenden, zentral gelegenen Ausgleichsflächen A 1 und A 2 zu einer Auelandschaft entwickelt werden.

Auf den Ausgleichsflächen A 1 und A 2 sind Extensivwiesen anzulegen und standortgerechte, heimische Laubgehölze in lockeren Gruppen sowie an den Bebauungsrändern als freiwachsende Hecken zu pflanzen. Diese Ausgleichsmaßnahme dient der Aufwertung der Renaturierungsmaßnahmen sowie der ökologischen Stabilisierung und Anreicherung des Gebietes. Weiterhin stellt sie den Ausgleich für den Verlust von Bodenfunktionen und Vegetationen im Versiegelungsbereich sowie eine Verbesserung der Erlebnisqualität des Raumes dar. Die zu entwickelnde Auelandschaft verkörpert das fehlende Bindeglied, das die einzelnen Vernetzungsstränge (Fließgewässer) verknüpft.

### 5.1.2 **Anlage einer naturnahen Wiese (3.650 qm)**

Als Waldabstandsfläche und Pufferzone zum Quartier III ist die Ausgleichsfläche A 3 als naturnahe Wiese mit Krautsäumen und mit vereinzelten Gehölzinseln, bestehend aus standortgerechten, heimischen Sträuchern, anzulegen. Die Fläche ist extensiv zu pflegen.

### 5.1.3 **Niederschlagswasser**

Die Ausgleichsflächen sollen das nicht vollständig der Versickerung zugeführte Niederschlagswasser von den Baugrundstücken und Erschließungsstraßen übernehmen. Sie sind über Notüberläufe mit dem Versickerungssystem verbunden und leiten über kleinere, flache Mulden das Überschußwasser gedrosselt und gefiltert den Bachläufen zu. Hierdurch wird der Charakter einer Auelandschaft unterstützend mitgeprägt.

## 6. **Schlußwort**

Der festgestellte Eingriff in Natur und Landschaft ist innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Scha 114 - Kühlkamp - als ausgeglichen anzusehen, wenn alle Ausgleichsmaßnahmen ausgeführt worden sind.

Die im Bebauungsplan mit (A) bezeichneten Flächen für Ausgleichsmaßnahmen werden den mit (E) bezeichneten Eingriffsbereichen zugeordnet.

## Eingriffs-/Ausgleichsbilanz zum B-Plan Scha 114 - Kühlkamp -

| I. Biotoptypen (Bestand) | N | W | G | M | SAV | H | V | Gesamt-wert (W1) | Fläche in qm (A) | Ökolgosicher Gesamtwert (W1 x A) = G1 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1. Acker | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 7 | 137.780 | 964.460 |
| 2. Grünland | 1 | 1 | 1 | 2 | 2 | 2 | 1 | 10 | 9.770 | 97.700 |
| 3. Grünlandbrache | 2 | 2 | 3 | 2 | 3 | 2 | 1 | 15 | 1.630 | 24.450 |
| 4. Dörfliches Ödland | 2 | 1 | 3 | 2 | 3 | 2 | 1 | 14 | 3.300 | 46.200 |
| 5. Ruderalfluren | 3 | 1 | 2 | 3 | 2 | 1 | 2 | 14 | 2.800 | 39.200 |
| 6. Gehölzbestände (meist geringes Baumholz) | 3 | 2 | 1 | 3 | 3 | 1 | 2 | 15 | 600 | 9.000 |
| 7. Gehölzbestände (mit starkem Baumholz) | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 2 | 2 | 19 | 5.150 | 97.850 |
| 8. Öffentliche Grünfläche - Gewässer - | 2 | 3 | 2 | 2 | 2 | 2 | 1 | 14 | 56.150 | 786.100 |
| | | | | | | | | | 217.180 | 2.064.960 |
| | | | | | | | | | ========= | ========== |

| II. Biotoptypen (Planung) | N | W | G | M | SAV | H | V | Gesamt-wert (W2) | Fläche in qm (A) | Ökologischer Gesamtwert (W2 x A) = G2 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1. Wohnbaugebiet (GRZ 0,4) - Quartier I - | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2.480 | 0 |
| 2. Freiflächen / Gärten (Neuanlage) | 1 | 1 | 1 | 1 | 2 | 1 | 1 | 8 | 3.720 | 29.760 |
| 3. Wohngebiet (GRZ 0,4) - Quartier II-IV - | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 32.824 | 0 |
| 4. Freiflächen / Gärten (Neuanlage) | 1 | 1 | 1 | 1 | 2 | 1 | 1 | 8 | 49.236 | 393.888 |
| 5. Erschließung - Quartier I - | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1.350 | 0 |
| 6. Erschließung - Quartier II-IV - (incl. Stellplatzanlage für Friedhof, 570 qm) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 15.050 | 0 |
| 7. Kindergarten (GRZ 0,3) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 900 | 0 |
| 8. Freifläche "Kiga" (Neuanlage) | 1 | 2 | 1 | 1 | 2 | 1 | 1 | 9 | 2.100 | 18.900 |
| 9. Kinderspielplätze (Versiegelungsgrad 0,2) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 660 | 0 |

| II. Biotoptypen (Planung) - Fortsetzung - | N | W | G | M | SAV | H | V | Gesamt-wert (W2) | Fläche in qm (A) | Ökologischer Gesamtwert (W2 x A) = G 2 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 10. Freifläche "Spielplätze" (Neuanlage) | 1 | 2 | 1 | 1 | 2 | 1 | 1 | 9 | 2.640 | 23.760 |
| 11. Private Grünflächen mit Ziergesträuch und Einzelbäumen | 1 | 2 | 1 | 2 | 2 | 1 | 1 | 10 | 7.020 | 70.200 |
| 12. Gehölzanpflanzung mit heimischen Arten (freiwachsende Hecke) | 3 | 2 | 3 | 3 | 3 | 2 | 1 | 17 | 2.200 | 37.400 |
| 13. Gehölzbestände (mit starkem Baumholz) | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 2 | 2 | 19 | 5.150 | 97.850 |
| 14. Öffentliche Grünfläche - Gewässer - | 2 | 3 | 2 | 2 | 2 | 2 | 1 | 14 | 56.150 | 786.100 |
| 15. Auelandschaft (Ausgleichsmaßnahme) | 3 | 2 | 3 | 2 | 3 | 3 | 1 | 17 | 32.050 | 544.850 |
| 16. Naturnahe Wiese mit Strauchinseln (Ausgleichsmaßnahme) | 3 | 2 | 3 | 3 | 3 | 2 | 1 | 17 | 3.650 | 62.050 |
| | | | | | | | | | 217.180 | 2.064.758 |
| | | | | | | | | | ========== | ========== |

## III. Vergleich: Bestand gegenüber Planung

Ökologischer Ausgleich:

G 1 = 2.064.960 = 100 % G 2 = 2.064.758 = 99,9 %

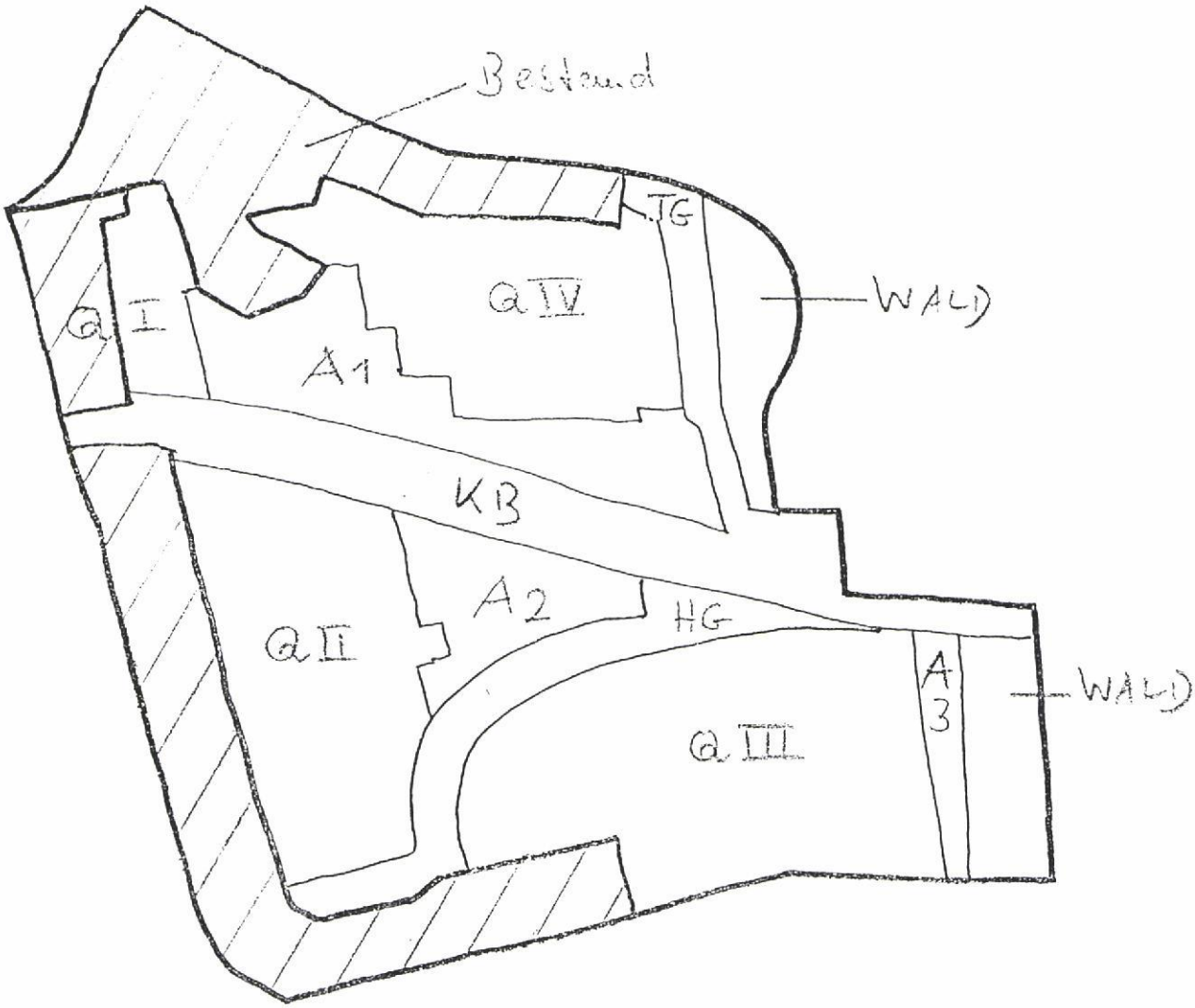
- Die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich kompensieren den Eingriff -

**- Kostenschätzung -**

| **Ausgleichsmaßnahme** | **Fläche in qm** | **Herstellungs-, Pflege- u. Planungskosten (incl. MWSt.)** |
|---|---|---|
| Auelandschaft | 32.050 | 607.200,00 DM |
| Naturnahe Wiese | 3.650 | 27.700,00 DM |
| | | 634.900,00 DM |

- 47 -

# ÜBERSICHTSPLAN
## Scha 114 – Kühlkamp –




QI – IV = Wohnquartiere
A1 – A3 = Ausgleichsflächen
KB, TG, HG = Renaturierungsflächen:
Körnerbach, Telgegraben,
Husener Grenzgraben

M 1:5000

Der Rat der Stadt Dortmund hat am 10.10.1996 beschlossen, diese Begründung nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253, BGBl. III 213-1) dem Bebauungsplan beizufügen.

Dortmund, den 24.10.1996

Abteilungsleiter