BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN

Scha 12o

- Droote -

1. AUSFERTIGUNG



1. Ausfertigung

B E G R Ü N D U N G

zum

Bebauungsplan Scha 120 - Droote -

1.	Räumlicher Geltungsbereich
2.	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung
3.	Begründung der einzelnen Festsetzungen
3.1	Mischgebiet nördlich der Straße "Droote" - Ausschluß der Zulässigkeit von Spielhallen und Betrieben zur Vorführung pornografischer Filme und pornografischer Darbietungen -
3.2	Gewerbegebiet südlich der geplanten Umgehungsstraße
3.3	Wohnbaufläche und öffentliche Grünfläche östlich des Henningsweges
3.4	Öffentliche und private Grünflächen
3.4.1	Öffentliche Grünfläche westlich der Straße Werzenkamp, nördlich der geplanten Umgehungsstraße
3.4.2	Private Grünfläche im nordöstlichen Planbereich, westlich der Straße Werzenkamp
3.5	Festsetzung einer mit einem Leitungsrecht zu belastenden Fläche
4.	Verkehr
4.1	Erweiterung der Verkehrsfläche nördlich des Gewerbegebietes
4.2	Erschließung des Gewerbegebietes südlich der geplanten Umgehungsstraße - Aufhebung des Ein- und Ausfahrtsverbotes -
4.3	Sperrung der Straße "Henningsweg" im nördlichen Bereich
4.4	Verkehrliche Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr
5.	Immissionsschutz
5.1	Belastungswerte Droote
5.1.1	Prognosewerte
5.2	Schallschutzuntersuchung
6.	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen
7.	Gestaltungsfestsetzungen nach § 81 Abs. 1 in Verbindung mit § 81 Abs. 4 Bauordnung NW (BauO NW)
8.	Eingriffsminimierende- und Ausgleichsmaßnahmen
8.1	Eingriffsminimierende Maßnahmen
8.2	Ausgleichsmaßnahmen
8.2.1	Ausgleichsfläche I
8.2.2	Ausgleichsfläche II
8.2.3	Ausgleichsfläche III
8.2.4	Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen
9.	Entschädigungspflicht
10.	Denkmalschutz
11.	Städtebauliche Zahlenwerte
12.	Kosten

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Scha 120 liegt in Dortmund-Scharnhorst und ist Teil der Siedlung Scharnhorst. Der Bebauungsplanbereich umfaßt das Gebiet nördlich der Straße Droote, westlich der Flughafenstraße. Im Norden wird der Bereich begrenzt durch die Nordseite der geplanten Umgehungsstraße einschließlich einer ca. 40 m tiefen und ca. 300 m langen Fläche nördlich der Umgehungsstraße westlich der Stadtbahntrasse, einer ca. 90 m tiefen und ca. 190 m langen Fläche westlich des Schulgrundstückes der Kautsky-Grundschule sowie des vorgenannten Grundstückes und der angrenzenden Teilfläche der privaten Grünfläche. Die östliche Seite des Planbereiches wird begrenzt durch die Westseite der Straße Werzenkamp bzw. der Ostseite des Flurstückes 1770.

2. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Der aus dem Bebauungsplan De 104 entwickelte und für die Siedlung Scharnhorst-Ost bestehende Bebauungsplan Scha 105 wurde für den Bereich nördlich der Straße Droote zwischen Flughafenstraße und der Straße Henningsweg vom Verwaltungsgericht Gelsenkirchen für unwirksam erachtet. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, hat der Rat der Stadt die Aufstellung des Bebauungsplanes Scha 120 beschlossen. In dem Bereich unmittelbar nördlich der Droote befinden sich Gewerbebetriebe, die das südlich der Droote befindliche Wohngebiet nicht wesentlich stören wie z. B. Einzelhandelsbetriebe, Speisewirtschaften, Tankstellen, Arztpraxen u. ä..
In Anlehnung an die örtlichen Gegebenheiten soll dieser Bereich als Mischgebiet festgesetzt und durch textliche Festsetzungen die Ansiedlung von Spielhallen und von Betrieben zur Vorführung pornografischer Filme und pornografischer Darbietungen verhindert werden.

Es ist vorgesehen, den hinteren Bereich als Gewerbegebiet festzusetzen. Mit Blick auf die nahe Wohnbebauung sollen jedoch nur solche Betriebe zulässig sein, die für die Umgebung keine unzumutbaren Belästigungen zur Folge haben können. Der Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund stellt für das Grundstück der Kautsky-Grundschule "Fläche für die Landwirtschaft" dar. Es ist geplant, für den westlichen Teil dieses Grundstückes "Öffentliche Grünfläche" mit einem Spielplatz für die Spielbereiche A und B, sowie für den östlichen Teil des Grundstückes "Fläche für Gemeinbedarf" festzusetzen. Im nordöstlichen Teil ist entsprechend der dortigen Nutzung die Festsetzung "Private Grünfläche - Garten" vorgesehen.

...

Für die nördlich des Gewerbegebietes geplante Umgehungsstraße in der westlichen Verlängerung der Straße "Im Weidkamp", die der Entlastung der Straße "Droote" dienen soll, ist eine Erweiterung des Straßenquerschnittes erforderlich, um das im Stadtbezirk Scharnhorst geplante bzw. realisierte Radwegesystem zu ergänzen.

3. Begründung der einzelnen Festsetzungen

3.1 Mischgebiet nördlich der Straße "Droote" Ausschluß der Zulässigkeit von Spielhallen und Betrieben zur Vorführung pornografischer Filme und pornografischer Darbietungen im Mischgebiet

Der vom Verwaltungsgericht Gelsenkirchen für den Bereich nördlich der "Droote" als unwirksam erachtete Bebauungsplan Scha 105 setzt in diesem Bereich ein Gewerbegebiet fest. Dieses Gewerbegebiet ist durch textliche Festsetzungen in der Weise gegliedert, daß in dem südlichen Bereich gem. § 8 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO nur Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Tankstellen zulässig sind. Die Nutzungen im nördlichen Bereich des Gewerbegebietes bestimmen sich nach den Abstandsklassen IX und X der Abstandsliste zum Runderlaß des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales vom 25.07.1974 (MBL. NW S. 992), geändert durch Runderlaß vom 02.11.1977 (MBL. NW S. 1688). Ausnahmsweise zulässig sind hier auch Anlagen der Abstandsklasse VIII des o. g. Runderlasses, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, daß schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden.

Der Bebauungsplan Scha 120 sieht vor, den Bereich nördlich der Droote in einer Tiefe von 30 m als Mischgebiet festzusetzen. Die in diesem Bereich vorhandenen Nutzungen entsprechen ihrem Charakter nach dieser Festsetzung, die geeignet ist, einen verträglichen Übergang hinsichtlich ihrer Störgrad-Abstufung zu dem südlich der Straße "Droote" gelegenen "Allgemeinen Wohngebiet" sowie zu dem östlich des Henningsweges geplanten Wohngebiet zu schaffen.

Die ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Scha 105 hinsichtlich der Geschossigkeit sowie der Bauweise werden in den Bebauungsplan Scha 120 übernommen, da die Bebauung in diesem Bereich weitgehend realisiert ist und sich keine Notwendigkeit einer städtebaulichen Veränderung ergibt. Die Grundflächenzahl wird auf 0,4 die Geschoßflächenzahl auf 1,0 abgeändert. Diese Werte entsprechen überwiegend dem vorhandenen Bestand bzw. lassen auch noch geringfügige Erweiterungen zu.

Der Bebauungsplan De 104 enthielt für den Bereich nördlich der Straße Droote die Festsetzung "Gewerbegebiet". Der Nachfolgeplan Scha 105 enthielt zwar ebenfalls die Festsetzung "Gewerbegebiet" für diesen Bereich, darüber hinaus war das Gewerbegebiet jedoch nach der oben bereits dargelegten Weise gegliedert.

...

Diese Festsetzungen wurden insbesondere mit Rücksicht auf die gegenüberliegende kompakte Wohnbebauung getroffen. Nach der Fertigstellung des kompakten Wohngebietes südlich der "Droote" Ende der sechziger Jahre hatten sich unmittelbar nördlich der "Droote" in dem dort festgesetzten Gewerbegebiet solche Gewerbebetriebe etabliert, die das Wohnen nicht wesentlich stören, wie z. B. Einzelhandelsbetriebe, Speisewirtschaften, Tankstellen, Arztpraxen u. ä. Trotz des südlich der Gleiwitzstraße vorhandenen Einkaufszentrums für die Siedlung Scharnhorst-Ost hatte sich herausgestellt, daß ein weiterer Bedarf an Gewerbebetrieben zur Versorgung der Wohnbevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs bestand. Daraufhin hat sich nördlich der "Droote" dieser weitere Versorgungsbereich entwickelt.

Zwischenzeitlich sind verstärkt Bemühungen zu beobachten, die darauf abzielen, bisher als Ladenlokale genutzte Räume zu Vergnügungsstätten, d. h. insbesondere zu Spielhallen umzufunktionieren. Diese Erkenntnis ergibt sich aus den vorliegenden Anträgen zur Nutzungsänderung von Ladenlokalen in Spielhallen und die in diesem Zusammenhang betriebenen Gerichtsverfahren zur Durchsetzung der Anträge.

Wenngleich Vergnügungsstätten nicht grundsätzlich im gesamten Stadtteil Scharnhorst in städtebaulicher Hinsicht negativ beurteilt werden, so wird doch speziell durch die Möglichkeit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten gegenüber der kompakten Wohnbebauung in dem Bereich, der der Versorgung der dortigen Bevölkerung dient, eine negative Entwicklung befürchtet. Gerade die angrenzende Wohnbebauung macht das Gebiet für Spielhallenbetreiber in besonderem Maße interessant. Die Möglichkeit der Ansiedlung von Spielhallen und Betrieben zur Vorführung pornografischer Filme und pornografischer Darbietungen und die zu befürchtende Häufung birgt die Gefahr eines Verdrängungseffektes in sich, der darin besteht, daß Verpächter von Ladenlokalen verstärkt bestehende Pachtverhältnisse wegen höherer Renditeaussichten vorzeitig zugunsten der Verpachtung an Spielhallenbetreiber auflösen. Dieses könnte langfristig zu einer Milieuveränderung führen, die jedoch städtebaulich im Gegensatz zu der angrenzenden massiven Wohnbebauung stünde. Es muß daher städtebaulich bewirkt werden, daß hier in unmittelbarer Nachbarschaft zu dem Wohngebiet nur Betriebe angesiedelt werden können, die dem Wohnen möglichst nahe kommen und die eine Ergänzung zum "Allgemeinen Wohngebiet" darstellen.

...

Zur Verwirklichung dieser Zielsetzung bzw. Vermeidung der befürchteten negativen Entwicklung sollen in dem künftig als Mischgebiet festgesetzten Bereich, der wie vorstehend beschrieben im gesamten Bereich überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt ist, einzelne Arten der in einem derartig geprägten Mischgebiet allgemein zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO durch die Aufnahme folgender textlicher Festsetzungen generell ausgeschlossen werden:

> "In dem gem. § 6 BauNVO als Mischgebiet festgesetzten Baugebiet sind nach § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO Betriebe zur Vorführung pornografischer Filme und pornografischer Darbietungen, Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne des § 33 i Gewerbeordnung (GewO) in der Fassung vom 01.01.1978 (BGBl. I, S. 97), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.1988 (BGBl. I, S. 2330) ausgeschlossen".

Die vorgesehenen textlichen Festsetzungen stehen den berechtigten Interessen der Grundstückseigentümer und Gewerbetreibenden nicht entgegen, da zum einen bereits immer die Angliederung an die Wohnbebauung, von der ein entsprechender Schutzanspruch ausgeht, bestand. Zum anderen werden durch den Ausschluß von Spielhallen und Betrieben zur Vorführung pornografischer Filme und pornografischer Darbietungen die wirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeiten nicht unzumutbar eingeschränkt. Das Bestreben, die dargelegten negativen Entwicklungen zu verhindern, rechtfertigen diesen Eingriff in den freien Wettbewerb. Die vorgesehenen Festsetzungen sind geeignet, der Gefahr der Aushöhlung der genannten Versorgungsfunktion des Bereiches unmittelbar nördlich der "Droote" entgegenzuwirken und einen möglichen städtebaulichen Mißstand zu verhindern.

3.2 Gewerbegebiet südlich der geplanten Umgehungsstraße

Der Bereich des Gewerbegebietes nördlich des im Bebauungsplan Scha 120 festgesetzten Mischgebietes stellt sich sowohl hinsichtlich seiner Bebauung als auch hinsichtlich dessen Nutzung als solcher mit vorwiegend örtlichem Bezug dar. Mit Blick auf die nahe Wohnbebauung sollte auch die künftige Gewerbegebietsentwicklung vorrangig dem örtlichen Bezug dienen. Die zulässigen Nutzungen bestimmten sich aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes Scha 105 nach den Abstandsklassen IX und X zum Runderlaß des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales vom 25.07.1974. Diese Festsetzungen wurden insbesondere mit Rücksicht auf die gegenüberliegende kompakte Wohnbebauung, getroffen. Die geänderte Abstandsliste zum Runderlaß des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales NW vom 09.07.1982 (SMBl. NW 280) beinhaltet lediglich die Abstandsklassen I - VIII mit einer veränderten Aufteilung der einzuhaltenden Abstände. Die Betriebsarten der früheren Abstandsklasse IX sind in der jetzigen Abstandsliste Bestandteil der Abstandsklasse VIII.

...

Ausgehend von der Zielsetzung, daß mit Blick auf die nahe kompakte Wohnbebauung Anlagen ausgeschlossen sein sollen, die aufgrund der von ihnen ausgehenden Emissionen nicht mit den nahen Wohngebieten vereinbar sind, werden durch textliche Festsetzungen die Anlagen 1 - 182 der vorgenannten Abstandsliste (Abstandsklasse I - VIII) ausgeschlossen. Die unter den lfd. Nr. 158 - 182 der Abstandslisste aufgeführten Anlagen können nach § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, daß sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten. Hierdurch sind zwar die nach dem im Bebauungsplan Scha 105 allgemein zulässigen Betriebsarten der Abstandsklasse IX (jetzt Bestandteil der Abstandsklasse VIII) lediglich ausnahmsweise zulässig. Die für die ausnahmsweise Zulassung erforderlichen Voraussetzungen sind aber eindeutig definiert, so daß auch weiterhin die Möglichkeit besteht, diese Betriebsarten in dem Gewerbegebiet anzusiedeln. In diesem Zusammenhang ist zu erwähnen, daß die nachfolgend aufgeführten Betriebe im Bereich des Gewerbegebietes, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Scha 105 zugelassen wurden, nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Scha 120 jedoch nur ausnahmsweise zulässig wären:

a) Firma Schröder GmbH
   - Heizkörperverkleidung -
   Preußweg

b) Meinolf Kloske
   - Düsentechnik -
   Preußweg

c) Auto-Bartel
   - Kfz-Reparatur -.

Bei Einhaltung der in den Genehmigungen der Betriebe auferlegten Beschränkungen hinsichtlich des Immissionsschutzes stehen diese Betriebe den Festsetzungen für das Gewerbegebiet jedoch nicht entgegen.

Die ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Scha 105 hinsichtlich der Geschossigkeit, der Grundflächenzahl, der Geschoßflächenzahl sowie der Bauweise werden auch für das Gewerbegebiet übernommen. Darüber hinaus ist vorgesehen, im Gewerbegebiet und in dem Mischgebiet westlich des Henningsweges die nördliche Baugrenze, die im Bebauungsplan Scha 105 mit der nördlichen Grundstücksgrenze identisch ist, im Bebauungsplan Scha 120 um 3,00 m nach Süden zu verlegen. Diese Änderung soll die in § 2 Abs. 1 textlich festgesetzte und unter Pkt. 6 begründete Bepflanzung der Flächen zwischen Baugrenze und nördlicher Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche hin gewährleisten.

...

Südlich der für die Absenkung der geplanten Umgehungsstraße im Kreuzungsbereich mit der Stadtbahnstrecke erforderliche Stützwand muß die Baugrenze um 5,00 m nach Süden verlegt werden, um sowohl für die Erstellung als auch für die Wartung dieser Stützwand sowie für die evtl. Verlegung einer Drainageleitung einen Arbeitsraum zu gewährleisten. Diese Fläche ist von Mauern und Aufbauten freizuhalten. Zu dem Zweck wird in diesem Bereich eine mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Dortmund zu belastende Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt.

3.3 Wohnbaufläche und öffentliche Grünfläche östlich des Henningsweges

Die Fläche nördlich der Straße "Droote", östlich des Henningsweges ist in dem noch gültigen Bebauungsplan Scha 105 als Fläche für den Gemeinbedarf - Kindertagesstätte - festgesetzt. Sie wird nicht mehr für Zwecke der Jugendhilfe benötigt, so daß dieser Bereich einer neuen Nutzung zugeführt werden kann.

Im gültigen Flächennutzungsplan ist hier Wohnbaufläche dargestellt. Es besteht daher die Absicht, diesen Bereich einer Wohnbebauung zuzuführen und entsprechend der Festsetzungen im Bebauungsplan Scha 105 für den östlichen Teil der Fläche westlich Werzenkamp als Allgemeines Wohngebiet mit einer Zahl von zwei Vollgeschossen festzusetzen. Die Baukörperausrichtung soll zum Zweck des passiven Schallschutzes (Verkehrslärm von der Straße Henningsweg) in der Weise erfolgen, daß Fensteröffnungen von Ruhe- und Schlafräumen nach Osten ausgerichtet werden. Immissionsbelastungen durch das westlich angrenzende geplante Mischgebiet sind mit Ausnahme des Zuliefer- und Kundenverkehrs nicht zu erkennen.

Nördlich der Straße Droote an der östlichen Planbereichsgrenze ist eine öffentliche Grünfläche mit einem Spielplatz - Bereich C - für Kleinkinder und jüngere Schulkinder festgesetzt, die aus dem Vorgängerplan Scha 105 übernommen wurde. Die im Bebauungsplan Scha 105 östlich des Henningsweges, südlich der geplanten Umgehungsstraße geplante Parkplatzfläche mit der Festsetzung "Gemeinschaftsstellplätze" war dem auf der Westseite des Henningsweges heute dort angesiedelten Verkaufsmarkt zugeordnet. Da jedoch dieser Einzelhandelsbetrieb auf seinem Grundstück die erforderlichen Stellplätze nachweisen kann, wird diese Fläche nun dem östlich des Henningsweges geplanten Wohngebiet mit den Festsetzungen für "Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätzen" zugeschlagen.

...

Die an der Ostgrenze des Planbereiches unmittelbar südlich der geplanten Umgehungsstraße liegende Fläche für Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätze ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Scha 105 zur Erfüllung der Stellplatzpflicht für das südlich angrenzende Allgemeine Wohngebiet westlich der Straße "Werzenkamp", nördlich der Straße "Droote" bestimmt. Sie wird in den Bebauungsplan Scha 120 mit einbezogen. Sie erhält zusätzliche Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nach § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB sowie Gestaltungsfestsetzungen nach § 81 (1) i. V. m. § 81 (4) BauO NW für die gekennzeichneten Fassaden der Garagen, die ganz mit standortgerechten Kletterpflanzen einzugrünen sind.

3.4 Öffentliche und private Grünflächen

3.4.1 Öffentliche Grünfläche westlich der Straße Werzenkamp, nördlich der geplanten Umgehungsstraße

Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich zwischen der geplanten Umgehungsstraße - verlegte Droote - und dem Ortsteil Grevel als Fläche für die Landwirtschaft dar. Diese Darstellung verfolgt das Ziel, ein Zusammenwachsen der Ortsteile Scharnhorst und Grevel zu verhindern. Der vorhandene Ost-West-Grünzug stellt einen Ausgleich zum monotonen mehrgeschossigen Mietwohnungsbau in Scharnhorst-Ost dar und besitzt nach der Zielsetzung des Freiraumentwicklungsprogrammes eine wichtige Funktion für Stadtklima und Stadtgliederung. Das Grundstück der Kautsky-Grundschule, nördlich der geplanten Umgehungsstraße, westlich der Straße Werzenkamp ist Teil dieses Grünzuges.

Der Schulentwicklungsplan sieht die Kautsky-Grundschule zwar nicht mehr vor. Aufgrund der z. Zt. starken Zuzüge von Spätaussiedler- und Umsiedlerfamilien in dem Siedlungsbereich Scharnhorst sind die Schülerzahlen wieder angestiegen, so daß der Schulstandort zunächst noch aufrecht erhalten werden muß. Mittelfristig wird allerdings damit zu rechnen sein, daß die Kautsky-Grundschule für die schulische Versorgung nicht mehr benötigt wird. Demzufolge wird der östliche Teil des Schulgrundstückes als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Das Gebäude der Kautsky-Grundschule, das Bestandsschutz genießt, wird durch die Festsetzung von Baulinien gesichert, um zu gewährleisten, daß es in seiner Form nicht verändert werden kann und jegliche weitere Bebauung des Grundstückes ausgeschlossen ist. Es erhält die Festsetzungen "sozialen Zwecken dienende Gebäude" und "kulturellen Zwecken dienende Gebäude". Diese Festsetzung steht der derzeitigen Nutzung nicht entgegen, ermöglicht aber nach Beendigung der Inanspruchnahme für schulische Zwecke eine andere Nutzung.

...

Der Bebauungsplan Scha 120 setzt für den westlichen Teil des Schulgrundstückes "öffentliche Grünfläche" mit einem Spielplatz für den Spielbereich A - für alle Altersstufen - und den Spielbereich B - vorzugsweise für schulpflichtige Kinder - auf der Grundlage des Beiplanes "Spielflächen" zum Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund in der Größe von 2000 qm fest.

Entlang der westlichen Grenze dieses Grundstückes ist ein Bachlauf vorhanden. Um diesen Bachlauf mit seinem vorhandenen Gehölzbestand zu sichern und eine ökologische Verbesserung dieses Fließgewässers zu gewährleisten, ist an das östliche Ufer angrenzend eine 8,00 m - 10,00 m breite Fläche mit der Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB - Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - vorgesehen. Diese Fläche ist im Süden in östlicher Richtung ausgeweitet, um eine Brachfläche in diesen Bereich mit einzubeziehen. Die vorgesehenen Maßnahmen für die nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte Fläche sind unter Pkt. 8 der Begründung im Rahmen der geplanten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen näher erläutert.

Der im nördlichen Teil vorhandene Gehölzbestand wird in einem 8,00 m breiten Streifen mit der Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB - Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, Gewässern und sonstigen Bepflanzungen - gesichert. Als Pufferzone zwischen dem Bachbereich und dem Spielplatz wird eine 5,00 m breite Anpflanzung mit Bäumen und Sträuchern vorgesehen, die an die vorbeschriebene 8,00 m breite Fläche nördlich des Spielplatzes anbindet. Südlich des Spielplatzbereiches ist eine 15,00 m - 18.00 m breite Fläche zur Bepflanzung als Abschirmung zur Umgehungsstraße vorgesehen. Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern dehnt sich nach Osten bis zur Straße "Werzenkamp" aus. Ausgenommen von dieser Fläche sind die erforderlichen Stellplätze inclusive ihrer Begrünung. Zur Erschließung der öffentlichen Grünfläche und der Stellplatzanlage ist eine vom "Werzenkamp" kommende Wegeverbindung vorgesehen.

Durch diese Festsetzungen für das gesamte Schulgrundstück ist gewährleistet, daß dieses optisch bei getrennter Nutzung eine Einheit bleibt und aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes als entwickelt anzusehen ist.

...

3.4.2 Private Grünfläche im nordöstlichen Planbereich, westlich der Straße Werzenkamp

Die Grundstücke Gemarkung Grevel, Flur 1, Flurstück 88 und 87 sind im Eigentum derselben Person. Das zu baulichen Zwecken genutzte Flurstück 88 - außerhalb der nördlichen Plangrenze, westlich der Straße Werzenkamp hat lediglich eine Breite von ca. 15 m. Die hierdurch begrenzte bauliche Nutzungsmöglichkeit ist durch die Einbeziehung des nördlichen ca. 4 m breiten Grundstücksteiles der Parzelle 87 in die Satzung über die im Zusammenhang bebauten Ortsteile in Dortmund-Grevel erweitert worden. Der südliche Bereich der v. g. Parzelle ist Bestandteil des Planungsbereiches des Bebauungsplanes Scha 120. Dieses Grundstück wird gärtnerisch genutzt und weist einen erheblichen Obstbaumbestand auf. Diese Nutzung soll auf Dauer festgeschrieben werden. Darüber hinaus wird durch diese Festsetzung die Möglichkeit einer künftigen baulichen Nutzung ausgeschlossen und das Zusammenwachsen der Ortsteile Grevel und Scharnhorst verhindert.

3.5 Festsetzung einer mit einem Leitungsrecht zu belastenden Fläche

Die Gasfernleitung Nr. 21/8 befindet sich in Teilbereichen in dem Bebauungsplanbereich des Bebauungsplanes Scha 120. Von Osten kommend quert sie das Schulgrundstück der Kautsky-Grundschule. Im weiteren Verlauf ist sie an der Westseite der Stadtbahntrasse und dann im Bereich der geplanten Umgehungsstraße in Richtung Westen verlegt. Im Kreuzungsbereich der Stadtbahntrasse mit der geplanten Umgehungsstraße ist durch die Absenkung der Straße eine Verlegung der Gasfernleitung erforderlich. Hierzu wird auf der Länge der Absenkung westlich der Stadtbahntrasse, nördlich der Böschungsoberkante eine 10 m breite mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt. Der Ruhrgas AG wird damit das Recht eingeräumt, für die notwendige Verlegung der Gasfernleitung die angesprochene Fläche mit einem Leitungsrecht zu belasten.

4. Verkehr

4.1 Erweiterung der Verkehrsfläche nördlich des Gewerbegebietes

In dem Bebauungsplan Scha 105 wurde im Bereich des heutigen Verbindungsweges zwischen der Flughafenstraße und der Straße "Werzenkamp" in Verlängerung der Straße "Weidkamp" eine Umgehungsstraße rechtsverbindlich festgesetzt.

...

Aufbauend auf das bereits bestehende Planungsrecht wurde im Bebauungsplan Scha 106 dann die Schließung der "Droote" im Einmündungsbereich Werzenkamp sowie die Anlegung eines Wendehammers festgesetzt. Das Teilstück der Straße Werzenkamp zwischen der "Droote" und der geplanten Umgehungsstraße ist lediglich als befahrbarer Wohnweg vorgesehen.

Diese Planungen erfolgten mit dem Ziel, die Straße Droote, die derzeit sowohl dem Ziel- und Quellverkehr als auch dem überörtlichen Durchgangsverkehr dient, vom Durchgangsverkehr zu entlasten. Maßgeblich für die notwendige Entlastung ist nicht nur das Verkehrsaufkommen an sich. Das Verkehrsaufkommen wurde hier auch mit Blick auf das vorhandene Umfeld bewertet. Während auf der Nordseite der Straße "Droote" ein Misch- und Gewerbegebiet besteht, schließt sich auf der Südseite ein kompaktes Wohngebiet an. Zum einen muß dem Anspruch der Wohnbevölkerung auf Schutz vor Verkehrslärm Rechnung getragen werden. Zum anderen treten durch die Querbeziehungen insbesondere von Fußgängern zwischen dem Misch-/Gewerbegebiet und dem Wohngebiet auf der Droote Gefährdungen und Behinderungen auf. Die bisherigen Maßnahmen wie Fußgängersignalanlagen und Beschränkung der Verkehrsgeschwindigkeit auf Tempo 30 km/h konnten die Situation nur unbefriedigend verbessern, stellen aber gleichzeitig ein Maximum an Verkehrsbeeinflussungsmöglichkeiten für diese Straße dar.

Zur weitergehenden Mängelbehebung ist daher die Umgehungsstraße notwendig. Mit Blick auf die veränderten verkehrlichen Anforderungen wird im Bebauungsplan Scha 120 gegenüber der Festsetzung im Bebauungsplan Scha 105 eine Erweiterung des Straßenquerschnittes vorgesehen, um

a) an der Nord- und Südseite je einen Radweg zur Ergänzung des Radwegesystems im Raum Scharnhorst auf der Grundlage des Radwegeplanes 1982,

b) zusätzliche Linksabbiegespuren im Bereich Preußweg und dem Einmündungsbereich der Umgehungsstraße in die Flughafenstraße und

c) beidseitig je eine Baumreihe aufzunehmen.

Die Baumreihen sollen eine bessere Einbindung des Siedlungsrandes und der Straße in die Landschaft gewährleisten und stellen gleichzeitig zumindest bezüglich der südlichen Baumreihe eine Minimierung des durch den Bau der Umgehungsstraße zu erwartenden Eingriffs in Natur und Landschaft dar. Weitere Ausführungen hierzu sind unter Pkt. 8 dieser Begründung gemacht.

...

4.2 Erschließung des Gewerbegebietes südlich der geplanten Umgehungsstraße; Aufhebung des Ein- und Ausfahrtsverbotes

Das im Bebauungsplan Scha 105 an der Umgehungsstraße beidseitig festgesetzte Ein- und Ausfahrtsverbot sowie das Zu- und Ausgangsverbot wird im Bebauungsplan Scha 120 ab Henningsweg in Richtung Westen bis zur Flughafenstraße aufgehoben. Hierdurch wird den südlich der Umgehungsstraße gelegenen Gewerbebetrieben eine direkte Anbindung nach Norden ermöglicht. Gleichzeitig wird eine Reduzierung des Lieferverkehrs, der derzeit ausschließlich über die Straße "Droote" abgewickelt wird, erzielt. Die geplante Umgehungsstraße erhält damit Erschließungsfunktion für das südlich angrenzende Gewerbegebiet. Diese führt für die Grundstückseigentümer zu einer Heranziehung zu Erschließungsbeiträgen. Auf der Nordseite der geplanten Umgehungsstraße sind bis auf den zwischen dem Leveringgraben und der Stadtbahntrasse gelegenen Bereich alle landwirtschaftlichen Nutzflächen außer über den derzeit noch bestehenden Verbindungsweg zwischen der Flughafenstraße und der Straße Werzenkamp von Norden her erreichbar. Durch die Aufhebung des Ein- und Ausfahrtsverbotes kann der Bereich zwischen dem Leveringgraben und der Stadtbahntrasse dann von der Umgehungsstraße her erschlossen werden.

4.3 Sperrung des Henningsweges im Norden

Der Henningsweg wird im Norden zur Umgehungsstraße hin gesperrt. Durch den Ausbau des Henningsweges als Sackgasse wird sichergestellt, daß dieser insbesondere nach der Schließung der Straße "Droote" im Osten nicht für den Durchgangs- bzw. Schleichverkehr genutzt wird sondern lediglich dem Ziel- und Quellverkehr zur Verfügung steht. Die hierdurch erzielte Beschränkung des Verkehrsaufkommens dient auch dem Schutz der östlich angrenzenden Wohnbebauung bezüglich des Verkehrslärms. Der schon im Bebauungsplan Scha 105 nordöstlich des Henningsweges festgesetzte Wendehammer wird in den Bebauungsplan Scha 120 übernommen.

4.4 Verkehrliche Erschließung durch den öffentlichen Personen-Nahverkehr

Der Bereich "Droote" ist ausreichend an das öffentliche Personennahverkehrsnetz angebunden. Zum einen besteht für die Straßenbahn- bzw. Stadtbahnlinien 402/U 42 (Grevel-Hombruch) und 406/U 46 (Grevel bzw. Kirchderne-Westfalenstadion) die Haltestelle "Droote". Zum anderen fährt auch die Buslinie 467 (Derne-Schwerter Wald) die Haltestelle "Droote" an.

...

5. Immissionsschutz bezüglich des Verkehrslärms

5.1 Belastungswerte Droote (letzte Verkehrszählung)

Kreuzungsbereich Flughafenstraße/Droote	DTV x)	8610 (Kfz/24Std.
Kreuzungsbereich Buschei/Droote	DTV x)	8160 (Kfz/24Std.

5.1.1 Prognose-Werte

Umgehungsstraße	DTV x)	3500 (Kfz/24Std.
Droote	DTV x)	4500 (Kfz/24Std.

Die v. g. Werte sind dem Gernalverkehrsplan der Stadt Dortmund (GVP, Netz 6.6 V) entnommen.

5.2 Schallschutzuntersuchung

Für Gemeindestraßen ergibt die Aufteilung des DTV-Wertes in Tag- und Nachtwerte folgende Ergebnisse:

tags Umgehungsstraße 0,06 x 3500 = 210 Kfz/Std.
tags Droote 0,06 x 4500 = 270 Kfz/Std.

nachts Umgehungsstraße 0,011 x 3500 = 39 Kfz/Std.
nachts Droote 0.011 x 4500 = 50 Kfz/Std.

Aufgrund der vorliegenden Prognosewerte ergeben sich für den hier angesprochenen Fall folgende Mittelungspegel:

Umgehungsstraße	tags	62 dB(A)
	nachts	55 dB(A)
Droote	tags	63 dB(A)
	nachts	56 dB(A).

Für diesen Bereich betragen die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung nach DIN 18005.

WA-Gebiete	tags	55 dB(A)
	nachts	45/40 dB(A)
MI-Gebiete	tags	60 dB(A)
	nachts	50/45 dB(A)
GE-Gebiete	tags	65 dB(A)
	nachts	55/50 dB(A).

Diese Werte werden aufgrund der vorgenannten DTV-Werte überschritten. Aktive Lärmschutzmaßnahmen (wie Wand, Wall) entlang der geplanten Umgehungsstraße bzw. der bereits vorhandenen Straßensind in Abwägung mit den Belangen der Landschaft bzw. des Stadtbildes und dem Kosten-Nutzen-Verhältnis nicht vertretbar.

x) Durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge

...

Aus den vorstehenden Gründen werden daher passive Schutzmaßnahmen festgesetzt, In allen Baugebieten ist die Gestaltung von Grundrissen der Gebäude mit Wohnungen und/ oder Büro- und Sozialräumen der Grundriß so zu gestalten, daß die Schlafräume der Wohnungen sowie die Büro- und Sozialräume, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, auf der immissionsabgewandten Seite des Gebäudes liegen. Balkone und Loggien sind ebenfalls auf der immissionsabgewandten Seite des Gebäudes anzulegen. Darüber hinaus ist in allen Baugebieten der Einbau von Schallschutzfenstern ggf. mit Lüftungseinrichtungen vorgesehen.

Bei Anwendung der VDI-Richtlinie sind folgende Anhaltswerte für Innengeräuschpegel (Mittelungspegel) einzuhalten:

nachts

Schlafräume im WA	25 - 30 dB(A)
Schlafräume im MI	30 - 35 dB(A)
Schlafräume im GE	30 - 35 dB(A)

tags

Wohnräume im WA	30 - 35 dB(A)
Wohnräume im MI	35 - 40 dB(A)
Wohnräume im GE	35 - 40 dB(A).

Büro- und Sozialräume, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, in allen Gebieten	35 - 45 dB(A)

Festlegung von Schallschutzklassen für Fenster nach VDI 2719:

Umgehungsstraße

	prognostizierte Schallpegel (Mittelungspegel)	zulässiger Innengeräuschpegel	erforderliche Schalldämmung	erforderliche Schallschutzklasse
WA				
tags	62	30	32 dB(A)	2
nachts	55	25	30 dB(A)	2
MI				
tags	62	35	27 dB(A)	2
nachts	55	30	25 dB(A)	2
GE				
tags	62	35	27 dB(A)	2
nachts	55	30	25 dB(A)	2
WA				
tags	63	30	33 dB(A)	2
nachts	56	25	31 dB(A)	2
MI				
tags	63	35	28 dB(A)	2
nachts	56	30	26 dB(A)	2

Daraus ergeben sich sowohl für WA bzw. MI und GE Fenster der Schallschutzklasse 2.

...

6. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen

Alle im Bebauungsplan unter § 2 getroffenen textlichen Festsetzungen finden ihre gesetzliche Grundlage im § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB.

Neben iherer städtebaulichen bzw. stadtgestalterischen Bedeutung dienen sie auch der Beachtung der übrigen Grundsätze der Bauleitplanung, wie Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und Schutz der natürlichen Lebensgrundlage. Durch diese textlichen Festsetzungen soll erreicht werden, daß der Anteil der versiegelten Flächen so gering wie möglich gehalten wird und das Kleinklima durch Minimierung von Lufttemperaturschwankungen positiv beeinflußt wird. Dies wiederum trägt zur Schaffung eines gesunden Wohn- und Arbeitsumfeldes bei und erfüllt damit die Ansprüche des § 1 Abs. 5 BauGB an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Außerdem bewirkt die Anpflanzung von Laubgehölzen eine Maximierung der Sauerstoffproduktion sowie die Bindung von Staub.

Darüber hinaus beugen die vorgeschriebenen Bepflanzungen Bodenerosionen vor und überdies hinaus stellen sie sich als ökologisch nützlich im Bezug auf den Artenschutz von Flora und Fauna dar.

Aber auch der einzelne Grundstückseigentümer selbst genießt konkrete Vorteile durch die getroffenen Festsetzungen. So ist der Pflegeaufwand der mit Laubgehölzen bepflanzten Flächen deutlich geringer als z. B. der bei den üblichen Rasenflächen, da das regelmäßige Nachschneiden entfällt. Auch leisten diese unversiegelten Flächen ihren Beitrag, laufende Folgekosten, wie z. B. Grundbesitzabgaben zu senken, da sie nicht in die Berechnung der Abwassergebühren einbezogen werden.

Weiterhin leisten sie ihren Beitrag, die Grundstücksflächen insgesamt ansehnlicher zu gestalten und tragen damit nicht unerheblich dazu bei, die städtebauliche Attraktivität des Standortes Scharnhorst-Ost zu unterstreichen und langfristig zu sichern.

Die Festschreibung auf heimische, standortgerechte Laubgehölze erfolgt, um den Straßenraum in seiner Gesamtheit (öffentliche Verkehrsflächen einschließlich der angrenzenden Vorgartenflächen) homogen für den Betrachter zu gestalten. Auch gebieten Gründe der ökologischen Zweckmäßigkeit sowie das Erfordernis der Gleichbehandlung aller Grundstückseigentümer die Konkretisierung der Festsetzungen in diesem Punkte. So ist Anzucht und Wuchs fremdländischer Gehölze in unseren Böden oft gar nicht möglich. Daneben sind diese Arten in der Regel anfälliger gegen Frost und tierische Schädlinge und bedürfen so eines erhöhten Pflegeaufwandes.

...

Auch findet kaum eine natürliche Regeneration (Vermehrung der Pflanzen) statt. Nicht zuletzt bieten diese Gehölze oftmals der heimischen Tierwelt z. B. durch ausbleibende bzw. nicht vorhandene Blüten- und Fruchtbildung keine Möglichkeit der Nahrungsaufnahme und unterbrechen dadurch die natürliche Nahrungskette (z. B. bei exotiischen Koniferen).

Die Festlegung des Anpflanzstammumfanges der Bäume und der Anpflanzhöhe der Sträucher erfolgt unter der Prämisse, daß mit der Aufnahme der vorgesehenen gewerblichen Nutzung die vorbeschriebenen städtebaulichen Ziele erkennbar und damit die Festsetzungen auch wirksam werden sollen. Dabei handelt es sich um Gehölze, die von ihrer Größe und ihren Kosten in der unteren Preisklasse angesiedelt sind und von daher keine unverhältnismäßig hohen Aufwendungen zu Lasten der einzelnen Grundstückseigentümer verursachen. Leitgedanke der Wahl der Festsetzungen war, die Einschränkungen der einzelnen Grundstückseigentümer so gering wie möglich zu halten, ohne jedoch auf ein Minimum an städtebaulicher Gestaltung in einem Gewerbegebiet bei gleichzeitiger ökologischer Ausgleichsfunktion für Flächenversiegelung zu verzichten.

Die textliche Festsetzung in § 2 Abs. 1 wurde gewählt, um insbesondere Stellplatzanlagen oder Müllcontainerstandorte zu öffentlichen Flächen hin abzuschirmen. Eine derartige Abschirmung ist notwendig, da im Bereich gewerblicher Bauflächen das Straßenbild oft durch die Nutzung der angrenzenden Grundstücksteile als Lager- oder Stellplatzfläche erheblich gestört wird. Die Fortführung der geforderten Anpflanzung nördlich des Wohngebietes östlich des Henningsweges dient der Schaffung eines einheitlichen Straßenbildes entlang der geplanten Umgehungsstraße. Die entlang der Südseite des Schulgrundstückes der Kautsky-Grundschule festgesetzte Fläche für Anpflanzungen gewährleistet eine Einbindung des Schulgrundstückes in die Landschaft bzw. einen organischen Übergang zu den westlich angrenzenden Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Nach der textlichen Festsetzung des § 2 Abs. 2 sind die nicht bebauten Teile der überbaubaren Grundstücksflächen bis zur endgültigen Inanspruchnahme für die zulässige bauliche oder sonstige Nutzung temporär als extensive Staudenflure anzulegen oder mit Wildblumenwiesensamen einzusäen. Ausgehend von der Erkenntnis, daß sich vielfach die endgültige Inanspruchnahme der überbaubaren Grundstücksflächen für die zulässige bauliche Nutzung stufenweise über Jahre hin erstreckt, gleichwohl aber auch in diesem Zeitraum die Notwendigkeit besteht, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu schaffen bzw. negative ökologische Begleiterscheinungen durch Flächenversiegelungen zu vermeiden, wurde die o. g. temporäre Begrünung festgesetzt. Die geforderte Bepflanzung wurde mit Blick auf die Zumutbarkeit der finanziellen Belastung der Grundstückseigentümer gewählt.

...

Im Hinblick auf die eingangs unter Pkt. 6 dargelegten städtebaulichen Zielsetzungen wurde in § 2 Abs. 3 der textlichen Festsetzungen für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen in den Misch- und Gewerbegebieten auf 20 % dieser Flächen das Anpflanzen von heimischen, standortgerechten Laubgehölzen gefordert. Die verbleibenden 80 % sind mit Wildblumenwiesensamen einzusäen.

Nach Abzug der überbaubaren Flächen sowie der Lagerflächen, Stellplätze, Ausstellungsflächen etc. stehen auf einem Betriebsgrundstück noch Bereiche für Begrünungsmaßnahmen zur Verfügung. Mit Blick auf die bereits erläuterten städtebaulichen bzw. stadtgestalterischen Zielsetzungen ist es notwendig, 20 % dieser Flächen dicht zu bepflanzen. Die weitergehende Regelung, die verbleibenden Restflächen mit Wildblumenwiesensamen einzusäen oder mit standortgerechten, heimischen Stauden zu bepflanzen räumt die Möglichkeit ein, auf dem Betriebsgelände Ruhezonen für Beschäftigte und Besucher einzurichten und damit die Aufenthaltsqualität im Hinblick auf die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu erhöhen. Darüber hinaus dienen die Begrünungen ökologischen Ansprüchen wie Vermeidung von Bodenerosionen, Flächenversiegelungen etc.

Die vorgeschriebene Begrünung der Stellplatzanlagen in den in § 2 Abs. 4 der textlichen Festsetzung genannten Umfang stellt den Kompromiß aus der Notwendigkeit dar, einerseits ausreichend Stellplätze zur Verfügung zu stellen, andererseits diese städtebaulich ansprechend zu gestalten und gleichzeitig eine unnötige Flächenversiegelung zu vermeiden, ohne den Gebrauchswert einzuschränken.

Die Begrünungsmaßnahmen sollen eine Bindung der Schadstoffimmissionen erreichen und gleichzeitig negative Flächenaufheizungen vermeiden. Die Größe der Baumscheiben wurde gewählt, um eine ausreichende Lebensfähigkeit der Bäume zu erreichen. Die Vorschrift zur Bepflanzung der Baumscheiben ist erforderlich, um Austrockungen und Bodenerosionen durch Wind und Wasser zu vermeiden.

7. Gestaltungsfestsetzungen nach § 81 Abs. 1 in Verbindung mit § 81 Abs. 4 Bauordnung NW (BauO NW)

Die Gestaltungsfestsetzungen sollen in Verbindung mit den sonstigen städtebaulichen Festsetzungen die Attraktivität des Standortes unterstreichen und langfristig sichern. Dabei sollen nicht nur die Freiflächen städtebaulich gegliedert und gestaltet, sondern auch grundsätzliche Gestaltungsanforderungen an bauliche Anlagen festgeschrieben werden, so daß der einheitliche Gestaltungscharakter durchgängig erlebbar wird. Dies erfordert insbesondere in Ergänzung zu den Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB Gestaltungsfestsetzungen für private Verkehrsflächen, Einfriedigungen und Fassaden.

...

Ausgangspunkt dieser 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 § 81 BauO NW die Möglichkeit, hinreichend konkrete Gestaltungsfestlegungen zu treffen und diese als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen. Dies bringt den Vorteil mit sich, daß sämtliche Betriebsgrundstücke im Bebauungsplan hinsichtlich der Gestaltungsfestsetzung eine Gleichbehandlung erfahren.

Über das zuvor ausgeführte hinaus wird die textliche Festsetzung des § 4 über die bei der Herstellung von privaten Verkehrsflächen zu verwendenden Materialien, den eingangs erwähnten städtebaulichen Ansprüchen gerecht, auch die nicht überbauten Grundstücksflächen attraktiv zu gestalten, ohne dabei die ökologischen Anforderungen nach möglichst geringer Flächenversiegelung zu vernachlässigen. Neben der positiven optischen Gestaltungswirkung hat die Ausbildung mit wasserdurchlässigen Materialien den Vorteil, das Niederschlagswasser dem Grundwasser unmittelbar zugeführt werden kann.

Die Gestaltungsfestsetzungen zu den Einfriedigungen (§ 5) sind von ihrer Art und ihrem Umfang her erforderlich, um das Betriebsgrundstück zum öffentlichen Straßenraum hin unter den Gesichtspunkten der eingangs formulierten Gestaltungsansprüche nicht "abzuschotten", sondern lediglich abzugrenzen. Die Anordnung der Einfriedigungen sowie die vorgeschriebenen Begrünungen sollen sicherstellen, daß trotz der Vielzahl von zulässigen Arten und Materialien eine einheitliche Gestaltung der Baugrundstücke zum öffentlichen Straßenraum hin erreicht wird.

Die Vorschrift der Fassadenbegrünung (§ 6) wurde gewählt, um die positiven Gestaltungsmerkmale insgesamt durchgängig festzusetzen. Ausgangspunkt der Überlegung ist, daß Gewerbe- und Industriegebiete allgemein - aus der Natur der Sache heraus - wesentlich in ihrem Erscheinungsbild von großvolumigen Baumassen geprägt werden. Daneben unterliegt die architektonische Untergliederung der Fassade oftmals unterschiedlichen innerbetrieblichen Erfordernissen.

Abgestimmt auf die vorgeschriebene Begrünung der überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen der Betriebsgrundstücke (§ 2 der textlichen Festsetzungen) ist einheitlich für geschlossene und in mind. 5,00 m breiten Teilbereichen geschlossene Fassaden eine Fassadenbegrünung vorgesehen. Diese Begrünung trägt ganz wesentlich zur optischen Integration des Gebäudes in die begrünten Bereiche des Betriebsgeländes und insgesamt in die Landschaft bei. Die bezüglich der Gestaltungsanforderungen vorgenommene Festschreibung auf heimische, standortgerechte Laubgehölze erfolgt, um insbesondere vom Straßenraum her einen homogenen Eindruck zu vermitteln.

...

Daneben haben die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen weitergehende Funktionen und Vorteile. So mindern sie ganz wesentlich die Temperaturextreme auf der empfindlichen Außenhaut eines Gebäudes und in seinen Räumen. Sie bewirken einen Kühleffekt im Sommer und schützen das Gebäude vor unnötiger Auskühlung im Winter durch Verbesserung der Wärmedämmung bis zu 18 %. Fassadenbegrünungen schützen somit die Außenhaut des Gebäudes vor möglichen Schäden wie z. B. Spannungsrissen, halten Schlagregen durch die Belaubung von der Gebäudeaußenfläche ab und erhöhen den Schutz der Grundmauern durch Wasseraufnahme des Wurzelsystems. Durch die Verdunstungsfähigkeit der Vegetationsdecke findet auch hier - wie bei den vorgeschriebenen begrünten Grundstücksflächen - eine positive Beeinflussung des Kleinklimas statt und trägt dadurch gleichzeitig zur Verbesserung des Lufttemperaturverlaufs, zur Erhöhung der Luftfeuchtigkeit, zur Bindung von Staub bzw. zur Staubsedimentation durch eine Windverlangsamung bei. Letztlich bieten Fassadenbegrünungen Lebensraum für zahlreiche im ökologischen Kreislauf unentbehrliche Tiere.

8. Eingriffsminimierende- und Ausgleichsmaßnahmen

Diese städtebauliche Planung stellt - soweit vorhandene Freiflächen (landwirtschaftlich genutzte Flächen und Feuchtbiotop im Nordwesten) für die vorgesehene 17,00 m breite und ca. 1000 m lange Umgehungsstraße (verlegte Droote) in Anspruch genommen werden - einen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne von § 4 Landschaftsgesetz NW dar.

Nach § 4 Abs. 4 des Landschaftsgesetzes NW sind vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichtung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist. Deshalb ist den öffentlichen Belangen der Eingriffsminimierung und des Ausgleichs besonderes Gewicht beizumessen.

8.1 Eingriffsminimierende Maßnahmen

Als Ergebnis ist festzuhalten, daß die nach § 2 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgeschriebene

- vollständige, dichte Bepflanzung bis zu 6 m Breite in den Randbereichen des Gewerbegebietes (§ 2 Abs. 1) sowie
- die Bepflanzung der sonstigen nicht überbaubaren Flächen der bebaubaren Grundstücke (§ 2 Abs. 2, Abs. 3 und Abs. 4)

der Eingriffsminimierung dient.

...

Dies gilt ebenso für die nach den textlichen Festsetzungen erforderliche Begrünung der Fassaden (§ 6) und Einfriedigungen (§ 5). In diesem Zusammenhang sind auch die geplanten Begrünungsmaßnahmen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen aufzuführen. Nördlich und südlich der geplanten Umgehungsstraße sind je eine Baumreihe mit Baumabständen von ca. 13,00 m vorgesehen sowie Baumanpflanzungen in den in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Erschließungsstraßen.

Zusätzlich wird neben der vorgeschriebenen Bepflanzung die wasserdurchlässige Befestigung der privaten Verkehrsflächen (§ 4 der textlichen Festsetzungen) festgesetzt, die eine vermeidbare Versiegelung von Grundstücksflächen verhindert.

8.2 Ausgleichsmaßnahmen

Als eigentliche Ausgleichsmaßnahme werden - nach einer Eingriffs- und Ausgleichsermittlung nach Prof. SEIBERT (1980) - nördlich der geplanten Umgehungsstraße drei Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9, Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt.

8.2.1 Ausgleichsfläche I

Ausgleichsfläche I, westlich des Grundstückes der Kautsky-Grundschule, nördlich der geplanten Umgehungsstraße. Die überwiegend als Weideland genutzte Fläche hat eine Größe von ca. 1,9 ha. Der Flächennutzungsplan stellt hier Fläche für die Landwirtschaft dar; der Entwurf zum Landschaftsplan DO-Nord setzt hier Landschaftsschutzgebiet (LSG Nr. 8) mit den besonderen Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen gem. § 26 LG NW fest.

Hiernach sind die Renaturierung des Leveringgrabens und die Anpflanzung eines dreireihigen Gehölzstreifens mit hohem Baumanteil vorgesehen.

Bei der Planung der Ausgleichsmaßnahmen für den Bebauungsplan Scha 120 sind die Maßnahmen und die dafür benötigten Flächen gemäß Landschaftsplan für den Ausgleich nicht anzurechnen. Die Erhaltung der in der Ausgleichsfläche I vorhandenen Bachläufe Leveringgraben und Greveler Graben wird durch eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB sichergestellt.

Folgende Ausgleichsmaßnahmen sollen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft durchgeführt werden:

- Anlage einer dreireihigen, freiwachsenden Hecke; Länge ca. 200 m, Fläche ca. 1 000 qm

...

- Anlage einer einreihigen, fakultativ geschnittenen Hecke; Länge ca. 120 m, Fläche ca. 360 qm
- Anlage einer Obstwiese durch Baumpflanzung; 100 qm/1 Baum; Hochstämme; alte Sorten; Kern- und Steinobst; Fläche ca. 3 800 qm
- Anlage eines zusätzlichen Fließgewässers nördlich der geplanten Umgehungsstraße in West-Ost-Richtung mit Ausbildung von Altarmen und zweireihiger Bepflanzung, Länge ca. 220 m, Fläche ca. 1 540 qm
- Renaturierung der Westseite des Geveler Baches mit Anlage einer einreihigen Bepflanzung und Ausbildung eines Altarmes, Länge ca. 95 m, Fläche ca. 480 qm
- Umwandlung von Weide (intensiv genutzt) in Extensivwiese durch Änderung der Bewirtschaftung; Fläche ca. 1 800 qm
- Umwandlung von Wiese (intensiv genutzt) in Feuchtwiese durch Vernässung und Änderung der Bewirtschaftungsform; Fläche ca. 2 250 qm
- Anlage eines Flachwasserbereiches; Tiefe $\geq$ 0,40 m, mit 10%iger Initialbepflanzung; Fläche ca. 600 qm
- Anlage von Sumpfzonen (an Flachwasserbereich angrenzend) mit 10%iger Initialbepflanzung wie Schilf, Seggen u. a.; Fläche ca. 1 600 qm
- Umwandlung von Weide (intensiv genutzt) in feuchte Brachfläche durch Vernässung und Änderung der Bewirtschaftungsform; Fläche ca. 1 300 qm
- Umwandlung von Ackerfläche in Brachfläche durch Nutzungsänderung; Sukzessionsziel: Hochstaudengesellschaft; Fläche ca. 900 qm
- Umwandlung von Gartenland in Brachfläche durch Nutzungsänderung; Sukzessionsziel: Schlußgesellschaft; Fläche ca. 240 qm
- Umwandlung von Trittrasen in anthropogene Hecken und Gebüsche durch Anpflanzen von heimischen, standortgerechten Gehölzen mit 10%igem Baumanteil; Fläche ca. 1 500 qm

...

8.2.2 Ausgleichsfläche II

Ausgleichsfläche II, östlich der Stadtbahntrasse, nördlich der geplanten Umgehungsstraße.

Die überwiegend als Ackerland genutzte Fläche hat eine Größe von ca. 0,2 ha. Der Flächennutzungsplan stellt hier ebenfalls Fläche für die Landwirtschaft dar; der Entwurf zum Landschaftsplan DO-Nord setzt hier Landschaftsschutzgebiet (LSG Nr. 8) mit einer besonderen Pflege- und Entwicklungsmaßnahme gem. § 26 LG NW fest.

Hiernach ist die Anpflanzung eines Gehölzstreifens wie unter Pkt.8.2.1 beschrieben vorgesehen (die Maßnahme gem. Landschaftsplan fließt nicht in die Eingriffs-Ausgleichsmaßnahmeberechnung ein).

Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind geplant:

- Umwandlung von Acker in Brachfläche durch Nutzungs-/ Bewirtschaftungsänderung; Sukzessionsziel: Hochstaudengesellschaft;
  Fläche ca. 400 qm
- Umwandlung von Acker in Waldmantel durch Anpflanzung von heimischen, standortgerechten Flurgehölzen;
  Fläche ca. 380 qm
- Umwandlung von Acker und Fettwiese in Eichen- Hainbuchenwald durch Anpflanzen von entsprechenden heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern im Hinblick auf die gewünschte/angestrebte Endgesellschaft;
  Fläche ca. 1 200 qm.

8.2.3 Ausgleichsfläche III

westlich der Stadtbahntrasse, nördlich der Umgehungsstraße.

Die überwiegend als intensiv genutzte Fettwiese von 0,9 ha ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Der Entwurf des Landschaftsplanes DO-Nord setzt hier Landschaftsschutzgebiet (LSG Nr. 8) fest mit einer besonderen Pflege- und Entwicklungsmaßnahme gem. § 26 LG NW.

Hiernach ist die Anpflanzung eines Gehölzstreifens, wie unter Pkt.8.2.1 beschrieben, vorgesehen (die Maßnahme gem. Landschaftsplan fließt nicht in die Eingriffs-Ausgleichsberechnung ein).

...

Folgende Ausgleichsmaßnahmen unter Berücksichtigung des westlich angrenzenden vorhandenen Feuchtgebietes (geschützter Landschaftsbestandteil LB Nr. 37) sind geplant:

- Anlage von drei verschiedenen Flachwasserbereichen als Feuchtbiotope; Tiefe ≧ 0,40 m; mit 10%iger Initialbepflanzung;
  Fläche ca. 870 qm
- Umwandlung von Fettwiese in Sumpfzonen durch Vernässung und Änderung der Bewirtschaftung mit einer 10%igen Initialbepflanzung (Schilf, Seggen u. a.);
  Fläche ca. 800 qm
- Umwandlung von Fettwiese in Weidengebüsch durch Anpflanzen von entsprechenden heimischen, standortgerechten Weiden im Hinblick auf die gewünschte/angestrebte Endgesellschaft;
  Fläche ca. 400 qm
- Umwandlung von Fettwiese in Brachfläche durch Nutzungsänderung; Sukzessionsziel:
  Hochstaudengesellschaft;
  Fläche ca. 2 500 qm
- Umwandlung von Fettwiese in Brachfläche durch Nutzungsänderung; Sukzessionsziel:
  periodisch gepflegte Hochstaudenflur;
  Fläche ca. 1 100 qm
- Anlage einer Obstwiese durch Baumpflanzung; 100 qm/1 Baum; Hochstämme; Kern- und Strauchobst; alte Sorten;
  Fläche 2 100 qm
- Anlage einer dreireihigen freiwachsenden Hecke;
  Länge ca. 170 m, Fläche ca. 900 qm
- Anlage einer einreihigen fakultitiv geschnittenen Hecke; Länge ca. 130 m, Fläche ca. 400 qm.

Eine vorhandene, westlich gelegene Fläche mit Weidengebüsch und Hochstaudenflur von ca. 900 qm bleibt unverändert und wird somit nicht in die Ausgleichsberechnung einbezogen.

8.2.4 Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen

- Installation eines Amphibien-Leitsystems entlang der Nordseite der geplanten Umgehungsstraße durch Einbau von Winkelstützelementen, geplante Höhe über OK-Gelände: 0,40 m, geplante Länge ca. 900 m
- Die durch die Straßenplanung entfallenden 11 Laubbäume im südlichen Bereich des Schulgrundstückes sind durch Großbaumverpflanzungen zu erhalten. Die Bäume sind in die neu zu schaffende - nach Norden verschobene - Anpflanzung zu integrieren.

...

Alle zuvor aufgeführten Maßnahmen sollen in Entwicklungs- und Pflegeplänen dargestellt werden.
Für die Ausgleichsmaßnahmen, die wasserbauliche Veränderungen beinhalten (Renaturierung, Anlage von Flachwasserbereichen), ist ein Verfahren nach § 31 Wasserhaushaltsgesetz vor der Realisierung einzuleiten.

Sinn dieser Maßnahmen ist es, die zuvor beschriebenen Flächen zum Teil neu anzulegen und/oder durch differenzierende Pflegemaßnahmen (Biotopmanagement) im Sinne des Arten- und Biotopschutzes dauerhaft aufzuwerten und zu erhalten. Die vorgesehenen Maßnahmen dienen somit einer Steigerung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Erhaltung bzw. Wiederherstellung der Nutzungsfähigkeit der Naturgüter durch

- Schaffung und Vernetzung von Lebensstätten mit unterschiedlichen Lebensraumfunktionen - wie z. B. Laichplätzen, Nistplätzen, Überwinterungsplätzen, Rückzugs-/Deckungs- und Revierabgrenzungsmöglichkeiten, Nahrungsbiotopen usw. - für zahlreiche Pflanzen- und Tierarten,
- Schaffung von linearen Vernetzungselementen in Verbindung mit den beabsichtigten Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB, die außerdem die Funktion der Staubbindung, die Verbesserung des Kleinklimas, des Erosionsschutzes von Boden und der Wasserrückhaltung dienen,
- Schaffung von sogenannten "Trittstein-Biotopen" als wichtiger kompensierter Rückzugsraum in dem durch Baumaßnahmen veränderten Landschaftsraum .

9. Entschädigungspflicht

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes führt - wie bereits unter Pkt. 8. ausgeführt - zu Eingriffen in Natur und Landschaft, die nach § 4 Abs. 4 Landschaftsgesetz NW auszugleichen sind.

Durch die Festsetzung der beschriebenen "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" wird deshalb - neben anderen festgesetzten Begrünungsmaßnahmen - die rechtliche Voraussetzung für die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen geschaffen.

Der Eingriff in Natur und Landschaft erfolgt überwiegend durch die Gemeinde - durch die vorgesehene Erschließung -.

Die Durchführung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen ist daher weitgehend durch die Gemeinde zu gewährleisten.

...

Die für die Ausgleichsmaßnahmen festgesetzten Flächen, die bisher nicht Eigentum der Stadt Dortmund sind, sind ab dem Zeitpunkt der Realisierung für den Eigentümer nicht mehr nutzbar, was nach § 40 Abs. 2 BauGB einen Übernahmeanspruch gegenüber der Gemeinde auslöst.

10. Denkmalschutz

Denkmalpflegerische Belange werden nicht berührt. Werden bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler entdeckt, so besteht eine Melde- und Sicherungspflicht.

11. Städtebauliche Zahlenwerte

		Fläche	in %
1.	Mischgebiet	ca. 25 000 qm	17,3 %
2.	Gewerbegebiet	ca. 44 000 qm	30,6 %
3.	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	ca. 3 700 qm	2,6 %
4.	Wohnbaufläche	ca. 4 800 qm	3,4 %
5.	Gemeinbedarfsfläche	ca. 4 500 qm	3,2 %
6.	Öffentliche Grünfläche (Spielplatz Bereich C)	ca. 1 200 qm	0,8 %
7.	Öffentliche Grünfläche (Spielplatz Bereich A und B)	ca. 4 200 qm	2,8 %
8.	Private Grünfläche (Garten)	ca. 800 qm	0,5 %
9.	Ausgleichsflächen	ca. 30 000 qm	20,8 %
10.	Fuß- und Radweg (Bahnanlage)	ca. 700 qm	0,4 %
11.	Verkehrsflächen	ca. 26 000 qm	17,6 %
		ca.144 900 qm	100 %

...

12. Kosten

überschläglich ermittelt - Stand 1989 -

Maßnahmen	Einzelkosten	Anlieger-beiträge	städt. Anteil
Grunderwerb			
- Straße	35 000,00	15 750,00	19 250,00
- Ausgleichsflächen	125 000,00		125 000,00
Straßenausbau			
- allgem. Ausbau	2 645 000,00	1 190 250,00	1 454 750,00
- Brückenbauwerk	1 500 000,00		1 500 000,00
Kanalausbau	600 000,00		600 000,00
Ausbau öffentl. Grünflächen			
- Spielbereich A und B	250 000,00		250 000,00
- Spielbereich C	80 000,00		80 000,00
Ausbau der Ausgleichsfläche	401 350,00		401 350,00
Verlegung der Gasfernleitung	444 000,00		444 000,00
Entschädigung für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	6 000,00		6 000,00
Summe	6 086 350,00	1 206 000,00	4 880 350,00

Dortmund, den 21/12/89

von der Mühlen
Städt. Baudirektor

Der Bebauungsplan Scha 120 und diese Begründung haben nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253) auf die Dauer eines Monats vom 19.02.1990 - 19.03.1990 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Dortmund, den 20.03.1990

Der Oberstadtdirektor

Im Auftrage

E b b i n g
Städt. Oberverm.-Rat

Der Rat der Stadt hat am 07.06.1990 diese Begründung nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253) dem Bebauungsplan Scha 120 beigefügt.

Dortmund, den 08.06.1990

E b b i n g
Städt. Oberverm.-Rat