BEGRÜNDUNG

ZUM
BEBAUUNGSPLAN

Scha 125

– Feldhaus Kamp –

1. AUSFERTIGUNG

Planungsamt
Stadt Dortmund

1. Ausfertigung

B E G R Ü N D U N G

zum

Bebauungsplan

Scha 125

- Feldhaus Kamp -

INHALTSVERZEICHNIS

1. Plangebiet

1.1 Räumlicher Geltungsbereich
1.2 Gegenwärtige Situation im Plangebiet

2. Anlaß, Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

3. Erläuterungen zum Bebauungsplan
3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
3.2 Bauweise
3.3 Gestaltungsvorschriften
3.4 Wohnfolgeeinrichtungen

4. Erschließung
4.1 Äußere Erschließung
4.2 Innere Erschließung
4.3 Wegeverbindungen
4.4 Ruhender Verkehr
4.5 Öffentlicher Personennahverkehr

5. Öffentliche Grünflächen
5.1 Kinderspielplatz
5.2 Gewässer in den öffentlichen Grünflächen

6. Grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen
6.1 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
6.2 Erhaltung vorhandener Vegetation
6.3 Landschaftsplan Dortmund-Nord

7. Umweltbelange
7.1 Altlasten
7.2 Lärmschutz

8. Ver- und Entsorgung
8.1 Belastungsflächen
8.2 Niederschlagswasser
8.3 Kirchderner Graben

9. Blindgängereinschlagstellen im Plangebiet

10. Denkmalschutz und Denkmalpflege

11. Entschädigung

12. Kosten

13. Städtebauliche Zahlenwerte

Anlagen:

1. Schalltechnische Untersuchung

2. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

1. Plangebiet

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Scha 125 - Feldhaus Kamp - umfaßt im Stadtbezirk Scharnhorst, Ortsteil Kirchderne, das Gebiet zwischen den Straßen "Grüggelsort" im Westen, "Im Karrenberg" im Osten und dem "Wirtschaftsweg nördlich des Kirchderner Grabens" im Süden sowie einer Teilfläche östlich des Grundstückes Grüggelsort 11 zwischen dem Wirtschaftsweg und dem Kirchderner Graben.

1.2 Gegenwärtige Situation im Plangebiet

Die Fläche wird z. Zt. überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Die Gebietsmitte (Standort der ehemaligen Hofstelle "Feldhaus Kamp") ist geprägt von abwechslungsreichem Baum- und Buschwerk, Brachland, Obstwiesen und Hecken. Die naturräumliche Situation wird in diesem Bereich als ökologisch wertvoll und erhaltenswert eingestuft. Ca. 70 m östlich der Straße Grüggelsort befindet sich unterirdisch ein verrohrtes Gewässer (Rademacher Graben), das zukünftig als "renaturierter Bach" in den Kirchderner Graben fließen soll.

2. Anlaß, Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Der Wohnungsmarkt in Dortmund zeigt weiter einen positiven Trend. Die Bautätigkeit hat in den letzten Jahren deutlich zugelegt mit einem Verhältnis von 70 % frei finanziertem und 30 % öffentlich gefördertem Wohnungsbau; ein nahezu umgekehrtes Verhältnis wie im Jahre 1990.

Die Wohnungsnachfrage ist, auf bestimmte Wohnungsmarktsegmente bezogen, unterschiedlich zu beurteilen. Zusammengefaßt ist festzustellen, daß aus mannigfaltigen Gründen vor allem die Nachfrage nach Wohnungseigentum weiterhin anhält. Indikatoren sind die positiven Erfahrungen mit verschiedenen Projekten in Dortmund, die Umfragen des Amtes für Statistik und Wahlen, aber auch die steigende Abwanderung ins Umland von Familien, die überwiegend am Erwerb von Eigentum interessiert sind, aber in der Stadt Dortmund keine attraktiven Angebote finden.

Auch im Stadtbezirk Scharnhorst ist die Wohnungsnachfrage und der Wunsch nach Bauland für Eigenheime weiterhin aktuell.

Auf einem ca. 8 ha großen Areal östlich der Straße Grüggelsort, sollen zur Minderung des vorher beschriebenen Angebotdefizites auf ca. 2,4 ha Bruttowohnbaufläche, integriert in "erhaltenswerte Landschaftsnischen", ca. 90 WE entstehen. Die Grundstücksgrößen betragen ca. 600 qm für die zwei dreigeschossigen "Stadtvillen" (Eigentumswohnungen), ca. 2 500 qm für die vorgesehene geschlossene Bebauung auf dem Standort der ehemaligen "Hofstelle Feldhaus Kamp" und ca. 200 - 400 qm für die Doppel- bzw. Einfamilienhäuser. Die Grundstücke sollen einzeln an die Interessenten veräußert werden mit dem Ziel, daß privat entschieden werden kann, ob in "Eigenregie" oder mit "Fremdhilfe" gebaut wird.

3. Erläuterungen zum Bebauungsplan

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Planbereich wird "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt, um die Hauptnutzung entsprechend der bebauten Umgebung zu gewährleisten und eventuell über das Wohnen hinaus sinnvolle Ergänzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke) zu ermöglichen.

Für das Maß der baulichen Nutzung wird bezüglich der Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 die Obergrenze nach § 17 Abs. 1 BauNVO und für die Geschoßflächenzahl (GFZ) entsprechend der maximal zwei- bis dreigeschossigen Bebauung 0,8 bzw. 1,2 festgesetzt. Für den eingeschossigen Bereich der ehemaligen Hofstelle "Feldhaus Kamp" wird entsprechend eine GFZ von 0,4 festgesetzt. Die Zwei- bzw. Drei-Geschossigkeit sowie die max. Firsthöhe von überwiegend ca. 11,0 m orientiert sich an den Gebäudehöhen der Umgebung; bei den beiden "Stadtvillen" beträgt die Firsthöhe 12,0 m.

3.2 Bauweise

Den unterschiedlichen Wohnbedürfnissen im Eigentumsbereich wird mit der Option verschiedener Wohnformen Rechnung getragen, nämlich Wohnen in Doppelhäusern, Einzelhäusern sowie je vier Eigentumswohnungen in zwei Stadtvillen. Außerdem können auf der ehemaligen Hofstelle des Bauerngutes "Feldhaus Kamp" in einem kompakten Baukörper ca. 10 -14 Wohneinheiten entstehen - Miet-, Eigentums- bzw. Behindertenwohnungen -, realisiert durch einen Bauträger oder eine Interessengemeinschaft.

3.3 Gestaltungsvorschriften

Der Bebauungsplan Scha 125 enthält Gestaltungsfestsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 4 BauO NW.

Die gestalterischen Festsetzungen beziehen sich im wesentlichen auf die Dachform, Dachneigung, Firsthöhe und zum Teil auf Materialien der geplanten Gebäude. Ziel dieser Festsetzungen ist es, für das neue Wohngebiet einen harmonischen Gesamteindruck zu erreichen.

Die geplante "Dachlandschaft" soll mit dazu beitragen, daß sich die neue Siedlung in den Ortsteil einfügt. Aus diesem Grunde werden überwiegend Satteldächer festgesetzt mit einer Dachneigung von 35° - 45°. Lediglich die beiden "Stadtvillen" markieren als "Anfangs- und Endpunkte" mit Zeltdächern und einer Dachneigung von 20° bis 25° die Straßenrandbebauung am Grüggelsort. Aufgrund von Dachform, Dachneigung und Firsthöhe sind Dachausbauten möglich. Da jedoch der Gesamteindruck der einheitlichen Dachlandschaft nicht durch willkürliche Aufbauten gestört wird, sind nur Schlepp- bzw. Flachdachgauben erlaubt, die nicht mehr als 2/3 der Hausbreite einnehmen dürfen. Auf den Zeltdächern der Stadtvillen sind keine Dachaufbauten erlaubt.

Eine einheitliche Dachlandschaft, überwiegend identische Firsthöhen und nicht zuletzt gleiche oder ähnliche Materialien sowie die zusammenpassenden Farben der Gebäudefassaden und der Dächer bewirken, daß die verschiedenen Baukörper sich zu einem harmonischen Siedlungsbild zusammenfügen. Aus diesem Grunde und auch aus kostensparenden Gründen soll bei den Doppelhäusern nur Holz und Putz in Frage kommen.

Für die Dächer ist im gesamten Planbereich eine rote bis rotbraune Dacheindeckung vorgeschrieben, um auch bezüglich der Dachlandschaft ein einheitliches Bild in Form und Farbe zu gewährleisten.

3.4 Wohnfolgeeinrichtungen

Die geplante Bebauung wird keine nennenswerten Auswirkungen auf vorhandene Infrastruktureinrichtungen wie Läden, Schulen und Kindergärten haben. Die vorhandenen Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen sind in der Lage, den Bedarf zu dekken.

4. Erschließung

4.1 Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist mit der Straße Grüggelsort mit Anbindung an die Kemminghauser Straße, die Walther-Kohlmann-Straße und die Derner Straße gut an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

4.2 Innere Erschließung

Das Straßennetz besteht sowohl aus einem "Ringsystem" in Verbindung mit der vorhandenen Straße Grüggelsort, als auch aus Stichstraßen mit den entsprechenden Wendeanlagen. Das Verkehrsaufkommen beschränkt sich größtenteils auf die Anlieger, so daß, bis auf den Grüggelsort (Seperationsprinzip), die Straßen als Mischverkehrsflächen mit einem Querschnitt von 5,50 m vorgesehen sind.

Die südlichste Erschließung im Plangebiet (Teil des ehemaligen Wirtschaftsweges) wird bis zu den geplanten öffentlichen Stellplätzen als Mischverkehrsfläche (5,50 m) ausgebaut (mit Gehwegüberfahrt zur Straße Grüggelsort).

Aufgrund des unmittelbar angrenzenden Jugendfreizeitheimes, der vorgelagerten Parkplätze, der Aufenthalts- bzw. Spielmöglichkeiten in den Außenanlagen des Freizeitheimes, sowie der geplanten öffentlichen Grünfläche - Kinderspielplatz - und der Zuwegungen zu den v. g. Einrichtungen erscheint es notwendig, hier verkehrssichernde Maßnahmen zu planen, damit z. B. die Kinder nicht vom Spielbereich kommend "direkt auf der Straße stehen". Da die 9,00 m breite Wegeparzelle (heutiger Wirtschaftsweg) im städtischen Besitz ist, kann - ohne Grunderwerb zu tätigen - dies innerhalb der Mischverkehrsfläche vorgenommen werden. Damit kann von vornherein effektiv möglichen auftretenden Konfliktsituationen im Sinne der Verkehrssicherheit entgegengewirkt werden.

4.3 Wegeverbindungen

Das Erschließungssystem beinhaltet neben den Mischverkehrsflächen drei Fuß- und Radwegeverbindungen, um auf kürzestem Wege die Infrastruktureinrichtungen sowie die ÖPNV-Haltepunkte zu erreichen. Der nördlichste Fuß- und Radweg, mit Anbindung an den Grüggelsort, mündet in einer 2,00 m breiten Treppe, die mit wenigen Stufen den Gehweg der tiefer liegenden Straße Grüggelsort verbindet. Würde man den Fuß- und Radweg auf gleichem Niveau weiterführen, wären Geländeabtragungen und das Fällen von erhaltenswerten Bäumen notwendig.

4.4 Ruhender Verkehr

Dem städtebaulichen Konzept liegt zugrunde, pro Wohneinheit zwei Stellplätze zuzuordnen. Pro Wohneinheit ist die Errichtung einer Garage/Carport und eines vorgelagerten Stellplatzes vorgesehen. Der entsprechende Nachweis ist entweder auf eigenem Grundstück zu erbringen oder auf den hierfür festgesetzten und zugeordneten Gemeinschaftsanlagen.

Die öffentlichen Stellplätze sind an den "Einstiegen" in das neue Wohngebiet geplant, nämlich an Einmündungen Grüggelsort bzw. Wirtschaftsweg. Pro fünf Wohneinheiten ist ein öffentlicher Stellplatz einzurichten; mit den vorgesehenen 21 Stellplätzen - davon zwei behindertengerechte Stellplätze - wird diesem Ziel ausreichend Rechnung getragen.

Die öffentlichen Stellplätze werden eingegrünt.

4.5 Öffentlicher Personennahverkehr

Aufgrund der kurzen Wege zu den Haltestellen kann man die Lage des neuen Wohngebietes bezüglich der ÖPNV-Anschlüsse als gut bezeichnen.
(Omnibuslinie 466 bis Haltepunkt Kirchderne / Kirche ca. 5 Minuten Gehweg; Stadtbahn U 42 - Richtung Innenstadt - bis Haltepunkt Kirchderne ca. 10 Minuten Gehweg).

Mit der Umsetzung des "Busnetz 2000", welche für den Fahrplanwechsel Mai 1999 vorgesehen ist, wird die heutige Buslinie 466 zukünftig als Linie 411 verkehren. In Kirchderne ist eine leichte Modifikation des Linienweges vorgesehen, so daß am Stadtbahnhof Kirchderne durchgängig Anschluß an die Stadtbahn hergestellt wird.

5. Öffentliche Grünflächen

5.1 Kinderspielplatz

Im Süden des Plangebietes, östlich der Jugendfreizeitstätte Grüggelsort 11, befindet sich derzeit eine ungenutzte Wiese. Hier, in unmittelbarer Nachbarschaft zur vorhandenen Jugendfreizeitstätte, ist die Einrichtung des Kinderspielplatzes für den Spielbereich B (vorzugsweise für schulpflichtige Kinder) in einer Größe von ca. 760 qm vorgesehen.

Die Fläche befindet sich zwischen zwei neuen Wohnbaugebieten, in unmittelbarer Nähe des Kindergartens und der Jugendfreizeitstätte. Der geplante Spielplatz bildet damit eine optimale Ergänzung der v.g. Nutzungen.

5.2 Gewässer in den öffentlichen Grünflächen

Rademachergraben

Östlich der Straße Grüggelsort verläuft z.Z. der Rademachergraben als verrohrter Bachlauf. Es ist vorgesehen, diesen Bachlauf zu renaturieren und in den Kirchderner Graben einzuleiten; durch diese Maßnahme erfolgt eine zusätzliche ökologische Aufwertung. Für die geplante Renaturierung des Rademachergraben ist allerdings noch die Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens nach § 31 Wasserhaushaltsgesetz erforderlich. Die Flächensicherung innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes erfolgt über die Festsetzung als öffentliche Grünfläche.

6. Grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen

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 gemäß § 1a die Belange des Umweltschutzes, auch durch die Nutzung erneuerbarer Energien, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen, sowie des Klimas zu berücksichtigen sind. § 1a Abs. 1 BauGB beinhaltet die Vorgabe, daß mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und dabei Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind. Konkretere Regelungen zu Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege treffen die entsprechenden Fachgesetze wie das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NW). Nach § 8 Abs. 1 BNatSchG und § 4 Abs. 1 LG NW gelten Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können, als Eingriffe 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 BNatSchG bzw. § 4 Abs. 4 LG NW).

Durch § 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, auf Grund dessen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Die im Rahmen dieses Bebauungsplanes außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles nach § 34 BauGB geplanten baulichen Anlagen (soweit die Flächen bislang nicht schon baulich genutzt werden) sowie die Verkehrsflächen stellen einen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne der v.g. Gesetze dar.

Eine Unterlassung dieses Eingriffes, d.h. ein Verzicht auf die geplante Wohnbebauung kann aus folgenden Gründen nicht erfolgen:

- das Plangebiet ist aufgrund der guten Lage sowie der günstigen Erschließung prädestiniert für eine Wohnbebauung,
- mit der geplanten Wohnbebauung soll der Nachfrage nach Wohnbauflächen bzw. Wohnungseigentum Rechnung getragen werden und
- durch verstärkte Ausweisung von entsprechenden Baugrundstücken zur Wohneigentumsförderung soll der statistisch nachgewiesenen hohen Wegzugsrate entgegengewirkt werden.

Bei der Gewichtung der entgegenstehenden Belange von Natur und Landschaft zur Wohneigentumsförderung wird als Ergebnis der Abwägung entschieden und für gerechtfertigt gehalten, dem Belang der Bereitstellung von Baugrundstücken zur Wohneigentumsförderung aus den dargelegten Gründen Vorrang einzuräumen. Somit sind die zu erwartenden ökologischen Beeinträchtigungen unvermeidbar und deshalb auszugleichen.

Die konkreten Regelungsmöglichkeiten ergeben sich aus § 1a Abs. 3 BauGB.

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).

Im vorliegenden Fall besteht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Scha 125 die Möglichkeit, die Beeinträchtigungen im erforderlichen Maße auszugleichen. Dieser Vorgabe ist mit entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan Folge geleistet worden.

Im Bebauungsplan sind die Grundstücke bzw. Baugebiete und Erschließungsstraßen, auf denen bei planmäßiger Realisierung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, mit (E) (Eingriff) gekennzeichnet.

Zum Ausgleich des Eingriffes sind zwei Ausgleichsflächen als "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt und mit dem ergänzenden Plansymbol (A) (Ausgleich) gekennzeichnet worden. Nähere Ausführungen zu diesen Ausgleichsflächen sind unter Punkt 6.1 dieser Begründung enthalten.

Über diese ergänzenden Festsetzungen (E) und (A) wird damit entsprechend § 9 Abs. 1a BauGB die Zuordnung der Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, vorgenommen. Mit den festgesetzten Flächen und Maßnahmen wird ein vollständiger Ausgleich des Eingriffes erreicht.

Die vorgenannten Ausgleichsflächen stehen im Eigentum der Stadt Dortmund, welche die Ausgleichsmaßnahmen durchführt.

In dem dieser Begründung als Anlage 2 beigefügten landschaftspflegerischen Fachbeitrag werden die Maßnahmen erläutert und die Flächenermittlung in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung dargestellt.

6.1 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1.1 Anlage eines standortgerechten Waldes

Auf der mit der Ziffer ◇6◇ gekennzeichneten Fläche ist zur ökologischen Aufwertung eine Schutzpflanzung anzulegen, die sich mit abgestuftem Gehölzaufbau in den Randbereichen sowie mit Entwicklungsräumen für Kraut- und Hochstaudensäume zu einem Wald entwickeln soll. Diese Maßnahme dient dem Immissionsschutz für die Siedlungsfläche vor Verkehrsemissionen durch die B 236n sowie der verträglichen Einbindung der neuen Wohnbebauung in die Landschaft.

6.1.2 Schaffung einer Streuobstwiese

Die mit der Ziffer ◇7◇ gekennzeichnete Fläche ist als Streuobstwiese umzuwandeln. Diese Maßnahme stellt neben der ökologischen Anreicherung sowie Pufferung und Überleitung in die freie Landschaft auch einen Hinweis auf die frühere Hofstelle und Nutzung dar.

6.1.3 Anlage von naturnahen Wiesen und Krautsäumen mit Gehölzpflanzungen

Die mit der Ziffer ◇8◇ gekennzeichneten Flächen sind als naturnahe Wiesen mit Krautsäumen und mit vereinzelten Laubgehölzgruppen sowie freiwachsenden Hecken (unter Freihaltung der Belastungsflächen) anzulegen. Diese Ausgleichsmaßnahmen dienen der Einbindung der Wohnbauflächen in die Landschaft und gleichzeitig der Aufwertung der Renaturierungsmaßnahme des Rademacher Grabens sowie der ökologischen Stabilisierung und Anreicherung des Gebietes.

6.2 Erhaltung vorhandener Vegetation

Im Planbereich ist erhaltenswerte Vegetation in Form von Einzelbäumen, Baumreihen und Hecken vorhanden. Der Erhalt dieser Vegetation wird durch entsprechende textliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB (Erhalt von Einzelbäumen/ Baumreihen) bzw. innerhalb der festgesetzten Ausgleichsflächen (Heckenbestand) planungsrechtlich gesichert.

6.3 Landschaftsplan Dortmund-Nord

Der Landschaftsplan Dortmund-Nord enthält folgende Festsetzungen für den Bebauungsplan-Bereich:

- LSG Nr. 6
  Landschaftsschutzgebiet Schwieringhausen, Holthausen, Kemminghausen (gesamter Planbereich außer der südwestlichen Ackerfläche)

- Baumreihe Nr. 149
  Anpflanzung an der Ostseite der Straße Grüggelsort

- Schutzpflanzung Nr. 31
  Anlage einer Immissionsschutzpflanzung auf der nördlichen Ackerfläche

- Pflege einer Hecke Nr. 83
  (südlich und östlich der ehemaligen Hofstelle)

Der im Bebauungsplan-Bereich liegende Teilbereich des Landschaftsschutz gebietes wird in einer Tiefe von ca. 50 m überplant.

Die Aspekte wertvolles Baulandpotential und gesteigerte Nachfrage nach attraktiven Wohneigentumsstandorten erhielten in der Abwägung den Vorzug gegenüber den Belangen von Natur und Landschaft. Demgegenüber stehen ein auf Einbindung, Pufferung, Stabilisierung und Anreicherung abgestimmtes Aufwertungspaket an Ausgleichs- sowie Renaturierungsmaßnahmen.

Die Festsetzungen "Schutzpflanzung Nr. 31" sowie "Pflege einer Hecke Nr. 83" des Landschaftspflanes Dortmund-Nord werden in die Ausgleichsflächen bzw. -maßnahmen integriert.

Die Festsetzung "Baumreihe Nr. 149" des Landschaftsplanes Dortmund-Nord wird nur geringfügig in einem Teilbereich durch Festsetzungen des Bebauungsplanes Scha125 eingeschränkt.

7. Umweltbelange

7.1 Altlasten

Die Übersichtskarte der Stadt Dortmund über bekannte und vermutete Altstandorte und Altablagerungen (Stand: September 1996) enthält im Planbereich keine Kennzeichnung. Dem Umweltamt liegen auch keine weitergehenden Informationen dazu vor.

7.2 Lärmschutz

Nach § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen u. a. die allgemeinen Forderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.
Die Auswirkungen des auf das Plangebiet einwirkenden Straßenverkehrslärms und die dazu getroffenen Regelungen (passive Schallschutzmaßnahmen) sind der durchgeführten schalltechnischen Untersuchung, welche dieser Begründung als Anlage 1 beigefügt ist, zu entnehmen.

8. 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.

8.1 Belastungsflächen

Um einen Teilbereich von Wohneinheiten (ca. 3 - 5) im südöstlichen Plangebiet realisieren zu können, muß eine vorhandene Gashochdruckleitung verlegt werden. Die Leitung wird zukünftig im ersten Teilstück in der Trasse des vorhandenen Wirtschaftsweges (des zukünftigen Fuß- und Radweges), im zweiten Teilstück parallel der Flurstücke 136 und 137 liegen und mündet im nördlichen Grenzverlauf der Parzelle 136 wieder in die vorhandene Gasleitung. Die neue Streckenführung der Trasse ergibt sich aus der Überplanung eines Teilstückes der Trasse mit Wohngebäuden sowie dem Standort des geplanten Regenrückhaltebeckens und der Fläche für die geplante Renaturierung des Rademacher Grabens.

Die v.g. Trasse wurde daher mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Dortmunder Energie- und Wasserversorgungs GmbH belastet (Buchstabe (B)).

Die Schmutzwasserentsorgung kann für die Bebauung an der Straße Grüggelsort direkt an das vorhandene Kanalnetz erfolgen, der restliche Bereich der Bebauung muß an den Kirchderner Graben angeschlossen werden. Für diesen Kanalanschluß ist eine Kanalparzelle von 6,0 m Breite - vom Wirtschaftsweg bis zum Kirchderner Graben - festgesetzt und mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Dortmund belastet worden (Buchstabe (A)).

Die Ausbauplanung für die Renaturierung des Rademacher Grabens hat ergeben, daß an den Revisionsschacht des derzeit noch verrohrten Gewässers die Trasse des zukünftigen offenen Gewässers angeschlossen wird. Der Revisionsschacht befindet sich gegenüber dem Grundstück Grüggelsort 52, unmittelbar neben dem Gehweg der östlichen Straßenseite und muß auch in Zukunft für Wartungs- und Reparaturarbeiten zugänglich bleiben.
Deshalb wird sowohl der Standort des Schachtes als auch ein fiktiver Arbeitsraum im Schachtbereich mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (Buchstabe (A)) zugunsten der Stadt Dortmund belastet.

8.2 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 17.12.1996 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 25.06.1995 (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 bisherigen Recht genehmigten Kanalisationsnetzplanung gemischt im Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt wird oder werden soll, wenn der technische oder wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig ist.

In den Bebauungsplan wird ein allgemeiner Hinweis zur Beseitigung von Niederschlagswasser aufgenommen.

Um die Versickerungsfähigkeit des Bodens im Plangebiet feststellen zu können, wurde von der Ingenieurgesellschaft für Umwelttechnik Koster und Kremke aus Kamen ein geohydrologisches Gutachten zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des Bodens erstellt.

Die Untersuchungen haben ergeben, daß eine vollständige versickerungstechnische Entwässerung des Niederschlagswassers nicht empfohlen werden kann. Infolgedessen wird derzeit vom Ingenieurbüro Technaqua ein konkretes Entwässerungskonzept erarbeitet, das vor allem die Elemente einer verzögerten Ableitung und Wasserrückhaltung berücksichtigt. Für diesen Zweck wird im Planbereich eine Fläche für die Abwasserbeseitigung (Regenrückhaltebecken) nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB festgesetzt.

Das geohydrologische Gutachten für den Bebauungsplan Scha 125 - Feldhaus Kamp - wird für Interessenten im Stadtplanungsamt zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Darüberhinaus ist festgestellt worden, daß bei der Planung der unterkellerten Gebäude die hohen Grundwasserstände entsprechend berücksichtigt werden müssen. In der Regel wird zur Trockenhaltung der Kellergeschosse eine "weiße Wanne" erforderlich sein, wodurch entsprechende Mehrkosten verursacht werden.

8.3 Kirchderner Graben

An den südlichen Planbereich angrenzend verläuft der Kirchderner Graben, für dessen geplante Renaturierung zu einem späteren Zeitpunkt ein Planfeststellungsverfahren nach den Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes durchgeführt werden soll. Vorrangiges Ziel der ökologischen Umgestaltung des Kirchderner Grabens ist der naturnahe Ausbau. Diese Zielsetzung wird im Bebauungsplan Scha 125 beachtet.

Nördlich des Kirchderner Grabens wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB eine von der Bebauung freizuhaltende Vorbehaltsfläche mit der Zweckbestimmung - Renaturierter Kirchderner Graben - in einer Breite von 10,0 m ab Grundstücksgrenze des Grabens festgesetzt. Diese Planung wurde mit dem Lippeverband, in dessen Eigentum der Kirchderner Graben steht, abgestimmt.

9. Blindgängereinschlagstellen im Plangebiet

Im Plangebiet, östlich der geplanten Wohnbebauung, innerhalb der "Fläche für die Landwirtschaft", sind durch den Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Arnsberg anhand einer Luftbildauswertung zwei vermutliche Blindgängereinschlagstellen lokalisiert worden. Der Kampfmittelräumdienst hat zwischenzeitlich diese beiden Stellen untersucht und die vorgefundenen Blindgänger entfernt.

10. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Baudenkmäler:

Baudenkmäler sind im Bebauungsplanbereich nicht vorhanden.

Bodendenkmäler:

Der Planbereich ist in der Bodendenkmalkarte als archäologische Verdachtsfläche ausgewiesen. Der Verdacht gründet sich auf bislang undatierten Siedlungsspuren, die beim Bau der B 236n am Nordwestrand des Planbereiches 1980 gefunden wurden, sowie auf zahlreiche von den Äckern des "Feldhaus Kamp" aufgesammelten mittelalterlichen und neuzeitlichen Fundstücke. Das Gelände befindet sich unmittelbar nördlich des in der Urflurkarte von 1826/27 belegten mittelalterlichen Ortskerns von Kirchderne (Ersterwähnung im 12. Jahrhundert), daher ist mit einer mittelalterlichen Aufsiedlung der Fläche zu rechnen. Zusätzlich liegt westlich davon eine Ansiedlung aus der Eisenzeit mit unbekannter Ausdehnung.

Es ist daher damit zu rechnen, daß bei Baumaßnahmen jeder Art Bodendenkmäler aufgefunden werden, deren archäologische Untersuchung ergeben könnte, daß sie bedeutend sind für die Erforschung der Geschichte der Menschen und des Ortes Kirchderne.

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde (Tel.-Nr.0231/50-24292, Fax-Nr. 0231/50-26730) und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.-Nr. 02761/ 9375-0, Fax-Nr.: 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen).

Erdarbeiten sind aufgrund archäologischer Überwachung 14 Tage vor Beginn der Unteren Denkmalbehörde anzuzeigen.

Für diesen Fall wird im Bebauungsplan über einen entsprechenden Hinweis auf die Melde- und Sicherungspflicht hingewiesen.

11. Entschädigung

Ein Entschädigungsanspruch von Grundstückseigentümern nach Maßgabe des § 40 Abs. 1 BauGB sowie ggf. ein Übernahmeanspruch nach Maßgabe des § 40 Abs. 2 BauGB ist lediglich gegeben für die als öffentliche Grünfläche - Spielplatz - festgesetzte Fläche.

12. **Kosten**

Folgende Kosten wurden überrschlägig ermittelt:

		Kosten	**Anteil der Stadt**
Öffentliche Verkehrsflächen - Ausbau -	ca.	1.000.000 DM	
./. Erschließungsbeiträge (90 %)	ca.	900.000 DM	
Eigenanteil der Stadt (Dieser städt. Anteil kann ggf. bei Abschluß eines Erschließungsvertrages entfallen.)	ca.	100.000 DM	ca. 100.000 DM
Kanalbau	ca.	900.000 DM	ca. 900.000 DM
Öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz - Grunderwerb und Herstellung	ca.	165.000 DM	ca. 110.000 DM*
Kosten des Regenrückhaltebeckens	ca.	200.000 DM	ca. 200.000 DM
Grunderwerb, Herrichtung und Pflege der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	ca.	348.850 DM	ca. 9.070 DM**
Gesamtkosten der Stadt Dortmund:			ca. 1.319.070 DM

* Der Vorhabenträger, der unmittelbar im Süden an das Plangebiet des Bebauungsplanes Scha 125 - Feldhaus Kamp - angrenzend, im rechtsverbindlichen Bebauungsplan De 120, Wohnhäuser errichtet, verpflichtet sich zu einer anteilmäßigen Kostenbeteiligung an dem Kinderspielplatz, die im Zuge des Erschließungsvertrages geregelt wird. Die Höhe der Kostenbeteiligung (ca. 55.000 DM) richtet sich nach den geplanten Wohneinheiten im Vorhabenbereich im Vergleich zum Einzugsbereich des geplanten Kinderspielplatzes.

** Städt. Anteil an den Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen in Höhe von 10 % des auf die Erschließung entfallenden Betrages in Höhe von ca. 90.700 DM.

13. **Städtebauliche Zahlenwerte**

Wohnbauflächen	ca. 2,4 ha
Verkehrsflächen	ca. 1,7 ha
Öffentliche Grünflächen: Rademacher Graben 6.000 qm Kinderspielplatz ca. 760 qm	ca. 0,7 ha
Fläche für die Landwirtschaft	ca. 0,9 ha
Regenrückhaltebecken	ca. 0,4 ha
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	ca. 2,1 ha
Größe des Plangebietes:	ca. 8,2 ha ========

Die Anlagen 1 - Schalltechnische Untersuchung - und 2 - Landschaftspflegerischer Fachbeitrag - sind Bestandteil dieser Begründung.

Dortmund, den 06.01.99

Wilde
Städt.Baudirektor

Anlage 1

Schalltechnische Untersuchung

zum

Bebauungsplan Scha 125

- Feldhaus Kamp -

1. Vorbemerkung

1.1 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. Dies sind die Lärmemissionen durch den Straßenverkehr auf der Derner Straße, der Straße Grüggelsort und der B 236n, wobei die dort vorhandene Lärmschutzwand berücksichtigt wurde.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist die Lärmproblematik innerhalb der Grenzen des Bauleitplanes zu lösen.

Aufgabe der vorliegenden Untersuchung ist es,

- die Geräuschimmissionen, die durch Straßenverkehr auf das Plangebiet einwirken, durch Rechnung zu ermitteln,
- die Geräuschimmissionen gemäß den Vorgaben des Planungserlasses und den DIN 18005 zu beurteilen,
- sowie ggf. geeignete Minderungs- und Schutzmaßnahmen vorzuschlagen.

1.2 Gebietsbeschreibung

Das Plangebiet liegt im Dortmunder Stadtteil Kirchderne. Es wird begrenzt durch

- den Kirchderner Graben im Süden,
- die Straße Grüggelsort im Westen,
- die Straße Im Karrenberg im Osten.

Das Plangebiet weist ein Gefälle von Nord nach Süd hin auf.

Die geplanten Wohnbauflächen sollen als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden.

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

- 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutz gesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV -) vom 12.06.1990

- DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" gemäß Runderlaß vom 24.09.1990 (MBl. NW S. 1348)

- 24. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutz gesetzes (Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung - 24. BImSchV) vom 04.02.1997

Da über die Festsetzungen des Bebauungsplanes Scha 125 schutzbedürftige Nutzungen an eine Lärmquelle (B 236n, Derner Straße, Grüggelsort, Im Karrenberg - Straßenverkehrslärm) heranrücken, sind die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - für die städtebauliche Planung zugrundegelegt worden.

Nach dieser Vorschrift sind folgende schalltechnische Orientierungswerte zu beachten:

für Allgemeine Wohngebiete (WA) 55 bzw. 45 dB(A) tags/nachts

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.

Der Belang des Schallschutzes ist bei der erforderlichen Abwägung als ein wichtiger Gesichtspunkt neben anderen Belangen zu verstehen. Die Orientierungswerte sind allerdings keine Grenzwerte. Wo im Rahmen der Abwägung von den Orientierungswerten abgewichen wird, sollte allerdings ein Ausgleich durch andere geeignete Schallschutz-Maßnahmen vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.

3. Verkehrslärm

Die Geräuschemissionen von Straßen werden durch den Emissionspegel (Lm, E = Mittelungspegel) für die Tag- und Nachtzeit im 25 m-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

Der nachfolgenden Tabelle sind die Verkehrsbelastungen entsprechend den Diagnosewerten der Verkehrszählung vom 11.09.1995 und den Prognosewerten für das Jahr 2000 zu entnehmen.

Straßenabschnitt	**Diagnose 1995 Kfz/24 h (DTV) (%-Anteil PT/PN)***	**Prognose 2000 Kfz/24 h (DTV) (%-Anteil PT/PN)***	**Schallbelastung Lm,E dB(A) T**	**dB(A)* N**
1.) B 236n/nördlich Derner Straße	42.700 (11,5 / 15,0)	40.000 (12,0 / 15,0)	75 / 68	
2.) Derner Straße/östl. Im Karrenberg	11.050 (4,0 / 3,0)	11.000 (5,0 / 4,0)	62 / 53	
3.) Derner Str./westl. Im Karrenberg	14.900 (6,0 / 4,0)	16.100 (6,0 / 4,0)	64 / 55	
4.) Grüggelsort/nördl. Derner Straße	4.800 (3,5 / 2,5)	5.900 (4,0 / 3,0)	59 / 50	

Für die schalltechnischen Beurteilungen sind die jeweils höheren Werte zugrunde gelegt worden, wonach sich die vg. Schallbelastungen ergeben.

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

3.1 Verkehrsaufkommen

Die in der Tabelle, bezogen auf die einzelnen Straßenabschnitte, angeführten Verkehrsaufkommen entsprechen einem mittleren stündlichen Aufkommen während der Tages- bzw. Nachtzeit (T/N)

zu 1.	T	=	2 562 Kfz/Std.
	N	=	470 Kfz/Std.
zu 2.	T	=	663 Kfz/Std.
	N	=	89 Kfz/Std.
zu 3.	T	=	996 Kfz/Std.
	N	=	129 Kfz/Std.
zu 4.	T	=	354 Kfz/Std.
	N	=	47 Kfz/Std.

3.2 Beurteilung

Nordöstlich des geplanten Wohngebietes verläuft die Bundesstraße 236n mit einer ermittelten Schallbelastung Tagwert von 75 dB(A) bzw. Nachtwert von 68 dB(A). Durch die vorhandene - mindestens 3,50 m hohe Lärmschutzwand - werden die errechneten Lärmwerte um ca. 20 dB(A) verringert. Da die geringste Entfernung zwischen B 236n und dem geplanten Wohngebiet ca. 150 m beträgt, sind dafür nochmals ca. 10 dB(A) in Abzug zu bringen, so daß am östlichen Rand des Wohngebietes die Lärmwerte, bezogen auf die B 236n, unterhalb der Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (55/45 dB(A)) liegen.

Zur Beurteilung der übrigen Straßenverkehrsgeräusche werden die im vorigen Abschnitt bestimmten Mittelungspegel mit den Orientierungswerten der DIN 18005 verglichen.

Die folgende Aufstellung zeigt diesen Vergleich:

Straßenabschnitt	**Mittelungspegel tags/nachts dB(A)**	**Orientierungswerte tags/nachts dB(A)**	**Überschreitung tags/nachts dB(A)**
Derner Straße/östl. Im Karrenberg	62/53	55/45	7/8
Derner Str./westl. Im Karrenberg	64/55	55/45	9/10
Grüggelsort/nördl. Derner Straße	59/50	55/45	4/5

Der Mittelungspegel wird in einem 25-m-Abstand von dem nahen äußeren Fahrbahnstreifen der nächstgelegenen Richtungsfahrbahn bestimmt. Die festgesetzte (vordere) Baugrenze an der Straße Grüggelsort liegt aber näher am äußeren Fahrbahnstreifen (ca. 5,00 m entfernt), so daß sich dort noch eine Erhöhung der Schallbelastung von bis zu 8 dB(A) ergibt. Mit zunehmender Entfernung von den Lärmquellen ergibt sich dagegen eine Abnahme der Schallbelastung von bis zu 8 dB(A).

Abschließend ist festzustellen, daß die unter Punkt 2 genannten schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 von 55/45 dB(A) tags/nachts im Plangebiet durch den Straßenverkehrslärm 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 aber keine Planung, die den Grundsätzen des § 50 BImSchG - Trennung von störenden und störempfindlichen Nutzungen - gerecht wird.

Im vorliegenden Fall werden durch den Straßenverkehrslärm die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Außenschallpegel) bezüglich der schutzempfindlichen Nutzungen 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 ist aufgrund der unerwünschten städtebaulichen Wirkung (Abschottung des Baugebietes vom angrenzenden Siedlungsbereich) nicht zu vertreten. Demzufolge verbleiben aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und der v.g. städtebaulichen Erwägungen als einzige Maßnahme zum Schutz vor dem Straßenverkehrslärm passive Schallschutzmaßnahmen an den Wohnhäusern. Durch solche Maßnahmen werden naturgemäß nur die Innenräume bei geschlossenen Fenstern geschützt; auf Freiflächen wird keine Minderung erzielt. Die ebenfalls zum Wohnen gehörenden Gartenflächen befinden sich aber größtenteils auf der straßen- und damit lärmabgewandten Seite der Häuser. Hier ist wegen der Abschirmung durch die Wohngebäude selbst und wegen der größeren Entfernung zu den Straßen mit niedrigeren Pegeln zu rechnen.

Ein ausreichender Schallschutz an den Fassaden kann demnach sowohl in Wohn- als auch in Schlafräumen schon ggf. durch Einbau von Fenstern der entsprechenden Schallschutzklasse erreicht werden.

Durch diese Maßnahmen 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) 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 eine entsprechende textliche Festsetzung (Ziffer 1) mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB aufgenommen:

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

In den mit der Ziffer ◇1◇ gekennzeichneten Baugebieten sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Lärmbelastung des Kfz-Verkehrs der Derner Straße/ östlich Im Karrenberg, der Derner Straße/westlich Im Karrenberg und der Straße Grüggelsort/nördlich Derner Straße für die Gebäude bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen. Dabei dürfen Innenschallpegel, wie in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt, nicht überschritten werden.

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

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

Soweit diese Werte nicht schon durch Grundrißgestaltung und Baukörper anordnung 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 schon aus wärmetechnischen Gründen gefordert wird.

Auch ein Ausbau (Verbreiterung) der Verkehrswege ist in der Bauleitplanung 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 i. V. m. der 24. Verordnung zur Durchführung des BImSchG (Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung) vom 04.02.1997 **nicht** zur Anwendung.

Anlage 2

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

zum

Bebauungsplan Scha 125

- Feldhaus Kamp -

INHALTSVERZEICHNIS

1. Vorbemerkung
1.1 Rechtliche Grundlage

2. Beschreibung des Plangebietes
2.1 Lage und Topographie
2.2 Boden und Altlasten
2.3 Grund- und Oberflächenwasser
2.4 Klima
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. Ausgleich
5.1 Ausgleichsmaßnahmen

6. Schlußwort

Anhang

- Tabellen A, B, C
- Kostenschätzung
- Bestandskarte
- Übersichtsplan zu Eingriffs- und Ausgleichsflächen

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 gemäß § 1a die Belange des Umweltschutzes, auch durch die Nutzung erneuerbarer Ernergien, 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 a Abs. 1 BauGB beinhaltet die Vorgabe, daß mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und dabei Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind.

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).

Durch § 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 Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

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).

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 achen, daß sich die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 7 BauGB nicht in die 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.

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1 Lage und Topographie

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand Kirchdernes im nordöstlichen Stadtgebiet und gehört naturräumlich zu den "Derner Höhen". Typisch für die "Derner Höhen" ist die starke topographische Gliederung in Höhenkuppen und Flachwellen.
Das Gelände im Untersuchungsgebiet fällt unregelmäßig von Norden nach Südosten um ca. 10 m ab. Südlich des verrohrten Rademacher Grabens befindet sich eine Anschüttung in West-Ost-Richtung als ca. 30 m breiter Streifen. Wiederum südlich schließt sich eine Geländekuppe ebenfalls in West-Ost-Richtung an.

2.2 Boden und Altlasten

Die vorkommenden Bodentypen sind Parabraunerde und zum Teil Pseudogley-Parabraunerde sowie Gley-Parabraunerde. Im Bereich Rademacher Graben liegt der Bodentyp Gley aus schluffigem Lehmboden vor.

In der Gesamtbetrachtung der Schwermetallanreicherung im Boden entsprechen die Werte im Untersuchungsgebiet den gering bis durchschnittlichen Belastungen, wie sie im Stadtbereich Dortmund auftreten.

2.3 Grund- und Oberflächenwasser

Die Grundwasserflurabstände schwanken zwischen 0,5 m im südlichen, ca. 0,9 m im östlichen und ca. 1,5 m unter Gelände im nördlichen Bereich des Untersuchungsgebietes. Im südlichen bis südöstlichen Bereich sind in den oberen Bodenzonen bis teilweise an die Geländeoberfläche deutliche Vernässungen festgestellt worden.
Die für den südlichen Bereich im geohydrologischen Gutachten ermittelten geringen Bodendurchlässigkeiten (4×10^{-7} m/s) sowie die niedrigen Grundwasserflurabstände lassen eine versickerungstechnische Entwässerung der anfallenden Niederschläge nicht in Betracht kommen.

Im Plangebiet selbst verläuft, allerdings verrohrt, der Rademacher Graben und außerhalb der Kirchderner Graben.

2.4 Klima

Gemäß der Klimaanalyse der Stadt Dortmund von 1986 herrscht im Plangebiet ein Villenklima vor.
Das Villenklima ist gekennzeichnet durch eine leichte Dämpfung der Klimaelemente Temperatur, Feuchte, Wind, Strahlung und stellt insgeamt ein positives Bioklima dar.

2.5 Biotop- und Nutzungstypen

Das Plangebiet besteht überwiegend aus landwirtschaftlich genutzten oder ehemals genutzten Flächen wie Äckern und Wiesen sowie Gartenbrachen und Ruderalfluren. Gegliedert und strukturiert werden die Flächen durch punktuelle und lineare Vegetationselemente wie Einzelbäume, Baumreihen, Gehölzstreifen und Hecken.
Die ehemalige Hofstelle ist inzwischen abgerissen und deren Aushubgruben sind mit Bauschutt und Hausmüllablagerungen verfüllt worden.

2.6 Bioökologische Bewertung

Der "Bioökologische Grundlagen- und Bewertungskatalog für die Stadt Dortmund" weist den nördlichen Teil des Plangebietes (Bereich des Rademacher Grabens und nördlicher) als besonders wertvoll aus. In der achtstufigen Bewertungsskala erreicht dieser Bereich die zweithöchste Schutzwürdigkeitsstufe (500 - 800).

2.7 Landschaftsplan Dortmund-Nord

Der Landschaftsplan Dortmund-Nord enthält folgende Festsetzungen für den Bebauungsplan-Bereich:

- LSG Nr. 6
  Landschaftsschutzgebiet Schwieringhausen, Holthausen, Kemminghausen
  (gesamter Planbereich außer der südwestlichen Ackerfläche)

- Baumreihe Nr. 149
  Anpflanzung an der Ostseite der Straße Grüggelsort

- Schutzpflanzung Nr. 31
  Anlage einer Immissionsschutzpflanzung auf der nördlichen Ackerfläche

- Pflege einer Hecke Nr. 83
  (südlich und östlich der ehemaligen Hofstelle).

3. Darstellung der Bewertungsmethode

Der vorliegende Beitrag erfolgte auf der Basis der Methode zur ökologischen Bewertung der Biotopfunktion von Biotoptypen von Dankwart Ludwig mit Beiträgen von Holger Meinig (Bochum 1991, Froelich und Sporbeck).
Grundlage der verwendeten Bewertungsmethode ist die Zuordnung der Biotoptypen zum Biotoptypenschlüssel der Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten NRW (LÖBF) 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)

Den Bewertungskriterien werden Wertzahlen von 0 - 5 zugeordnet und additiv zu einem jeweiligen Gesamtwert (W1, W2), der max. 30 Punkte betragen kann, verknüpft.

Dieser Gesamtwert (W1, W2) wird mit dem Flächenmaß der beanspruchten oder geplanten Biotoptypen multipliziert und ergibt so den jeweiligen ökologischen Gesamtwert (G1, G2).

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 Ausgleichsmaßnahmen 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 Scha 125 - Feldhaus Kamp - werden Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen im Planbereich eingeleitet, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild erheblich und nachhaltig beeinträchtigen. 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 Pflanzen und Tiere
- Zerstörung der natürlichen Ertragsfähigkeit des Bodens
- Verlust von Vegetation und Zerstörung deren Funktionen
- Verringerung des Freiraumpotentials
- Veränderung und Störung des Landschaftsbildes und des erlebbaren Landschaftsraumes
- Inanspruchnahme von Flächen innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes.

In dem ca. 8 ha großen Plangebiet sollen auf ca. 2,4 ha Bruttowohnbauland ca. 90 Wohneinheiten entstehen. Das Baugebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Insgesamt ist hier mit einer Versiegelung von ca. 1,3 ha zu rechnen, wobei die Inanspruchnahme der Biotoptypen Acker, Grünland, Gartenbrache, Ruderalfluren, Pioniergebüsch und Einzelbäume erhebliche und nachhaltige Eingriffe darstellen, insbesondere die Eingriffsflächen Grünland und Gartenbrache im Landschaftsschutzgebiet .

4.2 Eingriffsvermeidung

Eine Unterlassung des Eingriffes, d. h. ein Verzicht auf die geplante Bebauung kann 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 weiterhin gesteigerten Nachfrage nach attraktiven Wohnbauflächen bzw. Wohnungseigentum Rechnung getragen werden.

Insofern sind die zu erwartenden Beeinträchtigungen als unvermeidbar anzusehen.

4.3 Ermittlung der Eingriffsanteile

Mit Realisierung des Vorhabens (ca. 90 WE) werden insgesamt 13 400 qm versiegelt. Davon entfallen auf die Bebauung 9 950 qm (74 %) und auf die Erschließung 3 450 qm (26 %).

4.4 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

Die Tabellen A, B und C (siehe Anhang) zeigen die Wertigkeit der einzelnen Biotop- und Nutzungstypen und den daraus resultierenden Ausgleichsbedarf.

5. Ausgleich

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 Wald (A 1)

Im nördlichen Planbereich ist zur ökologischen Aufwertung der bestehenden Ackerfläche eine Schutzpflanzung anzulegen, die sich mit abgestuftem Gehölzaufbau in den Randbereichen sowie mit Entwicklungsräumen für Kraut- und Hochstaudensäume zu einem Wald entwickeln soll. Diese Schutzpflanzung dient dem Immissionsschutz für die Siedlungsflächen vor Verkehrsemissionen durch die B 236 n sowie der verträglichen Einbindung der Wohnbebauung in die Landschaft. Damit für Erholungssuchende die Kuppenlage noch erlebbar und Blickbeziehungen zum südlicheren Stadtgebiet möglich bleiben, sollte der westliche Bereich der Schutzpflanzung mit Sichtschneisen bzw. mit einem lockeren und lückigen Gehölzaufbau ausgestaltet werden. Zur Ausstaltung sollte auch ein Weg in wassergebundener Decke als Erlebnispfad durch den zukünftigen Wald gehören.

5.1.2 Streuobstwiese (A 2)

Die vorhandene Gartenbrache ist in eine Streuobstwiese umzuwandeln und die sie umgebenden Hecken sind zu ergänzen, soweit dies der besseren Einbindung und dem Erhalt dienlich ist. Diese Maßnahme stellt neben der ökologischen Anreicherung sowie Pufferung und Überleitung in die freie Landschaft auch einen Hinweis auf die frühere Hofstelle und Nutzung dar.

5.1.3 Naturnahe Wiese (Flächenanteil 60 %) mit Gehölzpflanzungen (Flächenanteil 40 %) (A 3, A 4, A 5)

Auf den Ausgleichsflächen A 3 sind naturnahe Wiesen mit Krautsäumen anzulegen und standortgerechte, heimische Gehölze an den Bebauungsrändern als freiwachsende Hecken (unter ausdrücklicher Freihaltung der Belastungsflächen) zu pflanzen. Die Ausgleichsfläche A 4 ist ebenfalls als naturnahe Wiese mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen in lockeren Gruppen zu entwickeln. Auch die Ausgleichsfläche A 5 ist in eine Extensivwiese umzuwandeln. Die bestehende lückige Hecke ist zu ergänzen.

Diese Ausgleichsmaßnahmen dienen der Aufwertung der Renaturierungsmaßnahme des Rademacher Grabens sowie der ökologischen Stabilisierung und Anreicherung des Gebietes.

6. Schlußwort

Der festgestellte Eingriff in Natur und Landschaft ist innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Scha 125 - Feldhaus Kamp - als ausgeglichen anzusehen, wenn alle Ausgleichsmaßnahmen ausgeführt worden sind.
Alle im Bebauungsplan mit (A) gekennzeichneten Flächen für Ausgleichsmaßnahmen werden allen mit (E) bezeichneten Eingriffsbereichen zugeordnet.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanz zum Bebauungsplan Scha 125 - Feldhaus Kamp -

Tabelle A

Biotoptypen (Bestand)	N	W	G	M	SAV	H	Gesamt-wert (W 1)	Fläche in qm (A)	Ökologischer Gesamtwert (W 1 x A) = G1
1. Acker (HAO)	1	1	1	1	1	1	6	36.800	220.800
2. Grünland (EB 11)	3	2	3	3	2	2	15	17.700	265.500
3. Gartenbrache (HW 82)	3	2	2	3	3	2	15	5.350	80.250
4. Ruderalflur (HP 6)	2	1	1	3	2	1	10	1.350	13.500
5. Pioniergebüsch (AV 2)	3	2	2	3	3	2	15	300	4.500
6. Gehölzstreifen (BD 73)	3	4	3	3	3	3	19	450	8.550
7. Baumreihe, Einzelbäume (BF 33)	3	4	3	3	3	2	18	350	6.300
8. Hecke (BD 12)	3	3	3	3	3	3	18	600	10.800
9. Unbefestigte Wege (HY 2)	1	0	0	1	1	1	4	800	3.200
Ökologischer Gesamtwert G 1)									**613.400**

Eingriffs-/Ausgleichsbilanz zum Bebauungsplan Scha 125 - Feldhaus Kamp -

Tabelle B

Biotoptypen (Planung)	N	W	G	M	SAV	H	Gesamtwert (W 2)	Fläche in qm (A)	Ökologischer Gesamtwert (W 2 x A) = G 2
1. Wohngebiet (WA) überbaubare Fläche	0	0	0	0	0	0	0	9.950	0
2. Freifläche / Hausgärten (HJ 5)	1	1	1	1	2	1	7	13.850	96.950
3. Mischverkehrsfläche (HY 1)	0	0	0	0	0	0	0	3.050	0
4. Verkehrsgrün (HM 51)	1	1	1	1	2	1	7	550	3.850
5. Fuß- und Radweg (HY 1)	0	0	0	0	0	0	0	400	0
6. Gehölzstreifen (BD 73)	3	4	3	3	3	3	19	450	8.550
7. Baumreihe, Einzelbäume (BF 33)	3	4	3	3	3	2	18	250	4.500
8. Hecke (BD 12)	3	3	3	3	3	3	18	600	10.800
9. Acker (HA 0)	1	1	1	1	1	1	6	6.650	39.900
10. Grünland (EB 11)	3	2	3	3	2	2	15	2.900	43.500
11. Kinderspielplatz	1	1	1	1	2	1	7	600	4.200
12. Wald (AX 12) (A 1/Ausgleichsmaßnahme)	3	3	3	3	3	3	18	10.700	192.600
13. Obstwiese (HK 22) (A 2/Ausgleichsmaßnahme)	3	4	4	3	3	3	20	3.100	62.000
14. Naturnahe Wiese mit Gehölzpflanzungen (A 3, A 4, A 5/Ausgleichsmaßnahme)	3	2	3	3	3	3	17	6.650	113.050
15. Retentionsfläche	1	1	1	2	2	1	8	4.000	32.000
Ökologischer Gesamtwert (G 2)									**611.900**

Eingriffs-/Ausgleichsbilanz zum Bebauungsplan Scha 125 - Feldhaus Kamp -

Tabelle C

Vergleich: Bestand gegenüber Planung

Ökologischer Ausgleich:

G 1 613.400 = 100 % G 2 611.900 = 99,8 %

- Der Eingriff wird durch Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich kompensiert -

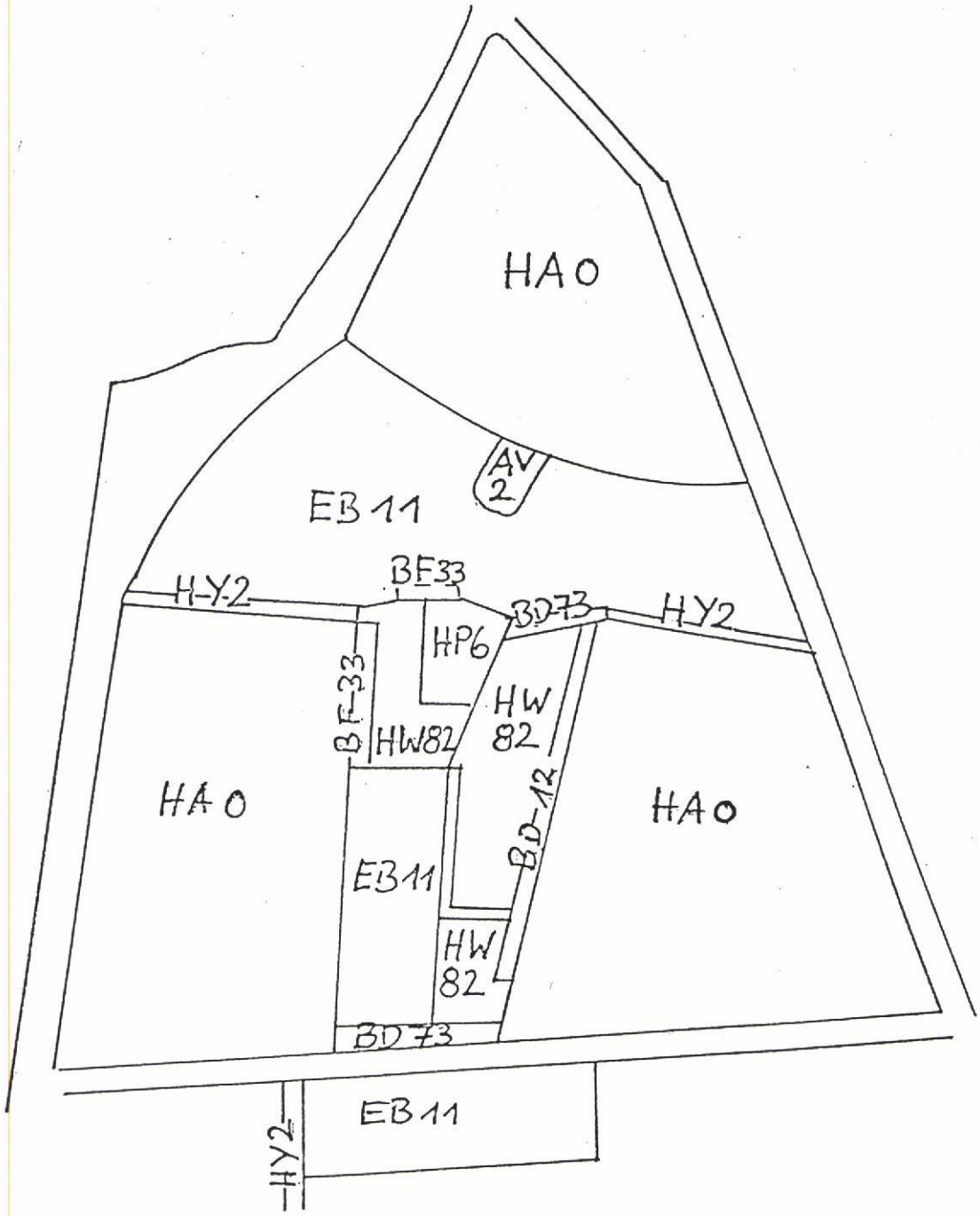
Kostenschätzung

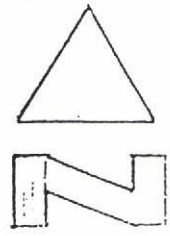
Ausgleichsmaßnahme	**Fläche in qm**	**Grunderwerbs-, Herstellungs-, Pflege- und Planungskosten (incl. MWSt.)**
Wald (A 1)	10 700	160 500,00 DM
Streuobstwiese (A 2)	3 100	62 000,00 DM
Naturnahe Wiese mit Gehölzpflanzungen (A 3, A 4, A 5)	6 650	126 350,00 DM
		348 850,00 DM ==========

Kostenschlüssel: Auf die Wohnbebauung entfallen 258.150 DM (= 74 %) und auf die Erschließung 90.700 DM (= 26 %).

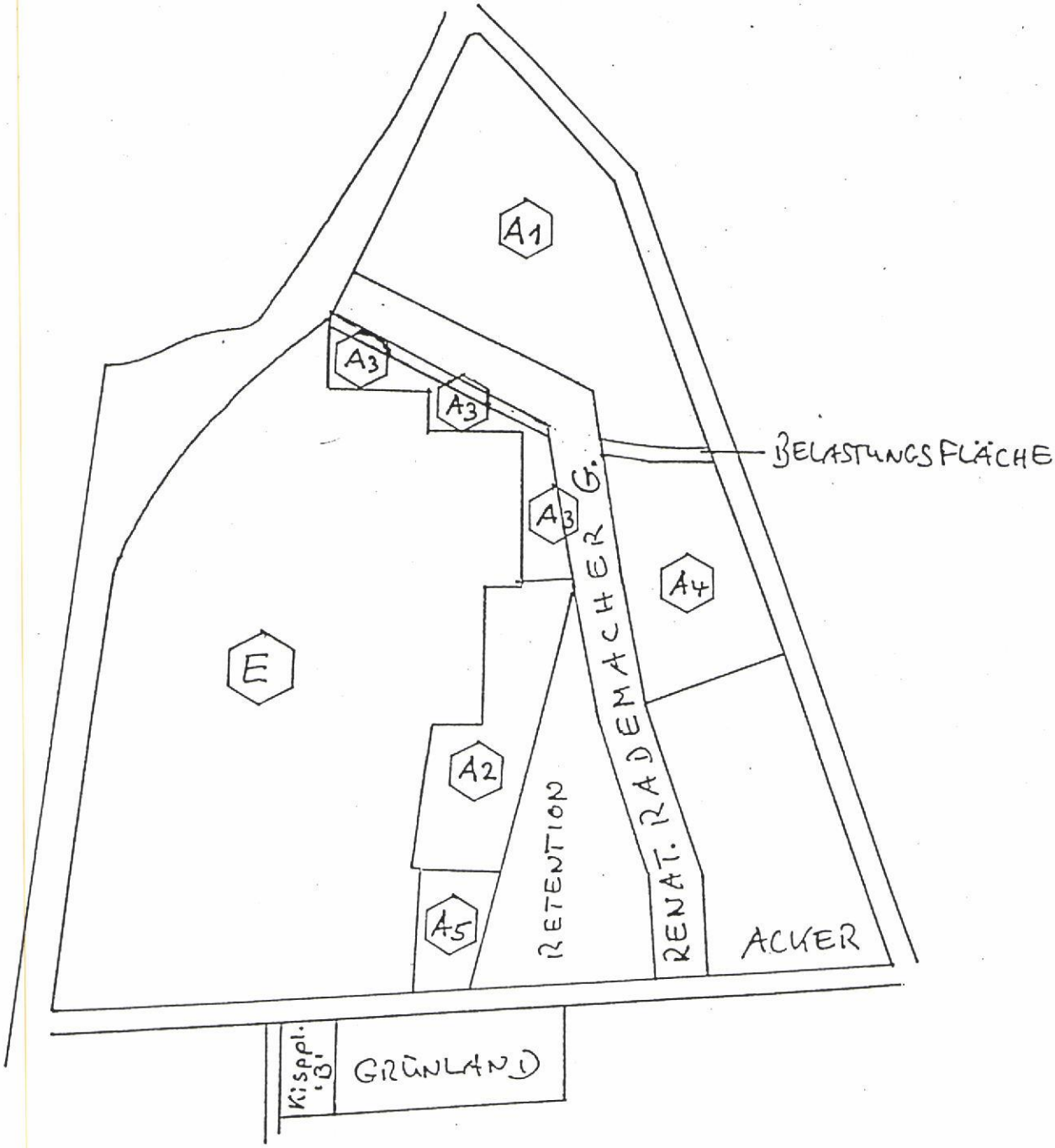
BESTANDSKARTE ZUM BEBAUUNGSPLAN SCHA 125

- FELDHAUSKAMP -





ÜBERSICHTSKARTE zum BEBAUUNGSPLAN SCHA 125
- FELDHAUSKAMP -



Der Rat der Stadt Dortmund hat am 18.02.1999 beschlossen, diese Begründung nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, BGBl. III/FNA 213-1) in Verbindung mit den §§ 7 und 41 Abs. 1 der Gemeindeordnung (GO) für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666, SGV NW 2023) dem Bebauungsplan beizufügen.

Dortmund, den 22.02.99

Abteilungsleiter