BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN

Scha 126

Eichwaldstraße/Wicker Heck

1. AUSFERTIGUNG



1. Änderung

BEGRÜNDUNG

zum

Bebauungsplan Scha 126

- Eichwaldstraße/Wicker Heck -

INHALTSVERZEICHNIS

1. Plangebiet
1.1 Räumlicher Geltungsbereich
1.2 Beschreibung des Plangebietes

2. Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes

3. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

4. Situationsanalyse
4.1 Städtebauliche Ausgangslage
4.2 Umweltsituation

5. Erläuterungen zum Bebauungsplan
5.1 Art der baulichen Nutzung
5.2 Maß der baulichen Nutzung
5.3 Überbaubare Grundstücksfläche
5.4 Geschoßzahl
5.5 Bauweise
5.6 Zahl der Wohnungen
5.7 Nebenanlagen
5.8 Stellplätze, Garagen
5.9 Erschließung
5.10 Stadtgestalterische Maßnahmen
5.11 Maßnahmen zum Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft

6. Ver- und Entsorgung

7. Umweltbelange
7.1 Altlasten
7.2 Lärmschutz

8. Denkmalschutz und Denkmalpflege

9. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

10. Entschädigung

11. Flächenbilanz

12. Kosten

Anlage:
Schalltechnische Untersuchung

1. Plangebiet

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt im Stadtbezirk Scharnhorst - Ortsteil Husen - das Gebiet nördlich der Straße "Flemerskamp" (einschließlich der platzartigen Erweiterung nördlich der Hausnummern 99 - 107), östlich und südlich der Eichwaldstraße bis zur Nordwestecke des Grundstückes Eichwaldstraße 287, von dort nach Süden entlang der westlichen Grundstücksgrenze des evang. Friedhofes bis zur Südwestecke der Grundstücke Flemerskamp 112 - 118 (Kindergarten und Gemeindehaus) sowie die Flurstücke 844, 845, 862 und 878 (Gemarkung Husen, Flur 2) südlich der Grundstücke Flemerskamp 131 - 137.

1.2 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet ist Bestandteil des Siedlungsgebietes, das Teilbereiche der Ortsteile Husen und Kurl-Fleier umfaßt. Dieses Gebiet weist sich durch eine heterogene Baustruktur aus, besteht jedoch vorwiegend aus Einfamilienhäusern. Im Plangebiet ist eine Straßenrandbebauung vorwiegend aus Einfamilienhausbebauung und gründerzeitlichem Werkswohnungsbau vorhanden. Der von der Straßenrandbebauung umschlossene, innenliegende Bereich ist frei von Bebauung bis auf die Reihen- und Doppelhausbebauung westlich und östlich der Straße Kleine Brücke. Die Freiflächen werden landwirtschaftlich, teilweise auch als Grabeland genutzt. Eine Schule und ein Kindergarten sind in unmittelbarer Nähe des Plangebietes vorhanden, Einkaufsmöglichkeiten fehlen jedoch.

2. Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist der wachsende Bedarf an Wohnraum im gesamten Stadtgebiet und damit auch im Stadtbezirk Scharnhorst. Die Dringlichkeit des Bedarfes wurde durch die Wohnungsmarktanalyse, die dem Rat seitens der Gutachtergruppe "empirica" vorgestellt wurde, deutlich belegt. Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes soll der Deckung eines dringenden Wohnraumbedarfes der Bevölkerung im Ortsteil Husen Rechnung getragen werden. Der Bebauungsplan faßt drei Flächen des Wohnungsbau flächenkatasters, die Fläche "Scha B 1 Eichwaldstraße", "Scha A 2 Eichwaldstraße innere Erschließung" und "Scha D 1 nördlich Flemerskamp" zu einem Gesamtplan zusammen. Damit wird die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung von ca. 100 Wohneinheiten (ca. 90 Einfamilienhäuser, ca. 10 Geschoßwohnungen) geschaffen.

3. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel,

- die geplante Baumaßnahme in den vorhandenen städtebaulichen Kontext einzufügen,
- durch ausreichende Dichte der Bebauung Flächen im Außenbereich zu schonen und
- die Einwirkungen des Vorhabens auf den Naturhaushalt durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Die städtebauliche Prägung des Ortsteiles bestimmt sich weitgehend durch den Wohnungstypus Einfamilienhaus mit seinen gestalterischen und nutzungsbezogenen Merkmalen.Das Kapitel "Situationsanalyse" geht hierauf genauer ein. Die Planung paßt sich dieser umgebenden Siedlungsstruktur an.

Neben den vorgesehenen Maßnahmen zur Minimierung und Kompensierung der Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes wird im südöstlichen Planbereich zum Ausgleich derartiger Beeinträchtigungen eine "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt.

Um eine zügige Umsetzung zu erreichen, wurden bzw. werden die verfahrenserleichternden und -beschleunigenden Vorschriften des Wohnungsbauerleichterungsgesetzes bzw. die Neufassung des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch angewendet. Die dort zusammengefaßten Vorschriften bewirken eine den Zielen des Bebauungsplanes angemessene Straffung des Verfahrens.

4. Situationsanalyse

4.1 Städtebauliche Ausgangslage

Das Plangebiet ist Bestandteil eines größeren Siedlungsgebietes , das Teilbereiche des Ortsteiles Husen und Kurl-Fleier umfaßt. Bestimmt wird dieses Gebiet durch den Einfamilienhausbau unterschiedlichster Prägung. Freistehende Einfamilienhäuser wechseln mit Doppelhaus und Reihenhausbebauung, dazwischen befinden sich vereinzelt Siedlungseinheiten im Geschoßwohnungsbau - im unmittelbaren Plangebiet entlang der Straße Flemerskamp - und Freiflächen unterschiedlicher Nutzung. Die Grundstücke sind unterschiedlich groß. Insgesamt ist die städtebauliche Dichte relativ gering.

Die Gebäude sind unterschiedlichen Entstehungsdatums. Siedlungselemente aus dem Werkswohnungsbau mit Entstehung vermutlich um die Jahrhundertwende - 1920, Gebäude aus den 50er, 60er, 70er Jahren, bis auf gerade fertiggestellte Wohngebäude bewirken insgesamt eine inhomogene Siedlungsgestaltung. Dies trifft auch für das unmittelbare Plangebiet zu.

Seine städtebauliche Prägung erhält das Gebiet nicht durch eine einheitliche Gestaltung der Gebäude, sondern durch die Wohnform. Geringe Geschoßzahlen, Gebäude mit eigenem Eingang zur Wohnung, Vor- und Hausgärten mit direktem Bezug zur Wohnung, Hecken als Einfriedungen, Gartenerschließungswege - insbesondere im älteren Bestand - bilden die Eigenart des Wohnquartiers. In den älteren Siedlungsteilen sind häufig Straßenbäume vorhanden. Im Osten grenzen unmittelbar an die geplante Neubebauung mit ihren Hausgärten der evangelische Kindergarten und der evangelische Friefhof an.

4.2 Umweltsituation

Der Ortsteil Husen liegt als Siedlungsteil zusammen mit Kurl-Fleier, völlig von weiten Freiräumen umgeben, in der Körneniederung. Der Körnebach, heute als Abwasservorfluter genutzt, durchzieht mit umgebenden Freiflächen den Ortsteil nördlich des Bebauungsplan-Gebietes. Im Plangebiet selbst befinden sich keine Oberflächengewässer.

Die städtebauliche Dichte der Siedlung ist gering, es gibt im Innenbereich größere Freiflächen, die z. T. landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzt werden. Die Freiflächen übernehmen derzeit die Verbindung der Grünstrukturen entlang des Körnebaches und den Waldflächen des Wickeder Holz. Im Planbereich befindet sich kein schützenswerter Baumbestand. Die Vegetation im Siedlungsbereich besteht vorwiegend aus Zier- und Nutzpflanzen, wohingegen auf Brachen am südlichen Ortsrand vielseitige Spontanvegetation in Verbindung mit Wald zu finden ist. Der Planbereich wird durch Villenklima mit Übergang zum Stadtrandklima geprägt und trägt eine kleinklimatisch wichtige Ausgleichsfunktion.

5. Erläuterungen zum Bebauungsplan

Neben den grundsätzlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung und ihre Erschließung dienen die Regelungen des Bebauungsplanes dazu, die städtebaulichen Zielsetzungen, wie Eingrenzen der Art der Nutzung, Obergrenzen und Untergrenzen der städtebaulichen Dichte, Einfügen in den städtebaulichen Kontext und Minimierung der Belastungen für den Naturhaushalt, zu sichern.

5.1 Art der baulichen Nutzung

5.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Die Baugebiete werden als "Allgemeines Wohngebiet (WA)" festgesetzt, um neben der Hauptnutzung Wohnen auch generell sowohl im Bestand als auch in der Neubebauung ergänzende Einrichtungen - insbesondere der Versorgung des Gebietes dienende Läden - zulassen zu können, welche die Infrastruktur des Gebietes verbessern.

5.1.2 Fläche für den Gemeinbedarf

Das Grundstück Eichwaldstraße 255, welches von der neuapostolischen Kirchengemeinde genutzt wird, ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Br 112 als "Fläche für den Gemeinbedarf - Kirche -" festgesetzt. Zur sinnvollen Abrundung des Planbereiches wird dieses Grundstück mit in den Bebauungsplan Scha 126 einbezogen und die v. g. Festsetzung übernommen.

5.1.3 Öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz -

Auf der Grünfläche in der platzartigen Erweiterung der Straße "Flemerskamp" südlich der Hausnummer 104/106 soll eine Spielfläche der Kategorie "B" - Bereich vorzugsweise für schulpflichtige Kinder - mit einer Größe von ca. 1 300 qm errichtet werden. Der Spielflächenbedarfsplan der Stadt Dortmund sieht diese Fläche vor, um das Defizit an Spielflächen im Einzugsbereich auszugleichen.

Dazu ist die bisherige Verkehrsführung zu ändern (s. unter Punkt 5.9.1) und eine sichere Querung der Straße zu ermöglichen.

Eine sichere Querung der Straße soll erreicht werden durch verkehrsverlangsamende (Einengung mittels Baumtore) und verkehrsregelnde (z. B. Lichtzeichenanlage, Fußgängerüberweg) Maßnahmen.

Der Spielplatz ist zur Fahrbahn hin mit heimischen, standortgerechten Gehölzen abzupflanzen; vorhandener Baumbestand soll erhalten werden. Durch die Abpflanzung und eine zusätzliche Einfriedung soll erreicht werden, daß die Querung der Straße nur an einem gesicherten Überweg erfolgt. Darüber hinaus dient die Bepflanzung als Kompensationsmaßnahme für die Beeinträchtigung des Naturhaushaltes.

5.1.4 **Private Grünflächen - Garten -**

Am nördlichen Rand des Planbereiches werden im direkten räumlichen Zusammenhang mit der bestehenden Wohnbebauung an der Eichwaldstraße private Grünflächen - Garten - festgesetzt. Diese Flächen werden derzeit als Grabeländer genutzt. Sie dienen der Ergänzung besonders hoch ausgenutzter Grundstücksflächen des bestehenden Werkssiedlungsbaus. Über die Festsetzung wird diese Funktion planungsrechtlich gesichert.

5.1.5 **Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Im Rahmen der Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird im südöstlichen Planbereich eine Ausgleichsfläche festgesetzt. Nähere Einzelheiten sind unter Pkt. 5.11.3 ausgeführt.

5.2 **Maß der baulichen Nutzung**

Für die bestehende Bebauung wurden Grenzen des Maßes der baulichen Nutzung festgesetzt, die auf der einen Seite den Bestand und somit die Dichte der Bebauung festschreiben, auf der anderen Seite Spielräume für Erweiterungen bei größeren Grundstücken offenlassen.

Für die Neubebauung wurde im wesentlichen das für allgemeine Wohngebiete höchstzulässige Maß GRZ 0,4/GFZ 0,8 der baulichen Nutzung gewählt. Da durch das Zusammenwirken der übrigen Festsetzungen eine adäquate Ergänzung des Siedlungsgefüges gewährleistet wird, kommt hier die möglichst hohe Ausnutzung der Grundstücksfläche zur Erreichung einer optimalen städtebaulichen Dichte zum Tragen.

Für die geplante Neubebauung im Eckbereich Wicker Heck/ Flemerskamp wird ein geringeres Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,3; GFZ 0,6) festgesetzt, da die vorgesehene Wohnungsanzahl und die damit verbundene Stellplatzverpflichtung dies erfordern.

5.3 **Überbaubare Grundstücksfläche**

In der bestehenden Bebauung orientiert sich die überbaubare Grundstücksfläche im wesentlichen am Gebäudebestand. Neben der Bestandssicherung sollen vornehmlich Anbauten zulässig bleiben.

Für die Neubebauung gewährleistet die überbaubare Grundstücksfläche sowohl die städtebauliche Orientierung als auch Mindestgartentiefen und im Zusammenhang mit der GRZ auch Mindestgartenflächen.

Die Mindestgartentiefen wurden so gewählt, daß bei einer Ausnutzung von GRZ 0,4 eine Mindestgartenfläche von 100 qm bei Doppelhäusern bzw. Endhäusern der Reihenhausbebauung und eine Mindestgartenfläche von 70 qm bei Reihenmittelhäusern gewährleistet ist. Diese Mindestgartentiefen bzw. -flächen der Hausgärten sichern die Einfügung in den oben beschriebenen städtebaulichen Kontext, der sich auch in der Freiflächenstruktur zeigt.

5.4 Geschoßzahl

Der überwiegende Teil der bestehenden Bebauung besteht aus zweigeschossigen Gebäuden. Dementsprechend wurde sowohl für den Bestand als auch für die Neubebauung generell ein Maximalmaß von zwei Vollgeschossen gewählt, um Neu- oder Umbauten dem Bestand anzupassen. Ausnahme bilden dreigeschossige bzw. ein viergeschossiges Gebäude im Bestand; hier orientiert sich die festgesetzte Höchstzahl der Geschosse an den bestehenden Gebäuden und damit am Bestandsschutz.

5.5 Bauweise

Die Bauweise im Bestand entspricht durchgängig der "offenen Bauweise". Sie wird im Bebauungsplan festgeschrieben. Für die Neuplanung wurde die Festsetzung konkretisiert. Um sowohl eine Homogenität der Bebauung zu gewährleisten, als auch eine angemessene Untergrenze der städtebaulichen Dichte gem. den unter Punkt 3. genannten Entwicklungszielen zu gewährleisten, wurde weitestgehend die Festsetzung "nur Doppelhäuser oder Hausgruppen zulässig" gewählt. Allein für die mögliche Bebauung, erschlossen durch den Wohnweg im westlichen Baugebiet, sind nur Einzelhäuser als zulässig festgesetzt. Hier sind die geringen Abstände zum Bestand maßgeblich.

5.6 Zahl der Wohnungen

Über die Ziffer ◇1◇ der textlichen Festsetzungen wird die Anzahl der zulässigen Wohnungen in den Neubaugebieten (mit Ausnahme des für den Geschoßwohnungsbau vorgesehenen Gebäudes an der platzartigen Erweiterung der Straße Flemerskamp) auf maximal 2 pro Wohngebäude begrenzt. Dies dient der Weiterführung der vorhandenen Siedlungsstruktur und der Eingrenzung der städtebaulichen Dichte.

Wie sich aus den Punkten 1.2 und 4.1 ergibt, charakterisiert sich das Gebiet durch das Einfamilienhaus als Bautypologie. In Teilbereichen, in denen die Baugrenzen für die Bebauung mit Hausgruppen oder Doppelhäusern ausgelegt sind, wäre ohne eine Eingrenzung der Wohnungsanzahl auch die Errichtung von Mehrfamilienhäusern (z. B. zwei Zweispänner = 8 - 12 WE als Doppelhaus) möglich. Die Fortführung der vorhandenen Siedlungsstruktur wäre nicht gewährleistet. Ebenso ist die geplante Erschließung nur für eine Bebauung mit Einfamilienhäusern ausgelegt.

5.7 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO können im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zugelassen werden. Über die Zulassung wird nach Ermessen im Einzelfall durch die Bauordnungsbehörde entschieden.

Die bestehende Bebauung zeichnet sich dadurch aus, daß gerade im älteren Teil der Bebauung vielfach Nebenanlagen zur Gartenbewirtschaftung vorhanden sind. Diese Ergänzung der Wohngebäude ist prägend für das Siedlungsgebiet und soll erhalten werden.

Für die Neubebauung ist die Versiegelung der knappen Grundstücksfreiflächen durch Gebäude und bauliche Anlagen zu beachten. Kleinere Gebäude oder bauliche Anlagen zur Gartenbewirtschaftung sollen jedoch zulässig bleiben.

5.8 Stellplätze/Garagen

- Die für den Einfamilienhausbau vorgesehenen Neubaugebiete wurden hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen so festgelegt, daß Einzelgaragen miteinbezogen werden können. Zusätzlich sind Gemeinschaftsstellplatz- und Gemeinschaftsgaragenanlagen festgesetzt, um die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässigen Stellplätze und Garagen zu ergänzen und so die Ausnutzung des Plangebietes für die Grundstücksfläche zu optimieren. Darüber hinaus sollten Stellplätze und Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen werden.

- Für das zur platzartigen Erweiterung der Straße Flemerskamp orientierte Gebäude (für den Geschoßwohnungsbau vorgesehen) wurde eine Gemeinschaftsstellplatzanlage festgesetzt, die zu bepflanzen ist, um die zum öffentlichen Raum hin (Straße, Spielplatz) orientierte Fläche adäquat zu gestalten (siehe auch Pkt. 5.10.3). Die Stellplatzanlage wurde straßenseitig orientiert, um eine nicht zumutbare Verlärmung der nördlich gelegenen Hausgärten der Einfamilienhausbebauuung zu vermeiden.

5.9 Erschließung

5.9.1 Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die Straßen Eichwaldstraße und Flemerskamp. Flemerskamp und Eichwaldstraße sind direkt an die Hauptverkehrsstraße Kurler Straße angebunden und indirekt über die Wickeder Straße an die Hauptverkehrsstraße Husener Straße.

Bei der Straße Flemerskamp muß im Bereich der platzartigen Erweiterung die bisherige Verkehrsführung geändert werden. Die bisher beidseitig um die Grünfläche geführte Verkehrstrasse soll auf eine nördliche Verkehrsführung reduziert werden. Der südliche Arm wird Sackgasse, die nördliche Verkehrstrasse wird für den Zweirichtungsverkehr ausgebaut. Hiermit wird die platzartige Grünfläche als Spielplatz nutzbar. Die als Wendehammer vorgesehene Straßenverkehrsfläche soll zu den unmittelbar angrenzenden Freiflächen abgepflanzt werden. Eine Bepflanzung mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen entlang der Grenze der Straßenverkehrsfläche zur im städtischen Eigentum befindlichen Ausgleichsfläche ist auszuführen.

5.9.2 **Innere Erschließung**

Die westliche Seite des Plangebietes soll durch die Planstraße "A", Mischverkehrsfläche 5,50 m, von der Eichwaldstraße aus erschlossen werden. An die östliche Wendeanlage dieser Straße schließt nach Norden ein 2,00 m breiter nicht befahrbarer, privater Erschließungsweg (Belastungsfläche B) an. Die Erschließung der östlichen Seite des Plangebietes soll die neuangelegte Planstraße "B" auf der Trasse der Straße Wicker Heck mit den nach Osten abzweigenden Stichstraßen "C" und "D" mit platzartig ausgeformten Wendeanlagen übernehmen. Die Erschließung der Bebauung auf der westlichen Seite der Planstraße "B" erfolgt entweder direkt von der Planstraße "B" oder durch private Erschließungswege von 2,00 m Breite. Die als Mischverkehrsflächen geplanten Straßen sollen im Rahmen der Ausbauplanung als verkehrsberuhigte Bereiche ausgestaltet werden.

Die Straßeneinmündungen der Planstraßen A und B in die Eichwaldstraße und die Straße Flemerskamp sollen als Bordsteinabsenkung ausgebildet werden. Hierfür ist der verlangsamte Verkehrsfluß auf der Eichwaldstraße und dem Flemerskamp in den Einmündungsbereichen maßgeblich. Auf der Eichwaldstraße sind im Bereich der Einmündungen der Planstraßen A und B verkehrsverlangsamende Maßnahmen getroffen, um den Schulbereich zu sichern. An der Einmündung Planstraße B/Flemerskamp wird die Fahrgeschwindigkeit durch die Umfahrung der Grünfläche zwangsläufig herabgesetzt. Zudem soll sowohl für die Eichwaldstraße als auch für den Flemerskamp längerfristig eine Höchstgeschwindigkeit von Tempo 30 km/h eingeführt werden.

5.9.3 **Straßenbegrünung**

Die geplanten Mischverkehrsflächen werden durch Pflanzflächen untergliedert, die mit Bäumen bepflanzt werden sollen. Pflanzflächen gliedern den Straßenraum, schaffen ein abwechslungsreiches Straßenbild und erhöhen so die gestalterische Qualität und den Wiedererkennungswert.

Durch die Bepflanzung mit hochstämmigen Bäumen wird ein Blätterdach geschaffen, ohne daß der Aktivitätsraum für Verkehrsteilnehmer eingeschränkt wird. Passanten erleben durch Bäume die räumliche Ordnung und genießen den hohen ästhetischen Eigenwert der Gehölze. Die Krone der Bäume beschattet Flächen und das Blattwerk nimmt kurzwellige Sonnenstrahlung bei der Photosynthese auf. So wird die Lufttemperatur besonders an heißen Sommertagen um mehrere Grad Celsius gesenkt und das Klima im Siedlungsbereich ausgeglichener.
Durch die Verdunstung an den Blättern wird die Luftfeuchteanreicherung gefördert. Über diese Funktionen werden gesunde Wohnverhältnisse erzielt.

Bei der Bepflanzung sind heimische Gehölzarten zu bevorzugen, da sie sich besonders als Lebensraum für Tierarten eignen und einen standortgerechten Gestalteindruck ermöglichen. Um Ausfälle bei Neuanpflanzungen zu vermeiden und einen langfristig guten Baumstandort zu gewährleisten, sollte im Wurzelbereich spontane Vegetation zugelassen werden. Um eine gleichmäßige Entwicklung und eine möglichst schnelle Funktionserfüllung zu erzielen, sollen die großkronigen Bäume mit einem Mindeststammumfang von 16 cm, gemessen in 1,00 m Höhe über dem Erdboden, gepflanzt werden.

Durch die hohe Dichte der Bebauung steht nur wenig private Fläche für Baumpflanzungen zur Verfügung, so daß Baumpflanzungen auf öffentlichen Verkehrsflächen zur Schaffung gesunder Wohnverhältnisse und zur Wahrung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege erfolgen müssen.

Die im Bebauungsplan enthaltenen Darstellungen sind Vorschläge für Baumstandorte, die im späteren Verfahren bzw. in der Ausbauplanung konkreteren Bedingungen angepaßt werden können. Dabei ist das Ziel der Bauleitplanung zu beachten, mit Baumpflanzungen im Straßenraum zur Kompensation der Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes beizutragen. Die dargestellte Anzahl ist daher zu erhalten.

5.9.4 Ruhender Verkehr

- Die Einrichtung von öffentlichen Stellplätzen (in der Anzahl von mind. 1 pro 5 Wohneinheiten) ist im westlichen Teilbereich innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche der Planstraße A und im östlichen Teilbereich in einem Parkstreifen seitlich der Planstraße B möglich. Durch eine entsprechende nachrichtliche Darstellung ist dies veranschaulicht worden.

- Private Stellplätze sind grundsätzlich auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Im westlichen Teilbereich sind private Gemeinschaftsgaragenanlagen im Einmündungsbereich zur Eichwaldstraße und an die südöstliche Wendeanlage geplant. Im östlichen Teilbereich wurden private Gemeinschaftsstellplatzanlagen an der Planstraße B und nördlich der platzartig auszubauenden Wendeanlagen der Planstraßen C und D angeordnet.

5.9.5 Rückwärtige Gartenerschließung

Reihenhausgrundstücke, deren Gärten sonst nur durch das Gebäude zu erschließen wären, werden mit einer privaten rückwärtigen Erschließung versehen, um eine ausreichende Gartenbewirtschaftung zu ermöglichen (Gehrecht (A)).

5.9.6 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist durch die Buslinie 489 von Dortmund-Grevel nach Kamen-Methler in das ÖPNV-Netz der Dortmunder Stadtwerke eingebunden. Bushaltestellen befinden sich auf der Eichwaldstraße in Höhe des Schulzentrums, auf der Straße "Flemerskamp" vor den Gebäuden 101/103 und in Höhe des Grundstückes Flemerskamp 100. Die Haltestelle vor den Gebäuden 101/103 ist in Abstimmung mit der Dortmunder Stadtwerke AG zu verlegen.

5.10 Stadtgestalterische Maßnahmen

Wie bereits unter Punkt 4.1 beschrieben, weisen sich das Plangebiet und das umgebende Siedlungsgebiet weitgehend durch eine inhomogene Gebäudegestaltung in Materialwahl, Farbgebung etc. aus. Die städtebauliche Prägung erhält das Gebiet durch die Wohnform. Zusammenassendes Element der Siedlungsgestalt sind die Dachformen der Gebäude und die vorhandene Vegetation. Trotz unterschiedlichster Entstehungsdaten von ca. 1920 bis zu unmittelbar fertiggestellten Gebäuden sind ausschließlich Gebäude mit geneigten Dächern - Satteldächer, Walmdächer, Satteldächer mit Krüppelwalm - vorhanden.

Die Vegetation der privaten Vor- und Hausgärten gleicht die Unterschiede der vorhandenen Bebauung aus. Insbesondere dem Baumbestand und geschnittenen Hecken als Einfriedung kommt eine positive gestalterische Funktion für die Prägung des Ortsbildes zu.

5.10.1 **Ausschluß von Flachdächern**

Um das vorhandene Ortsbild nicht durch neu geplante Gebäude zu beeinträchtigen, werden über die textliche Festsetzung ⟨8⟩ Flachdächer im Plangebiet ausgeschlossen. Die Möglichkeit kostengünstiger, geneigter Dachformen (z. B. Pultdach) bleibt damit für den Bauherrn erhalten, eine geminderte Nutzung (Dachausbau) ist bei der bauordnungsrechtlichen Vollgeschoßregelung nicht gegeben. Die Festsetzung orientiert sich an den gestalterischen Mindestanforderungen für das Ortsbild, die Baufreiheit soll weitgehend gewahrt bleiben.

5.10.2 **Gestaltung von Gemeinschaftsstellplatzanlagen**

Die Gemeinschaftsstellplatzanlagen auf der Westseite der Planstraße "B" befinden sich im unmittelbaren Eingangsbereich der Wohnbebauung. Der Umfang der Stellplätze macht eine gestalterische Festsetzung im Bebauungsplan erforderlich (s. textliche Festetzung ⟨7⟩). Um den Eingangsbereich der Wohngebäude von geschlossenen Gebäuden freizuhalten, die Funktion der Wohnung und das Ortsbild nicht zu beeinträchtigen, werden Garagen untersagt und eine Eingrünung der Stellplätze mittels Rankgerüsten festgesetzt. Ebenso sind begrünte Carports zulässig. Der Anblick abgestellter Fahrzeuge wird verdeckt. Kletterhilfen und Pflanzen ermöglichen einen durchgängigen Raumeindruck der Straße, der Bezug des Gebäudes zur Straße bleibt erhalten.
Die Nutzung (Stellplätze) wird ermöglicht, ohne das Ortsbild zu beeinträchtigen. Darüber hinaus begrenzt die Begrünung die Beeinträchtigung des Naturhaushaltes durch die Baumaßnahme und übernimmt so ebenso eine stadtökologische Funktion.

5.10.3 **Bepflanzung von Gemeinschaftsstellplatzanlagen**

Die mit der Ziffer ⟨6⟩ gekennzeichnete Gemeinschaftsstellplatzanlage ist mit Baumpflanzungen, nämlich ein Baum pro 5 Stellplätze, zu gliedern. Diese Anordnung der anzupflanzenden Laubbäume bietet Gewähr dafür, daß Flächenaufheizungen vermieden und Schadstoffemissionen auf der Grundstücksfläche selbst schon teilweise gebunden werden. Daneben bilden sie ein "grünes Dach" über der Stellplatzanlage und tragen damit auch positiv zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB bei. Es werden heimische Baumarten (Eiche, Bergahorn, Spitzahorn, Linde) gefordert als Lebensgrundlage für zahlreiche Lebewesen. Die Größe der Baumscheiben ist erforderlich, um die Lebensfähigkeit der angepflanzten Bäume und damit auch die dauerhafte Realisierung der Festsetzung selbst sicherzustellen.

Die Bepflanzung der Baumscheiben hingegen beugt Austrocknungen und damit verbundenen Bodenerosionen vor.

5.10.4 **Fassadenbegrünung**

Zur Schaffung von "Vertikalgrün" wird über die textliche Festsetzung ⟨5⟩ Fassadenbegrünung festgesetzt. Die Fassadenbegrünung ermöglicht die Schaffung von viel Biomasse auf sehr geringer Grundfläche, bei geringem Herstell- und Pflegeaufwand.

Die Begrünung zielt auf die Verbesserung der mikroklimatisch und lufthygienischen Situation im direkten Baukörperbereich. Dies wird in erster Linie über die dämpfenden Einflüsse des Laubwerks auf Temperaturextreme und die Anreicherung der Luft mit Feuchtigkeit erzielt.

Die Fassadenbegrünungen stellen einen anregenden optischen Wahrnehmungskomplex dar, der vielfältige Naturerlebnisse und Beobachtungen in Wohnungsnähe erlaubt und den jahreszeitlichen Wechsel für die Bewohner spürbar macht. Begrünte Wände ermöglichen einen durchgängigen Raumeindruck, sie tragen zu wiedererkennbaren und unverwechselbaren Baustrukturen bei. Fassadenbegrünung kann selbst zu einem ausdrucksstarken Gestaltmittel werden.

5.10.5 **Anpflanzen von sonstigen Bepflanzungen sowie besondere Anforderungen an die Art und Höhe von Einfriedungen**

Im gesamten Planbereich sind als Einfriedungen nur geschnittene Hecken aus heimischen Laubgehölzen zulässig (siehe Ziffer ◇4◇ der textlichen Festsetzungen).

Diese Gestaltungsfestsetzung soll in Verbindung mit den sonstigen städtebaulichen Festsetzungen die Wohnqualität erhöhen und langfristig sichern sowie eine harmonische Gestaltung der Freiflächen ermöglichen. Sie greift ein vegetatives Element des bestehenden Siedlungsgefüges auf, das einen positiven Beitrag zur Gestaltung des Ortsbildes darstellt. Die Festsetzung gilt auch für den Bestand einerseits, um das Ortsbild vor negativen Veränderungen zu bewahren, andererseits um beim Ersetzen anderweitiger Einfriedungen die Gestaltung anzugleichen.

§ 81 Abs. 1 Nr. 4 BauO NW bietet die Möglichkeit, hinreichend konkrete Gestaltungsfestsetzungen hinsichtlich der Einfriedungen zu treffen und diese als Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Weiterhin dienen die Hecken aus ökologischer Sicht den Vögeln und Kleinsäugern u. a. als Lebensraum und Nahrungsgrundlage, sowie der Biotopvernetzung, der Staubfilterung und damit als eine Ausgleichsmaßnahme für Eingriffe in Natur und Landschaft.

5.11 **Maßnahmen zum Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft**

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

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

Die im Rahmen dieses Bebauungsplanes geplante Wohnbebauung einschließlich der Flächen für Nebenanlagen sowie die Verkehrsflächen stellen einen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne dieser Gesetze dar. Eine völlige Unterlassung des Eingriffes, d. h. ein Verzicht auf die geplante Wohnbebauung kann u. a. aus folgenden Gründen nicht erfolgen:

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

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

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

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

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

Mit den festgesetzten eingriffsminimierenden Maßnahmen (Baumpflanzungen im Straßenbereich, Begrünung von Stellplatzanlagen, Fassadenbegrünung, Heckenpflanzungen) allein ist kein vollständiger Ausgleich des Eingriffes zu erreichen. Deshalb ist zusätzlich die Festsetzung einer Ausgleichsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB erforderlich.

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

Mit dem Zusatzsymbol ⟨A⟩ ist die "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" gekennzeichnet, auf der der Eingriff letztlich ausgeglichen werden kann. Die Kosten der Ausgleichsmaßnahme (Grunderwerb, Herrichtung und Pflege)in Höhe von ca. 70 000,00 DM sind anteilig von den Eigentümern der Eingriffsgrundstücke oder des Vorhabenträgers zu tragen.

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

5.11.1 **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 (1) 25 a) und b) BauGB**

Einen Beitrag zur Minderung der Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes liefern Baumpflanzungen im Straßenbereich (s. 5.9.3), die Begrünung von Stellplätzen mittels Rankgerüsten (s. 5.10.2) die Begrünung von Stellplatzanlagen mit Bäumen (s. 5.10.3), die Fassadenbegrünung (s. 5.10.4) und die Heckenpflanzungen (s. 5.10.5). Sie ermöglichen die Verbesserung der klimatischen und lufthygienischen Situation innerhalb einer Siedlung, die Schaffung von Lebensmöglichkeiten für Tiere in der Stadt und erhöhen den Grünanteil in derart verdichteten Quartieren. Es sind heimische Pflanzenarten zu bevorzugen, da sie sich besonders als Lebensgrundlage für Tierarten eignen.

5.11.2 **Befestigung von Stellplätzen, Garagenzufahrten und Wegen**

Ca. 8,5 % der Nettowohnbaufläche der Neubaugebiete werden für private Verkehrsflächen - allein aus Stellplätzen, Garagenzufahrten und Erschließungswegen - verbraucht, wenn die zulässigen Obergrenzen für eine Bebauung ausgeschöpft werden. Der Bebauungsplan enthält daher über die textliche Festsetzung ◇2◇ als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB die Festsetzung, private Verkehrsflächen ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen. Diese Festsetzung bezieht sich auf die Aufgabe der Bauleitplanung nach § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB, die Belange des Umweltschutzes, insbesondere des Naturhaushaltes und des Wassers zu berücksichtigen.

Sie ist Teil der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes, die dazu dienen, die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die geplante Bebauung zu minimieren.

Durch eine Versiegelung von Stellplätzen, Garagenzufahrten und Wegen durch wasserundurchlässige Beläge und Einleitung in das Kanalnetz würde eine Versickerung des Niederschlagswassers, die Zuführung an das Grundwasser und damit in den natürlichen Wasserkreislauf verhindert. Damit wäre eine wesentliche Beeinträchtigung des natürlichen Wasserhaushaltes gegeben.

Der mögliche Umfang dieser Flächen macht eine Regelung im Bebauungsplan erforderlich, die eine Wasserversickerung auf diesen Flächen gewährleistet. Diese Festsetzung kann durch andere Vorschriften nicht getroffen werden. Sie gilt auch für bereits bebaute Grundstücke, um bei Neuanlagen bzw. Umbauten die Bilanz der versiegelten Flächen nicht zu verschlechtern. Höhere Kosten für den Bauherrn entstehen nicht zwangsläufig aus dieser Festsetzung.

5.11.3 **Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB**

Im Süd-Osten des Plangebietes ist eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als Ausgleichsfläche festgesetzt. Sie grenzt im Süden an die ökologisch wertvollen Waldflächen des Wickeder Holzes, die im Landschaftsplan Dortmund-Nord als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt sind. Die Ausgleichsfläche grenzt an die platzartige Aufweitung der Straße "Flemerskamp" an.

Die Ausgleichsfläche hat die Funktion, zusammen mit grünordnerischen Maßnahmen in den Baugebieten die durch die Planfestsetzung bedingte Beeinträchtigung der Grünverbindung östlich der Wohnbebauung an der Straße "Kleine Brücke" zu kompensieren. Durch die Ausweisung dieser Fläche wird die Distanz zwischen ökologisch bedeutsamen Flächen verringert. Die Anbindung an größere zusammenhängende Freiräume im Außenbereich wird geschaffen und langfristig gesichert. Auf der derzeit brachliegenden Fläche mit einigen Hochstauden ist der Aufbau einer Waldsaumvegetation vorgesehen. Dazu sind in Teilflächen heimische, standortgerechte Gehölze zu pflanzen. Dies dient der nachhaltigen Sicherung der vorhandenen Waldflächen und der Anlage einer standorttypischen Struktur. Des weiteren sind Gehölzpflanzungen so anzulegen, daß die Flächen vor anthropogenen Einflüssen geschützt werden.

Im Zusammenwirken mit der naturnahen Gestaltung des Kinderspielplatzes und mit Pflanzungen im Siedlungsbereich gewährleistet diese Ausgleichsmaßnahme die Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Desweiteren wird auf die Aussagen zu Pkt. 5.11 verwiesen.

5.11.4 Über die Festsetzungen hinaus wird der Hinweis gegeben, Dachflächenwasser über die Versickerung dem Grundwasser zuzuführen. Diese Maßnahme bedingt, daß weniger Niederschlagswasser über geschlossene Systeme abgeführt und dem lokalen Grundwassergefüge entzogen wird.

6. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Gas, Wasser, Strom und Postanschlüssen wird von den örtlichen Versorgungsträgern sichergestellt. Über die textlichen Festsetzungen - Belastungsflächen (B) und (C) - werden entsprechende Leitungsrechte eingeräumt.

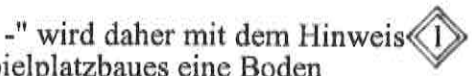
Die privaten Wohnwege von 2,00 m Breite (Belastungsfläche (B)) sind für Müllfahrzeuge nicht befahrbar. Für die von den Wohnwegen erschlossenen Wohngebäude wurde je Wohnweg eine Gemeinschaftsmüllanlage (GMü) festgesetzt.

7. Umweltbelange

7.1 Altlasten

Die Übersichtskarte der Altstandorte und Altablagerungen der Stadt Dortmund (Stand September 1993) enthält keine Kennzeichnungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Weitergehende Erkenntnisse liegen beim Umweltamt nicht vor.

Für den geplanten Spielplatz der Kategorie B an der Straße "Flemerskamp" fordert das Chemische- und Lebensmitteluntersuchungsamt im Hinblick auf die empfindliche Nutzung aus Vorsorgegründen eine Bodenuntersuchung auf Schadstoffe.

Die "Öffentliche Grünfläche - Spielplatz B -" wird daher mit dem Hinweis  versehen, wonach vor Beginn des Kinderspielplatzbaues eine Boden untersuchung auf Schadstoffe durchzuführen ist.

Sollte hierbei ein erhöhter Schadstoffgehalt festgestellt werden, muß ggf. in Absprache mit dem Umweltamt und dem Gesundheitsamt ein Bodenaustausch oder eine Abdeckung mit unbelastetem Mutterboden erfolgen.

7.2 Lärmschutz

Der Planbereich wird durch den Verkehrslärm von den Straßen Flemerskamp und Eichwaldstraße sowie den Sportlärm von dem nordwestlich des Planbereiches vorhandenen Sportplatz belastet.
Aufgabe der Bauleitplanung ist es, daß Lärmproblem innerhalb der Grenzen des Bebauungsplanes zu lösen. Die Lärmauswirkungen und die dazu getroffenen Regelungen sind der durchgeführten schalltechnischen Untersuchung, welche dieser Begründung als Anlage beigefügt ist, zu entnehmen.

8. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Denkmalpflegerische Belange werden im Bebauungsplan-Bereich nicht berührt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, daß bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler entdeckt werden. Für diesen Fall wird im Bebauungsplan über einen entsprechenden Hinweis auf die Melde- und Sicherungspflicht hingewiesen.

9. **Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**

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

10. **Entschädigung**

Für die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie öffentlichen Verkehrsflächen und öffentliche Grünfläche entsteht ein Entschädigungsanspruch der Grundstückseigentümer nach Maßgabe des § 40 Abs. 1 Nr. 5 BauGB sowie ggf. ein Übernahmeanspruch nach Maßgabe des § 40 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, soweit sich diese Flächen noch nicht im Eigentum der Stadt Dortmund befinden.

11. **Flächenbilanz**

Gesamtfläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	ca. 70 100 qm
Gesamtfläche Neubebauung	ca. 33 700 qm
davon	
- Erschließung	ca. 7 900 qm
- Netto-Wohnbaufläche	ca. 25 700 qm
- Überbaubare Grundstücksfläche	ca. 8 200 qm
Öffentliche Grünfläche/Spielplatz	ca. 1 300 qm
Ausgleichsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	ca. 2 500 qm

12. **Kosten**

Folgende Kosten wurden überschlägig ermittelt:

Grunderwerb für Straßen	ca.	300 000,00 DM		
Straßenausbau	ca.	1 200 000,00 DM		
	ca.	1 500 000,00 DM		
Anliegerbeiträge (90 %) ./.	ca.	1 350 000,00 DM		
Eigenanteil der Stadt Dortmund (Dieser städtische Anteil kann bei Abschluß eines Erschließungsvertrages entfallen).	ca.	150 000,00 DM	ca.	150 000,00 DM
Bau von Entwässerungsanlagen (Regenwasserkanal, Schmutzwasserkanal)			ca.	1 500 000,00 DM

Grunderwerb, Herrichtung und Pflege der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	ca.	70 000,00 DM	-
(Diese Kosten können komplett gegenüber dem Vorhabenträger geltend gemacht werden).			
Gesamtkosten der Stadt			ca. 1 650 000,00 DM

Die Anlage "Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Scha 126" ist Bestandteil dieser Begründung.

Dortmund, 23. Dez. 1993

Glaser
Ltd. Städt. Vermessungsdirektor

Der Rat der Stadt hat am 27.01.1994 beschlossen, diese Begrün
nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986
(BGBl. I S. 2253) dem Bebauungsplan beizufügen.

Dortmund, 11.02.1994

Abteilungsleiter

gründun
6

Anlage

Schalltechnische Untersuchung

zum

Bebauungsplan Scha 126

- Eichwaldstraße/Wicker Heck -

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung sollen die durch die Straßen Eichwaldstraße und Flemerskamp sowie durch die nordwestlich des Plangebietes gelegene Sportanlage bewirkten Schallimmissionen im Plangebiet untersucht und ggf. geeignete Schallschutzmaßnahmen festgesetzt werden.

Bei dieser Untersuchung wurden folgende Normen und Richtlinien berücksichtigt:

1. Planungserlaß des Landes Nordrhein-Westfalen vom 08.07.1982

2. DIN 18005 Teil 1, Ausgabe Mai 1987 "Schallschutz im Städtebau Berechnungsverfahren"

3. Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1, Ausgabe Mai 1987 "Schallschutz im Städtebau - Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung"

4. Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 16.07.1968 (Beilage zum Bundesanzeiger Nr. 137 vom 26.07.1968)

5. VDI 2714, Ausgabe Januar 1988, "Schallausbreitung im Freien"

6. VDI 2719, Ausgabe August 1987 "Schalldämmung von Fenstern und Zusatzeinrichtungen"

7. Achtzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV).

Nach den Richtlinien der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" sind für "allgemeine Wohngebiete" (WA) folgende Orientierungswerte zu beachten:

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

1. Verkehrslärm

1.1 Eichwaldstraße

Nach der Prognosebelastung für das Jahr 2000 beträgt die durchschnittliche Verkehrsmenge (DTV) auf der Eichwaldstraße 2300 Kfz/24 h, wobei der Lkw-Anteil 2,5 % tags und nachts beträgt. Für die Diagnosebelastung liegen keine Zählungen vor.

- Verkehrslärmbelastung ohne Schutzmaßnahmen:
  (Gebäude)
  Ausgehend von der Prognosebelastung ergeben sich nach den Vorschriften der DIN 18005 und den Richtlinien für Lärmschutz an Straßen (RLS 90) aufgrund der Verkehrsbelastung in einem Abstand von 25 m vom nahen äußeren Fahrstreifen folgende Emissionspegel
  (Mittelungspegel):

DTV +)	= 2 300 Kfz/24 h
PT	= 2,5 %
PN	= 2,5 %
Lm, E, T	= 51 dB(A)
Lm, E, N	= 45 dB(A).

  Im Abstand von 8,00 m vom nahen äußeren Fahrstreifen bis zur vorderen Baugrenze betragen die ermittelten Tag- bzw. Nachtwerte bei freier Schallausbreitung:

Lm (8 m)	= 58 dB(A) Tag
	= 52 dB(A) Nacht.

- Verkehrslärmberechnung ohne Schutzmaßnahmen:
  (Freisitze)
  Ermittlung des Mittelungspegels Lm an Straßenabschnitten bezogen auf die Freisitze:

  Lm (Freisitz) = 46 dB(A) tags.

1.2 Flemerskamp

Nach der Prognosebelastung für das Jahr 2000 beträgt die durchschnittliche Verkehrsmenge (DTV) auf der Straße Flemerskamp 3 200 Kfz/24 h mit einem Lkw-Anteil von 3,5 % tags und nachts. Für die Diagnosebelastung liegen keine Zählungen vor.

- Verkehrsbelastung ohne Schutzmaßnahmen
(Gebäude)
Ausgehend von der Prognosebelastung ergeben sich in einem Abstand von 25 m vom nahen äußeren Fahrstreifen folgende Emissionspegel (Mittelungspegel):

DTV +)	= 3 200 Kfz/24 h
PT	= 3,5 %
PN	= 3,5 %
Lm, E, T	= 55 dB(A)
Lm, E, N	= 48 dB(A).

Im Abstand von 8,00 m vom nahen äußeren Fahrstreifen bis zur vorderen Baugrenze betragen die ermittelten Tag- bzw. Nachtwerte bei freier Schallausbreitung:

Lm (8 m)	= 61 dB(A) Tag
	= 54 dB(A) Nacht.

- Verkehrslärmbelastung ohne Schutzmaßnahmen
(Freisitz)
Ermittlung des Mittelungspegels Lm an Straßenabschnitten bezogen auf die Freisitze:

Lm (Freisitz) = 48 dB(A) tags.

+) DTV = durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge (Kfz/24 h)
dB(A) = Schallpegel
T = Tagwerte
N = Nachtwerte
P = Lkw-Anteil
Lm, E = Emissionspegel

2. **<u>Sportlärm (Eichwaldstraße)</u>**

Die Schallimmissionen der nordwestlich des Plangebietes gelegenen Sportanlagen wurden in Entfernung von 70 m von der Sportplatzmitte gemessen (Schallimmissionsmessungen von Mai 1984 und Dezember 1990).

Sportlärmbelastung ohne Schutzmaßnahmen
(Gebäude)
Bei Umrechnung des gemessenen Mittelungspegel von 62,9 dB(A) auf die Entfernung der Baugrenzen der geplanten Wohnbebauung an der Eichwaldstraße ergibt sich ein Mittelungspegel von 61 dB(A) tags.

Sportlärmbelastung ohne Schutzmaßnahmen
(Freisitze)
Ermittlung des Mittelungspegels Lm an Straßenabschnitten bezogen auf die Freisitze:

Lm (Freisitz) = 56 dB(A) tags.

Zusammenfassende Schlußbetrachtung

Die für allgemeine Wohngebiete geltenden Orientierungswerte für Lärmimmissionen (DIN 18005) von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts können ohne Schallschutzmaßnahmen nicht eingehalten werden.

Gegenüber der vorhandenen Verkehrsbelastung wird sich an den Straßen "Flemerskamp" und Eichwaldstraße keine wesentliche Veränderung ergeben. Auch ein Ausbau dieser Straßen (Verbreiterung) ist in der Planung nicht vorgesehen. Die Sportanlage liegt außerhalb des Plangebietes. Der Immissionskonflikt wird - da die vorhandenen Straßen im Planbereich überwiegend angebaut sind - also nicht durch die Planung ausgelöst.
Bei den derzeitigen Lärmimmissionen im Plangebiet handelt es sich demnach um eine situationsgegebene Vorbelastung. Somit kommen die auf den Bau und die wesentliche Änderung von Straßen abstellenden Vorschriften der §§ 41 - 43 BImSchG sowie der daraus abgeleiteten 16. Verordnung zur Durchführung des BImSchG (Verkehrslärmschutzverordnung) vom 12.06.1990 nicht zur Anwendung.

Die vorgegebene Siedlungsstruktur erlaubt keine Planung, die den Grundsätzen des § 50 BImSchG - Trennung von sich gegenseitig beeinträchtigenden Nutzungen - gerecht wird. Auch die Herstellung eines aktiven Schallschutzes entlang der Eichwaldstraße bzw. Flemerskamp ist aus funktionalen und gestalterischen Gründen nicht möglich. An beiden Straßen existiert eine Straßenrandbebauung, die nur noch einzelne Baulücken aufweist.

Durch eine Lärmschutzvorrichtung an der Sportanlage (Wall/Wand) würden die Wohngebiete im Planbereich vor dem Sportlärm nur unzureichend geschützt. Dies liegt darin begründet, daß an der Ostseite des Sportplatzes aufgrund der vorhandenen Situation im Eingangsbereich des Schulzentrums kein ausreichender Platz für eine in stadtgestalterischer Hinsicht vertretbare Lärmschutzvorrichtung vorhanden ist. Die Lärmbelastung durch den Verkehr au der Eichwaldstraße würde auch durch aktive Schallschutzvorrichtungen an der Sportanlage in keiner Weise gemindert.
Aus den vorgenannten Erwägungen und wegen des unverhältnismäßig hohen Aufwandes ist eine (unzureichende) Lärmschutzvorrichtung an der Sportanlage nicht zu rechtfertigen.

Als einzige Maßnahme zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Verkehrs- und Sportlärm) verbleiben also passive Schallschutzmaßnahmen.

In den Fällen, in denen ein angemessener Schallschutz nur durch passive Maßnahmen an den betroffenen Wohngebäuden erreicht werden kann, sind die in der VDI-Richtlinie 2719 genannten Anhaltswerte für Innengeräuschpegel von 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts für die Lärmdämmung von Fenstern zugrundezulegen. Das Fenster ist als das Außenbauteil anzusehen, welches die geringste Dämmwirkung gegen Lärmimmissionen aufweist.

Bei den stärksten Belastungen durch Verkehrslärm und Sportlärm im Plangebiet (Mittelungspegel 61dB(A) tags und 54 dB(A) nachts) wird ein Schalldämmaß von 26 dB(A) tags und 24 dB(A) nachts erforderlich.

Durch textliche Festsetzung wird im Bebauungsplan vorgegeben, daß die Wohngebäude im Plangebiet mit schallschützenden Außenbauteilen zu versehen sind, die die Einhaltung der Tag- und Nachtwerte gewährleisten. Der Nachweis über die konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen ist im Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vom Bauherrn/Antragsteller zu erbringen.

Im Hinblick auf den Gebietscharakter "WA" ist auf weitergehende Regelungen bezüglich anderer Nutzungen wie Kommunikations- und Arbeitsräume bei den textlichen Festsetzungen verzichtet worden. Ggf. sind im Einzelfall die entsprechenden Orientierungswerte der VDI-Richtlinie 2719 (Tafel 5, Nr. 3) zugrundezulegen.

In den Bebauungsplan wird daher folgende textliche Festsetzung (Ziffer ◇3◇) aufge-nommen:

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

Im gesamten Plangebiet sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Lärmbelastung des Kfz-Verkehrs auf den Straßen "Flemerskamp" und Eichwaldstraße für die Wohngebäude bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen. Dabei dürfen Innengeräuschpegel in Schlafräumen von 30 dB(A) nachts und 35 dB(A) tags in Wohnräumen nicht überschritten werden. Sofern diese Werte nicht schon durch Grundrißanordnung und Baukörpergestaltung eingehalten werden können, sind schallschützende Außenbauteile wie z. B. Schallschutzfenster, Außentüren, Dachflächen, Wände etc. entsprechend der VDI-Richtlinie 2719 zu verwenden.
Nach dem Runderlaß vom 24.09.1990 (MBl. NW WS. 1348) des Nordhrein-Westfälischen Ministers für Bauen und Wohnen betreffend DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vom Bauherrn/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt als Bestandteil der Bauvorlagen der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu erbringen."

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

Bezogen auf die Freisitze der Straßenrandbebauung ergibt sich eine maximale Lärmbelastung von 56 dB(A), d. h. von 1 dB(A) über dem Orientierungswert von 55 dB(A) tags für allgemeine Wohngebiete. Im inneren Bereich des Plangebietes wird der Orientierungswert - dem physikalischen Ausbreitungsverhalten von Schall folgend - unterschritten. Aufgrund des unverhältnismäßig hohen Aufwandes (Einhausung, Schallschutzwände) wird auf eine Festsetzung zum Lärmimmissionsschutz der vorgenannten Freisitze verzichtet. Die Orientierungswerte werden in einem Lautheitsbereich überschritten, den das menschliche Ohr kaum wahrnehmen kann und der damit als geringfügig im Sinne einer notwendigen Konfliktbewältigung durch die Bauleitplanung anzusehen ist.