BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN

Scha 128

- Flautweg / Nord -

1. AUSFERTIGUNG

Planungsamt
Stadt Dortmund

1. Ausfertigung

B E G R Ü N D U N G

zum

Bebauungsplan Scha 128

- Flautweg/Nord -

Inhaltsverzeichnis

1. Planbereich

2. Derzeitige Situation im Planbereich

3. Anlaß, Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

4. Art und Maß der baulichen Nutzung

5. Verkehrliche Erschließung
5.1 Individualverkehr
5.2 Öffentlicher Personennahverkehr
5.3 Umwidmung von Verkehrsflächen

6. Ver- und Entsorgung

7. Umweltbelange
7.1 Altlasten
7.2 Lärmschutz
7.3 Grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen
7.3.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
7.3.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen

8. Denkmalschutz und Denkmalpflege

9. Kosten

10. Städtebauliche Zahlenwerte

Anlage 1: Begrünungsplan für das Bauvorhaben Logistikzentrum "Flautweg"

1. Planbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfaßt im Stadtbezirk Scharnhorst - Ortsteil Derne - das Gebiet zwischen Flautweg, B 236n, der Straße "Auf dem Brink" und der Walther-Kohlmann-Straße.

2. Derzeitige Situation im Planbereich

Das Plangebiet wird bisher landwirtschaftlich genutzt.

Diverse Landschaftsteile sind im Landschaftsplan Dortmund-Nord als erhaltenswert eingestuft und sollen entwickelt werden. Teilflächen des Planbereiches sind als Landschaftsschutzgebiet Nr. 7 ausgewiesen.

3. Anlaß, Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Die Firma Ardey, ein Traditionsunternehmen der Dortmunder Getränkeindustrie, muß sich zwangsläufig den betrieblichen Gesamtkonzentrationsentwicklungen stellen. Zunehmend wird die gesamte Logistik aus betriebswirtschaftlichen Gründen zusammengeführt. Produktion und Logistik sind nicht länger voneinander unabhängig zu organiseren, sondern integrative Bestandteile der Produkte, die zukunftswirksam an "einem Standort" organisiert werden müssen. Der Standort ist wegen der elementaren Grundvoraussetzungen eines auf Quellwasser angewiesenen Getränkeherstellers nicht disponibel, d.h. die notwendige Betriebserweiterung ist nur am jetzigen Standort des Betriebes, am Flautweg, möglich.

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um eines der wesentlichsten Wirtschaftsförderungsprojekte der Stadt Dortmund. Es ist davon auszugehen, daß ca. 100 neue Arbeitsplätze geschaffen werden und durch die geplante Maßnahme des weiteren 50 Arbeitsplätze bei der Firma Ardey erhalten werden können.

4. Art und Maß der baulichen Nutzung

Unter Berücksichtigung der in dieser Begründung dargelegten städtebaulichen Zielvorstellung wurde die Festsetzung "Gewerbegebiet" (GE) getroffen und um unzumutbare Belästigungen und Störungen in benachbarten Wohngebieten zu vermeiden, eine Gliederung entsprechend der Abstandsliste zum Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW vom 21.03.1990 (SMBl. NW 283) vorgenommen.

In dieser Gebietskategorie ist der angesprochene Betrieb zulässig, da er als nicht erheblich belästigender Gewerbebetrieb gemäß § 8 BauNVO anzusehen ist.

Nach Punkt 2.2 des o.g. Runderlasses - Grundlagen der Abstandsliste - ist davon auszugehen, daß bei Einhaltung oder Überschreitung der angegebe-

nen Abstände erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen durch den Betrieb auf die Wohnbebauung in der Umgebung nicht entstehen, wenn die Anlage dem Stand der Technik entspricht.

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

Diese textliche Festsetzung ist erforderlich, um zu verhindern, daß sich zunehmend kleinere Betriebe deutlich unterhalb der in § 11 Abs. 3 BauNVO genannten Vermutungsgrenze von 1 200 qm an nicht integrierten Standorten ansiedeln bzw. versuchen, in Gewerbegebieten Fuß zu fassen. Dem liegt die städtebauliche Zielsetzung zugrunde, Einzelhandelsbetriebe zur Stärkung der zentralen Versorgungseinrichtungen in den Ortszentren anzusiedeln, soweit Art und Umfang des Betriebes dies zulassen. Damit werden gleichzeitig in den Gewerbegebieten die Flächen für solche Betriebe freigehalten, die auf derartige Standorte angewiesen sind. Die textliche Festsetzung ist notwendig, um der angesprochenen negativen, städtebaulichen Entwicklung in Form der Neuerrichtung von Handelsbetrieben am Siedlungsrand mit all seinen städtebaulichen Negativwirkungen (Kaufkraftverlust des Ortsteilzentrums, nicht integrierter Standort, Verkehrszusatzbelastung) entgegenzutreten.

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

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

Das geplante Gewerbegebiet wird von einer im Bau befindlichen 110 kV- Hochspannungsfreileitung der Deutsche Bahn AG (DB) überspannt; siehe auch Textliche Festsetzung (A) . Der Sicherheitsabstand zwischen Leitung und Gebäuden muß mindestens 5,00 m betragen. Aus diesem Grund wird

die maximale Bauhöhe der baulichen Anlagen unter der Freileitung auf 90 m über NN festgesetzt.

5. Verkehrliche Erschließung

5.1 Individualverkehr

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

5.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Der Planbereich ist durch die über die Altenderner Straße verkehrende Buslinie 466 an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden.

5.3 Umwidmung von Verkehrsflächen

Im Süden des Plangebietes verläuft die Straße "Flautweg" von der Walther-Kohlmann-Straße bis zur B 236n, überbrückt diese und verläuft weiter in westlicher Richtung. Das Teilstück des Flautweges von Walther-Kohlmann-Straße bis zur B 236n soll zukünftig als private Verkehrsfläche genutzt werden. In einem förmlichen Entwidmungsverfahren soll dieser Teilbereich der Straße Flautweg daher eingezogen werden.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Scha 109 - Flautweg - ist die Trasse als "öffentliche Verkehrsfläche" festgesetzt. Der Bebauungsplan Scha 109 muß daher in diesem Bereich geändert werden.

Außerdem verläuft im Plangebiet in nord-südlicher Richtung die Straße "Kümperheide", für die das förmliche Wegeeinziehungsverfahren bereits eingeleitet wurde.

6. Ver- und Entsorgung

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

Zur Sicherung der im Flautweg liegenden Ver- und Entsorgungsleitungen ist eine entsprechende textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen worden (siehe textliche Festsetzung (B)).

Niederschlagswasser

Hinsichtlich des Niederschlagswassers ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens für 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 25.06.95 (GV NW S. 926, SGV NW 77) vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Die dafür erforderlichen Anlagen müssen den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen. Von der Verpflichtung zur Versickerung, Verrieselung oder Gewässereinleitung ausgenommen ist gemäß § 51 a Abs. 4 LWG Niederschlagswasser, das

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

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

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

Das "Gutachten zur Ermittlung der Möglichkeiten zur Niederschlagswasserversickerung (Durchlässigkeitsbeiwertes kf) vom Ing.-Büro Kaiser im Mai 1997 erarbeitet, bestätigt, daß aufgrund der ermittelten Durchlässigkeiten (kf-Werte) eine Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück möglich ist.

Das Oberflächenwasser wird über ein Mulden-/Rigolen-/Teichsystem versickert bzw. - falls erforderlich - zurückgehalten. Die Entwässerung des neuen Betriebes kann im Trennsystem realisiert werden, d.h. das Schmutzwasser wird in den Schmutzwasserkanal Flautweg eingeleitet.

110 kV-Hochspannungsfreileitung der Deutsche Bahn AG (DB)

Das Plangebiet wird in nord-südlicher Richtung von einer 110 kV-Hochspannungsfreileitung der Deutsche Bahn AG überspannt. Die notwendigen Sicherheitsabstände wurden in Absprache mit der DB festgelegt (Leitungsrecht nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).

Gesundheitsgefährdungen durch elektrische Feldstärken sind im Gewerbegebiet nicht zu erwarten, da im Inneren von Gebäuden die elektrische Feldkomponente durch die Abschirmung der Wände keine Rolle mehr spielt. Es ist jedoch sicherzustellen, daß die Grenzwerte der elektrischen Feldstärke und der

magnetischen Flußdichte des Anhangs 2 der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder - 26. BImSchV -) vom 16.12.1996 nicht überschritten werden.

7. Umweltbelange

7.1 Altlasten

Im nördlichen Teil des Plangebietes ist in der Übersichtskarte der Stadt Dortmund über bekannte und vermutete Altstandorte und Altablagerungen (Stand: September 1996) die Kennzeichnung "Abgrabung/Verfüllung" enthalten.

Im Jahre 1993 ist vom Umweltamt der Stadt Dortmund eine Luftbildauswertung durchgeführt worden; demnach befand sich auf dem nordwestlichen Geländeteil in den 20er - 50er Jahren eine industrielle Nutzung, evtl. eine Ziegelei. Bei Ortsbesichtigungen fand man verstärkt Ziegelstücke, Bauschutt und Schlacke in den Ackerfurchen, die die Vermutung bestätigen.

Gemäß den allgemeinen Grundsätzen des Erlasses "Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren" in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauGB sind daher Boden- und Untergrunduntersuchungen erforderlich.

Der Investor wird im Rahmen der Baugrunduntersuchungen, das vom Umweltamt der Stadt Dortmund erarbeitete "Untersuchungsprogramm für den Bereich Scha 128 - Flautweg-Nord -" vom 25.02.1997 durchführen. Die Beurteilungen und ggf. erforderliche Sanierungsmaßnahmen sind durch einen Bodengutachter (Geologen, ein Erd- oder Grundbaulaboratorium) in Zusammenarbeit mit einem anerkannten, chemischen, medizinischen oder Hygiene-Institut und dem Umweltamt der Stadt Dortmund zu gewährleisten.

Gemäß § 9 Abs. 5 BauGB ist die Fläche entsprechend gekennzeichnet und darüberhinaus in den Bebauungsplan ein entsprechender Hinweis aufgenommen worden.

7.2 Lärmschutz

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

Im Bebauungsplangebiet bzw. im Umfeld des Planbereiches sind verschiedene Lärmquellen betrachtet worden, von denen Lärmbelastungen auf das Plangebiet einwirken können; es sind dies die Lärmemissionen durch den Straßenverkehr, und zwar

- der B 236n,
- der Straße "Auf dem Brink",

- der Walther-Kohlmann-Straße und
- der Straße "Flautweg".

Da die Straße Flautweg im Planbereich eingezogen werden soll und festgestellt wurde, daß die Verkehrsbelastung auf der Straße Auf dem Brink nur von untergeordneter Bedeutung ist, ist die Betrachtung dieser Lärmemissionen entbehrlich.

Darüber hinaus sind auch die Auswirkungen des Bauvorhabens auf die am nächsten gelegene Wohnbebauung, nämlich "Altenderner Straße 140" und "Auf dem Brink 150", ermittelt worden. Deshalb wurden die Lärmauswirkungen (Schallimmissionen) der v.g. Lärmquellen untersucht, da es Aufgabe der verbindlichen Bauleitplanung ist, die Lärmproblematik innerhalb der Grenzen des Bebauungsplanes zu lösen.

Die entsprechende gutachterliche Untersuchung wurde vom Ingenieurbüro für Akustik und Lärmbekämpfung Peter Buchholz, Hagen, mit der Geräuschimmissionsuntersuchung vom 14.03./13.05.1997 durchgeführt.

Für die schalltechnischen Beurteilungen sind die Prognosewerte tags/nachts für das Jahr 2000 zugrunde gelegt worden.

Straßenabschnitte	**Prognose 2000 Kfz 24 h DTV* (%-Anteil PT/PN)***
Walther-Kohlmann-Straße - nördlich Flautweg -	8 000 (8,0 / 6,0)
Walther-Kohlmann-Straße - südlich Flautweg -	21 300 (8,0 / 6,0)
Bundesstraße B 236n - in Höhe Flautweg -	48 700 (10,0 / 8,0)

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

Auf Grundlage der vorstehenden Verkehrsbelastungen hat der Gutachter an den vorhandenen Wohnhäusern "Altenderner Straße 140" und "Auf dem Brink 150" sowie im geplanten Betriebsgebäude als Immissionsorte den Immissionspegel

ermittelt. Als Ergebnis einer energetischen Addition hat der Gutachter ermittelt, daß an den Immissionspunkten am Betriebsgebäude Immissionspegel von tags unterhalb 65 dB(A) auftreten. Eine Ermittlung der Nachtwerte war entbehrlich, da die Beschaffung und Verladung der Ware rund um die Uhr geschieht, jedoch die Leergutsortieranlage und das Verfahren der unsortierten Paletten nicht zur Nachtzeit erfolgen.

Die Auswirkungen der Betriebsgeräusche auf die Wohnhäuser "Altenderner Straße 140" und "Auf dem Brink 150" haben eine Schallbelastung von tags 47 bzw. 53 dB(A) und nachts 39 bzw. 40 dB(A) ergeben.

Die Einzelergebnisse können dem angesprochenen Gutachten entnommen werden, welches Interessenten beim Planungsamt einsehen können.

Zusammenfassende Schlußbetrachtung:

Es ist festzustellen, daß weder die schalltechnischen Orientierungswerte von 65/55 dB(A) tags/nachts für Gewerbegebiete noch die schalltechnischen Orientierungswerte von 55/45 dB(A) tags/nachts für Allgemeine Wohngebiete überschritten werden. Damit werden keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

7.3 Grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen

Eine wichtige Aufgabe der Bauleitplanung nach § 1 Abs. 5 Nr. 7 Baugesetzbuch (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 dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Eingriffe in Natur und Landschaft Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grünflächen, 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 Landschaftsgesetz (LG NW) -.

Nach § 8 a BNatSchG ist über Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bauleitplanes zu erwarten sind, über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan unter entsprechender Anwendung des § 8 Abs. 2 Satz 1 und der Vorschriften über Ersatzmaßnahmen im Sinne des § 8 Abs. 9 nach den Vorschriften des Baugesetzbuches in der Abwägung nach

§ 1 BauGB zu entscheiden. Dementsprechend sind geeignete Maßnahmen zur Eingriffsminderung sowie zum Ausgleich im Bebauungsplan festzulegen.

Die im Rahmen dieses Bebauungsplanes geplanten baulichen Anlagen stellen einen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne dieser Gesetze dar. Eine völlige Unterlassung dieses Eingriffes, d.h. ein Verzicht auf das geplante Gewerbegebiet, kann u.a. aus folgenden Gründen nicht erfolgen:

- Produktion und Logistik sind integrative Bestandteile der Produkte, die zukunftswirksam an einem Standort organisiert werden müssen und

- weil durch das geplante Vorhaben ca. 100 neue Arbeitsplätze geschaffen sowie weitere 50 Arbeitsplätze bei der Firma Ardey erhalten werden.

Somit sind die zu erwartenden Beeinträchtigungen unvermeidbar und deshalb geeignete Maßnahmen zum Ausgleich im Bebauungsplan festzulegen. 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 BNatSchG).

Im vorliegenden Fall besteht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Scha 128 jedoch nur die Möglichkeit, die Beeinträchtigungen teilweise auszugleichen. Dieser Vorgabe ist mit entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan Folge geleistet worden.

Im Bebauungsplan ist die Grundstücksfläche, auf der bei plangemäßer Realisierung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, mit (E) (Eingriff) gekennzeichnet.

Zum teilweisen Ausgleich des Eingriffes ist eine Ausgleichsfläche als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt und mit dem ergänzenden Plansymbol (A) (Ausgleich) gekennzeichnet worden. Über diese ergänzenden Festsetzungen (E) und (A) wird damit entsprechend § 8 a BNatSchG die Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen zu den Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe aufgrund sonstiger Festsetzungen zu erwarten sind, vorgenommen (Verursacherprinzip).

Nur in Verbindung mit weiteren Ersatzmaßnahmen in einer Größenordnung von 10,5 ha ist eine vollständige Kompensation des Eingriffes erreichbar. Deshalb sollen auf städtischen Flächen außerhalb des Plangebietes, jedoch innerhalb des Regionalen Grünzuges, Ersatzmaßnahmen durchgeführt werden, die Kosten in Höhe von ca. 1,0 Mio DM verursachen.

Hierzu werden städtische Ackerflächen westlich der B 236, innerhalb des Regionalen Grünzuges bereitgestellt. Die Maßnahmen orientieren sich an Festsetzungen des Landschaftsplanes Dortmund-Nord in der Umgebung und fügen sich so harmonisierend ein.

Sie dienen der nachhaltigen Minderung der weiträumigen Störung des Landschaftsbildes, der ökologischen Stabilisierung sowie der Minimierung der Beeinträchtigung der Erholungsfunktion der Landschaft.

Die Ackerfläche (7,37 ha) östlich der Straße "Am Beisenkamp" und südlich der Straße "Auf dem Brink" wird überwiegend (ca. 60 % Flächenanteil) in eine naturnahe Wiese mit Kräutersäumen umgewandelt und mit Gehölzpflanzungen (ca. 40 % Flächenanteil), bestehend aus standortheimischen Bäumen und Sträuchern angereichert. Entlang der Straße "Am Beisenkamp" soll die im Landschaftsplan Dortmund-Nord festgesetzte westliche Baumreihe östlich um eine Reihe als Allee ergänzt werden. Für den Wegfall der Fuß- und Radwegeverbindung über die Straße "Flautweg" soll auf dieser Ersatzfläche das Wegenetz um eine Wegeverbindung westlich des Grabens entlang der Böschung der B 236 ergänzt werden. Die Anlage von Stillgewässern im nördlichen Bereich sollte aufgrund von Aufschüttungen unterbleiben.

Die Ackerfläche "Hinter Kümpken" (3,13 ha) nördlich der Straße "Auf dem Brink" wird ebenfalls in eine naturnahe Wiese (ca. 60 % Flächenanteil) umgewandelt sowie mit Feldgehölzen (ca. 40 % Flächenanteil) ausgestattet. Diese Maßnahmen ergänzen Festsetzungen aus dem Landschaftsplan Dortmund-Nord und dienen der ökologischen Anreicherung sowie Pufferung benachbarter wertvoller Lebensräume.

Das Ingenieurbüro Kaiser hat in einem Gutachten "Ermittlung des Eingriffes sowie des Umfanges der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 8 BNatSchG" vom 30.01.1997 den Eingriff des Vorhabens und den dafür zu leistenden Flächenausgleich ermittelt sowie einen Begrünungsplan erstellt, der dieser Begründung als Anlage 1 beigefügt ist. Das Gutachten kann von Interessenten beim Stadtplanungsamt eingesehen werden.

Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft:

§ 243 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27.08.1997, welches ab 01.01.1998 in Kraft tritt, enthält folgende Fassung:

(1) § 233 ist auf Verfahren, Pläne, Satzungen und Entscheidungen, die auf der Grundlage des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch eingeleitet, in Kraft getreten oder wirksam geworden sind, entsprechend anzuwenden.

(2) Bei Bauleitplanverfahren, die vor dem 01. Januar 1998 förmlich eingeleitet worden sind, kann die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz in der bis zum 31. Dezember 1997 geltenden Fassung weiter angewendet werden.

Die v.g. Vorschriften treffen auf den Bebauungsplan Scha 128 zu. Mit dem Aufstellungsbeschluß vom 20.03.1997 ist das Verfahren förmlich eingeleitet worden. Deshalb wird die Eingriffsregelung nach dem BNatSchG in der bis zum 31.12.1997 geltenden Fassung weiter angewendet.

7.3.1 **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Befestigung von Stellplätzen

Der Bebauungsplan enthält als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB die textliche Festsetzung ◇3◇ , private Stellplätze 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.
Durch eine Versiegelung von Stellplätzen mit wasserundurchlässigen Belägen würde eine Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort erheblich eingeschränkt. Dies stellt eine wesentliche Beeinträchtigung des natürlichen Wasserhaushaltes dar.

Ausgleichsfläche

Die mit der Ziffer ◇4◇ gekennzeichnete Fläche ist als Wind- und Sichtschutzpflanzung sowie mit Versickerungsmulden auszubilden. Die im Begrünungsplan (Anlage 1 dieser Begründung) angegebene Gehölzauswahl deckt verschiedene Anforderungskriterien ab, wie z.B. Wind- und Sichtschutz, Blüten- und Fruchtschmuck sowie Vogelnist- und Bienennährfunktionen.

Von Fachdienststellen sind gegen das ursprünglich vorgesehene Anpflanzen von Pyramidenpappeln begründete Bedenken vorgetragen worden. Diese Baumart ist deshalb durch andere heimische standortgerechte Bäume I. Ordnung zu ersetzen.

Der südöstliche Muldenbereich soll als Teich ausgestaltet werden. Diese Ausgleichsmaßnahmen dienen sowohl der landschaftsästhetischen Einbindung des Baukörpers als auch der Minderung der ökologischen Beeinträchtigungen. Diese Maßnahmen können allerdings nur einen Teil zur Kompensation beitragen. Daher sind weitere umfangreiche und nachhaltige Ersatzmaßnahmen außerhalb des Planbereichs notwendigerweise vorgesehen.

7.3.2 **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen**

Bepflanzung von Stellplatzanlagen

Im mit der Ziffer ◇5◇ gekennzeichneten Baugebiet sind offene, nicht überdachte Stellplatzanlagen mit Baumpflanzungen gemäß Begrünungsplan (Anlage 1 dieser Begründung) zu gliedern. Diese Anordnung der anzupflanzenden Laubbäume bietet Gewähr dafür, daß Flächenaufheizungen vermieden und Schadstoffemissionen auf den Grundstücksflächen selbst schon teilweise gebunden werden. Die anzupflanzenden Bäume bilden ein "grünes Dach" über

der Stellplatzanlage und tragen positiv zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB bei. Es werden standortgerechte heimische Baumarten gepflanzt als Lebensgrundlage für zahlreiche Lebewesen. Der Anpflanzstammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,00 m Höhe über dem Erdreich, garantiert die Lebensfähigkeit der angepflanzten Bäume und sichert auch die dauerhafte Realisierung der Festsetzungen.

Gebäudeeingrünung

Die Eingangssituation (Verwaltungsgebäude) sowie ein Teilbereich an der nördlichen Fassade des neuen Logistikzentrums werden nicht komplett versiegelt. Diese nicht versiegelten Flächen sollen aus gestalterischen Gründen (Kaschierung und Auflockerung der Fassade) sowie aus ökologischen Gründen (temperaturausgleichende sowie niederschlagswasserversickernde Wirkungen, Brutmöglichkeiten für Vögel etc.) mit heimischen, standortgerechten Gehölzen, Rankpflanzen sowie Landschaftsrasen gestaltet werden (siehe textliche Festsetzung ◇6◇).

8. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Es ist nicht auszuschließen, daß bei Bodeneingriffen, Bodendenkmäler entdeckt werden. Für diesen Fall wird im Bebauungsplan über einen entsprechenden Hinweis auf die Melde- und Sicherungspflicht nach dem Denkmalschutzgesetz NW hingewiesen.

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

9. Kosten

Zur Zeit ergeben sich folgende für die Stadt anfallende Kosten:

Gesamtkosten für die Ansiedlung des Logistik-Zentrums:	ca.	2 331 314 DM
Ausbaumaßnahmen der Straße "Auf dem Brink" (2 m breiter Fußweg, Änderung der Kurvenradien im Einmündungsbereich Walther-Kohlmann-Straße)	ca.	90 000 DM
Gesamtkosten:		2 421 314 DM

10. **Städtebauliche Zahlenwerte**

Gewerbegebiet (GE)	7,4 ha	
Öffentliche Verkehrsflächen	0,5 ha	
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes)	2,3 ha	10,5 ha
Gesamt:	10,2 ha	

Die Anlage 1 - Begrünungsplan - ist Bestandteil dieser Begründung.

Dortmund, den 06.05.1998

Glaser
Ltd.Städt.Vermessungsdirektor

DIPL.-ING. M. KAISER

OSTENHELLWEG 53, 44135 DORTMUND
TEL. 02 31/52 53 62, FAX 52 53 63
STADTSPARKASSE DORTMUND
KTO.-NR. 212 052 906, BLZ 440 501 99

Begrünungsplan für das Bauvorhaben Logistikzentrum »Flautweg«

auf dem Grundstück zwischen Auf-dem-Brink — Walter-Kohlmann-Straße — Flautweg und B236 (Flurstücke 34, 120, 146, 254, 266, 291, 332 Gemarkung Derne, Flur 7)

- Erläuterung -

1. Grundsätze der Bepflanzung

1.1 Ziele der Bepflanzung

Folgende Aspekte waren bei der Wahl der Bepflanzung zu berücksichtigen:

- Die Größe des Vorhabens mit dem entsprechenden Eingriff in Natur und insbesondere das Landschaftsbild;
- die besondere Situation des Windschutzwalls im Westen der Bebauung, der sehr steil angelegt werden soll;
- die besondere Reliefsituation, die durch das Anlegen eines extrem langen Baukörpers auf einem abschüssigen Areal an den Grundstücksgrenzen entsteht;
- die geplante Entwässerung von Niederschlägen mittels Mulden und/oder Mulden-Rigolen.

1.2 Sichtschutz

Um einen optimalen Sichtschutz zu erreichen, wurde das Areal mit einem dichten Busch- und Baumsaum umgeben. Mehrere Buschreihen sowie - wenn möglich - auch mehr als eine Baumreihe sorgen für einen Sichtschutz in allen Blickhöhen. Ferner wird der Zaun zur Walter-Kohlmann-Straße berankt, so daß in diesem Bereich eine weitere Grün»barriere« entsteht.

Um rasch einen Gehölzsaum um das Gelände zu erreichen werden Buschheister über 100 cm, Baumheister bis 300 cm und bei den Leitbaumarten (wie Eichen und Eschen) Hochstämme und Solitäre verwendet. Dadurch haben zum einen die Leitbaumarten einen ausreichenden Vorsprung vor schneller wachsendem Gebüsch, zum anderen entsteht schneller ein geschlossener Vegetationsgürtel um das Logistikzentrum.

Da nur Landschaft und Bodenverhältnissen entsprechende Gehölze Verwendung finden sollten, wurde - trotz der besseren Sichtschutzeigenschaften - auf Nadelhölzer verzichtet. Eichen und Hainbuchen als Arten, die ihr Laub recht spät verlieren, dienen hier als Ausgleich.

Es wurde in der Regel auf ein dichtes Auffüllen von Lücken zwischen Baumpflanzungen durch Buschheister verzichtet, da das Gebüsch die jeweilige Böschung rasch besiedeln wird und andernfalls die Bäume zu wenig Zeit hätten, sich gegen Sträucher durchzusetzen.
Die Nordfassaden der Hauptgebäude werden zudem begrünt

1.3 Landschaftsbild

Ein- und mehrreihige Baumstreifen gehören im Raum Derne zum Landschaftsbild. Zudem waren breitere Gehölzstreifen im historischen Landschaftsbild präsent, z.B. in Form von Landwehren. Insofern fügt sich der lineare Aufbau der Gehälzstreifen entlang der Grundstücksgrenzen in das historisch gewachsene Landschaftsbild nahtlos ein. Durch die Tatsache, daß viele Äcker »ausgeräumt« sind und die Gehölzstreifen/ Alleereihen seltener geworden und teilweise ausgedünnt sind, wird der Blick in die Landschaft durch die Bepflanzung abwechslungsreicher und soll die Dominanz des Baukörpers zunehmend brechen.
Angelehnt an die Bepflanzung rund um Gehöfte sowie entlang von Straßen und Gräben werden drei Ecken des Geländes mit Pyramidenpappeln bepflanzt (die vierte aufgrund der Bahnstromleitung nicht). Dies grenzt das Areal von der Umgebung ab, gleichzeitig dominieren Pappeln bei schnellem Wuchs rasch das Landschaftsbild und können rascher das Auge vom Baukörper ablenken.
Die außenliegenden Baumreihen der Gehölzstreifen werden fast ausschließlich mit Obstbäumen (Vogel- und Traubenkirsche, Steinbirne) und Ebereschen bepflanzt, um je nach Jahreszeit Erholungssuchenden eine ansprechende Blütenlandschaft bieten zu können. Denn zusätzlich zum Versuch, optisch den dominanten Baukörper zu verdecken bzw. davon abzulenken wurde bei der Ermittlung der Eingriffsbilanz zum Bauvorhaben festgestellt, daß sich an der Landschaft bei Derne jahreszeitliche Entwicklungen nur sehr grob ablesen lassen. Das Einbringen von Bäumen mit unterschiedlicher Blüte- und Reifezeit verfeinert das zeitliche Raster, das sich an der Vegetation ablesen läßt und erhöht damit den Reiz für eine Erholung. Dies kann als situationsgerechte Kompensation des Eingriffs angesehen werden.
Weitere Verbesserung wird von der Anpflanzung von Flieder, Schneeball sowie Heckenrosen im Gebüschstreifen erwartet, was das zeitliche Raster von Blütezeiten weiter verfeinert und noch mehr Farbe in die Bepflanzung bringen soll.

1.4 Windschutzwall

Hier gelten grundsätzlich keine anderen Ziele als bei den übrigen Gehölzstreifen. Allerdings hat die Bepflanzung die besonderen Bedingungen (Wasserhaushalt, Windeinfluß, Sichtwirkung) des Walls zu berücksichtigen. Durch zusätzliche Ansaat von Landschaftsrasen ist eine rasche Begrünung zu erreichen, um Erosionsschäden zu verhindern.

1.5 Umgang mit Böschungen

Da das Logistikzentrum sehr lange Baukörper aufweist, muß fast das gesamte Gelände auf eine Höhe gebracht werden. Durch den leichten Abfall des Geländes nach Norden muß demnach nach Norden hin Erde angefüllt werden, womit nach Norden, insbesondere nach Nordwesten ausgeprägte Böschungen entstehen. Diese Böschung im Nordwesten bzw. Norden wurde von ursprünglich 1:1.5 auf über 1:2 abgeflacht, indem die Breite von bis zu 10 m auf 15 m erhöht wurde. Zusätzlich wurde der Böschungsfuß etwas von der Straße »Auf dem Brink« zurückgenommen. Durch den vorgelagerten Muldenstreifen, der die Vegetation einer Feuchtwiese mit einjähriger Mahd aufweisen wird, verliert dieser Bereich viel von seiner ursprünglichen Dominanz und optischen Einengung der Straße »Auf dem Brink« sowie der dortigen Gehöfte.
Auch im Nordwesten wird der versiegelte und bebaute Bereich nicht bis an die Kreuzung »Auf-dem-Brink/ Walter-Kohlmann-Straße« gezogen, sondern ein Dreiecksbereich bepflanzt, insbesondere mit Pyramidenpappeln rund um das Dreieck, um das Zurücknehmen der Nutzung auch optisch zu markieren.

1.6 Regenwasserversickerung

Für die Versickerung des Regenwassers auf dem Grundstück müssen ausreichende Freiflächen vorgehalten werden. Das geschieht mit drei großen Muldenbereichen im Süden, zwei dreiecksförmigen Mulden im Norden sowie einem fast das ganze Grundstück umfassenden Muldenstreifen, der im Nordwesten um bis zu 16 m aufgeweitet wurde (bereits erwähnte Zurücknahme des Böschungsfußes). Diese Mulden werden mit Landschaftsrasen bepflanzt, der einmal im Jahr zu mähen sein wird und aus dem sich je nach Feuchtegradient der jeweiligen Muldenfläche eine bestimmte Wiesenvegetation entwickeln wird. Direkt an Muldenböschungen wurden teilweise sehr feuchtetolerante Baum- und Straucharten gepflanzt, um auch hier einen geschlossenen Gehölzmantel zu gewährleisten.

2. Erläuterung der Pflanzbereiche

Insgesamt läßt sich die Bepflanzung des Grünplans in sechs Bereiche unterscheiden:

- Westseite mit Windschutzwall und schmalen Versickerungs- und Transportmulden;
- Nordseite mit breiten Böschungsbereichen und Versickerungsmulden
- Ostseite mit Versickerungsmulden sowie besonderen Sichtschutzerfordernisse
- Südseite mit Stellplatzanlage
- Begrünung der Nordfassaden
- Teichbereich bei der südwestlichen Mulde im Eingangsbereich

2.1 Westseite mit Windschutzwall

Die mehrstreifige Bepflanzung des Windschutzwalls folgt folgenden Überlegungen:
Im Westen wird der Wallfuß mit schatten- und feuchteverträglicheren Sträuchern bepflanzt. Da der Bereich zwischen Begrünung der B236n und den Baumstreifen des Walls mit einem drei Meter breiten Muldenstreifen aufgelockert ist, gleichzeitig nicht weiter zugänglich ist, ist trotz der vorbeiführenden Straße hier ein gewisser Rückzugsbereich für Vögel gegeben. Entsprechend wird bei der Bepflanzung auf Bäume und Sträucher Wert gelegt, die durch entsprechende Früchte Vögeln zugute kommen.
Dadurch wird der erste Baumstreifen mit Ebereschen und Vogelkirschen als Leitbaumarten bepflanzt. Die Bäume werden - wo von der Breite her möglich - in Fünfergruppen gepflanzt, damit sich möglichst viele gegen die Sträucher durchsetzen können.
Der Hauptbaumstreifen wird mit Eichen, Hainbuchen und Feldahorn bepflanzt, wobei die Eichen die Leitbaumart stellen und entsprechend in Dreier- bis Vierergruppen gesetzt werden. Durch Plazierung auf der Wallkrone wird den langsamwüchsigen Eichen ein maximaler Wuchsvorsprung verschafft. Da der Wall mit dem örtlichen Lößlehm angeschüttet wird, ist auch in der Wallkrone von einem ausreichenden Wasserangebot auszugehen.
Die Ostseite ist bei sehr steilem Gefälle, der Bepflanzung auf der Wallkrone sowie der Nähe zum Gebäude als sehr verschattet anzusehen. Entsprechend werden hier - auch wegen der geringen Einsehbarkeit des Walls von außen - kaum wertvolle Gehölze gepflanzt. Am Wallfuß wird jedoch eine ausgeprägte Pappelreihe gepflanzt, die dafür sorgt, daß sich hinter dem Wall rasch ein weit sichtbarer Baumstreifen bildet, der die optische Dominanz des Walls mindert. Direkt zur Abfertigungsstraße werden Obstbäume gepflanzt, um auch den Beschäftigten eine optisch ansprechende Begrünung zu geben.
Die Windverhältnisse müssen nicht gesondert berücksichtigt werden, da der Wall als solcher die Bepflanzung vor Wind schützt bzw. der Gehölzstreifen an der B236n bereits den Westwind ein erstes Mal bricht.
Bei sinkender Wallhöhe wird zuerst auf Gebüsch verzichtet, um den Bäumen ein Durchsetzen in der Vegetation zu sichern. Gebüsch wird sich von selbst und sehr schnell von den gepflanzten Reihen aus auf dem Wall weiter ansähen und verbreiten.

2.2 Nordseite mit breiten Böschungen

Im Prinzip wird hier wie beim Windschutzwall vorgegangen. Bei sehr breiten Böschungsbereichen wird der Eichenstreifen verdoppelt. Aufgrund der breiten Mulden und der nach Osten zu sinkenden und sehr abflachenden Böschungshöhe werden hier Eschen und Eichen abwechselnd als Leitbaumarten gepflanzt, da beide Baumarten den zu erwartenden frischen Bodenstandorten ongemessen sind. Außerdem soll hier durch eine größere Baumvielfalt der Grünstreifen attraktiver gestaltet werden. Die Mulden selbst werden wie sonst auch mit Landschaftsrasen eingesät.

2.3 Ostseite

In diesem Bereich ist der Grünstreifen relativ schmal, da die Versickerungsmulden meist gut die Hälfte der Gesamtbreite einnehmen. Entsprechend ist dafür zu sorgen, daß trotzdem ein optimaler Sichtschutz zur Walter-Kohlmann-Straße hin gewährleistet wird.
Dies wird durch mehrere Buschstreifen auf beiden Seiten des Muldenbereichs und einen Baumstreifen erreicht. Zusätzlich wird der 3m hohe Stahlgitterzaun mit Rankenpflanzen versehen, so daß sich für nahe FußgängerInnen und RadfahrerInnen bereits im ersten Jahr ein Sichtschutz einstellt. Entsprechend der großen Versickerungsflächen liegt auch hier in muldennahen Bereichen der Schwerpunkt auf feuchtetoleranten Gehölzen. An den beiden Enden der Ostseite wird die Grundstücksgrenze durch Pappeln markiert.

2.4 Südseite mit Stellplatzanlage

Die Südseite ist künftig Betriebsgelände. Pappeln markieren auch hier den Zugangsbereich, auf einen geschlossenen Gehölzgürtel wird jedoch im Eingangsbereich verzichtet.
Der Parkplatz wird mit großkronigen Bäumen begrünt, um eine rasche Verschattung zu erreichen. Hier werden auch die größten Bäume gepflanzt. Da größere Böschungsflächen vorhanden sind, kann auf den Wegfall einiger Stellplätze zugunsten von Bäumen verzichtet werden. Die Hälfte der Bäume wird auf die Böschung in Stellplatznähe gepflanzt. Damit wird ebenfalls Verschattung erreicht, gleichzeitig entfällt eine Baumscheibenpflege.

2.5 Begrünung der Nordfassaden

Bei der Begrünung der Nordfassaden kann nur auf einige wenige Rankenpflanzen zurückgegriffen werden, da viele der üblicherweise verwendeten Arten wärmeliebend sind und Staunässe im Boden, wie er bei dem vorhandenen Löß regelmäßig zu erwarten ist, nicht vertragen.
Des weiteren ist auf Wurzelkletterer und ausgeprägt schlingend-windend wachsende Pflanzen zu verzichten, um keine Schäden an der Fassade zu verursachen. Entsprechend schreibt der Grünplan auch optimalen Abstand der Kletterhilfen von der Fassade vor. Als Kletterhilfen haben sich gitterförmige Elemente bewährt. Für die benutzten Pflanzenarten empfiehlt sich folgende Maschenweite bzw. Dicke der Gitterelemente:

Pflanzenart	**deutsche Bezeichnung**	**Maschenweite**	**Stabdicke**
Hedera helix	*Wald-Efeu*	*beliebig*, Platte*	*beliebig*, -*
Humulus lupulus	*Hopfen*	*(Stahlgitterzaun)***	*(Stahlgitterzaun)***
Lonicera henryi	*Immergrünes Geißblatt*	*beliebig*, 30 cm*	*beliebig**
Lonicera periclymenum	*Wald-Geißblatt*	*beliebig*, 30 cm*	*beliebig**
Parthenocissus quinquefolia	*Fünfblättriger Wilder Wein*	*13 - 15 cm*	*1.3 cm*

* Kletterhilfe zur Schadensverhütung empfohlen. Da diese von den hier festgelegten Pflanzen nicht benötigt werden, kommt im Falle von Efeu auch eine der Fassade vorgesetzte Platte mit rauher Fläche oder ähnliches in Frage. Es muß nur sichergestellt sein, daß der Efeu nicht zwischen Platte und Fassade einwächst. Prinzipiell muß eine Fassadenbegrünung regelmäßig inspiziert werden.

** Es empfiehlt sich, den Hopfen im Pfostenbereich des Zauns zu pflanzen und gegebenenfalls dort hochzubinden.

2.6 Teichbereich

In einer Mulde ist ein Teil als Teich auszugestalten. Hierbei ist darauf zu achten, daß Bereiche mit einer Wassertiefe von bis zu einem Meter angelegt werden, um dem Gewässer

2.6 Teichbereich

In einer Mulde ist ein Teil als Teich auszugestalten. Hierbei ist darauf zu achten, daß Bereiche mit einer Wassertiefe von bis zu einem Meter angelegt werden, um dem Gewässer ein Mindestmaß an ökologischer Stabilität zu verleihen, die in diesem Lagebereich sich nicht einfach herstellen lassen wird (Gefahr von Verschmutzungen). Im Flachwasserbereich von bis zu 30 cm werden Pflanzungen mit einheimischen Wasserpflanzen vorgeschrieben, da eine natürliche Besiedlung durch die isolierte Lage eher schleppend sein dürfte. Der Randbereich des Teichs dient der Versickerung des Regenwassers. Zulauf von Regenwasser und Teich sind räumlich voneinander zu trennen, um Schäden in der Teichzone durch Zuflüsse bei Starkregen zu vermeiden. Durch die großen Zuflüsse ist die Bildung eines Übergangsbereichs zwischen Teich und Muldenrasen von selbst zu erwarten.

3. Pflegemaßnahmen

In den ersten Jahren ist darauf zu achten, daß Ausfälle in der Bepflanzung ersetzt werden. Dies dient zum einen der Befestigung von Böschungen, zum anderen kann nur so eine lückenloser Sichtschutz gewährleistet werden. Der Ersatz der Ausfälle kann mit der jährlichen Mahd der Mulden zusammenfallen, da dann die gesamte Begrünung in jedem Fall begangen wird.

Die Fassadenbegrünung ist ebenfalls einmal jährlich zu inspizieren, um unerwünschte Wuchsformen zu erkennen und zu beseitigen bzw. zu verhindern.

Aufgrund teilweise hoher hydraulischer Belastung sind die Regenwasserzuläufe in die Muldenbereiche in Anfangszeit nach schweren Regenfällen zu kontrollieren.

Nach einigen Jahren ist im Bereich der Bahnstromleitung auf eine Höhenkontrolle der Bäume zu achten.

Dortmund, den 10. März 1997

Gerold Caesperlein

Mathias Kaiser

Logistik-Zentrum »Flautweg«

— Begrünungsplan —

Lageplan



Legende

- Böschung
- Baum
- Sträucher/ Hecke
- Pflanzschema
- Mulde
- Wasserbereich

Verwendete Pflanzen

Kürzel	Bäume	(deutscher Name)	Qualität	Größe
Av	Acer campestre	Feldahorn	3xv mB	175-200
Ah	Aesculus hippocastanum	Roßkastanie	Hochst. 4xv mB	18-20
Ap	Acer platanoides	Spitzahorn	Hochst. 4xv mB	18-20
Arc	Aesculus x carnea	Purpurkastanie	Hochst. 4xv mB	18-20
Bp	Betula pendula	Sandbirke	3xv mB	200-250
Cav	Carpinus betulus	Vogelkirsche	3xv mB	250-300
Cb	Carpinus betulus	Hainbuche	3xv mB	150-175
Fs	Fraxinus excelsior	Hochstamm, Esche	Hochst., 3xv	10-12
Pc	Pyrus communis	Holzbirne	3xv mB	150-200
Pnd	Populus nigra 'Italica'	Pyramidenpappel	Solitär, 3xv, DB	300-350
Pav	Prunus avium	Traubenkirsche	Solitär, 3xv, DB	150-200
Pp	Quercus petraea	Traubeneiche	Hochst. 3xv mB	10-12
Qr	Quercus robur	Stieleiche	Hochst. 2xv mB	10-12
Sa	Sorbus aucuparia	Eberesche	3xv oB	250-300

Kürzel	Sträucher, Büsche	(deutscher Name)	Qualität	Größe
Co	Corylus avellana	Hasel	3xv oB	100-150
Cm	Crataegus monogyna	Weißdorn	3xv oB	100-150
Cs	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	3xv oB	100-150
Ee	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	3xv oB	100-150
Ln	Lonicera nigra	Schwarze Heckenkirsche	3xv oB	40-60
Lx	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	3xv oB	40-60
Pa	Prunus spinosa	Schlehe	3xv oB	100-150
Rc	Rhamnus catharticus	Kreuzdorn	3xv oB	100-150
Ros/Rse	Rosa canina	Hundsrose	3xv oB	100-150
Rf	Rhamnus frangula	Faulbaum	3xv oB	100-150
Sc	Salix caprea	Salweide	3xv oB	100-150
Sn	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	3xv oB	100-150
Sv	Syringa vulgaris	Gemeiner Flieder	3xv oB	100-150
Vo	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	3xv oB	100-150

Kürzel	Bankpflanzen	(deutscher Name)	Qualität	Größe	Abstand der Klumbenbildung zur Fahrbahn
Hb	Hedera helix	Wald-Efeu	4-6 Triebe	40-60	0,10 m
Hl	Hemerocallis lupulus	Hopfen			(Zaun)
Lh	Lonicera henryi	Immergrünes Geißblatt	Tb	60-100	0,05 m
Lp	Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt	Tb	40-60	(Zaun)
Pq	Parthenocissus quinquef.	Fünfblatt- Wilder Wein	Solitär 3xv	100-150	0,15 m

Wasserpflanzen	(deutscher Name)	Standort	Menge
Acorus calamus	Kalmus	bis 30 cm Wassertiefe	9 St./m²
Alisma plantago-aquatica	Froschlöffel	bis 10 cm Wassertiefe	7 St./m²
Butomus umbellatus	Blumenbinse	bis 10 cm Wassertiefe	9 St./m²
Calla palustris	Sumpfkalla	bis 20 cm Wassertiefe	7 St./m²
Eriophorum vaginatum	Schneiden-Wollgras	bis 10 cm Wassertiefe	5 St./m²
Glyceria maxima	Wasserschwaden	bis 10 cm Wassertiefe	7 St./m²
Hippuris vulgaris	Tannenwedel	bis 30 cm Wassertiefe	10 St./m²
Iris pseudacorus	Sumpfschwertlilie	bis 10 cm Wassertiefe	5 St./m²
Lythrum salicaria	Blutweiderich	bis 10 cm Wassertiefe	9 St./m²
Myosotis palustris	Sumpf-Vergißmeinnicht	bis 10 cm Wassertiefe	10 St./m²
Nymphoides peltata	Seekanne	bis 30 cm Wassertiefe	5 St./m²
Phalaris arundinacea	Rohrglanzgras	bis 10 cm Wassertiefe	7 St./m²
Ranunculus lingua	Sumpfhahnenfuß	bis 10 cm Wassertiefe	7 St./m²
Sagittaria sagittifolia	Pfeilkraut	bis 10 cm Wassertiefe	5 St./m²
Sparganium erectum	Ästiger Igelkolben	bis 10 cm Wassertiefe	9 St./m²
Typha angustifolia	Rohrkolben	bis 30 cm Wassertiefe	5 St./m²
Typha latifolia	Rohrkolben	bis 30 cm Wassertiefe	3 St./m²

Logistikzentrum »Flautweg«
in DORTMUND-DERNE (Scha 128)

Begrünungsplan/
Bepflanzungsplan mit Pflanzschemata
- Ausführungsplanung -

Maßstab	Bearbeitet	Gezeichnet
1: 500	Cavaperloni	Glomann

Planung

INGENIEURBÜRO **KAISER**
ERSCHLIEßUNG • WASSER • UMWELT
Ostenhellweg 52, 44135 Dortmund
Tel. 0231/575363, Fax 0231/575363

Dortmund, den 7. März 1997

Der Rat der Stadt Dortmund hat am 18.06.1998 beschlossen, diese Begründung nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253, BGBl. III 213-1) in Verbindung mit den §§ 243 und 233 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, BGBl. III FNA 213-1) in Verbindung mit den §§ 7 und 41 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666, SGV NW 2023) dem Bebauungsplan beizufügen.

Dortmund, den 25.06.1998

Abteilungsleiter