1. Ausfertigung

Begründung

zum

Vorhaben- und Erschliessungsplan

„Hellerstraße“

in Dortmund – Löttringhausen

Satzungsfassung

Inhaltsverzeichnis: **Seite:**

1.	**Plangebiet**	**1**
1.1.	Räumlicher Geltungsbereich	1
1.2.	Einbeziehung von Fremdgrundstücken	1
1.3.	Beschreibung des Plangebietes	1
2.	**Anlaß Ziele und Zweck des Vorhaben- u. Erschließungsplanes**	**1**
3.	**Planungsrechtliche Situation**	**2**
4.	**Erläuterungen und Inhalte des Vorhaben und Erschließungsplanes**	**2**
4.1.	Art und Maß der baulichen Nutzung	2
4.2.	Gestaltungsvorschriften	2
5.	**Infrastruktur**	**3**
5.1.	Versorgungsinfrastruktur	3
5.2.	Soziale Infrastruktur	3
6.	**Verkehrliche Erschließung**	**3**
6.1.	Äußere Erschließung	3
6.2.	Innere Erschließung	3
6.3.	Ruhender Verkehr	3
6.4.	ÖPNV	4
7.	**Freiraumbelange**	**4**
7.1.	Eingriff in Natur und Landschaft	4
7.2.	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen	5
7.3.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	5
8.	**Umweltbelange**	**5**
8.1.	Altlasten	6
8.2	Lärmschutz/Erschütterungen	6
8.3	Methanausgasungen	9
9.	**Ver- und Entsorgung**	**9**
9.1.	Gestaltung der Entwässerung	10
9.2.	Müllentsorgung	10
10.	**Denkmalschutz und Denkmalpflege**	**11**
11.	**Städtebauliche Zahlenwerte**	**11**
12.	**Planverwirklichung**	**11**
13.	**Kosten**	**11**

1. Plangebiet

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfaßt im Stadtbezirk Hombruch, Ortsteil Löttringhausen, eine ca. 1,44 ha große Fläche innerhalb folgender Grenzen:

- Südseite der Bahnlinie Dortmund-Herdecke
- Nordgrenze der Wohnbebauung Hellerstraße 52 - 80 b

1.2 Einbeziehung von Fremdgrundstücken

Nach § 7 Abs. 1 BauGB MaßnahmenG (jetzt § 12 BauGB) können einzelne Grundstücksflächen außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes in die Satzung einbezogen werden, wenn dies für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Dies trifft auf das Grundstück des ehemaligen Verwaltungsgebäudes zu (Gemarkung Kirchhörde, Flur 5, Grundstück: 617 teilweise).

1.3 Beschreibung des Plangebietes, Größe, Lage und Realnutzung

Das Plangebiet „Hellerstraße" liegt im südwestlichen Dortmunder Stadtgebiet im Ortsteil Löttringhausen. Die Fläche diente als Gewerbefläche und war fast völlig versiegelt. Sie ist inzwischen von Gebäude- und Lagerflächen freigestellt worden. Das Gebiet umfaßt eine Größe von ca. 1,44 ha.

2. Anlaß, Ziele und Zweck des Vorhaben- und Erschließungsplanes

In seiner Sitzung am 18.06.1998 hat der Rat der Stadt Dortmund ein Programm zur Förderung des Eigenheimbaus beschlossen. Handlungsbasis ist dabei einerseits das Jahresarbeitsprogramm der Planungsverwaltung (Ziel: 2.000 Wohneinheiten pro Jahr) und andererseits das "5.000er-Programm" mit der Zielvorgabe, innerhalb von fünf Jahren 5.000 Wohneinheiten im Ein- und Zweifamilienhaussektor zu schaffen.

Ein wesentlicher Grund für diese stadtentwicklungspolitischen Zielsetzungen ist die hohe Abwanderungsrate der Dortmunder Bevölkerung in die Umlandgemeinden. Eine im Juli 1997 vom Amt für Statistik und Wahlen durchgeführte Umfrage hat als Ursache für die Abwanderung die zu geringe Grundstücksverfügbarkeit bzw. das geringe Angebot benannt. Mit dem Bevölkerungsrückgang ist zudem ein erheblicher Einnahmeverlust für den städtischen Haushalt verbunden.

Wohnungsbaupolitische Priorität hat deshalb die Förderung des Eigentums für die Dortmunder Bevölkerung durch Entwicklung und Vermarktung städtischer bzw. disponibler privater Grundstücksflächen.

Die Stadt Dortmund kann diese Nachfrage nach Wohnbauland durch entsprechende Ausweisung von Wohnbaulandflächen u.a. in den Kernrandgebieten (z.B. Dortmund Löttringhausen, Hellerstraße) befriedigen.

Zielsetzung der vorliegenden Konzeption ist unter anderem die Marktfähigkeit des Angebotes, die in der Mischung von kostengünstigen Eigenheimen auf kleinen Grundstükken für junge Familien und Geschosswohnungen für 1 bis 4-Personenhaushalte beruht.

3. Planungsrechtliche Situation

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund, mit Datum vom 27.06.1985, enthält im Geltungsbereich der Satzung die Darstellung „Gewerbliche Baufläche". Parallel zum Satzungsverfahren wird seitens der Stadtverwaltung die Darstellung im Flächennutzungsplan dahingehend geändert, daß die Vorhabenfläche als Wohnbaufläche ausgewiesen wird.
Die geplanten Festsetzungen lassen sich somit aus dem Flächennutzungsplan entwikkeln.

Ein Landschaftsplan („Dortmund-Süd") liegt als Entwurf vor. Er weist innerhalb des Plangebietes jedoch keine Festsetzungen aus.

4. Erläuterungen und Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Auf einer Plangebietsfläche von ca. 1,44 ha sollen 46 Wohneinheiten im Plangebietsbereich Hellerstraße entstehen, die von der Hellerstraße aus durch eine durch das Plangebiet führende Stichstraße erschlossen werden. Im Grundstücksinnenbereich sollen zweigeschossige Reihenhäuser entstehen, die teils traufständig, teils giebelständig in 2er bis 4er Gruppen die Erschließungsstraße räumlich fassen. Im Westen des Gebietes bildet ein Mehrfamilienhaus mit insgesamt 9 Wohneinheiten den räumlichen Abschluß. In Anlehnung an die umgebende Nutzung soll das Plangebiet Hellerstraße nach § 4 Bau NVO vom 23. Januar 1990 als ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Als Allgemeine Wohngebiete sind solche Gebiete festzusetzen, die vorrangig dem Wohnen dienen. Im Plangebiet sollen zweigeschossige Reihenhäuser und zwei Mehrfamilienhäuser in offener Bauweise entstehen. Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend der geplanten Höhe der Bebauung nach Bau NVO, § 17, Abs. 1 eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 für den Einfamilienhausbau aufweisen. Der Bereich Geschoßwohnungsbau erhält eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,2. Die Garagen sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.

4.2 Gestaltungsvorschriften

Die vorhandene Siedlungsstruktur des benachbarten Umfeldes ist gekennzeichnet durch einige Gestaltungsmerkmale wie Zwei- bis Viergeschossigkeit, Wohngebäude mit Satteldächern, verschiedentlich mit Dachgauben. Ein weiteres Gestaltungsmerkmal sind die mit Hecken und Zäunen eingefaßten Vorgärten, sowie Garagengebäude im seitlichen Bereich.
Um dem vorgefundenen städtebaulichen Charakter Rechnung zu tragen, soll die neue Wohnsiedlung „Hellerstraße" die typischen Merkmale aufweisen.

Im Plangebiet "Hellerstraße" wird das Satteldach mit einer Neigung von 30° bis 45° als Dachform festgesetzt. Die Dachform soll ergänzt werden durch Dachgauben, welche die Dachlandschaft auflockern. Die Gauben werden in der Breite auf max. 2,50 m be-

grenzt. Eine entsprechende textliche Festsetzung ist in den V+E-Plan aufgenommen. Außerdem werden nach § 86 Bauordnung Nordrhein – Westfalen die Dachneigung sowie die Dachform festgesetzt.

5. Infrastruktur

5.1 Versorgungsinfrastruktur

Die Versorgungsbereiche für das geplante Wohngebiet an der Hellerstraße sind vor allem die Hagener Straße in ca. 2-3 km Entfernung sowie das Ladenzentrum Ecke Langeloh / Löttringhauser Straße in ca. 1,5 km Entfernung.
In beiden Bereichen gibt es zahlreiche Geschäfte zur Deckung des kurz- und mittelfristigen Bedarfs.
In ca. 800 m Entfernung sind an der Schneiderstraße vereinzelt Läden (Trinkhalle, Friseur) sowie eine Post angesiedelt.

5.2 Soziale Infrastruktur

Ein Kindergarten, eine Kindertagesstätte, eine Grundschule sowie eine Altenbegegnungstätte befinden sich in ca. 1,5 km Entfernung an der Löttringhauser Straße bzw. Langeloh.

6. Verkehrliche Erschließung

6.1 Äußere Erschließung

Die Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Hellerstraße. Von dieser Straße zweigt eine Planstraße in die neue Wohnsiedlung ab.

6.2 Innere Erschließung

Die Planstraße übernimmt die öffentliche Erschließung des Plangebietes und soll als Mischverkehrsfläche in einer Breite von 5,5 m ausgebaut werden. Sie endet in süd-östlicher Richtung mit einem Wendehammer.
Im Verlauf der Straße sind jedoch Flächenverengungen für öffentliche Parkplätze und Pflanzflächen vorgesehen, mit dem Ziel der Verkehrsberuhigung, der Durchgrünung und der Steigerung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum.
Zur Erschliessung mehrerer Grundstücke im östlichen Plangebiet wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fuß und Radweg - festgesetzt.

6.3 Ruhender Verkehr

Der Stellplatzschlüssel für die geplante Bebauung beträgt 1,5. Innerhalb der neuen Siedlung werden 78 private Stellplätze (Garagen / Carports und Stellplätze) und 11 öffentliche Parkplätze entstehen.
Die privaten Stellplätze sind außerhalb der Bauflächen zulässig.

6.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Für den ÖPNV bestehen Haltestellen der Buslinie 448 und 450 an der Hellerstraße in Richtung Dortmunder Innenstadt bzw. Hombruch. Des weiteren liegt das Plangebiet in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs Löttringhausen (DB Strecke Dortmund – Hagen). Die Wohnsiedlung „Hellerstraße" ist somit an den ÖPNV angebunden, wenngleich auch eine nur geringe Taktfrequenz bei beiden Systemen vorliegt.

7. Freiraumbelange

7.1 Eingriff in Natur und Landschaft

Nach § 8 Abs.1 BNatschG gelten Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können, als Eingriff in Natur und Landschaft. Der Verursacher eines Eingriffes ist zu verpflichten, vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft zu unterlassen (Vermeidungsgebot) sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichspflicht).

Ausgeglichen ist ein Eingriff, wenn nach seiner Beendigung keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt und das Landschaftsbild wiederhergestellt oder neu gestaltet ist (§ 8 Abs. 2 Satz 4).

Nach § 8 a BNatSchG ist über Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bauleitplanes zu erwarten sind, nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Gemäß § 1 a BauGB sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 die Vermeidung sowie der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen.

Durch die geplante Bebauung und die zugehörige Erschließung sowie durch die vorgesehenen Stellplätze kommt es zu Eingriffen in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Eine Unterlassung dieses Eingriffes, d.h. ein Verzicht auf die Wohnbebauung, kann aus folgenden Gründen nicht erfolgen:

- Reaktivierung einer Gewerbe-Brache,
- das Baulandpotential der Fläche erweist sich aufgrund der guten Lage sowie der günstigen Infrastruktur als wertvoll,
- mit der geplanten Wohnbebauung soll der gesteigerten Nachfrage nach kostengünstigen und attraktiven Wohnbauflächen Rechnung getragen werden.

Das Landschaftsplanungsbüro Landschaft + Siedlung, Blitzkuhlenstr. 121, 45659 Recklinghausen hat im Auftrag des Vorhabenträgers eine gutachterliche Untersuchung durchgeführt. Das Gutachten kann beim Stadtplanungsamt der Stadt Dortmund eingesehen werden. Es enthält die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und ermittelt die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen.

Aufgrund der teilweisen Entsiegelung und Entwicklung in Gartenflächen erfolgt trotz der Beseitigung des Gehölzbestandes in der Südostecke des Plangebietes keine Verschlechterung des allgemeinen bioökologischen Wertes. Über die im V+E-Plan festgesetzten und nachfolgend dargestellten Maßnahmen hinaus besteht demnach kein Handlungsbedarf.

7.2 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen

Böschung (Südwestrand des Plangebietes)
Die verbleibende Böschung wird mit Straucharten (Weißdorn, Hasel, Schlehe) flächig bepflanzt, vorhandene Gehölz-/Baumbestände werden erhalten.
Die vorhandenen und im Zuge der Geländeaufhöhung verbleibenden Stützwände werden durch Klimm-/Kletter-/Rankpflanzen (2 Ex. / 5 lfd. m) innerhalb eines mindestens 0,3 m breiten Pflanzstreifens begrünt.

Nordrand des Plangebietes
Vertikale und flächige Begrünung der 350 m langen Lärmschutzwand mit Kletterpflanzen sowie dauerhafte Erhaltung. Ergänzt wird diese Begrünungsmaßnahme durch die Neuanpflanzung von heimschen Laubbäumen II. Größenordnung (z.B. Feldahorn, Vogelbeere) sowie niedrige Sträucher auf privatem Gelände (Abstand zur Parzellengrenze min. 2 m).

Erschließungsstraße
Anpflanzung und dauerhafte Erhaltung von Laubbaum-Hochstämmen (Crataegus laevigata „Pauls's Scarlett", 3xv, 16/18 cm Stammumfang) an den Knickpunkten auf privaten Freiflächen. Abstand zum Fahrbahnrand 1,5 m in mind. 4 m² großen Pflanzscheiben.

Private Freiflächen

a) Anpflanzung und dauerhafte Erhaltung von mindestens einreihigen freiwachsenden Hecken innerhalb eines mindestens 1 m breiten Pflanzstreifens in den in der Karte „Grünordnungskonzept" gekennzeichneten Bereichen;
b) Mindestens extensive Begrünung von Garagendächern; Begrünung von an öffentliche Flächen angrenzende Garagenwände mit mindestens zwei Kletter-/Klimm-/Rankpflanzen pro Wand innerhalb eines mindestens 0,30 m breiten Pflanzstreifens;
c) Begrünung von Carports (2 Kletter-/Klimm-/Rankpflanzen pro Stellplatz);
d) Ehemaliges Verwaltungsgebäude: Anpflanzung von zwei Laubbaum-Hochstämmen (3xv, St.U. 16/18 cm).
e) Befestigung der Stellplätze und deren Zufahrten mit Rasenfugenpflaster.

7.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Aufgrund der bestehenden Bodenbelastungen ist eine Auffüllung des Geländes in 1m Mächtigkeit sowie ein Verzicht auf die Versickerung anfallender Niederschlagswässer vorgesehen.

8. Umweltbelange

8.1 Altlasten

Der Übersichtplan der Stadt Dortmund über bekannte und vermutete Altstandorte und Altablagerungen (Stand: September 1996) enthält im Plangebiet eine Kennzeichnung.

Die Plangebietsfläche Hellerstraße diente der Fa. Lichtenberg & Co. in Dortmund – Löttringhausen als Betriebsgelände. Infolge der Produktionstätigkeit ist das Plangebiet industriell genutzt und durch Emissionen belastet worden. Die Plangebietsfläche ist altlastenverdächtig.

Aufgrund der Betriebsstillegung und der angestrebten Nutzungsänderung (Wohnbaufläche) sind im Vorfeld Boden- und Bodenluftuntersuchungen von dem Institut für Sicherheitsforschung und Umwelttechnik e.V. (IST – Gutachten, Dormagen 1994) durchgeführt worden, damit die derzeitige Altlastensituation festgestellt werden kann. Darüber hinaus sind die Sanierungsmöglichkeiten kontaminierter Bodenbereiche und der Gebäudeabriß und –entkernung im Sanierungskonzept von Dr. Weßling (siehe Sanierungskonzept der Dr. Weßling Beratende Ingenieure GmbH, Bochum 1995) aufgezeigt worden.

Die Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung des IST-Gutachtens umfassen die Emmissionspfade Boden und Bodenluft der Plangebietsfläche. Dazu wurden 52 Rammkernsondierungen (RKS) bis max. 7,0 m Tiefe durchgeführt. Zur Gewinnung von Bodenluftproben wurden außerdem 20 Sondierlöcher zu temporären Bodenluftstationen ausgebaut.

Wie die Befunde zeigen, wurde die Fläche mit ∅ 1,0 m mächtigen Auffüllungsmaterial im Zuge von Geländebegradigungen aufgeschüttet. In den Tankgruben der unterirdischen Tanks reicht die Auffüllung bis max 3,8 m Tiefe. Eine anschließende Feststoffanalytik detektierte erhöhte Gehalte an Mineralölkohlenwasserstoffen und chlorierten Kohlenwasserstoffen sowohl in Bereichen der anthropogenen Auffüllungen als auch in oberen Teilen des unterlagerten Lehms an folgenden Standorten: unterirdische Tanks, ehemaliger Leitungsschacht, Auslaufventil der Bodenwanne der oberirdischen Tanks, Pumpenhaus sowie in Teilen der Mischhalle.

Das Gutachten kommt zu dem Schluß, daß bei einer zukünftigen Nutzung (sensible Wohnbebauung) unbedingt Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen in den untergrundbelasteten Betriebsgeländeteilen durchzuführen sind. Hier sollten die schadstoffbelasteten Bodenbereiche nach Abriß der Bauwerke unter gutachterlicher Begleitung ausgekoffert und entsorgt bzw. wiederverwertet werden. Nur so können davon ausgehende Umweltgefährdungen ausgeschlossen werden. Ein entsprechender Hinweis sowie eine Kennzeichnung wurden in den V+E-Plan aufgenommen.

8.2 Lärmschutz / Erschütterungen

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

Die Plangebietsfläche Hellerstraße grenzt an die Eisenbahnstrecke Dortmund / Hagen. Aufgrund des zeitweise auftretenden Verkehrslärms durch den Fahrbetrieb der Deutschen Bahn AG wurde vom Vorhabenträger ein Lärmgutachten in Auftrag gegeben. Gegenstand des Gutachtens ist die Prüfung, ob von dem Schienenverkehr störend wirkende Lärmimmissionen auf die neue Wohnsiedlung übertragen werden. Weiterhin wurden die Auswirkungen der Geräuschimmissionen durch den Baustoffhandel der Fa. Heiderich untersucht.

Da es Aufgabe der Bauleitplanung ist, die Lärmproblematik innerhalb der Grenzen des Bauleitplanes zu lösen, wurden die Lärmauswirkungen (Schallimmissionen) der vorge-

nannten maßgebenden Lärmquellen untersucht. Die entsprechende gutachterliche Untersuchung wurde vom Ingenieurbüro für Akustik und Bauphysik, Schwetzke + Partner GbR, Grenzweg 41 in Dortmund berechnet.

Das Gutachten ist beim Stadtplanungsamt der Stadt Dortmund einzusehen.

8.2.1. Geräuschimmissionsberechnung der Bahntrasse Hagen – Dortmund

Als Grundlage der Berechnung der Geräuschimmissionen durch den Schienenverkehr für das geplante Wohngebiet in Dortmund – Löttringhausen wurden Belegungsdaten nach Mitteilung der Deutschen Bahn AG, Essen (Jahresfahrplan 97 / 98) zugrundegelegt. Aufgrund dieser Vorgaben wurden nach der Richtlinie „Schall 03" die Emmissionspegel $L_{m,E}$ in 25 m Abstand von der Gleisachse wie folgt ermittelt:

Bahnlinie Hagen – Dortmund
Emissionspegel (ohne Schienen – Bonus)

Tageszeitraum (6.00 – 22.00 Uhr) $L_{m,E}$ = 57 dB (A)
Nachtzeitraum (22.00 – 6.00 Uhr) $L_{m,E}$ = 45 dB (A)

Auf Grundlage der Schienenbelegungsdaten wurden die Geräuschimmissionen im Plangebiet unter Berücksichtigung der Korrektur von s = - 5dB (A) für Schienenverkehrswege nach Schall 03 („Schienenbonus") berechnet. Die Berechnungsergebnisse zeigen, daß insbesondere an den der Bahntrasse nächstgelegenen geplanten Wohnhäuser Beurteilungspegel

- im Tageszeitraum von bis zu L_R = 60 - 65 dB(A)
- im Nachtzeitraum von bis zu L_R = 40 - 45 dB(A)

ermittelt wurden. Somit werden die schalltechnischen Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet, insbesondere im schalltechnisch kritischen Tageszeitraum, an den der Bahntrasse zugewandten Fassaden überschritten.

- im Tageszeitraum um bis zu Δ L von Schienenoberkante von Schienenoberkante 10 dB(A)
- im Nachtzeitraum um bis zu Δ L 5 dB(A)

An allen weiteren geplanten Wohnhäusern werden die Geräuschimmissions–Orientierungswerte nach DIN 18005 im Tages- und Nachzeitraum eingehalten bzw. unterschritten.

Bei Überschreitung der Orientierungswerte werden entsprechende Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Der Gutachter hat angegeben, daß bei Errichtung einer von Schienenoberkante gerechnet, ca. 2 m hohen, durchgängigen Lärmschutzwand parallel zur Bahnstrecke die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete eingehalten werden können. Diese aktive Lämschutzmaßnahme wird im V+E-Plan festgesetzt. Die Realisierung ist im Durchführungsvertrag Teil B geregelt.

Darüber hinaus sind zur Verminderung der Geräuschübertragung und Einhaltung der Anhaltswerte für Innenschallpegel in Aufenthalts- und Schlafräumen sekundäre Schallschutz - Maßnahmen für die geplanten Wohnhäuser, besonders in den Obergeschos-

sen, festzulegen. Diese Schallschutz – Maßnahmen beziehen sich auf Räume, die zum ständigen Aufenthalt von Menschen dienen. Sofern bei den konkreten Bauvorhaben der geforderte Schallschutz durch Grundrißgestaltung nicht erreicht wird, sind sekundäre Schallschutzfenster- konstruktionen vorzusehen. Durch passiven Schallschutz werden gesunde Wohn – und Arbeitsverhältnisse in angemessener und geeigneter Weise gewährleistet.

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

Durch textliche Festsetzungen wird im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgegeben, daß die Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet (WA / WR) bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsmaßnahmen mit schalldämmenden Außenbauteilen zu versehen sind, die die Einhaltung der Tag- und Nachtwerte gewährleisten. Die Festsetzung eines konkreten resultierenden Schalldämm – Maßes der gesamten Außenfläche eines Raumes kann nicht getroffen werden, weil vor Realisierung von Bauvorhaben, nämlich im Rahmen des Planverfahrens, wesentliche Parameter auch zur Abschätzung dieses Schalldämm – Maßes nicht bekannt sind. Dazu gehören vor allem die nach DIN 2719, Pkt. 6.4. genannten Parameter

- vom Raum aus gesehene Gesamtaußenfläche (m^2)
- Fensterflächenanteil
- Äquivalente Absorptionsfläche des Raumes (m^2)
- Raumabmessungen

Diese Parameter hängen somit von der konkreten Bauabsicht ab und sind erst bei Konkretisierung der jeweiligen Bauvorhaben erkennbar. Es könnte für spätere Bauvorhaben ansonsten ein Übermaß entstehen, wenn z.B. Schallschutzfenster der Klasse 3 festgesetzt würden, obwohl die o.g. Parameter bei dem konkreten Bauvorhaben eine geringere Schallschutzklasse zuließen.

Ebenso berücksichtigen die textlichen Festsetzungen den Tatbestand, daß das erforderliche Schalldämm – Maß der Außenhaut eines Gebäudes von der zukünftigen Grundrißgestaltung und Baukörperanordnung so ausgerichtet ist, daß der geforderte Schallschutz nicht erreicht wird, d.h. der zulässige Innenpegel überschritten wird.

Die Nachweispflicht ergibt sich aus dem Runderlaß vom 24.09.90(MBl. NW.S 1348). In dem Bebauungsplan wird daher eine entsprechendetextliche Festsetzung mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach § 9, Abs. 1, Nr. 24 Baugesetzbuch aufgenommen.

8.2.2 Geräuschimmissionsberechnung für das Gewerbe

Die Geräuschschwerpunkte liegen im Bereich des Freilagers der Fa. Heiderich. Das Freilager wird bei den Berechnungen als flächenhaft abstrahlende Geräuschquelle behandelt und mit einem flächenbezogenen Schalleistungspegel LW (db(A)) belegt. Der flächenbezogene Schalleistungspegel wird so dimensioniert, daß an den nächstgelegenen benachbarten Wohnhäusern der vom Staatlichen Umweltamt Hagen vorgegebene Geräuschimmissions- Richtwert von IRW = 60 dB(A) für Mischgebiete im Tageszeit-

raum VDI – Richtlinie 2058 „Beurteilung von Arbeitslärm in der Nachbarschaft" eingehalten wird. Mit dieser Vorgehensweise ist die zulässige Geräuschemmission der Fa. Heiderich im Sinne des Bestandsschutzes ausreichend berücksichtigt worden.

Ausgehend von den festgelegten Schalleistungspegeln werden die Geräuschimmissionen innerhalb des V+E Plangebietes durch eine Ausbreitungsrechnung nach VDI 2714 in Verbindung mit VDI 2720 rechnerisch ermittelt. Der den Berechnungen zugrundegelegte flächenbezogene Schalleistungspegel LW ist wie folgt anzugeben:

Flächenbezogener Schalleistungspegel der Freilagerfläche der Fa. Heiderich,
L_W = 62 dB(A)

Der schalltechnische Orientierungswert für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach DIN 18005 von tagsüber L_R= 55 dB (A) in einem Teilbereich des V+E Plangebietes unmittelbar nordöstlich des Betriebsgeländes Fa. Heiderich um bis zu maximal Δ L = 5 dB(A) überschritten wird.

Unter Berücksichtigung der im Gutachten vom Ingenieurbüro für Akustik und Bauphysik Schwetzke + Partner vorgeschlagenen Schallschutz – Maßnahmen wird im gesamten Plangebiet ein schalltechnischer Orientierungswert von L_R = 55 dB(A) im Tageszeitraum eingehalten.
Vorgesehen ist als aktiver Schallschutz eine ca. 2 m hohe Schallschutzwand. Die Höhe beträgt 150,11 m bzw. 150,91 m über NN.

8.2.3 Erschütterungen

Bedingt durch den Zugverkehr an der nördlich des Planbereiches gelegenen Bahnstrekke können Erschütterungen erzeugt werden, die ggf. zu besonderen Gebäudegründungs und –sicherungsmaßnahmen führen.

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist mit der Genehmigungsbehörde eine evtl. erforderliche gutachterliche Prüfung abzustimmen. Die Kosten für die Erstellung eines Gutachtens und ggf. notwendigen Gebäudesicherungsmaßnahmen trägt der jeweilige Antragsteller. Ein entsprechender Hinweis ist in den V+E-Plan aufgenommen worden.

8.3 Methanausgasungen

Auf der bei der Stadt Dortmund vorliegenden Karte der möglichen Methanaustritte liegen die zu erwartenden Austritte innerhalb der Stufe 0. Dies bedeutet, daß keine oder kaum Gasaustritte zu erwarten sind, so daß diesbezüglich keine weitergehenden Untersuchungen oder Sicherungsmaßnahmen erforderlich werden.

9. Ver- und Entsorgung

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

9.1 Gestaltung der Entwässerung

Hinsichtlich des Niederschlagswassers ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens von Bauvorhaben in jedem Fall unter Hinzuziehung der „Satzung über die Entwässerung von Grundstücken in der Stadt Dortmund" vom 17.12.1996 zu prüfen, ob der Abfluß des Niederschlagwassers von Dach- und Hofflächen durch geeignete Maßnahmen, wie z.B. Versickerung oder Rückhaltung, zu verhindern, zu vermindern oder merklich zu verlangsamen ist.

Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1.01.1996 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 § 51a 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 Kanalisationsplanung gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt wird oder werden soll, wenn der technische oder wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig ist.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt über ein Trennsystem. Der Kanalanschlußpunkt befindet sich im Eingangsbereich der neuen Siedlung.

Schmutzwasser:
Das anfallende Schmutzwasser wird über einen neuen Kanal – im Bereich der Haupterschließungsstraße im Plangebiet - in den bestehenden Abwasserkanal im Eingangsbereich geleitet. Vor hier wird das Schmutzwasser zur Kläranlage weitergeleitet.

Niederschlagswasser:
Das anfallende Niederschlagswasser soll nicht dezentral in der Siedlung versickert werden (siehe Sanierungsgutachten). Es wird in einem gesonderten Kanal – parallel zum Schmutzwasserkanal – zum Eingangsbereich der Siedlung geführt. Dieser Niederschlagswasserkanal führt das Regenwasser im natürlichen Freigefälle einem oberirdischen nichtverrohrten Bachlauf zu.

9.2 Müllentsorgung

Die vorgesehenen Müllbehälterstandorte sind so dimensioniert, daß pro Wohneinheit genügend Stellfläche für die verschiedenen Müllbehältnisse zur Verfügung steht.
Am westlich innerhalb des Plangebietes gelegenen Fuß- und Radweg wird eine Gemeinschaftsmüllanlage festgesetzt.
Die Dimensionierung der Wohnstraße berücksichtigt die Ansprüche der Feuerwehr und der Müllentsorgung.

Wertstoffsammelstellen befinden sich im nahen Umfeld des Plangebietes:

- Hellerstraße
- Ecke Hellerstraße / Schneiderstraße
- Hagener Straße / Ecke Hellerstraße

10. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Denkmalgeschützte Gebäude sind im Plangebiet nicht vorhanden. Ob Bodendenkmäler vorhanden sind, ist nicht bekannt. Vorsorglich wird jedoch darauf hingewiesen, daß gemäß § 15 u.16 DSchG NW (Denkmalschutzgesetz NRW) neu entdeckte archäologische Bodenfunde der zuständigen Unteren Denkmalbehörde zu melden sind.

11. Städtebauliche Zahlenwerte

Wohnbauflächen	ca. 11.693 m²
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 2.707 m²
Versorgungsfläche	ca. 200 m²
Gesamtfläche	ca. 14.600 m²

12. Planverwirklichung

Die Verwirklichung des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird durch den Durchführungsvertrag gemäß § 7 Abs. 1 Nr.2 des BauGB MaßnahmenG (jetzt § 12 BauGB), der zwischen der Stadt Dortmund und dem Vorhabenträger abgeschlossen wurde, sichergestellt. Die Planungs- und Erschließungskosten hierfür trägt der Vorhabenträger.

13. Kosten

Sämtliche, durch das Planvorhaben ausgelöste Kosten gehen zu Lasten des Vorhabenträgers.

Dortmund, den 19.07.1999

Glaser
Leiter des Stadtplanungsamtes

Der Rat der Stadt Dortmund hat am 26.08.1999 beschlossen, diese Begründung nach § 9 Abs. 8 i.V.m. den §§ 233 und 243 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141, BGBl. III/FNA 213-1) dem Vorhaben- und Erschließungsplan - Hellerstraße - beizufügen.

Dortmund, den 13.09.1999

Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage

Nickisch
Abteilungsleiter