1. Ausfertigung

Begründung
zum

Vorhaben- und Erschliessungsplan

„Siegenstrasse“

in Dortmund – Mengede

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 (F- Plan)**	**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
5.3.	Kinderspielplatz	
6.	**Verkehrliche Erschließung**	**4**
6.1.	Äußere Erschließung	4
6.2.	Innere Erschließung	4
6.3.	Ruhender Verkehr	4
6.4.	ÖPNV	4
7.	**Freiraumbelange**	**4**
7.1.	Eingriff in Natur und Landschaft	
7.2.	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen	6
7.3.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	8
8.	**Ver- und Entsorgung**	**8**
8.1.	Technische Infrastuktur	
8.1.1.	Stomversorgung	8
8.2.	Müllentsorgung / Feuerwehr	9
8.3.	Entwässerung	9
9.	**Umweltbelange**	**10**
9.1.	Altlasten	10
9.2.	Verkehrslärm	10
9.3.	Bergaufsicht	13
10.	**Denkmalschutz und Denkmalpflege**	**13**
11.	**Städtebauliche Zahlenwerte**	**14**
12.	**Planverwirklichung**	**14**
13.	**Kosten**	**14**

1. Plangebiet

1.1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes umfaßt im Stadtbezirk Dortmund-Mengede - Ortsteil Mengeder Heide - eine ca. 1,29 ha große Fläche zwischen der Kleinen Riedbruchstraße, der Großen Riedbruchstraße, der Wohnbebauung des Grothusweg und der Siegenstraße.

1.2. Einbeziehung von Fremdgrundstücken

Nach § 7 Abs. 1 Bau GB – MaßnahmenG 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 ein Grundstück zu, das im Plan gekennzeichnet ist.

1.3. Beschreibung des Plangebietes , Größe, Lage und Realnutzung

Das Plangebiet „Siegenstraße" liegt im nördlichen Dortmunder Stadtgebiet im Bereich des BAB-Kreuz Dortmund-Nord-West zwischen der BAB 2 und der Emscher.
Es wird derzeit vorwiegend als Acker genutzt, lediglich an der Siegenstraße befinden sich zwei Gebäude (incl. Anbauten und Zugängen und die als Kfz - Abstellfläche genutzte Parzelle). Das Gebiet umfaßt eine Größe von ca. 1,29 ha.

2. Anlaß Ziele und Zweck des Vorhaben- und Erschließungsplanes

In Dortmund besteht insbesondere im Segment Eigenheimbau eine große Nachfrage.
Grundsätzlich ist die Stadt Dortmund für Zuwanderer attraktiv, da sie die Nachfrage nach Wohnbauland durch entsprechende Ausweisung von Wohnbaulandflächen in den Kernrandgebieten (z. B. Dortmund Mengede, Siegenstraße) befriedigen kann.
Zielsetzung der vorliegenden Konzeption ist unter anderem die Marktfähigkeit des Angebotes, die in der Mischung von kostengünstigen Eigenheimen auf kleinen Grundstücken für junge Familien und Geschosswohnungen für 1 bis 4 - personen Haushalte beruht.

3. Planungsrechtliche Situation (F- Plan)

Der Planbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes liegt nicht im Geltungsbereich des seit dem 30.11.1990 rechtsverbindlichen Landschaftsplan Dortmund – Nord. Es bestehen somit für das Plangebiet keine Festsetzungen.

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund vom 27.06.85 enthält im Geltungsbereich der Satzung die Darstellung „Wohnbaufläche".
Die geplanten Festsetzungen lassen sich somit aus dem Flächennutzungsplan entwickeln.

4. Erläuterungen und Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes

4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Auf einer Plangebietsfläche von ca. 1,29 ha sollen 60 Wohneinheiten entstehen, die von der Siegenstraße aus durch eine wechselseitig abknickende Stichstraße erschlossen werden. Im Grundstücksinnenbereich sollen zweigeschossige Reihenhäuser entstehen, die traufständig in 3er bis 6er Gruppen die Erschließungsstraße räumlich fassen.
Im nördlichen Innenbereich sind 3er bis 5er Reihenhausgruppen, wegen der besseren Ausrichtung der Gärten nach Westen, an kurzen Stichstraßen angeordnet.
Im Westen des Plangebietes zur Siegenstraße bildet die Straßenrandbebauung in Form eines 2-geschossigen Wohnblocks mit 6 Wohneinheiten sowie 2 Wohnblocks mit je 9 Wohneinheiten, ebenfalls 2- geschossig, einen Riegel für den Innenbereich.
In Anlehnung an die umgebende Nutzung soll das Plangebiet „Siegenstraße" nach § 4 Bau NVO vom 23. Januar 1990 als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Als allgemeine Wohngebiete sind solche Gebiete festzusetzen, die vorrangig dem Wohnen dienen. Im Plangebiet sollen zweigeschossige Reihenhäuser in offener Bauweise entstehen. Als Maß der baulichen Nutzung wird mit der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 die Obergrenze nach § 17 Abs.1 Bau NVO zugrunde gelegt. Entsprechend der geplanten 2- geschossigen Bebauung wird eine Geschoßflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

4.2. Gestaltungsvorschriften

Die vorhandene Siedlungsstruktur des benachbarten Umfeldes ist gekennzeichnet durch einige Gestaltungsmerkmale wie überwiegende Traufständigkeit der meist zweigeschossigen Gebäude. Die dominierende Dachform ist das Satteldach, jedoch mit unterschiedlichen Dachgauben oder Zwerggiebeln im Eingangsbereich versehen. Ein weiteres Gestaltungsmerkmal sind die mit Hecken und Zäunen eingefaßten Vorgärten.
Die neue Wohnsiedlung soll dem vorgefundenen Charakter Rechnung tragen und die Hauptgestaltungsmerkmale aufweisen.

Trotz der einheitlichen Dachform als Satteldach soll eine aufgelockerte Dachlandschaft in Form von Gauben ermöglicht werden, die nur in der Breite begrenzt werden.
Bei der Gestaltung der Fassade soll jedoch ein einheitlicher Charakter (insbesondere hausgruppenweise) zum Ausdruck kommen. Dieses schlägt sich nieder in den Festsetzungen der Farben, Materialien und der Bauelemente wie Fenster, Türen und Vordächer.

5.Infrastruktur

5.1. Versorgungsinfrastruktur

Der Versorgungsbereich für das geplante Wohngebiet an der Siegenstraße befindet sich in der Ortsmitte von Dortmund Mengede in ca. 1,3 km Entfernung.
Hier gibt es neben dem Amtshaus zahlreiche Geschäfte zur Deckung des kurzfristigen und mittelfristigen Bedarfes.
Innerhalb des Plangebietes gibt es im Eingangsbereich der neuen Siedlung einen Bäckereibetrieb.
In ca. 400 m Entfernung zum Plangebiet befindet sich ein Lebensmittelgeschäft, welches auch einen Getränkemarkt beinhaltet.

5.2 Soziale Infrastruktur

Die Versorgung mit Schulen in näherer Umgebung ist ausreichend. In der Ortsmitte von Mengede befinden sich zwei Grundschulen, sowie eine weiterführende Schule. Ein evangelischer sowie ein katholischer Kindergarten ist jeweils an der Kirche im Ortszentrum untergebracht.

5.3 Kinderspielplatz

Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Siegenstraße ist kein Spielplatz geplant. Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag Teil B sich an den Kosten eines neu zu planenden Spielplatzes im Einzugsbereich des Plangebietes zu beteiligen. Die erforderliche Größe beträgt 500 m². Die Höhe der kostenmäßigen Beteiligung richtet sich nach den geplanten Wohneinheiten im Vorhabenbereich im Vergleich zum Einzugsbereich des geplanten Spielplatzes.

Die Sicherheitsleistung für den geplanten Spielplatz wird vom Vorhabenträger auf ein Verwahrkonto der Stadt Dortmund eingezahlt. Die eingezahlten Mittel werden von der Stadt Dortmund zweckgebunden verwendet. Der Vorhabenträger verpflichtet sich die Sicherheitsleistung nach Abschluß der Bauarbeiten, spätestens jedoch nach 36 Monaten auf o.g. Konto einzuzahlen.

6. Verkehrliche Erschließung

6.1. Äußere Erschließung

Die Anbindung des Plangebietes erfolgt für den motorisierten Individualverkehr (MIV) über die Siegenstraße. Von dieser Straße zweigt eine Planstraße in die neue Wohnsiedlung ab.

6.2. Innere Erschließung

Die Planstraße übernimmt die Erschließung des Plangebietes und soll als Mischverkehrsfläche in einer Breite von 5,5 m ausgebaut werden. Im Verlauf der Straße zweigen kurze Stichstraßen in der Breite von 5,5 m und private Hauszuwegungen in der Breite von 2,0 m ab, die einzelne Hausgruppen erschließen. Die Planstraße endet in nord / östlicher Richtung in einer Y- förmigen Wendeanlage. Wendemöglichkeiten für größere Fahrzeuge sind an insgesamt vier Y - förmigen Kreuzungspunkten möglich.
Diese Form der Erschließung wurde gewählt, weil somit die notwendige Flächenversiegelung auf ein Mindestmaß reduziert und Erschließungskosten eingespart werden können.
Zudem bietet die Erschließung die Möglichkeit, weitere Flächen in der Umgebung zu einem späteren Zeitpunkt für eine Wohnbebauung zu entwickeln.

6.3. Ruhender Verkehr

Innerhalb der neuen Siedlung werden 76 private Stellplätze (Garagen / Carports und Stellplätze) entstehen. Für Besucher werden 10 öffentliche Parkplätze ausgewiesen.

6.4. ÖPNV

Für den ÖPNV bestehen Haltestellen an der Siegenstraße in Richtung Dortmunder Innenstadt, Lünen - Brambauer und Waltrop. Die Siegenstraße wird von der Buslinie 465 angedient.
Desweiteren besteht ein S - Bahn Anschluß mit Haltepunkt am Bahnhof Mengede mit Park-and-Ride - Anlage. Dieses ist die S - Bahn Verbindung Dortmund / Gelsenkirchen. Die Wohnsiedlung „Siegenstraße" ist somit gut an den ÖPNV angebunden.

7. Freiraumbelange

7.1 Eingriff in Natur und Landschaft

Nach §1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. § 1 Abs.5 Nr. 7 BauGB bestimmt, daß bei Aufstellung der Bauleitpläne 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 sind.

§1 Abs.5 Nr.3 BauGB beinhaltet die Vorgabe, daß mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden muß.
Konkrete Regelungen zu Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege treffen die entsprechenden Fachgesetze wie das Bundesnaturschutzgesetz (BNatschG) und das Landschaftsgesetz Nordrhein- Westfalen (LG NW). Nach § 8 Abs.1 BNatschG 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- §8 Abs. 2 Satz 1 BNatschG).
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:

- 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.

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 Abs2 Satz 4).
§8 Abs.9 BNatschG ermöglicht den Ländern weitergehende Vorschriften zu erlassen bezüglich Ersatzmaßnahmen, bei nicht ausgleichbaren aber vorrangigen Eingriffen (siehe § 5 LG NW).

Durch Einfügung des § 8a BNatschG wird die Prüfung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung auf die Ebene der Bauleitplanung verlagert. Nach § 8 Abs.2 Satz 1 BNatschG ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen, aufgrund dessen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan unter entsprechender Anwendung des §8 Abs.9 BNatschG und der Vorschriften über Ersatzmaßnahmen im Sinne des § 8 Abs.9 BNatschG nach nach den Vorschriften des Baugesetzbuches in der Abwägung nach §1 BauGB zu entscheiden.
Dabei ist darauf zu achten, daß sich die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach §1 Abs.5 Satz 2 Nr.7 BauGB nicht in die Regelung des §8 a Abs.1 BnatschG erschöpfen, sondern auch die in den §§ 1 und 2 BNatschG dargelegten Ziele und konkretisierten Grundsätze mitumfassen. Insbesondere wird im §2 Abs.1 die Bedeutung des besiedelten Bereiches hervorgehoben. Danach sind dort Teile von Natur und Landschaft, auch begrünte Flächen und deren Bestände, in besonderem Maße zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln.

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, ermittelt die Flächen des Ausgleiches und stellt die Maßnahmen dar.

Der Eingriff in Natur und Landschaft liegt im Verlust von vier Bäumen aber auch in der Veränderung des allgemeinen bioökologischen Wertes infolge zunehmender Bebauung / Befestigung und führt trotz der vorgesehenen Regelungen zu einem Defizit im Vorhabenbereich von 11.100 Punkten. Der derzeitige ökologische Wert der Fläche beträgt 25.268 Punkte. Der zukünftige Wert beläuft sich auf 14.177 Punkte. Dies entspricht einer Prozentzahl von ca. 56 % des Ausgangswertes.

Möglichkeiten zur Reduzierung des Defizits sind unter Aufrechterhaltung des Bebauungskonzeptes nicht erkennbar.

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind grundsätzlich im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes oder auch dessen näherem Umfeld vorzusehen. Nach eingehenden Untersuchungen sind aber sowohl im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Siegenstraße" als auch im näheren Umfeld Ausgleichsmaßnahmen wegen der nicht herstellbaren Flächenverfügbarkeit nicht zu realisieren. Ein dem Eingriff gerecht werdendes flächiges Ersatzmaßnahmenkonzept läßt sich auch nicht entwickeln. Es ist deshalb vom Vorhabenträger ein Ersatzgeld zu leisten.

Die Höhe des Ersatzgeldes bemißt sich nach den Kosten, die der Verursacher für Ersatzmaßnahmen einschließlich der dafür erforderlichen Fläche hätte aufwenden müssen. (§5 Abs.3 LG NW)
Das Ersatzgeld bezogen auf die Kompensationsfläche besteht aus dem fiktiven Grundstückserwerb sowie den fiktiven Herstellungs- und Pflegekosten.
Das Ersatzgeld fließt in den Ersatzgeldfonds der Unteren Landschaftsbehörde der Stadt Dortmund, aus dem ökologische Maßnahmen zum Erhalt und zur Verbesserung von Natur und Landschaft finanziert werden. Dies wird im Durchführungsvertrag geregelt.

7.2. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen

Bepflanzung von Stellplatzanlagen

Die Stellplatzanlagen innerhalb des Plangebietes sind mit Anpflanzungen zu gliedern.
Sie sind nach Festsetzungen im Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr.25a BauGB mit einer mindestens einreihigen freiwachsenden Laubgehölzhecke, Art: Hainbuche, (Carpinus betulus) zu umgrenzen.

Anlage von Straßenbegleitgrün auf privaten Grundstücken

Im Straßensaum ist im Vorhaben- und Erschließungsplan „Siegenstraße“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 folgende Baumart festgesetzt:
- Kastanie (Aesculus x carnea „Briotii“)

Aufgrund der geringen Querschnittsbreite wird die Anpflanzung der folgenden Bäume auf privaten Flächen vorgesehen.
Siegenstraße: (T,Z): Festsetzung von zwei Straßenbäumen (Hochstamm, 3xv, St. U. 18/20cm), Baumart: Bergahorn (Acer pseudoplatanus)

Mischverkehrsfläche: (T,Z): Anpflanzung einer Laubbaum- Zweiergruppe am Beginn sowie von Laubbaum- Dreiergruppen an den Knickpunkten der Mischverkehrsfläche.
Baumart: Kastanie (Aesculus x carnea „Briotii“, Hochstamm, 3xv., St.U. 18/20 cm) überwiegend auf privaten Flächen in einem m Abstand zum Fahrbahnrand.

Die Festsetzungen erfolgen zur Gewährleistung einer Mindestdurchgrünung und tragen zu einem homogenen Straßenbild bei.
Das Baumtor am Beginn dient wie die Dreiergruppen der Markierung der besonderen Situation; die vorgeschlagene Baumart ist relativ kleinwüchsig, aber markant blühend (Farbe: rot). Aufgrund der geringen Querschnittsbreite wird die Anpflanzung auf privaten Flächen vorgesehen.

Pflanzung von Sträuchern und Heistern

Erschließungsstraße: (T,Z): Anpflanzung und dauerhafte Erhaltung von mindestens einreihigen freiwachsenden Laubgehölz – Hecken, Strauchart: Hainbuche (Carpinus betulus) entlang der Ränder des Vorhabenbereiches, auf der Nordseite der Erschließungsstraße und an der Ostseite der Stichwege.

Einfriedung sonstiger Gartenflächen: (T,Z): Anpflanzung und dauerhafte Erhaltung von mindestens einreihigen freiwachsenden Laubgehölz – Hecken, Straucharten laut nachfolgender Liste entlang der Ränder als Grundstückseinfassung.

- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Haselnuß (Corylus avellana)
- Salweide (Salix caprea)
- Weißdorn (Crataegus monogyna)
- Faulbaum (Rhamnus frangula)
- Holunder (Sambucus nigra)

Pflanzung von Kletterpflanzen

Durch die Begrünung von Spalieren und Rankgittern werden gestalterische Akzente gesetzt, die ökologische Funktionen übernehmen und – innerhalb gewisser Grenzen – auch der Biotopvernetzung dienen.

Carports sind mit mindestens 2 Kletter-/Klimm-/ Rankpflanzen zu begrünen. Garagenächer müssen mindestens extensiv begrünt werden.

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

Schutz des Oberbodens gemäß DIN 18915

Der Oberboden ist auf allen Bauflächen vor Beginn der Bauarbeiten abzuschieben und fachgerecht zu lagern. Eine Vermischung mit Unterboden und eine Verunreinigung mit Fremdstoffen ist zu vermeiden. Auf diese Weise sollen die natürlichen Funktionen bis zur Wiederverwertung erhalten bleiben und natürliche Ressourcen geschont werden.

Befestigung von Stellplätzen und Wegen

Der Vorhaben- und Erschließungsplan „Siegenstraße" enthält als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 Abs.1 Nr. 20 des BauGB die textliche Festsetzung, die Stellplätze mit versickerungsfähigem Material sogenanntem Rasenfugenpflaster- zu befestigen.

Der Straßenbereich wird ebenfalls nicht völlig versiegelt. In diesem Bereich kommt Betonsteinpflaster zum Einsatz.

8. Ver- und Entsorgung

8.1 Technische Infrastruktur

Mit dem vorhandenen Kanalnetz stehen zur Entsorgung des Baugebietes im westlichem und nördlichem Bereich Abwasserrohre mit Querschnitten von 30 cm zur Verfügung. Das Plangebiet wird an den Mischwassersammler, welcher in der Siegenstraße verläuft, angeschlossen.

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

8.1.1. Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt über eine Ortsnetzstation. Für den Versorgungsträger wird im Vorhaben- und Erschließungsplan ein Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht festgesetzt.

8.2 Müllentsorgung / Feuerwehr

Die vorgesehenen Müllbehälterstandorte sind so dimensioniert, daß pro Wohneinheit genügend Stellfläche für die verschiedenen Müllbehältnisse zur Verfügung steht.

Die Dimensionierung der Wohnstraße berücksichtigt die Ansprüche der Feuerwehr und der Müllentsorgung.

Wertstoffsammelstellen befinden sich im nahen Umfeld des Plangebietes:

- Kleine Riedbruchstraße
- Siegenstraße 200
- Siegenstraße Amselstraße
- Siegenstraße, Birkenweg

8.3 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.

Für die nach den geplanten Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplan „Siegenstraße" mögliche Bebauung wurde im Auftrag des Vorhabenträgers von Herrn Dipl. Geologen Stephan Brauckmann, Karl Wildschütz Straße 15, 58730 Fröndenberg, eine Untersuchung zur

Versickerungsfähigkeit des Niederschlagwassers auf den Grundstücken in Form eines hydrogeologischen Gutachtens durchgeführt, welches ebenfalls im Planungsamt einzusehen ist.

Die konkrete Regelung der häuslichen Niederschlagswässer soll in Form einer Rigolenversickerung auf den privaten Baugrundstücken erfolgen. Der Nachweis über die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes dafür wurde im o.g. geohydrologischen Gutachten erbracht. Die festgesetzten Baufenster lassen eine Rigolenversickerung auf den künftigen Privatgrundstücken zu, wobei deren Aufteilung und der konkrete Nachweis über die grundstücksbezogene Einzellösung der Rigolendimensionierung erst im späteren Baugenehmigungsverfahren erfolgt.

Das anfallende häusliche Schmutzwasser wird über einen neu zu erstellenden Mischwasserkanal unterhalb der Mischverkehrsfläche dem bestehenden städtischen Abwasserkanal DN 300 in der Siegenstraße zugeführt.

Die Entwässerung der Straßenoberfläche der geplanten öffentlichen Mischverkehrsfläche erfolgt ebenso über den neuen Mischwasserkanal. Wegen der geringen Aufnahmekapazität des bestehenden Kanals in der Siegenstraße ist jedoch zusätzlich vor dem dort geplanten Kanalanschlußpunkt eine Rückhaltung in Form eines Kanalstauraumes vorgesehen.

9. Umweltbelange

9.1. Altlasten

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

Für das Plangebiet „Siegenstraße" werden im hydrogeologischen Gutachten im Teil Umweltgeologische Gefährdungsabschätzung auch Aussagen über mögliche Kontaminationen des Bodens im Plangebiet getroffen.
Ergebnis der Bodenuntersuchungen ist, daß vom untersuchten Areal keinerlei Gesundheitsgefährdung ausgeht, und es multifunktionalen Verwendungen- auch sensiblen, wie der geplanten Wohnbebauung- zugeführt werden kann.

9.2. Verkehrslärm

Nach § 1, Abs.5 Baugesetzbuch (BauGB) sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen u.a. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Im VE-Plangebiet bzw. im Umfeld des Plangebietes sind verschiedene Lärmquellen betrachtet worden, die

auf das Plangebiet einwirken. Bezüglich des Straßenverkehrs werden Lärmimmissionen verursacht durch

- die ca. 200-300 m nördlich des Plangebietes verlaufende Bundesautobahn A 2
- die ca. 900 m westlich vom Plangebiet entfernt verlaufende Bundesautobahn A 45
- die unmittelbar westlich des Plangebietes verlaufende „Siegenstraße".

Alle weiteren im Nahbereich des Planungsgebietes verlaufenden Straßenverkehrswege sind aufgrund ihrer geringen Verkehrsdichte bzw. ihrer Entfernung zum Plangebiet gegenüber den o.g. Straßen aus schalltechnischer Sicht zu vernachlässigen. Gewerbliche Geräuschimmissionen durch die im westlichen Bereich des Plangebietes vorhandene Bäckerei sind gegenüber den Geräuschbelastungen durch den Straßenverkehr zu vernachlässigen.
Da es Aufgabe der Bauleitplanung ist, die Lärmproblematik innerhalb der Grenzen des Bauleitplanes zu lösen, wurden die Lärmauswirkungen (Schallimmission) der vorgenannten maßgebenden Lärmquellen untersucht. Die entsprechende gutachterliche Untersuchung wurde vom Ingenieurbüro für technische Akustik und Bauphysik, Schwetzke + Partner GbR in Dortmund mit der Geräuschimmissions – Untersuchung vom 15.05.97 durchgeführt. Im Rahmen dieser Geräuschimmissions – Untersuchung wurde an mehreren repräsentativen Tagen die Lärmbelastung durch die im Fernfeld verlaufenden Bundes – Autobahnen A 45 und A 2 meßtechnisch an verschiedenen Aufpunkten innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplangebietes ermittelt.
Bezüglich der unmittelbar westlich des Plangebietes verlaufenden „Siegenstraße" wurden für die schalltechnische Beurteilung die Lärmimmissionen auf der Grundlage von Straßenverkehrsbelastungen aus Verkehrszählungsergebnissen nach den Berechnungsverfahren der DIN 18005 bzw. RLS 90 rechnerisch ermittelt. Bei den Berechnungen wurden die Prognosewerte für das Jahr 2000 zugrundegelegt, da diese über den Diagnosewerten liegen. Bei der Untersuchung wurden die topografischen Verhältnisse und die für die Abschirmung der Geräuschimmission maßgebliche bestehende Bebauung berücksichtigt.

In der nachfolgenden Tabelle sind die Straßenverkehrsbelastungen entsprechend den Diagnosewerten 1994 und den Prognosewerten für das Jahr 2000 für den Tages- und Nachtzeitraum zu entnehmen.

Straßenabschnitt	Diagnose 1994 KFZ/24 h DTV % -Anteil PT/PN	Prognose 2000 KFZ/24h DTV % -Anteil PT/PN
Siegenstraße (nördl. Burgring)	4750 (2,0/2,0)	4900 (2,0/2,0)

DTV = Durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge (KFZ/24h)

T = Tagwert

N = Nachtwert

P = LKW – Anteil

Die Ergebnisse der Berechnungen sowie die Meßergebnisse haben gezeigt, daß an den der Siegenstraße zugewandten Fassaden der nächstgelegenen geplanten Wohnhäuser die schalltechnischen Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach DIN 18005

- um bis zu $\Delta L = 7$ dB (A) im Tageszeitraum
- und bis zu $\Delta L = 10$ dB (A) im Nachzeitraum

überschritten werden. Weiterhin ist festzustellen, daß durch die Geräuschbelastung der Bundesautobahnen A 2 und A 45 im gesamten Planungsgebiet der schalltechnische Orientierungspegel im Nachtzeitraum von $L_r = 45$ dB(A) insbesondere im Bereich vor den Nord-, West-, und Ostseiten der Dachgeschosse um bis zu $\Delta L = 6$ db(A) überschritten wird. Im Bereich der Erdgeschosse wird der Tagesrichtwert von $L_r = 55$ dB(A) unterschritten. Ausgenommen sind hierbei die der Siegenstraße nächstgelegenen geplanten Wohnhäuser.

Bei Überschreitung der Orientierungswerte werden Schallschutzmaßnahmen erforderlich, es sei denn, die zulässigen Innenschallpegel werden bereits durch entsprechende Anordnung der Grundrisse, d.h. Orientierung der besonders schutzbedürftigen Arbeits- und Aufenthaltsräume zur lärmabgewandten Seite hin bzw. Baukörperanordnung nicht überschritten. Als Schallschutzmaßnahmen kommen aktive und passive Maßnahmen in Betracht, wobei die aktiven zunächst Vorrang vor passiven haben.

Die Anwendung aktiven Lärmschutzes im Planbereich, d.h. die Errichtung von Schallschutzanlagen wie Lärmschutzwall oder –wand an den betreffenden Stellen ist aufgrund der unerwünschten städtebaulichen Wirkung (Abschottung des Baugebietes vom angrenzenden Siedlungsbereich) nicht zu vertreten. Demzufolge verbleiben als einzige Maßnahmen zum Schutz vor dem Straßenverkehrslärm passive Schallschutzmaßnahmen. 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 Resultierung 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 (m²)
- Fensterflächenanteil
- Äquivalente Absorptionsfläche des Raumes (m²)
- 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 Klassen 3 festgesetzt würden, obwohl die o.g. Parameter bei dem konkreten Bauvorhaben eine geringere Schallschutzklasse zuließen.
Ebenso berücksichtigt die textliche Festsetzung 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.

Wie bereits erwähnt, kann, um ein Übermaß zu vermeiden, die letztendliche Festsetzung der konkret erforderlichen Schallschutz- Maßnahmen im Einzelfall nur im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn / Antragsteller erbracht werden. Hierzu ist in der o.g. gutachterlichen Untersuchung des Ingenieurbüros Schwetzke & Partner GbR ein Berechnungsdiagramm enthalten, mittels dessen das erforderliche Schalldämm- Maß der Fensterkonstruktionen auf der Grundlage der festgestellten Beurteilungspegel ermittelt werden kann.

Die Nachweispflicht ergibt sich aus dem Runderlaß vom 24.09.90 (MBl. NW.S 1.448). In dem Bebauungsplan wird daher eine entsprechende textliche Festsetzung (Ziff. X) mit Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach §9, Abs. 1, Nr. 24 Baugesetzbuch aufgenommen.
Bezüglich der Kosten für Schallschutzfenster ist jedoch darauf hinzuweisen, daß bereits moderne Doppelscheibenfenster, welche die Anforderungen der Wärmeschutz- Verordnung erfüllen (dicht schließende Rahmen und Isolierverglasung), ein Schalldämm – Maß von 30 – 34 dB gewährleisten können und damit Fenstern der Schallschutzklasse 2 entsprechen, deren Einbau bei Neubauten und Modernisierung bereits im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren aus wärmetechnischen Gründen gefordert wird.

9.3. Bergaufsicht

Der gesamte Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Siegenstraße" erfordert laut Auskunft der Ruhrkohle Bergbau AG, Abteilung TM3, 44620 Herne keine Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen.

10. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Denkmalpflegerische Belange werden im Plangebiet nicht berührt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, daß bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler entdeckt werden.
Daher ist im Vorhaben- und Erschließungsplan ein entsprechender Hinweis auf die Melde- und Sicherungspflicht enthalten. Für die Melde- und Sicherungspflicht gelten neue Rufnummern:
Westfälisches Museum für Archäologie. Tel.: 02761/9375-0
63/2 DKM Fax: 50-26730

11. Städtebauliche Zahlenwerte

Wohnbauflächen	ca. 9924 m²
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 1900 m²
Private Hauszuwegung	ca. 108 m²
Gesamtfläche	ca. 12900 m²

12. Planverwirklichung

Die Verwirklichung des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird durch den Durchführungsvertrag gemäß §7 Abs.1 Nr.2 des BauGB - MaßnahmenG, der zwischen der Stadt Dortmund und dem Vorhabenträger abgeschlossen wurde, geregelt.

13. Kosten

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

Dortmund, den 10.09.97

Wilde
(Städt. Baudirektor)

Der Rat der Stadt hat am 09.10.1997 beschlossen, diese Begründung nach § 7 Abs. 1 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622, BGBl. III 213 - 15) in Verbindung mit § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253, BGBl. III S. 213 - 1) dem Vorhaben- und Erschließungsplan beizufügen.

Dortmund, den 06.11.1997

Der Oberstadtdirektor

Im Auftrage

Abteilungsleiter