BEGRÜNDUNG

ZUR
ÄNDERUNG Nr. 4 DES BEBAUUNGSPLANES Ap 146

1. AUSFERTIGUNG



1. Ausfertigung

BEGRÜNDUNG

zur Änderung Nr. 4 des Bebauungsplanes Ap 146

- Schürbankstraße -

1. Änderungsbereich

Bebauung auf der Nordseite der Schürbankstraße zwischen der Weiße-Ewald-Straße und der Aplerbecker Straße in einer Tiefe von ca. 70 m einschließlich des südlichen Teils der Erbpachtstraße von der Schürbankstraße bis in Höhe des Hauses Erbpachtstraße 17 und der Verkehrsfläche zwischen der Erbpachtstraße und der Weiße-Ewald-Straße in Dortmund-Aplerbeck.

2. Allgemeine Ziele und Zwecke der Änderung

Der Bebauungsplan Ap 146 erlangte im Oktober 1968 Rechtskraft. Er setzt eine überaus stark verdichtete Wohnbebauung mit maximal acht Vollgeschossen fest. Diese zwischenzeitlich realisierte Bebauung steht im krassen Gegensatz zu der umgebenden aufgelockerten, überwiegend ein- bis zweigeschossigen Wohnbebauung. Um einer solchen städtebaulichen Entwicklung zumindest in dem Randbereich des stark verdichteten Wohnquartiers nördlich Schürbankstraße entgegenzuwirken und eine Angleichung an die vorhandene Bebauung zu erhalten, soll der Bebauungsplan Ap 146 hier im Bereich einer Bautiefe geändert werden.

Die maximale Geschoßzahl wird dabei auf die Geschossigkeit der bestehenden Bebauung zurückgenommen und damit an die Bauhöhen auf der Südseite der Schürbankstraße angeglichen.

Auch die neuen Zielvorstellungen zur Verkehrsplanung im Bereich Erbpachtstraße erfordern die Änderung des Bebauungsplanes Ap 146. Das dicht besiedelte Wohngebiet wird vorrangig von der Aplerbecker Straße (Hauptverkehrsstraße) her erschlossen und ist darüber hinaus durch eine in Abweichung von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ausgebaute Wohnstraße an die Weiße-Ewald-Straße angebunden. Die Wohnstraße soll im Rahmen der 4. Änderung entsprechend dem Bestand als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden. Um weiterhin Durchgangsverkehr aus dem verdichteten Wohngebiet herauszuhalten ist beabsichtigt, die Erbpachtstraße nicht mehr, wie im Bebauungsplan Ap 146 vorgesehen, an die Schürbankstraße anzubinden.

. . .

3. Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Hinblick auf die unter Pkt. 2. dieser Begründung genannten städtebaulichen Zielsetzungen wird entsprechend der heute auf der Nordseite der Schürbankstraße bestehenden Wohnbebauung eine zweigeschossige Bebauung von Einzel- und Doppelhäusern mit Satteldach festgesetzt. Gegenüber dem z. Zt. rechtsverbindlichen Bebauungsplan Ap 146 wird damit die Geschossigkeit um ein Vollgeschoß verringert und so eine Angleichung an die aufgelockerte, zweigeschossige Bebauung auf der Südseite der Schürbankstraße vorgenommen. Von der Einmündung der Weiße-Ewald-Straße bis zum Haus Schürbankstraße 20 ist das Straßenbild auf der Nordseite der Schürbankstraße durch eine Straßenrandbebauung geprägt, die auf der Südseite im gleichen Straßenabschnitt ebenfalls von einer Straßenrandbebauung begleitet wird. Um das Straßenbild in dieser Form zu erhalten, wurde die Festsetzung einer Baulinie entlang der Nordseite der Schürbankstraße gewählt. Zu den hier vorhandenen Einzel- und Doppelhäusern gehören bis zu 40 m tiefe Gärten, die als Übergangsbereich zur verdichteten Wohnbebauung auch erhalten bleiben sollen. Die niedrig festgesetzte Grund- und Geschoßflächenzahl ermöglicht eine bauliche Nutzung, die geringfügig über den heutigen Bestand hinausgeht und somit die aufgelockerte Baustruktur mit Gärten sichert.

Das Grundstück Weiße-Ewald-Straße 11 wurde in den Änderungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Ap 146 einbezogen, da eine Teilfläche des Grundstückes im Bebauungsplan Ap 146 liegt. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Ap 164 - Weiße-Ewald-Straße - erfährt dadurch eine Änderung in diesem Bereich. Im Zuge der Änderung wird hier entsprechend dem Bestand ein Einzelhaus festgesetzt.

An die Straßenrandbebauung schließen sich nach Osten hin auf beiden Straßenseiten der Schürbankstraße Einzel- und Doppelhäuser mit etwa 5 m tiefen Vorgärten an, die das Straßenbild stark mitbestimmen. Dementsprechend wurde hier eine Baugrenze mit einem Abstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

. . .

Die aufgelockerte Einfamilienhausbebauung auf der Nordseite der Schürbankstraße findet ihren Abschluß in einem eingeschossigen Einzelhaus im Bereich der geplanten Wendeanlage an der Erbpachtstraße.

Der geplante Fuß- und Radweg zwischen der Erbpachtstraße und der Schürbankstraße bildet eine Zäsur im Straßenbild der Nordseite der Schürbankstraße. Nach einem größeren Grundstück, für das der rechtsverbindliche Bebauungsplan Ap 146 eine fünfgeschossige Wohnbebauung vorsieht, folgt ein Mischgebiet, das sich bis zur Aplerbecker Straße erstreckt. Im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes wird die fünfgeschossige Wohnbebauung östlich der Erbpachtstraße auf zwei Vollgeschosse reduziert und somit hinsichtlich der Gebäudehöhe in den Bestand eingebunden. Andererseits ermöglicht die Festsetzung der geschlossenen Bauweise an dieser Stelle eine "Eckbebauung", die Verbindung zu der im Norden anschließenden, verdichteten Wohnbebauung aufnimmt. Die Trennung zwischen Einzel- und Doppelhausbebauung im westlichen Abschnitt der Schürbankstraße und der geschlossenen Bebauung im östlichen Straßenabschnitt wird durch die begleitende Grünanlage beiderseits des Verbindungsweges zwischen Erbpachtstraße und Schürbankstraße bekräftigt.

Das im Osten an die Wohnbebauung angrenzende Mischgebiet nimmt die Bauweise der geschlossenen Bebauung auf. Hier sind bereits heute mehrere kleine Gewerbebetriebe ansässig. Zur Straße hin ist eine zweigeschossige Bebauung (Büros bzw. Wohnungen) mit Satteldach geplant, hingegen für die dahinterliegenden Produktionsbereiche eine eingeschossige Bebauung festgesetzt wird.

Im Gegensatz zu dem allgemeinen Wohngebiet, in dem ausreichend Gartenflächen vorhanden sind, handelt es sich bei dem Mischgebiet um einen relativ verdichteten Bereich mit nur geringem Freiflächenanteil. Die Änderung Nr. 4 des Bebauungsplanes Ap 146 ermöglicht, auch eine weitere Bebauung auf dem Eckgrundstück westlich Aplerbecker Straße nördlich Schürbankstraße, wodurch zusätzliche Flächenversiegelungen erfolgen. Als eingriffsminimierende Maßnahme für diese Inanspruchnahme und durch die noch mögliche Verdichtung im Bereich der vorhandenen Handwerksbetriebe sieht der Änderungsplan eine Fassadenbegrünung mit Kletterpflanzen vor. Dadurch wird nicht nur ein ökologischer Ausgleich, sondern auch eine aufgelockerte Fassadengestaltung erreicht, die zu einer Verbesserung des städtebaulichen Erscheinungsbildes führt.

. . .

Auf der Grenze zur nördlich anschließenden Wohnbebauung wird ein Gebäuderiegel festgesetzt, der die Wohnbebauung von den gewerblich genutzten Bereichen im Süden trennt. Der überwiegende Teil dieses Baukörpers besteht bereits in Form einer Lagerhalle, die nur nach Süden hin geöffnet ist. Entlang der Aplerbecker Straße wird das Mischgebiet durch eine zweigeschossige Bebauung mit Satteldach abgeschlossen, die sich in das Straßenbild der Aplerbecker Straße einfügt.

4. Verkehr

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Ap 146 ist für die Erbpachtstraße ein Anschluß an die Schürbankstraßen geplant, der nicht realisiert wurde. Das verdichtete Wohngebiet an der Erbpachtstraße wird, wie bereits eingangs erwähnt, vorrangig von der Aplerbecker Straße (Hauptverkehrsstraße) her erschlossen. Die Erbpachtstraße hat somit den Charakter einer Wohnstraße ohne Durchgangsverkehr. Der Anschluß der Erbpachtstraße an die Schürbankstraße würde den Weg für "Schleichverkehr" eröffnen, da viele Verkehrsteilnehmer die im Ortskern stark belastete Aplerbecker Straße meiden und über die Schürbankstraße auf die Marsbruchstraße ausweichen würden. Eine solche Belastung muß von dem stark verdichteten Wohnquartier ferngehalten werden. Die Änderung des Bebauungsplanes sieht daher den Abschluß der voll ausgebauten Erbpachtstraße durch einen Wendeplatz vor. Eine Verbindung zur Schürbankstraße wird durch einen Fuß- und Radweg hergestellt, der in eine kleine Grünanlage eingefügt ist. Südlich der Häuser Erbpachtstraße 10 - 14 sieht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Ap 146 eine ca. 7,50 m breite Anliegerstraße vor, die an die Erbpachtstraße anschließt und eine Fußwegeverbindung zur Weiße-Ewald-Straße hat. Diese Straße wurde zwischenzeitlich in Abweichung von den Festsetzungen in voller Breite mit einem Profil von ca. 1,70 m Gehweg, 5,0 m Fahrbahn und 0,5 m Schrammbord ausgebaut und an die Weiße-Ewald-Straße angeschlossen. Der Bebauungsplan soll nun entsprechend der ausgeführten Straßenbaumaßnahme geändert werden.

5. Umweltschutz

5.1 Allgemeine Luftbelastung

Die Landesanstalt für Immissionsschutz (Essen) ermittelt jährlich die Luftbelastung durch Staubnieder-

. . .

schlag, Schwefeldioxid, Cadmium und Blei flächendeckend für Dortmund. Die Analyse sowohl der derzeitigen Immissionssituation als auch der zeitlichen Entwicklungen der Belastungen zeigen deutlich, daß der Stadtbezirk Aplerbeck hinsichtlich fast aller ermittelten Schadstoffe als einer der am geringsten belasteten Bezirke Dortmunds zu beurteilen ist.

5.2 Straßenverkehrslärmbelastung und Schallschutz

5.2.1 Belastungswerte (Verkehrszählung 1985)

Schürbankstraße zwischen Aplerbecker Straße und Marsbruchstraße	3770 (Kfz/24 Std.) DTV *)
Aplerbecker Straße	14 093 (Kfz/24 Std.) DTV

5.2.2 Prognose-Werte

Prognose-Werte für den Bereich Schürbankstraße liegen nicht vor.

5.2.3 Schallschutzuntersuchung

Für Gemeindestraßen ergibt die Aufteilung des DTV-Wertes in Tag- und Nachwerte folgende Ergebnisse:

tags Schürbankstraße	0,06 x 3770 = 227 Kfz./Std.
nachts Schürbankstraße	0,011 x 3770 = 42 Kfz./Std.
tags Aplerbecker Str.	0,06 x 14 093 = 846 Kfz./Std.
nachts Aplerbecker Str.	0,011 x 14 093 = 156 Kfz./Std.

Aufgrund der vorliegenden Werte ergeben sich für den hier angesprochenen Bereich folgende Mittelungspegel:

Schürbankstraße tags	57 dB (A)
nachts	50 db (A).
Aplerbecker Str. tags	63 dB (A)
nachts	55 dB (A).

Bei Überlagerung der beiden Mittelungspegel im Kreuzungsbereich ergeben sich folgende Werte:

*) DTV-Durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge

. . .

Kreuzungsbereich Aplerbecker Straße/Schürbankstraße

tags 63 + 2 = 65 dB (A)

nachts 55 + 2 = 57 dB (A)

Bei Anwendung der VDI-Richtlinie sind folgende Anhaltswerte für Innengeräuschpegel (Mittelungspegel) einzuhalten:

nachts

Schlafräume im WA	25 - 30 db (A)
Schlafräume im MI	30 - 35 dB (A)

tags

Wohnräume im WA	30 - 35 dB (A)
Wohnräume im MI	35 - 40 dB (A)
Büro- und Sozialräume, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, in allen Gebieten	35 - 45 dB (A).

Festlegung von Schallschutzklassen für Fenster nach VDI 2719:

Für die Schürbankstraße:

	prognostizierte Schallpegel (Mittelungspegel)	zulässiger Innengeräusch pegel	erforderliche Schalldämmung	erforderliche Schallschutzklasse
WA				
tags	57	30	27 dB (A)	1
nachts	50	25	25 dB (A)	1
MI				
tags	62	35	27 dB (A)	2
nachts	55	30	25 dB (A)	2

. . .

Für diesen Bereich betragen die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung nach DIN 18005:

Für den Kreuzungsbereich Schürbankstr./Aplerbecker Str.

	prognostizierte Schallpegel (Mittelungspegel)	zulässiger Innengeräuschpegel	erforderliche Schalldämmung	erforderliche Schallschutzklasse
MI				
tags	65	35	30	2
nachts	57	30	27	2

WA-Gebiete	tags	55 dB (A)
	nachts	45/40 dB (A)
MI-Gebiete	tags	60 dB (A)
	nachts	50/45 dB (A).

Diese Werte werden aufgrund der vorgenannten DTV-Werte überschritten. Aktive Lärmschutzmaßnahmen (wie Wand, Wall) entlang der Straße sind in Abwägung mit den Belangen des Stadtbildes und dem Kosten-Nutzen-Verhältnis nicht vertretbar. X)

Aus den vorstehenden Gründen werden daher passive Schutzmaßnahmen festgesetzt. In WA-Gebieten und MI-Gebieten ist die Gestaltung von Grundrissen der Gebäude so anzulegen, daß Öffnungen von Ruhe- und Schlafräumen sowie Balkone und Loggien auf der immissionsabgewandten Seite liegen. Sowohl im WA-Gebiet als auch im Mischgebiet ist der Einbau von Schallschutzfenstern ggf. mit Lüftungseinrichtungen vorgesehen.

DTV-
X) Durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge

. . .

5.3 Bodenbelastung

Im Übersichtsplan der Altstandorte und Altablagerungen der Stadt Dortmund ist der östliche Teil des Änderungsbereiches gekennzeichnet. Entsprechend den Eintragungen handelt es sich dabei um einen Industrie- und Zechenstandort sowie eine Bergehalde und Schüttungen, die zur ehemaligen Zeche Schürbank gehörten.

Aufgrund der Verdachtsmomente beauftragte das Umweltamt ein Institut, Untersuchungen im Hinblick auf mögliche Boden- und Untergrundverunreinigungen im Änderungsbereich des Bebauungsplanes durchzuführen. Es galt zu prüfen, ob von diesem Altstandort bei der derzeitigen und geplanten Nutzung des Geländes (Wohngebiet und Mischgebiet) für die öffentliche Sicherheit und die Gesundheit der Bevölkerung Gefahren ausgehen können. Die von dem Insitut durchgeführten Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung hatten die nachfolgend im Detail dargestellten Erkenntnisse zum Ergebnis.

5.3.1 Ergebnisse des Gutachtens

5.3.1.1 Lage des Untersuchungsgebietes

Das Gelände der ehem. Zeche Schürbank liegt zwischen der Schürbankstraße im Süden, der Aplerbecker Straße im Osten und der Weiße-Ewald-Straße im Westen. Der größte Teil der ehem. Prodiktions- und Betriebsstätten befand sich südlich der heutigen Erbpachtstraße.

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes Ap 146 ist von den ehem. Anlagen nur im Randbereich betroffen. Von den ehem. Produktionszweigen sind dabei der Zechenbahnhof, die Brikettwäsche und die Separation zu nennen. Heute wird das süd-östliche Gelände des Untersuchungsgebietes teils gewerblich genutzt oder liegt brach.

5.3.1.2 Geologische und hydrogeologische Situation

Durch die Sondierungen und Bohrungen ergibt sich für den östlichen Änderungsbereich folgender Schichtenaufbau:

Unter der Geländeoberfläche stehen künstliche Auffüllungen mit Mächtigkeiten von ca. 2 - 4 m an. Sie bestehen zum größten Teil aus einem Gemisch von feinkörnigem Bodenaushub, Schutt, Asche, Bauschutt, Schlacke und Haldenmaterial. Unter den Auffüllungen folgen die

. . .

gewachsenen Böden, die in diesem Fall als Löß und Lößlehme ausgebildet sind. Darunter stehen die Festgesteine der Oberkreide an.

Die hydrogeologischen Untersuchungen haben einen Grundwasserhorizont innerhalb des klüftigen Mergelsteins angetroffen. Der Flurabstand beträgt im Westen ca. 4 m und nimmt nach Osten bedingt durch die Geländeform und die Auffüllungsmächtigkeiten zu. Das Grundwasser fließt großräumig in westliche Richtung.

5.3.1.3 Ergebnisse der chemisch-physikalischen Analysen

Im allgemeinen sind die Schwermetallgehalte in den untersuchten Bodenproben als unauffällig einzustufen. Nur vereinzelt wurden leicht erhöhte Werte im Vergleich zu den vorliegenden Richt-, Schwellen- und Grenzwerten ermittelt. Die Überschreitungen wurden bei den Elementen Arsen und Cadmium festgestellt. Auch bei den organischen Untersuchungsparametern konnten keine Hinweise gefunden werden, die auf eine großflächige oder erhebliche Verunreinigung des Geländes durch diese Stoffgruppen hindeuten. Für die geplante empfindliche Wohnnutzung ist jedoch anzumerken, daß sowohl im oberflächennahen Bereich als auch in tieferen Anschüttungsbereichen leicht erhöhte Gehalte aus der Stoffgruppe der polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffe festgestellt worden sind. Der von der Altlastenkommission des Landes Nordrhein-Westfalen festgelegte Richtwert für den Leitparameter der Polycyclen, das Benzo (a)pyren, von 1 mg/kg Boden für den Bereich sensibler Nutzungen (orale Aufnahme von verunreinigtem Bodenmaterial vornehmlich durch Kleinkinder) wird dabei mehrmals geringfügig überschritten.

Die Analyse der Gasphase im Boden im Umfeld des Änderungsbereiches ergab bei den chlorierten Kohlenwasserstoffen (CKW) tlw. erhöhte Gehalte der Stoffe Tetrachlorethen. Es ist zu vermuten, daß diese Verunreinigungen durch den vormaligen Betrieb einer chemischen Fabrik und einer chemischen Reinigung, die nach Stillegung der Zeche die noch vorhandenen Gebäude genutzt haben, in den Untergrund gelangt sind.

. . .

Der ehem. Standort dieser Betriebe liegt jedoch ca. 100 m nördlich des Änderungsbereiches. Inwieweit Teilflächen des Änderungsbereiches noch von der Verunreinigungsfahne beeinflußt sind, kann erst im Zuge einer parzellenscharfen Beprobung angegeben werden.

Die Untersuchungsergebnisse der Grundwasserproben erbrachten keine Hinweise, die auf eine gravierende Beeinträchtigung des Grundwassers im Zusammenhang mit der ehem. Nutzung des Geländes als Zechenstandort hindeuten. Teer- und kokereispezifische Substanzen konnten nicht oder nur in Spuren nachgewiesen werden. Aufgrund des gringen Wasserzuflusses zu den Brunnen ist jedoch eine eindeutige Aussage über die Gehalte an polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen derzeit nicht möglich. Es ist jedoch auf einen erhöhten Sulfat-Gehalt im Grundwasser hinzuweisen, der vermutlich durch Auswaschungsprozesse aus dem Bergematerial der ehem. Haldenkörper herrührt.

5.3.2 Gefährdungsabschätzung

Gemäß den Ergebnissen der Boden- und Bodenluftanalysen ist eine Gefährdung durch ausgasende leichtflüchtige Stoffe im Änderungsbereich bei der derzeitigen Nutzung nicht gegeben. Sofern diese Bereiche jedoch einer empfindlicheren Nutzung zugeführt werden sollten (Wohnnutzung), ist ein parzellenscharfer Nachweis zur Feststellung der Unbedenklichkeit erforderlich.

Bei der Beurteilung des Direktkontaktes mit verunreinigtem Bodenmatieral stehen die Ergebnisse der oberflächennahen Bodenbeprobung im Vordergrund. Hier wurden im Änderungsbereich vereinzelt Hinweise auf erhöhte Schwermetalle- und Polycyclen-Gehalte festgestellt. Da diese Bereiche vornehmlich gewerbliche genutzt werden, ist eine Gefährdungsmöglichkeit augenblicklich nicht zu erkennen. Jedoch sind auch hier im Zusammenhang mit einer Wohnnutzung zusätzliche engmaschige Beprobungen des oberflächennahen Bereiches erforderlich, um sicherzustellen, daß der o.g. Empfehlungswert der Altlastenkommission des Landes NW auf unversiegelten Flächen nicht überschritten wird.

. . .

Das Grundwasser im Änderungsbereich ist vornehmlich durch eine erhöhte Salzfracht gekennzeichnet. Vor einer Nutzung zu Brauch- und Trinkwasserzwecken ist die Unbedenklichkeit durch das zuständige Gesundheitsamt zu überprüfen.

5.3.3 Auswirkungen auf die Bauleitplanung

Zunächst ist festzustellen, daß die im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Ap 146 vorgesehenen Festsetzungen (Wohngebiet und Mischgebiet) im Bereich des Altstandortes nach der vorliegenden Begutachtung vom Grundsatz her möglich sind. Die durchgeführten Untersuchungen können allerdings nur eine generelle Gefährdungsabschätzung im Hinblick auf Boden- und Untergrundverunreinigungen im Änderungsbereich liefern. Beurteilungen für spezielle Verhältnisse auf einzelnen Grundstücken oder Parzellen waren nicht Sinn der Untersuchungen und können somit auch nicht getroffen werden.

5.3.4 Besondere Kennzeichnung der Altablagerungsflächen und Hinweise im Bebauungsplan

Nach § 9 Abs. 5 des Baugesetzbuches sind die Flächen im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Ap 146 besonders gekennzeichnet worden, bei deren Bebauung und sonstiger Nutzung auf der Grundlage der Ergebnisse der Gefährdungsabschätzung der Altablagerungsflächen im Bereich der Erbpachtstraße und der Schürbankstraße besondere Vorkehrungen oder besondere bauliche Sicherungen erforderlich sind.

Ferner beinhaltet der Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Ap 146 die nachfolgenden Hinweise:

a) Altablagerungen

Im Änderungsbereich ist nach dem "Übersichtsplan der Altstandorte und Altablagerungen" mit Aufschüttungen bzw. Altablagerungen zu rechnen. In dem durch das Symbol ▷⧖⧖⧖⧖◁ begrenzten Gebiet wurden im Rahmen der Gefährdungsabschätzung der Altablagerungsflächen im Änderungsbereich nördlich der Schürbankstraße Boden- und Untergrundverunreinigungen nachgewiesen. Bei Bauvorhaben hat der betroffene Grundstückseigentümer entsprechende grundstücksbezogene Begutachtungen im Hinblick

. . .

auf oberflächennahe Bodenverunreinigungen sowie Bodenluftverhältnisse auf eigene Kosten zu erbringen.

b) Erdaushub

Bei Baumaßnahmen in dem mit der Ziffer ① gekennzeichneten Bereich anfallender Erdaushub ist in einer zugelassenen und geeigneten Abfallbeseitigungsanlage ordnungsgemäß zu entsorgen.

c) Brauch- oder Trinkwasserentnahme

Vor einer Brauch- oder Trinkwasserentnahme in dem mit der Ziffer ① gekennzeichneten Bereich ist die Unbedenklichkeitsbescheinigung der unteren Wasserbehörde einzuholen.

d) Gärtnerische Nutzungen und Nutzungen von Flächen als Kinderspielplätze

Gärtnerische Nutzungen, insbesondere der Anbau von Nahrungs- und Futtermitteln, sowie die Errichtung von Kinderspielplätzen in dem mit der Ziffer ① gekennzeichneten Bereich setzen eine vorherige flächenscharfe Beprobung, d.h. Bodenuntersuchung im Hinblick auf oberflächennahe Bodenverunreinigungen sowie die Bodenluftverhältnisse voraus. Im Rahmen dieser Untersuchungen ist zu ermitteln, ob und welche Sanierungs- bzw. Sicherungsmaßnahmen nach dem jeweiligen Stand der Technik und der hygienisch-toxikologischen Bewertung durchzuführen sind.

6. Denkmalschutz und Denkmalpflege

6.1 Baudenkmäler

Im Änderungsbereich befinden sich keine nach dem Denkmalschutzgesetz unter Schutz gestellten Gebäude und Anlagen.

. . .

6.2 Bodendenkmäler

Im Änderungsbereich können bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler entdeckt werden. Auf die Meldepflicht der Entdeckung wird im Bebauungsplan in Textform hingewiesen.

7. Städebauliche Zahlenwerte

Baugebiete

Allgemeine Wohngebiete (WA)	13 300 qm
Mischgebiete (MI)	7 250 qm
Summe Baugebiete	20 550 qm

Verkehrsflächen

Straßen (Fahrbahn und Gehweg getrennt)	2 100 qm
Fuß- und Radwege incl. Verkehrsgrün	630 qm
Summe Verkehrsflächen	2 730 qm
Fläche des Änderungsbereiches	23 280 qm

9. Überschlägig ermittelte Kosten für Maßnahmen im Änderungsbereich - Stand September 1990 -

	Gesamtkosten	Erschließungsbeiträge	Kostenanteil der Stadt
Grunderwerb	20.000,-- DM	18.000,-- DM	2.000,-- DM
Straßenausbau	273.000,-- DM	245.000,-- DM	28.000,-- DM
Kanalkosten	-	-	-
Entschädigung für Außenanlagen	1.000,-- DM	900,-- DM	100,-- DM
Summe	294.000,-- DM	263.900,-- DM	30 100,-- DM

Durch eine Veräußerung bereits heute privat genutzter städt. Grundstücksflächen vor dem Gebäude Schürbankstr. 26 ergibt sich eine Einnahme von 8.500,- DM.

Dortmund, den 11.09.90

von der Mühlen

Anlage zur Begründung

Kletterpflanzen

Für sonnige Standorte

(botanische Bezeichnung)	(deutsche Bezeichnung)
(S) Campsis radicans	Trompetenschlinge
(R) Jasminum nudiflorum	Winterjasmin (nur geeignet für Fassaden mit einer max. Höhe von 3,00 m)
(S) Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
(R) Kletterrosen	
(R) Wisteria sinensis	Blauregen

Sonnig - halbschattig

(botanische Bezeichnung)	(deutsche Bezeichnung)
(R) Aristolocnia macrophylla	Pfeifenwinde
(R) Celastrus orbiculatus	Baumwürger
(R) Clematis-Arten Hybriden	Waldrebe
(R) Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
(R) Lonicera caprifolium	jelängerjelieber - Geißblatt
(R) Lonicera "Henryi"	Immergrünes Geißblatt
(S) Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"	Selbstklimmender wilder Wein

halbschattig - schattig

(botanische Bezeichnung)	(deutsche Bezeichnung)
(R) Hedera helix (je nach Rauhigkeit der Wand auch (S))	Efeu

(S) = selbstkletternd

(R) = Rankhilfe benötigend

Bebauungsplan Ap 146

Änderung Nr. 4

