BEGRÜNDUNG

ZUM
BEBAUUNGSPLAN
Ap 158
Meinbergstrasse
1. AUSFERTIGUNG

Satzungsversion

Planungsamt
Stadt Dortmund

BEGRÜNDUNG

zum
Bebauungsplan

Ap 158 - Meinbergstraße -

INHALTSVERZEICHNIS

1. Plangebiet
1.1 Räumlicher Geltungsbereich
1.2 Situation im Plangebiet

2. Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes

3. Allgemeine Ziele und Zwecke

4. Erläuerungen zum Bebauungsplan
4.1 Städtebauliche Konzeption
4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung
4.3 Gestaltungsfestsetzungen

5. Verkehrliche Belange
5.1 Äußere Erschließung
5.2 Innere Erschließung
5.3 Ruhender Verkehr
5.4 Öffentlicher Personennahverkehr

6. Private Grünflächen

7. Grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen
7.1 Gesetzliche Grundlagen
7.2 Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen
7.3 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz
7.4 Externe Ausgleichsflächen
7.5 Realisierung der Sammel-Kompensationsmaßnahme

8. Umweltbelange
8.1 Altlasten/Bodenverunreinigungen
8.2 Lärmschutz

9. Ver- und Entsorgung

10. Denkmalschutz und Denkmalpflege

11. Bergbauliche Einwirkungen

12. Bodenordnende Maßnahmen

13. Städtebauliche Zahlenwerte

14. Kosten

1. Plangebiet

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Planbereich liegt in der Gemarkung Schüren Flur 2. Die Planbereichsgrenze verläuft von der Westgrenze des Grundstückes Pekingstraße 18, entlang der Südseite der Pekingstraße bis zur Einmündung in die Meinbergstraße, entlang der West- und Nordwestseite der Meinbergstraße bis zur Südwestecke des Flurstückes 326 (Meinbergstraße 37). Die Grenze verläuft dann weiter nach Norden entlang der Westgrenze des Flurstückes 326 führt nach Osten entlang der Nordseite dieses Grundstückes bis zur Westgrenze des Flurstückes 325, weiter nach Norden verlaufend entlang dieser Westgrenze und nach Osten verschwenkend entlang der nördlichen Grenzen der Flurstücke 325, 324 und teilweise 323. Die Planbereichsgrenze verläuft dann in nördlicher Richtung entlang der Ostgrenze des Flurstückes 309 (Schulgrundstück) bis zur Pekingstraße im Norden.

1.2 Situation im Plangebiet

Der überplante Bereich liegt im Ortsteil Schüren (Altschüren) zwischen Pekingstraße und Meinbergstraße. Im Westen grenzt das Grundstück der Gerhart Hauptmann-Grundschule an den Entwicklungsbereich an. Das Gelände hat ein von West nach Ost verlaufendes leichtes Gefälle. Die Geländehöhen liegen zwischen 113,00 m und 109,00 m über NN. Parallel zur Pekingstraße und Meinbergstraße ist eine ein- bis zweigeschossige Straßenrandbebauung mit Satteldächern vorhanden. Der noch nicht bebaute innere Teil des Plangebietes wird teilweise gärtnerisch genutzt (Grabeland) oder liegt brach. Mauern, Zäune, Hecken und Böschungen sowie Baum- und Buschgruppen gliedern das gesamte Plangebiet.

2. Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes

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.

Hintergrund dieser stadtentwicklungspolitischen Zielsetzungen ist unter anderem die hohe Abwanderungsrate der Dortmunder Bevölkerung in die Umlandgemeinden. Eine im Juli 1997 vom Amt für Statistik und Wahlen durchgeführte Umfrage hat als eine 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.

3. Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan stellt die planungsrechtliche Grundlage für ein neues Wohnquartier dar. Der Bebauungsplan Ap 158 sichert die öffentliche innere Erschließung und bildet die Grundlage für spätere Gebäudestellungen und Grundstücksparzellierungen unter Berücksichtigung der vorhandenen städtebaulichen Situation und der Ortstypik.

4. Erläuterungen zum Bebauungsplan

4.1 Städtebauliche Konzeption

Die Planung sieht eine klare Gliederung des Wohnquartiers vor. Um ein rechtwinklig angeordnetes Erschließungssystem gruppieren sich in Ost-Westrichtung und Nord-Südrichtung angeordnete Gebäude mit den baurechtlich erforderlichen Abständen innerhalb der Neubauflächen zur vorhandenen Bebauung.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der innere unbebaute Planbereich wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. In dem Neubaugebiet sind eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen. Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen und Präferenz für eine Straßenrandbebauung so gegliedert, daß ein städtebaulich interessantes Gesamtbild entsteht, das sich in die vorhandene Baustruktur und Topographie einfügt. Die gewählten Bautiefen von durchschnittlich 12,00 m geben hinreichend Gestaltungsmöglichkeit, um eine Grundrißentwicklung auf dem derzeitigen Standard im Eigenheimbau zu gewährleisten. Die zulässigen Grund- und Geschoßflächenzahlen orientieren sich an den in der BauNVO angegebenen Werte.

Für die vorhandene Bebauung entlang der Pekingstraße und der Meinbergstraße wird entsprechend dem Bestand die Festsetzung "Allgemeines Wohngebiet" mit maximal zwei Vollgeschossen und einer Grundflächenzahl von 0,4 sowie einer Geschoßflächenzahl von 0,8 in offener Bauweise getroffen. Die für das Wohnen erforderlichen infrastrukturellen Einrichtungen sind im Planbereich oder in den benachbarten Gebieten vorhanden.

4.3 Gestaltungsfestsetzungen

Dachform/Dachneigung

Für das neue Wohngebiet wird die Dachform "Satteldach" festgesetzt. Um ein einheitliches Erscheinungsbild zu gewährleisten, ist ausschließlich die Dachform "Satteldach" mit einer Dachneigung von 35 bis 45° möglich. Mit dieser Festsetzung ist eine individuelle Gestaltung des Daches gewährleistet, die auch die Nutzung des Dachraumes zuläßt.

Dachaufbauten, -einschnitte
Innerhalb des Planbereiches sind für die geplante Wohnbebauung bei der festgesetzten Dachform "Satteldach" Dachaufbauten (Dachgauben) und Dacheinschnitte allgemein zulässig.
Die Breite von Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitten darf das Maß der Hälfte der darunter liegenden Gebäudewand eines Einzelhauses bzw. einer Doppelhaushälfte oder eines Hauses einer Hausgruppe nicht überschreiten.

Diese Festsetzung wird getroffen, um die festgesetzte Eingeschossigkeit auch optisch zu wahren und ein homogenes Erscheinungsbild zu gewährleisten.

First- und Traufhöhen
Um für das neue Wohnquartier eine einheitliche Höhenentwicklung zu gewährleisten, werden sowohl Traufhöhen als auch Firsthöhenbegrenzungen getroffen. Durch eine Beschränkung der Traufhöhe auf max. 3,50 m und der Firsthöhe auf max. 9,50 m bezogen auf die natürliche Geländeoberfläche soll das gewünschte Bild einer Eingeschossigkeit bewahrt werden. Diese Werte liegen deutlich unter den Ausnutzungsmöglichkeiten der Landesbauordnung, die bei einer einer reinen Festsetzung der Eingeschossigkeit unter Anwendung von § 2 Abs. 5 BauO NW auch größere Baukörperhöhen mit einem zweigeschossigen Erscheinungsbild zuließe.

Einfriedungen
Die Bedeutung des Plangebietes liegt in seinem charakteristischen Erscheinungsbild für den Ortsteil Schüren. Ein typisches Gestaltungselement ist die Pflanzung von Hecken als Einfriedung von Grundstücken. Aus der Ortstypik heraus erfolgt deshalb die Festsetzung, daß im Falle der Einfriedung von Grundstücken ausschließlich Hecken oder freiwachsende Gehölzstreifen zu pflanzen sind. Ausgenommen sind hiervon Sichtschutzmaßnahmen im Bereich von Terrassen oder Sitzplätzen am Gebäude. Holzzäune sind nur zulässig, wenn sie eine Gesamthöhe von 1,0 m nicht überschreiten und begrünt werden.

Als deutliche Abgrenzung des vorhandenen denkmalgeschützten Gebäudes Meinbergstraße 11 zum neu geplanten Wohngebiet wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB die Pflanzung einer Schnitthecke festgesetzt. Das Baudenkmal mit seinen Freibereichen wird somit räumlich mittels eines ortstypischen Gestaltungselementes definiert und als Ensemble zusammengefaßt.

5. Verkehrliche Belange

5.1 Äußere Erschließung

Das Gebiet ist über die Pekingstraße und Meinbergstraße, die zu den Zubringern der B 1 und B 236 führen, an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden.

5.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt von der Meinbergstraße aus, südlich des Grundstükkes Meinbergstraße 11, über eine nach Westen führende Stichstraße. Von dieser geplanten Straße zweigen zwei nach Süden führende Stichstraßen ab, die jeweils in ausreichend dimensionierten Wendeanlagen münden. Die neuen Verkehrsflächen sollen als Mischverkehrsflächen ausgebildet werden (keine Trennung von Fuß-, Rad- oder Kfz-Verkehr).

Mit der mit (A) gekennzeichneten "Belastungsfläche" zugunsten der benachbarten Eigentümer soll die Erschließung der "Endgrundstücke" gesichert werden.

Durch die mit (C) gekennzeichnete "Belastungsfläche" mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit wird die Möglichkeit eingeräumt, das westlich angrenzende Schulgrundstück fußläufig anzubinden.

An der südlichen Grenze des Grundstückes Meinbergstraße 11 ist ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt und ohne Zu- und Ausgang definiert. Die Erschließung des Grundstücks erfolgt ausschließlich von der Meinbergstraße aus und soll auch für die Zukunft gesichert werden.

5.3 Ruhender Verkehr

Die privaten Stellplätze sind auf den Baugrundstücken selbst nachzuweisen. Erfahrungsgemäß sollte dabei ein Stellplatzschlüssel von 1:2 zugrunde gelegt werden. Dies ist über Garagen auf den Grundstücken und die Nutzung der jeweiligen Zufahrten gewährleistet. Garagen sind entsprechend den textlichen Festsetzungen ausschließlich innerhalb der durch Baugrenzen vorgegebenen überbaubaren Flächen zulässig, um ein ansprechendes städtebauliches Erscheinungsbild zu gewährleisten und zusätzliche Versiegelungen in den nicht überbaubaren Flächen zu vermeiden.

Je 5 Wohnungseinheiten ist ein öffentlicher Stellplatz erforderlich. Daher wird bei der in Ost-Westrichtung verlaufenden geplanten Mischverkehrsfläche auf der Nordseite sowie bei dem in Nord-Südrichtung verlaufenden Erschließungsstich auf der Westseite jeweils ein "Parkstreifen" vorgesehen. Die konkrete Aufteilung der öffentlichen Stellplätze erfolgt bei der Ausbauplanung in Abhängigkeit der privaten Zufahrten.

5.4 Öffentlicher Personennahverkehr

In fußläufiger Entfernung vom Planbereich befinden sich die Haltepunkte Adelenstraße (Buslinie 457), Röhrenstraße (Buslinie 453 und 463 und Am Remberg (Buslinie 471). Das Gebiet verfügt somit über eine gute Anbindung an den öffentlichen Personenahverkehr.

6. Private Grünflächen

Im südlichen Bereich des Plangebietes werden private Grünflächen "Hausgärten" festgesetzt. Die Grundstückseigentümer haben im Verfahren den Wunsch geäußert, ihre zum Teil aufwendig gestalteten Gartenbereiche planungsrechtlich im Bestand zu sichern. Hierdurch entsteht ein Abstandsgrün zwischen der vorhandenen Bebauung an der Meinbergstraße und der nördlich angrenzenden Neubebauung.

Die Integration der privaten Grünflächen in ein schlüssiges städtebauliches Konzept ist gewährleistet.

7. Grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen

7.1 Gesetzliche Grundlagen

Nach § 8 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. § 4 Abs. 1 Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NW) 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 Eingriffs ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen (Vermeidungsgebot) sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichspflicht) - § 8 Abs. 2 BNatSchG bzw. § 4 Abs. 4 LG NW.

Die Bebauung im Innenbereich zwischen Pekingstraße und Meinbergstraße, für die der Bebauungsplan Ap 158 die planungsrechtliche Grundlage schafft, gilt als Eingriff im Sinne der Gesetzgebung. Eine völlige Unterlassung des Eingriffs ist aufgrund der aktuellen Nachfrage im Einfamilienhaussektor und der Flächenverfügbarkeit (vgl. Punkt 2) nicht möglich.

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.

Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens ist von einem externen Gutachterbüro eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz mit Bewertung der Bestands- und Eingriffssituation erarbeitet worden (Büro Grünplan Dortmund, November 1998). Dieses Gutachten bildet die Grundlage für die Festsetzung von landschaftspflegerischen und grünordnerischen Maßnahmen und ist im Anhang zu dieser Begründung beigefügt.

7.2 Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Die Bestandsaufnahme innerhalb der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz kommt zu dem Ergebnis, daß der unbebaute Innenbereich intensiv gärtnerisch genutzt wird und einen hohen Zier- und Nadelgehölzanteil aufweist.

Entsprechend dieser Aussage sollen keine vorhandenen Vegetationsstrukturen planungsrechtlich gesichert werden. Im Rahmen der Realisierung und Grundstücksparzellierung bleibt es den künftigen Eigentümern überlassen, inwieweit Gehölzbestände in die individuelle Gartengestaltung integriert werden. Bei der Beseitigung von Bäumen ist die Dortmunder Baumschutzsatzung zugrundezulegen, die die Durchführung von Ersatzpflanzungen bzw. die Zahlung von Ersatzgeldern im einzelnen regelt. Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Lediglich das östlich der Meinbergstraße vorhandene Naturdenkmal, eine alte Esche, wird im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

Des weiteren wird vorrangig aus gestalterischen Aspekten die Einfriedung mit Hekken festgesetzt (vgl. Ziffer 4.3). Diese Festsetzung wird auch einen Beitrag dazu leisten, die ökologische Qualität innerhalb des neuen Wohnquartiers zu verbessern. Als Abgrenzung zum Baudenkmal ist ein spezifisches Pflanzgebot festgesetzt (vgl. Ziffer 10), das bei der Eingriffs- / Ausgleichsbilanz berücksichtigt wird.

7.3 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Die von einem externen Gutachterbüro erstellte Eingriffs-/Ausgleichsbilanz kommt zu dem Ergebnis, daß die mit der geplanten Baumaßnahme verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft im Plangebiet selbst nicht auszugleichen sind. Diese Bilanzierung wurde bezogen auf eine konkrete räumliche Ausgleichsfläche verwaltungsintern ergänzt und ist als Anlage beigefügt.

Demnach sind 7.300 m² Ackerfläche als extensive Grünfläche zu entwickeln, um den quantitativen Ausgleich zu ermöglichen.

7.4 Externe Ausgleichsflächen

Es ist beabsichtigt, das im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz ermittelte Kompensationsdefizit auf einer städtischen Fläche außerhalb des Bebauungsplan-Geltungsbereiches nachzuweisen. Es handelt sich dabei um ein städtisches Grundstück im Ortsteil Schüren, Gemarkung Aplerbeck, Flur 1, Flurstück 16. Der genaue Flächenumfang ist in Abhängigkeit von der heutigen Wertigkeit und der möglichen ökologischen Wertsteigerung zu ermitteln. Die geplante Ausgleichsfläche umfaßt ca. 1,3 ha und grenzt unmittelbar an eine bereits realisierte Ausgleichsfläche für ein anderes Planverfahren (Beseitigung des Bahnüberganges Brinkstraße, Semerteichstraße, Lange Straße) an. In Anlehnung an die bereits realisierte Maßnahme ist beabsichtigt, die Ausgleichsfläche für den Ap 158 als offene Wiesenfläche zu entwickeln. Um eine Voll-Kompensation zu erzielen, sind 7.300 m² des gesamten Grundstücks dem Eingriffsbebauungsplan Ap 158 zuzuordnen. Die verbleibenden 5.700 m² können im

Sinne des Ausgleichsflächenpools für andere Eingriffe im Stadtbezirk Aplerbeck vorgehalten werden.

7.5 Realisierung der Sammel-Kompensationsmaßnahme

Im Bebauungsplan sind die Grundstücksflächen, auf denen bei planmäßiger Realisierung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, mit (E) gekennzeichnet. Ausgenommen hiervon sind entsprechend § 8 a Abs. 2 BNatSchG die Bereiche nach § 34 BauGB. Mit dem Zusatzsymbol (A) sind die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gekennzeichnet, auf der die Eingriffe ausgeglichen werden sollen.

Über die v. g. ergänzenden Festsetzungen (E) - Eingriff und (A) - Ausgleich wird nach § 9 Abs. 1a BauGB die Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen zu den Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe aufgrund sonstiger Festsetzungen zu erwarten sind, vorgenommen.

Soweit sich für die Realiserung der Baumaßnahmen kein Bau- und Erschließungsträger findet, wird die Stadt Dortmund die festgesetzten und mit (A) gekennzeichneten Maßnahmen an Stelle und auf Kosten der Vorhabenträger oder der Grundstückseigentümer durchführen. Die Modalitäten der Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen sind durch eine entsprechende kommunale Satzung geregelt. Die Abrechnung der Ausgleichsmaßnahmen für das geplante Wohngebiet erfolgt nach dieser Satzung.

Die für die Erschließungsanlage anfallenden Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden hingegen nach Erschließungsbeitragsrecht abgerechnet.

Als Indikatoren für die Kostenverteilung werden die jeweilige Grundflächenzahl zuzüglich ausgewiesener Stellplatzflächen sowie die versiegelte Fläche z. B. bei Erschließungsanlagen herangezogen. Demnach ergibt sich bei Abrechnung durch die Kostenerstattungssatzung folgende Kostenverteilung für den Planbereich:

Eingriffsbereich	**Fläche in m²**	**GRZ** / versiegelte Fläche in m²	**Anteil an der Gesamtkompensation**
Allgemeines Wohngebiet	14.500	5.800	75 %
Mischverkehrsfläche	1.970	1.970	25 %
Eingriffsbereich (Gesamt)			100 %

8. Umweltbelange

8.1 Altlasten/Bodenverunreinigungen

Im Planbereich sind in der Detailkarte der Altstandorte und Altablagerungen (im Maßstab 1 : 5000) keine Verdachtsflächen gekennzeichnet.

8.2 Lärmschutz

Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens sind die zu erwartenden Geräuschimmissionen des vorhandenen Schreinereibetriebes, Meinbergstraße 17 in Bezug auf die geplante Wohnbebauung im Innenbereich von einem externen Gutachterbüro untersucht worden (Ingenieurbüro für technische Akustik und Bauphysik, Eugen Bauer und Partner GmbH Dortmund, Oktober 1998).

Dazu wurden zunächst orientierende Messungen der Geräuschsituation im Plangebiet hinsichtlich sonstiger Geräusche aus Verkehr, Industrie und Freizeitanlagen durchgeführt. Diese Messungen ergaben, daß z.Zt. keine Geräuschimmissionen vorhanden sind, die den Beurteilungspegel während der Tages- und Nachtzeit maßgeblich beeinflussen.

Für die zu erwartenden Geräuschimmissionen aus dem bestehenden Schreinereibetrieb wurden meßtechnische Untersuchungen im Bestand vorgenommen. Daraufhin wurde unter Zuhilfenahme theoretischer Ansätze - hinsichtlich der maximalen Betriebszustände - ein Beurteilungspegel ermittelt.

Demnach werden unter Berücksichtigung geöffneter Fensterelemente des Schreinereibetriebes, die Schalltechnischen Orientierungswerte aus der DIN 18 005 Teil 1, Beiblatt 1 von 55 dB(A) während der Tageszeit für Allgemeine Wohngebiete überschritten. Aus diesem Grunde ist bei Realisierung der Wohnbaumaßnahme ein Austausch der westlichen und südlichen Fenster im Schreinereigebäude durch Festverglasungen mit nichtöffenbaren Rahmen durchzuführen. Der Betreiber des Schreinereibetriebes hat sich im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages bereit erklärt, die erforderliche aktive Lärmschutzmaßnahme, das heißt den Einbau neuer nichtöffenbarer Fenster (4 Stück) zu akzeptieren. Die Kosten für eine solche Maßnahme werden von der Stadt Dortmund übernommen.

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. Mit der Belastungsfläche (B) wird das entsprechende Leitungsrecht gesichert. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind im Planbereich so konzipiert, daß sie von Fahrzeugen der EDG befahren werden können.

Des weiteren sei darauf verwiesen, daß über den Planbereich eine Richtfunkverbindung der Deutschen Telekom AG für den Fernmeldeverkehr (259 m ü NN) verläuft.

Um den Erfordernissen von § 51 a Landeswassergesetz NW Rechnung zu tragen, ist zur Überprüfung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ein hydrogeologisches Gutachten (Koster & Kremke Kamen, Oktober 1997) erstellt worden. Aufgrund der geringen Durchlässigkeit des Untergrundes ist eine vollständige Versickerung des auf den künftig versiegelten Flächen anfallenden Niederschlagswassers nicht möglich. Die grundsätzlichen Bedingungen für eine dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser sowie die Einleitung in ein ortsnahes Gewässer sind demnach nicht gegeben. Das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser wird im Mischsystem an den vorhandenen Kanal in der Meinbergstraße entsorgt. Demnach kommt im vorliegenden Fall § 51 a Abs. 4 LWG zum Tragen. Hiernach ist Niederschlagswasser von der Verpflichtung nach § 51 a Abs. 1 LWG ausgeschlossen, das aufgrund einer nach bisherigem Recht genehmigten Kanalisationsnetzplanung gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt werden soll, wenn der technische oder wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig ist.

Der neue Kanal wird als Stauraumkanal gebaut, um einen gedrosselten Abfluß in die vorhandene Kanalisation in der Meinbergstraße zu gewährleisten.

10. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Die im Bebauungsplanbereich vorhandenen Gebäude Meinbergstraße 11 und Petershof 6 stehen unter Denkmalschutz. Diese Gebäude sind dementsprechend im Bebauungsplan kenntlich gemacht und mit einer eng gefaßten Baulinie festgesetzt worden.

Unter Berücksichtigung von denkmalpflegerischen, ökologischen und stadtplanerischen Aspekten ist auf der östlichen Grundstücksgrenze ein Pflanzgebot für eine Schnitthecke festgesetzt worden, um einen eindeutigen räumlichen Abschluß des denkmalgeschützten Bereiches zu erzielen.

Darüber hinaus wird, da nicht auszuschließen ist, daß bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler entdeckt werden, im Bebauungsplan über einen entsprechenden Hinweis auf die Melde- und Sicherungspflicht hingewiesen. Danach ist die Entdeckung von Bodendenkmälern der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde (Tel.: 0231/50-24292, FAX: 0231/50-26730) und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750, FAX: 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen.

11. Bergbauliche Einwirkungen

Der Planbereich liegt über dem stillgelegten Eisensteingrubenfeld "Adele" der VEBA AG. Der frühere Tiefenbergbau wirkt seit langem nicht mehr auf die Tagesoberfläche ein, deshalb werden Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen nicht erforderlich. Im nordwestlichen Grenzbereich befindet sich ein verlassener Schacht. Dieser Bereich wird nach § 9 Abs. 5 BauGB als "Fläche, bei deren Bebauung besondere

Vorkehrungen gegen Einwirkungen des früheren Bergbaus erforderlich werden können", nachrichtlich dargestellt.

12. Bodenordnende Maßnahmen

Für die Realisierung des Bebauungsplanes Ap 158 - Meinbergstraße- bietet sich auf Grund der Eigentumsstruktur die Durchführung eines Bodenordnungsverfahrens (Umlegung) an.

Nach § 46 BauGB ist eine Umlegung anzuordnen, wenn und sobald sie zur Verwirklichung eines Bebauungsplanes erforderlich ist. Von der Umlegung betroffen sind 8 Grundstückseigentümer. Darüber hinaus ist die Stadt Dortmund selbst Eigentümerin eines Großteils der Flächen.

Der ungünstige Zuschnitt der einzelnen Grundstücke sowie die Eigentumsverhältnisse lassen derzeit eine den Festsetzungen des Bebauungsplanes Ap 158 entsprechende Bebauung nicht zu. Darüber hinaus liegen die Grundstücke mit Ausnahme des Flurstückes 1868 nicht an einer öffentlichen Verkehrsfläche und können somit zur Zeit nicht baulich genutzt werden.

Die innerhalb des Umlegungsbereiches liegenden Grundstücke sollen aus den o. g. Gründen und zur Sicherung der öffentlichen Erschließung im Rahmen einer Umlegung in der Weise neu geordnet werden, daß nach Lage, Form und Größe für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen. Hierbei soll u. a. berücksichtigt werden, daß alle neu geordneten Grundstücke nach Abschluß der Umlegung in ausreichender Breite an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

Die Umlegungsmaßnahme verursacht keine Kosten für die Stadt Dortmund.

13. Städtebauliche Zahlenwerte

Verkehrsfläche	ca. 0,19 ha
Wohnbaufläche	ca. 2,49 ha
Grünfläche (privat)	ca. 0,33 ha
Planbereich	**ca. 3,01 ha**
Geplante Wohnungseinheiten	ca. 39 WE
externe Ausgleichsfläche	ca. 0,73 ha

4. Kosten

	Gesamtkosten	Anteil der Stadt
A Öffentliche Verkehrsflächen		
Grunderwerb	100.000,-- DM	10.000,-- DM
Ausbaukosten	470.000,-- DM	47.000,-- DM
A Gesamt	**570.000,-- DM**	**57.000,-- DM *)**
B Kanalbau/Entwässerung		
Ausbaukosten	900.000,-- DM	900.000,-- DM
B Gesamt	**900.000,-- DM**	**900.000,-- DM**
C Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur zur Entwicklung von Natur und Landschaft (externe Ausgleichsfläche)		
Grunderwerb, Planung, Herstellung, Pflege	146.000, -- DM	38.000,-- DM
C Gesamt	**146.000,-- DM**)**	**38.000, -- DM**)**
D Lärmschutz		
Einbau nichtöffenbarer Fenster im Schreinereibetrieb	3.000,-- DM	3.000,-- DM
Gesamtsumme A - B - C	**1.619.000,-- DM**	**998.000,-- DM**

*)
Bei Realisierung der Erschließungsanlagen durch einen externen Erschließungsträger entfallen die Straßenbaukosten für die Stadt in Gänze. Entsprechendes gilt für den Anteil an ökologischen Ausgleichsmaßnahmen von 10 %.

**)
Die Kosten für die ökologischen Ausgleichsmaßnahmen werden durch die heutigen bzw. künftigen Grundstückseigentümer erstattet. Der Anteil an städtischen Grundstücken beträgt derzeit ca. 26 %. Diese Kosten werden zunächst als Kostenanteile der Stadt aufgeführt, da hier evtl. finanzielle Vorleistungen zu erwarten sind.

Dortmund, den 20.10.1999

Glaser
Leiter des Stadtplanungsamtes

Anlage 1

Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Anlage

Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

zum

Bebauungsplan - Ap 158 -

"Meinbergstraße"

in Dortmund-Schüren

im Auftrag der

Stadt Dortmund

grünplan
Büro für landschaftsplanung

Dipl.-Ing. Hans-Peter Neumeyer
Landschaftsarchitekt AKNW
Willy-Brandt-Platz 4
44135 Dortmund

Dortmund, im November 1998

1. BESTAND

Die Bestandsaufnahme erfolgte im Spätherbst 1998. Für die Eintragung der Parzellenstrukturen der Gartenflächen und des Bestands in nicht zugänglichen Bereichen wurde das Luftbild 1:5.000 ausgewertet (KVR 1995). Ein Baumkataster lag nicht vor. Die vorgefundenen Biotoptypen sind in der beigefügten Karte entsprechend dem Biotoptypenschlüssel der LÖBF (LÖLF 1982) dargestellt.

- Lage

Der ca. 30.100 m² große Planbereich liegt im Westen des Ortsteils Schüren im Stadtbezirk Aplerbeck. Das Gelände ist schwach nach Südosten geneigt und fällt von 115 m ü. NN auf 109 m ü. NN. Im Süden und Osten wird das Gebiet von der Meinbergstraße begrenzt, im Norden von der Unteren Pekingstraße und im Westen vom Schulgelände der Gerhard-Hauptmann Grundschule sowie von Gartenflächen.

- Boden und Wasserverhältnisse

Im Planbereich kommt Parabraunerde vor. Dieser Bodentyp ist im Landschaftsraum der Witten-Hörder Mulde weit verbreitet. Sie besteht aus schluffigem Lehm und ist gekennzeichnet durch eine hohe natürliche Fruchtbarkeit, hohe nutzbare Wasserkapazität und mittlere Wasserdurchlässigkeit. Er ist empfindlich gegen Bodendruck. Entsprechend der wohnbaulichen und gärtnerischen Nutzung sind die natürlichen Bodeneigenschaften und -funktionen mehr oder weniger stark überprägt.

Das Gebiet liegt im Einzugsbereich der Emscher. Grundwasser kommt ab 13 - bis 20 dm Tiefe im Emschermergel vor.

- Geländeklima

Aufgrund des hohen Freiflächenanteils bei relativ geringer Baudichte wird das Geländeklima im Bereich des Plangebietes dem Klimatop Villenklima zugeordnet. Es ist gekennzeichnet durch eine leichte Dämpfung der Klimaelemente Temperatur, Feuchte, Wind und Strahlung und weist ein insgesamt positives Bioklima auf.

Als potentielle Emissionsquellen im Umfeld sind das Gewerbegebiet Alt-Schüren-West, das Industriegebiet Phönix in Hörde sowie zukünftig die noch im Bau befindliche B 236 n zu nennen.

- Charakterisierung der Nutzungen und Biotoptypen

Entlang der Straßen ist eine heterogene, überwiegend 2-geschossige, offene Randbebauung unterschiedlichen Alters vorzufinden. Hervorzuheben sind die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude in der Meinbergstraße 11 und Am Petershof 6. Diesen um 1800 gebauten Fachwerkhäusern kommt eine außerordentliche Bedeutung zu, da sie zu den wenigen erhaltenen Vertretern gehören, die den bäuerlichen und dörflichen Charakter Schürens dokumentieren. (vgl. DENKMALLISTE DORTMUND). Durch Grundstücksteilungen und Neubebauung im nahen Umfeld, Flächenversiegelung für Parkplatznutzung und umfangreiche Pflanzungen von Koniferen weist der umgebende Freiraum nur noch Reste kulturhistorischer Freiraumelemente, wie z. B. Obstwiesen und Hecken aus Laubgehölzen, auf.

Als weitere, für den Ortsteil Schüren typische und bedeutsame Elemente sind die teilweise mit Efeu bewachsenen Naturstein- und Klinkermauern an der Meinbergstraße zu nennen, die neben der kulturhistorischen Bedeutung auch einen stellenweise hohen floristischen Wert aufweisen (vgl. BLANA 1990).

Zu den Häusern gehören zumeist große, langgestreckte Gartenflächen, die mehrfach unterteilt sind und intensiv als Grabeland zum Gemüseanbau und als Rasenfläche genutzt werden. Der Gehölzbestand wird neben einzelnen Beerensträuchern und Obstbäumen überwiegend von Ziersträuchern, Koniferen und Birken gebildet. Im Anschluß an den Garten der Meinbergstraße 25 ist eine Gartenbrache mit Birkenaufwuchs zu finden. Die Grabelandparzellen werden durch Pfade an der Meinbergstraße 11 und an der Unteren Pekingstraße 16 erschlossen.

Am östlichen Rand des Schulgeländes ist eine feldgehölzartige Pflanzung aus Stiel-Eichen und Sträuchern sowie eine Birkengruppe zu finden. Sie bieten einen weitgehend geschlossenen Sichtschutz gegenüber den dahinter liegenden Gartenflächen. Die südlich anschließenden Gartenflächen sind dicht mit Hecken eingegrünt. Über den Schulhof verläuft eine wichtige Freiraumverbindung, die vom südlich gelegenen Emschertal in das Schürener Feld im Norden führt.

Die Gartenbereiche sind im Stadtbiotopkataster als Biotop von lokaler Bedeutung und als Vernetzungselement aufgeführt (Nr. 656 b). Die stattliche, ortsbildprägende Esche an der Meinbergstraße 33 ist als Naturdenkmal festgesetzt (NDVO 1998, Nr. 432). Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans Dortmund-Süd, der im Entwurf vorliegt. Als Ziele für die Landschaftsentwicklung sind für das Plangebiet, das einen östlichen 'Ausläufer' eines großen Grabeland- und Kleingarten-Komplexes zwischen Kohlensiepenstraße, Schürener Feld uns Schüruferstraße darstellt, insbesondere die Erhaltung der Freiraumverbindung zwischen Schürener Feld und Emscheraue und die Erhaltung der reich strukturierten Brach- und Grabelandflächen genannt. In der Festsetzungskarte werden keine Aussagen zu dem Plangebiet getroffen.

- Zusammenfassende Bewertung

Das gut durchgrünte, wohnbaulich und gärtnerisch genutzte Plangebiet weist bei überwiegend intensiver gärtnerischer Nutzung und hohem Zier- und Nadelgehölzanteil eine mäßige Bedeutung als Lebensraum für wildlebende Pflanzen und Tiere auf. Im Randbereich einer wichtigen Freiraumverbindung zwischen Emscheraue und Schürener Feld gelegen, hat das Plangebiet für den Biotopverbund vor allem eine Trittstein- und Pufferfunktion.

Das hohe Grünvolumen begünstigt die natürlichen Boden- und Klimafunktionen und ermöglicht ökologische Ausgleichsleistungen im Hinblick auf den natürlichen Wasserkreislauf (Versickerung, Verdunstung) und die klimatische Regeneration (Sauerstoffanreicherung, Schadstoffilterung etc.).

Die Garten- und Grabelandflächen haben eine hohe Bedeutung für die wohnungsnahe Erholung. Grabelandflächen sind ein heute noch typisches Element im eher dörflich geprägten Ortsbild von Schüren, das infolge reger Planungs- und Bautätigkeit in Schüren jedoch zunehmend verloren gehen wird (Straßenplanung B 236 n, insgesamt 11 Projekte zur Wohnbauflächenentwicklung im Ortsteil Schüren).

2. EINGRIFFS-AUSGLEICHSBILANZ

Die Bewertung der Biotope wurde in Anlehnung an das von LUDWIG (1991) entwickelte Verfahren durchgeführt. Sie erfolgt auf der Grundlage einer Biotoptypenkartierung im Herbst 1998 und hat in erster Linie einen vegetationskundlichen Bezug. Die Beurteilung der ökologischen Wertigkeit erfolgt durch die Bewertung anhand der in Tab. 1 aufgeführten Qualitätskriterien. Dabei wird nach einem Punktebewertungssystem verfahren, bei dem einem Biotoptyp hinsichtlich jedes Kriteriums in Abhängigkeit vom jeweiligen Naturraum eine Wertzahl zwischen 0 und 5 zugeordnet wird. Die Summe der 7 Kriterien ergibt den ökologischen Wert des Biotoptyps (BW). Er kann maximal 35 und minimal 0 betragen.

Tab. 1: Kriterien zur Bewertung der Biotopfunktion von Biotoptypen (LUDWIG, 1991)

N	**Natürlichkeit:**	gibt den Grad der anthropogenen Veränderung bezogen auf die unberührte Natur an
W	**Wiederherstellbarkeit / Ausgleichbarkeit:**	umfaßt die Teilkriterien Entwicklungsdauer und räumliche Ersetzbarkeit / Häufigkeit der Standortfaktoren-Kombination
G	**Gefährdungsgrad:**	umfaßt die Teilkriterien Entwicklungstendenzen, potentielles Vorkommen von Arten der Roten Liste und Empfindlichkeit gegenüber Eutrophierung
M	**Maturität:**	gibt an, auf welcher Sukzessionsstufe ein Biotoptyp steht
SAV	**Struktur- und Artenvielfalt:**	Verknüpfung der Teilkriterien Vielfalt der Lebensformen und -räume eines Biotoptyps / mittlere Artenzahl charakteristischer Arten der häufigsten Biotoptypen des Naturraumes
H	**Häufigkeit:**	beurteilt die Seltenheit von Pflanzen- und Tiergesellschaften bezogen auf den Naturraum und den Untersuchungsraum
V	**Vollkommenheit:**	Verhältnis des konkret erfaßten Biotoptyps zu seiner optimal möglichen Ausprägung im Hinblick auf die Bedeutung für den Naturschutz

Gegenüber dem Ansatz von ADAM, NOHL, VALENTIN (1986), dem dieses Verfahren in den Grundsätzen nahe kommt, wird hier eine differenzierte Aufstellung von Biotoptypen und von Anhaltswerten zur Einstufung der Biotoptypen innerhalb der Bewertungskriterien vorgenommen.

Die Bewertung der vorhandenen und geplanten Biotoptypen ist Tab. 2 und 4 zu entnehmen. Aufgrund des geringen Alters der anzulegenden Biotoptypen wird für das Kriterium Vollkommenheit bei den geplanten Biotoptypen grundsätzlich die Einstufung 'sehr gering' (Wertstufe 1) vorgenommen. Die Biotoptypen sind mit den in der Tabelle benannten Kürzeln im Bestandsplan dargestellt.

Der erforderliche Ausgleich für die Beeinträchtigung der Biotopfunktion ist nachgewiesen, wenn der ökologische Wert der geplanten Maßnahmen bzw. Nutzungen mindestens dem ökologischen Wert des vorhandenen Bestandes entspricht.

Tab. 2: Bewertung der vorhandenen Biotoptypen

Bestand / Biotoptypen (nach LÖLF)		Bewertungskriterien							
		N	W	G	M	SAV	H	V	ÖW
HJ 0	Hausgarten	1	2	1	3	3	1	3	14
HJ 1	Grabeland	1	2	1	2	2	1	3	12
HW 8	Gartenbrache mit Birkenaufwuchs Dickung bis Stangenholz	2	2	3	3	3	2	3	18
BF21	Baumgruppe / Nadelgehölze mit höchstens geringem Baumholz	1	2	2	3	2	1	3	14
HN 0	Wohnbebauung Gebäude einschließlich der Nebenanlagen und Stellplatzflächen	0	0	0	0	0	0	0	0

Tab. 3: Flächenbilanz / Bestand

	Biotoptyp	Fläche gesamt	ÖW	ÖW gesamt
HJ 0	Hausgärten	7.900 m²	14	110.600
HJ 1	Grabeland	14.000 m²	12	168.000
HP 1	Gartenbrache mit Birkenaufwuchs	520 m²	18	9.360
BF21	Baumgruppe / Nadelgehölze	980 m²	14	13.720
HN 0	Wohnbebauung	6.700 m²	0	0
	Summe	**30.100 m²**		**301.680**

Tab. 4: Bewertung der geplanten Biotoptypen

Planung / Biotoptypen		Bewertungskriterien							
		N	W	G	M	SAV	H	V	ÖW
WA	Allgemeines Wohngebiet GRZ 0,4 mit vorhandenen Gärten								
	überbaubare Fläche (s. HN 1)	0	0	0	0	0	0	0	0
	nicht überbaubare Fläche (s. HJ 0)	1	2	1	3	3	1	3	14
WA	Allgemeines Wohngebiet GRZ 0,4 mit neu anzulegenden Gärten und Gemeinschaftsgrün								
	überbaubare Fläche	0	0	0	0	0	0	0	0
	nicht überbaubare Fläche	1	2	1	2	2	1	1	10
	Anliegerstraße WA einschließlich Parkstreifen, versiegelt	0	0	0	0	0	0	0	0
	Rad- und Fußweg, versiegelt	0	0	0	0	0	0	0	0
	Private Grünfläche (s. HJ 0)	1	2	1	3	3	1	3	14

Tab. 5: Flächenbilanz / Planung

Biotoptyp / Nutzung		Fläche gesamt	Fläche anteilig	ÖW	ÖW gesamt
WA	Allgemeines Wohngebiet GRZ 0,4 / vorhanden	10.900 m²			
	überbaubare Fläche		4.360 m²	0	0
	nicht überbaubare Fläche		6.540 m²	14	91.560
WA	Allgemeines Wohngebiet GRZ 0,4 / geplant	14.500 m²			
	überbaubare Fläche		5.800 m²	0	0
	nicht überbaubare Fläche		8.700 m²	10	87.000
	Anliegerstraße WA	1.970 m²		0	0
	Fuß- und Radweg	30 m²		0	0
	Private Grünfläche	2.700 m²		14	37.800
	Summe	**30.100 m²**			**216.360**

Biotopwert Bestand: **301.680 ÖW**

Biotopwert Planung: **216.360 ÖW**

Differenz: **85.320 ÖW**

Kompensationserfordernis: **rd. 12.200 m²** (bei Aufwertung einer Fläche um ∅ 7 Punkte)

3. Ausgleichbarkeit des Eingriffs

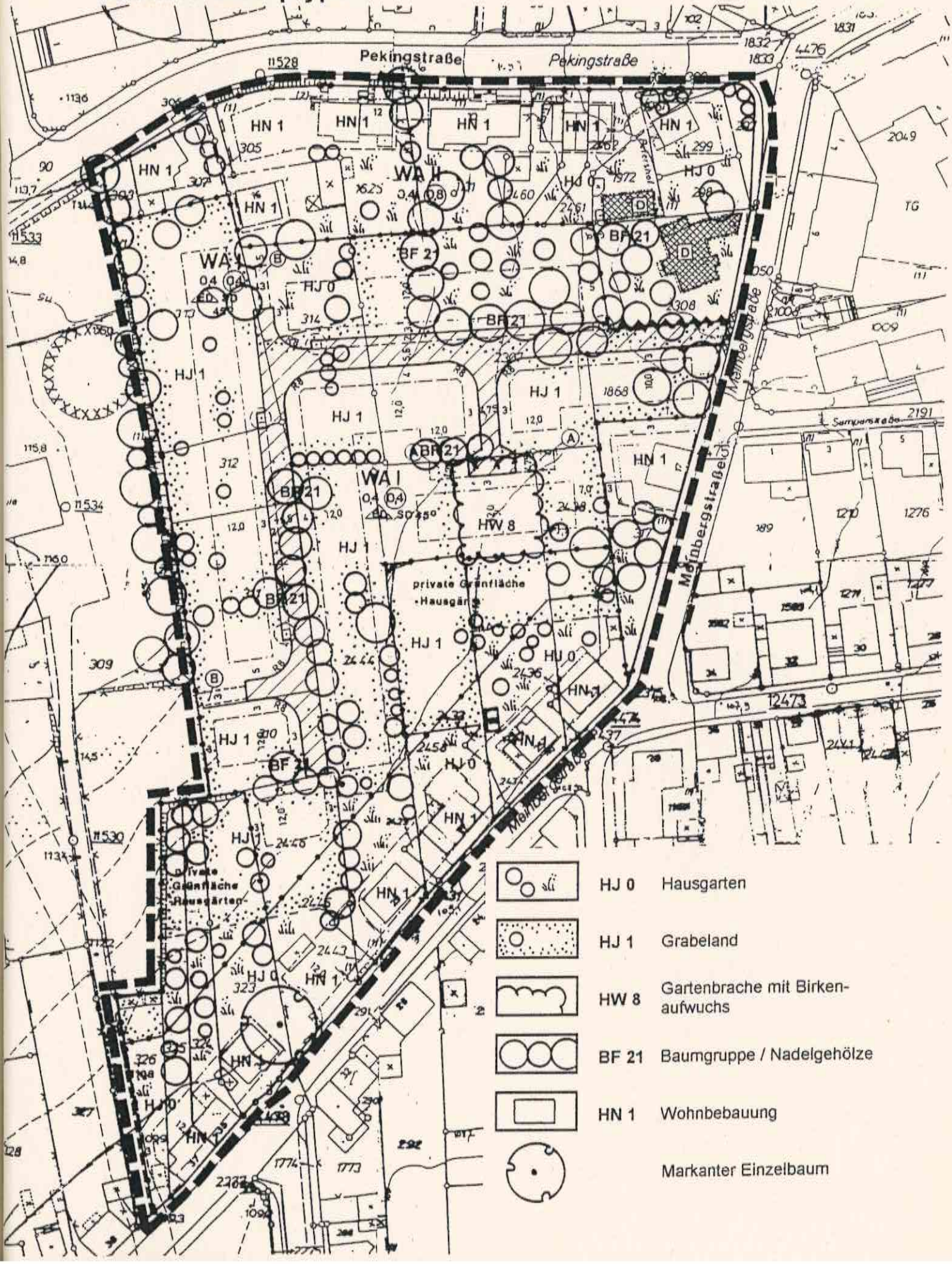
Die geplante Bebauung führt zu erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und der freiraumbezogenen Erholung. Die Intensivierung der wohnbaulichen Nutzung führt insbesondere zum Verlust von Vegetationsstrukturen mit ökologischer Ausgleichs- und Vernetzungsfunktion und zur Reduzierung erholungsbedeutsamer Freiräume. Diese Beeinträchtigungen können nicht im Bereich des Bebauungsplangebietes kompensiert werden.

Aufgrund der abschirmenden Randbebauung und dichten Eingrünung sind Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes kaum zu erwarten. Lediglich im Einmündungsbereich der Wohnstraße an der Meinbergstraße muß eine schützenswerte Naturstein- bzw. Klinkermauer abschnittsweise beseitigt werden. Die Mauer ist so weit wie möglich zu erhalten und unter Berücksichtigung der verkehrlichen Anforderungen wiederherzustellen.

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sollten im räumlichen und funktionalen Zusammenhang zum Eingriff liegen. Zur Kompensation der Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes wird vorgeschlagen, im entsprechenden Umfang Extensivierungsmaßnahmen im benachbarten Emschertal durchzuführen und / oder die Vernetzungs- und Verbindungsfunktion des Freiraums zwischen dem Emschertal und dem Schürener Feld zu stärken. Im Hinblick auf den Verlust von Grabelandflächen kann in Aussicht gestellt werden, daß im Bebauungsplan Ap 192 "Stadtkrone - Ost" neue Kleingartenflächen ausgewiesen sind (Planungsstand: Offenlegung).

Bestand Biotoptypen

Maßstab 1 : 1.250



Anlage 2

Ergänzung der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

zum Bebauungsplan Ap 158 - Meinbergstraße -

Ausgleichsmaßnahme
Bebauungsplan Ap 158 -Meinbergstraße-

Der Vergleich des ökologischen Gesamtwertes von Bestand (301.680 Wertpunkte) und Planung (221.222 Wertpunkte) ergibt auf der Grundlage des Gutachtens von Büro Grünplan eine Differenz von 80.458 Wertpunkten.

Für die Durchführung der Ausgleichsmaßnahme steht der westliche Teil eines Flurstückes südlich der ehemaligen Zechenbahn (Marsbruch: Gem. Aplerbeck, Flur 1, Flurstuck 16) zur Verfügung (siehe beigefügter Übersichtsplan). Das Grundstück befindet sich in städtischem Eigentum. Es ist derzeit verpachtet und wird derzeit ackerbaulich genutzt.

Die ökologische Optimierung wird durch die Umgestaltung der Ackerfläche (ÖW: 7) zu einer extensiven Wildkräuterwiese (ÖW: 18) erreicht. Pflegemaßnahmen zur Verhinderung einer flächigen Verbuschung sind zulässig. Punktuelle Gehölzpflanzungen sind ausschließlich in den Randbereichen durchzuführen.

Eine derartige Gestaltung trägt dazu bei, den weiten, offenen Charakter der Landschaft im Freiraumbereich Schürener Feld zu erhalten sowie die Vernetzungs- und Verbindungsfunktion des Freiraums zwischen dem Emschertal und dem Schürener Feld zu stärken. Die Angliederung der Ausgleichsfäche an die bereits realisierte Ausgleichsmaßnahme für das Planfeststellungsverfahren zur Beseitigung des Bahnüberganges Brinkstraße - Semerteichstraße - Lange Reihe stellt eine wertvolle Ergänzung der Biotopstrukturen in diesem Bereich dar.

Als planinterne Maßnahme wird die Pflanzung einer Schnitthecke aus einer heimischen, standortgerechten Gehölzart wie z.B. Buche, Hainbuche oder Weißdorn (ÖW: 11) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Ap 158 angerechnet.

Wertermittlung der Ausgleichsmaßnahme 'Schnitthecke'

13 m² x 11 = 143

Wertermittlung der Ausgleichsmaßnahme 'Marsbruch'

13.000 m² x 11 = 143.000

Bilanzierung

143.143	Wertigkeit der gesamten Ausgleichsmaßnahme
- 80. 458	Erforderliche Wertigkeit der Ausgleichsmaßnahme
62.685	Kompensationsüberschuß

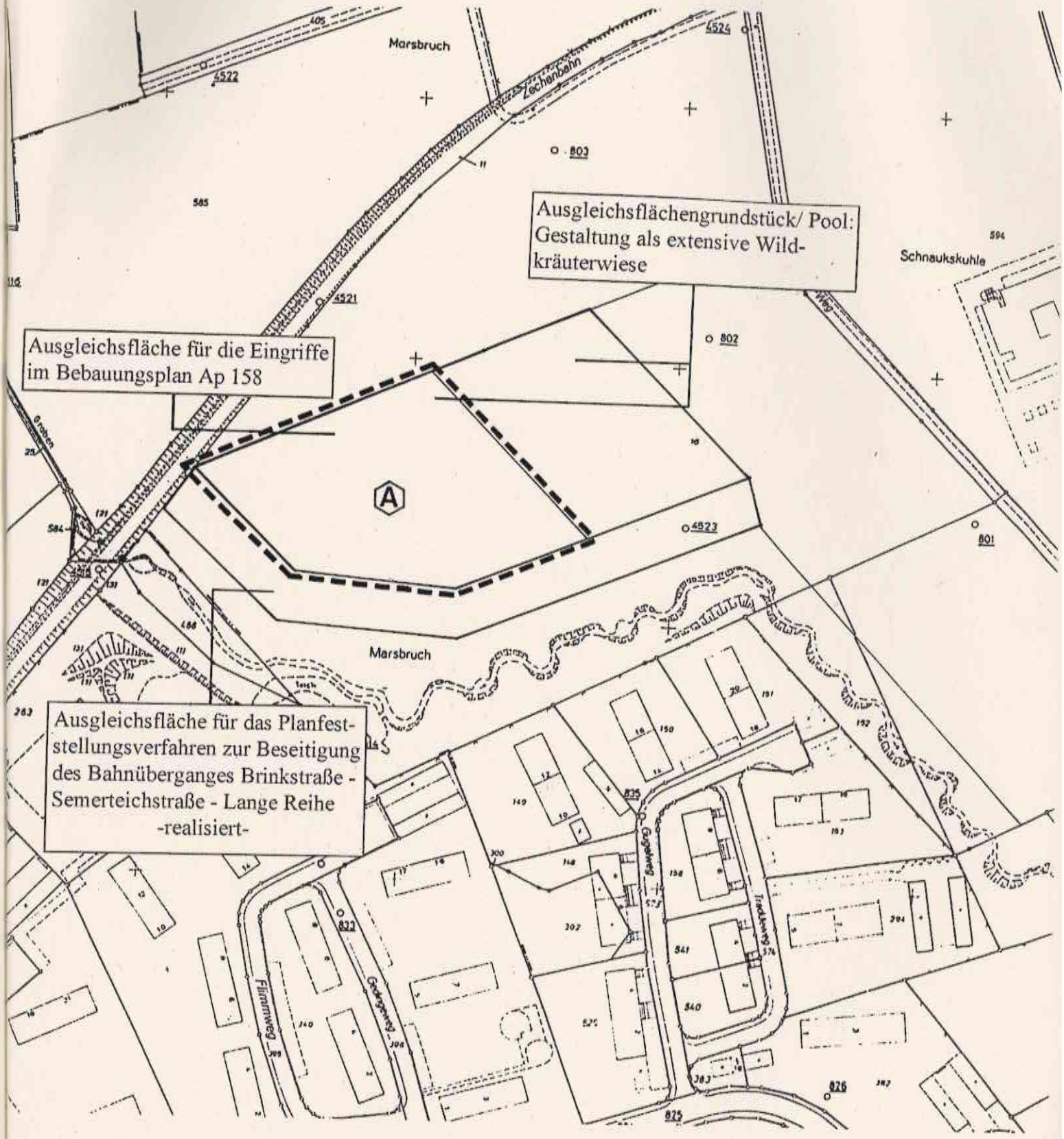
Der vorhandene Kompensationsüberschuß entspricht einer Flächengröße von rd. 5.700 m². Dementsprechend können von der Fläche 'Marsbruch' mit einer Gesamtgröße von 13.000 m² nur 7.300 m² als Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Ap 158 in Anrechnung gestellt werden.

Die 5.700 m² große Restfläche kann als Ausgleich für weitere bauliche Eingriffe im Stadtgebiet Aplerbeck vorgehalten werden (Pool).

Bezogen auf den Bebauungsplan Ap 158 ist der erforderliche Ausgleich für die Beeinträchtigung der Biotopfunktion nachgewiesen, da der ökologische Wert der geplanten Maßnahme (221.222 + 80.458 = 301.680 Wertpunkte) dem ökologischen Wert des vorhandenen Bestandes (301.680 Wertpunkte) entspricht.

Übersichtsplan zum Bebauungsplan Ap 158 -Meinbergstraße-

Ausgleichsfläche



Grenze der dem Bebauungsplan zugeordneten Ausgleichsfläche

M 1 : 2.000

Der Rat der Stadt Dortmund hat am 03.02.2000 beschlossen, diese Begründung nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S 2141, BGBl.III/FNA 213-1) dem Bebauungsplan Ap 158 -Meinbergstraße- beizufügen.

Dortmund, den 10.02.00

Nickisch
Abteilungsleiter