B E G R Ü N D U N G

zum

vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP)

Ap 182 - Staatsbusch -

in Dortmund-Aplerbeck

INHALTSVERZEICHNIS

1. Plangebiet
1.1 Räumlicher Geltungsbereich
1.2 Beschreibung des Plangebietes - gegenwärtige Situation

2. Planungsanlass / Ziele und Zwecke des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, Vorhabenträger
2.1 Planungsanlass / Ziele und Zwecke des Vorhaben- und Erschließungsplanes
2.2 Vorhabenträger

3. Bestehendes Planungsrecht

4. Erläuterungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
4.1 Städtebauliche Konzeption
4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung
4.3 Gestalterische Festsetzungen

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

6. Grünfläche

7. Grünordnerische und landschaftpflegerische Maßnahmen
7.1 Gesetzliche Grundlagen
7.2 Bestandsanalyse und Bewertung des Eingriffs
7.3 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Ausgleichsmaßnahmen
7.4 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

8. Umweltbelange
8.1 Altlasten / Bodenverunreinigungen
8.2 Lärmschutz
8.3 Luftbelastung

9. Ver- und Entsorgung
9.1 Versorgung
9.2 Entsorgung
9.3 Versickerungs- und Rückhaltemaßnahmen für Oberflächenwasser

10. Denkmalschutz und Denkmalpflege

11. Städtebauliche Zahlenwerte

12. Kosten

1. Plangebiet

1.1 Räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Der Planbereich liegt in der Gemarkung Aplerbeck, Flur 4, im Stadtbezirk Aplerbeck. Die Planbereichsgrenze verläuft im Norden von der nordöstlichen Ecke des Flurstückes 1447 zur nordöstlichen Ecke des Flurstückes 1182, von dort im Osten bis zur Nordgrenze des Grundstückes Trapphofstraße 179, entlang der Nordgrenze der Grundstücke Trapphofstraße 179 bis 183, den nördlichen Bereich der Trapphofstraße und den Einmündungsbereich zum Flurstück 1077 einschließend. Die Planbereichsgrenze verläuft weiter entlang der Nordgrenze der Flurstücke 1169, 1603, 1171, 1604 sowie der Ostgrenze der Flurstücke 35, 34, 33 und 28. Der Planbereich schließt das Flurstück 1668 sowie parallel hierzu einen ca. 3 m breiten Streifen des Flurstücks 1447 und den Einmündungsbereich zur Aplerbecker Straße ein, verläuft entlang der südlichen Flurgrenze des Flurstücks 1667 und entlang der östlichen Flurgrenze des Flurstücks 1447.

1.2 Beschreibung des Plangebietes - gegenwärtige Situation

Der zu überplanende Bereich befindet sich im Südosten von Dortmund im Ortsteil Aplerbeck, und zwar am Nordrand eines gewachsenen Wohngebietes. Die umliegende Bebauung ist geprägt durch eine lockere, durchgrünte Bebauung von ein- und zweigeschossigen Doppel- und Einzelhäusern. Das Grundstück wird gegenwärtig als Wiese genutzt. Zur Bundesstraße 1 (B1), die einige Meter über dem Niveau des Geländes liegt, wird das Plangebiet durch eine Lärmschutzwand und eine mit Büschen und Bäumen bewachsene Böschung abgeschirmt. Im östlichen Grenzbereich befindet sich zusammenhängende, erhaltenswerte Buschbepflanzung. Auf dem Gelände selbst stehen keine erhaltenswerten Bäume und Sträucher.
Das Höhenniveau liegt ca. 125 m über NN und weist ein schwaches Gefälle nach Westen auf.

2. Planungsanlass/ Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes, Vorhabenträger

2.1 Planungsanlass/ Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

In einer Sitzung am 18.06.1998 hat der Rat der Stadt Dortmund ein Programm zur Förderung des Eigenheimbaus beschlossen. Handlungsbasis ist dabei einerseits das Jahresarbeitsprogramm der Planungsverwaltung (Ziel: 2 000 Wohneinheiten pro Jahr) und andererseits das "5.000er-Programm" mit der Zielvorgabe, innerhalb von fünf Jahren 5.000 Wohneinheiten im Ein- und Zweifamilienhaussektor zu schaffen.

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

ponibler privater Grundstücksflächen.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Ap 182 - Staatsbusch - ist beabsichtigt, die für die Realisierung erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, hier ein Wohngebiet zu entwickeln, das für junge Familien und andere sogenannte „Schwellenhaushalte“ ein Angebot zum Erwerb von preiswerten Reihenhäusern und Doppelhaushälften schafft. Städtebaulich stellt die geplante Bebauung eine Abrundung und Ergänzung der vorhandenen Siedlungsstruktur dar.
Durch die vorhandenen infrastrukturellen Einrichtungen (Schule, Geschäfte) und die technischen Voraussetzungen (Straßennetz und Kanalisation) bietet sich eine Erweiterung des Siedlungsbestandes aus städtebaulichen und stadtwirtschaftlichen Gründen an.

2.2 Vorhabenträger

Vorhabenträger ist der
Nedbouw Bauträger, Gibsonstraat 34, 7411 RS Deventer, Niederlande.

Der Vorhabenträger, vertreten durch den Architekten Gerhardt Ebrecht, Wandweg 3, 44149 Dortmund, hat der Verwaltung gegenüber dargelegt, dass er bereit und in der Lage ist, das Vorhaben zu planen und zu bauen. Bezüglich der Anbindung an die Aplerbecker Straße hat sich die Neuapostolische Kirche bereit erklärt, den für den Bau der 5,50 m breiten Anliegerstraße notwendigen Teil des Kirchengrundstückes an den Vorhabenträger zu verkaufen.

3. Bestehendes Planrecht

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund als Wohnbaufläche ausgewiesen. Da es sich hier um einen unbebauten Innenbereich handelt, ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die zukünftige Bebauung erforderlich.

4. Erläuterungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

4.1 Städtebauliche Konzeption

Im näheren Umfeld des Plangebietes ist die Siedlungsstruktur Aplerbecks geprägt durch eine überwiegend offene und wenig verdichtete Bauweise. Der überwiegende Teil der vorhandenen Bebauung besteht aus zweigeschossigen Ein- und Mehrfamilienhäusern mit ausgebautem Dachgeschoss. Eine Ausnahme bildet das Gebäude der Neuapostolischen Kirche im Westen, das sich in der Baumasse aber nur unwesentlich von der Wohnbebauung abhebt.

Die geplante Bebauung orientiert sich an dieser offenen Baustruktur. Es sind zweigeschossige Reihen- und Doppelhäuser vorgesehen.
Nach Norden zur B1 ist zur Abschirmung eine Reihenhauszeile geplant, die den nördlichen Rand des Wohngebietes markiert. Der Abstand von 30,00 m zum Fahrbahnrand der B1 wurde mit dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe abgestimmt. Die Doppelhäuser orientieren sich an den inneren Erschließungsstraßen.

Da die gesamte geplante Bebauung als ein Vorhaben von einem Bauträger (Nedbouw Bauträger GmbH) realisiert wird, wird hier ein homogenes, gestalterisch aufeinander abgestimmtes Wohnquartier entstehen.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die geplante Wohnbebauung wird als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt.
Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer maximalen Geschoßflächenzahl von 0,8 an den in der BauNVO vom 23.10.1990 zulässigen Werten.

Die Reihenhäuser entlang der Planstraße C sowie die Doppelhäuser im übrigen Plangebiet sind zweigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss geplant.

Um eine einheitliche und auf das bauliche Umfeld abgestimmte Höhenentwicklung zu gewährleisten, werden die Traufhöhen bezogen auf Normal Null festgesetzt.

4.3 Gestalterische Festsetzungen

Für die geplanten Gebäude werden die Dachformen Satteldach und Walmdach mit einer Dachneigung von 35° bis 40° in Anlehnung an die vorhandene Bebauung festgesetzt. Um eine einheitliche Straßenrandbebauung zu gewährleisten, sind die Firstrichtungen parallel zum Verlauf der Erschließungsanlagen vorgegeben.

5. Verkehrliche Belange

5.1 Äußere Erschließung

Über die Trapphofstraße, Staatsbusch und Aplerbecker Straße ist das Plangebiet an das örtliche und überörtliche Netz angeschlossen.

5.2 Innere Erschließung

Das Baugebiet ist an die Trapphofstraße und an die Aplerbecker Straße angebunden.
Die öffentlichen Verkehrsflächen dienen ausschließlich der Gebietserschließung. Aufgrund der geringen Verkehrsbelastung sind sie als Anliegerstraße einzustufen und dementsprechend als Mischverkehrsfläche mit 5,50 m Breite festgesetzt worden.

5.3 Öffentlicher Nahverkehr

In ca. 150 m Entfernung vom Planungsgebiet befindet sich die Haltestelle 'Trapphofstraße' mit der Buslinie 439. Sie stellt eine Verbindung nach Husen und über Aplerbeck zum Schwerter Wald her.
In ca. 300 m Entfernung befinden sich an der Leni-Rommel-Straße Haltestellen der Buslinien 420 und 422. Die Buslinie 420 stellt eine Verbindung über Brackel und Scharnhorst nach Derne bzw. in die Gegenrichtung nach Aplerbeck her. Mit der Buslinie 422 wird das Planungsgebiet mit Aplerbeck und Schüren bzw. über Brackel mit der nördlichen Gartenstadt verbunden.
Eine Verbindung in die Innenstadt besteht durch die Umstiegsmöglichkeit in Aplerbeck in die Stadtbahn U 47.

5.4 Stellplätze

Die erforderlichen privaten Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken bzw. im Norden entlang der Erschließungsstraße vorgesehen.
An den Endhäusern der Reihenhauszeilen bietet sich die Möglichkeit, neben dem Gebäude eine Garage zu errichten. Die geplanten Doppelhäuser haben von vornherein Garagen. Für jedes Einfamilienhaus sind zwei Stellplätze geplant. Die öffentlichen Stellplätze sind dezentral entlang der geplanten Erschließungsstraße ausgewiesen.

6. Grünflächen

Auf dem Gelände sind private Grünflächen als Gemeinschaftsanlagen geplant, die intensiv bepflanzt und begrünt werden sollen. Die im östlichen Grenzbereich vorhandenen Gehölzstreifen bleiben erhalten und werden ergänzt.

Im südlichen Bereich an der Trapphofstraße ist eine öffentliche Grünfläche mit einem ca. 500 m² großen Kinderspielplatz der Kategorie B geplant.

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 "Staatsbusch", für die der VEP Ap 182 die planungsrechtliche Grundlage schafft, gilt als Eingriff im Sinne der Gesetzgebung. Eine völlige Unterlassung des Eingriffs ist aufgrund des aktuellen Wohnraumbedarfs im Einfamilienhaussektor und der Flächenverfügbarkeit nicht möglich.

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

7.2 Bestandsanalyse und Eingriffsbewertung

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit einer dezidierten Eingriffs-/Ausgleichsbilanz von einem externen Gutachterbüro

erstellt worden (Ingenieurbüro Kaiser Oktober 1998 , Überarbeitung Juli 1999).

In dem landschaftspflegerischen Begleitplan wird eine ausführliche Bestandsaufnahme, insbesondere für den Umweltbereich Biotop- und Artenschutz durchgeführt. Auf der Grundlage dieser Analyse werden die Auswirkungen des Vorhabens auf Natur und Landschaft ermittelt und in einer Eingriffs-Ausgleichsbilanz hinsichtlich des Kompensationserfordernisses bewertet. Das Gutachten kann im Stadtplanungsamt eingesehen werden. Die wesentlichen Ergebnisse sollen jedoch an dieser Stelle genannt werden.

Etwa 95% des Eingriffsbereichs stellen sich als Wiese dar. An der südlichen Grenze des Bebauungsplangebietes befinden sich Säume mit stickstoffliebenden Pflanzen. Weiterhin werden in geringem Umfang Gartenfläche sowie Ackerbrache in Anspruch genommen. Im Norden und Osten grenzen Baumhecken an den Eingriffsbereich an, die innerhalb der privaten Grünflächen im Bestand gesichert werden.

Da die Fläche vollständig von Bebauung und Verkehrsflächen umgeben ist, ist ihre Bedeutung für den Biotopverbund gering und wird nur über den Gehölzstreifen südlich der B1 - als Verbindung zu dem im Landschaftsplan-Entwurf Dortmund-Süd geplanten geschützten Landschaftsbestandteil - realisiert.

7.3 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Ausgleichsmaßnahmen

Im folgenden werden die Maßnahmen aufgelistet, die innerhalb des neuen Siedlungsbereiches dazu beitragen können, die ökologischen Folgen des Eingriffs zu mindern.

- Erhaltung von Bäumen und Sträuchern im Geltungsbereich (innerhalb der privaten Grünflächen)

- Pflanzung eines hochstämmigen Laubbaumes pro vier angefangene Stellplätze

- Versickerung des auf den Privatflächen anfallenden Niederschlagswassers

- Gestaltung der Stellplätze, Grundstückszufahrten und Fußwege mit wasserdurchlässigen Materialien

Zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft werden laut landschaftspflegerischem Fachbeitrag im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes folgende Maßnahmen vorgesehen. Eine Regelung und Festschreibung erfolgt im Plan sowie innerhalb des Durchführungsvertrages Teil B.

- Die bestehende freiwachsende Baumhecke im nördlichen Planbereich ist durch Pflanzung von heimischen, standortgerechten Sträuchern innerhalb der gesamten privaten Grünfläche zu ergänzen.

- Auf der östlichen privaten Grünfläche sind 4 standortgerechte einheimische Einzelbäume zu pflanzen. Des weiteren ist die vorhandene freiwachsende Baumhecke zu ergänzen.

- Der geplante Kinderspielplatz ist mit einer freiwachsenden Hecke einzugrünen. Des weiteren sind insgesamt 5 Einzelbäume zu pflanzen.

7.3 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz

Zum VEP "Staatsbuch" ist eine rechnerische Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt worden (Büro Kaiser Juli 1999). Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff sind innerhalb des Geltungsbereiches sind - wie dargestellt - nur in beschränktem Umfang möglich. Es sind also externe Flächen aufzuwerten bzw. Ersatzgeldzahlungen durch den Vorhabenträger zu leisten. Die errechnete Ersatzgeldzahlung beläuft sich derzeit auf 154.935,-- DM und wird im Durchführungsvetrag Teil B mit dem Vorhabenträger vereinbart.

8. Umweltbelange

8.1 Altlasten / Bodenverunreinigungen

Im Planbereich sind in der Detailkarte der Altstandorte und Altablagerungen (im Maßstab 1 : 5.000) keine Verdachtsflächen gekennzeichnet.

8.2 Lärmschutz

Für das Plangebiet ist eine Geräuschimmissionsuntersuchung durchgeführt worden (Büro Schwetzke & Partner GbR, 21.10.1996).

Die Geräuschimmissionen im Baugebiet werden maßgeblich bestimmt durch Straßenverkehr auf der Bundesstraße 1 (nördlich des Planungsgebietes) und der Aplerbecker Straße (westlich des Planungsgebietes).

Alle weiteren das Planungsgebiet tangierenden Verkehrswege sind gegenüber den oben genannten Straßen als untergeordnet anzusehen und werden daher bei den Berechnungen nicht mit berücksichtigt. Die Berechnungen basieren auf Verkehrsdaten (Prognose 2000) der Stadt Dortmund. Die Berechnungen haben gezeigt, dass die Geräuschimmissions-Orientierungswerte nach DIN 18 005 "Schallschutz im Städtebau" für Allgemeines Wohngebiet (WA) von 55 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts an den geplanten Wohnhäusern in weiten Bereichen überschritten werden.

Des weiteren wurde eine stichprobenhafte Messung der Schallimmissionen durch das Umweltamt durchgeführt. Die Messung des Umweltamtes ergab im Bereich der nördlich projektierten Häuser einen Pegel von ca. 60 dB(A) und entspricht den errechneten Ergebnissen des schalltechnischen Gutachtens.

Aufgrund der Höhenlage der B1, die ca. 5 m über Geländeniveau liegt und bereits über eine Lärmschutzwand in einer Höhe von 3,50 m verfügt, werden die Orientierungswerte der DIN 18005 (Tag- und Nachtwerte) für die Freiräume und die Erdgeschosse eingehalten. Zur Einhaltung der Orientierungswerte für das 1. Obergeschoß würden selbst bei einer Erhöhung der Lärmschutzwand auf 6 m die Nachtwerte noch um 2 - 3 dB(A) überschritten. Eine entsprechend hohe Lärmschutzwand ist sowohl aus städtebaulicher als auch aus ökonomischer Sicht nicht vertretbar. Somit scheiden aktive Lärmschutzmaßnahmen aus.

Zur Einhaltung der Anhaltswerte für Innenschallpegel nach Richtlinie VDI 2719 wurden sekundäre Schallschutz-Maßnahmen an den Fenstern von Aufenthalts- und Schlaf-

räumen ausgearbeitet und beschrieben und werden entsprechende Berücksichtigung finden. Es erfolgt eine entsprechende textliche Festsetzung im Vorhaben- und Erschließungsplan. Darüber hinaus ist der städtebauliche Entwurf so konzipiert, dass die nutzbaren Freiräume (Gartenbereiche) im Schallschutz der Gebäude liegen und hier die Werte der DIN 18005 eingehalten werden können.

8.3 Luftbelastung

Beurteilungsgrundlage für zu erwartende Luftverunreinigungen ist die 23. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordnung über die Festlegung von Konzentrationswerten -23. BImSchV vom 16. Dezember 1996). In § 2 sind die Konzentrationswerte für die drei Komponenten Stickstoffdioxid, Ruß und Benzol festgelegt. Sie liegen für Stickstoffdioxid bei 160 mg/m³, für Ruß bei 8 mg/m³ und für Benzol bei 10 mg/m³ verunreinigter Luft (arithmetischer Jahresmittelwert, bei Stickstoffdioxid 98-Prozent-Wert aller Halbstundenmittelwerte eines Jahres). Eine Überschreitung der Werte erfordert die Prüfung von Maßnahmen zur Verminderung oder Vermeidung des Entstehens schädlicher Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen

Das Umweltamt hat die Konzentrationswerte für den Planbereich auf der Grundlage der Verkehrszahlen des Lärmgutachtens überschlägig ermittelt. Demnach werden die Konzentrationswerte der 23. BImSchV deutlich unterschritten und betragen schätzungsweise für

Stickstoffdioxid	90 mg/m³,
Ruß	5 mg/m³,
Benzol	5 mg/m³.

Es sind folglich keine Maßnahmen zur Verminderung oder Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen erforderlich.

9. Ver- und Entsorgung

9.1 Versorgung

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

Um den Planungsbereich mit Erdgas, Wasser und Strom versorgen zu können, werden Verlegemaßnahmen von Rohrleitungen und Kabel innerhalb der öffentlichen Wegeflächen erforderlich. Für die Verlegung der erforderlichen Versorgungsleitungen und Kabel werden Trassenbreiten von ca. 1,20 m benötigt. Der erforderliche Abstand zum Kanal sollte mindestens 1,00 m, zu den Kanalschächten 0,50 m und zu den Senkkästen 0,20 m betragen. Zum Bordstein oder zu den Grundstücksgrenzen ist ein Abstand von 0,20 m ausreichend. Baumpflanzungen innerhalb der Versorgungstrasse dürfen nicht vorgenommen werden. Bereits im Planungsstadium sollten die erforderlichen Versorgungstrassen zwischen dem Tiefbauamt der Stadt Dortmund, der Telekom, der DEW und einem eventuell vorhandenen Erschließungsträger abgestimmt werden.

9.2 Entsorgung

Das Plangebiet kann an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen werden.
Die Hausmüllentsorgung wird durch die EDG sichergestellt.

9.3 Versickerungs- und Rückhaltemaßnahmen für Oberflächenwasser

Gemäß § 51 a Landeswassergesetz NW ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut werden, zu versickern oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. Bei dem vorhandenen Schichtenaufbau und einem kf-Wert von $2^* 10^{6}$ m/s ist aufgrund eines geohydrologischen Gutachtens eine Versickerung von Niederschlagswasser grundsätzlich möglich.

Im Rahmen des Planverfahrens ist darüber hinaus ein spezifisches Regenwasserkonzept erstellt worden (Ingenieurbüro Kaiser, Mai 1999). Ziel des Konzeptes ist es, das Regenwasser dezentral zu bewirtschaften. Für das Untersuchungsgebiet wird laut Gutachten eine oberflächliche Versickerung (Mulden) in Kombination mit unterirdischem Speicherraum (Rigole) vorgesehen. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist die Versickerung des anfallenden Regenwassers auf den Privatgrundstücken festgesetzt. Aufgrund der starken Verdichtungsneigung des vorherrschenden Bodens dürfen potenzielle Versickerungsflächen während der Bauphase nicht befahren werden.

Das anfallende Regenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen wird in Abstimmung mit dem Tiefbauamt aufgrund der ungünstigen Höhenverhältnisse und der nur geringen Flächenverfügbarkeit dem Kanal zugeführt.

10. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Denkmalpflegerische Belange werden im Bebauungsplan nicht berührt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler entdeckt werden. Für diesen Fall wird im Bebauungsplan über einen entsprechenden Hinweis auf die Melde- und Sicherungspflicht hingewiesen.

11. Städtebauliche Zahlenwerte

Verkehrsfläche	2.840 m²
davon	
Fuß- und Radweg 96 m²	
Verkehrsgrün 74 m²	
Öffentliche Grünfläche	526 m²
Private Grünfläche	978 m²
Allgemeines Wohngebiet	8.893 m²
Gesamtfläche	**13.237 m²**

geplante Wohneinheiten 34

12. Kosten

Durch die Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Ap 182 - Staatsbusch - entstehen der Stadt Dortmund keine Kosten. Die Kosten für den Straßenbau inklusive Grunderwerb und Kanalbau sowie für die Anlage der öffentlichen Grünfläche sind vom Vorhabenträger zu übernehmen.

Dortmund, den 29. Januar 2001

O s t h o l t
Ltd. Städt. Verwaltungsdirektor