B E G R Ü N D U N G

zum

Bebauungsplan Ap 206
- Aplerbeck Süd -

Inhaltsverzeichnis:

1. Planbereich
1.1 Räumliche Geltungsbereiche
1.1.1 Plangebiet
1.1.2 Ausgleichsfläche A1a
1.1.3 Ausgleichsfläche mit den Teilflächen A2a, A3a, A4a und A4b

1.2 Gegenwärtige Situation im Plangebiet

2. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

3. Ziele und Zwecke der Planung

4. Übergeordnete Planung und bestehendes Planungsrecht

5. Erläuterungen zum Bebauungsplan
5.1 Städtebauliche Konzeption
5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung
5.2.1 Allgemeines Wohngebiet
5.2.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Fläche
5.2.1.2 Gestaltungsfestsetzung
5.2.2 Mischgebiet
5.2.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Fläche
5.2.2.2 Gestaltungsfestsetzung
5.2.3 Gewerbegebiet
5.3 Bauschutzbereich gem. Luftverkehrsgesetz
5.4 Infrastruktureinrichtungen

6 Verkehrliche Erschließung
6.1 Äußere Erschließung
6.2 Innere Erschließung
6.2.1 Öffentliche Erschließung
6.2.2 Belastungsfläche, Privaterschließungsstraße
6.3 Ruhender Verkehr
6.4 Öffentlicher Personennahverkehr
6.5 Fuß- und Radwege
6.6 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
6.7 Zu- und Ausfahrtverbot, Zu- und Ausgangsverbot

7. Grünflächen
7.1 Öffentliche Grünflächen
7.1.1 Sportplatz
7.1.2 Kinderspielplatz
7.2 Private Grünflächen

8. Grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen
8.1 Gesetzliche Grundlage
8.2 Bestandsbeschreibung und -bewertung
8.3 Eingriffsbeschreibung und -bewertung
8.4 Vermeidungs-, Gestaltungs- und ökologische Ausgleichsmaßnahmen
8.5 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz und planexterne Kompensation

9. Umweltbelange
9.1 Altlasten
9.1.1 Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet südl. des Stoppelmannsweges
9.1.2 Sportplatz und Allgemeines Wohngebiet westlich der Ramhofstraße
9.1.3 Gewerbegebiet
9.2 Lärmbelastung und Schallschutz
9.3 Luftbelastung, Methangasaustritte
9.4 Erschütterungen
9.5 Überschwemmungsgebiete
9.6 Umweltverträglichkeitsprüfung

10. Ver- und Entsorgung
10.1 Versorgung
10.2 Entsorgung
10.3 Schmutzwasser, Niederschlagswasser

11. Denkmalschutz und Denkmalpflege

12. Bergbauliche Einwirkungen

13. Städtebauliche Zahlenwerte
13.1 Plangebiet
13.2 Ausgleichsfläche A1a
13.3 Ausgleichsfläche mit den Teilflächen A2a, A3a, A4a und A4b

14. Kosten

Anlagen:

1. Abstandsliste zum Runderlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 (SMBI. NW S. 283)

2. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Ap 206 vom 04.04.2002 inkl. Eingriffs- / Ausgleichsbilanz und Baumeinmaß, StA 61/5-Freiraumplanung

3. Lärmgutachten vom 30.08.2000
DMT, Deutsche Montan Technologie GmbH, Bochum

4. Altlastenuntersuchungen vom 19.02.1991 und 23.04.1999
für den Bereich südlich des Stoppelmannsweges,
Dr. Paul Butenweg GmbH, Waltrop

5. Gefährdungsabschätzungen vom Dezember 1996 und März 1997
für den Bereich der Firma Tridelta,
UTEC GmbH, Bochum

6. Orientierende Boden- und Bodenluftuntersuchungen vom 03.03.1999 und
21.03.2000 auf dem Gelände der Firma Tridelta,
AURAS Ingenieurgesellschaft mbH, Bad Homburg

7. Altlastenuntersuchung – Betriebsgrundstück der Firma Tridelta
vom 23.01.2001, GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH, Münster

8. Altlastenuntersuchung – Ramhofstraße
vom 10.11.2001, GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH, Münster

1. Planbereich

1.1 Räumliche Geltungsbereiche

1.1.1 Plangebiet

Der Bereich des Bebauungsplanes Ap 206 - Aplerbeck Süd - liegt zwischen der Nordseite der Hüttenstraße im Norden, der Westseite der Wittbräucker Straße im Osten, der Nordseite der Wohnbebauung nördlich der Mondstraße im Süden, der Ostseite der Eisenbahnlinie Dortmund/ Hörde - Schwerte (einschließlich der Fußwegeverbindungen zwischen Ostkirchstraße und Fröndenbergstraße, sowie Benediktinerstraße und Haltepunkt Aplerbeck Süd) und der Westseite der Ostkirchstraße im Westen (siehe auch beigefügten Übersichtsplan).

1.1.2 Ausgleichsfläche A1a

Die planexterne Ausgleichsfläche A1a liegt in Dortmund-Kruckel, Gemarkung Kirchhörde, Flur 8, Flurstück 697 (teilweise). Die Fläche ist im Besitz des Eingriffsverursachers und wird im Norden durch Ackerfläche, im Westen durch das Waldgebiet am Silberknapp, im Süden durch den Kruckeler Bach und im Osten durch die vereinzelte Bebauung am Grenzweg begrenzt (siehe auch beigefügten Übersichtsplan).

1.1.3 Ausgleichsfläche mit den Teilflächen A2a, A3a, A4a und A4b

Die folgende planexterne Ausgleichsfläche beinhaltet die Ausgleichsteilflächen A2a, A3a, A4a und A4b. Sie liegt in Dortmund-Asseln, Gemarkung Asseln, Flur 6 und umfasst den größten Teil des Flurstückes 592 . Die Fläche ist im Besitz der Viterra und wird im Norden durch die Aplerbecker Straße, im Osten durch die Gärten an der Fuchshöhle, im Süden durch die Wohnbebauung „An der Eiche“ und im Westen wiederum durch die Aplerbecker Straße begrenzt (siehe auch beigefügten Übersichtsplan).

1.2 Gegenwärtige Situation im Plangebiet

Der Planbereich liegt südlich des Ortskerns von Dortmund-Aplerbeck, westlich der Wittbräucker Straße.

Im nördlichen Teil des Bebauungsplanes befindet sich das Areal der ehemaligen Thyssen Edelstahlwerke, die den Betrieb zwischenzeitlich veräußert haben. Das Nachfolgeunternehmen, die Firma Tridelta, hat die Produktion in südlichen Teilbereichen der Produktionshallen eingestellt. In den übrigen Bereichen werden, wie schon zuvor, Magnete hergestellt.

Südlich grenzt ein Sportplatz mit Vereinsgebäude und Sporthalle an den gewerblich genutzten Bereich an.

Im südlichen und südwestlichen Planbereich (südlich der Straße Stoppelmannsweg und westlich der Ramhofstraße) bestanden Werkswohnungen und Grabeland, die ursprünglich der Aplerbecker Hütte (Deutsche Edelstahlwerke) zugeordnet waren.

Als Teil dieser Werkssiedlung bestand nördlich der Benediktinerstraße eine Doppelhausbebauung, die 1998 abgerissen wurde. Der Gehölzbestand jener Gärten hat überdauert. Die Benediktinerstraße ist lediglich 3 m breit und größtenteils gering versiegelt. Südlich grenzt eine Fläche mit Grünanlagencharakter an.

Der direkt westlich der Wittbräucker Straße gelegene Teil dieses brachgefallenen Geländes ist zwischenzeitlich bebaut worden. So haben sich dort zwei Einzelhandelsverbrauchermärkte (Fruchtbörse Limberg und ALDI) und ein Sonnenstudio mit einer gemeinsamen Stellplatzanlage angesiedelt. Der Baukörper im nördlichen Teil des Grundstückes (Fruchtbörse Limberg) ist eingeschossig. Der Baukörper im südlichen Grundstücksbereich (ALDI und Sonnenstudio) ist dreigeschossig. In den Obergeschossen befinden sich 21 Wohneinheiten. Westlich davon (Stoppelmannsweg 10 bis 14) entstanden drei zweigeschossige Mehrfamilienhäuser.

Nördlich des Stoppelmannsweges, im Bereich Weyland- und Fröndenbergstraße sind noch 18 Einzel- und Doppelhäuser der Werkssiedlung vorhanden. Sie werden über Privatstraßen erschlossen. Im Zentrum dieser Siedlung befindet sich Grabeland. Die Bebauung an der Möllenbeck- und Ramhofstraße besteht aus Einzel- und Doppelhäusern. Die Möllenbeckstraße ist eine Privatstraße.

Nach Abschluss der öffentlichen Auslegung konnte für den Bereich Stoppelmannsweg und der Benediktinerstraße von Stoppelmannsweg nach Westen einschließlich Fuß- und Radweg bis Stoppelmannsweg die sog. Planreife nach § 33 Abs. 2 BauGB attestiert werden. Dies ermöglichte die Zustimmung nach § 125 Abs. 2 BauGB zum Ausbau der Benediktiner Straße und der Straße Stoppelmannsweg. Auf dieser Grundlage sowie im Vorgriff auf die Rechtskraft des Bebauungsplanes nach § 33 Abs. 2 BauGB konnten zwischenzeitlich bereits Baugenehmigungen erteilt werden. Die Bebauung befindet sich bereits in der Realisierung.

2. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Ap 206 – Aplerbeck Süd – werden folgende Ziele verfolgt:

- Der Bereich zwischen der Ostkirchstraße und der Südseite der Benediktinerstraße, sowie westlich der bestehenden Wohn- und Einzelhandelsnutzung westlich der Wittbräucker Straße soll entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan einer Wohnbebauung zugeführt werden. Dies soll zur weiteren Stärkung des Ortszentrums Aplerbecks dienen.

- Im Bereich der Einzelhandelseinrichtungen soll ein sinnvoller Abschluss nach Westen gebildet werden. In dem geplanten ergänzenden Baukörper sollen im Erdgeschoss eine gewerbliche Nutzung (z. Bsp. Büros und Praxen, jedoch kein Einzelhandel) und in den Obergeschossen eine Wohnnutzung untergebracht werden. Mit dieser Einschränkung des Mischgebietes sollen negative Auswirkungen auf die Versorgungsfunktion des Ortskernes Aplerbeck verhindert werden.

- Der nördliche Teil des Areals der ehemaligen Thyssen-Edelstahlwerke wird weiterhin von der Firma Tridelta genutzt werden und als Gewerbegebiet gesichert. Im Hinblick auf die geplante Wohnbebauung und die Randlage zum Ortszentrum

Aplerbeck mit seiner Versorgungsfunktion sollen sowohl die von der Firma Tridelta weiterhin genutzten Bereiche als auch die Bereiche, die einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen, als ein auf die Immissionsbelastung bezogenes abgestuftes Gewerbegebiet festgesetzt werden. Eine in Gewerbegebieten gem. BauNVO zulässige Einzelhandelsnutzung soll durch entsprechende textliche Festsetzung im Bebauungsplan grundsätzlich ausgeschlossen werden.

- Der vorhandene Sportplatz und das Vereinsgebäude sollen in ihrem Bestand gesichert werden.

- Die im Bebauungsplan-Bereich vorhandenen Grünstrukturen sollen so weit wie möglich gesichert und in Teilbereichen ergänzt werden

3. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Die Versorgung der Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum ist eine der vordringlichen Aufgaben kommunalen Handelns. Auch im Stadtbezirk Aplerbeck besteht nach wie vor ein Bedarf an Wohnbauflächen im Eigenheimsektor.

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 Wohnbauflächenentwicklungsprogramm der Planungsverwaltung (Ziel: 2.000 Wohneinheiten pro Jahr) und andererseits das "5.000er-Programm" mit der Zielvorgabe, innerhalb von fünf Jahren Baurecht für 5.000 Wohneinheiten im Ein- und Zweifamilienhaussektor zu schaffen. In seiner Sitzung am 12.04.2000 hat der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen beschlossen, das „2.000er–Programm“ und das „5.000er-Programm“ inhaltlich zu einem Wohnbauflächenentwicklungsprogramm zusammenzuführen mit dem Ziel, 2.000 Wohneinheiten pro Jahr zu schaffen.

Ein wesentlicher Hintergrund dieser stadtentwicklungspolitischen Zielsetzung ist u.a. 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 Baulandangebot 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.

Es besteht daher die Intention, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Ap 206 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ca. 90 Wohnungseinheiten überwiegend in Form von Einzel- und Doppelhäusern als städtebaulich sinnvolle Arrondierung der vorhandenen Siedlungsstruktur zu schaffen. Die dafür vorgesehenen Bereiche stellt der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dar. Zudem sollen das bestehende Erschließungssystem ergänzt und der Standort für einen Kinderspielplatz gesichert werden.

Der überwiegende Teil der geplanten Wohnbebauung ist auf den brachliegenden Flächen südlich der Straße Stoppelmannsweg, beidseitig der Benediktinerstraße vorgesehen (ca. 50 Wohneinheiten). Der nördlich daran angrenzende Bereich ent-

lang der Straßen Fröndenbergstraße, Weylandstraße, Möllenbeckstraße und westlich der Ramhofstraße ist bis auf einen unbebauten Bereich bereits bebaut. Dieser unbebaute Bereich wird zur Zeit als Grabeland genutzt. Durch den Bebauungsplan Ap 206 soll hierfür eine städtebaulich geordnete Arrondierung der Wohnbebauung ermöglicht werden. In diesem Bereich sind ca. 20 Wohneinheiten geplant.

Die Bereiche, in denen zusätzliche Bebauung geplant ist, werden heute überwiegend durch private Verkehrsflächen erschlossen. Eine Umwandlung dieser privaten Erschließungen in öffentliche Straßen und damit eine Nutzung für die Allgemeinheit macht es erforderlich, dass die Straßen als öffentliche Verkehrsflächen mit einer Breite von 5,50 m (Mischverkehrsfläche) festgesetzt werden. Die „Möllenbeckstraße“ hingegen wird in ihrer jetzigen Form als private Erschließung gesichert. Dies ist aufgrund der geringen Anzahl von sieben Anliegern, in deren gemeinschaftlichem Eigentum sich die Parzelle befindet, möglich. Darüber hinaus werden die Befahrbarkeit mit Müll- und Rettungsfahrzeugen etc., sowie ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit über entsprechende textliche Festsetzungen gesichert.

Die gewerblich genutzten Flächen im Norden des Planbereiches werden unter Berücksichtigung der umliegenden Wohnbebauung als abgestufte Gewerbegebiete entsprechend der Abstandsliste zum Runderlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 (SMBI. NW S. 283) festgesetzt und damit in ihrem Bestand gesichert. Um den nahegelegenen Ortskern Aplerbeck nicht zu schwächen, wird eine Einzelhandelsnutzung für das Gewerbegebiet ausgeschlossen.

Der südlich des Gewerbegebietes gelegene Sportplatz soll als öffentliche Grünfläche -Sportplatz- festgesetzt und damit in seinem Bestand gesichert werden.

4. Übergeordnete Planungen und bestehendes Planungsrecht

Der **Gebietsentwicklungsplan** (GEP) Dortmund - Unna - Hamm stellt für die Fläche des Bebauungsplanes Ap 206 - Aplerbeck Süd - unterschiedliche Bereiche dar. Der nördliche Teil, das Gelände der ehemaligen Thyssen Edelstahlwerke, wird als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich dargestellt. Die südlichen Flächen sind als Wohnsiedlungsbereich gekennzeichnet.

Der rechtsgültige **Flächennutzungsplan** (FNP) vom 27.06.1985 weist das ehemalige Thyssen-Areal als Industriegebiet und den Bereich der Einzelhandelsnutzungen an der Wittbräucker Straße als Wohnbaufläche aus. Da die vorgesehenen Festsetzungen im Bebauungsplan eine Änderung des Flächennutzungsplanes erfordern, muss dieser parallel zum Bebauungsplanverfahren für diese Bereiche von "Industriegebiet" in "Gewerbegebiet" und von „Wohnbaufläche“ in „Gemischte Baufläche“ geändert werden (110. FNP-Änderung). Der Sportplatz ist als "Grünfläche – Sportfläche/Sportliche Einrichtung" und die Wohnbauflächen im südwestlichen Planbereich sind als "Wohnbaufläche" dargestellt. Diese Darstellungen bleiben unverändert und sind daher nicht in die Flächennutzungsplanänderung einbezogen worden.

Die im Bebauungsplan festgesetzten beiden planexternen Ausgleichsflächen in Dortmund-Kruckel und Dortmund-Asseln werden durch die 110. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erfasst. Die Fläche in Asseln ist als Grünfläche, die in

Kruckel als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes soll die Anpassung erfolgen.

Der **Landschaftsplan Dortmund-Süd** trifft zum Planbereich keine Aussage. Hinsichtlich der planexternen Ausgleichsfläche in Dortmund-Kuckel stellt die Entwicklungskarte zum Landschaftsplan Dortmund-Süd das Entwicklungsziel 1.27 – Erhaltung - dar. Die Fläche ist Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes Nr. 42 - Ardey-Wälder -. Entlang des Kruckeler Baches setzt der Landschaftsplan die Entwicklung und Pflege eines Uferrandstreifens (Nr.25) fest. Das Ausgleichsflächenkonzept widerspricht somit nicht den Festsetzungen des Landschaftsplanes.

Hinsichtlich der planexternen Ausgleichsfläche in Dortmund-Asseln stellt die Entwicklungskarte zum Landschaftsplan Dortmund-Mitte das Entwicklungsziel 2.7 - Anreicherung - dar. Die Fläche ist Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes Nr.28 - Westbrink - Halde Schleswig -. Entlang der südlichen Böschung der „Aplerbecker Straße“ setzt der Landschaftsplan die Pflanzung einer Baumreihe (Nr.64) fest. Das Ausgleichsflächenkonzept hält die Böschung frei von Bepflanzung. Demgegenüber soll die südlich angrenzende Fläche flächig mit Wildobst bepflanzt werden. Von daher widerspricht das Ausgleichskonzept nicht der Festsetzung des Landschaftsplanes.

Für den Bereich besteht **kein Bebauungsplan.** Die Erschließung der bestehenden Wohnbereiche erfolgt über nicht ausreichend dimensionierte und überwiegend private Straßen. Wegen der fehlenden öffentlichen Erschließung kann jedoch momentan keine weitere Bebauung erfolgen. Die Bereiche sind weitgehend nach § 34 BauGB als im Zusammenhang bebaute Ortsteile zu beurteilen. Das Areal südlich des Stoppelmannsweges, beidseitig der Benediktinerstraße, und der unbebaute Bereich südlich der Fröndenbergstraße sind dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzurechnen.

5. Erläuterungen zum Bebauungsplan

5.1 Städtebauliche Konzeption

Der Planbereich beinhaltet vier Nutzungsbereiche:
- eine gewerbliche Nutzung auf dem ehemaligen Thyssen- und jetzigen Tridelta-Areal im Norden
- den daran südlich angrenzenden Sportplatz,
- die Einzelhandels- und Wohnnutzung an der Wittbräucker Straße südlich des Stoppelmannsweges
- und den südwestlichen Bereich zwischen Ostkirchstraße, Ramhofstraße, Benediktinerstraße und den Eisenbahntrassen, der dem Wohnen dienen soll.

Das ehemalige Gelände der Thyssen-Edelstahlwerke wurde von der Firma Tridelta übernommen. Die Produktion von Magneten findet in den bestehenden Gebäuden statt. Sowohl Teilbereiche der Hallen und vor allem der große Firmenparkplatz im Süden als auch die Fläche zwischen dem Verwaltungsgebäude und der Ostkirchstraße werden von der Firma Tridelta nicht mehr benötigt und können anderweitig genutzt werden. Um diese freiwerdenden Bereiche unabhängig voneinander erschließen zu können, wird entlang des nördlichen Randes des bestehenden Parkplatzes eine Stichstraße vorgesehen. Diese Stichstraße schließt an die Wittbräu-

cker Straße an, verläuft in Richtung Westen und endet vor den bestehenden Schulungspavillons in einem Wendehammer.

Aufgrund der Nähe von Wohnen und Gewerbe werden die Gewerbegebiete zoniert. Für die Grenzbereiche zu bestehender und geplanter Wohnnutzung wird eine abgestufte gewerbliche Nutzung vorgesehen. Der bestehende Gewerbebetrieb wird in seinen heutigen Abläufen und auch in seiner Entwicklung, sofern diese der Abstandsliste (Anlage 1) Rechnung trägt, nicht eingeschränkt. Dies wird durch das schalltechnische Gutachten vom 30.08.2000 der Firma DMT (Deutsche Montan Technologie GmbH) bestätigt.

Der an die gewerblich genutzten Bereiche südwestlich angrenzende Sportplatz und die dazugehörigen Gebäude (Sporthalle etc.) werden als öffentliche Grünfläche - Sportplatz- festgesetzt und damit in ihrem Bestand gesichert.

Im Bereich der vorhandenen Einzelhandelsnutzungen unmittelbar westlich der Wittbräucker Straße sind bereits zwei Gebäude realisiert. In beiden sind in den Erdgeschossen Läden untergebracht. Der südliche Baukörper ist dreigeschossig. In den Obergeschossen befinden sich Wohnungen. Ein dritter Bauabschnitt ist geplant. Diesem geplanten Gebäude soll ein mit Bäumen gestalteter Platz vorgelagert werden. Die daran angrenzende bereits vorhandene Stellplatzanlage muss gegebenenfalls erweitert werden. Die genaue Anzahl an erforderlichen zusätzlichen Stellplätzen muss im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ermittelt werden. Die Stellplatzanlage ist über eine Hauptzu- und Ausfahrt von der Wittbräucker Straße und einer untergeordneten Zu- und Ausfahrt zum Stoppelmannsweg anzufahren (siehe auch 6.2 Innere Erschließung). Der Bereich soll entsprechend der bestehenden und geplanten Bebauung im Bebauungsplan als „Mischgebiet“ festgesetzt werden.

In dem geplanten ergänzenden Baukörper soll im Erdgeschoss eine gewerbliche Nutzung wie z. Bsp. Büros und Praxen untergebracht werden. Die darüberliegenden Geschosse sollen vorrangig dem Wohnen dienen. Ziel ist es, in diesem Mischgebiet keine weiteren Läden anzusiedeln, um die Versorgungsfunktion des Ortskernes Aplerbeck nicht zu beeinträchtigen.

Die zusätzliche Wohnbebauung soll überwiegend im unbebauten Bereich südlich des Stoppelmannsweges und entlang der Benediktinerstraße in Form von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern realisiert werden. Hier können ca. 50 Wohneinheiten entstehen.

Der Bereich des Grabelandes nördlich des Stoppelmannsweges kann mit ca. 20 Einzel- und Doppelhäusern bebaut werden. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen stehen der im Planbereich vorhandenen Bebauung nicht entgegen. In diesem Bereich und damit in zentraler Lage des Bebauungsplanes wird ein notwendiger Kinderspielplatz der Kategorie B (für Schulkinder) mit guter fußläufiger Erreichbarkeit festgesetzt.

Bei der im Umfeld bestehenden Wohnbebauung handelt es sich überwiegend um Einfamilienhäuser. Daher werden bestandsorientiert die vorhandene und geplante Wohnbebauung als "Allgemeine Wohngebiete" festgesetzt, wobei überwiegend Einzel- und Doppelhäuser mit ein bis zwei Vollgeschossen zulässig sein sollen. Die geplante Bebauung bildet aus städtebaulicher Sicht eine behutsame Erweiterung des

Siedlungsbestandes.

Zur Erschließung des überplanten Gebietes sind fast ausschließlich Wohnstraßen in Form von Mischverkehrsflächen (5,50m breit) vorgesehen. Die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz erfolgt durch den Anschluss der Straße Stoppelmannsweg an die Wittbräucker Straße.

Darüber hinaus werden die Hausgärten im Innenbereich zwischen Möllenbeckstraße und Ramhofstraße sowie in Teilbereichen entlang der Ostkirchstraße in ihrem Bestand gesichert und als private Grünflächen - Garten - festgesetzt.

5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

5.2.1 Allgemeines Wohngebiet

5.2.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Fläche

Der Bebauungsplan Ap 206 - Aplerbeck Süd - sieht entlang der Straßenzüge Ostkirchstraße, Fröndenbergstraße, Weylandstraße, Ramhofstraße, Stoppelmannsweg und Benediktinerstraße "Allgemeine Wohngebiete" vor.

Nördlich des Stoppelmannsweges sind in Anlehnung an die bestehende umgebende Bebauung nur zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Auf der Südseite des Stoppelmannsweges werden die vorhandenen Brachflächen einer Bebauung, ebenfalls in Form von Einfamilienhäusern, zugeführt. In diesem Bereich ist neben dem Bau von Einzel- und Doppelhäusern auch der Bau von Reihenhäusern möglich. Daher wird die Festsetzung der Bauweise „nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig“ bzw. „nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig“ getroffen. Lediglich für den Bereich der Bebauung am Stoppelmannsweg Hausnummer 10 bis 14 wird dem Bestand (Geschosswohnungsbau) entsprechend eine „offene Bauweise“ festgesetzt.

Die Geschossigkeit wird mit maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt. Im Angleich an die vorhandene bauliche Dichte erhalten die Wohnquartiere die Festsetzungen „Grundflächenzahl 0,4 , Geschossflächenzahl 0,8“ für das Maß der baulichen Nutzung. Im Hinblick auf die vorhandene Nutzungsstruktur des Gebietes (Einfamilienhausgebiet) werden nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe, Betriebe des Beherbergungswesens, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen durch textliche Festsetzungen ausgeschlossen.

Anzahl der zulässigen Wohneinheiten nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 (BauGB)

Die vorhandene Ortsstruktur wird im südlichen Bereich des Bebauungsplanes Ap 206 – Aplerbeck Süd – (südlich Ostkirchstraße, westlich Ramhofstraße) durch Einfamilienhäuser geprägt. Diese Wohnform soll auch die in diesem Bereich geplante Bebauung erhalten, um den Charakter des Gebietes zu wahren. Daher wird die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude auf zwei Wohnungen eingeschränkt. Diese Einschränkung stellt ebenfalls sicher, dass in einzelnen Gebäuden nicht mehr als zwei Wohnungseinheiten untergebracht werden können, für die dann auch keine Pkw-Stellplätze mehr nachgewiesen werden könnten.

5.2.1.2

Gestaltungsfestsetzungen

Dachform, Dachneigung, Traufhöhe

Für die Allgemeinen Wohngebiete wird die zulässige Traufenhöhe bei maximal zwei Vollgeschossen auf 6,50 m im Mittel über der heute vorhandenen natürlichen Geländeoberfläche festgelegt. Als Dachform sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 30°- 45° festgesetzt. Durch die vorgeschriebene Geschossigkeit und Traufenhöhe sowie die Dachform und Dachneigung wird gewährleistet, dass sich die geplante Bebauung in das vorhandene Ortsbild einfügt.

Stellplätze und Garagen

Die Erschließung des Wohnbereichs erfolgt weitgehend über Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, sog. Mischverkehrsflächen, die ohne getrennte Fahrbahnen und Gehwege mit einer Breite von 5,5 m ausgebaut werden. Da diese Wohnstraßen lediglich Besucherstellplätze, nicht aber die Fahrzeuge der Anlieger aufnehmen können, müssen aus städtebaulichen Gründen je Einfamilienhaus zwei Stellplätze und je Wohneinheit im Geschosswohnungsbau 1,2 Pkw-Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück vorgesehen werden. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan enthalten. In den Allgemeinen Wohngebieten sind Stellplätze, Garagen, Carports und Gemeinschaftsstellplatzanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5.2.2 Mischgebiet

5.2.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Fläche

Art der baulichen Nutzung

Im Bereich direkt westlich an die Wittbräucker Straße angrenzend, südlich des Stoppelmannsweges, sollen in Ergänzung der beiden bestehenden Gebäude Büros, Schank- bzw. Speisewirtschaften, Anlagen für gesundheitliche Zwecke (Praxen) sowie Wohnungen in einem dritten Baukörper im westlichen Grundstücksteil ermöglicht werden. Dieser Bereich wird entsprechend der vorhandenen Nutzungsmischung als Mischgebiet festgesetzt werden.

Diese Ergänzung soll durch ein zusätzliches dreigeschossiges Gebäude erreicht werden. Das geplante Gebäude und die beiden bestehenden Gebäude sollen eine U-förmige Randbebauung um die gemeinsame Stellplatzanlage und einen geplanten Platz (Aktionsfläche und Spielplatz) bilden. Darüber hinaus beabsichtigt die Grundstückseigentümerin, die Fläche vor dem geplanten dritten Baukörper durch eine Platzgestaltung aufzuwerten. Hier sind ein ca. 250 qm großer Platz mit Baumpflanzungen und ein offener / baulich nicht abgegrenzter Spielplatzbereich geplant.

Im Rahmen der Zustimmung der Bezirksregierung Arnsberg zur Anpassung der Planung an die Ziele der Raum- und Landesplanung gem. § 20 Abs. 1 Landesplanungsgesetz NW wurde gefordert, dass zusätzliche Einzelhandelsnutzungen im o.g. Bereich zwingend ausgeschlossen werden müssen, um die Entwicklung des Ortskernes Aplerbeck (aktuelle Stadtentwicklungsmaßnahmen mit Unterstützung des Landes) nicht zu beeinträchtigen. Die Zustimmung der Bezirksregierung Arnsberg nach § 20

Abs. 1 Landesplanungsgesetz bezieht sich auf den Flächennutzungsplan und kann von daher nicht in der Schärfe beurteilt werden, wie dies bei Festsetzungen eines Bebauungsplanes der Fall ist. Allerdings mag auch dahingestellt sein, ob die landesplanerische Zustimmung auch auf den bisher geplanten Riegel mit Einzelhandelsnutzung abzielt oder nicht.

Die bestehenden Einzelhandelsnutzungen mit einer Gesamtgröße von 2.100 qm Verkaufsfläche wurden in der Vergangenheit auf der Grundlage von § 34 BauGB zugelassen. Die vorhandene Größenordnung liegt über der Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung. Demnach sind Einzelhandelseinrichtungen, die größer als 1.200 qm sind, ausser in Kerngebieten nur in Sondergebieten zulässig. Dies erfordert jedoch nicht automatisch eine Sondergebietsausweisung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens, weil die bestehenden Einzelhandelseinrichtungen nicht zwingend auf Dauer Bestand haben müssen. Die Festsetzung eines Mischgebietes im Bebauungsplan wurde für die zukünftige Nutzung getroffen. Sie zielt mehr auf eine stärkere Durchmischung als auf ausgeprägte Einzelhandelsnutzungen ab.

Hinzu kommt, dass der angesprochene Bereich nicht dem Ortskern von Aplerbeck zugerechnet werden kann und es sich damit de facto nicht um ein Kerngebiet handelt. Zur Ermöglichung einer Einzelhandelsnutzung in dem geplanten dritten Baukörper müsste anstelle eines Mischgebietes eine Sondergebietsfestsetzung getroffen werden. Eine solche stände grundsätzlich in krassem Widerspruch zu der erklärten Zielsetzung des Rates der Stadt, außerhalb der Stadtbezirkszentren nur noch an den festgelegten großflächigen Einzelhandelsstandorten Einzelhandel oberhalb der Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung zuzulassen. Zudem bedürfte eine Sondergebietsfestsetzung einer entsprechenden Darstellung im Flächennutzungsplan im Zuge der 110. Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Inhalt "Sondergebiet". Eine solche Flächennutzungsplanänderung wäre nicht genehmigungsfähig, wie dies expressis verbis in der landesplanerischen Zustimmung zum Ausdruck kommt. Aus dieser Betrachtungsweise heraus muss

a) aus grundsätzlichen städtebaulichen Erwägungen (zusätzliche verkehrliche Belastung, Vermeidung zentrenrelevanter bzw. -schädlicher Sortimente)

b) aufgrund des Ratsbeschlusses zu großflächigem Einzelhandel außerhalb der Stadtbezirkszentren

c) aufgrund der entgegenstehenden Stellungnahme der Bezirksregierung Arnsberg und

d) aufgrund der Gefahren einer Beeinträchtigung der aktuellen Stadtentwicklungsmaßnahmen mit Unterstützung des Landes im Ortskern Aplerbeck, die Einzelhandelsnutzung im Bebauungsplan Ap 206 auf den bereits vorhandenen Einzelhandel beschränkt bleiben. Dieses ist durch entsprechende textliche Festsetzung im Bebauungsplan sichergestellt.

Die textlichen Festsetzungen regeln, welche allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach der BauNVO in Mischgebieten im Bereich der bestehenden Einzelhandelseinrichtungen und für den Bereich des geplanten dritten Baukörpers

ausgeschlossen werden.

Im Bereich der bestehenden Einzelhandelseinrichtungen sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig.

Im geplanten Baukörper sollen im Erdgeschoss gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzungen in Form von Büros, Schank- bzw. Speisewirtschaften sowie Anlagen für gesundheitliche Zwecke (z. Bsp. Praxen) untergebracht werden. Die darüberliegenden Geschosse sollen vorrangig dem Wohnen dienen, Anlagen für gesundheitliche Zwecke (z. Bsp. Praxen) und Büros sollen auch dort zulässig sein. Eine Einzelhandelsnutzung ist ausgeschlossen.

Darüber hinaus werden durch textliche Festsetzungen die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten im gesamten Mischgebiet ausgeschlossen.

Beherbergungsbetriebe und Tankstellen sind an diesem Standort nicht erwünscht und werden, weil für ihre Zulassung kein besonderes Bedürfnis vorliegt, ausgeschlossen. Vergnügungsstätten (Nachtlokale jeglicher Art, Diskotheken, Spiel- und Automatenhallen) werden im Hinblick auf die Nähe zur Wohnbebauung wegen ihres zu erwartenden Störgrades ebenfalls ausgeschlossen. Diese Störung bezieht sich einerseits auf die möglichen Lärmbelästigungen von Vergnügungsstätten insbesondere in der Nachtzeit und die damit verbundene Beeinträchtigung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sowohl in den Mischgebieten als auch in den direkt benachbarten Wohngebieten.

Andererseits können von Vergnügungsstätten negativ prägende Auswirkungen auf das Umfeld nicht ausgeschlossen werden und zu einer Milieuveränderung des Umgebungsbereiches führen. Dies ist mit den dargelegten allgemeinen städtebaulichen Zielen, die mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes verfolgt werden, nicht vereinbar.

Die allgemeine Zweckbestimmung und der Charakter des Mischgebietes bleiben trotz der vorgenommenen Ausschlüsse gewahrt. Im gesamten Mischgebiet südlich Stoppelmannsweg ist bereits heute Einzelhandel vorhanden. Lediglich im noch nicht realisierten Querriegel, der ca. ein Viertel des gesamten Mischgebietes ausmacht, ist nunmehr eine Einzelhandelsnutzung ausgeschlossen. Weiterhin zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude sowie Anlagen für gesundheitliche Zwecke.

<u>Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Fläche</u>

Die geplanten Wohn- und Geschäftsgebäude sollen mit den bestehenden Gebäudekörpern eine zum Fußgänger- und Parkplatzbereich geschlossene Form bilden, die sich nur zur Wittbräucker Straße nach Osten öffnet. Hiermit soll eine klare Trennung des Mischgebietes von den dahinterliegenden Wohnbereichen erreicht werden. Damit die Baukörper in der städtebaulich beabsichtigten Form um den geplanten Platz angeordnet werden, werden die Baufenster der dreigeschossigen Gebäude auf der

dem Platz zugewandten Seite mit Baulinien exakt festgeschrieben.

Teile des südlichen und des westlichen Gebäudes sind nur eingeschossig geplant bzw. realisiert. Diese Gebäudeteile sollen ein Flachdach erhalten. Die höheren Gebäudeteile, in denen in den Obergeschossen vorrangig Wohnungen untergebracht werden sollen, können insgesamt maximal drei Vollgeschosse erhalten.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich mit einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer Geschossflächenzahl von 1,2 an den für Mischgebieten zulässigen Obergrenzen gemäß BauNVO.

5.2.2.2 Gestaltungsfestsetzungen

Dachform, Dachneigung, Traufhöhe

Die nicht von weiteren Geschossen überdeckten Bereiche sollen ein Flachdach erhalten. Die Dachform der dreigeschossigen Gebäudeteile ist ein Satteldach mit einer Dachneigung von ca. 35-45°. Die zulässige Traufenhöhe wird mit 9,50 m im Mittel über der heute vorhandenen natürliche Geländeoberfläche in Anlehnung an den vorhandenen Baukörper im südlichen Bereich des Mischgebietes festgesetzt.

Stellplätze

Den vorhandenen und geplanten Nutzungen im Mischgebiet an der Wittbräucker Straße ist zentral eine gemeinsame Stellplatzanlage zugeordnet. Die bestehende Anlage kann um zusätzliche Stellplätze im Norden des geplanten dritten Baukörpers erweitert werden. Sowohl die bestehende Stellplatzanlage als auch die Flächen für eine Erweiterung werden im Bebauungsplan als Fläche für Gemeinschaftsstellplätze (Gst) umgrenzt. Eine entsprechende textliche Festsetzung schließt zusätzliche Stellplätze außerhalb dieser „Gst“-Fläche aus.

Die Stellplatzanlage erhält zwei Zu- und Ausfahrten, zum einen eine Hauptzu- und ausfahrt zur Wittbräucker Straße, zum anderen eine untergeordnete Zu- und Ausfahrt zum Stoppelmannsweg. Hinsichtlich der verkehrstechnischen Beurteilung wird auf den Punkt 6.2.1 „Öffentliche Erschließung (Zu- und Ausfahrt vom Stoppelmannsweg zur Stellplatzanlage des Mischgebietes)“ dieser Begründung verwiesen.

5.2.3 Gewerbegebiet

Bei dem im Norden des Bebauungsplanes ansässigen Betrieb handelt es sich um die Firma Tridelta, die, wie ehemals die Thyssen-Edelstahlwerke auf dieser Fläche Magnete herstellt. Die Firma hat nach Übernahme des Thyssen-Werkes weite Teile der Produktion mit modernen, geräuscharmen Maschinen ausgestattet, sodass sich die Lärmbelastung für die umgebende Wohnbebauung reduziert hat. Das im August 2000 erstellte schalltechnische Gutachten kommt zu dem Schluss, dass die Produktionsabläufe des bestehenden Gewerbebetriebes keine negative Immissionseinwirkung auf die umgebende Wohnbebauung haben, da die Richtwerte gem. der TA Lärm (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft) nicht überschritten werden.

Die Flächen zwischen Hüttenstraße und Sportplatz an der Ramhofstraße, bzw. zwischen der Ostkirchstraße und der Wittbräucker Straße werden als Gewerbegebiet festgesetzt. Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird nach dem Störgrad der Anlagen gemäß der Abstandsliste zum Runderlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 (SMBI. NW S. 283) unter Berücksichtigung der schützenswerten Belange der umliegenden Wohnbebauung gegliedert. Der Bebauungsplan enthält entsprechende textliche Festsetzungen. Die Abstandsliste wird als Anlage beigefügt.

Zudem gelten für den gesamten Planbereich die Vorschriften der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), nach denen Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den vorgenannten großflächigen Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind, außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig sind. Städtebauliche Zielsetzung ist es, Einzelhandelsbetriebe zur Stärkung der zentralen Versorgungseinrichtungen in den Zentren anzusiedeln, soweit Art und Umfang des Betriebes dies zulassen. Damit werden gleichzeitig in den Gewerbe- und Industriegebieten die Flächen für solche Betriebe freigehalten, die auf derartige Standorte angewiesen sind.

Die BauNVO geht in der Regel von o.g. Betrieben aus, wenn die Geschossfläche 1.200 qm überschreitet, aber auch dann, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen u.a. auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde bereits bei weniger als 1.200 qm Geschossfläche vorliegen (§ 11 Abs. 3 BauNVO). Um zu verhindern, dass sich derartige kleinere Betriebe, die deutlich unterhalb der genannten Grenze von 1.200 qm Geschossfläche liegen, an nicht integrierten Standorten ansiedeln bzw. versuchen, in Gewerbegebieten Fuß zu fassen, wurden in den Bebauungsplan entsprechende textliche Festsetzungen aufgenommen. Diese regeln, welche der nach BauNVO zulässigen Nutzungen hier ausgeschlossen sind, um der angesprochenen negativen, städtebaulichen Entwicklung in Form einer Neuerrichtung von Handelsbetrieben entgegenzutreten. Denn bei einer Summierung dieser Nutzungen droht ein Gewerbe- bzw. Industriegebiet in der Regel unter Zurückdrängung des gewollten Gewerbes zu einem Anziehungspunkt für Verbraucher zu werden, ohne Bezug zu einem bestehenden Zentrum oder einem Wohngebiet zu haben. Ferner könnte durch eine solche Entwicklung ein Verkehrsaufkommen entstehen, das letztendlich zu einer Überlastung der vorhandenen Verkehrsanlagen führt.

Aus diesem Grund sollen zum Beispiel Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher wenden, nicht zulässig sein. Hiermit soll verhindert werden, dass sich jegliche Form von Einzelhandel in diesem Bereich ansiedelt, der den nahegelegenen Ortskern Aplerbeck schwächt. Auch Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sollen aus städtebaulichen Gründen ebenfalls ausgeschlossen werden. Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten, gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig, sind für den zuvor genannten Bereich nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Dies begründet sich in den derzeitig vorgesehenen und vorgenannten Planungszielen.

Ausnahmsweise sollen an die Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben zulässig sein, wenn sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder einem anderen Gewerbebetrieb stehen und deren Summe an Verkaufs- und Ausstellungsfläche unter der Größe der Geschossfläche des Handwerks- oder des anderen Gewerbebetriebsteiles liegt.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Geschossflächenzahl von 2,4 an den für Gewerbegebieten zulässigen Obergrenzen gemäß BauNVO. Die maximalen Höhen baulicher Anlagen werden mit OK max. 11,00 m festgesetzt, wobei bei der Bezugsebene die natürliche Geländeoberfläche oder die Geländeoberfläche, die sich aus der Baugenehmigung ergibt (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 18 BauNVO, § 2 BauONW) bindend ist. Diese Festsetzung wird getroffen, um eine am Bestand orientierte Höhenentwicklung zu erreichen.

5.3 Bauschutzbereich gem. Luftverkehrsgesetz

Der Bebauungsplan Ap 206 – Aplerbeck Süd – liegt innerhalb des gemäß § 12 (3) 2 a Luftverkehrsgesetz festgelegten beschränkten Bauschutzbereiches (222,63 m ü. N.N.). Das vorhandene Gelände bewegt sich zwischen einer Höhe von 114 m und 126 m ü. NN. In den allgemeinen Wohngebieten ist eine zweigeschossige Bebauung, im Mischgebiet eine dreigeschossige Bebauung festgesetzt. Das Gewerbegebiet erhält die Festsetzung einer maximalen Höhe baulicher Anlagen von maximal 11,00 m. Somit ist die Sicherheit der Luftfahrt gewährleistet.

5.4 Soziale Infrastruktur

Die öffentlichen Infrastruktureinrichtungen wie Kindergärten, Schulen sowie kirchlichen, sozialen oder sportlichen Zwecken dienende Einrichtungen sind im Umfeld des Bebauungsplan-Bereiches vorhanden.

Schulräumliche Versorgung

Bei vollständiger Realisierung der Bebauung ist mit einem Schülerzuwachs von max. 4 Kindern pro Jahrgang zu rechnen, die in der Aplerbecker-Mark-Grundschule, Schwerter Straße 269, schulräumlich versorgt werden können, ohne zusätzliche Kapazitäten zu schaffen.

Kindergärten

Seit Januar 1999 gilt ein uneingeschränkter Rechtsanspruch auf einen Kindergartenplatz für alle drei- bis sechsjährigen Kinder (gem. Kinder-Jugend-Hilfe-Gesetz). Eine ausreichende Versorgung mit Kindergartenplätzen ist auf der Ebene des Stadtbezirks sicherzustellen. Im Bereich Aplerbeck Süd gibt es fünf Einrichtungen mit insgesamt 260 Kindergartenplätzen. In der Bedarfsplanung für Kindergärten ist die geplante bauliche Verdichtung im Bereich Benediktinerstraße, Stoppelmannsweg und Fröndenbergstraße bereits berücksichtigt worden.

Spielflächen

Entsprechend der Bedarfsplanung ist in zentraler Lage, am Fuß- und Radweg zwischen Möllenbeckstraße und Fröndenbergstraße ein Kinderspielplatz der Kategorie B (vorzugsweise für schulpflichtige Kinder sowie Kleinkinder und jüngere Schulkinder) mit einer Größe von ca. 320 qm vorgesehen.

6. Verkehrliche Belange

6.1 Äußere Erschließung

Über die Wittbräucker Straße im Westen ist eine direkte Anbindung des Planbereiches an das Nebenzentrum Aplerbeck sowie an das überörtliche Verkehrsnetz zur Bundesstraße 1 (über Köln-Berliner-Straße) und zur Bundesautobahn A1 (über Berghofer Straße) gewährleistet.

6.2 Innere Erschließung

6.2.1 Öffentliche Erschließung

Die überplanten Wohnbereiche werden über die Ramhofstraße / Stoppelmannsweg an die Wittbräucker Straße und damit an das übergeordnete Straßennetz angeschlossen. Die Versorgungseinrichtungen innerhalb des Planbereiches werden über eine Hauptzufahrt von der Wittbräucker Straße, die ca. 100 m südlich des Knotenpunktes Stoppelmannsweg / Wittbräucker Straße liegt, bedient. Daneben besteht eine weitere Zu- und Ausfahrt zum Stoppelmannsweg, die aber nur eine untergeordnete Rolle spielt.

Erschließung des Gewerbegebietes

Die Hauptzufahrt zum Gewerbebetrieb im Norden des Planbereichs liegt derzeitig im Einmündungsbereich Hüttenstraße / Ostkirchstraße. Eine weitere Zufahrtsmöglichkeit besteht an der Straße Stoppelmannsweg im Bereich der derzeitigen Parkplatzzufahrt. Teilbereiche des Geländes im Süden und Westen, auf denen sich heute der Großparkplatz und die Pforte befinden, sollen zu gegebener Zeit einer neuen Nutzung zugeführt werden. Daher ist eine Gliederung des Firmengeländes vorgesehen worden. Um die verschiedenen Bereiche unabhängig voneinander entwickeln und erschließen zu können, wird am nördlichen Rand des bestehenden Großparkplatzes eine Erschließungsstraße verlaufen, die an die Wittbräucker Straße anbindet und in Richtung Westen verläuft. Die Erschließungsstraße endet vor den bestehenden Schulungspavillons in einem Wendehammer.

Mit der Anbindung an die Wittbräucker Straße wird eine klare Trennung der gewerblich genutzten Bereiche von den allgemeinen Wohngebieten erreicht. Ein Zu- und Ausfahrtsverbot zum Stoppelmannsweg soll zusätzlich diese klare Trennung sichern. Der Kfz-Verkehr, der bislang über den Stoppelmannsweg auf den Großparkplatz des Gewerbebetriebes gelangt, wird auf die zusätzliche Erschließungsstraße verlagert werden. Anhand der geplanten Erschließungsstraße wird der direkte Anschluss der gewerblichen Nutzungen an das übergeordnete Straßennetz hergestellt.

Kreuzungsbereiche mit der Wittbräucker Straße

Zur Beurteilung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Wittbräucker Straße / Stoppelmannsweg wurde am 17.08.2000 eine Verkehrszählung durchgeführt und unter Berücksichtigung der geplanten Wohnbebauung und Versorgungseinrichtungen die zu erwartende Verkehrsbelastung ermittelt.

Der Ermittlung wurden folgende Voraussetzungen zugrunde gelegt:

- Die neue Erschließungsstraße für das Gewerbegebiet soll zukünftig den Betriebsverkehr der Magnetfabrik Tridelta (Beschäftigten-, Besucher-, Lieferverkehr) und den Ausbildungsverkehr der der Firma Tridelta zugehörigen privaten Fachschule und den Verkehr der neuen Gewerbegebiete (Gewerbe mit geringem Besucherverkehr) über die Wittbräucker Straße an das Straßennetz anschließen.

- Der Stoppelmannsweg wird zukünftig durch den Bestandsverkehr abzüglich des Betriebsverkehrs der Magnetfabrik belastet. Hinzu kommt der Verkehr aus der geplanten Wohn- und Büronutzung im Mischgebiet (ca. 21 Wohneinheiten, Büros und Praxen) und anteiliger Wohnverkehr aus dem neuen Wohngebiet im Bereich zwischen Ostkirchstraße und nördlich der Mondstraße (ca. 90 Wohneinheiten)

Durch diese Entwicklungen verändert sich die Verkehrsbelastung an den nachfolgend aufgeführten Querschnitten wie folgt:

	DTV – Bestand [KFZ/24h]	DTV – mit AP 206 [KFZ/24h]
Stoppelmannsweg westlich der Wittbräucker Straße	2890	3210
Ramhofstraße östlich Ostkirchstraße	3220	3540

Die Leistungsfähigkeit der Einmündung Stoppelmannsweg/Wittbräucker Straße wird durch die Linkseinbieger aus dem Stoppelmannsweg in die Wittbräucker Straße bestimmt. Durch den entstehenden Neuverkehr erhöhen sich die mittleren, rechnerischen Wartezeiten für den o.g. Strom in der nachmittäglichen Hauptverkehrszeit zwischen 16 und 17 Uhr von 52 sec. auf 71 sec. Dies entspricht einem Zuwachs von 36%, bezogen auf den derzeitigen Zustand. Der Rückstau kann innerhalb dieses Zeitraumes bis zu 5 KFZ betragen. Somit wird sich die Verkehrsqualität der Einmündung, die unsignalisiert derzeit an die Grenze ihrer Leistungsfähigkeit stößt, weiter verschlechtern. Rein rechnerisch lässt sich eine Verbesserung der Verkehrsqualität dieser Einmündung durch die Anordnung einer Lichtsignalanlage erzielen.

An der Einmündung der neuen Erschließungsstraße für das Gewerbegebiet in die Wittbräucker Straße wird die Leistungsfähigkeit ebenfalls durch die Linkseinbieger bestimmt. Hier wird die mittlere, rechnerische Wartezeit in der nachmittäglichen Spitzenstunde 47 sec. Betragen. Der Rückstau kann bis zu 3 KFZ betragen. Insgesamt ist die Leistungsfähigkeit dieser Einmündung gesichert. Lediglich bei Schichtwechsel des Gewerbebetriebes innerhalb der nachmittäglichen Spitzenstunde kann es kurzfristig zu einem Rückstau auf der neuen Erschließungsstraße kommen.

Eine Verbesserung der Verkehrsqualität der untersuchten Einmündungen wird sich durch den Weiterbau der B236n nach Süden einstellen, da die Wittbräucker Straße hierdurch stark entlastet werden wird. Zudem kann die Installierung einer Signalanlage am Knotenpunkt Stoppelmannsweg / Wittbräucker Straße nicht im Rahmen des Bebauungsplanes Ap 206 geregelt werden. Sollte nach Realisierung der Wohnbebauung, nach Umstrukturierung der gewerblich genutzten Flächen mit der erforderlichen Erschließung und nach Fortsetzung der B236n nach Süden hierfür ein Erfordernis bestehen, ist dies gesondert zu prüfen.

Zu- und Ausfahrt vom Stoppelmannsweg zur Stellplatzanlage des Mischgebietes

Die Verkehrszählung vom 17.08.2000 wurde darüber hinaus durchgeführt, um zu prüfen, ob eine zusätzliche Ausfahrt des Parkplatzes der Einzelhandelseinrichtungen zum Stoppelmannsweg vorgesehen werden kann.

Die Auswertung der Ergebnisse hat ergeben, dass der Stoppelmannsweg derzeit eine durchschnittliche Tagesverkehrsbelastung von 2.890 Kfz erfährt. Die Ramhofstraße erfährt derzeit eine durchschnittliche Tagesverkehrsbelastung von 3.220 Kfz. Diese Werte werden sich dahingehend entwickeln (Prognosehorizont: wenn geplante Bebauung realisiert ist), dass die durchschnittliche Tagesverkehrsbelastung des Stoppelmannsweges im Kreuzungsbereich mit der Wittbräucker Straße um ca. 320 Kfz auf 3.210 Kfz und der Ramhofstraße im Kreuzungsbereich mit der Ostkirchstraße ebenfalls um ca. 320 Kfz auf 3.540 Kfz steigen wird.

Die Steigerung der Verkehrsbelastung auf der Ramhofstraße ist zu ca. ¾ auf die Zu- und Ausfahrt vom Parkplatz zum Stoppelmannsweg zurückzuführen. Etwa 300 Pkw werden dadurch über den Tag verteilt zusätzlich die Ramhofstraße belasten. Die Ramhofstraße ist ausreichend dimensioniert, um die zusätzlichen Verkehrsmengen aufzunehmen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Ap 206 stehen der Anlegung einer zweiten Zu- und Abfahrt vom Stoppelmannsweg zur Stellplatzanlage des Mischgebietes nicht entgegen.

Erschließung der Wohnbereiche

Die weitergehende Erschließung des südlichen Plangebietes erfolgt über Wohnstraßen. Diese Wohnstraßen, Fröndenberg-, Weyland- und Benediktinerstraße, sowie Teilbereiche des Stoppelmannsweges sind ca. 3,50 m breit und nicht öffentlich. Die o.g. Straßen werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Mischverkehrsfläche) mit einer Breite von 5,50 m, d.h. ohne getrennte Fahrbahnen und Gehwege ausgebaut. Im Rahmen dieses Ausbaus auf die notwendige Breite wird die Straßenführung der Fröndenbergstraße geändert. Sie wird nicht wie bisher auf die Möllenbeckstraße münden, sondern zur Erschließung der Gartenfläche, die zukünftig einer Wohnbebauung zugeführt werden soll, nach Süden abknicken und in einen Wendehammer münden. Die geplante Bebauung der heutigen Gartenflächen soll ausschließlich über die Fröndenbergstraße erfolgen, da die Möllenbeckstraße weiterhin in privater Hand bleibt und lediglich mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet wird.

Ostkirchstraße

Die Ostkirchstraße am westlichen Rand des Planbereiches ist im Teilabschnitt zwischen Bahnunterführungs-Böschung und Ramhofstraße mit einer Breite von minimal ca. 5,10 m nicht ausreichend dimensioniert. Aus diesem Grund ist eine Verbreiterung der Fahrbahn auf 6,50 m und eine beidseitige Anordnung von 1,50 m breiten Gehsteigen vorgesehen. Die Bushaltestellen sollen keine separaten Busbuchten erhalten. Es ist ein Halt innerhalb der Straßenfläche beabsichtigt. In Fahrtrichtung Aplerbeck besteht die Notwendigkeit, eine Fläche für ein Haltestellenhäuschen vorzusehen, im Bebauungsplan ist eine entsprechende Fläche hierfür vorgesehen. Diese liegt ca. 30 m westlich des heutigen Standortes der Haltestelle „Wichburgstraße“.

6.2.2 Belastungsfläche, - private Erschließung -

Die vorhandene Bebauung an der Möllenbeckstraße wird derzeit über eine private Straße erschlossen. Die Grundstücksparzelle befindet sich im Eigentum der sechs angrenzenden Grundstückseigentümer. Entsprechend der Anregung aus der Bürgerbeteiligung sollen aufgrund der Parkraumsituation und des zu erwartenden Kfz-Verkehrs, den zusätzliche Bebauung nach sich ziehen würde, keine weiteren Baugrundstücke über die Möllenbeckstraße erschlossen werden.

Die Möllenbeckstraße soll in privater Hand bleiben und wird daher mit einer „Belastungsfläche“ in Form eines Geh- und Fahrrecht zugunsten der betroffenen Eigentümer, eines Leitungsrechtes zugunsten der Energie- und Wasserver- und entsorger und eines Gehrechtes zugunsten der Allgemeinheit, belegt. In Abstimmung mit dem Tiefbauamt besteht für Müll- und Rettungsfahrzeuge die Möglichkeit, den Pfosten am Ende der Straße im Übergang zum Fuß- und Radweg herauszunehmen.

6.3 Ruhender Verkehr

Für die geplante Bebauung ist für je fünf Wohneinheiten ein öffentlicher Stellplatz im Planbereich erforderlich. Diese öffentlichen Stellplätze werden in der Benediktinerstraße, Stoppelmannsweg und in der Fröndenbergstraße vorgesehen. Die nachrichtliche Darstellung innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche ist im Bebauungsplan erfolgt.

6.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Bushaltestelle "Aplerbeck - Benediktinerstraße" liegt an der Wittbräucker Straße außerhalb des Planbereiches. Die Buslinien 420 (Aplerbeck – Derne), 431 (Schwerter Wald – Lichtendorf) und 438 (Hacheney – Landskrone) und 439 (Schwerter Wald – Husen) bedienen diese Haltestelle. Die Linie 420 verkehrt wochentags im 20-Minuten-Takt, abends und an Wochenenden im 30-Minuten-Takt. Alle anderen Linien verkehren im 30-Minuten bzw. 60-Minuten-Takt. Nur eine Station weiter bzw. etwa 500m entfernt ist die Endstation der U-Bahn-Linie U47 Westerfilde - Aplerbeck. Die U 47 fährt werktags und samstags im 10-Minuten-Takt, Samstag abends und sonntags im 15-Minuten-Takt.

Innerhalb des Planbereiches liegen zwei Bushaltestellen: „Wichburgstraße“ und „Ramhofstraße“, beide in der Ostkirchstraße. Die Buslinie 440 (Sölde – Lütgendortmund) bedient die Haltestelle „Ramhofstraße“ wochentags alle 20 Minuten, abends alle 30 Minuten. Samstags fährt diese Buslinie im 10- bzw. 20-Minuten-Takt, sonntags im 15-Minuten-Takt.

Die Buslinie 438 bedient neben der „Benediktinerstraße“ auch die Haltestelle „Wichburgstraße“. Diese Haltestelle verfügt bisher weder über ausreichende Aufstellflächen für wartende Fahrgäste noch über eine Wartehalle. Da die Bedeutung dieser Haltestelle mit der Verdichtung der Bebauung zunehmen wird, sollen im Rahmen des Straßenausbaus der Ostkirchstraße beidseitig 1,5o m breite Fußwege angeordnet werden, die zudem als Aufstellfläche für wartende Fahrgäste dienen sollen. An der stärker frequentierten Haltestelle in Fahrtrichtung Ortskern Aplerbeck (südlich der Ostkirchstraße) wird eine Fläche für eine Wartehalle vorgesehen. Die genaue Lage ist in etwa dem derzeitigen Haltestellenbereich entsprechend vorgesehen.

Die Bahnstation Dortmund-Aplerbeck der Regionalbahn 59 bzw. Regionalexpress 19 Dortmund - Unna liegt am nördlichen Rand des Planbereiches bietet aber keine Zugangsmöglichkeit von Süden. Der Regionalexpress und die Regionalbahn fahren im versetzten 60-Minuten-Takt und damit alle 30 Minuten.

Südwestlich an den Planbereich angrenzend liegt die Bahnstation Dortmund-Aplerbeck Süd. Sie wird wochentags halbstündlich und am Wochenende stündlich von der Regionalbahn 51 Dortmund - Schwerte bedient.

Möglicherweise soll die U 47 von der heutigen Endhaltestelle Aplerbeck bis zum Bahnhof Aplerbeck-Süd innerhalb der Verkehrsfläche der Wittbräucker Straße weitergeführt werden. Die Planungen hierzu sind jedoch nicht weit fortgeschritten, so dass kurz- bis mittelfristig nicht mit einer Realisierung zu rechnen ist.

6.5 Fuß- und Radwege

Die Anbindung an die Wittbräucker Straße für Fußgänger und Radfahrer wird in Zukunft von der Benediktinerstraße nach Norden zum Stoppelmannsweg und von dort nach Osten zur Wittbräucker Straße erfolgen. Diese Wegeführung ist ca. 100 m länger als die bestehende.

Zwischen der privaten Erschließung „Möllenbeckstraße“ und dem Stoppelmannsweg besteht ein Fuß- und Radweg. Dieser wird durch eine zusätzliche Anbindung an die Planstraße / Fröndenbergstraße ergänzt werden. In diesem Bereich soll ein Kinderspielplatz entstehen, der damit gut über die Fuß- und Radwege erreichbar ist.

Der von der „Möllenbeckstraße“ in südlicher Richtung verlaufende bestehende Fuß- und Radweg wird durch Müllsammel- und Rettungsfahrzeuge befahren werden (siehe Punkt 10.2 dieser Begründung) und daher mit einer Breite von 3,50 m und einem Unterbau und Bodenbelag ausgebaut werden, der dies ermöglicht. Um die bestehenden fußläufigen Wegebeziehungen, insbesondere zur Bushaltestelle „Wichburgstraße“ in der Ostkirchstraße zu sichern, erhält die private Erschließung „Möllenbeckstraße“ unter anderem ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit.

Zur Sicherung der durchgehenden fußläufigen Anbindung des Bahnhofes Aplerbeck-Süd von Norden (Ostkirchstraße) wurden die bestehenden Fußwege entlang der Bahnböschung in den Planbereich aufgenommen. Die beiden Fußwege zwischen Ostkirchstraße und Fröndenbergstraße und zwischen Benediktinerstraße und Bahnhof Aplerbeck-Süd werden als „Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge – Bahnanlagen“ und zusätzlich als sog. „Belastungsflächen“ im Bebauungsplan festgesetzt. Im Rahmen dieser Festsetzung erhält die Stadt Dortmund das Recht, die o.g. Flächen mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

6.6 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Im Bereich Stoppelmannsweg / Ramhofstraße besteht eine dreiecksförmige Verkehrsinsel, die in der jetzigen Form erhalten bleiben soll. Auf dieser Fläche sollen 16 Pkw-Stellplätze angelegt, mit Bäumen untergliedert und begrünt werden. Die innere Fläche wird als Verkehrsgrün festgesetzt.

6.7 Zu- und Ausfahrtverbot, Zu- und Ausgangsverbot

Zu- und Ausfahrtsverbot

Die am nördlichen Rand des Großparkplatzes innerhalb des Gewerbegebietes geplante zusätzliche Erschließungsstraße bindet direkt an der Wittbräucker Straße an. Sowohl der bestehende Parkplatz als auch mögliche Nachfolgenutzungen auf dieser Fläche können über die geplante Erschließungsstraße erschlossen werden. Da diese Entwicklung zur Entlastung des Knotenpunktes Stoppelmannsweg / Wittbräucker Straße aus städtebaulicher Sicht erwünscht ist, wird entlang der südlichen und östlichen Grenze der gewerblich genutzten Flächen ein Zu- und Ausfahrtsverbot vorgesehen.

Die private Erschließung „Möllenbeckstraße“ soll aus den unter 6.2.1. genannten Gründen ausschließlich den sieben betroffenen Eigentümern der Parzelle zur Erschließung ihrer Grundstücke dienen. Um zu verhindern, dass die Grundstücke westlich der „Möllenbeckstraße“ zukünftig über diese angefahren werden, wird entlang der westlichen Parzellenbegrenzung die Festsetzung eines Zu- und Ausfahrtsverbotes getroffen.

Zu- und Ausgangsverbot

Die Grundstücke westlich der privaten Erschließung „Möllenbeckstraße“ sollen über die parallel verlaufende Planstraße südlich der Fröndenbergstraße und damit ausschließlich von Westen erschlossen werden. Die private Parzelle der „Möllenbeckstraße“ erhält ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, welches die bestehenden Wegeverbindungen zur Ostkirchstraße (Bushaltestelle) sichern und in Verbindung mit zusätzlichen Wegeverbindungen zum geplanten Kinderspielplatz ergänzen soll. Da die „Möllenbeckstraße“ darüber hinaus nicht zur fußläufigen Erschließung der o.g. Bebauung dienen soll, sieht der Bebauungsplan auf der Westseite der „Möllenbeckstraße“ ein Zu- und Ausgangsverbot vor.

7. Öffentliche und private Grünflächen

7.1 Öffentliche Grünflächen

7.1.1 Sportplatz

Südlich des Gewerbegebiets zwischen Ostkirchstraße, Ramhofstraße und Stoppelmannsweg besteht ein städtischer Sportplatz mit Vereinsheim und Turnhalle. Diese Einrichtungen werden vom DJK Ewaldi Aplerbeck genutzt. Der Sportplatz, das Vereinsheim und die Turnhalle sollen in ihrem Bestand gesichert und als "Öffentliche Grünfläche - Sportplatz" festgesetzt werden.

Der Sportplatz verfügt zur Zeit nicht über eine Flutlichtanlage. Sollte eine solche Anlage installiert werden, so ist sie durch technische Maßnahmen (Blendschutzvorrichtungen) so auszurichten, dass nur die Sportplatzfläche beleuchtet wird und eine Beeinträchtigung durch Licht für die umliegende Bebauung ausgeschlossen ist. Zu diesem Zweck beinhaltet der Bebauungsplan einen entsprechenden textlichen Hinweis.

7.1.2. Kinderspielplatz

In zentraler Lage am Fuß- und Radweg zwischen Möllenbeckstraße und Fröndenbergstraße wird eine öffentliche Grünfläche für einen Kinderspielplatz der Kategorie B (vorzugsweise für schulpflichtige Kinder sowie Kleinkinder und jüngere Schulkinder) mit einer Größe von ca. 320 qm festgesetzt.

7.2 Private Grünflächen

Zur Wahrung des Siedlungsbildes werden die inneren Freiräume der Wohnbebauung zwischen Ramhofstraße und Möllenbeckstraße im Bestand gesichert und von einer Bebauung freigehalten. Sie werden entsprechend ihrer derzeitigen Nutzung als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung - Garten - festgesetzt.

Die rückwärtigen Gärten der Bebauung nördlich der Fröndenbergstraße können aus Sicht der Erschließung (Böschungsbereich zur Unterführung unter der Bahnlinie) und der Immissionsbelastung durch die Ostkirchstraße keiner zusätzlichen Wohnbebauung zugeführt werden. Aus diesem Grund sollen die Gärten in ihrer derzeitigen Tiefe gesichert und ebenfalls als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung – Garten – festgesetzt werden.

8. Grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen

8.1 Gesetzliche Grundlage

Nach § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen u. a. die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens sowie das Klima zu berücksichtigen. Des weiteren sind gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 3 BauGB die Belange von Freizeit und Erholung und gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 4 BauGB die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen.

Konkretere Regelungen zu Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege treffen die entsprechenden Fachgesetze wie das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Landschaftsgesetz von 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 Boden, Natur und Landschaft. In Ergänzung hierzu definiert § 4 Abs. 2 LG NW Eingriffstatbestände.

Der Verursacher eines Eingriffes ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Boden, 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 i.V.m. § 4 Abs. 4 LG NW.

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft (im Sinne von § 4 Abs. 4 LG NW) sind nach § 1 a Abs. 2 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. Im Rahmen der Abwägung sind somit geeignete Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und ggf. zum ökologischen Ausgleich festzulegen. Gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB können Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt werden.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind vordringlich im Plangebiet (planinterner Ausgleich) vorzusehen, um die Anforderungen nach einem „räumlichen“ Ausgleich zu erfüllen. Gemäß § 4 Abs. 4 LG NW (Novelle vom 9.5.00) sind Ausgleichsmaßnahmen, soweit dies zumutbar ist, auf Flächen im Eigentum des Verursachers durchzuführen. Ergänzend hierzu ist der Ausgleich bei Neuversiegelungen gemäß § 4 Abs. 4 LG NW „vorrangig“ durch eine Entsiegelung an anderer Stelle in dem betroffenen Raum, ggf. planextern, zu bewirken. Diese Ausgleichspriorität hat der Eingriffsverursacher zu beachten und sie ist in die Abwägung einzustellen.

Wenn der Eingriff im Plangebiet nicht vollständig ausgleichbar ist, muss der Eingriff planextern im Sinne von § 5 Abs. 1 LG NW, d.h. auf „funktional“ und „räumlich“ geeigneten Flächen des Eingriffsverursachers in dem durch den Eingriff betroffenen Raum (i.d.R. der Stadtbezirk) ausgeglichen werden.

8.2. Bestandsanalyse und –bewertung

Hinsichtlich der Beschreibung und Bewertung der Umweltmedien im Plangebiet liefert die UVP-Ersteinschätzung vom Umweltamt (November 1989) zur Vorläuferplanung Ap 185 - Stoppelmannsweg - Informationen.

Zusammen mit den gewonnenen Erkenntnissen der Bestandskartierung werden die Umweltmedien im **landschaftspflegerischen Fachbeitrag** zum Bebauungsplan Ap 206 – Aplerbeck-Süd – (Stadtplanungsamt 61/5-Freiraumplanung, 04.04.2002) eingehend beschrieben.

Dieser Fachbeitrag dient dazu, die grünplanerischen und ökologischen Belange eingehend zu beschreiben, um die Inhalte des Kapitels 8 in der Begründung zum Bebauungsplan auf das Wesentliche beschränken zu können.

8.3. Eingriffsbeschreibung und -bewertung

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Ap 206 wird Planungsrecht für zusätzliche Bebauung geschaffen. Mit der Schaffung neuer Wohnbauflächen im südwestlichen Planbereich sind Eingriffe in den Naturhaushalt und das Orts- (Landschafts-)bild verbunden. Die entlang der auszubauenden Straßen und Wege geplanten Wohnbauflächen sind planungsrechtlich unterschiedlich zu beurteilen. Eine Darstellung der bestehenden Biotop- und Realnutzungstypen (Stand 7/00) liefert die **Karte 1** des landschaftspflegerischen Fachbeitrages.

Die zu überplanenden Flächen südlich vom „Stoppelmannsweg“ sowie nördlich und südlich der „Benediktiner Straße“ incl. der geplanten Anbindung aus Richtung „Ramhofstraße / Stoppelmannsweg“ werden nach § 35 BauGB beurteilt. Bezüglich dieser Flächen ist die Eingriffsregelung anzuwenden.

Die gleiche planungsrechtliche Festlegung wird bezüglich der Gartenfreiflächen südlich der „Fröndenbergstraße“ getroffen. Sowohl südlich der „Fröndenbergstraße“ wie auch westlich der „Möllenbeckstraße“ liegt keine Bestandsbebauung vor. Die Freifläche wird lediglich über die Bauzeile am „Stoppelmannsweg“ und die Einzelgebäude an der „Weylandstraße“ lückig vorgeprägt. Zudem ist die Erschließung nicht gesichert. Durch den Ausbau entstehen zusätzliche Eingriffe in eine relativ wertvolle ökologische Freifläche. Über den Bebauungsplan soll der Ausbau der „Fröndenbergstraße“ und des „Stoppelmannsweges“ ermöglicht werden, damit durch den Ausbau der Erschließung die Grundvoraussetzung für eine Ansiedlung von 20 WE geschaffen ist. Die „Möllenbeckstraße“ bleibt Privatstraße. Die Verbindung mit der „Fröndenbergstraße“ wird zurückgebaut. Aus den vorgenannten Gründen wird die Freifläche nach § 35 BauGB beurteilt und unterliegt somit der Eingriffsregelung.

Die zugunsten von gewerblicher Bebauung zu überplanenden Flächen im Gewerbegebiet werden nach § 34 BauGB beurteilt. Gleiches gilt für die Flächen im Umfeld der Firmen ALDI und Limberg.

Die zu erwartenden Eingriffe im Plangebiet sind vier Eingriffsverursachern zuzuordnen, und zwar der Viterra Wohnen AG, Bochum; der Viterra Baupartner AG, Dortmund der GLR Projektentwicklung und Grundstücksverwaltungs GmbH & Co.KG, Dortmund sowie der Stadt (Ausbau der Ostkirchstraße; Herrichtung eines öffentlichen Spielplatzes). Im wesentlichen sind folgende Beeinträchtigungen mit der geplanten Wohnbebauung und Erschließung verbunden:

- Nachhaltige Veränderung natürlicher Bodeneigenschaften bzw. Zerstörung der Bodenstrukturen durch Abgrabung und Verdichtung während der Bauphase;
- nachhaltige Zerstörung natürlicher Bodenstrukturen durch Versiegelung und Überbauung bislang unversiegelter Flächen durch Wohngebäude, Erschließungsstraßen und entsprechende Nebenanlagen wie Garagen und Stellplätze;

- Negative Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt durch Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses durch Versiegelung offener Bodenflächen und gänzlicher Ableitung in den Mischwasserkanal;
- Verlust von Grabeland- und Gartenflächen;
- Verlust an struktur- und artenreichen Vegetationsstandorten. Verlust von Hecken und Bäumen. Damit verknüpft: Verlust von ökologisch wertvollen Ruderalflächen mit Entwicklungspotential für den Arten- und Biotopschutz;
- Reduzierung der klimatischen Ausgleichsfunktionen von Frischluftentstehungsgebieten und Änderung des Geländeklimas. Zunahme bioklimatisch ungünstiger Faktoren im Zuge von Bebauung, Versiegelung und Verkehrszunahme;
- Flächeninanspruchnahme eines ortsbildabgrenzenden Freiraums am südlichen Rand vom Ortskern Aplerbeck. Verlust von Freiraumstrukturen zulasten der örtlichen Erholungsansprüche. Verlust von verwilderten Rückzugsräumen für das elternhausabseitige Spielen;
- Verwischung des Ortsbildcharakters einer typischen Arbeiterkolonie Ende des 19. Jahrhunderts mit dem Ergebnis, durch Verdichtung und Verstädterung eine weitere Heterogenisierung des Ortsbildes in Kauf zu nehmen.

Die Eingriffsintensität in Boden, Natur und Landschaft durch Flächenversiegelung und –umnutzung ist hinsichtlich der Biotoptypen unterschiedlich stark zu bewerten. Daher erfolgt die Bewertung der zu erwartenden Eingriffe differenziert nach Umweltmedien. Dies ist Gegenstand des landschaftspflegerischen Fachbeitrages. Im Fachbeitrag sind die zu erwartenden Eingriffe eingehend dargestellt und bewertet worden. Zudem findet sich dort ein Baumeinmaß, u.a. mit Kennzeichnung der voraussichtlich entfallenden Bäumen im Geltungsbereich der Baumschutzsatzung.

Vor dem Hintergrund, dass nachweisbarer Bedarf an zusätzlicher Wohnbaufläche besteht und die städtebauliche Prüfung die diesbezügliche Eignung der Flächen in Nähe zum Ortszentrum festgestellt hat, sind die zu erwartenden Eingriffe unvermeidbar und im Zuge der Anwendung der Eingriffsregelung auszugleichen.

8.4. Vermeidungs-, Grüngestaltungs- und ökologische Ausgleichsmaßnahmen

Vermeidungsmaßnahmen:

Die Eingriffsvermeidungsstrategie wird dem gesetzlichen Auftrag der §§ 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 8 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG gerecht. Parallel zu den Planungsprozessen sind seitens der Freiraumplanung Potentiale zur Eingriffsvermeidung aufzuzeigen und frühzeitig in den Abwägungs- und Planungsprozess einzustellen. Auf das Planergebnis bezogen leistet eine erfolgreiche Vermeidungsstrategie einen wertvollen Korrekturfaktor in Hinblick auf die Eingriffsschwere, um die Belange von Boden, Natur und Landschaft wirkungsvoll und nachhaltig in die Bauleitplanung einfließen zu lassen.

Im folgenden werden die Inhalte der Eingriffsvermeidungsstrategie flächenbezogen dokumentiert. Doch zuvor soll die generelle Vermeidungsstrategie erläutert werden: Die Ergebnisse aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden gesichtet und in die Abwägung eingestellt. Auf Grundlage des Baumeinmaßes wurde der Bestand gesichtet und hinsichtlich Alter, Vitalität und Konkurrenzdruck bewertet.

Im Ergebnis wurden die schutzwürdigen Bäume, Hecken und Sträucher ermittelt und es wurden hinsichtlich der städtebaulichen Vorentwürfe die Konflikte herausgestellt. Daraufhin wurden die Entwürfe derart überarbeitet, dass der schutzwürdige Baumbestand weitestgehend gesichert werden konnte.

Bezüglich des Baumbestandes im Bereich der Straßen und Wege wurde eine ämterübergreifende Ortsbegehung am 14.08.2000 durchgeführt. Im Sinne der Konfliktminimierung und zugunsten eines Planungskonsenses wurden Möglichkeiten zum Abgleich grünplanerischer, städtebaulicher und erschließungstechnischer Aspekte gesucht. Hierbei ist auch eingeflossen, die Baugrenzen so festzusetzen, dass der Baumbestand auch langfristig erhalten werden kann. Das bedeutet, dass die Baugrenzen außerhalb des Wurzelbereiches der Bäume (= Kronentraufe plus 1,50 m) liegen müssen. Die Ergebnisse dieses Abwägungsprozesses flossen in die Entwürfe ein.

Ebenso wurde der Straßenausbauentwurf frühzeitig mit den grünplanerischen Belangen abgestimmt. Hinsichtlich der Straßen- und Wegeführung sowie dem Bau von Baumscheiben oder der Planung des Mischkanals wurden die Anforderungen zum Schutz des Baumbestandes (Schutz des Wurzelbereiches, d.h. Kronentraufe plus 1,5 m vor Bebauung / Versiegelung freihalten) beachtet. Die Planung ausreichend groß dimensionierter Baumscheiben wurde in den Ausbauentwurf des Büros Dr. Lessmann vom 15.09.2000 eingestellt und berücksichtigt.

Somit lieferte die Vermeidungsstrategie Hinweise und Möglichkeiten zur umweltverträglichen Integration schutzwürdiger und schützenswerter Grünstrukturen in die jeweiligen Planentwürfe.

Im Folgenden werden die Vermeidungsmaßnahmen aufgelistet und flächenbezogen auf die jeweiligen Eingriffsflächen bezogen. Hierbei stehen die Kürzel V für Vermeidungsmaßnahme, V 1 bezieht sich auf die Eingriffsfläche E 1 des diesbezüglichen Eingriffsverursachers und V 1.1 beziffert letztendlich die Maßnahmennummer 1. Die Kürzel sind im landschaftspflegerischen Fachbeitrag, Karte - Planung -, flächenmäßig zugeordnet.

„Benediktinerstraße“: Südlich der Straße werden die Weißdorn-Schnitthecke entlang des Weges zum Bahnhof (V 3.4), einzelne Bäume entlang des südlichen Plangebietes sowie jeweils eine Hänge-Weide, Birke und Hainbuche (V 3.2) erhalten. Nördlich der Straße werden zahlreiche Einzelbäume erhalten, u.a. eine Esche, eine stämmige Stechpalme sowie andere Laubbäume (V 3.3 / V 3.2) und das Böschungsgrün am Bahndamm (V 3.6). In Abstimmung mit straßenbaulichen Belangen wurde vereinbart, dass das Schotterbett der neu anzulegenden Erschließungsstraße „Benediktinerstraße“ um ca. 0,3 m auf das vorhandene Bodenniveau aufgesattelt wird, um somit die Eingriffe in den Wurzelbestand zu minimieren. Zudem werden großflächige Baumscheiben vorgesehen. Diese Anregungen flossen in den Straßenausbauentwurf des Büros Dr. Lessmann vom 15.09.2000 ein.

„Stoppelmannsweg“: Im Verlauf des Weges werden zwei Robinien, eine Birke, zwei weitere Robinien und eine Robinien-Baumreihe (V 3.1) erhalten.

„Weylandstraße / Möllenbeckstraße“: Einzelne Baumsolitäre (u.a. V 2.1) werden erhalten sowie die hochgewachsenen Hainbuchen- und Ligusterhecken (V 2.3) , die ortsbildprägend sind.

„Ostkirchstraße“: Die Baum-Strauchreihe auf der südlichen Straßenböschung (V 4.1) sowie die nordöstlich anschließenden Hainbuchen-Hecken (V 4.2) bleiben erhalten.

Einzelhandelsfläche: Das südlich teilflächig vorhandene Abstandsgrün sowie das Abstandsgrün entlang des „Stoppelmannsweges“ werden erhalten (V 1.4). Die Robinien-Baumgruppe am „Stoppelmannsweg“ wird erhalten (V 1.2)

Industriegebiet: Die markante Baumhecke entlang der „Ostkirchstraße“ wird erhalten. Innerhalb der parkähnlichen Vorfläche werden eine Baumreihe Winter-Linden sowie eine stämmige Eibe, einige Rosskastanien, eine Trauer-Weide, mehrere Baumreihen sowie andere Baumsolitäre in die Planung integriert.

Die Umsetzung der o.g. Maßnahmen im Sinne der Eingriffsvermeidungsstrategie erfolgt über Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB (Erhaltungsgebote). Darüber hinaus werden im weiteren Verfahren Aussagen getroffen zu Grüngestaltungsmaßnahmen, z. B. gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB (Pflanzgebote) oder informellen Darstellungen von Baumpflanzungen im Straßenverlauf.

Nicht berücksichtigt werden konnten die Anregungen Nr. 1, 2, 6, 7 und 10 gemäß Kapitel 3 dieses Fachbeitrags. Das Offenhalten und Sichern eines „Grünzugbereiches“ (Nr. 1 und 2) sowie der Schutz der Gärten an der „Weylandstraße“ vor Überbauung (Nr. 7) wurden zugunsten der Schaffung von ca. 15 WE im Sinne einer Innenverdichtung verworfen. Statt eines geforderten, 15 m breiten Trenngrünstreifens entlang der Planstraße (Nr. 6) wird eine ca. 5 m breite, straßenbegleitende Baumreihe festgesetzt. Von der Forderung nach einer Festsetzung von Schnitthecken in den geplanten Wohngebieten (Nr. 10) wurde Abstand genommen, da a) zahlreiche Bestandsbäume innerhalb der geplanten Gärten festgesetzt werden, womit die Eigentümer schon stärker als üblich in der freien Nutzung ihrer Gärten eingeschränkt sind und b) darüber hinaus die geplanten Gärten relativ kleinflächig sind.

Dagegen decken sich die Gebäudestellungen im wesentlichen mit klimaschützenden Anforderungen an die Stadtplanung.

<u>Grüngestaltungsmaßnahmen (G)</u>:

Über den Verlust von Bestandsgrün hinaus werden im Zuge der Realisierung der Baumaßnahmen auf geeigneten Flächen Bepflanzungsmaßnahmen durchgeführt. Das Grünkonzept setzt sich aus folgenden Bestandteilen zusammen:

Der Anregung des Umweltamtes, einheitlich für die Baugebiete zur Abgrenzung der Gärten Laubholz-Schnitthecken festzusetzen, konnte aus o.g. Gründen nicht entsprochen werden. Lediglich entlang des geplanten Fuß- und Radweges wird die Pflanzung einer Schnitthecke festgesetzt. Ebenso sind die Stellplatzflächen und die neuen, bzw. auszubauenden Erschließungsstraßen angemessen einzugrünen.

„Ostkirch- / Hüttenstraße“: Die das bisherige Gewerbegebiet eingrünende Baumhecke wird im Einmündungsbereich von „Ostkirch- und Hüttenstraße“ durch eine Neupflanzung ergänzt. Um dieses ortsbildprägende Grün besser zur Wirkung zu bringen und um die neuen Gewerbebauflächen angemessen einzubinden, sollte die freistehende Klinkermauer entlang der „Ostkirchstraße“ beseitigt werden.

„Stoppelmannsweg / Wittbräucker Straße“: Ergänzende Baumpflanzungen (G 1.2) auf dem Großparkplatz zwischen den beiden Einzelhandelsgeschäften sind festzusetzen. Bislang erfüllt das Baumpflanzkonzept nicht die Anforderungen der Stadt an eine angemessene Stellplatzeingrünung. Eine Baumreihe in Nord-Süd-Ausrichtung zum geplanten, zusätzlichen Wohngebäude soll zu einer angemessenen Eingrünung beitragen.

„Stoppelmannsweg / Benediktinerstraße“: Entlang der geplanten Anbindung ist in Richtung Osten eine säumende Baumreihe vorgesehen, um das Wohngebiet angemessen in Richtung Einzelhandelsgeschäften einzugrünen. Am westlichen Ende vom „Stoppelmannsweg“ ist westlich des geplanten Fuß- und Radweges eine Strauchpflanzung (M 3.2) vorzunehmen.

Ökologische Ausgleichsmaßnahmen (A):

Zugunsten einer sinnvollen baulichen Verdichtung sind im Plangebiet keine ökologischen Ausgleichsflächen vorgehalten worden.

Unter Bezug auf den § 4 Abs. 4 LG NW wurde geprüft, ob im Plangebiet oder auf hoch versiegelten Flächen der Eingriffsverursacher Entsiegelungsmaßnahmen stattfinden können. Im Plangebiet ist dies nicht möglich. So ist die hoch versiegelte Stellplatzanlage im Bereich der Einzelhandelsgeschäfte a) erst kürzlich hergestellt worden, b) hat sie ihre Funktion zugunsten des Grundwasserschutzes vor Stoffeintrag zu leisten und c) ist eine Entsiegelungsforderung mit Blick auf a) wirtschaftlich unzumutbar. Lediglich innerhalb des Industriegebietes befinden sich weitere, hoch versiegelte Flächen. Südlich der Hallen existiert eine hoch versiegelte Stellplatzfläche. Bislang dient diese Flächen den Beschäftigten und Auszubildenden als Parkplatz, daher ist eine Entsiegelung derzeit nicht durchsetzbar..

Ausgleichsflächenkonzept und ökologische Ausgleichsmaßnahmen:
Unter Hinweis auf die Ergebnisse der Eingriffs- / Ausgleichsbilanz wurden daher planexterne, räumlich und funktional geeignete Flächen zur Durchführung ökologischer Ausgleichsmaßnahmen ins Verfahren eingestellt. Zwei Ausgleichsflächen wurden auf ihre funktionale und räumliche Eignung vom Umweltamt mit positiven Ergebnis geprüft. Die Flächen sind im Blatt 2 zum Bebauungsplan zugeordnet sowie im landschaftspflegerischen Fachbeitrag, Blatt 3 - Ausgleichsflächen -, aufgeführt. Kartiert wurden sie im Februar 2002.

Ausgleichsfläche der GLR GmbH in Dortmund-Kruckel

Der Eingriffsverursacher ist Eigentümer des Flurstücks 697 (Gemarkung Kirchhörde, Flur 8). Auf einer ca. 0,75 ha großen Teilfläche nördlich des Kruckeler Baches sollen die Ausgleichsmaßnahmen stattfinden. Die Fläche ist stark reliefiert und wird intensiv

landwirtschaftlich genutzt. Drei Hochspannungsleitungen überspannen das Flurstück. Von daher gelten Pflanzrestriktionen. Im Fazit sollen lediglich partiell Strauchpflanzungen erfolgen. Das Gros der Ausgleichsfläche soll zugunsten einer Hochstaudenflur entwickelt werden. Nach Durchführung der Maßnahmen erfolgt die kosten- und lastenfreie Übertragung der Ausgleichsfläche an die Stadt Dortmund (Umweltamt).

Ausgleichsfläche der Viterra Baupartner AG, der Viterra Wohnen AG sowie der Stadt Dortmund in Dortmund-Asseln

Der Eingriffsverursacher Viterra ist Eigentümer des Flurstücks 592 (Gemarkung Asseln, Flur 6). Auf einer Teilfläche (ca. 1,98 ha) südlich Aplerbecker Straße und Halde Schleswig sollen Ausgleichsmaßnahmen in Kombination mit ökologischen Sicherungsmaßnahmen stattfinden. Das Flurstück ist relativ eben. Die Teilfläche wird im Süden durch die Kolonie im Bereich „An der Eiche“ / „Auf dem Karmerg“ begrenzt. Der zentrale Teil der Freifläche wird als Wirtschaftswiese genutzt. Daran grenzt ein Flickenteppich aus Vorwaldflächen, Beerstrauchsäumen, Wiesenbrache, Säumen, Obstbrache, Gartenbrachen und Ziergärten an. Der Großteil dieser Flächen besitzt ein ökologisches Entwicklungspotenzial. Darüber hinaus existieren bereits kleinflächig ökologisch wertvolle Brachen. Diese Brachen gilt es zu sichern, teilweise ökologisch aufzuwerten. Im gesamten betrachtet ergibt sich im Zusammenhang mit der bestockten Halde Schleswig ein ökologisch erstrebenswerter Biotopverbund. Daher liegt die Ausgleichsfläche räumlich betrachtet günstig. Funktional ist die Fläche ebenfalls geeignet, da die Flächen für Ausgleichsmaßnahmen (ca. 85%) gegenüber den zu sichernden Flächen überwiegen. Kernfläche des Ausgleichskonzeptes ist die Extensivierung des Wirtschaftsgrünlandes. Flankierend sollen Gehölz- und Wildobstpflanzungen erfolgen.

Der Vorhabenträger Viterra ist nicht bereit, die Gesamtfläche nach Durchführung der Maßnahmen an das Umweltamt zu übereignen. Das Umweltamt billigte dies in einem Gespräch am 21.12.2001, soweit eine rechtliche Sicherung der Ausgleichsfläche erfolgt. Dies wird durch Festsetzungen im Rechtsplan (Blatt 2), durch vertragliche Vereinbarungen sowie durch eine grundbuchliche Sicherung gewährleistet.

In Abstimmung mit dem Grundeigentümer Viterra soll das geringfügige Ausgleichserfordernis der Stadt Dortmund in Höhe von 4.080 ÖW ebenfalls auf dieser Ausgleichsfläche realisiert werden. Auf der ca. 240 m^2 großen Teilfläche A4a / A4b werden Gehölzpflanzungen festgesetzt. Die Pflanzmaßnahme soll als Bestandteil der Gesamtmaßnahme durchgeführt werden, so dass die Stadt Dortmund der Viterra nach Durchführung und Abnahme 1.836 € (240 m^2 x 7,65 €) vergütet. Dies wird im Rahmen des städtebaulichen Vertrages mit geregelt. Zusätzliche Kosten für Grunderwerb oder Pacht fallen nicht an, da die Teilfläche im Besitz der Viterra verbleibt.

Nähere Ausführungen zu den Ausgleichsmaßnahmen können dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag entnommen werden.

8.5. Eingriffs- / Ausgleichsbilanz und planexterne Kompensation

Die geplante Bebauung, für die der Bebauungsplan Ap 206 die planungsrechtliche Grundlage schafft, gilt bezogen auf die Teilflächen E 1 a (GLR GmbH), E 2 a (Viterra Wohnen AG), E 3 a (Viterra Baupartner AG), E 3 b (u.a. Viterra Baupartner AG), E 4 a und E 4 b (Stadt) als ein Eingriff im Sinne der Gesetzgebung.

Der landschaftspflegerische Fachbeitrag beinhaltet die Tabellenwerke zur Eingriffs- / Ausgleichsbilanz. Im Rahmen dieses Kapitels werden lediglich die Ergebnisse dokumentiert.

In der Karte 1 zum landschaftspflegerischen Fachbeitrag wird die Zuordnung der Flächen nach Eingriffsverursachern dokumentiert. Die Karte weist vier Eingriffsverursacher (E) auf, als da sind: GLR Projektentwicklung und Grundstücksverwaltung GmbH & Co.KG; Viterra Wohnen AG; Viterra Baupartner AG und die Stadt Dortmund. Lediglich das Planvorhaben der Tridelta GmbH stellt keinen Eingriff dar, da das Vorhaben dem Innenbereich zuzuordnen ist. Da die Einzelvorhaben jeweils flächenbezogen planungsrechtlich beurteilt wurden, sind die jeweiligen Eingriffsflächen differenziert aufzulisten:

- E 1 a - beurteilt nach § 35 BauGB (Anwendung der Eingriffsregelung): Wohnbebauung nördlich der „Benediktinerstraße“ und südlich „Stoppelmannsweg“ (GLR GmbH);
- E 2 a - aufgrund Flächengröße, Nutzung und nicht geschlossener Straßenrandbebauung beurteilt nach § 35 BauGB, daher Anwendung der Eingriffsregelung: Wohnbebauung südlich „Fröndenbergstraße“ sowie Ausbau der Erschließung der „Fröndenbergstraße“ bis Höhe „Stoppelmannsweg“ sowie des Fuß- und Radweges zwischen „Möllenbeckstraße“ und Stoppelmannsweg“ (Viterra Wohnen AG);
- E 3 a - beurteilt nach § 35 BauGB (Anwendung der Eingriffsregelung): Wohnbebauung nördlich und südlich der „Benediktinerstraße“ (Viterra Baupartner AG);
- E 3 b - § 125 BauGB-Verfahren „Stoppelmannsweg / Benediktinerstraße“: Zwischenzeitlich wurde der Ausbau der „Benediktinerstraße“ und des „Stoppelmannsweges“ inkl. verbindenden, geplanten Fuß- und Radweg durch ein Verfahren nach § 125 BauGB rechtskräftig. Im Zuge des o.g. Verfahrens nach § 125 BauGB wurde eine Ersatzgeldzahlung vereinbart. Somit ist das Ausgleichserfordernis in Höhe von 23.935 BP vertraglich fixiert. Von daher ist die Eingriffsfläche E 3 b im landschaftspflegerischen Fachbeitrag und in der Eingriffs- / Ausgleichsbilanz aufgeführt, aber letztendlich zur Ermittlung des Ausgleichserfordernisses zum Bebauungsplan Ap 206 wertemäßig nicht eingeflossen;
- E 4 a - Bau eines öffentlichen Spielplatzes - Fläche beurteilt nach § 35 BauGB („Außenbereich im Innenbereich“, daher Anwendung der Eingriffsregelung) - Eingriffsverursacher Stadt;
- E 4 b - Ausbau der „Ostkirchstraße“. Der Eingriff ist nicht unerheblich, weshalb er im Zuge dieses Verfahrens bilanziert wurde. Darüber hinaus lediglich werden die zu fällenden, durch die Baumschutzsatzung geschützten Bäume bilanziert;
- Die geplante Wohnbebauung westlich der Einzelhandelsgeschäfte wird dem Innenbereich zugeordnet - somit ist die Eingriffsregelung nicht anzuwenden. Schutzwürdiger Baumbestand ist nach derzeitigem Planungsstand nicht betroffen;
- Die geplante Wohnbebauung auf dem Tridelta-Gelände wird dem Innenbereich zugeordnet - somit ist die Eingriffsregelung nicht anzuwenden. Dagegen wird der Eingriff in den schutzwürdigen Baumbestand gemäß Baumschutzsatzung ermittelt.

Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanz ist anhand der Tabellen 1 bis 12 im Fachbeitrag dokumentiert und wurde nach dem Verfahren LUDWIG, 1991 (in ökologischen Wertpunkten - ÖW) durchgeführt. Im Gesamtergebnis führt die Bilanz zu den folgenden Ergebnissen.

Ermittlung der ökologischen Wertigkeiten von Bestand (ÖW) und Planung (BP) auf den Eingriffsflächen E1a, E2a, E3a, E4a und E4b (ohne E3b, da Gegenstand des 125er-Verfahrens):

Ökologische Wertigkeit (Bestand)	244.300 ÖW
Ökologische Wertigkeit (Planung)	100.198 BP
(Gesamt-) Ausgleichsdefizit	- 144.102 BP

Gemäß der o.g. Ergebnisse sind die durch die Planung verursachten Eingriffe innerhalb des Plangebietes, d.h. durch Realisierung hierfür vorgesehener Begrünungsmaßnahmen oder ökologischer Ausgleichsmaßnahmen, nicht vollständig ausgeglichen. Demnach ist das Gesamtausgleichsdefizit (Differenzbetrag) planextern auszugleichen.

Wie im Kapitel 8.5 dokumentiert, leistet der Eingriffsverursacher GLR GmbH das resultierende Ausgleichserfordernis in Höhe von 49.710 BP (E 1 a) in Dortmund-Kruckel. Die Ausgleichsfläche ist mit A 1 a gekennzeichnet. Die Tabelle 11 zur Eingriffs- / Ausgleichsbilanz kommt zu folgendem Nachweis:

Ökologische Wertigkeit (A 1 a - Bestand)	73.315 ÖW
Ökologische Wertigkeit (A 1 a - Planung)	124.735 BP
Aufwertungspotenzial (A 1 a)	+ 51420 BP
Ausgleichserfordernis	49.710 BP
Ausgleichsüberhang GLR	+ 1.710 BP

Demnach ist der Vollausgleich mit geringfügigem Überschuss nachgewiesen.

Wie ebenfalls im Kapitel 8.5 dokumentiert, leisten die Eingriffsverursacher Viterra Baupartner AG und Viterra Wohnen AG gemeinsam ihre Ausgleichserfordernisse in Höhe von 90.312 BP (E 2 a und E 3 a) in Dortmund-Asseln. Die Ausgleichsflächen sind mit A 2 a und A 3 a gekennzeichnet. Zudem sollen in Abstimmung mit dem Grundeigentümer Viterra die geringfügigen Ausgleichserfordernisse der Stadt Dortmund (E 4 a und E 4 b) in Höhe von 4.080 ÖW ebenfalls innerhalb der Gesamtfläche auf der Teilfläche A 4 a / A 4 b ausgeglichen werden.

Die Tabelle 12 zur Eingriffs- / Ausgleichsbilanz kommt zu folgendem Nachweis:

Ökologische Wertigkeit (A 2 a, A 3 a, A 4 a und A 4 b – Bestand)	243.035 ÖW
Ökologische Wertigkeit (A 2 a, A 3 a, A 4 a und A 4 b - Planung)	345.860 BP
Aufwertungspotenzial (A 2 a, A 3 a, A 4 a und A 4 b)	+ 102.825 BP
Ausgleichserfordernis (A 2 a, A 3 a, A 4 a und A 4 b)	94.392 BP
Ausgleichsüberhang Viterra	+ 8.433 BP

Demnach ist der Vollausgleich für die Viterra und die Stadt nachgewiesen. Für die Viterra ergibt sich sogar ein Überschuss in Höhe von + 8.433 BP.

Zusammengefasst ist dokumentiert, dass nach Realisierung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen die ermittelten Ausgleichserfordernisse mit Überschuss ausgeglichen werden.

Eine eindeutige Zuordnung der Ausgleichsflächen A 1 a, A 2 a, A 3 a, A 4 a und A 4 b zu den jeweiligen Eingriffsflächen E 1 a, E 2 a, E 3 a, E 4 a und E 4 b des Bebauungsplanes ist im Bebauungsplan, Blatt 2 und 3 sowie im landschaftspflegerischen Fachbeitrag, Blatt 1 und 3 gewährleistet.

9. Umweltbelange

9.1 Altlasten

Das Bebauungsplangebiet ist in Teilbereichen in der Karte der Altstandorte und Altablagerungen der Stadt Dortmund im Maßstab 1:5.000 als Verdachtsfläche gekennzeichnet (Industrie, Gewerbe, Schüttungen). Der Planbereich wurde ehemals insbesondere geprägt durch die Betriebsanlagen und Ablagerungen der Aplerbecker Hütte mit dazugehörigen Kokereianlagen (Betriebszeitraum: ca. 1856 – 1925).

Hinsichtlich des Altlastenverdachtes kann das Plangebiet in drei Teilbereiche eingeteilt werden:

1. Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet südlich des Stoppelmannsweges
2. Sportplatz und Allgemeines Wohngebiet westlich der Ramhofstraße
3. Gewerbegebiet, Firma Tridelta

Für die einzelnen Bereiche wurden Altlastenuntersuchungen durchgeführt. Die daraus abzuleitenden Maßgaben für nachfolgende Baugenehmigungsverfahren in den jeweiligen Bereichen wurden in Form von Kennzeichnungen und Hinweisen in den Bebauungsplan aufgenommen und stellen sich wie folgt dar:

9.1.1 Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet südlich des Stoppelmannsweges

Als ehemalige Nutzungen für den Planbereich südlich Stoppelmannsweg sind insbesondere die Betriebs-Gleisanlagen der Aplerbecker Hütte zu nennen. In diesem Zusammenhang wurden seinerzeit offensichtlich z. T. umfangreiche Aufschüttungen vorgenommen. Für den Bereich der Auffüllungen liegen umfassende Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung der Dr. Paul Butenweg GmbH, Waltrop, vom 05.01.1990, 19.02.1991 und 23.04.1999 vor. Danach handelt es sich um Flächen mit geringen bis starken anthropogenen Aufschüttungen (max. Mächtigkeit: 5 m), bestehend aus umgelagerten Böden, Bauschutt, Schlacke, Formsanden. Die chemischen Analysen ergaben eine heterogene Verteilung von leicht bis deutlichen Schadstoffanreicherungen im Anschüttungsmaterial, in Teilbereichen z. T. hohe Anteile an Polyzyklischen Aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK), untergeordnet auch Kohlenwasserstoffe (KW) und Schwermetalle (Pd, Cd, Cu, Zn).

In Folge der nachgewiesenen Bodenverunreinigungen wurde das Areal zwischen Stoppelmannsweg und Benediktinerstraße im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Fläche gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

In der jüngeren Vergangenheit wurden in diesem Bereich drei Baumaßnahmen realisiert. Bei zweien, der Fruchtbörse Limberg sowie den Wohnhäusern Stoppelmannsweg 10, 12 und 14 wurde auf Grundlage der o.g. Untersuchungen im Baugenehmigungsverfahren Bodenabdeckmaßnahmen auf Freiflächen durchgesetzt. Ein 1998 im Zuge des Neubaus des ALDI-Marktes angetroffener Heizölschaden der vormaligen Gärtnerei wurde bei der Baumaßnahme beseitigt.

In diesem Sinne wurde in den Bebauungsplan ein Hinweis aufgenommen, der besagt, dass bei allen Neubaumaßnahmen vorsorgliche Sicherungsmaßnahmen zur Unterbindung eines Direktkontaktes/einer Staubverwehung erforderlich sind und dazu auf künftigen Freiflächen nachweislich unbelasteter, natürlicher oberer Bodenhorizont ausreichender Mächtigkeit herzustellen ist. Die konkrete Stärke wird im Zuge der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren festgelegt.

Der Bereich südlich der Benediktinerstraße weist im Gegensatz zum Areal zwischen Stoppelmannsweg und Benediktinerstraße entweder gewachsene Verhältnisse bzw. geringmächtige Auffüllungen aus umgelagerten Böden mit nur wenig anthropogenen Bestandteilen auf. Auffälligkeiten wurden bei den durchgeführten chemischen Bodenuntersuchungen nicht festgestellt. Kennzeichnungen und Hinweise im Bebauungsplan sind für diesen Bereich daher nicht erforderlich.

9.1.2 Sportplatz und Allgemeines Wohngebiet westlich der Ramhofstraße

Im Gegensatz zu dem unter Punkt 9.1.1 aufgeführten Teilbereich, in dem eine Neubebauung geplant ist, befindet sich westlich der Ramhofstraße Bestandsbebauung. Der Sportplatzstandort östlich der Ramhofstraße soll ebenfalls weiterhin bestehen.

Nach Auswertung von Archivmaterial zur historischen Nutzung durch die Aplerbecker Hütte zeigte sich, dass der Bereich durch ehemalige Gleisanlagen geprägt war. Auf dem Areal des heutigen Sportplatzes befanden sich zudem Betriebseinheiten wie eine Kokerei und eine Kohlenwäsche.

Zur Erkundung der Untergrundverhältnisse wurde durch die GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH, Münster eine Altlastenuntersuchung durchgeführt (vom 10.11.2000).

Wohnbebauung westlich der Ramhofstraße:

Auf den Wohnbauflächen wurden bei neun von zehn Sondierungen Auffüllungen in Stärken von 0,3 m bis 3,9 m angetroffen. Diese bestehen aus umgelagertem Schluff, der mit Bauschutt und Schlacke vermengt ist. Über den Anschüttungen wurde durchgängig eine ca. 0,05 m mächtige Oberbodenschicht erbohrt. Die Bodenanalysen lieferten im Hinblick auf die Wohnnutzung unauffällige Befunde. Die heranziehbaren Orientierungs- bzw. Prüfwerte der sog. Eikmann/Kloke-Liste bzw. der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) werden mit Ausnahme lokal leicht angereicherter Parameter Kupfer und Zink allesamt unterschritten. Die beiden vorstehend genannten Schwermetalle sind allerdings in erster Linie pflanzentoxisch.

Maßnahmen für die bestehende Wohnbebauung lassen sich aus den Ergebnissen nicht ableiten. Aufgrund der bis zu 3,9 m mächtigen, heterogenen Anschüttungen mit Schlackenanteilen können jedoch punktuelle Verunreinigungen nicht vollständig ausgeschlossen werden. Daher wird unter dem Vorsorgegesichtspunkt der Bereich der bestehenden Wohnbebauung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 (Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind) gekennzeichnet.

Darüber hinaus wurde in den Bebauungsplan ein Hinweis aufgenommen, wonach sich das Umweltamt der Stadt Dortmund vorbehält, bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten ergänzende Boden- und Untergrunduntersuchungen zu fordern.

Sportplatz und Verkehrsinsel in der Ramhofstraße

Durch die auf dem Sportplatz platzierten Rammkernsondierungen konnten Auffüllungen in Stärken von 0,4 m bis 3,0 m erfasst werden. Am Standort der ehemaligen Kokerei traten z.T. in ca. 1,10 m Tiefe Bohrhindernisse auf. Die Auffüllungszusammensetzung kann durch Schluffe und Sande, die mit Bauschutt und Schlacken durchsetzt sind, beschrieben werden. Die Auffüllungen sind ebenfalls flächig von einer im Mittel 0,05 m mächtigen Oberbodenschicht abgedeckt.

Kokereispezifische Bodeninhaltsstoffe (z.B. Teeröl) traten in den gewonnenen Bodenproben nicht auf. Die chemische Analyse der Bodenproben erbrachte im südöstlichen Sportplatzteil im Bereich mächtiger Schlackelagen neben geringen PAK-Anreicherungen z.T. massive Schwermetallbelastungen (Blei, Arsen, Kupfer, Zink) im Horizont 0,3 m bis 2,2 m unter Gelände. Die Prüfwerte der BBodSchV (Park- und Freizeitanlagen) werden zwar überschritten, aufgrund der Tiefenlage ist jedoch unter Beibehaltung der vorhandenen Oberflächengestaltung (Zuwegungen, Rasen, Laufbahn) eine Gefährdung durch Direktkontakt/Staubverwehung ausgeschlossen.

Im Bereich der Verkehrsinsel in der Ramhofstraße (Verkehrsgrün) südwestlich des Sportplatzes wurde in einer Bodenprobe (Tiefe: 2,0 m - 2,9 m) eine ebenfalls auf Schlackeanteile zurückzuführende PAK-Anreicherung ermittelt. Auch hier sind bei Beibehaltung der derzeitigen Geländeoberfläche (Parkplatz, Rasen) Möglichkeiten eines Direktkontaktes/einer Staubverwehung nicht gegeben.

Die Flächen des Sportplatzes und der Verkehrsinsel wurden im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 (Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind) gekennzeichnet. Darüber hinaus wurde in den Bebauungsplan ein Hinweis aufgenommen, dass die vorhandene Oberflächengestaltung zu erhalten ist.

9.1.3 Gewerbegebiet, Firma Tridelta

Auf dem Gelände der Fa. Tridelta befand sich ehemals der Kern der Aplerbecker Hütte mit dem Walzwerk, Schachtanlagen, diversen Koksbatterien, Gießhallen, Werkstätten etc. In der jüngeren Vergangenheit (ab 1942) wurde der Standort durch Magnettechnikunternehmen (Thyssen Magnettechnik, Magnettechnik Deutschland) genutzt.

Die ehemaligen Gebäude und Anlagen sind mit Ausnahme eines Wohn-/ Bürogebäudes im ehemaligen Eingangsbereich (Nordwesten) nicht mehr vorhanden.

Für das Firmengelände liegen Untersuchungen der Jahre 1996 bis 2000 vor, die sich auf Ortsbegehungen, die jüngere Grundstückshistorie sowie stichprobenhafte Sondierstellen stützen. Die im Rahmen der Altlastenuntersuchung vom 23.01.2001 der GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH, Münster durchgeführten Beprobungen basierten auf einer ausführlichen historischen Recherche der ehemaligen Aplerbecker Hütte. Zusätzlich wurden in den Voruntersuchungen aufgezeigte kontaminationsträchtige bzw. nachweislich verunreinigte Betriebsbereiche untersucht.

Insgesamt wurden 31 Rammkernsondierungen bis in eine maximale Tiefe von 7,0 m niedergebracht. Auffüllungen wurden in Stärken von 0,4 m bis 4,3 m unter Gelände erbohrt. Lokal stand auf dem westlichen Betriebsgelände unmittelbar unter der Oberflächenbefestigung gewachsener Boden an. Die Auffüllungen beinhalten umgelagerte Böden mit Bauschutt und Schlackeanteilen.

Die chemischen Analysen der Bodenproben erbrachten in mehreren Bodenproben an die vorhandenen Schlackelagen gebundene PAK-, Zyanid- und Schwermetallbelastungen (Blei, Nickel). Erhöhte PAK-Gehalte im Boden wurden dabei u.a. im nordwestlichen Planbereich (Zugang zum Betriebsgelände von der Ostkirchstraße) nachgewiesen. Kokereispezifische Verunreinigungen, z.B. Teeröl mit entsprechendem PAK-Spektrum, wurden insbesondere an den per historischer Recherche ermittelten ehem. mutmaßlichen Kokereistandorten nicht analysiert.

Aus der jüngeren Geländenutzung resultieren festgestellte Kontaminationen durch Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) im Untergrund des im Norden gelegenen Freilagers/Ölabscheiders sowie ein erhöhter EOX-Einzelbefund im Bereich der Galvanik.

In Übereinstimmung mit dem Gutachter sieht das Umweltamt der Stadt Dortmund (60/3-4) für die vorhandene und im Bebauungsplan weiterhin festgeschriebene Gewerbenutzung aufgrund des hohen Versiegelungsgrades keine Bedenken. Handlungsbedarf ist jedoch für das an der Hüttenstraße gelegene Freilager mit Ölabscheider gegeben. Die diesbezüglichen Maßgaben werden allerdings durch das Umweltamt außerhalb des Bebauungsplanverfahrens über das Bodenschutz- bzw. Wasserrecht formuliert und der Firma Tridelta aufgegeben.

Für das ganze Areal der Firma Tridelta muss bei Bodeneingriffen mit dem Anfall kontaminierten Aushubs gerechnet werden. Daher wurde die gesamte Fläche gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 (Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind) gekennzeichnet und ein textlicher Hinweis aufgenommen, wonach sich das Umweltamt vorbehält, bei künftigen Baugenehmigungsverfahren ergänzende Untersuchungen zu fordern.

9.2 Lärmbelastung

Das Gebiet des Bebauungsplanes Ap 206 – Aplerbeck Süd – erfährt eine vielschichtige Lärmbelastung durch den Individualverkehr, insbesondere auf der Wittbräucker Straße und den Parkplätzen der Firma Tridelta und der Fruchtbörse Limberg / ALDI, den Gewerbelärm durch die Firma Tridelta, den Zugverkehr auf den Bahnstrecken Dortmund – Unna und Dortmund – Schwerte und die Nutzung des Sportplatzes an der Ramhofstraße.

Es wurde vom Büro DMT -Deutsche Montan Technologie GmbH- entsprechend der jeweiligen Richtlinien ein Gutachten über die zu erwartende Geräuschimmission im Plangebiet erstellt (Datum: 30.08.2000). Diese schalltechnische Beurteilung ist dieser Begründung als Anlage beigefügt. Nachfolgend wird die Summation wiedergegeben:

Grundlagen des Gutachtens

Mit dem Bebauungsplan Ap 206 hat sich das Erfordernis ergeben, eine Lärmsituation zu beurteilen, die sich aufgrund von Kfz-Verkehrslärm, Schienenverkehrslärm sowie Gewerbe- und Freizeitlärm ergibt. Nach § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die einschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Die in § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz geforderte Trennung von störenden und störempfindlichen Nutzungen konnte bei der Planung nicht weitergehend greifen, da es sich hier um ein vorbelastetes Gebiet mit Gemengelagen handelt.

Verkehrslärm

Die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Verkehr an der straßenzugewandten Fassadenseite werden der Bewertung des Verkehrslärms zugrunde gelegt.

Die Geräuschsituation für die im Bereich Ostkirchstraße, Ramhofstraße, Stoppelmannsweg und an der Wittbräucker Straße bestehende Bebauung ändert sich im Vergleich zur heutigen Situation nur geringfügig. Die o.g. Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden an der straßenzugewandten Fassadenseite am Tag sowohl heute als auch zukünftig um bis zu 5 dB und in der Nacht von heute um 3 dB und zukünftig um bis zu 4 dB überschritten.

Gewerbelärm

Für die Beurteilung von Schallimmissionen durch Gewerbegebiete wurden die Richtwerte der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Lärm) zugrunde gelegt.

Bezüglich des Gewerbelärms durch die Firma Tridelta kommt es im Plangebiet trotz gewachsener Gemengelage sowohl heute als auch zukünftig an keinem Immissionsort zu Überschreitungen der Richtwerte gem. TA Lärm an den bestehenden bzw. geplanten Häusern auch unter Berücksichtigung der angestrebten Nutzungspotentiale.

Sportlärm

Hinsichtlich des Sportlärms dürfen die Richtwerte der 18. Bundesimmissionsschutzverordnung (18. BImSchV) nicht überschritten werden.

Der Sportplatzlärm wurde für den kritischen Zeitraum Sonntag innerhalb der Ruhezeiten 8.00 Uhr, 9.00 Uhr, 13.00 Uhr, 15.00 Uhr und 20.00 – 22.00 Uhr untersucht. An den nächstgelegenen Wohnhäusern an der Ramhofstraße wurden keinerlei Überschreitungen der Richtwerte gemäß der 18. BImSchV festgestellt.

Fazit

Hinsichtlich des Gewerbe- und Sportlärms werden die entsprechenden Richtwerte eingehalten. Lediglich die Verkehrsbelastung durch die Wittbräucker Straße, die Straße Stoppelmannsweg, die Ostkirch- und die Ramhofstraße führen zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete. Konkret kommt das schalltechnische Gutachten zu dem Ergebnis, dass das Mischgebiet südlich des Stoppelmannsweges eine Belastung mit Tagesrichtwerten von 60 bis 65 dB(A) erfährt. Betroffen von dieser Lärmbelastung ist lediglich das geplante dritte Gebäude am westlichen Rand des Mischgebietes, das in den Obergeschossen Wohnen ermöglicht. Ferner sind die Vorgärten der bestehenden Wohnbebauung Stoppelmannsweg 10 bis 14, auf der Westseite der Ramhofstraße sowie auf der Südseite der Ostkirchstraße gleichen Belastungen ausgesetzt. In den Vorgartenbereichen liegen die Überschreitungen somit sowohl tags als auch nachts bei bis zu 5 bis 10 dB(A). An den straßenzugewandten Fassadenseiten liegen die Überschreitungen bei 4 bis 5 dB(A).

Im übrigen ist festzuhalten, dass der gesamte vorhandene bzw. neugeplante Bereich in den rückwärtigen Bereichen der vorgenannten bestehenden Straßenrandbebauung keine Überschreitung der Richtwerte der DIN 18005 erfährt. Dies gilt sowohl für den Tag- als auch für den Nachtwert.

Schallschutzmaßnahmen

Für die lärmbelasteten Bereiche südlich des Stoppelmannsweges, westlich der Ramhofstraße und südlich der Ostkirchstraße sind entsprechende Schallschutzmaßnahmen zu überlegen.

Aktive Schallschutzmaßnahmen scheiden aufgrund der örtlichen Gegebenheiten für die gesamte zitierte Straßenrandbebauung aus, da es sich um bestehende Bebauung handelt, deren gering dimensionierten Vorgärten die Errichtung aktiver Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzwand, Schallschutzwall, etc.) nicht zulassen.

Angesichts der konkreten Situation und der aktuellen Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichtes Münster bedarf es keiner Ermittlung des finanziellen Rahmens, weil die Unmöglichkeit aktiver Maßnahmen auch für den unvoreingenommenen Betrachter ganz offensichtlich sein dürfte. Im übrigen erfährt die zitierte bestehende Bebauung mit ihrer heutigen Belastung keine Verschlechterung der Lärmsituation, weil keine Verkehrswege verändert werden. Die hinzukommenden Verkehre sind dabei unwesentlich und fallen bei der Gesamtbetrachtung nicht ins Gewicht. Somit ist festzuhalten, dass aktive Schallschutzmaßnahmen nicht in Betracht kommen. Sofern

eine Einhaltung der Richtwerte „außen“ mit aktiven Schallschutzmaßnahmen nicht möglich ist, muss durch Grundrissausrichtung und passive Schallschutzmaßnahmen gesundes Wohnen ermöglicht werden. Der Bebauungsplan beinhaltet daher für die angesprochenen Allgemeinen Wohngebiete in einer Bautiefe sowie für die Gebäude im südlichen und westlichen Teil des Mischgebietes eine textliche Festsetzung, wonach Aufenthalts- und Schlafräume auf der lärmabgewandten Seite unterzubringen sind. Die Freibereiche sind ebenfalls auf der lärmabgewandten Seite anzuordnen. Balkone und Loggien sind auf der lärmzugewandten Seite nicht zulässig. Darüber hinaus wurde eine textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, wonach im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen ist, dass Innenschallpegel in Wohnräumen tagsüber von 35 dB(A) und in Schlafräumen nachts von 30 dB(A) einzuhalten sind.

Zusammenfassung

Mit der dargelegten planerischen Konzeption und den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen werden die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse insgesamt erfüllt.

Die Richtwerte der DIN 18005 werden für die geplante Wohnbebauung eingehalten. Die bestehende Wohnbebauung ist bereits heute einer Vorbelastung ausgesetzt, die insbesondere im Bereich der Vorgärten zu einer Überschreitung des Richtwertes um 5 bis 10 dB(A) führt. Hier kann das Verbesserungsgebot des Bebauungsplanes lediglich insoweit greifen, als bei künftigen Neubauten oder Erweiterungsbauten die Aufenthalts- und Schlafräume auf der lärmabgewandten Seite unterzubringen sind. Im übrigen sind die Freibereiche der bestehenden Wohnbebauung bereits heute auf der straßenabgewandten Seite untergebracht.

Kinderspielplatz

Der geplante Kinderspielplatz der Kategorie B zwischen Fröndenberg- und Möllenbeckstraße grenzt an Wohngebiete. Hinsichtlich der zu erwartenden Lärmimmissionen durch die Spielflächennutzung für die angrenzenden Wohnbereiche ist festzustellen, dass öffentliche Kinderspielplätze zum "Inbegriff des Wohnen" gehören und von der Anwohnerschaft zu akzeptieren sind. Dieses gilt auch dann, wenn sie mitunter zu gewissen Beeinträchtigungen der Wohnruhe der Anlieger führen.

Von Kinderspielplätzen herkömmlicher Art, ausgenommen sind Bolzplätze, ausgehende Lärmbelästigungen sind für die Nachbarschaft generell zumutbar. Selbst wenn sich die Grundstücksnachbarn hierdurch in ihrer "subjektiven" Empfindung erheblich beeinträchtigt fühlen, fehlt es nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung in solchen Fällen an dem erforderlichen Eingriff in ein geschütztes Rechtsgut (z. B. Recht auf körperliche Unversehrtheit bzw. Eigentum).

Im Rahmen der Sozialbindung des Eigentums muss sich der Eigentümer eines an einen Kinderspielplatzstandort angrenzenden oder in dessen Nachbarschaft gelegenen Grundstücks, das innerhalb eines "Reinen" bzw. eines "Allgemeinen" Wohngebietes liegt, Beschränkungen der Wohnruhe gefallen lassen, wenn diese üblich, adäquat und zumutbar sind. Hierzu zählt der Geräuschpegel, der von Kinderspielplätzen ausgeht, zumal diese originär zum Wohnen gehören und mit diesen untrennbar verbunden sind.

Im übrigen wird der Kinderspielplatz an der West-, Nord- und Ostseite von Verkehrsflächen eingefasst. Lediglich die Südseite grenzt direkt an die geplante Wohnbebauung an.

9.3 Luftbelastung, Methangasaustritte

Methangas

Von der Stadt Dortmund ist im Januar 1999 die „Arbeitskarte der potentiellen Methangasaustritte im Stadtgebiet Dortmund“ herausgegeben worden. Das Bebauungsgebiet liegt in der Zone 0. Dies bedeutet, dass Methangasaustritte nicht zu erwarten sind.

In der entsprechenden Broschüre des Umweltamtes der Stadt Dortmund vom April 1999 ist angegeben, dass für die Zone 0 bezüglich Methangas keine Maßnahmen erforderlich sind.

Bezüglich der fünf verlassenen Tagesöffnungen innerhalb des Planbereiches muss nach Auskunft des Landesoberbergamtes bei der Bezirksregierung Arnsberg in einem Umkreis von mindestens 20 m vom Schachtmittelpunkt entfernt mit Gasaustritten gerechnet werden. In diesem Bereich sollte daher auf die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen verzichtet werden. Wenn dennoch in diesem Bereich die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen geplant ist, ist hinsichtlich möglicher Gasaustritte sowie der diesbezüglich erforderlichen Sicherungsmaßnahmen die Stellungnahme eines Sachverständigen einzuholen. In den Bebauungsplan wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Im Rahmen der Sondierungen zur Erkundung der Untergrundverhältnisse in den Bereichen des Sportplatzes und der Wohnbebauung westlich der Ramhofstraße (Altlastenuntersuchung der GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH, Münster vom 10.11. 2000) wurde jeweils eine Sondierung mit organoleptischen Auffälligkeiten zu einer Bodenluftmessstelle ausgebaut.

Während in beiden Messstellen im Zuge einer Erstbeprobung deutliche Anteile an leichtflüchtigen aromatischen Kohlenwasserstoffen (BTX) nachgewiesen werden konnten, sind die Befunde einer weiteren Untersuchungskampagne als nur geringfügig erhöht zu bezeichnen. Aufgrund ähnlicher Schadstoffverteilung und Gehalten der Einzelaromaten ist ein Transport-/Messfehler bei der Erstbeprobung zwar in Betracht zu ziehen, die geruchlichen Auffälligkeiten der zugehörigen Bodenproben machen jedoch vorsorgliche eingrenzende Untersuchungen erforderlich. Diese Untersuchungen werden durch das Umweltamt außerhalb des Bauleitplanverfahrens veranlasst. Die Beibehaltung der vorhandenen, im Bebauungsplan ausgewiesenen Wohn- bzw. Sportflächennutzung wird durch diese vorsorgliche Maßnahme allerdings nicht in Frage gestellt.

Im Rahmen der Altlastenuntersuchung für den Bereich der Firma Tridelta von der GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH, Münster vom 23.01.2001 wurden Bodenluftmessungen durchgeführt, die zum Ergebnis hatten, dass die Bodenluft lokal mit leichtflüchtigen aromatischen Kohlenwasserstoffen (Klärbecken, Koksofenbatterie) und leichtflüchtigen chlorierten Kohlenwasserstoffen (Per-Entfettung) angereichert war.

Da die Oberfläche in diesem Bereich versiegelt sind, geht keine Gefährdung im Rahmen der derzeitigen Nutzung hiervon aus.

Verkehrsbedingte Luftschadstoffe

Die zu erwartenden verkehrsbedingten Luftschadstoffkonzentrationen wurden durch eine Untersuchung des Umweltamtes ermittelt. Als Bezugspunkt für die errechneten Werte wurde eine Bebauung an der Wittbräucker Straße, nördlich der Einmündung Stoppelmannsweg, angenommen. Die ermittelten Werte für Stickstoffdioxid (98%-Wert) und Benzol (Jahresmittelwert) liegen unterhalb der Prüfwerte der 23. BImSchV. Dagegen liegt der Jahresmittelwert für Ruß mit 8,23 $\mu g/m^3$ etwas über dem Prüfwert der 23. BImSchV (8 $\mu g/m^3$). Hinsichtlich dieser leichten Überschreitung wird in der Untersuchung darauf hingewiesen, dass sich die errechneten Werte auf eine fiktive Bebauung, direkt an der Wittbräucker Straße, beziehen und somit als Hilfsmittel zur Abschätzung für die weiter entfernt gelegene Wohnbebauung dienen kann.

Überträgt man die errechneten Ergebnisse auf die empfindliche Wohnnutzung, die in erheblich größerem Abstand zur Wittbräucker Straße geplant ist, kann unterstellt werden, dass dort die Prüfwerte der 23. BImSchV als maßgebliche Regelung deutlich unterschritten werden.

9.4 Erschütterungen

Bedingt durch den Zugverkehr auf der westlich des Bebauungsplanes gelegenen Bahnstrecke Dortmund – Schwerte können Erschütterungen erzeugt werden, die ggf. zu besonderen Gebäudegründungs- und -sicherungsmaßnahmen führen.

Hierzu ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens mit der Genehmigungsbehörde eine evtl. erforderliche gutachterliche Prüfung abzustimmen. Die Kosten für die Erstellung eines Gutachtens und ggf. notwendige Gebäudesicherungsmaßnahmen trägt der jeweilige Antragsteller. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan enthalten.

9.5 Überschwemmungsgebiete

Die Fließgewässerkarte (1991) stellt im Plangebiet kein Fließgewässer dar. Dagegen liefert die UVP-Ersteinschätzung vom November 1989 den Hinweis, dass durch das Plangebiet von Südwest nach Nordost ein ehemaliges, bereits vor 1900 aufgeschüttetes Bachtal verläuft.

Im Untergrund herrschen die Bodentypen Pseudogley und Gley vor – letzterer ein bodenkundliches Indiz für einen „Gewässerboden“. Vermutlich verläuft von Südwest nach Nordost ein ehemaliges, heute verfülltes Bachtal. Laut westlich angrenzender Flurbezeichnung kann es sich hier um den „Erlenbach“ handeln, in dessen Verlauf ebenfalls Gley als Bodentyp auftritt. Gemäß Höhenschichtenkarte muss der Bachlauf aus Richtung „Apolloweg“ in Richtung Emscher entwässert haben. Bereits in einer Grubenkarte Ende des 19. Jahrhunderts war der Bach verrohrt, verschüttet und überbaut.

Diese historisch dokumentierte Situation ist jedoch heute vor Ort nicht mehr erkennbarr. Gewässer und Talung sind nicht mehr vorhanden. Darüber hinaus wurden vom geotechnischen Büro Dr. Paul Butenweg GmbH, Waltrop, in dem betroffenen Bereich zwischen Stoppelmannsweg und Benediktinerstraße Bodenuntersuchungen durchgeführt. Nach Auskunft des Gutachters ließen diese keinen Hinweis auf ein ehemaliges Bachtal erkennen. Demnach sind aus Sicht des Gutachters keine Risiken oder zu berücksichtigende Belange hinsichtlich des § 32 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ableitbar.

9.6 Umweltverträglichkeitsprüfung

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sind die umweltschützenden Belange in der Abwägung zu berücksichtigen. Dies beinhaltet gemäß § 1a Abs. 2 Nr.3 BauGB auch die Bewertung der ermittelten und beschriebenen Auswirkungen eines Vorhabens entsprechend dem Planungsstand auf die belebte und unbelebte Umwelt, die Kultur- und sonstigen Sachgüter, sowie die Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern im Rahmen einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP). Die UVP wird gesetzlich zwingend, soweit im Bebauungsplanverfahren die planungsrechtliche Zulässigkeit von bestimmten Vorhaben begründet werden soll, für die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. vom 27.07.2001 i.V.m. der Richtlinie 2001/42/EG vom 27.06.2001 (UVP-RL) eine Verpflichtung zur Durchführung einer UVP besteht.

Gemäß der §§ 3 Abs. 1 und 17 UVPG ist das UVPG für Vorhaben, die in der Anlage 1 zum UVPG aufgeführt sind, anzuwenden. Die Feststellung der UVP-Pflicht gehorcht dem § 3a UVPG, wobei die verfahrensführende Behörde nach Beginn des Verfahrens prüft, ob gemäß der §§ 3b bis 3f UVPG für das Vorhaben eine Verpflichtung zur Durchführung einer UVP besteht. Das Ergebnis dieser Vorprüfung ist im Zuge des Verfahrens bekannt zu geben.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Ap 206 ist gemäß Anlage 1 zum UVPG, Nr. 18.7 als „Städtebauprojekt“ zu definieren. Bezogen auf Vorhaben im Außenbereich wäre demnach ab 2 ha Grundfläche im Sinne des § 19 Abs.2 BauNVO die Vorprüfpflicht des Einzelfalles sowie ab 10 ha Grundfläche der Schwellenwert für die UVP-Pflichtigkeit gegeben.

Der Planbereich des Bebauungsplanes Ap 206 – Aplerbeck-Süd – beläuft sich incl. der beiden Ausgleichsflächen auf ca. 19,9 ha. Nimmt man die Gesamtfläche des Bebauungsplanes in Höhe von ca. 199.145 m² zum Prüfmaßstab, so ist hiervon die nach § 34 BauGB beurteilten Flächen Mischgebiet (14.300 m²) und Gewerbegebiet (74.340 m²) abzuziehen. Somit verbleiben 110.505 m². Darüber hinaus sind die Frei- und Grünflächen, z.B. der bestehende Sportplatz (14.100 m²), der Spielplatz (320 m²), die privaten Grünflächen (3.620 m²) sowie die beiden Ausgleichsflächen (27.335 m²) abzuziehen.

Das Ergebnis in Höhe von 65.130 m² setzt sich zusammen aus der bestehenden Wohnbebauung (19.710 m²), der geplanten Wohnbebauung (20.410 m²) sowie der Verkehrsflächen (25.010 m² ha).

Prüfbasis ist die geplante Wohnbebauung, für die die GRZ mit 0,4 festgesetzt wird. Somit können ca. 0,81 ha versiegelt werden. Denn zur Beurteilung der UVP- Pflichtigkeit ist letztendlich die unter Bezugnahme auf die BauNVO zu erwartende Netto-Versiegelung in Höhe von ca. 0,81 ha (20.410 m² x 0,4 GRZ) maßgeblich. Somit ist das Vorhaben unter Bezug auf die Anlage 1 zum UVPG, Nr. 18.7 – Städtebauprojekt - nicht vorprüfpflichtig.

10. Ver- und Entsorgung

10.1 Versorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Gas, Wasser und elektrischer Energie wird durch die zuständigen Versorgungsträger gesichert. Die erforderlichen Versorgungstrassen sind über entsprechende Belastungsflächen gesichert.

10.2 Entsorgung

Die Entsorgung der festen Abfallstoffe erfolgt durch die örtliche Müllentsorgung.

Die Möllenbeckstraße wird entsprechend dem Bestand als private Erschließung festgesetzt. Die Abfallentsorgung der Grundstücke östlich der Möllenbeckstraße ist dadurch gesichert, dass Müllfahrzeuge ein Fahrrecht für das Privatgrundstück (Parzelle 1194) eingeräumt bekommen. Die Durchfahrt zum Stoppelmannsweg ist durch herausnehmbare Sperrpfosten am Ende der Möllenbeckstraße im Übergang zum Fuß- und Radweg gesichert. Der in südlicher Richtung verlaufende Fuß- und Radweg wird mit einer Breite von 3,50 m und einem Unterbau und Bodenbelag ausgebaut werden, der das Befahren mit den Sammelfahrzeugen der Entsorgung Dortmund GmbH (EDG) ermöglicht.

10.3 Schmutzwasser, Niederschlagswasser

Die Schmutzwasser-Entsorgung soll durch den zuständigen Entsorgungsträger sichergestellt werden. Das vorhandene Kanalisationsnetz ist derzeit in Richtung Wittbräucker Straße ausgerichtet. Für den Bereich des Bebauungsplanes ist ein Zentralabwasserplan (ZAP Aplerbeck-West) aufgestellt worden, der dort die Entwässerung neu ordnet. In diesem Zusammenhang ist eine neue Vorflut geplant und in Teilabschnitten bereits realisiert (von Norden bis zur Hüttenstraße). Im weiteren Verlauf werden die Kanäle in der Ostkirch- und Ramhofstraße vergrößert und in ihrer Fließrichtung geändert. Als Folge dieser Planung kann die im Bereich Stoppelmannsweg und Benediktinerstraße zusätzlich geplante Bebauung erst an die städtische Kanalisation angeschlossen werden, wenn das Kanalnetz in diesem Bereich Vorflut zur Ostkirchstraße erhalten hat. Sollte die Wohnbebauung vor Fertigstellung der Vorflut realisiert werden, ist das anfallende Schmutzwasser stark zeitverzögert dem bestehenden Kanal in der Ramhofstraße zuzuführen.

Aufgrund der Altlastensituation und der Vermutung, dass unter dem Planbereich oberflächennaher, wilder Bergbau umgegangen ist sowie der in der Örtlichkeit vorhandenen Schächte soll für die geplante zusätzliche Wohnbebauung das Niederschlagswasser konventionell beseitigt werden. Von einer Versickerung von Niederschlagswasser im Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Sinne von § 51 a LWG

muss daher in weiten Bereichen abgesehen werden.

Ausgenommen von dieser Regelung ist der von Altlasten unberührte Bereich zwischen Ostkirchstraße, Möllenbeckstraße, Stoppelmannsweg und der Bahnlinie. Hierfür ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens von Bauvorhaben in jedem Fall unter Hinzuziehung der "Satzung über die Entwässerung der Grundstücke in der Stadt Dortmund" vom 17.12.1996 zu prüfen, ob der Abfluss des Niederschlagswassers von Dach- und Hofflächen durch geeignete Maßnahmen, wie z. B. Versickerung oder Rückhaltung, zu verhindern, zu vermindern oder merklich zu verlangsamen ist. Soweit die Möglichkeit besteht, sollte hiervon Gebrauch gemacht werden. Die wasserrechtlichen Vorschriften sind hierbei zu beachten.

11. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Von der ehemaligen Siedlung der Aplerbecker Hütte sind im Stoppelmannsweg noch vier Doppelhäuser vorhanden (Hausnummern 19/21, 23/25, 27/29 und 31/33). In Folge von Untersuchungen der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Westfälischen Amt für Denkmalpflege Münster wurde der Denkmalwert dieser Häuser im Sinne des § 2 Denkmalschutzgesetz festgestellt. Der für die Eintragung in die Denkmalliste erforderliche Ratsbeschluss steht derzeit noch aus, ist jedoch noch für 2002 im Rahmen des 8. Nachtrags zur Denkmalliste vorgesehen.

Im Vorgriff auf den Ratbeschluss können die betreffenden Häuser im Bebauungsplan noch nicht nach § 9 Abs. 6 BauGB als Ensemble/Einzelanlagen gekennzeichnet werden, welche/s dem Denkmalschutzunterliegt/en.

Des weiteren ist nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen Baudenkmale und somit kulturgeschichtliche Bodenfunde entdeckt werden. Für diesen Fall wird in den textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan auf die Melde- und Sicherungspflicht hingewiesen.

12. Bergbauliche Einwirkungen

Nach Unterlagen des Landesoberbergamtes bei der Bezirksregierung Arnsberg ist innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Ap 206 - Aplerbeck Süd - oberflächennaher Bergbau umgegangen. Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld Bickefeld Tiefbau und über dem auf Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Ver. Schürbank und Charlottenburg“, sowie über dem auf Eisenstein verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Ernst“.

Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Ver. Bickefeld Tiefbau“ ist die Alte Haase Bergwerks-Verwaltungs-Gesellschaft mbH. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Ver. Schürbank und Charlottenburg“ ist die Deutsche Steinkohle AG. Die letzte Eigentümerin des erloschenen Bergwerksfeldes „Ernst“ ist nach Auskunft des Landesoberbergamtes nicht mehr erreichbar.

Die Zeche Bickefeld ist 1904 stillgelegt worden. Nach Auskunft des Landesoberbergamtes sind schädigende Einwirkungen auf die Tagesoberfläche aus der Gewinnung von Steinkohle im Tiefbau innerhalb eines Zeitraumes von ca. 5 bis 10 Jahren

nach Einstellung der Gewinnungstätigkeiten abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen aufgrund der im Tiefbau geführten Gewinnung auf das Plangebiet ist daher nicht zu rechnen.

Grubenbilder zeigen, dass unter dem Plangebiet auch alter oberflächennaher Bergbau vor dem Jahr 1900 umgegangen ist, der sich bis auf wenige Meter der Tagesoberfläche näherte. Mit bergbaulichen Einwirkungen (Setzungen) auf das Plangebiet aufgrund der oberflächennah geführten Gewinnung ist daher auch heute noch zu rechnen. Darüber hinaus kann aufgrund der Lagerstättenverhältnisse nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden, dass auch widerrechtlicher Abbau Dritter oder aber Bergbau vor der Anlegung von Grubenbildern (sog. „Uraltbergbau“) betrieben worden ist, der bis in den tagesnahen Bereich reichen kann. Hinweise auf tagesnahen Bergbau liegen hier allerdings nicht vor.
Aufgrund des oberflächennahen Bergbaus, des evtl. widerrechtlichen Abbaus Dritter und des sog. „Uraltbergbaus“ können besondere Vorkehrungen und Sicherungsmaßnahmen bei einer Bebauung erforderlich werden. Daher wird der gesamte Planbereich als Fläche gekennzeichnet, unter der oberflächennaher Bergbau umgegangen ist (nach § 9 Abs. 5 BauGB).
Im Planbereich befinden sich folgende fünf verlassene Tagesöffnungen:

1. **Ver. Bickefeld Tiefbau, Schacht Bernhard**

Mittelpunktkoordinaten:	R= ^{33} 99 576 m; H= ^{57} 06 842 m
Lagegenauigkeit:	± 20,0 m
Größter lichter Durchmesser:	ca. 2,5 m (gem. Grubenbild)
Lockermassenüberdeckung:	2 – 5 m (gem. Geol. Karte 1 : 25.000, Blatt 4511, Schwerte)

2. **Ver. Bickefeld Tiefbau, Schacht Anton**

Mittelpunktkoordinaten:	R= ^{33} 99 578 m; H= ^{57} 06 928 m
Lagegenauigkeit:	± 20,0 m
Größter lichter Durchmesser:	ca. 2,5 m (gem. Grubenbild)
Lockermassenüberdeckung:	2 – 5 m (gem. Geol. Karte 1 : 25.000, Blatt 4511, Schwerte)

3. **Ver. Bickefeld Tiefbau, Schacht Conrad**

Mittelpunktkoordinaten:	R= ^{33} 99 386 m; H= ^{57} 06 620 m
Lagegenauigkeit:	± 20,0 m
Größter lichter Durchmesser:	ca. 2,5 m (gem. Grubenbild)
Lockermassenüberdeckung:	2 – 5 m (gem. Geol. Karte 1 : 25.000, Blatt 4511, Schwerte)

Dieser Schacht wurde bereits in der Örtlichkeit nach umfangreichen Bohrungen lokalisiert und schließlich gesichert. Er lag ca. 50 m nordwestlich der angegebenen Stelle.

4. **Ver. Bickefeld Tiefbau, Schacht Christian (Wetterschacht)**

Mittelpunktkoordinaten:	R= ^{33} 99 458 m; H= ^{57} 06 965 m
Lagegenauigkeit:	± 20,0 m
Teufe:	13,6 m
Größter lichter Durchmesser:	ca. 2,5 m (gem. Grubenbild)
Lockermassenüberdeckung:	2 – 5 m (gem. Geol. Karte 1 : 25.000, Blatt 4511, Schwerte)

5. **Ver. Bickefeld Tiefbau, Luftschacht Nr. 581**

Mittelpunktkoordinaten:	R= ^{33} 99 446 m; H= ^{57} 06 936 m
Lagegenauigkeit:	± 20,0 m
Teufe:	5,4 m
Größter lichter Durchmesser:	ca. 2,5 m (gem. Grubenbild)
Lockermassenüberdeckung:	2 – 5 m (gem. Geol. Karte 1 : 25.000, Blatt 4511, Schwerte)

Die Lagegenauigkeit der angegebenen Mittelpunktkoordinaten, die dem Grubenbild entnommen wurden, wird auf ± 20 m geschätzt. Die Erkundungsbohrungen für den Schacht „Conrad“ haben gezeigt, dass die exakten Lagen der Tagesöffnungen erst nach einer örtlichen Erkundung und Einmessung festgestellt werden können.

Über die Verfüllung und Sicherung der Tagesöffnungen liegen dem Landesoberbergamt keine Informationen vor. Aussagen bezüglich der Standsicherheit sind daher nicht möglich. Ein Nachsacken oder Abgehen der ggf. vorhandenen Verfüllsäulen oder ein Einstürzen der Tagesöffnungen lässt sich auf Dauer nicht ausschließen.

Die Schächte bzw. die Schachtschutzbereiche dürfen nicht ohne weiteres überbaut werden. In den Bebauungsplan wurde ein entsprechender Hinweis zur eingeschränkten Überbaubarkeit der Schächte aufgenommen.

<u>Zuständigkeit:</u>

Die Schächte liegen zwar im Grubenfeld „Ver. Bickefeld“, dessen Eigentümerin die Alte Haase Bergwerks-Verwaltungs-Gesellschaft mbH ist, sind aber nach deren Angaben auf oberflächennahen Bergbau vor dem Jahr 1900 zurückzuführen. Erforderliche Baugrunderkundungen und bautechnische Vorsorge stehen daher in der Verantwortlichkeit und dem Ermessen des jeweiligen Grundstückseigentümers, da die Alte Haase GmbH gem. Art. 170 EG BGB (Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch) in Verbindung mit § 55 I 6 ALR (Allgemeines Landrecht) nicht haftet.

Die Viterra Baupartner AG hat im Vorgriff auf das Baugenehmigungsverfahren für die geplante Wohnbebauung in der Benediktiner Straße bereits ergänzende Untersuchungen zur Erkundung des oberflächennahen Bergbaus und des derzeit noch nicht überbauten Schachtes „Conrad“ in der Benediktinerstraße durchgeführt und diesen gesichert.

Der Schacht „Bernhard“ ist ebenfalls noch nicht überbaut. Er liegt innerhalb der Fläche des Betriebsparkplatzes der Firma Tridelta. Der Bebauungsplan sieht für die Fläche in Zukunft die Möglichkeit einer Überbauung vor. Der Schacht liegt innerhalb der Baugrenzen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist der Schacht vom Bauherrn in der Örtlichkeit zu lokalisieren und gegebenenfalls mit geeigneten Maß-

nahmen zu sichern.

Die Schächte „Anton“ und „Christian“, sowie der Luftschacht Nr. 581 sind bereits mit einer werkseigenen Schule der Firma Tridelta und einer Werkshalle überbaut. Die Firma Tridelta als Eigentümer der Fläche hat die Stellungnahme des Landesoberbergamtes zur Kenntnis erhalten. Das Landesoberbergamt hat empfohlen, zur Klärung der bergbaulichen Verhältnisse einen Sachverständigen einzuschalten. Daher wurde der Firma Tridelta anheim gestellt, sich mit der Bergwerkseigentümerin bzw. dem Landesoberbergamt in Verbindung zu setzen, um in Erfahrung zu bringen, ob und in welchem Umfang Untersuchungen im Bereich der o.g. Schächte erforderlich sind. Da die Möglichkeit besteht, dass die Schule und/oder Werkshalle in Zukunft abgerissen werden, gilt auch für diese Schächte der Hinweis im Bebauungsplan zur eingeschränkten Überbaubarkeit der Schächte.

13. Städtebauliche Zahlenwerte

13.1 Plangebiet

Allgemeines Wohngebiet	40.120 qm
davon:	
bebaut	19.710 qm
unbebaut	20.410 qm
Mischgebiet	14.300 qm
Gewerbegebiet	74.340 qm
private Grünflächen	
Hausgärten	3.620 qm
Öffentliche Grünflächen	
Kinderspielplatz	320 qm
Sportplatz	14.100 qm
Verkehrsflächen	
Mischverkehr	4.840 qm
separater Verkehr	18.760 qm
Fuß- und Radweg,	370 qm
Verkehrsgrün	850 qm
Fläche für Bahnanlagen	190 qm
gesamt:	171.810 qm
zusätzliche Wohneinheiten:	ca. 90

13.2 Ausgleichsfläche A1a in Dortmund-Kruckel

Fläche für Maßnahmen zum Schutz,
zur Pflege und zur Entwicklung von
Boden, Natur und Landschaft 7.500 qm

13.3 Ausgleichsflächen A2a, A3a, A4a und A4b in Dortmund-Asseln

Fläche für Maßnahmen zum Schutz,
zur Pflege und zur Entwicklung von
Boden, Natur und Landschaft 19.835 qm

Geltungsbereich des Bebauungsplan Ap 206 insgesamt:

199.145 qm
=========

14. Kosten

Bei Durchführung der im Planbereich vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen entstehen voraussichtlich folgende, überschlägig ermittelten Kosten:

Grunderwerb für Verbreiterung der Ostkirchstraße:	ca. 54.000 €
Straßenbaukosten Ostkirchstraße ca. 486.000 € davon entfallen auf die Stadt Dortmund 10% = und auf die Anlieger 90% = ca. 437.000 €	ca. 49.000 €
Straßenbaukosten Hüttenstraße	ca. 51.000 €
Straßenbaukosten Stoppelmannsweg (teilweise)	ca. 77.000 €
Verkehrsgrün	ca. 51.000 €
Grunderwerb für öffentliche Grünflächen (Spielplatz):	ca. 33.000 €
Ausbaukosten für den Spielplatz	ca. 25.000 €
Durchführung ökologischer Ausgleichsmaßnahmen (städtisches Ausgleichserfordernis) auf den Ausgleichsflächen A4a / A4b (240 qm x 7,65 €; siehe Kap. 8.4)	1.836 €
gesamt	341.836 €

Für den Bereich der Straßen Stoppelmannsweg, Benediktinerstraße, Weylandstraße und Fröndenbergstraße und die Erschließungsstraße für das Gewerbegebiet werden die Abschlüsse von Erschließungsverträgen zwischen den Grundstücksentwicklern und der Stadt Dortmund beabsichtigt, so dass voraussichtlich keine Grunderwerbs- und Erschließungskosten auf die Stadt Dortmund zukommen.

Lediglich die Grunderwerbs- und Ausbaukosten für die Ostkirchstraße, Instandhaltungskosten für Hüttenstraße und Stoppelmannsweg, die Kosten für Erstellung von Verkehrsgrün und die Grunderwerbs- und Ausbaukosten für den Kinderspielplatz verbleiben bei der Stadt Dortmund. Wobei die Ostkirchstraße im Abschnitt von der Bahnlinie im Westen bis zur Ramhofstraße auf der Grundlage des Bebauungsplanes Ap 206 – Aplerbeck Süd – erstmalig endgültig ausgebaut werden kann. Dies hat die Erhebung eines Erschließungsbeitrages in Höhe von 90% des umlagefähigen Aufwandes von den betroffenen Anliegern zur Folge.

Dortmund, den 10.04.2002

O s t h o l t
Ltd. Städt. Verw.-Direktor

Anlage 1

Abstandsliste

zum Runderlass des Ministers für
Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft
vom 02.04.1998 (SMBI. NW S. 283)