BEGRÜNDUNG

ZUR
ÄNDERUNG Nr. 2 DES BEBAUUNGSPLANES

Br 176

1. AUSFERTIGUNG



BEGRÜNDUNG

zur Änderung Nr. 2

des

Bebauungsplanes Br 176

INHALTSVERZEICHNIS:

1. Änderungsbereich

2. Gegenwärtige Situation im Änderungsbereich

3. Bestehendes Planungsrecht

4. Ziele und Zwecke der Änderung

5. Erläuterungen zum Änderungsplan
5.1 Topographie
5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

6. Verkehrliche Erschließung
6.1 Äußere Erschließung
6.2 Innere Erschließung
6.3 Öffentlicher Personennahverkehr
6.4 Verkehrsfläche - L 663 n (OW III a)

7. Öffentliche Grünflächen
7.1 Öffentliche Grünfläche mit beabsichtigter natürlicher Entwicklung
7.2 Öffentliche Grünfläche - Spielplatz -

8. Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

9. Gestaltungsfestsetzungen nach § 81 Abs. 1 und 4 BauO NW
9.1 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen
9.2 Einfriedungen
9.3 Abfallbehälter

10. Ver- und Entsorgung

11. Immissionsschutz

12. Altlasten

13. Sicherungsmaßnahmen

14. Denkmalschutz

15. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

16. Städtebauliche Zahlenwerte

17. Kosten

1. Änderungsbereich

Der Änderungsbereich liegt im Osten der Stadt Dortmund, im Stadtgebiet Brackel, östlich der Flughafenstraße. Im Norden wird der Änderungsbereich von der Straße Heßlingsweg und dem Kasernengelände der Britischen Streitkräfte begrenzt, im Osten wird die Begrenzungslinie wiederum gebildet durch das Kasernengelände, sowie durch die nördliche Verlängerung der westlichen Grenze des Flurstückes Nr. 815. Die südliche Grenze verläuft vom Bachlauf "Aalbecke" ausgehend in östlicher Richtung, entlang der nördlichen Flurstücksgrenze Nr. 366 bis auf die Oesterstraße. Weiterführend nördlich der Straße Örlingweg bis in Höhe der Hausnummer 39, davon ausgehend bis auf die rückwärtige Grundstücksgrenze entlang der Hausnummern 39 - 37, weiterführend bis auf die nördliche Grenze der Straße Commendeweg. Diese trifft auf die Ostseite der Straße Ordensweg und wird nördlich des Hauses Nr. 8 nach Osten bis auf die Grenze des Flurstückes Nr. 815 geführt. Daran anschließend setzt sich die Verkehrsfläche der OW III a in einer Gesamtbreite von ca. 50 m mit einer Länge von ca. 1.000 m in östliche Richtung fort (siehe auch Übersichtsplan).

2. Gegenwärtige Situation im Änderungsbereich

Die im Norden des Änderungsbereiches, südlich der Straße Heßlingsweg nördlich der geplanten OW III a-Trasse gelegene Fläche wird zur Zeit überwiegend als Weideland genutzt, ebenso der sich nach Osten anschließende Bereich zwischen der geplanten OW III a-Trasse im Süden und der Oesterstraße im Westen und dem vorhandenen Kasernengelände.

Südlich der geplanten OW III a-Trasse, östlich der Oesterstraße befindet sich der städtische Betriebshof des Tiefbauamtes und der Entsorgung Dortmund GmbH (EDG). Die sich nach Osten anschließende Fläche nördlich der Straße Ordensweg / Commendeweg wird als Weide- und Gartenland sowie in einem kleinen Teilbereich als Kinderspielplatz genutzt.

3. Bestehendes Planungsrecht

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan vom 27.06.1985 sieht im Änderungsbereich Sondergebiet, Flächen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf (besondere Einrichtung), Gewerbegebiet, Gemischte Baufläche und Wohnbaufläche vor. Die Inhalte der Änderung weichen von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes wie folgt ab:

geplantes Gewerbegebiet	-	dargestellt als Sondergebiet, Fläche und Einrichtungen für den Gemeinbedarf
geplante Grünfläche	-	dargestellt als Wohnbaufläche, Gewerbegebiet, Fläche und Einrichtungen für den Gemeinbedarf

geplante Fläche und Einrichtungenfür den Gemeinbedarf - Städtischer Betriebshof -	-	dargestellt als gemischte Baufläche
geplante Fläche für die Landwirtschaft und die Forstwirtschaft (zusätzliche Durchgrünung z. B. als Eingriffs-/Ersatzregelung vorzusehen)	-	dargestellt als Wohnbaufläche.

Es ist somit eine Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen.

4. Ziele und Zwecke der Änderung

Ziel des Änderungsverfahren ist es, einerseits den Bestand des hier bereits ansässigen städtischen Betriebshofes durch eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan zu sichern, andererseits aber auch die Ansiedlung weiterer stadtteilbezogener Gewerbebetriebe zu ermöglichen. Durch diese Planung soll im Interesse einer Strukturverbesserung dieses Raumes das Arbeitsplatzangebot erweitert und erhöht werden.

Außerdem soll eine Trassenverschiebung der OW III a nach Norden vorgenommen werden. Diese wird erforderlich, um auf eine Umbaumaßnahme der VEW - Freileitung, die mit einer Bausumme von ca. 3,5 - 4 Mio. DM veranschlagt wurde, verzichten zu können und gleichzeitig den Standorterhalt des städtischen Betriebshofes garantieren zu können.

Nördlich der Straße Commendeweg ist beabsichtigt, nur noch eine Straßenrandbebauung (ca. 3 Einzelhäuser) festzusetzen.

5. Erläuterungen zum Änderungsplan

5.1 Topographie

Bei dem zu ändernden Gebiet handelt es sich um ein ebenes Gelände.

5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Das im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte "Allgemeine Wohngebiet" südlich der geplanten Trasse der OW III a sowie nördlich der Straße "Commendeweg" soll bis auf eine Grundstückstiefe im Bereich nördlich der Straße "Commendeweg" zurückgenommen werden. Anlaß für diese Reduzierung des Allgemeinen Wohngebietes ist der Umstand, daß aufgrund der nachstehend aufgeführten Gegebenheiten nach heutigen Erkenntnissen kein gesundes Wohnen sichergestellt werden kann. Das ist zum einen die direkte Nähe der geplanten Trasse der OW III a (Sichtbegrenzung durch die Höhe der Fahrbahn von ca. 3 m + Höhe des Lärmschutzwalles 2,00 m + Höhe der Lärmschutzwand von 2,50 m - Gesamthöhe über Geländeoberfläche ca. 7,50 m) sowie zum anderen die vorhandene 380 / 110 kV-Freileitung Wambel-Gersteinwerk, deren Unterbauung mit Wohnhäusern aufgrund von Erkenntnissen über "Elektrosmog" für nicht ratsam gehalten wird.

Die dadurch zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen sollen als "Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" festgesetzt werden.

Für das verbleibende "Allgemeine Wohngebiet" nördlich der Straße "Commendeweg" ist die Festsetzung "Einzelhäuser" mit einem Vollgeschoß vorgesehen.

Östlich der Straße Örlingweg wird das Grundstück mit den Häusern Örlingweg 41 und 43 in die Bebauungsplan-Änderung einbezogen und erhält die Festsetzung "Allgemeines Wohngebiet" mit zwei Vollgeschossen und offener Bauweise.

Die Aufnahme in den Änderungsbereich wird erforderlich, da im Rahmen des Ausbaues der geplanten Trasse der OW III a die Möglichkeit entfällt, den Bereich "Commendeweg" sowie "Ordensweg" über die Pumpstation zum Kasernengelände hin zu entwässern. Künftig soll dieses Gebiet einschließlich der geplanten Bebauung nördlich des "Commendeweges" über einen neu zu bauenden Kanal an den vorhandenen Kanal in der Oesterstraße angeschlossen werden. Um diesen Kanalanschluß sichern zu können, wird auf dem Grundstück "Örlingweg 41 und 43" sowie auf dem Grundstück östlich "Örlingweg 39 und 37" die Festsetzung einer "Belastungsfläche" - Leitungsrecht zugunsten der Stadt Dortmund - notwendig.

Die Grundflächenzahl sowie die Geschoßflächenzahl für das jeweilige WA-Gebiet werden analog der BauNVO festgesetzt.

Fläche für Gemeinbedarf - Städtischer Betriebshof -

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Br 176 als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzten Grundstücksflächen westlich der Oesterstraße, südlich des Heßlingweges werden in dieser Größe - ca. 2 ha - nicht mehr benötigt. Bei dieser Festsetzung ging man seinerzeit davon aus, daß bei einem Zusammenschluß der bestehenden Betriebshöfe des Tiefbau- und Stadtreinigungsamtes zu einem "Großbetriebshof" das bestehende Betriebshofgelände nicht mehr ausreichend sei, sondern eine größere Fläche mit ca. 2 ha benötigt würde.

Zwischenzeitlich hat sich die Situation dahingehend verändert, daß diese beabsichtigte Zusammenlegung nicht mehr relevant ist. Vielmehr besteht nunmehr die Absicht, den "Betriebshof Aplerbeck" an den Standort "Oesterstraße" zu verlegen. Die hierfür notwendigen Grundstücksflächen können auf dem vorhandenen Betriebshofgelände abgedeckt werden.

Die Beibehaltung des Standortes Oesterstraße hat zur Konsequenz, daß die überwiegend in diesem Bereich festgesetzte südliche Lärmschutzeinrichtung entlang der L 663 n (Wand - Wallkombination) in eine kombinierte Stütz- und Lärmschutzwand mit einer Gesamthöhe von ca. 10 m über dem Betriebsgelände geändert werden muß. Außerdem hat diese Beibehaltung des Betriebshofstandortes nachstehende Änderungen des Bebauungsplanes zur Folge:

Festsetzung "Fläche für Gemeinbedarf - städtischer Betriebshof -" in "Gewerbegebiet"

Festsetzung "Mischgebiet" in "Fläche für den Gemeinbedarf - städt. Betriebshof".

Der Vorteil, der sich aus dieser Standortwahl ergibt, ist eine erhebliche Reduzierung der Kosten, da Investitionen für Neubauten nicht getätigt werden müssen.

Um Zielkonflikte des derzeitigen und künftig geringfügig erweiterten Betriebshofes mit dem südlich benachbarten Wohnen und dem östlich geplanten Wohnen zu vermeiden, wurden die Ergebnisse des durch den TÜV Rheinland erstellten schalltechnischen Gutachtens in den Änderungsplan in Form einer textlichen Festsetzung eingearbeitet.

Danach ist der Nachweis über ausreichenden Schallschutz im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Entsprechend der vorhandenen Bebauung werden zwei Vollgeschosse gewählt. Die Grundflächenzahl sowie die Geschoßflächenzahl richten sich nach der Baunutzungsverordnung.

Gewerbegebiete

Das bisher für die Aufnahme des ursprünglich geplanten "Großbetriebshofes Ost" vorgesehene Grundstück westlich der Oesterstraße, südlich der Straße Heßlingsweg soll einer gewerblichen Nutzung zugeführt und entsprechend als Gewerbegebiet festgesetzt werden. Das im Bebauungsplan Br 176 ausgewiesene Sondergebiet für Transportgewerbe südlich der Straße Heßlingsweg soll ebenfalls als Gewerbegebiet festgesetzt werden. Ein zwischenzeitlich erstelltes Gutachten sieht an dieser Stelle den hierfür im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens seinerzeit ermittelten Flächenbedarf nicht mehr vor.

Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird für die Gewerbegebiete nach dem Störgrad der Betriebe gegliedert. Die Gliederung erfolgt nach der Abstandsliste zum Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.03.1990 analog der im Bebauungsplan Br 176 bereits festgesetzten GE-Flächen, d. h. daß für diese Bereiche Betriebe der Abstandsklasse I - V und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad nicht zulässig sind. Die in diesen Gewerbegebieten gegebene ausnahmsweise Zulässigkeit von Betriebs- und Anlagearten der nächsthöheren Abstandsklasse setzt voraus, daß die von den Betrieben ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, daß die zulässigen Höchstwerte nicht überschritten werden und die Anlagen dem Stand der Technik entsprechen.

Darüber hinaus wird die Festsetzung aus dem Bebauungsplan Br 176 übernommen, daß zum Schutz der im Bereich nördlich des Heßlingweges (Br 155) vorhandenen lebensmittelproduzierenden Betriebe nach § 1 (4) BauNVO nur solche Betriebe in den geplanten Gewerbegebieten zugelassen werden sollen, welche die Produktion von Lebensmitteln nicht beeinträchtigen.

Durch die in Dammlage verlaufende L 663 n einschließlich ihrer Lärmschutzeinrichtungen (Wall und Wand) wird die im Westen und Osten der Oesterstraße vorhandene und geplante Wohnbebauung vor Störungen zusätzlich geschützt.

Östlich der Oesterstraße wurden ca. 170 qm Grundstücksfläche, die im rechtsverbindlichen Bebauung als Gewerbegebiet festgesetzt sind, in den Änderungsbereich aufgenommen. In einer Breite von 4 m soll eine Belastungsfläche - Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadt Dortmund - festgesetzt werden.

Damit kann die Unterhaltung der öffentlichen Grünfläche - mit beabsichtigter natürlichen Entwicklung - gesichert werden.

Die Ausnutzung der Gewerbegebietsgrundstücke erfolgt in analoger Fortschreibung der Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes Br 176. Sie entspricht nicht nur den städtebaulichen Anforderungen, sondern auch dem Bedarf der Gewerbetreibenden. Südlich der Straße Heßlingsweg, westlich der Oesterstraße, soll eine zweigeschossige Bebauung festgesetzt werden. Das Maß der baulichen Nutzung entspricht den gemäß BauNVO für Grund- und Geschoßflächen vorgegebenen Werten (GRZ 0,8 ; GFZ 1,6).

6. Verkehrliche Erschließung

6.1 Äußere Erschließung

Über die Flughafenstraße und den Anschluß an die OW III a, sowie über die Hannöversche Straße und den Anschluß an die B 236 ist der Änderungsbereich an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden.

6.2 Innere Erschließung

Die Erschließung des "Allgemeinen Wohngebietes" nördlich der Straße "Commendeweg" erfolgt über diese vorhandene Straße.
Der bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Br 176 festgesetzte Fuß- und Radweg im Bereich südlich der geplanten OW III a-Trasse, westlich der Oesterstraße wird unverändert in den Änderungsplan übernommen.

6.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Durch die Buslinie 467 (Dortmund-Derne bzw. Dortmund-Aplerbeck/Berghofen) und der Kleinbuslinie 476 ist der Planbereich an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angeschlossen. Der Haltepunkt des DB-Nahverkehrs - in Richtung Kamen sowie Anschluß an die Innenstadt befindet sich in einer Entfernung von ca. 800 m.

6.4 Verkehrsfläche - L 663 n (OW III a)

Wie schon unter Punkt 4 erwähnt, muß durch den Standorterhalt des städtischen Betriebshofes und den Verzicht von Umbauarbeiten an der vorhandenen Freileitung der VEW eine Verschiebung der Trasse der L 663 n in nördlicher Richtung vorgenommen werden. Daraus ergibt sich eine Änderung in der Achsführung, die sich in westlicher Richtung bis zum Bachlauf der Aalbecke und in östlicher Richtung bis in den Bereich südlich des vorhandenen Sportplatzes der Britischen Streitkräfte erstreckt, um dann die alte Achsführung wieder aufzunehmen.

7. Öffentliche Grünflächen

Die im Änderungsplan festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Br 176 festgesetzt. Die vorgesehenen landschaftspflegerischen Maßnahmen innerhalb dieser Grünflächen fungieren als Ausgleich und Ersatz für die mit Realisierung der Bauvorhaben verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

7.1 Öffentliche Grünfläche mit beabsichtigter natürlicher Entwicklung

Die zwischen Heßlingsweg und Oesterstraße gelegene Freifläche mit dem vorhandenen Bachlauf der Aalbecke soll durch die Festsetzung "Öffentliche Grünfläche - mit beabsichtigter natürlicher Entwicklung -" bzw. als "zu erhaltendes Gewässer" entsprechend gesichert werden.

Der Bachlauf kann dadurch vor künftigen Eingriffen und Beeinträchtigungen geschützt werden, daß eine mind. 30 m breite Fläche als Puffer- bzw. Schutzraum mit entsprechenden randlichen Abpflanzungen festgesetzt wird.

Nördlich der L 663 / OW III a zwischen Oesterstraße und dem Kasernengelände wird ein ca. 1,125 ha großes städtisches Grundstück als ökologische Ausgleichsfläche hergerichtet und weitestgehend der natürlichen Sukzession überlassen.

In Anlehnung an den vorhandenen waldähnlichen Bestand (Eichen und Buchen) auf dem Kasernengelände ist auf dem Gelände eine nahezu gleichmäßige Bepflanzung mit Bäumen (30 %) und Sträuchern vorgesehen.

Diese beiden als "öffentliche Grünfläche" festgesetzten Flächen werden durch die Verschiebung der Trasse der OW III a nach Norden geringfügig in ihrer Größe minimiert. Die bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Br 176 gewählte Zweckbestimmung für diese Flächen bleibt gesichert.

7.2 Öffentliche Grünfläche - Spielplatz -

Der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Br 176 festgesetzte Standort des Spielplatzes (B-Bereich vorzugsweise für schulpflichtige Kinder) wurde im Rahmen der Umplanung für diesen Bereich minimal in seinen Abmessungen geändert. Die lt. Spielflächenbedarfsberechnung ermittelte Größe von ca. 800 qm wird eingehalten.

Obwohl in der Karte über Altablagerungen und Altstandorte keine Grundstücksflächen innerhalb des Änderungsbereiches gekennzeichnet sind, sollte die Grundstücksfläche die im Änderungsplan als "öffentliche Grünfläche" - Kinderspielplatz - festgesetzt ist, auf Boden- und Untergrundverunreinigungen untersucht werden. Ein entsprechender Hinweis wurde in die Bebauungsplan-Änderung aufgenommen.

8. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Mit der Trassenverschiebung der L 663 (OW III a) ist am südlichsten Rand des Kasernengeländes der Verlust von Gehölzbeständen verbunden. Es müssen aufgrund der Bebauungsplan-Änderung zusätzlich 9 Eichen (Quercus robur) mit einem Stammdurchmesser von 40 bis 80 cm in Anspruch genommen werden.

Dieser neue Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild gemäß § 4 Abs. 4 Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen in Verbindung mit § 8 a Bundesnaturschutzgesetz erfordert zusätzliche Kompensationsmaßnahmen.

Das im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte allgemeine Wohngebiet nördlich des Commendeweges wird bis auf eine Straßenrandbebauung reduziert. Die somit geschaffene, 1,1 ha umfassende Freifläche, die sich im städtischen Eigentum befindet, wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Als Ausgleich und Ersatz u. a. für die mit der Änderung des Bebauungsplanes verbundenen Eingriffe soll auf dieser Fläche, die derzeit als Grünland genutzt wird, als Ergänzung zur angrenzenden östlichen öffentlichen Grünfläche und als Abschluß des Siedlungsrandes eine extensive Streuobstwiese entwickelt werden.

Als Obstbäume sind lokaltypische, altbewährte, hochstämmige Sorten zu verwenden:

Apfel:	Roter Bellefleur Dülmener Rosenapfel Jakob Lebel
Birne:	Gellerts Butterbirne Gute Graue
Kirsche:	Große schwarze Knorpelkirsche
Zwetschge:	Große grüne Reneklode
Sonstige:	Apfelquitte

Als Abgrenzung zur westlich und südlich angrenzenden Bebauung wird ein Feldgehölzstreifen aus folgenden Gehölzarten angepflanzt:

Hasel	- Corylus avellana
Hundsrose	- Rosa canina
Schneeball	- Viburnum opulus
Salweide	- Salix caprea
Schlehe	- Prunus spinosa
Faulbaum	- Rhamnus frangula
Eiche	- Quercus robur

Die Mahd der extensiven Wiesenfläche erfolgt ein- bis zweimal im Jahr.

9. Gestaltungsfestsetzungen nach § 81 Abs. 1 und 4 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen

9.1 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien bei der Gestaltung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen auf den privaten Grundstücken innerhalb des allgemeinen Wohngebietes soll den Oberflächenabfluß im Baugebiet reduzieren. Diese Maßnahme trägt dazu bei, die öffentliche Kanalisation zu entlasten. Des weiteren wird das Wasser nicht dem natürlichen Kreislauf entzogen und kann zu einer Anreicherung des Grundwassers führen. Darüber hinaus wird diese Festsetzung auch den städtebaulichen Ansprüchen nach einer attraktiven Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen gerecht.

9.2 Einfriedungen

Für die Privatgrundstücke im allgemeinen Wohngebiet sind als Einfriedung ausschließlich Hecken vorgesehen. Mit diesem Gestaltungsgebot sollen einheitliche Grünstrukturen für ein ansprechendes städtebauliches Gesamtensemble emäß § 1 Abs. 5 Nr. 4 BauGB bzw. für eine harmonische Ausprägung des Siedlungsrandes zur freien Landschaft hin geschaffen werden.

Es sind vorrangig heimische, standortgerechte Gehölzarten zu verwenden wie z. B.:

Hainbuche	- Carpinus betulus
Liguster	- Ligustrum vulgare
Weißdorn	- Crataegus monogyna
Buche	- Fagus sylvatica.

Heimische, standortgerechte Gehölze sind im Vergleich zu fremdländischen Ziergehölzen meist resistenter gegen Frost und tierische Schädlinge.

Weiterhin benötigen sie einen geringeren Pflegeaufwand (z. B. Verzicht auf Düngemittel- und Pestizideinsatz). Die Auswahl dieser landschaftsgerechten Gehölze wirkt einer anthropogenen Überformung entgegen und schafft einen befriedigenden gestalterischen Abschluß zum Siedlungsrand.

9.3 Abfallbehälter

Die Festsetzung von Müllboxen zur Unterbringung von Abfallbehältern sowie eine entsprechende Eingrünung fördert ebenfalls die Intention, ein gestalterisch ansprechendes sowie ausreichend durchgrüntes Wohngebiet zu schaffen.

Durch eine dichte Eingrünung können solche Nebeneinrichtungen harmonisch in das bebaute Umfeld integriert werden.

Die zu verwendenden Gehölzarten sind beispielhaft unter Punkt 9.2 aufgeführt.

10. Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung dieses Änderungsbereiches ist durch bestehende Einrichtungen gewährleistet. Lediglich für den Bereich Commendeweg sowie Ordensweg muß ein neuer Kanal verlegt werden. Dieser kann an den vorhandenen Kanal ist der Oesterstraße angeschlossen werden.

Defizite in der Versorgung dieses Änderungsbereiches bestehen nicht.

Aus ökologischer Sicht und auch zur Entlastung des städtischen Entwässerungssystems (Kanäle und andere Einrichtungen) wird es notwendig, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens in jedem Einzelfall unter Hinzuziehung der Satzung der Stadt Dortmund vom 09.10.1986 zur Änderung der Satzung über die Entwässerung der Grundstücke (§ 1) überprüfen zu lassen, ob das Niederschlagswasser, statt es in die Kanalisation einzuleiten, über geeignete Maßnahmen dem Grundwasser zugeführt werden kann. Bei dem Niederschlagswasser handelt es sich vornehmlich um Wasser der Dachentwässerung von Gebäuden sowie der Flächenentwässerung von Grundstücksteilen. Soweit diese Möglichkeit besteht, ist hiervon unter Beachtung der wasserrechtlichen Vorschriften Gebrauch zu machen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird empfohlen, weitere ergänzende technische Maßnahmen zur Versickerung (z. b. Rigolen) oder Rückhaltung zum Zweck z. B. der Gartenbewässerung zu prüfen. Mit einer Nutzung von Oberflächenwasser als Brauchwasser kann ein sparsamer Umgang mit der Ressource Wasser erzielt werden.

11. Immissionsschutz

Das allgemeine Wohngebiet östlich Örlingweg sowie die geplante Wohnbebauung nördlich Commendeweg sind keinen Lärmimmissionen ausgesetzt, die die Richtwerte der DIN 18005 für den Tag (55 dB (A)) und für die Nacht (45 dB (A) überschreiten.

Vielmehr handelt es sich bei der Straße Örlingweg und dem Commendeweg um reine Anliegerstraßen. Die Straße Örlingweg hat eine Verkehrsbelastung von ca. 1.000 Kfz/24 h und weist dementsprechend eine Lärmbelastung von 54 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts auf.

Der Straßenzug Commendeweg/Ordensweg hat eine Verkehrsbelastung von ca. 300 Kfz/24 h und eine daraus resultierende Lärmbelastung von 48 dB (A) tags und 39 dB (A) nachts.

Somit macht die Verkehrsbelastung keine besonderen Schallschutzvorkehrungen erforderlich.

Um Konflikte zwischen der Wohnbebauung und dem nördlich vorhandenen und künftig zu erweiternden Betriebshof bzw. der OW III a zu vermeiden, beinhaltet der Änderungsplan eine textliche Festsetzung, wonach der Nachweis ausreichenden Schallschutzes im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen ist. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird auf Ziffer 5,2 dieser Begründung verwiesen.

12. Altlasten

In der Karte über Altablagerungen und Altstandorte sind im Bereich des zu ändernden Bebauungsplanes Br 176 keine Hinweise auf Altlasten bzw. Altablagerungen enthalten.

13. Sicherungsmaßnahmen

Der Änderungsbereich liegt über den Grubenfeldern der Ruhrkhle AG und VEBA AG. Bei Bauvorhaben in diesem Bereich hat der jeweilige Bauherr vor Baubeginn mit den Bergwerkseigentümern Verbindung aufzunehmen, zwecks eventuell notwendig werdender Bergschadensicherungsmaßnahmen. Dieser Text wird in Form eines Hinweises in die Bebauungsplan-Änderung aufgenommen.

14. Denkmalschutz

Im Änderungsbereich befinden sich keine baulichen Anlagen, die unter Denkmalschutz stehen. Es besteht allerdings die Möglichkeit, daß bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler entdeckt werden. Der Änderungsplan beinhaltet einen Hinweis auf die Meldepflicht solcher Entdeckungen.

15. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Die Grundstücke sollen möglichst auf freiwilliger Basis den im Änderungsplan festgesetzten Nutzungen zugeführt werden.

16. Städtebauliche Zahlenwerte

Allgemeines Wohngebiet	0,3 ha	1,8 %
Fläche für Gemeinbedarf	0,8 ha	4,7 %
Gewerbegebiet	4,0 ha	23,5 %
Öffentliche Grünfläche - mit beabsichtigter natürlicher Entwicklung -	1,8 ha	10,5 %
Öffentliche Grünfläche - Spielplatz -	0,1 ha	0,6 %
Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	1,1 ha	6,5 %
Verkehrsflächen	8,9 ha	52,4 %
gesamt	**17, ha**	**100,0 %**

17. **Kosten**

Überschläglich ermittelt

Maßnahmen	Gesamtkosten Einzelkosten DM	Anliegerbeiträge DM	Städt. Anteil DM
Kanalausbau	200.000,--		200.000,--
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	110.000,--		110.000,--
	310.000,--		310.000,--

Durch den Wegfall des Allgemeinen Wohngebietes und den damit verbundenen Straßenausbau nördlich der Straße "Commendeweg" ergibt sich eine Einsparung der Straßenausbaukosten in Höhe von ca. 230.000,-- DM.

Dortmund, den 12.09.1994

Wilde
Städt. Baudirektor

Der Änderungsentwurf zur Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes Br 176 und die Begründung vom 12.09.1994 haben nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 2 Abs. 4 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253, BGBl. III 213 - 1) auf die Dauer eines Monates vom 06.02.1995 - 06.03.1995 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Dortmund, 10.07.1995

Nickisch

Der Rat der Stadt hat am 08.06.1995 beschlossen, diese Begründung der Bebauungsplan-Änderung Br 176 - Änderung Nr. 2 - nach § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253, BGBl. III 213 - 1) beizufügen.

Dortmund, 10.07.1995

Nickisch