1. Ausfertigung

B E G R Ü N D U N G

zum

Bebauungsplan
Ev 138
- Brechtener Heide -

...

INHALTSVERZEICHNIS

1. Plangebiet
1.1 Räumlicher Geltungsbereich
1.2 Gegenwärtige Situation im Plangebiet

2. Anlass, Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

3. Erläuterungen zum Bebauungsplan
3.1 Gesamtkonzeption
3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung
3.3 Bauweise/Baugrenzen/Baulinien
3.4 Gestaltungsvorschriften
3.5 Wohnfolgeeinrichtungen
3.5.1 Kindergarten
3.5.2 Schulräumliche Versorgung

4. Verkehrliche Belange
4.1 Äußere Erschließung
4.2 Innere Erschließung
4.3 Öffentlicher Personennahverkehr
4.4 Ruhender Verkehr
4.5 Wegeverbindungen

5. Öffentliche Grünflächen
5.1 Kinderspielplätze
5.2 Gärtnerische Anlagen

6. Grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen
6.1 Gesetzliche Grundlagen
6.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
6.2.1 Bepflanzung von Gemeinschaftsstellplatzanlagen
6.2.2 Rückwärtige oder seitliche Einfriedung von Grundstücken
6.3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
6.3.1 Anlage eines Gehölzstreifens
6.3.2 Anlage von Schutzpflanzungen sowie Extensivwiesen
6.3.3 Anpflanzung von Gehölzstreifen und Anlage von Extensivwiesen
6.3.4 Anpflanzung von Feldgehölzen und Anlage von Extensivwiesen

7. Umweltbelange
7.1 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)
7.2 Altlasten, Blindgängereinschlagstellen
7.3 Lärmschutz

8. Ver- und Entsorgung
8.1 Niederschlagswasser
8.2 Überschwemmungsbereich des Holthauser Berggrabens
8.3 Genehmigungserfordernis

9. Denkmalschutz und Denkmalpflege
10. Bodenordnende Maßnahmen
11. Bergbauliche Einwirkungen
12. Methanausgasung
13. Städtebauliche Zahlenwerte
14. Kosten

...

1. Plangebiet

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Ev 138 - Brechtener Heide - umfasst im Stadtbezirk Eving, Ortsteil Brechten, den Bereich östlich des Straßenzuges Kamphecke/Peddenbrink, südlich der Straße "Schiffhorst" und der Bundesautobahn (BAB) A 2 einschließlich eines Brückenbauwerks (geplante Fußgänger- und Radfahrerbrücke) über die BAB A 2 mit Anschluss an die Straße "Güldene Eiche", westlich der Evinger Straße (B 54) und nördlich der Wittichstraße.

1.2 Gegenwärtige Situation im Plangebiet

Das ca. 35 ha große, fast ebene Plangebiet wird als landwirtschaftliche Fläche genutzt. "Entwässerungsgräben" durchziehen das Gebiet sowohl von Süden nach Norden (Holthauser Berggraben) als auch von Osten nach Westen (Brechtener Heidesiepen). Erhaltenswerte bioökologische Landschaftsteile sind nicht vorhanden. Die "südwestliche Spitze" des Plangebietes (Ecke Wittichstraße/westl. Plangebietsgrenze, ca. 1,5 ha) befindet sich im Landschaftsschutzgebiet (L 6). Der Grundwasserspiegel liegt im Schnitt ca. 0,80 m unter Geländeoberfläche, wobei er von Osten nach Westen steigt.

2. Anlass, Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Der erheblichen Nachfrage nach Wohneigentum im gesamten Stadtgebiet soll durch gezielte Entwicklung und Vermarktung von städtischen und privaten Grundstücken für den Eigenheim- und Eigentumswohnungsbau, auch durch die Ausweisung von Wohnbauflächen im Ortsteil Brechten, Rechnung getragen werden.

Durch den Bebauungsplan Ev 138 soll ein attraktives Angebot an Baugrundstücken überwiegend für Einzel- und Doppelhäuser und Hausgruppen geschaffen und damit eine Förderung des Erwerbs von Wohneigentum in Dortmund erreicht werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Ev 138 wird in erster Linie auf Flächen zurück gegriffen, die schon im Flächennutzungsplan vom 27.06.1985 als Wohnbauflächen dargestellt sind. Im Bebauungsplanbereich "Brechtener Heide" können auf einer Fläche von ca. 35 ha 600 bis 700 WE realisiert werden.

3. Erläuterungen zum Bebauungsplan

3.1 Gesamtkonzeption

Das städtebauliche Leitbild der "Brechtener Heide" ist wesentlich geprägt durch das Überschwemmungsgebiet des Holthauser Berggrabens (siehe Gutachten/Bericht "Ermittlung des Überschwemmungsgebietes für HQ_{100} des Holthauser Berggrabens" - Pro Aqua Ingenieurges. für Wasser- und Umwelttechnik mbH/Aachen - März 2000). Der zwangsläufig von jeglicher Bebauung und Beeinträchtigung frei zu haltende Freiraum im Bereich des Holthauser Berggrabens wird in eine öffentliche Grünzone integriert, die verschiedene Funktionen nebeneinander erfüllt, nämlich

- Naherholung und Spielen,
- Wasserabflusssysteme (Mulden, Rigolen),
- Wegebeziehungen und
- Überflutungszonen.

Eine zweite Grünfuge schließt sich im Süden und im Osten an und ergibt mit den Ausgleichsflächen im Norden ein fast geschlossenes Freiraumsystem.

...

Das Neubaugebiet definiert sich trotz seiner Großflächigkeit - ca. 600 - 700 WE auf rd. 35 ha Fläche - als überschaubare und homogene Siedlung, eingebettet in breite Freiraum- und Regenerationszonen.

Durch die Grünfugen entstehen drei Siedlungsteile (Ost, Mitte, West), die in allen Richtungen durch 5,50 m breite Erschließungsstraßen sowie Rad- und Wanderwegsysteme verbunden und nicht zuletzt durch eine Ringerschließung (Planstraße A - Alleecharakter im Separationsprinzip) an die Straße "Schiffhorst" und die Wittichstraße angebunden sind.

Südlich der BAB A 2 auf der gesamten Länge der nördlichen Plangebietsgrenze, sind in einer Breite von 70 - 100 m "Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" vorgesehen, die den Charakter des "Wohnens im Grünen" komplettieren.

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Siedlungsbereich wird als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt, um die Hauptnutzung "Wohnen" zu gewährleisten und ggf. über das Wohnen hinaus sinnvolle Ergänzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO (die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften etc.) zu ermöglichen.

Für das Maß der baulichen Nutzung wird bezüglich der Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 die Obergrenze nach § 17 Abs. 1 BauNVO und für die Geschossflächenzahl (GFZ) entsprechend der 1- bis maximal 3-geschossigen Bebauung 0,8 bzw. 1,2 festgesetzt.

3.3 Bauweise/Baugrenzen/Baulinien

Es ist offene Bauweise geplant mit der Möglichkeit, in Einzelhäusern, Doppelhäusern oder Hausgruppen zu wohnen. Geschosswohnungsbau (III-geschossig, Flachdach) findet man ausschließlich an der Hauptverkehrsachse. Wegen der außergewöhnlich hohen Grundwasserstände sollte auf den Kellerbau verzichtet werden. Durchgängig sind dementsprechende Ersatzbauten auf den Grundstücken möglich.

Geplante großkronige Bäume an der Planstraße A vermitteln der Hauptverkehrsachse den gewünschten Alleecharakter. Baulinien, in einem Abstand von 5 m zur Gehwegkante, sollen u.a. das "Symmetrieerlebnis" (öffentlicher und privater Raum) der Haupterschließung als Alleestraße unterstreichen. Alle übrigen Baufenster im Planbereich sind mittels Baugrenzen festgesetzt.

3.4 Gestaltungsfestsetzungen

Durch die beiden nord-süd-gerichteten Grünachsen (öffentliche Grünflächen - gärtnerische Anlage - mit Mulden/Rigolen und Retentionsflächen) wird das Plangebiet faktisch in drei Siedlungsbereiche geteilt. Es ist denkbar, dass sich die Wohnquartiere bezüglich der „Außenhaut“ der Gebäude unterschiedlich präsentieren, was aber nicht zuletzt von verschiedenen Komponenten abhängt, wie z. B. den Möglichkeiten der passiven bzw. aktiven Solarenergienutzung. Die Voraussetzungen sind aufgrund der Gebäudestellungen (Süd/Südwest-Ausrichtung) gegeben. Dies gilt insbesondere für Bauabschnitte im Siedlungsteil Mitte, wo sich aufgrund der verbindlichen Pultdachform und festgelegter Traufhöhe solarenergetisches Bauen anbietet.

Um Gestaltungsfreiheiten an den Gebäuden zu gewähren, d.h. dem Nutzer und Eigentümer seine individuellen Wünsche bezüglich des äußeren Erscheinungsbildes seines Hauses zu ermöglichen, wird auf ein detailliertes Gestaltungskonzept in Form von Festsetzungen ausdrücklich verzichtet. In § 2 der textlichen Festsetzungen werden ausschließlich Rahmenbedingungen gesetzt, die sich auf einheitliche Höhenentwicklungen der Firste, gleiche Dachneigungen und -formen beschränken und durch Größe der Gauben sowie Traufenabstände die Dachlandschaft erlebbar lassen. Dies geschieht

...

vor allen Dingen im Hinblick auf das optisch ebene Plangebiet zwischen BAB A 2 und Wittichstraße sowie bezüglich der häufigst vorkommenden Wohnform, der "gekoppelten Gebäude" (Doppel- und Reihenhäuser).

In Anbetracht des hohen Grundwasserstandes sind Nebengebäude (wie Ersatzkellerräume, Abstellräume etc.) ebenerdig geplant. Alle Nebengebäude - Garagen ausgenommen - sollen aufgrund der teilweisen hohen Baudichte mit dem leichten Baumaterial „Holz“ gebaut werden, um die Kompaktheit der Bebauung aufzulockern und nicht zu verstärken. Da diese Einrichtungen zum großen Teil an den Grundstücksgrenzen errichtet werden, passt das „natürliche“ Material Holz mit den vorgesehenen Hecken als Grundstückseinfriedungen visuell optimal in die Garten- und Freiraumzonen.

Durch das städtebauliche Leitbild (Grünfugen unterteilen die neue Siedlung in die Bereiche Ost, Mitte, West) besteht die Möglichkeit, das gesamte Plangebiet sukzessiv, im östlichen Planbereich beginnend, zu entwickeln.

3.5 Wohnfolgeeinrichtungen

3.5.1 Kindergarten

Das Bauvorhaben ist in der Bedarfsplanung für Kindergärten nachrichtlich aufgenommen. In der aktuellen Bedarfsplanung wird die Versorgungssituation im Stadtbezirk Eving nach Realisierung der vorgesehenen Planungen (An den Teichen, Graf-Konrad-Straße, Widumer Straße) als gut bezeichnet.

Die Zielsetzung, für mindestens 90 % der Kinder aus drei Altersjahrgängen einen Kindergartenplatz zur Verfügung zu stellen, sollte auch durch die angestrebte Bebauung "Brechtener Heide" nicht in Frage gestellt werden. Aus städtebaulicher Sicht soll die ursprüngliche Absicht, einen zusätzlichen Kindergarten im Bereich des Baugebietes zu errichten, weiter verfolgt werden. Hierfür sprechen folgende Aspekte:

- Das Neubaugebiet für ca. 600 - 700 Wohnungen ist das größte Wohnungsbauvorhaben der Stadt Dortmund in den letzten Jahren. Zusammen mit weiteren geplanten Bauvorhaben im Ortsteil (300 WE im Wohnungsbauprogramm) bildet Brechten einen Schwerpunkt der zukünftigen Siedlungsentwicklung. Durch die Schaffung von Wohnraum für ca. 2 500 Einwohner könnte sich die aktuelle Einwohnerzahl bis zu 30 % auf 11 500 erhöhen.

- Der Neubau eines zusätzlichen Kindergartens im Bereich der Brechtener Heide würde zu einer Verbesserung der Versorgungssituation, insbesondere wegen der Erreichbarkeit, für alle Bewohner südlich der Autobahn führen.

- Obwohl grundsätzlich das Ziel formuliert wurde, die erforderlichen Kindergartenplätze lediglich auf Ebene des Stadtbezirks zur Verfügung zu stellen, sollte dennoch die besondere Lage von Brechten im Stadtgefüge beachtet werden. Durch die isolierte Stadtrandlange wären verhältnismäßig lange Wege zurückzulegen, um Einrichtungen in Eving zu erreichen. Dies wiegt um so schwerer, je stärker ein mögliches Defizit durch die Bautätigkeit in Brechten anwächst.

Für den Standort des Kindergartens ist im östlichen Siedlungsteil an der Wittichstraße nördlich der Planstraße F eine "Fläche für den Gemeinbedarf (sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen)" vorgesehen.

...

3.5.2 Schulräumliche Versorgung

Bei Schaffung von max. 700 WE geht die Schulverwaltung unter Zugrundelegung einer durchschnittlichen Belegungsdichte von 2,3 Bewohnern pro WE bei vollständiger Realisierung der Planung von einem Bevölkerungswachstum von max. 1.610 Bewohnern aus. Da ein Schülerjahrgang in Neubaugebieten erfahrungsgemäß 1,5 % der Gesamtbevölkerung ausmacht, ist mit einem Schülerzuwachs von 25 Kindern pro Jahrgang zu planen. Dies entspricht einem kompletten Schulzug, d.h. eine zusätzliche Klasse pro Jahrgang müsste eingerichtet werden. Da die Brechtener Grundschule über zwei Standorte verfügt, reicht die Kapazität nach Aussage der Schulverwaltung aus, um die Schüler schulräumlich zu versorgen.

4. Verkehrliche Belange

4.1 Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist zukünftig mit dem Ausbau der Hauptverkehrsachse (Planstraße A), mit Anschluss an die Straßen "Schiffhorst" und "Wittichstraße", die wiederum an die Evinger Straße (B 54) angebunden sind, gut an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die Wittichstraße wird neu gestaltet und ausgebaut und erhält folgenden neuen Querschnitt (von Nord nach Süd): 2,50 m Gehweg / 2,50 m Pflanzstreifen mit vorhandenen und neu zu pflanzenden Bäumen / 6,00 m Fahrbahn / 2,00 m Gehweg.

4.2 Innere Erschließung

Der neue Siedlungsbereich wird primär durch eine Nord-Südschleife (Planstraße A) im Separationsprinzip erschlossen. Diese Nord-Süd-Schleife soll als Allee mit großkronigen Laubbäumen ausgestaltet werden. In deren Mitte befindet sich die öffentliche Grünfläche mit den Retentionsflächen des Holthauser Berggrabens. Die Haupterschließung ist mit zwei Anschlüssen an die Wittichstraße und mit einer Anbindung an die Straße Schiffhorst (hestehender Anschluss) geplant. Die übrigen Wohn- bzw. Anliegerstraßen werden als Mischverkehrsflächen mit einem Straßenquerschnitt von 5,5 m geplant.

4.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Nördlich des Einmündungsbereiches der Wittichstraße in die B 54 befindet sich die Haltestelle "Wittichstraße" der Stadtbahnlinie U 49.

Zentral gelegen, im Siedlungsteil Mitte auf der Planstraße A, an der fußläufigen Ost-West-Verbindung (öffentliche Grünfläche) ist eine Bushaltestelle geplant, die in einem Einzugsbereich von ca. 300 - 350 m Radius den überwiegenden Siedlungsbereich abdecken würde. Die Buslinie 414 bedient z. Z. nördlich der BAB A 2 die Straßen "Schiffhorst", Imigstraße, Brambauerstraße, Evinger Straße/Scharfes Eck. Es wäre sinnvoll, diese "nördliche Schleife" durch eine "südliche Schleife" Wittichstraße / Planstraße A / "Schiffhorst" zu ergänzen, um den Anliegern der neuen Siedlung die Möglichkeit zu geben, in kurzer Zeit mit dem Bus die Haltestelle "Scharfes Eck" zu erreichen mit Anschluss U 49 Richtung Innenstadt und Richtung Brambauer.

4.4 Ruhender Verkehr

Entsprechend dem Stellplatzschlüssel der Stadt Dortmund sind im Plangebiet pro WE 1,5 bzw. 2 private Stellplätze in Form von Garagen/Carports/vorgelagerten Stellplätzen bzw. Gemeinschaftsstellplätzen vorgesehen.

...

Den einzelnen Wohnquartieren wird pro 5 WE ein öffentlicher Stellplatz zugeordnet. Diese Stellplätze sind in den Aufweitungen der öffentlichen Mischverkehrsflächen bzw. beidseitig der Planstraße A als Parkstreifen vorgesehen. Es wird angestrebt, dass 5 % der gesamten Besucherstellplätze als Behindertenstellplätze ausgebaut werden.

4.5 Wegeverbindungen

Der Fuß- und Radwegeverkehr erfolgt auf den Wohnsammelstraßen (Separationsprinzip) sowie auf den "Mischverkehrsflächen der inneren Erschließung" der Wohnquartiere. Geplant sind Rad- und Wanderwegverbindungen (R+W) innerhalb der Grünachsen, die selbstverständlich mit den übrigen Verkehrsbändern und öffentlichen Flächen vernetzt sind.

Es ist eine Fuß- und Radwegebrücke über die A 2 geplant, die das Plangebiet mit Alt-Brechten (Anschluss an die Straße Güldene Eiche) verbindet, um auf kürzestem, verkehrssicherem Wege die Infrastruktureinrichtungen in Alt-Brechten zu erreichen. Die nördliche Brückenrampe ist auf dem städtischen Grundstück 755 (Gemarkung Brechten, Flur 1) vorgesehen. Die Rampen sind Behinderten gerecht mit einer Neigung von 6 % zu versehen.

Die im Siedlungsteil West mit (B) gekennzeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Anlieger belastet (Wirtschaftswege), um zu gewährleisten, dass eine Anbindung an die hinteren Grundstücksgrenzen besteht. In den Siedlungsteilen Mitte und Ost übernehmen die mit (A) gekennzeichneten Flächen diese Funktion.

5. Öffentliche Grünflächen

5.1 Kinderspielplätze

Durch die geplanten ca. 600 - 700 Wohneinheiten westlich der Evinger Straße/südlich der A 2 entsteht aufgrund der zu erwartenden Bevölkerungszahl (Bestand und Planung) in Dortmund-Brechten ein weiterer Spielplatzbedarf der Kategorie B (für schulpflichtige Kinder und Jugendliche). Innerhalb der zwei nord-süd-gerichteten Grünachsen (öffentliche Grünflächen) sind daher B-Spielplätze geplant.

5.2 Öffentliche Grünflächen - Gärtnerische Anlagen -

Öffentliche Grünflächen erstrecken sich als zwei nord-süd-gerichtete breite "Bänder" mit Retentionsbereichen, Mulden-Rigolensystemen, Spielbereichen und Wegeverbindungen.

Etwa 30 % der Gesamtgrünfläche wird als Versickerungsfläche für Niederschlagswasser benötigt (siehe auch Pkt. 8.1).

6. Grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen

6.1 Gesetzliche Grundlagen

Nach § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB bestimmt, dass bei Aufstellung der Bauleitpläne gemäß § 1 a die Belange des Umweltschutzes, auch durch die Nutzung erneuerbarer Energien, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen, sowie des Klimas zu berücksichtigen sind. § 1 a Abs. 1 BauGB beinhaltet die Vorgabe, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und dabei Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind.

...

Konkretere Regelungen zu Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege treffen die entsprechenden Fachgesetze wie das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NRW). Nach § 18 Abs. 1 BNatSchG und § 4 Abs. 1 LG NRW gelten Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können, als Eingriffe in Natur und Landschaft. § 4 Abs. 2 LG NRFW definiert hierzu Eingriffstatbestände.

Der Verursacher eines Eingriffs ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen (Vermeidungsgebot) sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichspflicht - § 19 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG bzw. § 4 Abs. 4 LG NRW).

Die im Rahmen dieses Bebauungsplanes geplanten Wohnbauflächen und Verkehrsflächen stellen einen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des BNatSchG dar. Im Laufe des Planverfahrens ist eine "teilweise Unterlassung", d.h. eine Reduzierung von ursprünglich ca. 850 geplanten WE auf ca. 600 - 700 WE erfolgt. Eine völlige Unterlassung dieses Eingriffs, d.h. ein Verzicht auf die geplante Wohnbebauung, kann aus folgenden Gründen nicht erfolgen:

- Das Plangebiet ist aufgrund der stadtentwicklungsplanerischen Ziele (Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche) für eine Bebauung vorgesehen und
- mit der geplanten Wohnbebauung soll der Nachfrage nach attraktiven Wohnbauflächen bzw. Wohnungseigentum Rechnung getragen werden.

Somit sind die zu erwartenden ökologischen Beeinträchtigungen unvermeidbar und daher auszugleichen. Die konkreten Regelungsmöglichkeiten ergeben sich aus § 1 a Abs. 3 BauGB.

Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts wieder hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wieder hergestellt oder neu gestaltet ist (§ 19 Abs. 2 BNatSchG),

Im Bebauungsplan sind die Grundstücksflächen bzw. Baugebiete und Erschließungsanlagen, auf denen bei planmäßiger Realisierung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, mit ⟨E⟩ (Eingriff) gekennzeichnet. Zum Ausgleich des Eingriffes sind an verschiedenen Stellen (hauptsächlich südlich der BAB A 2) "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt und mit dem ergänzenden Plansymbol ⟨A⟩ (Ausgleich) gekennzeichnet worden. Über diese ergänzenden Festsetzungen ⟨E⟩ und ⟨A⟩ wird damit entsprechend § 9 Abs. 1 a BauGB die Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen zu den Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe aufgrund sonstiger Festsetzungen zu erwarten sind, vorgenommen.

In dem dem Bebauungsplan als Anlage beigefügten landschaftspflegerischen Fachbeitrag werden die Maßnahmen erläutert und die Flächenermittlung in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung dargestellt und damit der konkrete Nachweis erbracht, dass mit den festgesetzten Ausgleichsflächen der Eingriff ausgeglichen wird. Es entsteht hierbei ein Überschuss von 204.954 ökologischen Wertpunkten, die der Stadt Dortmund auf dem Ökokonto beim Umweltamt gut geschrieben werden. Der landschaftspflegerische Fachbeitrag (Text und Karten) kann von Interessierten jederzeit im Stadtplanungsamt eingesehen werden.

...

6.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen

6.2.1 Bepflanzung von Gemeinschaftsstellplatzanlagen

Die Stellplatz-/Gemeinschaftsstellplatzanlagen im gesamten Planbereich sind durch Pflanzflächen so zu gliedern, dass je vier Stellplätze eine Pflanzfläche (Baumscheibe) in der Größe eines Stellplatzes entsteht. Die Bepflanzung der Flächen hat durch je einen Standort gerechten, heimischen Laubbaum zu erfolgen. Die Anordnung der anzupflanzenden Laubbäume bietet die Gewähr dafür, dass Flächenaufheizungen vermieden und Schadstoffemissionen auf den Grundstücksflächen selbst schon teilweise gebunden werden. Die anzupflanzenden Bäume bilden ein "grünes Dach" über den Stellplatzanlagen und tragen positiv zur Gestaltung des Orts und Landschaftsbildes im Sinne des § 1 Abs. 5 Nr. 4 BauGB bei.

Es werden Standort gerechte, heimische Baumarten als Lebensgrundlage für zahlreiche Lebewesen und Mindestgrößen gefordert, um die Lebensfähigkeit der angepflanzten Bäume und damit auch die dauerhafte Realisierung der Festsetzungen selbst sicherzustellen. Die festgesetzte Bepflanzung der Baumscheiben erfolgt, um Austrocknungen und damit verbundenen Bodenerosionen vorzubeugen.

Die Stellplatzanlagen sind mit dicht wachsenden Hecken aus Standort gerechten, heimischen Gehölzen einzufassen. Die Hecken wirken nicht nur Klima und Lufthygiene verbessernd, sondern tragen durch Einbindung bzw. Abschirmung störender Einrichtungen zur besseren städtebaulichen Gestaltung bei. Die Hecken sollen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten, um das Sichtfeld nicht zu beeinträchtigen und um keine Angsträume entstehen zu lassen. Durch die Heckenhöhe von 0.80 m kann dem ein- und ausfahrenden (rückwärts fahrenden) Parkverkehr auch die problemlose Sichterfassung von spielenden Kindern (insbesondere Kleinkindern) ermöglicht werden.

6.2.2 Rückwärtige oder seitliche Einfriedung von Grundstücken

Die festgesetzte rückwärtige oder seitliche Einfriedung von Grundstücken mit Hecken dient der besseren Einfügung der Baugebiete in die Landschaft und den Freiraum und zur deutlichen städtebaulichen Gliederung von privaten und öffentlichen Flächen bzw. Räumen.

6.3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

6.3.1 Anlage eines Gehölzstreifens

Die mit der Ziffer ◇1◇ gekennzeichnete Fläche ist zur Umsetzung der Festsetzung des Landschaftsplanes Dortmund-Nord und zur ökologischen Aufwertung als vierreihiger Gehölzstreifen aus Standort gerechten, einheimischen Laubgehölzen (mit hohem Baumanteil) anzulegen. Diese Maßnahme schafft neben der ökologischen Anreicherung eine ausreichende Pufferung und bessere Überleitung in die freie Landschaft.

6.3.2 Anlage von Schutzpflanzungen sowie Extensivwiesen

Auf der mit der Ziffer ◇2◇ gekennzeichneten Fläche ist zur ökologischen Aufwertung und zur Umsetzung der Festsetzung des Landschaftsplanes Dortmund-Nord eine Immissionsschutzpflanzung mit abgestuftem Waldrand anzulegen. Diese Maßnahme dient dem Immissionsschutz der benachbarten neuen Wohnsiedlungen sowie der ökologischen Stabilisierung und der Anreicherung des Gebietes. In Ergänzung und zur besseren Eingliederung der Regenrückhaltebecken sind Extensivwiesen mit flachen Mulden auszubilden.

...

6.3.3 Anpflanzung von Gehölzstreifen und Anlage von Extensivwiesen

Die mit der Ziffer ◇3◇ gekennzeichneten Flächen sind in Ergänzung der Festsetzung ◇1◇ mit Gehölzstreifen aus Standort gerechten, einheimischen Laubgehölzen sowie mit Extensivwiesen anzulegen. Diese Maßnahme schafft neben der ökologischen Aufwertung des Gebietes eine ausreichende Pufferung sowie eine verträgliche Einbindung des neuen Wohngebietes in die Landschaft.

6.3.4 Anpflanzung von Feldgehölzen und Anlage von Extensivwiesen

Die mit der Ziffer ◇4◇ gekennzeichneten Flächen sind überwiegend als Extensivwiesen auszubilden, die mit lockeren Gruppen aus Standort gerechten, heimischen Laubgehölzen angereichert sind. Hierbei sollte der erhaltenswerte Feuchtwiesenbereich berücksichtigt und integriert werden. Diese Maßnahme dient ebenfalls der ökologischen Stabilisierung und Aufwertung sowie der Einbindung des Gebietes.

7. Umweltbelange

7.1 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Bereits 1993 wurde die Planungsabsicht, die Brechtener Heide für eine Wohnbebauung zu entwickeln, vom Umweltamt einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem "Dortmunder Modell" unterzogen.

Da das Verfahren für den Bebauungsplan Ev 138 vor dem 14.03.1999 förmlich eingeleitet worden ist, entfällt nach den Überleitungsvorschriften des § 245 c Abs. c BauGB die Verpflichtung eines förmlichen Verfahrens der Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Umsetzung der UVP-Richtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07. 2001 (BGBl. I S. 1950). Davon unabhängig wurde der Verpflichtung zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft sowie zur Anwendung der Eingriffsregelung gefolgt.

7.2 Altlasten, Blindgängereinschlagstellen

Die Übersichtskarte der Stadt Dortmund über bekannte und vermutete Altstandorte und Altablagerungen (Stand: September 2000) enthält im Planbereich keine Kennzeichnung.

Die Bezirksregierung Arnsberg hat aufgrund von Luftbildauswertungen der Stadt Dortmund zehn vermutete Blindgängereinschlagstellen angezeigt, die im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet und mit einem Hinweis versehen worden sind.

7.3 Lärmschutz

Nach § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen u. a. die allgemeinen Forderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Auf das Plangebiet wirkt vor allem der Verkehrslärm der nördlich des Plangebietes in einem Abstand von 80 - 130 m in einem Einschnitt verlaufenden Bundesautobahn A 2 ein.

Die anderen das Plangebiet umgebenden bzw. im Plangebiet vorhandenen Straßen (Evinger Straße mit Stadtbahnlinie U 49, Schiffhorst, Brechtener Heide, Wittichstraße) spielen aufgrund ihrer Entfernung bzw. relativ geringen Verkehrsbelastung bei der Verkehrslärmbetrachtung nur eine untergeordnete Rolle; außerdem wird ihr Verkehrslärm vom Verkehrslärm der A 2 überlagert.

In der Verkehrslärmbetrachtung wurden die Lärmauswirkungen (Schallemissionen) untersucht, da es Aufgabe der Bauleitplanung ist, die Lärmproblematik innerhalb der Bebauungsplanaufstellung zu lösen.

...

Das Stadtplanungsamt hat unter dem Datum vom 02.11.1998 eine "Schalltechnische Untersuchung zur Belastung der geplanten Wohnbebauung Brechtener Heide" vorgenommen. Für die Beurteilung des Straßenverkehrslärms sind die Orientierungswerte von 55/45 dB(A) tags/nachts der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - für WA-Gebiete zugrunde gelegt worden.

Die Verkehrsbelastung auf der A 2 beträgt nach der Verkehrszählung 1995 (Diagnose) des durchschnittlichen täglichen Verkehrs (Kfz/24 h) 73 000 bei einem Lkw-Anteil von 19,2/38,5 % tags/ nachts. Prognostiziert wird für das Jahr 2010 eine Verkehrsbelastung von 77 000 Kfz/24 h bei einem gleich bleibenden Lkw-Anteil.

Seitens des Landesbetriebes Straßenbau NRW - Niederlassung Bochum - als zuständigem Träger der Straßenbaulast ist das Planfeststellungsverfahren nach Bundesfernstraßengesetz für den Ausbau der A 2 durchgeführt worden. Es wird damit gerechnet, dass die gesamten Neubaumaßnahmen 2007 beendet sein werden. In diesem Zusammenhang werden aktive Schallschutzmaßnahmen in Form einer 5,0 bis 15,5 m hohen Lärmschutzwall-/-wandkombination entlang der Autobahn erstellt. Es wird davon ausgegangen, dass zur Fertigstellung der im Bebauungsplan geplanten Wohnbebauung auch die v. g. aktiven Lärmschutzmaßnahmen realisiert sein werden.

Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen kommt die schalltechnische Untersuchung zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet die Tagwerte von 55 dB(A) im wesentlichen eingehalten werden, die Nachtwerte von 45 dB(A) allerdings - bis auf das südwestliche Plangebiet - um bis zu 5 dB(A) (vor allem in den Obergeschossen) überschritten werden. Deshalb sind im Bebauungsplan für alle Baugebiete passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen (§ 1 der textl. Festsetzungen, geltend für den gesamten Bebauungsplanbereich).

Fazit der Untersuchung ist, dass prinzipiell aufgrund der geplanten Lärmschutzmaßnahmen im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens (Verbreiterung der A 2 - Wall/- Wandkombination -), in Verbindung mit Sekundärmaßnahmen (Grundrissgestaltung, Schallschutzfenster etc.) gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet und das geplante Wohnungsbauvorhaben realisiert werden kann.

Die angesprochene schalltechnische Untersuchung kann von Interessenten jederzeit beim Stadtplanungsamt eingesehen werden.

8. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser und elektrischer Energie wird durch die zuständigen Versorgungsträger, die Entsorgung durch die zuständigen Entsorgungsträger sichergestellt.

An den von den Planstraßen H, O, Q, S, T und V abzweigenden Stichstraßen werden Gemeinschaftsflächen für Müllbehälter der Entsorgung Dortmund GmbH festgesetzt.

Im Planbereich werden drei Standorte für 10/0,4-kV-Ortsnetzstationen der Dortmunder Energie- und Wasserversorgungsges. mbH als Versorgungsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB festgesetzt (an den Planstraßen W, H und I).

Auf der Westseite des Holthauser Berggrabens verläuft ein 10-kV-Kabel der DEW. Bei Rückbau des asphaltierten landwirtschaftlichen Weges "Brechtener Heide" zu einer öffentlichen Grünfläche, zum Teil auch zu einer Retentionsfläche für den Holthauser Berggraben, bleibt das Kabel erhalten. Das Kabel wird mit seinem Schutzstreifen nachrichtlich dargestellt. Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass vor Erdarbeiten in diesem Bereich die DEW zu kontaktieren ist.

...

Südlich der BAB A 2 befindet sich ein Kabel der Ruhrgas AG, das wegen der Autobahnverbreiterung in die "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" umgelegt werden soll. Der zukünftige Kabelverlauf incl. Schutzstreifen ist im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt und mit einem Hinweis versehen.

Zur Erzielung von Kosteneinsparungen planen Versorgungsträger neuerdings die oberirdische Verlegung von Versorgungsleitungen in Form von Freileitungen. Derartige oberirdische Führungen würden sich durch die zu errichtenden Masten und Freileitungen nachteilig auf das Orts- und Straßenbild der geplanten Wohngebiete auswirken. Zur Vermeidung derartiger Beeinträchtigungen des städtebaulichen Gesamterscheinungsbildes wird durch textliche Festsetzung im gesamten Bebauungsplanbereich die unterirdische Führung der Versorgungsleitungen vorgegeben.

Das Schmutzwasserentsorgungssystem ist so konzipiert, dass das Schmutzwasser in einem separaten Leitungssystem innerhalb des Bebauungsplangebietes aufgenommen und dem Kanal in der Wittichstraße zugeführt wird. Aufgrund der Topografie des Gebiets muss das Schmutzwasser einem zentralen Pumpwerk zugeführt und mittels einer Druckrohrleitung an die äußere Erschließung angeschlossen werden. Die Trassenführung des Schmutzwasserkanals erfolgt ausschließlich über ÖWG-Flächen. Um das westlich neben dem Holthauser Berggraben liegende Wohngebiet entwässerungstechnisch zu erschließen, ist eine Querung mittels Rohrleitung unterhalb des Baches herzustellen. Für die Querung ist eine Genehmigung gem. § 99 des Landeswassergesetzes NRW einzuholen. Damit die Schmutzwasserentsorgung gesichert ist, müssen ca. 3 880 m Schmutzwasserkanal und ca. 80 Einsteigeschächte sowie ein Pumpwerk und eine ca. 450 m lange Druckleitung hergestellt werden.

8.1 Niederschlagswasser

Hinsichtlich des Niederschlagswassers 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.

Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ist gem. § 51 a Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926, SGV NRW 77) vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Die dafür erforderlichen Anlagen müssen den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen.

Von der Verpflichtung zur Versickerung, Verrieselung oder Gewässereinleitung ausgenommen ist gemäß § 51 a Abs. 4 LWG Niederschlagswasser, das

a) ohne Vermischung mit Schmutzwasser in einer vorhandenen Kanalisation (Trennsystem) abgeleitet wird oder
b) aufgrund einer nach bisherigen Recht genehmigten Kanalisationsnetzplanung gemischt im Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt wird oder werden soll, wenn der technische oder wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig ist.

In den Bebauungsplan wird ein allgemeiner Hinweis zur Beseitigung von Niederschlagswasser aufgenommen.

...

Um die Versickerungsfähigkeit des Bodens im Plangebiet feststellen zu können, wurde ein geohydrologisches Gutachten zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des Bodens erstellt. Die Untersuchungen haben ergeben, dass eine vollständige Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich ist.

Das Ingenieurbüro Mechthild von Schwerin erarbeitete in Kooperation mit dem Tiefbauamt der Stadt Dortmund ein Entwässerungskonzept, das den Grundwasserverhältnissen im Plangebiet entsprechend zum großen Teil auf Planung von Retentions- und Versickerungsflächen basiert (östlich des Holthauser Berggrabens im dezentralen System, westlich des Holthauser Berggrabens im Trennsystem).

Aus den Baugebieten östlich des Holthauser Berggrabens (Mitte, Ost) wird das Niederschlagswasser den Regenrückhaltebecken zugeführt und nicht in die Kanalisation der Wittichstraße geleitet.

Die entwässerungstechnische Entsorgung des Gebietes westlich des Holthauser Berggrabens (West) ist nur unter Inanspruchnahme eines geschlossenen Trennsystems möglich. Hier steht das Grundwasser dicht unter GOK. Für die Gründungsarbeiten wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen und empfohlen, Gebäude in eine "Weiße Wanne" zu setzen oder auf das Kellergeschoss zu verzichten.

Die mit (C) gekennzeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Anlieger belastet. Sie dienen ausschließlich der Ableitung des Niederschlagswassers von den privaten Grundstücken und sollen es von den Häusern und Hausgruppen zu den Retentionsflächen leiten.

Die mit (A) gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Stadt Dortmund belastet und dienen der gemeinsamen Ableitung von Niederschlagswasser, aber auch als Wirtschaftswege, um eine Anbindung an die hinteren Grundstücksgrenzen zu gewährleisten.

Die Niederschlagswasser von Dachflächen, von den Grundstücken, von Straßen und Wegen werden über gemeinsame Zuläufe in die das gesamte Plangebiet durchziehenden "Grünfugen" (öffentl. Grünflächen) geleitet. Diese öffentlichen Grünflächen werden z. T. als Mulden/Rigolen bzw. als Flächen zur Verzögerung des Niederschlagswasserabflusses genutzt. Etwa 30 % der öffentlichen Grünflächen dienen auch der Ableitung sowie der Teilversickerung des Niederschlagswassers.

Das Wasser wird im Norden des Plangebietes in drei Regenrückhaltebecken mit einem Retentionsvermögen von ca. 6300 m^3 gesammelt und über den Holthauser Berggraben, am Böschungsfuß des geplanten Lärmschutzwalles, in das Haupteinzugsgebiet der Emscher abgegeben. Die v. g. Regenrückhaltebecken werden als "Fläche für die Niederschlagswasserbeseitigung" nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB festgesetzt.

8.2 Überschwemmungsbereich des Holthauser Berggrabens

Mit dem Erlass TV B 5 - 503530 von Februar 1999 hat das Ministerium für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft Vollzugshinweise zu § 32 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) gegeben. Das MURL weist darauf hin, dass Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 32 Abs. 1 Satz 1 WHG auch ohne förmliche Festsetzung in ihrer Funktion als natürliche Rückhalteflächen zu erhalten sind. Bestehen Zweifel im Hinblick auf die Grenzen des natürlichen Überschwemmungsgebietes, so sind hydraulische Berechnungen anzustellen. Hierbei ist ein 100-jährliches Hochwasserereignis (HQ 100) zugrunde zu legen.

Da der "Holthauser Berggraben" ein offenes Gewässer ist (Klarwasserbach, Gewässer zweiter Ordnung), wurde die Pro Aqua Ingenieurges. für Wasser- und Umwelttechnik mbH/Aachen beauftragt, das "Überschwemmungsgebiet für HQ_{100} des Holthauser Berggrabens" zu ermitteln. Das Gutachten liegt seit dem 08.03.2000 dem Stadtplanungsamt vor und kann jederzeit eingesehen werden. Die Er-

...

gebnisse (Überschwemmungsbereiche) sind in der Bauleitplanung des Ev 138 - Brechtener Heide - vollständig berücksichtigt.

8.3 Genehmigungserfordernis

Die Gesamtgröße des Bebauungsplangebietes ist größer als 3 Hektar. Aus diesem Grunde ist es nach Aussage des zuständigen Fachamtes (Tiefbauamt) erforderlich, bei der Bezirksregierung Arnsberg eine Netzgenehmigung und für die Retentionsanlagen mit Behandlung eine Genehmigung gem. § 58 Abs. 1 und 2 Landeswassergesetz NRW einzuholen. Für die Einleitungen in den Holthauser Berggraben sind pro Einleitungsstelle Einleitungsgenehmigungen gem. § 7 Wasserhaushaltsgesetz zu beantragen. Erst nach Erhalt der erforderlichen Genehmigungen dürfen die Kanalisationsanlagen erstellt werden.

Um das westlich neben dem Holthauser Berggraben liegende Wohngebiet entwässerungstechnisch zu erschließen, ist eine Querung mittels Rohrleitung unterhalb des Baches herzustellen. Für die Querung ist eine Genehmigung gem. § 99 des Landeswassergesetzes NRW einzuholen.

9. Denkmalschutz und Denkmalpflege

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

10. Bodenordnende Maßnahmen

Wegen der im Planbereich vorhandenen Grundstücksstruktur und der Vielzahl an Eigentümern ist zur Neuordnung der Grundstücke am 19.09.1996 durch den Rat der Stadt eine Umlegung nach § 45 ff. BauGB angeordnet worden. Darüber soll erreicht werden, dass nach Lage, Form und Größe für die bauliche und sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen.

11. Bergbauliche Einwirkungen

Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "Zeche vereinigte Stein und Hardenberg". Eigentümerin dieses Bergwerksfeldes ist die Ruhrkohle AG, hier vertreten durch die Deutsche Steinkohle AG (DSK), Shamrockring 1, 44623 Herne. Nach den der Bezirksregierung Arnsberg - Abt. 8 Bergbau und Energie in NRW - (vormals Landesoberbergamt NRW) vorliegenden Unterlagen befindet sich das Plangebiet außerhalb des Einwirkungsbereichs des aktiven Steinkohlebergbaus. In der Stellungnahme des Landesoberbergamtes (Mai 1999) wird darauf hingewiesen, dass umfangreicher Steinkohlentiefbau durch das im Jahre 1987 stillgelegte Bergwerk Minister Stein stattgefunden hat. Aufgrund der Teufenlage des umgegangenen Abbaus und der Tatsache, dass seit Stilllegung des Bergwerks mehr als 10 Jahre vergangen sind, kann davon ausgegangen werden, dass dieser Abbau heute nicht mehr schädigend auf die Tagesoberfläche einwirkt. Die Bergwerksfeldeigentümerin DSK hat keine Bedenken gegen die Planung.

12. Methanausgasung

Die Karte der potentiellen Methangasaustritte im Stadtgebiet Dortmund (Stand: Januar 1999) unterteilt das Stadtgebiet in mehrere Zonen hinsichtlich der Austrittswahrscheinlichkeit. Der Planbereich liegt in Zone 0. In dieser Zone sind Austritte praktisch auszuschließen.

...

13. **Städtebauliche Zahlenwerte**

Wohnbauflächen	ca.	16,9 ha
Fläche für den Gemeinbedarf - Kindergarten -	ca.	0,4 ha
Verkehrsflächen	ca.	4,8 ha
Öffentliche Grünflächen		
- Kinderspielplätze	ca.	0,3 ha
- Gärtnerische Anlagen	ca.	4,5 ha
Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser	ca.	2,0 ha
Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	ca.	6,1 ha
Größe des Planbereiches	ca.	35,0 ha

14. **Kosten**

Überschlägig ermittelte Kosten:		Anteil der Stadt Dortmund:
Herstellung der Erschließungsanlagen	ca. 5 000 000 €	
./. 90 % Erschließungsbeiträge =	ca. 4 500 000 €	ca. 500.000 €
Brückenbaukosten		ca. 1.500.000 €

(Da das Bebauungsplangebiet sukzessiv - von Osten beginnend - quartiersweise entwickelt werden soll, ist ein Brückenbau in der ersten Realisierungsstufe nicht zwingend. Für den Herstellungsaufwand von Brücken können nach § 128 Abs. 3 BauGB keine Erschließungsbeiträge erhoben werden. Bisher sind nach Mitteilung des Tiefbauamtes keine Haushaltsmittel eingeplant oder Zuschüsse zu erwarten. Da die Stadt im Planbereich eigenen Grundbesitz hat, aus dem Erlöse erzielt werden können, ist zu prüfen, ob eine Refinanzierung der Brückenbaumaßnahme auch aus Grundstückserlösen möglich ist.)

Ausgleichskosten für Herstellung, Pflege und Grunderwerb ca. 440.000 €

(Diese Kosten können über die Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen sowie über den Verkaufserlös städtischen Grundbesitzes, der entsprechende anteilige Ausgleichskosten enthält, refinanziert werden -in Höhe von ca. 305 000 €. Nach Realisierung der kompletten Ausgleichsmaßnahmen verbleibt ein Überschuss von ca. 135 000 € für das städtische Ökokonto. Diese können anderen städtischen "Eingriffen" gegengerechnet werden.)

. . .

Ausbaukosten Kinderspielplätze Folgekosten ca. 7 000 €/jährlich	ca.	125.000 €

(Die Mittel für Neubau und Umgestaltung von Spielplätzen sind nach Aussagen des Jugendamtes bis einschließlich 2004 verplant und durch Beschlüsse gebunden. Es ist aufgrund der quartiersweisen Entwicklung des Plangebietes davon auszugehen, dass 2004 keine Spielplatzneubauten im Bebauungsplanbereich erforderlich werden. Erforderliche Spielplatzflächen sind dem Bedarf entsprechend im Programm des Jugendamtes nach 2004 einzuplanen.)

Herstellung öffentlicher Grünflächen	ca.	1.000.000 €
Herstellung von Schmutzwasserkanälen und zugehörigen techn. Einrichtungen	ca.	2.175.000 €
Herstellung der Niederschlagswasserbeseitigungs- flächen und der Regenrückhaltebecken sowie der zugehörigen techn. Einrichtungen	ca.	3.500.000 €

(Da die öffentlichen Grünflächen zu ca. 30 % auch der Ableitung und Teilversickerung von Niederschlagswasser [Mulden und Rigolen] dienen sollen, ist davon auszugehen, dass es für die Herstellung öffentlicher Grünflächen und für die Herstellung der Niederschlagswasserbeseitigungsflächen zu einer veränderten Kostenaufteilung kommt.)

Die Herstellungskosten für die Niederschlagswasserbeseitigungsflächen werden über den Gebührenhaushalt refinanziert, da die Mulden und Rigolen Bestandteile des öffentlichen Entwässerungssystems sind.)

Dortmund, den 30.01.2004

Ostholt

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

Der Rat der Stadt Dortmund hat am 01.04.2004 beschlossen, diese Begründung nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, BGBl. III FNA 213-1) dem Bebauungsplan Ev 138 - Brechtener Heide - beizufügen.

Dortmund, den 27.04.04

Wilde
Ltd. Städt. Baudirektor