B E G R Ü N D U N G

zum

Bebauungsplan Ev 143

- Winterkampweg -

Stand: 05.04.2006

...

INHALTSVERZEICHNIS

1. Räumlicher Geltungsbereich

2. Gegenwärtige Situation im Plangebiet

3. Bestehendes Planrecht

4. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

5. Beschreibung des Bebauungsplanes

6. Erschließung

7. Infrastruktur

8. Ver- und Entsorgung

9. Umweltbelange

10. Denkmalschutz und Denkmalpflege

11. Städtebauliche Zahlenwerte

12. Kosten

...

1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes Ev 143

Der Bebauungsplan Ev 143 schließt im Stadtbezirk Eving – westlich der Evinger Straße, südlich des Winterkampweg an den Bebauungsplan Ev 130/4n an. Der Planbereich grenzt im Südwesten an das Areal des Biotop (ehemaliger Flotationsteich der Zeche Minister Stein) und umfasst die Flurstücke 1619 / 1655 / 1658 (Gemarkung Eving, Flur 1).

2. Gegenwärtige Situation im Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Eving. Der zu überplanende Bereich ist ca. 0,7 ha groß und ist Teil des ehemaligen Zechengeländes Minister Stein.
Das Gebiet erstreckt sich im Norden bis zu dem Geschosswohnungsbau (Seniorenwohnanlage) am Winterkampweg. Im Westen schließt eine großflächige Teichanlage und im Süden eine Grünfläche an. Östlich angrenzend (zwischen Evinger Straße und dem Plangebiet) ist im angrenzenden Geltungsbereich des Bebauungsplanes Ev 130/4n, der dort ein Sondergebiet festsetzt, ein Elektrofachmarkt (Saturn-Markt) errichtet worden.
Die äußere Erschließung erfolgt über die Evinger Straße (Bundesstraße) und den in Ost-West-Richtung verlaufenden Winterkampweg.

3. Bestehendes Planungsrecht

3.1 Regionalplan

Der Bebauungsplanbereich ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg – Teilabschnitt- Oberbereich Dortmund - westlicher Teil als „Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich – Bereich für nicht oder nicht erheblich belästigende Betriebe –„ dargestellt.

3.2 Darstellungen im Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund vom 31.12.2004 enthält im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Ev 143 die Darstellung „Wohnbaufläche“.

3.3 Bauplanungsrecht

Zum Teil im Zusammenhang bebauter Ortsteil gem. § 34 BauGB, und zum Teil Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

3.4 Landschaftsplan Dortmund-Nord

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Ev 143 ist nicht Bestandteil des seit dem 30.11.1990 rechtsverbindlichen Landschaftsplanes Dortmund-Nord.

...

4. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Ev 143 – Winterkampweg – sollen hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer attraktiven Wohnbebauung geschaffen werden, um die Zentralfunktionen der Neuen Evinger Mitte auch durch neue Wohnangebote zu unterstützen. Damit soll u.a. die Eigentumsbildung gefördert, die Standort- und die Kaufkraftbindung gestärkt und die Infrastrukturauslastung verbessert werden.
Es ist beabsichtigt, ca. 20 Eigenheime vorwiegend für junge Familien zu errichten.
Zusätzlich ist im westlichen Bereich des Geländes die Errichtung eines Wohnheimes mit 24 Plätzen für die Betreuung von Menschen mit Behinderungen in Wohngruppen vorgesehen.

Das neue Baugebiet soll im Bebauungsplan durch die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet gesichert werden. Die Erschließung ist vom Winterkampweg aus in Form einer Stichstraße als Mischverkehrsfläche geplant. Der östliche Pflanzstreifen sorgt für einen angemessenen Abstand zu o.g. Fachmarkt. Der ruhende Verkehr wird innerhalb der privaten Grundstücksflächen untergebracht, für den Besucherverkehr sind Parkplätze im öffentlichen Straßenraum vorgesehen.

5. Beschreibung des Bebauungsplanes

Bei den geplanten Eigenheimen handelt es sich um zweigeschossige Häuser, die als Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen konzipiert und die in ihrer Ausrichtung nach Südwesten zum Biotopgelände hin orientiert sind.
Das Wohnheim soll ebenfalls zweigeschossig in Form einer Hofanlage um einen nach Westen orientierten Freibereich gebaut werden, jedoch soll es ein Flachdach erhalten, das durch aufgesetzte Pultdächer aufgelockert und akzentuiert wird.

5.1 Art der Baulichen Nutzung

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes überwiegend dem Wohnen dienen soll, wird als Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ festgesetzt.
Durch die WA-Ausweisung wird vorwiegend Wohnraum geschaffen. Dennoch bleiben – stärker als dieses in einem reinen Wohngebiet möglich wäre – quartiersbezogene Möglichkeiten zu kleinteiligen funktionalen Mischungen zulässig.

Eine klarstellende Akzentuierung erfolgt im Sinne des Ziels, Wohnraum zu schaffen, durch den Ausschluss der im Allgemeinen Wohngebiet laut § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungskategorien:

- Betriebe des Beherbungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

5.2 Maß der baulichen Nutzung

In den WA-Baugebieten 1 bis 3 wird bezüglich der Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 die Obergrenze nach § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.
In den einzelnen WA-Gebieten wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,8 sowie gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und 4 BauNVO die Zahl der Vollgeschosse auf II und eine max. Firsthöhe in den WA-Gebieten 2 und 3 auf 11,50 m festgesetzt.
Bei der Berechnung der GRZ sollen Terrassen an der straßenabgewandten Seite in angemessener Größe bis 12 m² nicht einfließen, um insbesondere bei Mittelhäusern keine Nachteile für die Nutzung der Außenanlagen zu verursachen.

Die höchstzulässige Anzahl von Wohnungen je Wohngebäude in den WA-Gebieten 2 und 3 wird auf zwei Wohnungen beschränkt, um neben der Hauptwohneinheit auch noch eine Einliegerwohnung zu ermöglichen, wenn die erforderlichen Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden können.

5.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Innerhalb des Geltungsbereichs ist die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen bestimmt. Im WA 1 ist geschlossenen Bauweise, im WA 2 sind Einzel und Doppelhäuser und im WA 3 ist offenen Bauweise festgesetzt.

5.4 Gestaltung

Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW sichern ein harmonisches äußeres Erscheinungsbild aller Gebäude im Planbereich, führen aufgrund eines dennoch weit gefassten gestalterischen Rahmens nicht zu einer uniform gestalteten Siedlung. Die Gestaltung der Gebäude ist in § 8 der textlichen Festsetzungen festgesetzt.

Für eine einheitliche Gestaltung der WA – Gebiete 2 und 3 ist als Dachform Satteldach festgesetzt mit einer Dachneigung von 35° bis 45°. Aneinander gebaute Gebäude müssen mit gleicher First-, Trauf- und Sockelhöhe und mit gleichem Fassadenmaterial errichtet werden. Für die Sonderbauform des Wohnheimes im WA 1 sind mehrere Dachformen zulässig.

Die Länge von Dachgauben ist gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW begrenzt worden, um ein Ausufern zu vermeiden. Gauben sind daher nur zulässig, wenn ihre Gesamtlänge 50 % der Trauflänge nicht überschreitet. Dachgauben auf aneinander gebauten Gebäuden müssen in Form, Farbe und Anordnung gleich sein, um eine einheitliche Gestaltung erkennen zu lassen.

Werden anstatt Garagen Carports errichtet, so sind diese aus gestalterischen Aspekten nur als Holzkonstruktion ohne sichtbare Neigung zulässig. Ein Schließen der Längsseiten ist aus ökologischen und gestalterischen Gründen nur in Form von Rankhilfen zulässig. Wenn Garagen und/oder Carports aneinander gebaut werden, dann müssen sie aus gestalterischen Gründen auf einer gemeinsamen vorderen Bauflucht zur erschließenden Straße stehen. Bei aneinander gebauten Garagen sind diese mit gleicher Dachform und Dachneigung zu errichten.

...

6. Erschließung

6.1 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet liegt am Winterkampweg, an der Evinger Straße (B 54), die Eving und das neue Wohngebiet optimal mit der Dortmunder Innenstadt und den nördlich gelegenen Siedlungsbereichen Brechten und Lünen/Brambauer verbindet.

In unmittelbarer Nähe befinden sich die Haltestellen "Zeche Minister Stein" und "Güterstraße" der U-Bahn-Linie 49; diverse Buslinien fahren die Haltestelle Zeche Minister Stein an, so dass der Planbereich auch gut an das ÖPNV-Netz angebunden ist.

6.2 Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist über den Winterkampweg und von dort an die Evinger Straße (Bundesstraße) gut an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden.

6.3 Innere Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt durch die Mischverkehrsfläche als Stichstraße mit Wendeanlage im Südbereich. Die Zufahrt soll mit den Zeichen 325 und 326 der Straßenverkehrsordnung (Beginn und Ende eines verkehrsberuhigten Bereichs) versehen werden.
Die Mischverkehrsfläche wird in einer Breite von 5,50 m hergestellt werden. Die mittleren Wohnblöcke werden privat erschlossen. Die Flächen für die private Erschließung sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (A) zugunsten der Anlieger und der zuständigen Versorgungsträger zu belasten.

6.4 Ruhender Verkehr

Für den ruhenden Verkehr (Stellplätze, Gemeinschaftsstellplatzanlagen, Garagen, Carports) sind Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO getroffen worden.

In den WA-Gebieten 2 und 3 ist pro Wohneinheit eine Garage mit Vorstellplatz bzw. Carport zugeordnet. Über eine textliche Festsetzung ist geregelt, dass diese nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder in den dafür festgesetzten Gemeinschaftsstellplatzanlagen zulässig sind.

Im Bereich des Wohnheimes ist eine private Garagen- und Stellplatzanlage mit 5 Stellplätzen vorgesehen.

Im Geltungsbereich sind 4 öffentliche Stellplätze festgesetzt, die entlang der Mischverkehrsflächen angeordnet sind.

...

7. Infrastruktur

7.1 Nahversorgung

Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfes bestehen in unmittelbarer Nähe auf der Evinger Straße (Neue Evinger Mitte).

7.2 Kindergärten

Das Plangebiet ist dem Stadtbezirk Eving - Statitischer Unterbezirk 121 zugeordnet. Im direkten Umfeld ist der städt. Kindergarten Probstheidastraße 2 mit 125 Plätzen vorhanden. Insgesamt hat der Stadtbezirk Eving eine knapp 90 % Abdeckung mit Kindergartenplätzen.

7.3 Spielflächen

Die 20 geplanten WE lösen keinen direkten Spielflächenbedarf aus. Der nächste Spielplatz (B) ist mit 630 m² in der Herrekestraße/Wartenburgstraße Es sollte deshalb bei künftigen Planungen in diesem Bereich darauf geachtet werden, dass Spielmöglichkeiten (Wiese etc.) im Umfeld vorhanden sind/bleiben.

7.4 Schulräumliche Versorgung

Die Kinder im Grundschulalter sind dem Einzugsbereich der Graf-Konrad Grundschule Gemeinschaftsgrundschule in der Grävingholzstraße 59 zugeordnet.
Hier stehen genügend Unterrichtsräume zur Verfügung.

8. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Planbereichs mit Gas, Wasser und elektrischer Energie wird durch die zuständigen Versorgungsträger, die Entsorgung durch die zuständigen Entsorgungsträger sicher gestellt. Das Plangebiet gehört zum Einzugsbereich der Kläranlage Dortmund-Deusen.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des städtebaulichen Gesamterscheinungsbildes durch oberirdische Errichtung von Masten und Freileitungen werden durch textliche Festsetzung unterirdische Führungen der Ver- und Entsorgungsleitungen vorgegeben.

Zur Abfallentsorgung werden die zukünftigen Bewohner verpflichtet ihre Müllgefäße an den Entsorgungstagen an die öffentliche Verkehrsfläche zu bringen.

Niederschlagswasserbeseitigung

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. § 51a des Wassergesetzes 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.

Von der Verpflichtung zur Versickerung, Verrieselung oder Einleitung ausgenommen ist gem. § 51a Abs. 4 LWG NRW Niederschlagswasser, das

a) ohne Vermischung mit Schmutzwasser in einer dafür vorhandenen Kanalisation (Trennsystem) abgeleitet wird oder

aufgrund einer nach bisherigem Recht genehmigten Kanalisationsnetzplanung gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt wird oder werden soll, wenn der technische oder wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig ist.

Das Büro GEOlogik (Wilbers& Oeder GmbH) hat eine gutachterliche, hydrogeologische Untersuchung durchgeführt, die im Ergebnis feststellt, dass eine Niederschlagswasserversickerung auf den Grundstücken aufgrund der geringen Wasserdurchlässigkeit der Böden nicht empfohlen wird. Eine Entwässerung im Mischverfahren ist – wie im Erschließungsvertrag vereinbart – vorgesehen.

9. Umweltbelange

9.1 Umweltverträglichkeitsprüfung

Mit der BauGB-Novelle 2004 (EAG-Bau) werden grundsätzlich alle Bauleitpläne umweltprüfpflichtig. Gemäß § 233 Abs. 1 i.V.m. § 244 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch das EAG-Bau vom 24.06.2004 (BGBl I, S. 1359/BGBl. III/FNA 213-1) sind Verfahren, die vor Inkrafttreten der Änderung eingeleitet wurden, nach altem Recht fortzuführen, wenn Sie voraussichtlich vor dem 20.07.2006 abgeschlossen sind. Dies trifft auf den vorliegenden Bebauungsplan zu. Eine Umweltprüfung nach neuem Recht kann somit unterbleiben.

Nach altem, für den Bebauungsplan gültigem Recht muss jeder Bebauungsplan hinsichtlich der Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach den Vorschriften des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes (UVPG) untersucht werden. Unter Berücksichtigung des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Richtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950) ist es erforderlich, anhand der Merkmale des Vorhabens, des Standortes und der Merkmale der möglichen Auswirkungen die UVP-Pflicht eines bauplanungsrechtlichen Vorhabens festzustellen.

Die hier beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplanes Ev 143 ist nach der Anlage 1 zum UVPG innerhalb der dort unter der Nr. 18 genannten bauplanungsrechtlichen Vorhaben als Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen nach Nr. 18.8 einzustufen. Für solche Städtebauprojekte ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, wenn das Vorhaben 100.000 m² zulässige Grundfläche überschreitet.

...

Unterhalb dieses Schwellenwertes ist ab einer zulässigen Grundfläche von 20.000 m² eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls vorzunehmen, mittels derer festzustellen ist, ob eine UVP-Pflicht für das konkrete Vorhaben aufgrund seiner umweltrelevanten Auswirkungen gegeben ist oder nicht.

Der vorliegende Bebauungsplan überplant einen Bereich, der eine Fläche von ca. 7.430 m² umfasst. Der Schwellenwert von 20.000 m² Grundfläche als Kriterium für die Erforderlichkeit der Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles auf eine UVP-Pflicht wird nicht erreicht. Es ergibt sich somit weder das Erfordernis der Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles auf eine UVP-Pflicht noch der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Eine UVP-Pflichtigkeit des Vorhabens besteht nicht.

9.2 Eingriffsregelung

Rechtliche 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 § 1a 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. § 1a 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 Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können, als Eingriffe in Natur und Landschaft. § 4 Abs. 2 LG NRW definiert hierzu Eingriffstatbestände.

Der Verursacher eines Eingriffes ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen (Vermeidungsgebot) sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschafts- pflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen -) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen - § 19 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG bzw. § 4 und § 5 LG NRW).

Durch § 21 BNatSchG wird das Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht geregelt. Nach § 21 Abs. 1 BNatSchG ist bei Aufstellung von Bauleitplänen, aufgrund dessen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Die konkreten Regelungsmöglichkeiten ergeben sich aus § 1a Abs. 3 BauGB.

...

Die im Rahmen dieses Bebauungsplanes geplanten Vorhaben (Bebauung und Erschließung) stellen einen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes und des Landschaftsgesetzes NRW dar.

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach § 1 a Abs. 2 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Eine Unterlassung dieses Eingriffs, d.h. ein Verzicht auf die geplante Wohnbebauung, kann aus folgenden Gründen nicht erfolgen:

Die geplante zusätzliche Bebauung dient der Arrondierung der vorhandenen Bebauung, geht daher einher mit dem Ziel des Flächen sparenden Bauens und hält eine weitere Zersiedlung der Landschaft in Grenzen;

- Der B-Planbereich ist aufgrund der stadtentwicklungsplanerischen Ziele (Darstellung im Entwurf zum neuen Flächennutzungsplan – Stand Juni 2004 -als Wohnbaufläche) gut geeignet für eine zusätzliche Wohnbebauung.

Durch Altablagerungen ist der ökologische Wert des B-Planbereiches derzeit herabgesetzt und deshalb als Standort für bauliche Planungen unbelasteten Standorten zu bevorzugen. Zudem bietet die geplante Bebauung die Chance zur Dekontamination des Standortes.

Bei der Gewichtung der entgegenstehenden Belange von Natur und Landschaft zu Wohnbedarf wird als Ergebnis der Abwägung entschieden und für gerechtfertigt gehalten, dem Belang des Wohnbedarfes aus den dargelegten Gründen Vorrang einzuräumen. Somit sind die zu erwartenden ökologischen Beeinträchtigungen unvermeidbar und daher gemäß § 1 a BauGB auszugleichen.

Darstellung der Bewertungsmethode

Die Kompensation des Eingriffes ist erreicht, wenn der bioökologische Wert nach der Planung den Bestandswert nicht unterschreitet.

Die Bewertung von Eingriff und Kompensation erfolgte auf der Basis der Methode zur ökologischen Bewertung der Biotopfunktion von Biotoptypen von Dankwart Ludwig mit Beiträgen von Holger Meinig (Bochum 1991, Froelich und Sporbeck).

Grundlage der verwendeten Bewertungsmethode der Stadt Dortmund ist die Zuordnung der Biotoptypen zum Biotoptypenschlüssel der Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten NRW (LÖBF) und des Programmes zur Erfassung von Pflanzenarten in Niedersachsen (Haeupler und Garve, 1983).

Zur Bewertung werden ökologisch bedeutsame Kriterien herangezogen, die die ökologischen Verhältnisse eines Lebensraumes wiedergeben.

...

Es sind dies:

- Natürlichkeit (N)
- Wiederherstellbarkeit (W)
- Gefährdungsgrad (G)
- Maturität (Reife) (M)
- Struktur- und Artenvielfalt (SAV)
- Häufigkeit (H)

Den Bewertungskriterien werden Wertzahlen von 0 - 5 zugeordnet und additiv zu einer jeweiligen ökologischen Wertigkeit (ÖW), die max. 30 Punkte betragen kann, verknüpft. Diese ökologische Wertigkeit wird mit dem Flächenmaß der beanspruchten oder geplanten Biotoptypen multipliziert und ergibt so den jeweiligen ökologischen Gesamtwert.

Durch eine Gegenüberstellung der jeweiligen ökologischen Gesamtwerte von Bestand und Planung kann somit überprüft werden, inwieweit sich die ökologische Gesamtsituation innerhalb des Geltungsbereiches positiv oder negativ verändert.

Beim Nachweis eines ökologischen Defizits ist zu überprüfen, wie dieses in Fläche und Maßnahme zu kompensieren ist. In Ausnahmefällen (z.B. geringer Eingriffsumfang, keine ausreichenden Ausgleichsflächen vorhanden) kann die Kompensation als Ersatzzahlung (§ 19 Abs. 4 Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG - in Verbindung mit § 5 Abs. 3 Landschaftsgesetz – LG NRW -) erfolgen.

Bei der Ermittlung der überbaubaren Flächen wird in der Regel die jeweilige Grundflächenzahl (hier: GRZ = 0,4) zugrunde gelegt.

9.2.1 **Beschreibung und Bewertung des Bestandes**

Wertbestimmend sind innerhalb des Plangebietes die Gehölzbestände und die Brachflächen. Der Umweltplan der Stadt Dortmund (2002) weist dem Großteil des Plangebietes und hier insbesondere den Gehölzbeständen eine hohe ökologische Bedeutung zu und weist sie als umweltfachliche Vorrangflächen aus. Die gehölzfreien Bereiche im zentralen Bereich werden gering bedeutsam eingestuft, haben jedoch aufgrund der inzwischen mehrjährigen ungestörten Eigenentwicklung eine mittlere allgemeine Bedeutung für die Pflanzen- und Tierwelt, insbesondere im Biotopverbund mit der sehr hoch bedeutsamen Teichanlage im westlichen Anschluss.

Es ist aufgrund der Biotopstrukturen davon auszugehen, dass die Fläche insbesondere für Vögel und Insekten Bedeutung erlangt. Besondere und/oder geschützte Tier- und Pflanzenartenvorkommen sind nicht bekannt. Es ist darüber hinaus wahrscheinlich, dass die Flächen des Plangebietes den Sommerlebensraum für Amphibien im Umfeld des westlich angrenzenden Laichgewässers ergänzen.

Schutzgebiete und -objekte sind nicht ausgewiesen. Streng geschützte Arten gem. Bundesnaturschutzgesetz spielen aufgrund der Nähe zum Innenstadtbereich mit den entsprechenden Belastungen keine entscheidungsrelevante Rolle.

...

Der Umweltplan der Stadt Dortmund sowie die o.a. ökologische Untersuchung (Bergen 1996) schreibt dem Plangebiet hohe Bedeutung für den Biotopverbund im Zusammenhang mit der westlich angrenzenden Teichanlage (sehr hohe Bedeutung) und weiterführend mit der im Süden verlaufenden Bahnlinie als lineares Vernetzungselement zu. Allerdings liegen die Flächen außerhalb der in der Planungskarte des Umweltplans gekennzeichneten Verbundkorridore.

Die Gehölzbestände sind vorwiegend im Osten und im Norden angesiedelt und wirken hier als Trennstruktur zwischen Siedlung (Norden und Osten) und Grünfläche (Westen und Süden). Aus Sicht des Ortsbildes und der Erholung ist dem Planungsraum deshalb eine hohe (Gehölze) bis mittlere (gehölzfreie Brache) Bedeutung zuzuschreiben.Der Biotopgesamtwert des Bestandes wurde aufgrund der belasteten Böden (Altlastenstandort) um 50% reduziert und beträgt dann – inklusive der östlich direkt anschließenden Gehölzfläche - 53.913 Biotopwertpunkte auf einer Fläche von 7.916 m².

9.2.2 **Beschreibung und Bewertung des Eingriffs**

Vorgesehen ist die Ausweisung von Flächen als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit der Grundflächenzahl (GRZ) 0,4. Das Gebiet wird über eine Stichstraße mit Wendemöglichkeit vom Winterkampweg im Norden erschlossen.

Der Biotopgesamtwert der Planung (inkl. der östl. Gehölzfläche) beträgt insgesamt 32.742 Biotopwertpunkte auf einer Fläche von 7.916 m².

Die Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt und das Ortsbild beziehen sich auf einen B-Planentwurf des Büros Kussel & Schlegel vom 03.03.2004.

Die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild stellen sich zusammengefasst wie folgt dar:

Zunahme naturferner Standorte durch Flächenversiegelung und Überbauung
Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate
Biotopwertverlust durch dauerhafte Inanspruchnahme von Gehölz- und Brachebiotopen
Beeinträchtigung der Klimaelemente durch Verkehr und Wohnbebauung
Technisierung und Überprägung des Ortsbildes.
Störung des Teichbiotops
Verlust von Sommeraktivitätsraum der Amphibien

9.2.3 **Eingriffsvermeidung**

Das Vorhaben entspricht dem Vermeidungs- und Minimierungsgebot gem. LG NW bereits durch die Wahl des Standortes, auf dem ausschließlich Altlastenflächen beansprucht werden. Die Dekontaminierung des Standortes durch Abtrag der belasteten Bodenmassen stellt einen wesentlichen Minimierungsaspekt dar. Die Vermeidung von Gefährdungen des Naturhaushaltes durch bauzeitbedingte Einwirkungen wird dadurch erreicht, das sich alle baulichen Tätigkeiten auf den Vorhabensbereich beschränken, um Bodenverdichtungen oder Grundwasserverschmutzungen etwa durch die Lagerung von Baustoffen/Abbruchmaterial oder durch Schwerlastverkehr auf den angrenzenden Flächen zu vermeiden.

...

9.2.4 **Eingriffsminimierende Maßnahmen**

Grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Plangebietes

Im Vorhabensbereich stehen gestalterische Merkmale und damit der Ausgleich der Beeinträchtigungen des Ortsbildes im Vordergrund. Gleichzeitig wird die Beeinträchtigung der klimatischen Bedingungen durch Gehölzanreicherung kompensiert.

Folgende Kompensationsmaßnahmen sind Bestandteil der Planung:

Pflanzung eines Laubbaumes 1. Ordnung im Straßenraum

Pflanzung von 13 Laubbaum-Hochstämmen 1. und 2. Ordnung, im Gartenbereich innerhalb eines 2 m breiten Grünstreifens an der südlichen und westlichen B-Plangrenze.

Eingrünung des südlichen Siedlungsrandes durch eine mindestens einreihige Heckenpflanzung – freiwachsend oder geschnitten - mit bodenständigen Strauchgehölzen

Pflanzung einer zweireihigen Schnitthecke von 68 m Länge und 1 m Breite innerhalb privater Freiflächen

Der Biotopgesamtwert des Bestandes innerhalb der B-Plangrenzen wurde mit 49.512 Biotopwertpunkten bilanziert. Der Eingriff kann durch grünordnerische Maßnahmen im Plangebiet selbst mit 27.363 Biotopwertpunkten (55 %) kompensiert werden. Somit verbleibt ein Kompensationsbedarf von 22.149 Wertpunkten (45 %), der eine Kompensation auf externen Flächen erfordert.

Grünordnerische Maßnahme außerhalb des Plangebietes

Innerhalb des direkt östlich angrenzenden B-Planes Ev 130/4-n wird die Gestaltung einer Grünfläche auf das BV Winterkampweg angerechnet:

Anpflanzung einer ca. 98 m langen und 5 m breiten Wallhecke mit einheimischen Baum- und Strauchgehölzen an der Ostseite der B-Plangrenze (dies entspricht einem Biotopwert von 5.379 Wertpunkten). Eine textliche Festsetzung innerhalb des angrenzenden B-Planes Ev 130/4-n beschreibt Art und Umfang der Bepflanzung.

9.2.5 **Eingriffs- und Ausgleichsbilanz**

Insgesamt steht einem Bestandswert von 53.913 Wertpunkten ein Planungswert von 32.742 Wertpunkten gegenüber. Die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind vollständig, die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht vollständig kompensiert. Es verbleibt ein Kompensationsdefizit von – 21.171 Wertpunkten, das außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes auf einer Ausgleichsfläche südlich der Straße „Auf dem Brink“ in Dortmund-Kemminghausen, Gemarkung Derne, Flur 7, Flurstücke 347 tlw. und 181 durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen wird. Die nachfolgende Tabelle gibt die Bilanzierungsergebnisse für den Vorhabensbereich incl. der östlich angrenzenden Grünfläche jedoch ohne die externe Ausgleichsfläche wieder.

...

A: Ausgangszustand des Untersuchungsgebietes					
1	2	3	4	5	6
Lfd. Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche (m²)	Biotop-wert (lt. Biotop-typen-wertliste)	Einzelfläche n-wert (Sp. 4 x Sp. 5)
1	BB 1	Salweiden- und Holundergebüsche	173	14	2.422
2	BD 52	Baum-/Strauchgehölze aus Birke, Erle, Bergahorn und Kirsche	1.999	18	35.982
3	HP 4	ausdauernde ruderale Brache	4.663	13	60.619
4	HY 1	Erschließung (Winterkampweg)	592	0	0
		Gesamt	**7.427**		99.023
5	BD 52	östl. angrenzende Gehölzfläche	489	18	8.802
		Gesamt	7.916		107.825
		Abwertung wg. Altlasten (50 %)			**53.913**
B: Planungsszustand des Untersuchungsgebietes					
Lfd. Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche (m²)	Biotop-wert (lt. Biotop-typen-wertliste)	Einzelflächenwert (Sp. 4 x Sp. 5)
1		Bebaubare Fläche (GRZ 0,4)	2.466	0	0
2	HJ 6	Private Gartenfläche (60 % der Wohnbauflächen), abzüglich Baumhecke 254 m²	3.377	7	23.639
		Private Gartenfläche mit Pflanzgeboten	322	11	3.542
3	HY 1	Erschließungsstraße	1.248	0	0
4	BF 32	Baumpflanzungen,1 Ex. à 14 m² (Baumscheibe)	14	13	182
		Gesamt	**7.427**		**27.363**
5	HJ 6	Grünfläche östl. angrenzend: Gehölz	489	11	5.379
		Gesamt			**32.742**
C: Ökologische Bilanz vorher - nachher					
		Wert vorher			53.913
		Wert nachher			32.742
		Bilanz vorher - nachher			**-21.171**

...

9.2.6 Ausgleichsmaßnahmen

Auf einer 21.476 qm großen Grünlandfläche werden Maßnahmen zur ökologischen Stabilisierung und Sicherung des an das Naturschutzgebiet „Auf dem Brink" angrenzenden Landschaftsraumes sowie zur strukturellen Aufwertung der Biotoptypen ‚Extensiv genutzte Weide' (Teilfläche 1), ‚Intensiv genutzte Weide' (Teilfl. 2) und ‚Mähwiese' (Teilfl. 3) durchgeführt. Teilfläche 1 wird in eine Grünlandbrache mit einem Feuchtbiotop sowie einem Schlehen-Weißdorn-Gebüsch entwickelt und um drei Kopfweiden ergänzt. Teilfläche 2 wird im wesentlichen von einer intensiv genutzten Weide in eine extensiv bewirtschaftete Streuobstwiese umgewandelt und mit einer Weißdornhecke abgepflanzt. Teilfläche 3 wird durch gliedernde bzw. vernetzende Vegetationsformen wie Einzelbäume (Eichen) und freiwachsende Strauchhecken aus standortgerechten und heimischen Laubgehölzen aufgewertet. Insgesamt erreichen diese ökologischen Aufwertungsmaßnahmen ein Potential von 21.007 Wertpunkten und erzielen somit eine Vollkompensation (s. Kompensationsbilanz und –plan der Unteren Landschaftsbehörde/Umweltamt der Stadt Dortmund beigefügt der Anlage ‚Landschaftspflegerischer Fachbeitrag' des Büros LANDSCHAFT + SIEDLUNG).

9.3 Lärmschutz

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

Das Ingenieurbüro afi Arno Flörke wurde mit der Erstellung einer Geräuschimmissions-Untersuchung beauftragt, die zu folgenden Ergebnissen kommt:

9.3.1 Verkehrslärm

Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden in 2 m über Grund tagsüber im Straßenraum des Winterkampweges und in dem Außenwohnbereich des südöstlichsten Grundstückes um maximal 1 bis 2 dB überschritten. Die Orientierungswerte der DIN 18005 sind nicht als unbedingt einzuhaltende Grenzwerte gedacht. Sie dienen als Kriterium bei der Abwägung der unterschiedlichen Belange bei der städtebaulichen Planung. Durch die abschirmende Wirkung des Gebäudes des Saturn-Marktes sind in den Gartenbereichen Beurteilungspegel von ca. 55 bis 57 dB(A) zu erwarten. Diese Werte unterschreiten noch die Vorsorgewerte der 16. BImSchV – Verkehrslärmschutzverordnung für den Neubau von Straßen. Aufgrund der Höhe der Beurteilungspegel und der daraus folgenden geringen Überschreitung des Orientierungswertes der DIN 18005 von < 2 dB sind keine aktiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Im Plangebiet liegen nachts in dem Obergeschossen flächendeckend Beurteilungspegel > 45 dB(A) an den Gebäudefassaden vor. Deshalb müssen zum Schutz der Nachtruhe passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden. Schallschutzmaßnahmen können dabei

- Fassaden mit einem Bauschalldämm-Maß $R'_{w,erf}$ nach DIN 4109, Ausg. 1989 von mindestens 30 dB,
- schallgedämmte Lüftungseinrichtungen in Schlafzimmern oder
- Ausrichtung der Schlafzimmer zur lärmabgewandten Gebäudeseite

sein. Aktive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der Gebäude an der Evinger Straße können baulich nicht umgesetzt werden, da die anliegenden Grundstücke durch die Evinger Straße

...

erschlossen werden. Ebenso sind aktive Schallschutzmaßnahmen an der West-, Süd- und Ostseite das Plangebietes aus städtebaulicher Sicht nicht realisierbar, da sie eine Höhe von mindestens 9 m aufweisen müssten, um auch die 2. Obergeschosse abzuschirmen.

9.3.2 **Gewerbelärm**

Durch den Saturn-Markt wird entsprechend der schalltechnische Untersuchung zum Saturn-Markt in Dortmund Eving von Generalplaner Infrastruktur Dr.-Ing. H. Leßmann GmbH, Dortmund der Immissionsrichtwert der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete unterschritten. Ebenso überschreiten die kurzzeitige Geräuschspitzen den Immissionsrichtwert der TA Lärm um nicht mehr als 30 dB(A).

Östlich der Evinger Straße liegen die in dem B-Plan Ev 130/2 „Service und Gewerbepark" festgesetzten Gewerbeflächen. In dem B-Plan sind die zulässigen Gewerbearten, Betriebe und Anlagen über eine Zonierung entsprechend des Abstandserlasses des Landes NRW festgesetzt. Es sind für die westlichen Baufelder nicht störende Betriebe und für die östlichen Baufelder Betriebe der Abstandsklassen VII (100 m Abstand) und VI (200 m Abstand) zulässig. Das Plangebiet weist zu dem westlichen Rand des B-Plans Ev 130/2 „Service und Gewerbepark" einen Abstand von 130 m und zu den östlichen Baufeldern einen Abstand von ca. 230 m auf. Damit ist in dem Gebiet des B-Plans Ev 143 kein Konflikt durch die Gewerbeflächen des benachbarten B-Plans zu erwarten. Die Beurteilungspegel der südlich gelegenen Tankstelle und des Drive-In-Restaurants betragen in den Freiflächen der südlichsten Plangebäude ca. 50 dB(A) und an der Südfassade im 2. Obergeschoss des südöstlichsten Baufeldes 53 bis 54 dB(A). Damit werden die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm tagsüber unterschritten.
Nachts werden die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an einem Teil der östlichen und südlichen Fassaden im 2. OG des südlichsten Baufeldes um 0 bis 2 dB überschritten. Es sind an ca. 50 % der Südfassaden des südlichen Baufeldes Beurteilungspegel zwischen 40 und 42 dB(A) nachts zu erwarten.
Es kann angenommen werden, dass in der lautesten Stunde für die Tankstelle auch auf der Evinger Straße das höchste Verkehrsaufkommen vorliegt. Schon der nächtliche Beurteilungspegel (Mittelungspegel) ist um 8 dB höher als der Beurteilungspegel durch den Gewerbelärm der Tankstelle und des Schnellrestaurants. Es kann angenommen werden, dass die Geräuschemissionen des Gewerbelärms von den Verkehrsgeräuschen der Evinger Straße überdeckt werden, da es sich auch bei dem Gewerbelärm um Geräuschemissionen von Kraftfahrzeugen handelt. Aktive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor Gewerbelärm würden nur den Gewerbelärm abschirmen. Die Vorbelastung durch Verkehrslärm (Evinger Straße und Eisenbahntrasse) mit den großräumig verteilten Schallquellen würden weiterhin die Orientierungswerte der DIN 18005 überschreiten und das Plangebiet belasten. Ebenso würden aktiven Schallschutzmaßnahmen mit einer Höhe von ca. 5 m über Grund die bestehenden Wegebeziehungen am Biotop abtrennen und erhebliche gerade angelegte Grünfläche überbauen. Vor dem Hintergrund dieser erheblichen städtebaulichen Auswirkungen und damit verbundenen Kosten und der nur geringen Wirkung aktiver Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz gegen Gewerbelärm (Verringerung der Beurteilungspegel im 2. OG um ca. 2 dB an 2 bis 3 Gebäuden) ist diese Maßnahme unverhältnismäßig.
Zum Schutz gegen den Verkehrslärm ist in, der Tankstelle zugewandten Kinderzimmern und Schlafzimmern passiver Schallschutz erforderlich. Diese Maßnahmen reichen auch aus, um die Innenräume der Wohnungen auch gegen den nächtlichen Gewerbelärm zu schützen.

...

Durch passiven Schallschutz werden die Bewohner gegen die Lärmimmissionen aller umliegenden Schallquellen geschützt.
Konflikte durch kurzzeitige Geräuschspitzen des Tankstellenbetriebes sind weder tagsüber noch nachts zu erwarten. Eine Einschränkung des Tankstellenbetriebes ist durch die Planung nicht zu erwarten.

9.3.3 Sportlärm

An dem Nutzungsstärksten Wochentag (Samstag) des Bergstadions werden die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV von 55 dB(A) für eine allgemeines Wohngebiet um 10 dB unterschritten.
Durch das Eckeystadion wird entsprechend der Untersuchung des Ingenieurbüros Schwetzke und Partner der Immissionsrichtwert der 18. BImSchV von 50 dB(A) für eine allgemeines Wohngebiet in der Ruhezeit unterschritten. Es sind keine Konflikte durch Sportlärm zu erwarten.

9.4 Altlasten

„Der Planbereich ist Teil des ehem. Zechengeländes Minister Stein und zeigte sich gem. den bislang vorgenommenen Altlastenbegutachtungen der DMT, Essen (02/1994) und GEOlogik GmbH, Münster (05/2001) mit heterogenen Auffüllungsböden lokal bis > 4 m Mächtigkeit aufgefüllt. Die Auffüllungsböden setzten sich aus fein- und grobkörnigen Komponenten wie Schluff, Ton Bergematerial, Aschen und Schlacken zusammen. Die Schadstoffgehalte (PAK, Metalle/Schwermetalle und BTX) innerhalb der Auffüllungsböden waren innerhalb der Auffüllungsböden gleichfalls heterogen verteilt, erforderten jedoch im Hinblick auf allgemeine Schutzgüter (vor allem das Grundwasser) keine Sicherungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen. Für die vorgesehene Nutzungsänderung des Geländes (Wohnbebauung) zeigten sich jedoch Aushub- und Sicherungsmaßnahmen erforderlich, die mit der Stadt Dortmund – Umweltamt in 07/2003 abgestimmt wurden.

Am 11./12.12.2003 und in der Zeit vom 09.02. – 30.04.2004 erfolgte im Auftrag der AfGG, Essen und unter gutachterlicher Begleitung der GEOlogik GmbH, Münster im Planbereich ein flächenhafter Geländeabtrag bis mind. 1,0 m unter zukünftiger Geländeoberfläche. Durch diesen Bodenabtrag wurde der überwiegende Teil der heterogenen und schadstoffbelasteten Auffüllungsböden vom Gelände abgefahren und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt.

Die nach dem vorgenannten Bodenabtrag vorgenommenen Kontrolluntersuchungen der GEOlogik GmbH, Münster (Ende 04/2004) belegen, dass im Planraum gesunde Wohnverhältnisse geschaffen sind.

Anschließend wurden bis 0,3 m unter zukünftigem Geländeniveau schadstoffunbelastete Füllböden aufgebracht, die im Zuge der zukünftigen Bebauung im Bereich zukünftiger Garten- und Grünanlagen noch mit 0,3 m schadstofffreiem, kulturfähigem Oberboden (Mutterboden) gem. LAGA-Einbauklasse Z0 überdeckt werden müssen. Im Bereich Arbeitsraumverfüllungen (unter 1,0 m unter zukünftiger Geländeoberfläche) und als Tragschichtmaterialien (z.B. RC-Schotter) können Boden und RC-Baustoffe gem. den LAGA-Einbauklassen Z 1.1 bzw. Z 1.2 Verwendung finden.“

...

9.5 Methanausgasungen

Die Karte der potentiellen Methangasaustritte im Stadtgebiet Dortmund (Stand: Januar 1999) unterteilt das Stadtgebiet in mehrere Bereiche hinsichtlich der Austrittswahrscheinlichkeit. Der Planbereich liegt in der Zone 1 (Austritte wenig wahrscheinlich). In den Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis aufgenommen worden.
Gem. Altlastengutachten der GEOlogik GmbH vom 07.05.2001 wurde im Zuge der vorgenommenen Bodenluftuntersuchungen kein Methan nachgewiesen.

9.6 Blindgängereinschlagstellen

Durch den Kampfmittelräumdienst Bezirksregierung Arnsberg wurde eine Luftbildauswertung durchgeführt. Die vorhandenen Luftbilder lassen ein starkes Bombenabwurfgebiet und eine vermutliche Blindgängereinschlagstelle außerhalb des Planbereichs erkennen. Eine Überprüfung durch den Kampfmittelräumdienst ist im November 2004 erfolgt.

10. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Baudenkmäler und Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich nicht bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler entdeckt werden. Für diesen Fall wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Ev 143 über einen entsprechenden Hinweis auf die Melde- und Sicherungspflicht nach dem Denkmalschutzgesetz NRW hingewiesen.

11. Städtebauliche Zahlenwerte

WA-Gebiet	ca. 4.130,00 m²
Grundstück – Wohnheim	ca. 2.015,00 m²
Privates Gartenland	ca. 0,00 m²
Straßenverkehrsfläche – Stichweg südl. Winterkampweg	ca. 620,00 m²
Straßenverkehrsfläche – Winterkampweg	ca. 625,00 m²
öffentl. Fuß- und Radwege	ca. 0,00 m²
öffentl. Grünfläche-Stichweg südl. Winterkampweg	ca. 15,00 m²
öffentl. Grünfläche-Winterkampweg	ca. 25,00 m²
Versorgungsfläche	ca. 0,00 m²
Plangebiet gesamt	**ca. 7.430,00m²**
externe Ausgleichsfläche	ca. 21.476 m²

12. Kosten

Die bei der Durchführung der im Bereich des Bebauungsplanes vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen entstehen der Gemeinde im Falle des Erwerbs voraussichtlich folgende überschläglich ermittelte Kosten:

...

Durch die notwendigen abwassertechnischen Erschließungsmaßnahmen entstehen Baukosten in Höhe von ca. 42.000,-- Euro (brutto). Da die Kanalanlage im Rahmen eines Erschließungsvertrages seitens des Investors erstellt wird, entstehen der Gemeinde keine Kosten.Für die Herstellung des geplanten Baugebietes wurden überschläglich Straßenbaukosten in einer Höhe von 94.000,-- Euro (brutto) ermittelt. Da die Verkehrsanlage im Rahmen eines Erschließungsvertrages seitens des Investors erstellt wird, entstehen der Gemeinde keine Kosten.

Dortmund, den 10.04.2006

Ostholt
Ltd. Städt. Verwaltungsdirektor

Anlagen:
Schalltechnische Beurteilung (afi) 5/ 2004
Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (Landschaft&Siedlung) 6/2004
Baugrundgutachten (GEOlogik) 9/2004

61/4-3

Der Rat der Stadt Dortmund hat am 08.06.2006 beschlossen, diese Begründung nach § 233 Abs.1 und § 244 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, BGBl. III FNA 213-1) in Verbindung mit § 9 Abs. 8 BauGB in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141, BGBl. III FNA 213-1) dem Bebauungsplan Ev 143 –Winterkampweg beizufügen.

Dortmund, den

Abteilungsleiter