BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN

Hö 235

-Silberhecke- Änd.Nr. 2

1. AUSFERTIGUNG

Planungsamt
Stadt Dortmund

Satzung

B E G R Ü N D U N G

zum
Bebauungsplanes Hö 235
- Silberhecke –

Änderung Nr. 2

Gliederung

1. Änderungsbereich

2. Situation im Änderungsbereich

3. Bestehendes Planungsrecht

4. Änderungsanlaß, Ziele und Zwecke der Änderung

5. Inhalte der Änderung Nr. 2
5.1 Städtebauliche Konzeption
5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen
5.3 Gestaltung der Außenanlagen

6. Verkehrliche Erschließung
6.1 Äußere Erschließung
6.2 Innere Erschließung
6.3 Ruhender Verkehr
6.4 Öffentlicher Personennahverkehr

7. Ver- und Entsorgung
7.1 Wasser, Gas, elektrische Energie
7.2 Abfallbeseitigung, Hausmüll
7.3 Entwässerung

8. Umweltbelange
8.1 Immissionsschutz
8.2 Altlasten / Methangasaustritte
8.3 Bergbauliche Einwirkungen

9. Grünordnerische Maßnahmen
9.1 Gesetzliche Grundlagen
9.2 Ermittlung und Bewertung des Eingriffs
9.3 Vermeidungs- und Grüngestaltungsmaßnahmen
9.4 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

10. Denkmalschutz und Denkmalpflege
10.1 Baudenkmale
10.2 Bodendenkmale

11. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

12. Städtebauliche Daten
13. Kosten

1. Änderungsbereich

Der Änderungsbereich liegt zwischen der Südseite der Zillestraße im Norden, der Westseite der Preinstraße im Osten bis zum Gebäude Preinstr. 13, von dort weiter entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze der Grundstücke Preinstr. 13 bis zur Hochspannungsleitung der VEW südlich von Haus Nr. 31 im Süden. Die westliche Begrenzung verläuft an der Westseite der Einfahrtstraße von der Zillestraße zum Baugebiet und von dort ca. 70 m entlang von Planstraße C 2 bis zum Flurstück 1987, von dort nach Süden bis zur Hochspannungsleitung, die gleichzeitig auch die südliche Begrenzung des Änderungsbereiches bildet (siehe Übersichtsplan).

2. Situation im Änderungsbereich

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan Hö 235 Änderung Nr. 1 festgesetzten Erschließungsstraßen werden gegenwärtig realisiert. Die ursprüngliche landwirtschaftliche Nutzung ist ausgelaufen. Eine 220 KV-Freileitung der VEW überspannt am südlichen Rand den Änderungsbereich in Ost-West-Richtung.

3. Bestehendes Planungsrecht

Der Bebauungsplan Hö 235 - Silberhecke - ist seit dem 28.05.1993 rechtsverbindlich. Eine erste Änderung ist am 19.04.1996 in Kraft getreten.

4. Änderungsanlaß, Ziele und Zwecke der Änderung

Der Bebauungsplan Hö 235 hatte zum Ziel, den Bereich zwischen der Zillestraße im Norden und der Hochspannungsleitung im Süden einer Bebauung mit öffentlich gefördertem Geschosswohnungsbau zuzuführen. Für dieses Marktsegment besteht von seiten der Bauträger aktuell nur eine geringe Nachfrage, so dass die Eigentümer der Grundstücksflächen innerhalb des Änderungsbereiches den Wunsch geäußert haben, den Bebauungsplan dahingehend zu ändern, dass zukünftig überwiegend Eigentumsmaßnahmen in Form von Reihen- und Stadthäusern (Zwei- Generationen- Häuser) sowie Hausgruppen realisiert werden können.

Mit der geänderten Zielsetzung ist ein überarbeitetes Gestaltungskonzept vorgelegt worden. Unter Beibehaltung der im rechtskräftigen B- Plan festgesetzten Erschließungsstraßen (Planstraße B und C) ist zur Umsetzung der geänderten Zielvorstellungen im wesentlichen eine Anpassung der Baugrenzen, der Zahl der Vollgeschosse sowie eine nachgeordnete Ergänzung der Erschließungsstraßen erforderlich.

5. Inhalte der Änderung Nr. 2

5.1 Städtebauliche Konzeption

Die grundlegende städtebauliche Konzeption des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes (Riegelbebauung zur Zillestraße mit dahinter gelegenen Bauzeilen) wird durch die geplante Änderung nicht in Frage gestellt. Die Änderung besteht im wesentlichen darin, dass nunmehr überwiegend Reihen- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen und Stadthäuser anstelle des bisher vorgesehenen Geschosswohnungsbaus realisiert werden sollen.

Auch künftig ist parallel zur Zillestraße eine konturbildende Riegelbebauung mit schallschützender Funktion für die rückwärtig davon geplante Wohnbebauung vorgesehen. Die geplante dreigeschossige Bebauung wird durch drei viergeschossige Baukörper (Geschosswohnungsbau) gegliedert. Die im rückwärtigen Bereich geplante zweigeschossige Reihenhausbebauung erfordert eine als Mischverkehrsfläche vorgesehene Ergänzung der Erschließungsstraße westlich der Bebauung Preinstraße 13 bis 19 nach Süden sowie den Bau von ergänzenden öffentlichen und privaten Fußwegen.
Nördlich der im Rechtsplan festgesetzten öffentlichen Grünfläche ist statt des bisher vorgesehenen Geschosswohnungsbaus eine Bebauung mit zweigeschossigen Doppelhäusern und 3er-Hausgruppen in zwei parallelen Bauzeilen geplant. Im Änderungsbereich ist die Errichtung von insgesamt etwa 130 Wohnungen vorgesehen

5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen

Mit der Änderung Nr. 2 werden für den Bereich südlich der Zillestraße die Voraussetzungen geschaffen zur Realisierung von Eigenheimen und Wohnungsteileigentum. Hierfür sind im wesentlichen folgende Änderungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes erforderlich:

a) Baufeld zwischen Planstraße B und Planstraße C

- Die Baugrenzen werden verschoben und für eine Bebauung mit sog. Zwei-Generationen- Häusern, drei Punkt- Häusern sowie fünf Zeilen einer Reihenhausbebauung neu orientiert.
- Für die Straßenrandbebauung südlich von Planstraße B ist entsprechend des rechtskräftigen B-Planes die Anzahl der Vollgeschosse als zwingend festgesetzt worden. Die ebenfalls festgesetzte Trauf- bzw. Firsthöhe (Angaben über Normal Null = N. N.) bildet die maximal zulässige Höhe der Bebauung. Die Festsetzung „allgemeines Wohngebiet“ bleibt erhalten. Durch die geänderte Baustruktur und Geschossigkeit ist eine Anpassung der Ausnutzungsziffern (GRZ und GFZ) gem. Baunutzungsverordnung erforderlich.
- Die Zwei-Generationenhäuser sollen aus wirtschaftlichen Gründen ohne Unterkellerung errichtet werden. Die erforderlichen Abstellräume sind daher als Kellerersatzraum vor den Gebäuden bzw. an der hinteren Grundstücksgrenze mit einer im Plan festgesetzten Maximalgröße zulässig.
- Für die einzelnen Baufelder werden die Dachformen (Satteldach und Zeltdach mit zugehörigen Neigungen) festgesetzt.
- Um hinreichend Stellplätze im Baugebiet realisieren zu können, wurden zusätzlich zu den oberirdischen Stellplätzen und Garagen zwei Tiefgaragen festgesetzt.

b) Baufeld südlich von Planstraße C

- Festgesetzt sind zwei parallele Baufenster, in denen Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet werden können.
- Die bisher zwingend dreigeschossige Bauweise wird auf maximal zwei Vollgeschosse reduziert. Dementsprechend werden die Ausnutzungsziffern (GRZ und GFZ) gem. Baunutzungsverordnung angepasst.

- Um ein städtebaulich einheitliches Erscheinungsbild zu gewährleisten, wird als Dachform durchgängig das Satteldach mit einer Neigung zwischen 35° und 45° festgesetzt.
- In den Baufeldern wird die maximale Traufhöhe festgesetzt, um städtebaulich unerwünschte Höhenentwicklungen zu unterbinden. Die Höhenfestsetzung ist auf N. N. bezogen und berücksichtigt die aufgemessene Topographie des Änderungsgebietes.
- Da geplant ist, kostengünstige Eigenheime zu errichten, soll ggf. auf den Keller verzichtet werden. Aus diesem Grund werden Kellerersatzräume in definierter Maximalgröße im Gartenbereich zugelassen.

5.3 Gestaltung der Außenanlagen

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur äußeren Gestaltung werden in der Änderung Nr. 2 geringfügig modifiziert: Danach sind in allen Wohngebieten gemäß Grünordnungsplan im Übergang der privaten Gärten zu den öffentlichen Flächen und zur einheitlichen Eingrünung der Gärten Laubholz-Schnitthecken mit einer Endgröße von mindestens 1 m Höhe zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Pflanzenauswahl hat gemäß der Pflanzenauswahlliste des Grünordnungsplanes zu erfolgen. Ergänzend zur Heckenpflanzung dürfen lediglich Drahtzäune mit einer Höhe von maximal 1m innerhalb der Hecke zur Verwendung kommen.

Werden Abfallbehälter außerhalb des Gebäudes aufgestellt, ist im gesamten Plangebiet gemäß Erläuterung im Grünordnungsplan ein Sichtschutz gegenüber der öffentlichen Straße zu erstellen. Dieser ist durch den Bau einer Pergola oder Rankvorrichtung zu gewährleisten, die durch dichtwachsende Kletter- oder Rankpflanzen dauerhaft zu begrünen ist.

6. Verkehrliche Erschließung

6.1 Äußere Erschließung

Der Änderungsbereich ist über die Zillestraße gut an das städtische Hauptverkehrsstraßennetz und hierüber auch an das überregional bedeutsame Straßennetz angebunden. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehene Verkehrsanbindung an die Preinstraße ist im Hinblick auf die zusätzlich hier verkehrenden Buslinien und die erhöhte Frequenz optimiert worden. Für den Fahrverkehr entfällt die Anbindung an die Preinstraße. Für Fußgänger und den Fahrradverkehr bleibt die Anbindung als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg erhalten.

6.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Plangebietes wird ergänzt um weitere ÖWG- Flächen mit besonderer Zweckbestimmung (drei Fuß- und Radwege zur Erschließung der Reihenhäuser nördlich Planstraße C, ein Fuß- und Radweg in Richtung Preinstraße sowie eine Mischverkehrsfläche westlich der Preinstraße).
Für die nördlich der öffentlichen Grünfläche festgesetzten Hauszeilen in zweiter Reihe wird ein Gehrecht zugunsten der Anlieger sowie ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Dortmund, der DEW sowie der Deutschen Telekom und Kabel Deutsch-

land festgesetzt.
Die Zuwegung des Hauses Preinstraße 13 mit gartenseitiger Erschließung wird mit einem Geh- und Fahrrecht im nördlich angrenzenden Baufeld gesichert.

6.3 Ruhender Verkehr

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen und Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen zulässig. Die privaten Stellplätze sind in Gemeinschaftsstellplatz- und Gemeinschaftsgaragenanlagen, Tiefgaragen sowie den Gebäuden direkt zugeordneten Stellplatzanlagen entlang der öffentlichen Straße nachzuweisen. Über den Grünordnungsplan ist eine Begrünung der Stellplatzanlagen und Garagen vorgesehen.
Nördlich von Planstraße C und westlich der Preinstraße ist eine Tiefgarage festgesetzt, um ein hinreichendes Stellplatzangebot realisieren zu können.
Die festgesetzten öffentlichen Stellplätze entsprechen der bisherigen Anzahl öffentlicher Stellplätze.

6.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Der direkt an das Änderungsgebiet angrenzende Bushaltepunkt "Preinstraße" bietet sowohl den Anschluß an die Buslinien 438, 443 und 447, die einen direkten Übergang zur Stadtbahnhaltestelle der U 49 in Hacheney besitzen als auch die Erreichbarkeit des Stadtteilzentrums Hörde und den Umstieg in die Stadtbahnlinie U 41 durch die Buslinien 441 und 442. Mit beiden Stadtbahnlinien ist auf direktem Wege die Dortmunder Innenstadt zu erreichen.

7. Ver- und Entsorgung

7.1 Wasser, Gas, elektrische Energie

Die Versorgung mit Wasser, Gas und Strom wird durch die örtlichen Versorgungsträger sichergestellt. Die Realisierung der Anlagen ist zum Teil bereits über den Erschließungsvertrag zum rechtskräftigen Bebauungsplan Hö 235 sichergestellt. Für die überplanten Bauabschnitte ist eine Netzergänzung erforderlich. Im Rahmen der 2. Änderung werden entsprechende Belastungsflächen für die Leitungstrassen zugunsten der DEW, der Stadt Dortmund sowie der Telekom und Kabel Deutschland festgesetzt. Die Realisierung wird vom Vorhabenträger auf Grundlage eines noch abzuschließenden Erschließungsvertrages mit der Stadt Dortmund vorgenommen.

7.2 Abfallbeseitigung, Hausmüll

Die Stadt Dortmund ist abfallbeseitigungspflichtig. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so gestaltet, dass sie von den Fahrzeugen der EDG befahren werden können. Für die Reihenhausbebauung sind ergänzend hierzu Gemeinschaftsmüllanlagen in Zuordnung zu den öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt worden , so dass die Entsorgung entsprechend der Richtlinien der EDG erfolgen kann.

7.3 Entwässerung

Die Entwässerung des Änderungsbereiches erfolgt gemäß der Planungen für den rechtskräftigen Bebauungsplan im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird dabei ebenso wie der Überlauf des Oberflächenwassers dem vorhandenen Mischwasserkanal in der Preinstraße zugeleitet.

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan vorgesehene Entsorgungskonzeption der Oberflächenwasser bleibt unter Berücksichtigung der neuen Bebauungsplanung im wesentlichen unverändert. Die überarbeitete Planung ist mit dem Tiefbauamt der Stadt Dortmund abgestimmt und wird bei den Ausbauarbeiten derzeit schon berücksichtigt. Danach ist vorgesehen, die im Änderungsbereich anfallenden Oberflächenwasser in einer im B-Plan festgesetzten Fläche zur Retention und Versickerung zurückzuhalten, wo sie versickern und verdunsten können. Durch einen Überlauf wird sichergestellt, dass bei stärkeren Regenfällen von dem in der Preinstraße vorhandenen Mischwasserkanal Wasser aufgenommen wird. Die für die Entwässerung der öffentlichen Flächen erforderlichen Leitungen sind in ihrer Lage durch ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Dortmund gesichert. Die einzelnen Grundstückseigentümer haben die Möglichkeit, das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen. Voraussetzung hierfür ist der durch ein geohydrologisches Gutachten zu erbringende Nachweis der Versickerungsfähigkeit. Die Einleitung von unverschmutztem Niederschlagswasser in ein Gewässer bedarf gemäß § 7 WHG vor Einleitung der wasserrechtlichen Erlaubnis. Der Antrag ist bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen.

8. Umweltbelange

8.1 Immissionsschutz

Für die Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes wurde eine Überprüfung der Geräuschimmissionen durch das Ingenieurbüro für Akustik und Bauphysik (Schwetzke & Partner) gutachterlich vorgenommen. Die Gutachten können im Stadtplanungsamt eingesehen werden. In einem ersten Schritt wurden die Geräuschimmissionen durch den Straßenverkehr untersucht. In einer separaten Untersuchung wurden im weiteren die mit der geplanten Tiefgarage verbundenen Geräuschimmissionen untersucht.

Geräuschimmissionen durch Straßenverkehr

Gemäß der Vorgaben der Stadt wurden die KFZ- Prognosebelastungen für das Jahr 2010 den Untersuchungen zugrundegelegt. Untersucht wurden die Immissionsbelastungen für die geplante Riegelbebauung unmittelbar südlich der Zillestraße (Bericht Nr. 4939/99-1 K und 4939/00-2 K) sowie die Belastung der rückwärtig geplanten Wohnbebauung ohne Realisierung der geplanten Riegelbebauung (Bericht Nr. 4939/00-b 1).

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die schalltechnischen Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet an den geplanten Wohnhäusern unmittelbar südlich der Zillestraße und an der Preinstraße um bis zu 10 – 15 dB(A) im Tageszeitraum und bis zu 12 – 17 dB(A) im Nachtzeitraum überschritten werden. Insgesamt handelt es sich um eine erhebliche Überschreitung, so dass für die Realisierung der geplanten Wohnbebauung Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden.
Auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans Hö 235 sind für das Baugebiet bereits wesentliche Teile der Erschließungsanlagen sowie Maßnahmen für die Ableitung des Oberflächenwassers realisiert worden, so dass aktive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzwand oder –wall) mangels verfügbarer Flächen nicht realisiert werden können. Auch ein – zumindest theoretisch mögliches- Verschieben der Baufelder südlich von Planstraße B und C kommt nicht infrage, da hierdurch bedingt die gewünschte Bebauungskonzeption und die Wirtschaftlichkeit der Maßnahme nicht mehr darstellbar wär. Aktive Schallschutzmaßnahmen können für die straßenbegleitende Bebauung daher aus den benannten Gründen nicht realisiert werden. Für die Riegelbebauung sind somit passive Schallschutzmaßnamen gemäß der gutachterlichen Aussagen vorzusehen. Sofern bei den konkreten Bauvorhaben der geforderte Schallschutz durch Grundrissgestaltung nicht erreicht wird, sind passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzfensterkonstruktionen vorzusehen. Im Baugenehmigungsverfahren ist ein entsprechender Nachweis des Schallschutzes zu führen. Eine entsprechende textliche Festsetzung ist in den Änderungssplan aufgenommen worden.

Nach Realisierung der Riegelbebauung werden an den rückwärtig hiervon gelegenen Gebäuden die nach DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete vorgegebenen Orientierungswerte eingehalten. Lediglich ein Freibereich ist von geringfügigen Überschreitungen der Orientierungswerte betroffen. Der Gutachter empfiehlt, für diese Fläche eine aktive Schallschutzmaßnahme in Form einer 3 m hohen Schallschutzwand zu realisieren. Dementsprechend ist zum Schutze der inneren Bebauung südlich der ‚End-Punkthäuser' eine entsprechende Lärmschutzmaßnahme im B- Plan festgesetzt worden.

Die mit dem Bericht 4939/00-b1 vom Gutachter vorgelegten Ergebnisse zeigen, dass die verkehrsbedingten Immissionswerte ohne realisierte Riegelbebauung zu einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 um tags bis zu 5 – 10 dB(A) für Teilabschnitte (Reihenhausbebauung) der rückwärtig geplanten Bebauung führen. Zur Einhaltung der zulässigen Richtwerte ist es wesentliches Ziel der städtebaulichen Konzeption, dass die rückwärtig gelante Bebauung durch die Riegelbebauung von verkehrsbedingten Geräuschimmissionen abgeschirmt wird. Gemäß Gutachten sind für die weiter südlich hiervon gelegenen Baugebiete keine Schallschutzmaßnamen erforderlich. Für die verschallten Baugebiete ist eine abschnittweise Realisierung z. B. in Verbindung mit der Realisierung der hierfür erforderlichen Riegelbebauung möglich. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahren sind zur Erfüllung der Schallschutzfunktion entsprechende Nachweise durch den Vorhabenträger beizubringen.

Da das Instrument des Bebauungsplanes keine Möglichkeit vorsieht, die rückwärtige Bebauung an die vorherige Realisierung der Riegelbebauung zu koppeln, Schallschutz aber nach den Ergebnissen der Untersuchungen für Teilbereiche notwendig ist, wird mit dem Vorhabenträger ein separater städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. Über diesen Vertrag wird festgelegt, dass für die Teilabschnitte der Bebauung, an denen die Richtwerte überschritten werden, eine Erteilung von Baugenehmigungen bzw. die Gebäudenutzung von der vorherigen Realisierung der schallschützenden Riegelbebauung abhängig ist.

Ohne diese Riegelbebauung sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den betroffenen Teilabschnitten in angemessener Weise nicht möglich. Von daher ist eine wichtige Voraussetzung für Baugenehmigungen nicht erfüllt. Sollte im Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die Einhaltung der Richtwerte der DIN 18005 (tags 55 dB(A), nachts 45 dB(A)) für das einzelne Wohnhaus und den Freibereich nachgewiesen werden, kann auf die vorzeitige Realisierung der schallschützenden Riegelbebauung verzichtet werden.

Die Regelungen des städtebaulichen Vertrages hat der Vorhabenträger im Falle einer Veräußerung von unbebauten Grundstücken sowie bebauten Grundstücken, deren Gebäude noch nicht in Benutzung gegangen sind, an seinen Rechtsnachfolger weiterzugeben.

Geräuschimmissionen im Bereich der geplanten Tiefgarage
Mit Bericht Nr.4939/00-3 K des Gutachters sind die mit der geplanten Tiefgarage verbundenen Geräuschimmissionen und des zugeordneten KFZ- Verkehrs untersucht worden. Aufgrund der Überschreitung des Spitzenwertes an der nächstgelegenen Gebäudefassade sowie zum Schutz der Freiflächen vor Geräuschimmissionen der Tiefgaragenzufahrt empfiehlt der Gutachter, nachfolgend genannte aktive Schallschutzmaßnahmen für diesen Bereich vorzusehen:

- Verkleidung der Seiten und Überdachung der Tiefgaragenzufahrt

- Verwendung von schallabsorbierenden Materialien für die Seiten- und Deckenflächen der Tiefgaragenzufahrt bis 5 m von der Einfahrt. Weitere Details sind dem Gutachten zu entnehmen.

Das Schallgutachten ist im Planungsamt einzusehen. In den Bebauungsplan ist unter Ziffer 4 eine entsprechend textliche Festsetzung aufgenommen worden.

8.2 Altlasten / Methangasaustritte

Altlasten

Der Änderungsbereich ist in der Übersichtskarte der Altstandorte und Altablagerungen nicht als altlastenverdächtig gekennzeichnet.

Methangasaustritte

Zur Methanausgasung stellt das Gutachten Fülling / Kühn Baugrund Beratung GmbH, Remscheid fest:

> Am 27.09.99 war der ehemalige Schacht der Zeche Elisabeth vollständig freigelegt worden. Am 28.09.99 sollte festgestellt werden, ob es innerhalb der Verfüllung des Schachtes zu Methangasaustritten kommt. Dazu wurden zwei Sondierungen von jeweils 1 m Tiefe innerhalb des Schachtbereichs abgeteuft. Aus diesen Löchern wurde über eine Sonde, die zur Oberfläche mit Ton abgedichtet war, die Bodenluft abgepumpt. Der Methangasgehalt wurde mit Hilfe des Messgerätes Exotector® G 624 P der Gesellschaft für Gerätebau bestimmt. Die Ergebnisse sind der Tabelle 1 zu entnehmen.

Tabelle 1: CH_4-Konzentration in Vol.-%

	So 1	So 2
CH_4-Konzentration	n.n.	n.n.

Bei den Messungen war kein CH_4-Gehalt messbar. Maßnahmen zum Schutz gegen Methanausgasungen (z. B. passive Bodenluftdränage) sind nach derzeitigem Informationsstand nicht erforderlich.

8.3 Bergbauliche Einwirkungen

Im Änderungsbereich ist oberflächennaher Bergbau umgegangen. Die hiervon betroffenen Flächen sind mit dem Symbol x x x x x x gekennzeichnet. Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist bereits ein einsturz- und senkungsgefährdeter Schacht der Zeche Elisabeth eingetragen (südlich Planstraße C, gegenüber der Zufahrtstraße ins Baugebiet). Die exakte Lage des Schachtes wurde am 27.09.99 gutachterlich (Fülling / Kühn Baugrund Beratung GmbH, Remscheid) mit folgendem Ergebnis untersucht:

„Auf der Verdachtsfläche (zwischen den beiden Hochspannungsmasten) war bereits die oberste Schicht (Mutterboden, Auffüllung) abgeschoben worden. Darunter war durchgehend Löß/Lößlehm vorhanden. Auf der freigelegten Fläche wurde an zwei Stellen ein Wechsel der Farbe und des Materials beobachtet. An diesen Stellen wurden tiefere Baggerschürfe angelegt. Beim ersten Schurf handelte es sich lediglich um eine umgelagerte Auffüllung, die sich bis zur Oberkante verwitterter Fels verfolgen ließ. Beim zweiten Schurf wurden auch in größerer Tiefe Gesteinsbruchstücke (Ton-/Schluffsteine des Oberkarbons) freigelegt. Hier zeichnete sich bei Fortschritt der Aushubarbeiten ein kreisrundes mit Bergematerial (Ton-/Schluffsteine) verfülltes Loch von ca. 4,5 m Durchmesser ab. Hierbei handelt es sich vermutlich um den Schacht der Zeche Elisabeth. Die genaue Lage des Schachtes wird durch ein Vermessungsbüro eingemessen. (Die Lage ist im Änderungsplan nach Einmessung gekennzeichnet.).
Gemäß der Grubenbildeinsichtnahme vom 05.02.99 lag nach Aufzeichnungen von 1849 die erste Sohle des geregelten und dokumentierten Abbaus bei ca. + 64 m NN. Bei einem durchschnittlichen Niveau des Baugeländes von + 125 bis + 130 m NN ergibt sich eine Mindesttiefe des Schachtes der Zeche Elisabeth von 60 m unter Gelände.
Laut Empfehlungen des LOBA „Besondere Hinweise beim Vorhandensein verlassener Tagesöffnungen“ ergibt sich bei dem oben beschriebenen Durchmesser des Schachtes von 4,5 m gemäß Abb. 1 „Schematische Darstellung des Schutzbereichs eines Steigerschachtes/Lichtloches“ eine senkungs- und einsturzgefährdete Kreisfläche an der Tagesoberfläche mit ca. 18,50 m Durchmesser.“

Der Gutachter sieht folgende Maßnahmen zur Sicherung des Schachtes und Überbauung des einsturzgefährdeten Bereiches:

a) Sicherung des Schachtes

Da Art, Tiefe und Qualität der Auffüllung nicht bekannt sind, muss der Schacht gegen mögliches Einstürzen der Verfüllmassen gesichert werden. Dazu kann auf Höhe des verwitterten Fels (ca. 5,5 m unter Gelände) eine Betonplombe eingebaut werden. Die endgültige Sicherung wird vom Bergamt Recklinghausen und dem ehemaligen Bergbautreibenden bzw. dessen Rechtsnachfolger (wahrscheinlich VEBA) festgelegt.

b) Bebauung des senkungs-/einsturzgefährdeten Bereichs

Nach gutachterlicher Stellungnahme des Planungsbüros Taberg GmbH hat das Bergamt Recklinghausen bisherige Bedenken zur Überbauung des Gefährdungsbereiches des Schachtes mit Schreiben vom 30.5.00 zurückgestellt unter der Maßgabe, dass entsprechend den Vorgaben der Firma Taberg Sicherungsmaßnahmen durchgeführt werden.
Hierzu ist folgender Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufgenommen worden: Für das gesamte Baufeld ist mit dem Bauantrag der Einzelhäuser bzw. spätestens vor Baubeginn ein Sanierungskonzept eines Gutachters zur Prüfung dem Bauordnungsamt vorzulegen. Erst nach Freigabe des geprüften Gutachtens darf nach einem mit der Bergbaubehörde abgestimmten Sanierungskonzept mit den Bauarbeiten begonnen werden. Die Durchführung der Sicherungsmaßnahmen ist gutachterlich zu überwachen.

Beim Landesoberbergamt NW in 44135 Dortmund, Goebenstraße 25 ist rechtzeitig vor Baubeginn eine Einsicht in das amtliche Grubenbild zu beantragen. Bei Überbauung des gekennzeichneten Schacht-Bereiches sind besondere Sicherungsmaßnahmen gemäß der Vorgabe des Bergamtes Recklinghausen und des ehemaligen Bergbaubetreibenden bzw. dessen Rechtsnachfolger festzulegen.

9. Grünordnerische Maßnahmen

9.1 Gesetzliche Grundlagen

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

Konkretere Regelungen zu Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege treffen die entsprechenden Fachgesetze wie das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Landschaftsgesetz von Nordrhein-Westfalen (LG NW).

Nach § 8 Abs. 1 BNatSchG gelten Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können, als Eingriff in Boden, Natur und Landschaft. In Ergänzung hierzu definiert § 4 Abs. 2 LG NW Eingriffstatbestände.

Der Verursacher eines Eingriffes ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Boden, Natur und Landschaft zu unterlassen (Vermeidungsgebot) sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichspflicht) - § 8 Abs. 2 BNatSchG i.V.m. § 4 Abs. 4 LG NW.

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

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

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

Erst wenn dies begründbar nicht möglich ist, muß ein Ersatzgeld vereinbart werden (§ 5 Abs. 3 LG NW). Das Ersatzgeld wird vom Umweltamt zweckgebunden für ökologische Ausgleichsmaßnahmen auf städtischen Flächen im Zuge des kommunalen Ausgleichsflächenmanagements verwendet. Ein eingriffs- / ausgleichsbezogener Maßnahmennachweis wird durch das Umweltamt sichergestellt.

9.2 Ermittlung und Bewertung des Eingriffs

Durch den Bebauungsplan Hö 235, Änderung Nr. 2, werden anstelle des vorgesehenen Geschosswohnungsbaus Stadthäuser (2 Generationenhäuser) sowie Reihen- und Doppelhäuser geplant. Damit einhergehend werden zusätzliche Flächen für die Erschließung, den ruhenden Verkehr und Wegeverbindungen notwendig. Im Endeffekt wird ein Anteil der zuvor vorgesehenen Gartenflächen im Zuge der Änderung Nr. 2 überbaut und versiegelt.

Der damit verbundene Eingriff und das daraus resultierende Kompensationserfordernis werden in einer Eingriffs- / Ausgleichsbilanz nachgewiesen. Diese Bilanz ist Bestandteil des Grünordnungsplanes (Büro von Schwerin, Schwerte, August 2000), der als fachlicher Begleitplan zum Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BNatSchG fungiert.

Die geplante Bebauung, für die die Änderung des Bebauungsplanes die planungsrechtliche Grundlage schafft, gilt als Eingriff im Sinne des § 4 LG NW. Eine Unterlassung des Eingriffs, d.h. ein Verzicht auf die geplante Änderung, kann zugunsten der Bereitstellung von Wohnbaufläche nicht erfolgen. Ziel des Bebauungsplanes ist, eine Reduzierung der Geschosse und eine ergänzende Verkehrsanbindung sicherzustellen.

Die Eingriffe gehen zulasten zuvor geplanter und im rechtskräftigen Bebauungsplan Hö 235, Änderung Nr. 1, festgesetzter privater Grünflächen. Eingriffe in Gehölze und öffentlicher Grünfläche finden nicht statt.

9.3 Vermeidungs- und Grüngestaltungsmaßnahmen

Allgemeine Vorbemerkung zu den Pflanzmaßnahmen

Die folgenden Vorbemerkungen sind für sämtliche Pflanzmaßnahmen im Geltungsbereich des Hö 235, Änderung Nr. 2, bindend. Es sind günstige Wachstumsbedingungen für sämtliche aufgeführten Pflanzungen durch Herstellen der Vegetationstragschicht nach DIN 18 915 zu schaffen. Für Baumpflanzungen sind Pflanzgruben gemäß DIN 18 916 zu erstellen. Die Bäume sind zu verankern und vor Beschädigungen zu schützen. Die Baumscheibe ist zu sichern. Die aufgeführten Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzenauswahl hat gemäß den Vorgaben des Grünordnungsplanes zu erfolgen. Die Straßenzüge sind mit den Baumarten einheitlich zu gestalten.

Reduzierung des Versiegelungsgrades gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB und § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 51 a Landeswassergesetz

In allen Baugebieten sind zur Vermeidung negativer Einwirkungen auf Boden und Grundwasser sämtliche privaten Verkehrsflächen auf den Baugrundstücken, wie z.B. Stellplätze, Garageneinfahrten und Eingangsbereiche, mit Rasenpflaster, Rasengittersteinen, offenfugiger Pflasterung (Fugenbreite ca. 20 mm) oder mit vergleichbaren wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

Gestaltung einer öffentlichen Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

In Übereinstimmung mit der 1. Änderungsfassung zum Bebauungsplan, ist gemäß Maßnahme M10 im Grünordnungsplan auf der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung - Extensive Parkanlage - eine ökologische Grünfläche herzurichten. Mindestens 30 % der Gesamtfläche sind mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Im Bereich der Hochspannungsleitung sind Sträucher und kleinwüchsige Bäume zu verwenden. Die sonstigen Freiflächen sind als extensiv genutzte Wildwiese (Landschaftsrasen, zweischürig) anzulegen. Die innerhalb der öffentlichen Grünfläche herzustellenden Wege und Plätze sind als wassergebundene Wegedecke zu bauen.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Baumpflanzungen auf privaten Flächen

Gemäß Maßnahme M4 im Grünordnungsplan sind durch den Vorhabenträger auf den im Grünordnungsplan dargestellten, geplanten Vorgartenflächen Bäume II. Ordnung zu pflanzen.

Stellplatzbegrünung

Gemäß der Maßnahmen M2 und M3 im Grünordnungsplan sind die Stellplätze entlang der Planstraßen B und C mit Einzelbäumen zu begrünen. Die mit Bodendeckern, Stauden oder Gräsern dauerhaft zu begrünenden Baumscheiben sind möglichst in Größe einer PKW-Stellplatzfläche vorzusehen.

Verkehrsgrün

Gemäß der Maßnahme M8 im Grünordnungsplan sind im östlichen Bereich der Planstraße B (Stichstraße parallel zur Preinstraße) zwei Bäume zu pflanzen.

Begleitgrün entlang der Anlage zur Sammlung und Retention von Niederschlagswasser

Entlang der Anlage zur Sammlung und Retention von Niederschlagswasser an der Zillestraße ist oberhalb des berechneten temporären Wasserspiegels eine freiwachsende Baum- und Strauchhecke gemäß Maßnahme M9 im Grünordnungsplan zu pflanzen. Diese Gestaltungsmaßnahme dient u.a. dazu, einen vorsorglichen Schutz des temporär eingestauten Niederschlagswassers vor Stoffeintrag zu gewährleisten. Im Abstand von maximal 20 m sind großkronige Laubbäume, hochstämmig, Stammindestumfang 18 - 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen. Zudem ist als Unterwuchs ein durchgängiger, durchschnittlich 2 m breiter Streifen mit Sträuchern zu pflanzen. Pro m^2 Pflanzbeet ist ein Strauch zu pflanzen.

Begrünung der Garagendächer

Flach- oder Pultdächer von Garagen sind gemäß Maßnahmen M5 im Grünordnungsplan zugunsten einer grünplanerischen Einbindung und einer Retention des Niederschlagswassers extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Aus Gründen einer gesicherten Funktionserfüllung ist eine mindestens 12 cm starke Substratauflage unter Verwendung heimischer Gräser und Wildkräuter vorzusehen.

Gestaltungsfestsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 und 4 BauO NW

Heckenpflanzung und Einfriedung

Gemäß Maßnahme M1 im Grünordnungsplan sind die dort dargestellten Flächen im Wohngebiet zur grünplanerischen Einbindung mit Laubholz-Schnitthecken zu bepflanzen.

Mindestschnitthöhe 1 m über GOK. Ergänzend zur Bepflanzung dürfen lediglich zusätzliche Drahtzäune mit einer maximalen Höhe von 1 m innerhalb der Hecke zur Verwendung kommen.

Eingrünung der Abfallbehälter und Gemeinschaftsmüllanlagen

Sämtliche außerhalb von Gebäuden aufgestellten Abfallbehälter und Gemeinschaftsmüllanlagen sind gemäß Maßnahme M 6 im Grünordnungsplan durch einen Sichtschutz in Form einer Pergola oder Rankkonstruktion unter Verwendung von Rank- und/oder Kletterpflanzen dauerhaft einzugrünen.

9.4 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfes und unter Berücksichtigung der unter Kap. 9.3 genannten Vermeidungs- und Gestaltungsmaßnahmen beinhaltet der o.g. Grünordnungsplan eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanz. Somit wurden die im Zuge der 2. Änderung zum Bebauungsplan einhergehenden Eingriffe und das resultierende Kompensationserfordernis ermittelt und dokumentiert. Die auf die jeweiligen Eingriffsverursacher bezogenen Bilanztabellen sind im Grünordnungsplan beinhaltet. Lediglich die Ergebnisse werden an dieser Stelle aufgeführt. Der Grünordnungsplan ist im Planungsamt einsehbar. Gemäß Ausführungen im Grünordnungsplan wird der Änderungsbereich in vier verursacherbezogene Eingriffsflächen differenziert.

Vordringliche Maßnahmen zur Entsiegelung, denen das Landschaftsgesetz Priorität beibemisst, sind im Änderungsbereich nicht möglich, da die Flächen bislang unversiegelt sind. Desweiteren sind die Vorhabenträger nicht im Besitz entsiegelungswürdiger Flächen. Da im Änderungsbereich keine Flächen für ökologische Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen sind, muss eine Ersatzgeldzahlung erwogen werden.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz weist nach, dass gegenüber der Änderungsfassung Nr. 1 mit einem Ist-Biotopwert in Höhe von 10,160 Punkten sich hinsichtlich der Änderungsfassung Nr. 2 ein Soll-Biotopwert in Höhe von 9,246 Punkten ergeben wird. In einigen Teilflächen stellt die Neuplanung einen zusätzlichen Eingriff in Boden, Natur und Landschaft dar. Gesamtflächig betrachtet resultiert ein Kompensationserfordernis in Höhe von 0,914 Punkten.

Die folgende Übersicht fasst die Ergebnisse der Eingriffs- / Ausgleichsbilanz zusammen:

Eingriffsverursacher	Ist-Biotopwert (G1)	Soll-Biotopwert (G2)	Differenz
Bauherr Berke	8,445	8,099	+ 0,346
Bauherr Kesting	1,149	1,080	+ 0,069
Bauherr Schwarz	0,042	0,049	- 0,007
Stadt (öffentliche Verkehrsfläche)	0,524	0,018	+ 0,506
GESAMT	**10,16**	**9,246**	**+ 0,914**

Darüber hinaus mußten die zusätzlichen Soll-Biotopwertpunkte als Anteil an der öffentlichen Fläche ermittelt werden, da der Eingriff der Position öffentliche Verkehrsfläche auf Flächenanteile der privaten Eigentümer umzulegen ist. Der Differenzbetrag in Höhe von + 0,506 Punkten der öffentlichen Flächen wurde auf die drei Eingriffsverursacher anteilmäßig aufgeteilt und zugeordnet. Die Ergebnisse der Tabelle auf Seite 7 des Grünordnungsplanes fasst die folgende Übersicht zusammen:

Eingriffs-verursacher	Differenz	Zusätzliche Soll-Biotop-wertpunkte	Soll-Biotop-wertpunkte (gesamt)	Ersatz-geld
Bauherr Berke	+ 0,346	+ 0,453	+ 0,799	Ja
Bauherr Kesting	+ 0,069	+ 0,049	+ 0,118	Ja
Bauherr Schwarz	- 0,007	+ 0,004	- 0,003	Nein
Stadt (öffentliche Verkehrsfläche)	*+ 0,506*	---	---	Nein
GESAMT	**+ 0,914**		**+ 0,914**	

Im Gesamtergebnis bedeutet dies, dass die Bauherren Berke einen Soll-Biotopwert von 0,799 Punkten und Kesting einen Soll-Biotopwert von 0,118 Punkten auszugleichen haben. Für den Bauherrn Schwarz ergibt sich kein Ausgleichserfordernis. Zu ergänzen ist, dass auf Grundlage von Verträgen zwischen den Bauherren Berke und Kesting der erstgenannte Bauherr das erschließungstechnische Ausgleichserfordernis bezogen auf den Eingriffsverursacher Kesting mitträgt. Daraus resultieren die folgenden Ergebnisse:

Eingriffs-verursacher	Differenz	Zusätzliche Soll-Biotop-wertpunkte	Soll-Biotop-wertpunkte (gesamt)	Ersatz-geld
Bauherr Berke	+ 0,346	+ 0,502	**+ 0,848**	**Ja**
Bauherr Kesting	+ 0,069	---	**+ 0,069**	**Ja**
Bauherr Schwarz	- 0,007	+ 0,004	- 0,003	Nein
Stadt (öffentliche Verkehrsfläche)	*+ 0,506*	---	---	Nein
GESAMT	**+ 0,914**		**+ 0,914**	

Den o.g. Ausgleichserfordernissen kann auf folgendem Weg nachgekommen werden:

Am Beispiel der Pflanzung eines Feldgehölzes (ÖW[1] = 19) auf ausgeräumtem Acker (ÖW = 6), wobei sich ein ökologisches Aufwertungspotential von 13 ÖW ergibt, lässt sich eine flächenbezogene Ermittlung des Ersatzgeldes entwickeln. Daraus ergeben sich für die Eingriffsverursacher die folgenden Relationen:

Ausgleichserfordernis des Bauherrn Berke:
8.480 ÖW ./. 13 ÖW = 652 m^2 x 25,- DM/m^2 = **16.300,- DM** Ersatzgeld.

Ausgleichserfordernis des Bauherrn Kesting:
690 ÖW ./. 13 ÖW = 53 m^2 x 25,- DM/m^2 = **1.325,- DM** Ersatzgeld.

Für den Bauherren Schwarz entsteht kein Ausgleichserfordernis.

[1] ÖW = Ökologische Wertpunkte nach dem Verfahren LUDWIG (1991).

Mit dem o.g. Ersatzgeld führt Umweltamt zweckgebundene ökologische Ausgleichsmaßnahmen auf städtischen Flächen durch. Die von den Bauherren zu zahlenden Ersatzgelder werden über den städtebaulichen Vertrag vertraglich gesichert.

10. Denkmalschutz und Denkmalpflege

10.1 Baudenkmale

Zu schützende Baudenkmale sind im Änderungsbereich nicht vorhanden.

10.2 Bodendenkmale

Bodendenkmale sind im Änderungsbereich ebenfalls nicht bekannt.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale entdeckt werden. Bodeneingriffe sind alle Arten von Erdarbeiten, z. B. Abgrabungen, Ausschachtungen, Bohrungen, Ramm- und Spundarbeiten. Bodendenkmale können sein: Gegenstände und Bruchstücke von Gegenständen, Reste baulicher Anlagen, Hohlräume, Knochen und Knochensplitter, Veränderungen und Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit sowie Abdrücke tierischen oder pflanzlichen Lebens.
Die Entdeckung von Bodendenkmalen oder von mutmaßlichen Hinweisen darauf ist der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Dortmund
(Tel 0231-50 24292, Fax 0231-50 26730) oder dem Amt für Bodendenkmalpflege in Olpe (Tel 02761-93750, Fax 02761-2466) unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.
Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist gemäß § 16, Abs. 4 DSchG NW berechtigt, das entdeckte Denkmal zu bergen, auszuwerten und für die wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen.

11. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Durch diese Änderung werden keine Grundstücke zusätzlich in Anspruch genommen, so dass bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich werden.

12. Städtebauliche Daten

Der gesamte Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 3,58 ha, die sich wie folgt zusammensetzt:

- Wohnbauflächen:	ca. 2,33 ha
- öffentl. Grünflächen:	ca. 0,23 ha
- öffentl. Versickerungsflächen inkl. Versorgungsflächen für Trafo-u. Pumpstation:	ca. 0,37 ha
- öffentl. Verkehrsflächen:	ca. 0,65 ha
Gesamt:	ca. 3,58 ha

Im Änderungsbereich sind 130 Wohneinheiten geplant. Diese bestehen aus 36 Reihenhäusern, 46 Doppelhäusern und Hausgruppen, 16 Zwei-Generationen-Häusern und 32 Eigentumswohnungen.

13. **Kosten**

Mit dem Vorhaben entstehen nach Angaben der Fachämter Kosten in einer Höhe von ca. 1.665.000 DM. Sie setzen sich wie folgt zusammen:

- Grunderwerb für Verkehrsflächen	550.000 DM
– Grunderwerb f. öffentl. Grünfläche	35.000 DM
- Grunderwerb für Flächen zur Niederschlagswasserbeseitigung	200.000 DM
– Kanalbaukosten	600.000 DM
– Straßenbaukosten	280.000 DM

Wesentliche Teile der öffentlichen Erschließung sind über den mit der Stadt Dortmund geschlossenen Erschließungsvertrag bereits realisiert wurden. Hierdurch liegen die mit der Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes verbundenen Kosten tatsächlich deutlich geringer, ohne sie hier jedoch quantifizieren zu können.

Da für die Realisierung der Maßnahme ein ergänzender Erschließungsvertrag vom Vorhabenträger mit der Stadt Dortmund abgeschlossen werden soll, entstehen der Stadt lediglich Kosten für die Realisierung der Kanäle in Höhe von 600.000 DM. Auch diese Kosten sind nur zu einem geringen Teil durch die B- Planänderung verursacht, da das Gros des Erschließungsnetzes bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehen ist. Im übrigen ist festzustellen, dass die Kosten über die Abwassergebühren refinanziert werden.

Dortmund, den 24.8.8.2000

Ostholt
Ltd. Städt. Verw.- Dir.