# BEGRÜNDUNG

**zum**

**Bebauungsplan Hom 207 - Bittermark Nord -**

**2. Änderung**

## INHALTSVERZEICHNIS:


1. Änderungsbereich

2. Anlaß für die Durchführung der Bebauungsplan-Änderung

3. Ziele und Zwecke der Bebauungsplan-Änderung

4. Bestehendes Planungsrecht

5. Erläuterungen zum Entwurf

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

7. Private Grünflächen

8. Grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen

9. Umweltbelange

10. Ver- und Entsorgung

11. Denkmalschutz und Denkmalpflege

12. Sicherungsmaßnahmen

13. Bodenordnende Maßnahmen

14. Städtebauliche Zahlenwerte

15. Kosten


Anlage 1

## 1. Änderungsbereich

- im Süden entlang der Nordseiten der Grundstücke Bittermarkstraße 66 - 84,
- im Osten entlang der Westseite des Flurstückes 1386,
- im Norden entlang der Nordseite des Flurstückes 207 (Haus Tidemannweg 28) in gedachter Verlängerung nach Westen bis zur Ostseite des Flurstückes 190
- im Westen entlang der Westseiten der Grundstücke Scharbeilweg 16 (Flurstück 195), Scharbeilweg 16 a (Flurstücke 190) und des Flurstückes 693 einschließlich des Flurstückes 1268.

## 2. Anlaß für die Durchführung der Bebauungsplan-Änderung

Für den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Hom 207 - Bittermark Nord - wurde zur Durchführung der bodenordnenden Maßnahmen mit Beschluß vom 04.10.1990 die Umlegung eingeleitet. Seit Rechtskraft des Bebauungsplanes haben sich im Verlaufe der Zeit die Grundbesitzverhältnisse und Planungswünsche der Eigentümer in diesem Raume geändert. Soweit städtebaulich vertretbar sind neue Lösungsvorschläge erarbeitet worden, die den geänderten Zielsetzungen angepaßt wurden, ohne aber die Grundstrukturen zu verändern.

Diese Modifikation der Planung vereinfacht die Umlegung und Realisierung der geplanten Maßnahmen und trägt zu einer wirtschaftlicheren Ausnutzung und Erschließung des vorhandenen Grund und Bodens bei.

## 3. Ziele und Zwecke der Bebauungsplan-Änderung

Einige Bereiche die als private Grünfläche - Hausgärten - festgesetzt sind, sollen einer Bebauung zugeführt werden. Die dem Friedhof zugeordnete Stellplatzanlage wird durch Umgruppierung der Stellplätze und Eingrünung besser in den Freiraum integriert und liegt verkehrstechnisch günstiger.

Außerdem sollen durch die Änderung die grünordnerischen Belange durch die Festsetzung von Pflanz- und Erhaltungsgeboten sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen über die vorhandenen Festsetzungen hinaus Beachtung finden und planungsrechtlich gesichert werden.

## 4. Bestehendes Planungsrecht

Das Gebiet ist nach § 30 Baugesetzbuch zu beurteilen.

Der Bebauungsplan Hom 207 - Bittermark Nord - ist seit dem 31.08.1990 rechtsverbindlich. Er setzt für den Änderungsbereich Verkehrsflächen; Allgemeines Wohngebiet; Private Grünfläche (Friedhof); Private Grünfläche (Hausgärten) und Fläche für die Landwirtschaft (Erwerbsgärtnerei) fest.

## 5. Erläuterungen zum Entwurf

Im Änderungsbereich soll eine lockere Einfamilienhausbebauung innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes entstehen. Es ist eine eingeschossige Bebauung in offener Bauweise als Einzel- und Doppelhäuser mit ausbaufähigen Satteldächern vorgesehen, die sich in den Freiraum und in die vorhandene Bebauung einfügt. Südöstlich des Scharbeilweges 16 ist eine Erweiterung der Wohnbaufläche vorgesehen. Die hier mögliche Bebauung soll als Ausgleich für das langfristig entfallende Haus Scharbeilweg 16 a dienen, um die Möglichkeit zu haben, diesen Bereich wieder dem Freiraum anzugliedern und so größere zusammenhängende Grünflächen zu erhalten. Die Ausnutzungsziffern und überbaubaren Flächen werden soweit wie möglich begrenzt, um ausreichend große, nicht versiegelte Freiflächen auch innerhalb der festgesetzten Baugebiete zu gewährleisten. Die im Bebauungsplan Hom 207 festgesetzt Fläche für die Landwirtschaft (Erwerbsgärtnerei) wird auch im Änderungsbereich beibehalten.

## 6. Verkehr

### 6.1 Äußere Erschließung

Das Gebiet ist über die Bittermark- / Hagener Straße an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden.

### 6.2 Innere Erschließung

Der Änderungsbereich soll über ein von der Bittermarkstraße ausgehendes Stichstraßensystem erschlossen werden. Die vorhandene Zufahrt zum Friedhof (Tidemannweg) wird ausgebaut und als Trasse genutzt. Der Tiefenerschließung dienen vom Tidemannweg ausgehende, nach Osten und Westen führende Stichstraßen. Das voraussichtlich geringe Verkehrsaufkommen erlaubt, die Straßen als Mischverkehrsflächen festzusetzen (keine Trennung von Fahrverkehr und fußläufigem Verkehr im Gegensatz zum Separationsprinzip). Im nördlichen Bereich wird der Tidemannweg nur noch als öffentlicher Fuß- und Radweg weitergeführt.

### 6.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der Änderungsbereich wird von der Buslinie 443 der Dortmunder Stadtwerke AG (Haltestellen Kirchhörder Straße und Spissenagelstraße) tangiert. Eine weitere Verbindung der Hagener Straßenbahn AG (Buslinie 518) besteht hier noch. Sie hat jedoch nur eine geringe Fahrfrequenz. Die Busse fahren von Hagen bis Kirchhörde.

## 6.4 Ruhender Verkehr

Die erforderlichen privaten Stellplätze werden im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen (1,5 Stellplätze pro Wohneinheit).

Unter Punkt 7. sind Ausführungen zur dem Friedhof zugeordneten Stellplatzanlage gemacht.

## 7. Private Grünflächen

Für den Bereich des privaten Friedhofes ergeben sich östlich des Tidemannweges keine Änderungen. Die im Bebauungsplan Hom 207 für den Friedhof vorgesehenen Stellplätze im öffentlichen Straßenraum, auf der Westseite der noch auszubauenden Straße werden nunmehr als begrünte Stellplatzanlage dem Friedhof zugeordnet und liegen nicht mehr innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche. Hierdurch wird eine bessere Einbindung der Anlagen in den angrenzenden Freiraum erreicht.

Die nordöstliche des Tidemannweges festgesetzten Hausgärten werden teilweise aufgehoben und einer baulichen Nutzung zugeführt. Da der Besitz Tidemannweg 28 noch von der neuen Wendeanlage aus erschlossen werden kann, wird ein Teil des bereits bebauten Grundstückes als Wohnbaufläche und ein Teil als private Grünfläche - Hausgärten - festgesetzt.

## 8. Grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen

### 8.1 Vorbemerkung

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 Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen, sowie das Klima zu berücksichtigen.

Konkretere Regelung 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 bzw. § 4 Abs. 1 LG NW gelten Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können als EINGRIFF in Natur und Landschaft.

Der Verursacher eines Eingriffes ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von 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 bzw. § 4 Abs. 4 LG NW.

Die neu geplante Wohnbebauung am Tidemannweg, für die der Bebauungsplan Hom 207 Änderung Nr. 2 über die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinaus die planungsrechtliche Grundlage schafft, gilt demnach als Eingriff im Sinne der Gesetzgebung.

Eine völlige Unterlassung des Eingriffes, d. h. ein Verzicht auf die geplante Wohnbebauung kann u. a. aus folgenden Gründen nicht erfolgen.

- das Baulandpotential der Fläche erweist sich aufgrund der guten Lage sowie der günstigen Erschließung als wertvoll,

- mit der geplanten Wohnbebauung soll der gesteigerten Nachfrage nach gehobenen Wohnbaustandorten im Bereich Bittermark Rechnung getragen werden.

Das BNatSchG - zuletzt geändert durch Artikel 5 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 gibt den weiteren gesetzlichen Rahmen für die Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.

Im Rahmen des Bauleitplan-Verfahrens ist gemäß § 8 a Abs. 1 BNatSchG für den Änderungsbereich über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu entscheiden. Geeignete Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -minimierung bzw. Ausgleich und Ersatz sind festzulegen.

## 8.2 Bestandssituation und Wertigkeit

In einer im Oktober 1986 vom Grünflächenamt der Stadt Dortmund erstellten Umweltverträglichkeitsstudie zum Bebauungsplan Hom 207 ist die Bedeutung des Raumes für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild bereits detailliert herausgearbeitet worden. Der Bereich Bittermark zeichnet sich durch ein vielfältig strukturiertes, großräumig zusammenhängendes Freiraumsystem aus. Ein Wechsel von landwirtschaftlichen Flächen, (Obst-) Gärten, Hecken, Waldbereichen und anderen Gehölzstrukturen mit lockeren Siedlungsstrukturen prägen den Landschaftsraum und erklären die Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.

Des weiteren verfügt der Raum über eine ausgeprägte Reliefsituation. Weitreichende Blickbeziehungen an exponierten Stellen begründen in Verbindung mit der Vielfalt der Nutzungsstrukturen die hohe Bedeutung für den Erlebnis- und Erholungswert.

Darüber hinaus ist der Bereich Bittermark als bedeutsamer bioklimatischer Ausgleichsraum zu bewerten. Der Änderungsbereich Nr. 2 zum Bebauungsplan Hom 207 wird dominiert durch die Randlage einer windoffenen prägnanten Kuppe. Die Fläche nordwestlich des Friedhofes, die einer zusätzlichen Wohnbebauung zugeführt werden soll, wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

## 8.3 Eingriffsbeschreibung

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Hom 207 sind durch die Ausweisung neuer Wohnbauflächen am Tidemannweg Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild verbunden. Die Gesamtgröße dieser Fläche nordwestlich des Friedhofes und östlich des Tidemannweges beträgt ca. 4.700 qm, davon werden ca. 400 qm als Verkehrsfläche und 4.300 am als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Bei einer GRZ von 0,4 ist mit einer zusätzlichen Versiegelung von ungefähr 2.120 qm zu rechnen. Die Eingriffe stellen sich im einzelnen wie folgt dar:

- Überbauung und Versiegelung bislang offener Bodenflächen,
- Beeinträchtigung der klimatischen Wirkung der windoffenen Kuppe,
- Visuelle Beeinträchtigung der freien Kuppenlage als landschaftliche Großform und Einschränkung der visuellen Wahrnehmbarkeit,
- Einengung des Freiraumes und Beeinträchtigung des Biotopverbundsystems.

## 8.4 Eingriffsminimierende Maßnahmen

Die im Bereich des Allgemeines Wohngebietes festgesetzten landschaftspflegerischen Maßnahmen übernehmen eingriffsmindernde Funktionen. Entsprechend § 8 Abs. 2 BNatSchG bzw. § 4 Abs. 4 LG NW werden folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zur Reduzierung der negativen Auswirkungen in den Bereichen Boden, Wasser, Klima, Arten- und Biotopschutz und Landschaftsbild festgesetzt:

### 8.4.1 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und B) BauGB

- *Erhaltung von Gehölzbeständen*

  Auf einer südwestlich gelegenen Randfläche des Änderungsbereiches existiert ein größerer zusammenhängender Gehölzbestand, der von heimischen Laubbäumen und Sträuchern bestimmt wird. Diese Fläche prägt das Landschaftsbild und erweist sich als wichtiger Rückzugsraum für die Tierwelt. Aus diesen Gründen ist der Bestand flächendeckend in seiner Gesamtheit zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neupflanzungen zu setzen, um die ökologische Funktionalität auf Dauer zu gewährleisten.

  Art und Umfang der geplanten Bepflanzungsmaßnahmen werden nach folgenden Planungsgrundsätzen festgesetzt:

- o Ausbildung von Vernetzungsstrukturen innerhalb der bebauten Bereiche und im Zusammenhang mit vorhandenen Beständen,

- o Schaffung eines harmonischen Überganges zur freien Landschaft,

- o Schaffung von einheitlichen Grünstrukturen für ein ansprechendes städtebauliches Gesamtensemble,

- o möglichst geringe Einschränkung der Grundstückseigentümer und Freihalten von Bereichen für eine individuelle Gartengestaltung,

- o Erhöhung der Identifikation mit dem Wohnumfeld.

Durch folgende Maßnahmen sollen die o. g. Gestaltungsziele realisiert werden:

- *Durchgrünung des Wohngebietes durch die Anlage von Hecken,*

- *Begrünung der Vorgartenbereiche mit Solitärbäumen entlang der Mischverkehrsfläche,*

- *Intensive Begrünung der Stellplatzanlage durch Pflanzung von Gehölzstreifen mit Einzelbäumen.*

Hecken als Einfriedung der Gartenbereiche stellen wichtige Vernetzungselemente dar und tragen dazu bei, ein visuell ansprechendes und harmonisches Erscheinungsbild des Wohngebietes zu schaffen.

In den Vorgartenbereichen ist entlang der Mischverkehrsfläche ein Pflanzgebot festgesetzt. Zur gezielten linearen Durchgrünung ist in entsprechenden Abständen die Pflanzung von Solitärbäumen vorgesehen. Um auch hier ein einheitliches Bild zu erzielen, soll für jeden Straßenabschnitt nur eine Gehölzart als Leitbaum verwendet werden. Bei den ausgewählten Bäumen handelt es sich um mittelgroße Baumarten, deren Endhöhe unter 15,00 m liegt. Durch Wuchshöhe und Blütenbildung fügen sie sich gut in das städtebauliche Umfeld ein.

Die Stellplatzflächen am Friedhof werden mit Pflanzflächen eingefriedet. Diese Maßnahme führt zu einer Beschattung der Flächen, was eine Aufheizung der Flächen verhindert. Ebenso wie alle anderen Pflanzmaßnahmen werden mit einer entsprechenden Durchgrünung Beeinträchtigungen des Kleinklimas gemindert.

- *vorrangige Verwendung heimischer, standortgerechter Gehölzarten in Anlehnung an die potentiell natürliche Vegetation und Festsetzung bestimmter Pflanzgrößen*

Heimische, standortgerechte Gehölze sind im Vergleich zu fremdländischen Ziergehölzen meist resistenter gegen Frost und tierische Schädlinge. Weiterhin benötigen sie einen geringeren Pflegeaufwand (z. B. Verzicht auf Düngemittel- und Pestizideinsatz), wovon sowohl Eigentümer als auch Naturhaushalt profitieren. Zudem bieten diese Gehölzarten der heimischen Tierwelt durch Blüten- und Fruchtbildung eine wichtige Nahrungsquelle. Die Auswahl landschaftsgerechter Gehölze wirkt einer anthropogenen Überformung entgegen und ergänzt die vorhandenen Bestände entsprechend ihrem Charakter. Im Anhang zu dieser Begründung sind entsprechende Pflanzlisten aufgeführt.

Um eine möglichst rasche und einheitliche Funktionserfüllung zu gewährleisten, werden bei allen Pflanzgeboten die Anpflanzgrößen als optimale Rahmenbedingungen festgesetzt.

- *Durchführung einer extensiven Dachbegrünung bei Flachdächern und Dächern von Garagen mit einer Neigung unter 20°*

- *Erhöhung des Grünvolumens durch die Festsetzung von Fassadenbegrünung*

Die geforderte Flachdachbegrünung stellt ebenfalls eine notwendige Eingriffsminimierung im Sinne des Landschaftsgesetzes dar. Neben einer Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses bringt diese Begrünungsmaßnahme erhebliche bauphysikalische Vorteile mit sich. Thermische und mechanische Beanspruchungen des Daches werden gemindert, wodurch sich der Reparaturaufwand erheblich reduziert und die Folgekosten zur Erhaltung des Objektes gesenkt werden.

Die Fassadenbegrünung trägt ebenfalls zur Minimierung der mit dem Planungsvorhabens verbundenen Eingriffe dar. Mit dieser Art von Begrünung wird bei geringem ebenerdigem Flächenbedarf das Grünvolumen innerhalb des Baugebietes erhöht und somit einer Vielzahl von Kleinlebewesen zusätzlicher Lebensraum geschaffen. Ein weiterer entscheidender Aspekt, von dem auch der Eigentümer in starkem Maße profitiert, sind die bauphysikalischen Positivwirkungen. Als Witterungsschutz trägt das vertikale Grün zur Material- und Werterhaltung bei. Immergrüne Berankungen haben eine ausgleichende Wirkung auf das Gebäudeinnenklima und tragen u. a. zur Heizkostensenkung bei.

Ein weiteres Aspekt bei der Begrünung von Fassaden und Pergolen ist die visuelle Qualitätssteigerung des Wohngebietes im Sinne von § 1 Abs. 5 Nr. 4 BauGB.

8.4.2 **Gestaltungsfestsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 Abs. 1 und 4 BauO NW / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

- *Reduzierung des Versiegelungsgrades durch die Festsetzung von wasserdurchlässigen Materialien auf den Privatgrundstücken*

- *Durchführung von Maßnahmen zur dezentralen Rückhaltung und Nutzung als Brauchwasser bzw. Versickerung von Niederschlagswasser.*

Eine Beschränkung des Versiegelungsgrades durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien bei der Gestaltung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen soll den Oberflächenwasserabfluß im Baugebiet reduzieren. Diese Maßnahmen tragen dazu bei, die öffentliche Kanalisation zu entlasten. Des weiteren wird das Wasser nicht dem natürlichen Kreislauf entzogen und kann einer Anreicherung des Grundwasservorkommens führen.

Mit einer Nutzung von Oberflächenwasser als Brauchwasser kann ein sparsamerer Umgang mit der Ressource Wasser erzielt werden. Neben dem für den Verbraucher reizvollen ökonomischen Nutzen führt diese Maßnahme ebenfalls zu einer Entlastung des Naturhaushaltes.

8.5 **Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Die zuvor genannten Maßnahmen dienen dazu, den Eingriff zu reduzieren. Nachhaltige Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes wie die Zerstörung von Bodenstrukturen und die anthropogene Überformung des Landschaftsreliefs sind nicht ausgleichbar und müssen entsprechend den Fachgesetzen (vgl. Punkt 8.1) durch Ersatzmaßnahmen kompensiert werden.

Im Änderungsbereich des Bebauungsplanes steht hierzu keine Fläche zur Verfügung. Gemäß § 5 Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen soll in diesem Falle die Kompensation über die Zahlung von Ersatzgeldern geregelt werden. Die Vorhabenträger bzw. Eigentümer werden auf öffentlich-rechtlichem Wege über einen städtebaulichen Vertrag zu einer Ersatzgeldzahlung verpflichtet. Dieser Vertrag wird Bestandteil des Satzungsbeschlusses.

Für die im Änderungsbereich des Bebauungsplanes neu festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie für die Verkehrsflächen ist pro qm ein Geldbetrag von 25,-- DM zu entrichten. Hierdruch und durch die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen ist in diesem Bereich kein Ausgleich und Ersatz mehr erforderlich.

Mit dem Geld sollen entsprechend einer Konzeption des Umweltamtes Flächen im Stadtgebiet von Dortmund zu durchschnittlich 10,-- DM pro qm angekauft werden und gezielt für ca. 15,-- DM ökologisch qualifiziert werden.

## 9. Umweltbelange

### Altlasten

Der Planbereich ist im Detailplan Maßstab 1 : 5.000 der Stadt Dortmund über Altstandorte / Altablagerungen und sonstige Bodenbelastungsflächen nicht gekennzeichnet.

Weitere Erkenntnisse über Bodenverunreinigungen liegen dem Umweltamt derzeit nicht vor.

## 10. 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.

Durch den Änderungsbereich verläuft eine Wasserleitung der Dortmunder Stadtwerke AG. Hier wird eine Belastungsfläche (Leitungsrecht) vorgesehen und wie im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Hom 207 mit dem Buchstaben (B) gekennzeichnet.

## 11. Denkmalschutz und Denkmalpflege

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

## 12. Sicherungsmaßnahmen

Im Änderungsbereich besteht die Möglichkeit, daß oberflächennaher Abbau von Kohle stattgefunden hat. In die Bebauungsplan-Änderung wird daher folgender Hinweis aufgenommen:

Es wird empfohlen, beim Landesoberbergamt Nordrhein-Westfalen in 44135 Dortmund, Goebenstraße 23, rechtzeitig vor Baubeginn eine Einsicht in das amtliche Grubenbild zu beantragen und mit dem jeweiligen Bergwerkseigentümer evtl. notwendig werdende Bergschadenssicherungsmaßnahmen abzusprechen.

## 13. Bodenordnende Maßnahmen

Für den Bereich des Bebauungsplanes Hom 207 liegt ein Beschluß zur Durchführung der Umlegung vor (04.10.1990). Bodenordnende Maßnahmen werden zur Zeit durchgeführt.

14. **Städtebauliche Zahlenwerte**

| | |
|---|---|
| Verkehrsfläche | 0,22 ha |
| Wohnbaufläche | 1,83 ha |
| Fläche für die Landwirtschaft<br>- Erwerbsgärtnerei - | 0,25 ha |
| Private Grünfläche - Friedhof - | 0,54 ha |
| Private Grünfläche - Hausgärten - | 0,99 ha |
| **Planbereich gesamt** | **3,83 ha** |
| **geplante Wohneinheiten** | **25 - 30 WE** |

15. **Kosten**

| | | **Anteil der Stadt** |
|---|---|---|
| Straßenbaukosten | 600.000,-- DM | |
| ./. 90 % Erschließungs-beiträge | 540.000,-- DM | |
| | 60.000,-- DM | 60.000,-- DM |
| Kanalbaukosten | | 210.000,-- DM |
| **Gesamtkosten Stadt** | | **270.000,-- DM** |

Die relativ hohen Kosten entstehen durch die vorgesehene Trennkanalisation und durch die schwierigen Bodenverhältnisse. Hier steht Felsen unmittelbar unter der Erdoberfläche an und die Erdarbeiten sind entsprechend aufwendig.

Die Anlage 1 ist Bestandteil dieser Begründung.

Dortmund, den 13.07.1994

Müller-Kästner

Müller-Kästner
Städt. Oberbaurat

13.7.94

Dm. 18.07.94