3. Ausfertigung

STADT
PLANUNGSAMT
DORTMUND

Begründung

zum
Bebauungsplan
Hom 266
- Sport- und
Freizeiteinrichtungen in
Renninghausen -

Offenlegungsfassung
und
Satzung

Inhaltsverzeichnis

1. Plangebiet
1.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich
1.2 Beschreibung des Plangebietes, Realnutzung

2. Planungsvorgaben und Planungsziele

3 Übergeordnete Planungen, bestehendes Planungsrecht

4. Planungskonzept

5. Verkehrliche Erschließung, ruhender Verkehr

6. Grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen
6.1 Umweltverträglichkeitsprüfung
6.2 Gesetzliche Grundlagen
6.3 Bestandsbeschreibung und -bewertung
6.4 Eingriffsbeschreibung und -bewertung
6.5 Eingriffsvermeidungsstrategie
6.6 Vermeidungs-, Grüngestaltungs- und ökologische Ausgleichsmaßnahmen

7. Ver- und Entsorgung

8. Umweltbelange
8.1 Flora- Fauna- Habitat- Richtlinie
8.2 Überschwemmungsgebiet
8.3 Altlasten / Kampfmittel
8.4 Lärmschutz
8.5 Methanausgasungen
8.6 Bergbau

9. Denkmalschutz und Denkmalpflege

10. Städtebauliche Zahlenwerte

11. Kosten

1. Planungsgebiet

1.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Bereich zwischen der Ostseite der Dauerkleingartenanlage „Goldener Erntekranz“ und „Heideblick“ im Westen, der Nordseite der Wegeparzelle 559, Gemarkung Hacheney, Flur 2 und deren Verlängerung nach Osten bis zur Ostseite der Parzelle 560, der Ostseite des Flurstückes 560, Gemarkung Hacheney, Flur 2 mit Ausnahme einer ca. im Mittel 30 m breiten und 180 m langen Fläche auf der Ostseite dieses Flurstückes sowie der südlichen Verlängerung der Ostseite dieses Flurstückes entlang der Westseite des Gebäudes Stockumer Straße 123 bis zur Nordseite der Stockumer Straße im Osten sowie der Nordseite der Stockumer Straße im Südwesten in Dortmund-Renninghausen (siehe auch Übersichtsplan).

1.2 Situation im Plangebiet

Das Plangebiet ist Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes Bolmke. In Verbindung mit dem nördlich angrenzenden Naturschutzgebiet (Emscheraue) und dem östlich des Plangebietes gelegenen Grünzug des Bolmkebachtals hat es eine hohe Bedeutung für die siedlungsnahe Erholung. Die südlich an eine Aufforstungsfläche angrenzende Fläche wird bis zur Stockumer Straße ackerbaulich durch den östlich des Plangebietes bestehenden Schultenhof bewirtschaftet. Das Plangebiet grenzt westlich an das Bolmkebachtal mit seinem naturnahen Waldbestand an. Westlich angrenzend befinden sich die Dauerkleingartenanlagen "Goldener Erntekranz" und "Heideblick". Das Plangebiet ist von der Stockumer Straße ausgehend deutlich nach Nordosten geneigt. Insgesamt besteht ein Gefälle von ca. 12 Metern in Richtung Bolmkebachtal.

2. Planungsvorgaben und Planungsziele

Mit dem städtebaulichen Rahmenplan für das Veranstaltungszentrum Westfalenhallen/ Westfalenstadion sind grundlegende Leitlinien für die zukünftige Entwicklung des näheren Umfeldes der Westfalenhallen und des Westfalenstadions getroffen worden. Das vom Rat am 23.5.2002 beschlossene Gesamtkonzept sieht als wesentliche Entwicklungsperspektive der für die Gesamtstadt bedeutsamen Einrichtungen eine Erweiterung der Westfalenhallen nach Westen sowie eine Verlängerung der Strobelallee bis zur Wittekindstraße vor. Zur Realisierung dieser Zielsetzungen ist eine Verlagerung der Kleingartenanlage ‚Ardeyblick' erforderlich. Mit dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan InW 123 werden gegenwärtig die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplanten Nutzungen auf dem Gelände der Dauerkleingartenanlage geschaffen.

Gemäß Rahmenkonzept sind parallel zur Überplanung der Dauerkleingartenanlage ‚Ardeyblick' die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Verlagerung der Anlage an den ebenfalls im Rahmenkonzept festgelegten Standort nördlich der Stockumer Str. zu schaffen. Da die geplanten Erweiterungen der Westfalenhallen auch eine Überplanung bestehender Einrichtungen beinhalten, ist spätestens bis zur Realisierung der Erweiterung eine Verlagerung des dort ansässigen Dortmunder Reitervereins erforderlich. Gemäß Rahmenplan und Ratsbeschluss ist beabsichtigt, den Reiterverein ebenfalls nördlich der Stockumer Str. anzusiedeln. Dabei geht der Beschluss von einem Vorrang für die Dauerkleingartenanlage ‚Ardeyblick' aus, schließt aber diesen Standort bei einem verträglichen Nebeneinander mit der geplanten Kleingartenanlage nicht aus.

Über eine Befragung der Mitglieder der Dauerkleingartenanlage ‚Ardeyblick' wurde im Jahr 2002 der konkrete Verlagerungsbedarf ermittelt. Danach sind von den ursprünglich vorhandenen 138 Gärten insgesamt 91 Vereinsmitglieder an einer Verlagerung an den Standort Stockumer Str. interessiert. Der Entwurf des Regiebetriebs Stadtgrün sieht dementspre-

chend eine Realisierung von insgesamt 91 Gärten am Standort nördlich der Stockumer Str. vor.
Wegen der hohen Zahl der zu verlagernden Dauerkleingärten ist eine gleichzeitige Verlagerung des Dortmunder Reitervereins vom heutigen Standort an den Westfallenhallen mit einem Flächenbedarf von ca. 2 ha an den Standort zusätzlich nicht möglich. Für den Dortmunder Reiterverein ist daher an anderer Stelle im Stadtgebiet ein geeigneter Standort zu entwickeln.

3. Übergeordnete Planung, bestehendes Planungsrecht

Flächennutzungsplan
Der Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund (1995) stellt das Plangebiet als „Fläche für die Landwirtschaft" dar. Die geplante Errichtung der Dauerkleingartenanlage weicht von der Darstellung des Flächennutzungsplanes ab. Somit wird eine Flächennutzungsplan- Änderung in „Grünfläche" mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten erforderlich (Änderung Nr. 106). Die Änderung wird parallel zum B-Planverfahren betrieben.

Landschaftsplan
In der Entwicklungskarte zum Landschaftsplan Dortmund- Süd, rechtskräftig seit dem 19.04.02, ist der Planbereich mit dem Entwicklungsziel 2.4 „Anreicherung landwirtschaftlich genutzter Flächen zwischen Bolmke und Stockumer Straße" belegt.

Die Festsetzungskarte setzt den Planbereich als Landschaftsschutzgebiet Nr. 36 „Bolmke" fest. Die Unterschutzstellung erfolgt wegen seiner Pufferfunktion zum angrenzenden Naturschutzgebiet (NSG) „Bolmke", wegen der Lebensraumfunktion der großflächigen und vielfach naturnahen Waldbestände für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten und wegen der Bedeutung des Gebietes für die siedlungsnahe Erholung.

Im Norden des Planbereiches sind zusätzlich folgende Maßnahmen festgesetzt:
Entwicklung und Pflege eines Saumbiotopes, angrenzend zum Waldrand der Bolmke.

Die Überplanung der nach rechtskräftigem Landschaftsplan Dortmund- Süd als Landschaftsschutzgebiet festgesetzten Flächen erfordert eine Anpassung des Landschaftsplanes. Mit der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes Hom 266 treten diesem widersprechende Festsetzungen und Darstellungen des Landschaftsplanes Dortmund- Süd für das B- Plangebiet außer Kraft, nachdem ein Einvernehmen mit dem Träger der Landschaftsplanung herbeigeführt worden ist (§ 29 Abs. 4 Landschaftsgesetz NW).

4. Planungskonzept

Der Entwurf der geplanten Dauerkleingartenanlage sieht die Realisierung von insgesamt 91 Gärten nördlich der Stockumer Straße vor. Die Anlage ist auf dem heute ackerbaulich genutzten Gelände so plaziert, dass der Waldabstand von 35 Metern generell eingehalten wird. Darüber hinaus werden die im Landschaftsplan Dortmund-Süd festgesetzten Maßnahmen zur Ausbildung eines Waldrandes angrenzend an die vorhandene Aufforstungsfläche durch die Festsetzung der Fläche als Landschaftsschutzgebiet und Benennung der Maßnahme planungsrechtlich gesichert. Zur landschaftlichen Einbindung und gleichzeitig auch Abgrenzung der Anlage gegenüber dem vorhandenem Landschaftsschutzgebiet mit Bolmkebachsiepen ist eine intensive Eingrünung mit freiwachsenden Gehölzpflanzungen vorgesehen. Gem. landschaftspflegerischem Fachbeitrag wird hierdurch sowie durch weitere Maßnahmen sichergestellt, dass der mit dem Bau der Anlage verbundene Eingriff in Natur und Landschaft innerhalb des Bebauungsplangebietes vollständig ausgeglichen wird.

Gemäß Entwurf des Regiebetriebs Stadtgrün sind die einzelnen Parzellen im Wesentlichen parallel zur Stockumer Str. mit südwestlicher Ausrichtung der Gärten vorgesehen. Die Einzelparzelle hat eine Größe von ca. 350 m², auf der jeweils eine Gartenlaube mit eigenem Wasseranschuss und Anschluss für die Schmutzwasserentsorgung vorgesehen ist. Zwischen den äußeren Gärten und der daran anschließenden freiwachsenden Strauchpflanzung wird die Anlage eingezäunt. Im südlichen Bereich ist die Errichtung eines eingeschossigen Vereinsheimes mit ergänzendem Lagerraum für Geräte und Materialien geplant.

Die für die Anlage erforderlichen Stellplätze sollen nördlich angrenzend an den Fußweg der Stockumer Str. realisiert werden. Die westlich des Standortes vorhandene Dauerkleingartenanlage ‚Goldener Erntekranz' verfügt bisher über keine eigenen Stellplätze, so dass die Fahrzeuge heute auf beiden Seiten des Weges ‚wild' abgestellt werden müssen. Zur Behebung dieses Mißstandes soll der hier vorhandene Bedarf von insgesamt 26 Stellplätzen daher ebenfalls im Bereich der neuen Anlage abgedeckt werden. Die geplante Stellplatzanlage sieht insgesamt ca. 60 Stellplätze vor, die durch die Pflanzung von ca. 15 heimischen, standortgerechten Bäumen untergliedert werden. Die Stellplatzanlage soll in wasserdurchlässigem Material angelegt und gegenüber der Stockumer Straße sowie den angrenzenden Freiflächen durch geeignete Strauchpflanzungen eingegrünt werden.

Die Zufahrt zu den Stellplätzen erfolgt von Westen über den vorhandenen Weg in einer Entfernung von etwa fünfzehn Meter nördlich der Stockumer Str. Für Fußgänger ist die Kleingartenanlage über zwei separate Zugänge nördlich der Stellplatzanlage an das vorhandene Wegenetz angebunden. Fahrverkehr ist hier nicht zulässig.

Die interne Erschließung der Kleingartenanlage erfolgt über einen zentral verlaufenden Hauptweg mit Querverbindungen zu den einzelnen Parzellen. Die Wege werden in wassergebunder Wegedecke ausgeführt. Das anfallende Oberflächenwasser wird in die begeleitende Bepflanzung abgeleitet.

5. Verkehrliche Erschließung, ruhender Verkehr

Die Zufahrt zur Dauerkleingartenanlage ist über die vorhandene Stichstraße östlich der Dauerkleingartenanlage 'Goldener Erntekranz' vorgesehen. Dieser Weg erschließt schon heute die vorhandenen drei Dauerkleingartenanlagen und den privaten Waldfriedhof westlich des ‚Heideblick'. Darüber hinaus dient er Spaziergängern und Radfahrern als Erschließungsweg für das Naherholungsgebiet Bolmke. Die Straßenfläche befindet sich in der Zuständigkeit und Unterhaltungspflicht des Amtes für Tiefbau und Straßenverkehr. Die Stichstraße ist dementsprechend als öffentliche Straße mit der Zweckbestimmung Mischverkehrsfläche und einer Breite von insgesamt 5,5 Meter festgesetzt worden. Im Zufahrtsbereich des Weges werden gegenwärtig auf einer provisorisch angelegten Fläche die Fahrzeuge der Besucher der Dauerkleingartenanlage abgestellt. Mit Realisierung der neuen Stellplatzanlage soll die an die Kleingartenanlage ‚Goldener Erntekranz' angrenzende Fläche zugunsten eines wegebegleitenden Verkehrsgrüns umgestaltet werden.

Die neue Dauerkleingartenanlage ist über diesen Weg für alle Verkehrsarten an die Stockumer Straße, die Zillestraße sowie die B 54 angebunden. Für Fußgänger und auch Radfahrer ist eine direkte Anbindung nach Norden an das Wegesystem des Naherholungsgebietes Bolmke mit weiterer Anbindung an die südlichen innerstädtischen Wohnquartiere gewährleistet. Die Entfernung zum nächsten Bushaltepunkt (Buslinie 440) beträgt ca. 250 m. Der Haltepunkt der Stadtbahn befindet sich in 1 km, der nächste S-Bahn-Haltepunkt in ca. 1,5 km Entfernung. Der Standort ist somit gut an das öffentliche Straßennetz und auch das straßenunabhängig geführte Fuß- und Radwegenetz angebunden. Darüber hinaus besteht eine hinreichende Anbindung durch den öffentlichen Personennahverkehr.

Über den vorhandenen Weg sind drei Dauerkleingartenanlagen sowie ein privater Friedhof erschlossen. Gleichzeitig dient er für Fassgänger und Radfahrer als Hauptzuweg zum Naturschutzgebiet Bolmke.

Die neue Dauerkleingartenanlage ist für insgesamt 91 Gärten konzipiert. Gemäß des für Dauerkleingartenanlagen anzuwendenden Stellplatzschlüssels ist pro drei Gärten ein Stellplatz vorzusehen. Mit den geplanten Stellplätzen des ‚Goldener Erntekranz' umfasst die neue Stellplatzanlage insgesamt 60 Einstellplätze. Die Lage der Stellplatzanlage ist unter Berücksichtigung des ‚Begrünungsschlüssels (pro vier Stellplätze ein Baum) in entsprechender Größe in den Planentwurf übernommen worden.

6. Grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen

6.1 Umweltverträglichkeitsprüfung

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB i. d. F. vom 27.07.2001 sind die umweltschützenden Belange in der Abwägung zu berücksichtigen. Dies beinhaltet gemäß § 1a Abs. 2 Nr.3 BauGB auch die Bewertung der ermittelten und beschriebenen Auswirkungen eines Vorhabens entsprechend dem Planungsstand auf die belebte und unbelebte Umwelt, die Kultur- und sonstigen Sachgüter, sowie die Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern im Rahmen einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP).
Die UVP wird gesetzlich zwingend, soweit im Bebauungsplanverfahren die planungsrechtliche Zulässigkeit von bestimmten Vorhaben begründet werden soll, für die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.09.2001 i.V.m. der Richtlinie 2001/42/EG vom 27.06.2001 (UVP-RL) eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) besteht. Gemäß der §§ 3 Abs. 1 und 17 UVPG ist das UVPG für Vorhaben, die in der Anlage 1 zum UVPG aufgeführt sind, anzuwenden. Die Feststellung der UVP-Pflicht gehorcht dem § 3a UVPG, wobei die verfahrensführende Behörde nach Beginn des Verfahrens prüft, ob gemäß der §§ 3b bis 3f UVPG für das Vorhaben eine Verpflichtung zur Durchführung einer UVP besteht.

Die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Hom 266 planungsrechtlich vorgesehene Errichtung einer Kleingartenanlage unterliegt gem. Anlage 1 UVPG nicht der UVP-Pflicht.

Der B-Plan InW 123 ist aufgrund der geplanten Stellplatzanlage (> 1,0 ha) UVP- pflichtig. Bei UVP- pflichtigen Bebauungsplänen ist im Aufstellungsverfahren ein Umweltbericht in die Begründung mit aufzunehmen. Um die Auswirkungen des InW 123 auch im Umfeld des durch ihn ausgelösten Hom 266 – Verlagerung der Kleingartenanlage- beurteilen zu können, wurde der Bereich des Hom 266 auch mit in den Untersuchungsraum aufgenommen und entsprechend im Umweltbericht beurteilt.

Zur Beschreibung der Auswirkungen des Vorhabens wird im 1. Zwischenbericht zusammengefasst:
„Im Bereich des Hom 266 bewirken die Vermeidungs-, Minderungs- und Schutzmaßnahmen eine Reduzierung der Auswirkungen auf die umgebenden Waldflächen, eine Schaffung von Ersatzlebensräumen und damit eine Minderung der Verdrängung von Tieren und Pflanzen, eine Begrenzung des Versiegelungsgrades des Bodens und eine Minderung der Auswirkungen für den natürlichen Wasserhaushalt."

Der Umweltbericht wurde ebenso wie der landschaftspflegerische Fachbeitrag für den B-Plan Hom 266 durch den Gutachter, „Prof. Pridik + Freese, Marl" erstellt. Die Ergebnisse des Umweltberichtes wurden in den landschaftspflegerischen Fachbeitrag übernommen. Der 2. Zwischenbericht zum Umweltbericht wird Mitte des Jahres öffentlich ausgelegt werden.

Landschaftsplegerischer Fachbeitrag
Als fachlicher Begleitplan zum Bebauungsplan Hom 266 wurde im April 2003 ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag durch das Büro „Prof. Pridik + Freese, Marl" erstellt. In den folgenden Kapiteln werden die planungsrelevanten Ergebnisse des Fachbeitrages aufgeführt.

6.2 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 § 18 BNatSchG[1] 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) - § 19 BNatSchG[2] 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 (planinterner Ausgleich) vorzusehen, um die Anforderungen nach einem „räumlichen" Ausgleich zu erfüllen. Gemäß § 4 Abs. 4 LG NW (Novelle vom 9.Mai 2000) sind Ausgleichsmaßnahmen, soweit dies zumutbar ist, auf Flächen im Eigentum des Verursachers im Plangebiet durchzuführen. Ergänzend hierzu ist der Ausgleich bei Neuversiegelungen gemäß § 4 Abs. 4 LG NW „vorrangig" durch eine Entsiegelung an anderer Stelle in dem betroffenen Raum, ggf. planextern, zu bewirken. Diese Ausgleichspriorität hat der Eingriffsverursacher zu beachten; sie ist in die Abwägung einzustellen.

6.3 Bestandsbeschreibung und –bewertung

Der Planbereich grenzt nördlich an den Aufforstungsbereich der Bolmke, östlich an das bewaldete Bolmkebachtal, südlich an die Stockumer Straße und westlich an weitere Dauerkleingartenanlagen – „Goldener Erntekranz" und „Heideblick".

---

[1] BNatSchG vom 25.03.2002 - früher § 8 Abs. 1 BNatSchG
[2] BNatSchG vom 25.03.2002 - früher § 8 Abs. 2 BNatSchG

Die gesamte Fläche des Planbereichs, mit Ausnahme der Zufahrtsstraße zu den Anlagen, wird derzeit vom benachbarten Schultenhof der AWO ackerbaulich genutzt. Die Flächen werden ökologisch bewirtschaftet (ökologischer Landbau nach den Richtlinien von Bioland). Die betriebsnahen Flächen sind wesentlicher Bestandteil für die sozial-ökologische Einrichtung, die mit Hilfe von Behinderten bewirtschaftet wird. Die landwirtschaftliche Fläche bildet eine wichtige Pufferzone, insbesondere für die Fauna des nördlich angrenzenden Naturschutzgebietes Bolmke.

Abiotische Faktoren
Das Plangebiet grenzt östlich an das Siefentälchen, das durch den Bolmkebach entwässert wird. Der Bolmkebach weist aufgrund seines naturnahen Zustandes und des durch ihn geprägten Umfeldes eine hohe Bedeutung für das Schutzgut Oberflächengewässer auf.

Die landwirtschaftliche Nutzfläche im Plangebiet zeichnet sich durch einen mittleren bis hohen Ertrag aus. Im nördlichen Teil steht Parabraunerde, im südlichen Teil Pseudogley an, die durch die Ackernutzung mittelstark überformt sind. Der Boden weist durch die anthropogene Nutzung und den eingeschränkten Ablauf der natürlichen Bodenfunktion eine mittlere ökologische Bedeutung auf.

Das Plangebiet wird dem Freilandklima zugeordnet. Die Klimafunktionskarte der Stadt Dortmund (KVR 1986) formuliert die Zielsetzung: „vorhandene Strukturen erhalten und ausbauen, weitere Zersiedelung vermeiden".
Das Schutzgut Klima weist durch den Wechsel zwischen der nördlich angrenzenden Aufforstungsfläche (Waldklima, Dämpfung der Klimaelemente, günstiges Bioklima) und der Ackerfläche (Ansätze von Freilandklima, geringe Beeinflussung der Klimaelemente) eine hohe Bedeutung für das Stadtklima auf.

Landschaftsbild, Naherholung
Das Landschaftsbild wird durch den offenen Raum der Ackerfläche mit der Begrenzung durch die Waldflächen der Bolmke geprägt. Der offene Landschaftsraum ermöglicht Blicke über die Emscherniederung hinweg in Richtung der Dortmunder Innenstadt.
Das Gebiet weist daher für das Landschaftsbild in diesem Bereich eine hohe Bedeutung auf.

Die Ackerfläche ist wichtiger Bestandteil des Landschaftsbildes der Bolmke. Die umgebenden Flächen der Bolmke haben eine hohe Bedeutung für die Feierabend- und Wochenenderholung, insbesondere für die angrenzenden, ausgedehnten Kleingartenanlagen und die anschließende Wohnbebauung.

Biotoptypen
Die Ackerfläche wird nach den Prinzipien des Ökolandbaus bewirtschaftet. In südlicher Richtung existiert ein Ackerrandstreifen. Die Fläche weist in östlicher Richtung zum Siepen Erosionserscheinungen auf. Insgesamt hat die Ackerfläche eine mittlere ökologische Bedeutung. Im südlichen Planbereich besteht ein ca. 5 Meter breiter regelmäßig gemähter Ruderalstreifen mit Ruderalstauden. Entlang der asphaltierten Zufahrtsstraße zu den Anlagen befindet sich ein schmaler Saum. Die provisorisch angelegten Parkplätze im südlichen Bereich sind durch eine Schnitthecke abgegrenzt.

Gesamteinschätzung
Die mittlere bzw. mittlere bis hohe Schutzwürdigkeit für die Schutzgüter Boden, Klima / Luft, Lebensräume der Tiere und Pflanzen und Landschaftsbild sowie die geringe Schutzwürdigkeit für das Schutzgut Grundwasser begründen insgesamt eine mittlere Schutzwürdigkeit des Plangebietes. Die Lage des Plangebiets im Landschaftsraum der Bolmke erfordert die Berücksichtigung der angrenzenden Waldflächen der Bolmke. Durch die vorkommenden Arten und Lebensraumtypen sowie deren Lage in einem Ballungsraum kommt diesen ein besonders hoher Wert zu. Unterstrichen wird dieser Wert durch die vielfältigen Schutzausweisungen (NSG, LSG, FFH-Gebietsvorschlag (Schattenliste)) in diesem Gebiet.

6.4 Beschreibung und Bewertung der Eingriffe

Auf der Ackerfläche soll eine Kleingartenanlage als Ersatzanlage für die Dauerkleingartenanlage „Ardeyblick", die im Rahmen des Bebauungsplanes InW 123 verlagert werden muss, entstehen. Die Planung sieht 91 Parzellen, die erforderlichen Stellplätze, sowie ein Vereinsheim vor. Zusätzlich werden in diesem Verfahren Stellplätze für die Anlage „Goldener Erntekranz" mit angelegt, da diese Anlage bisher über keine Stellplatzanlage verfügt. Insgesamt können max. 60 Stellplätze realisiert werden.
Die Erschließung der Stellplatzanlage erfolgt von der Stockumer Straße über den bereits vorhandenen Weg zu den Dauerkleingartenanlagen „Goldener Erntekranz" und „Heideblick" westlich der neuen Anlage. Der vorhandene Weg ist als Mischverkehrsfläche mit einer Breite von 5,5 m festgesetzt und somit nur geringfügig breiter als heute vorhanden.

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 4 Landschaftsgesetz NW (LG NW) sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Als Eingriff gelten die Errichtung oder wesentliche Änderung von Straßen und von baulichen Anlagen.

Das LG NW sieht weiter in § 6 Abs.2 vor: „Bei einem Eingriff in Natur und Landschaft, der aufgrund eines nach öffentlichem Recht vorgesehen Fachplans vorgenommen werden soll, hat der Planungsträger im Fachplan oder in einem Landschaftspflegerischen Begleitplan, der Bestandteil des Fachplans ist, alle Angaben zu treffen, die zur Beurteilung des Eingriffs in Natur und Landschaft erforderlich sind." „Erforderlich sind insbesondere:

1. die Darstellung und Bewertung der ökologischen und landschaftlichen Gegebenheiten unter besonderer Hervorhebung wertvoller Biotope und der betroffenen Waldfläche
2. die Darstellung von Art, Umfang und zeitlichem Ablauf des Eingriffs und
3. die Darstellung von Art, Umfang und zeitlichen Ablauf der Maßnahmen zur Verminderung, zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen."

Durch die Kleingartenanlage werden zurzeit ackerbaulich genutzte Flächen teilweise versiegelt (Stellplätze, Wegesystem, Gartenlauben). Nachfolgend werden die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes dargestellt:

Es erfolgt eine nachhaltige Veränderung natürlicher Bodeneigenschaften bzw. eine Zerstörung der Bodenstrukturen durch Verdichtung und Abgrabung während der Bauphase. Durch die geplanten Versiegelungen (Gebäude, Nebenanlagen – Stellplätze-) werden natürliche Bodenstrukturen nachhaltig zerstört und die Ertragsfähigkeit des Bodens geht verloren. Landwirtschaftliche Flächen werden in Anspruch genommen. Die klimatische Ausgleichsfunktion der Ackerfläche wird reduziert, das Kleinklima durch die Zunahme bioklimatisch ungünstiger Faktoren (Bebauung, Versiegelung) negativ verändert.Die neue Kleingartenanlage verändert erheblich das Landschaftsbild.
Die Pufferfunktion zu dem angrenzenden Naturschutzgebiet Bolmke wird durch die intensivere Nutzung und damit verbundene Störungen (z.B. Lärm) eingeschränkt.

Ein wichtiges Kriterium für die Wahl des Ersatzstandortes ist die räumliche Nähe zur vorhandenen Dauerkleingartenanlage „Ardeyblick", um die Erreichbarkeit für die Pächter zu gewährleisten. Da ortsnah keine sonstigen Flächen zur Verfügung stehen, ist der Standort, obwohl er im Landschaftsplan Dortmund-Süd als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen ist, als räumlich geeignet zu beurteilen.
Vor dem Hintergrund, dass die Kleingartenanlage „Ardeyblick" aufgrund der Planungen am Westfalenstadion /Westfalenhallen (InW 123) und bestehenden vertraglichen Regelungen verlagert werden muss und in räumlicher Nähe kein Alternativstandort vorhanden ist, sind die zu erwartenden Eingriffe unvermeidbar und im Zuge der Anwendung der Eingriffsregelung auszugleichen.

Der Eingriff findet in einem ökologisch sensiblen Bereich - Landschaftsschutzgebiet mit Pufferfunktion für das angrenzende Naturschutzgebiet „Bolmke“ - statt. Diesem Umstand wurde in den folgenden Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung, Grüngestaltung und zum ökologischen Ausgleich Rechnung getragen.

6.5 Eingriffsvermeidungsstrategie

Aufgrund des Flächenbedarfs der neuen Dauerkleingartenanlage und unter Berücksichtigung der Empfindlichkeiten für die Landschaft ist die Ansiedelung des Reitervereins im Planbereich nicht mehr vorgesehen.

Sowohl von der östlich angrenzenden Waldfläche, als auch von der nördlich angrenzenden Aufforstungsfläche wird der Waldabstand von 35 m eingehalten. Angrenzend an die nördliche Aufforstungsfläche setzt der Landschaftsplan Dortmund-Süd die Entwicklung und Pflege eines Saumbiotops fest. Dieses Saumbiotop wird zur Entwicklung des Waldrandes der Bolmke planungsrechtlich gesichert und mit dem Bau der Anlage realisiert.
Der östlich an das Plangebiet angrenzende Brachlandstreifen, der sich gemäß Landschaftsplan zu einem Saumbiotop entwickeln soll, wird von der Planung nicht beeinträchtigt.
Die komplette Kleingartenanlage wird mit einer breiten freiwachsenden Gehölzpflanzung aus standortgerechten einheimischen Gehölzen eingegrünt. Diese Maßnahme dient gleichzeitig der Anreicherung der Landschaft sowie der Minderung der negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Die Wege innerhalb der Anlage werden aus wassergebundener Decke, und die Stellplätze aus wasserdurchlässigem Material (Rasenfugenpflaster) hergestellt, so dass ein Versickern der Niederschläge vor Ort ermöglicht wird. Entlang der Wege werden Entwässerungsrinnen angelegt, die das Wasser in mehrere Mulden innerhalb der Anlage führen.
Das Niederschlagswasser der Dachfläche des Vereinsheims soll ebenfalls über eine Mulde zur Versickerung gebracht werden. Die Zufahrtsstraße wird über eine Mulde in östlicher Richtung der Straße entwässert.

6.6 Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung, zur Grüngestaltung und zum ökologischen Ausgleich

Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung
Zur Vermeidung von Eingriffen werden Festsetzungen zur Reduzierung des Versiegelungsgrades und zum Schutz des Mutterbodens getroffen.
Nördlich und nord-östlich der Anlage werden Flächen für ökologische Ausgleichsmaßnahmen planungsrechtlich gesichert.

Die Anlage wird entlang der äußeren Gärten gegenüber der freiwachsenden Gehölzpflanzung eingezäunt, um den unkontrollierten Eintrag von Gartenabfällen zu verhindern.

Nördlich der Stockumer Straße sind vier Einzelbäume und eine Baumgruppe erhaltenswert. Zur Sicherung des schutzwürdigen Baumbestandes ist im Bebauungsplan ein Erhaltungsgebot festgesetzt worden.
Die Anordnung der Stellplatzanlage erfolgt so, dass die Bäume erhalten werden können und ein ausreichender Abstand zur Rotbuche auf dem östlich angrenzendenPrivatgrundstück eingehalten wird.

Die Bewirtschaftung der Einzelgärten erfolgt gemäß der verbandseinheitlichen Vereinssatzung des Stadtverbandes Dortmund der Kleingärtner e.V nach den Regeln des naturnahen Anbaus. In dieser Satzung ist der Verzicht auf Herbizide verankert.

Erfolgen im Rahmen der Ausbauplanung Modellierungen des Geländes, dürfen diese nur mit unbelastetem natürlichem Material erfolgen.

Maßnahmen zur Grüngestaltung
Die Stellplatzfläche ist nach allen 4 Senkrechtparkplätzen mit einem großkronigen, heimischen, standortgerechten Laubbaum einzugrünen. Die Baumscheiben werden in Größe einer Stellplatzfläche angelegt und dauerhaft mit Bodendeckern, Stauden oder Gräsern begrünt. Die Stellplatzanlage wird zur Stockumer Straße und der östlich angrenzenden Privatfläche mit einer Strauchpflanzung aus heimischen Gehölzen abgepflanzt.

Die bisher provisorisch befestigten Stellplätze der Dauerkleingartenanlage „Goldener Erntekranz" werden in die neu geplante Stellplatzfläche aufgenommen. Der östliche Streifen entlang des Zufahrtsweges wird mit einer heimischen standortgerechten Strauchpflanzung eingegrünt, um eine Nutzung als „wilden" Parkplatz zu verhindern.

Die geplante Kleingartenanlage ist komplett mit einer freiwachsenden Gehölzpflanzung (Breite zwischen 3 und 15 Meter) aus standortgerechten einheimischen Gehölzen einzugrünen. Im Bereich zwischen der Zufahrtsstraße und der Anlage sind zusätzlich kleinkronige Einzelbäume zur Gliederung zu verwenden.

Maßnahmen zum ökologischen Ausgleich
Als fachlicher Begleitplan zum Bebauungsplan Hom 266 wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt. Der Fachbeitrag beinhaltet die Tabellen zur Eingriffs- / Ausgleichsbilanz. Im Rahmen dieses Kapitels werden lediglich die Ergebnisse dokumentiert. Das Gutachten liegt zur Einsicht im Planungsamt bereit. Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanz wurde nach dem Verfahren Ludwig (1991) durchgeführt.
Bei der ökologischen Bewertung der Ackerfläche wurde der höheren Wertigkeit der Fläche (ökologischer Landbau) im Gegensatz zum konventionellen Anbau durch einen Zuschlag der Biotopwertigkeit (Wertfaktor von 6 auf 9 Punkte) Rechnung getragen.

Im Gesamtergebnis führt die Bilanz zu den folgenden flächenbezogenen Wertigkeiten:

Fläche (m²)		**63.250**
Biotopwert „vorher" (Bestand)	Ökologische Wertpunkte	**557.550**
Biotopwert „nachher" (Planung)	Ökologische Wertpunkte	**565.250**
Kompensationswert / Überschuss (Wertpunkte)		**7.700**
Kompensationsbedarf (ha)		**0**

Der Vorher-Nachher-Vergleich ergibt für den Eingriffsbereich einen Überschuss von rd. 7.700 Biotopwertpunkten. Zur vollständigen Kompensation der zu erwartenden Beeinträchtigungen sind daher keine zusätzlichen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich.

Als ökologische Ausgleichsmaßnahme wird in dem nördlichen und nord-östlichen Bereich zwischen der geplanten Dauerkleingartenanlage und der Bolmke ein Waldrand entwickelt. Es werden nur heimische, standortgerechte Gehölze entsprechend der Tabelle „Gehölzarten der potentiellen natürlichen Vegetation", des Fachbeitrages, verwandt. Diese Maßnahme steht mit den Festsetzungen des Landschaftsplanes im Einklang. Diese Fläche für die erforderlichen ökologischen Ausgleichsmaßnahmen bleibt Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes.

Im östlichen Planbereich bestehen zwischen Ackerfläche und der Bolmke sowie in die Bolmke hinein mehrere Trampelpfade. Durch die Anlage eines Waldmantels und die dichte Abpflanzung im östlichen Bereich zwischen der Ausgleichsfläche und der Wiesenfläche soll zukünftig ein Zutritt zum Wald verhindert werden. Im südöstlichen Teil dagegen soll durch den geplanten Weg mit Anschluss an das bestehende Wegenetz der Bolmke eine gezielte Lenkung der Erholungssuchenden erfolgen. Hierdurch kann erreicht werden, dass der Bereich im Norden von menschlichen Einflüssen und Störungen freigehalten wird.
Die Anlage des Waldmantels dient als Puffer zwischen der geplanten Dauerkleingartenanlage und der angrenzenden Waldfläche der Bolmke .

Gemäß der Ergebnisse des Fachbeitrages sind die durch die Planung verursachten Eingriffe durch die Realisierung der vorgesehenen Begrünungs- und ökologischen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes vollständig ausgleichbar.

7. Ver- und Entsorgung

Die geplante Dauerkleingartenanlage soll gemäß des am heutigen Standort Westfalenhalle vorhandenen Standards ausgestattet werden. Hinsichtlich der technischen Infrastruktur ist daher vorgesehen, alle Gartenhäuser sowie das Vereinsheim an die Ver- und auch Entsorgung anzuschließen. Gemäß der gesetzlichen Vorgaben ist für die geplante Dauerkleingartenanlage ein Trennsystem vorgesehen. Die Versorgung und Abwasserbeseitigung erfolgt über die in der Stockumer Str. vorhandenen Wasserversorgungs- bzw. Abwasserleitungen. Aus Gründen der Topografie muss für den Abtransport der anfallenden Abwässer ein Druckrohrsystem zur Stockumer Str. mit Pumpstation im Norden der Kleingartenanlage gebaut werden. Die Entwässerung des Vereinsheimes wird durch die Errichtung einer Hausanschlussleitung zur geplanten Sammelleitung oder zum vorhandenen Kanalsystem an der Stockumer Str. realisiert.

Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ist gem. § 51 a Wassergesetz für das Land Nordrhein- Westfalen (Landeswassergesetz LWG) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 25.06.95 (GV NW S.926, SGV NW 77) vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Die dafür erforderlichen Anlagen müssen den Regeln der Technik entsprechen.

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

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

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

Für das Planungsgebiet wurde vom „Grundbauinstitut in Dortmund“ eine geohydrologische Untersuchung hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser durchgeführt (14.12.1998). Nach den Ergebnissen ist eine dezentrale Versickerung des auf den künftig versiegelten Flächen (Lauben, Vereinshaus, Wege, Stellplatzanlage, Mischverkehrsfläche) anfallenden Niederschlagswassers im oberflächennahen Bereich möglich. Eine Versickerung über Mulden wird empfohlen, wobei darauf zu achten ist, dass die für eine Muldenversickerung benötigten Flächen von Baumaßnahmen nicht betroffen und die notwendigen Abstände zu den lokalen Grundwasserabständen eingehalten werden.

Das gesamte Niederschlagswasser soll durch geeignete Maßnahmen vor Ort zur Versickerung gebracht werden. Hierfür wird im Rahmen der Ausbauplanung für die Kleingartenanlage ein detailliertes Entwässerkonzept erstellt. Es beinhaltet Versickerungsflächen für das interne Wegesystem, das Vereinsheim, die Stellplatzanlage sowie das äußere Wegesystem. Für die öffentliche Mischverkehrsfläche ist eine Versickerung des Oberflächenwassers in die östlich angrenzenden Pflanzflächen der Dauerkleingartenanlage bzw. über eine hier anzulegende straßenbegleitende Mulde vorgesehen. In der Realisierungsplanung wird ein detailliertes Entwässerungskonzept mit getrennter Ableitung des Oberflächen- und Schmutzwassers erstellt.

8. Umweltbelange

8.1 Flora- Fauna- Habitat- Richtlinie

Das Bebauungsplangebiet grenzt im Osten direkt an das FFH- Gebiet „DO 14 Siefentäler zur Emscher nördl. Hombruch und NSG Bolmke“ (Schattenliste der Naturschutzverbände NRW). Die untere Landschaftsbehörde kommt in ihrer FFH- Verträglichkeitseinschätzung zusammengefaßt zu folgenden Ergebnissen:
Einwirkungen auf geschützte Arten der FFH- Liste sind nicht gegeben, da für das Gebiet keine Arten (Tiere oder Pflanzen) gemäß FFH- Anhang II aufgeführt sind.
Einwirkungen auf Lebensraumtypen der FFH- Liste können auftreten für die Lebensraumtypen Fließgewässer und Hochstaudenfluren, wenn sich der Wasserhaushalt des Gebietes durch das Vorhaben nachteilig verändert. Dies kann ausgeschlossen werden, wenn das von den versiegelten Flächen anfallende Dach- und Oberflächenwasser versickert wird bzw. in den Siepen eingeleitet wird. Für die Anlage ist eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer vor Ort vorgesehen, so dass nachteilige Auswirkungen nicht gegeben sind.

8.2 Überschwemmungsgebiet

Das nächstgelegene Fließgewässer ist laut Fließgewässerkarte 1991 der östlich an das Plangebiet angrenzende „Bolmkebach“. Der „Bolmkebach“ verläuft östlich entlang des Plangebietes in Richtung Norden in einem im Durchschnitt etwa 8 m bis 12 m tiefer gelegenen Tal. Für das geplante Vorhaben ist somit § 32 Wasserhaushaltsgesetz – Überschwemmungsgebiete– nicht relevant (Festsetzung von Retentionsflächen für mögliche Überschwemmungen).

8.3 Altlasten / Kampfmittel

In der Karte „Altstandorte und Altablagerungen“ der Stadt Dortmund (Stand September 2000) ist im nordwestlichen Randbereich zwischen dem Bebauungsplan Hom 266 und der Kleingartenanlage Heideblick eine Verdachtsfläche für Abgrabungen und Verfüllungen gekennzeichnet.

Im Rahmen der Voruntersuchungen hat Ende 1998 eine Luftbildauswertung durch die Bezirksregierung Arnsberg – Kampfmittelräumdienst stattgefunden, mit dem Ergebnis, dass es sich für den Bereich um ein starkes Bombenabwurfgebiet mit 7 vermutlichen Blindgängereinschlagstellen handelt. Eine konkrete Untersuchung wurde beauftragt und die Entsorgung der Blindgänger durch den Kampfmittelräumdienst bereits vorgenommen.

8.4 Lärmschutz

Nach der für die geplante Dauerkleingartenanlage durchgeführten schalltechnischen Untersuchung werden die Immissionsgrenzwerte nach DIN 18005 (für eine Dauerkleingartenanlage 55db(A)) ab einer Entfernung von ca. 75Meter von der Achse der Stockumer Straße gemessen, eingehalten. Der Entwurf der Kleingartenanlage berücksichtigt diese Vorgaben, so dass zur Einhaltung der Schallwerte keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.

8.5 Methanausgasungen

Die Arbeitskarte der potentiellen Methangasaustritte im Stadtgebiet Dortmund unterteilt das Stadtgebiet in mehrere Bereiche hinsichtlich der Austrittswahrscheinlichkeit. Das Plangebiet des Hom 266 liegt im Übergangsbereich der Zonen 0 und 1, in denen Methangasaustritte nicht zu erwarten bzw. wenig wahrscheinlich sind.

8.6 Bergbauliche Einwirkungen

Das Plangebiet liegt über den Bergwerksfeldern „Spielefeld III" sowie „Louise und Erbstolln". Die Unterlagen stellen die oberflächennahe Gewinnung von Steinkohle dar. Im Planbereich streichen die Flöze Hugo, Albert und Karl unter einem Deckgebirge von ca. 5 m an der Karbonoberfläche aus. In diesen Flözen ist im Bereich der Planfläche eine Gewinnung von Steinkohle nicht urkundlich belegt, jedoch wahrscheinlich. Es ist damit zu rechnen, dass eine frühere Gewinnung bis in den tagesnahen Bereich stattfand und daher heute noch zu einer Absenkung oder einem Einbruch der Tagesoberfläche führen kann. Es kann darüber hinaus nicht ausgeschlossen werden, dass im weiteren tagesnahen Bereich der Flöze widerrechtlicher Abbau Dritter oder „Uraltbergbau" umgegangen ist, der bis an das Kreidemergel-Deckgebirge geführt worden ist. Ob und inwieweit einwirkungsrelevanter Bergbau betrieben worden ist, lässt sich erst im weiteren Verfahren, nach der Durchführung von Baugrunduntersuchungen, beantworten.
Sollten im tagesnahen Teufenbereich (bis ca. 33 m unterhalb der Tagesoberfläche) der Flöze Hugo, Albert und Karl Hohlräume oder Verbruchzonen infolge widerrechtlichen Abbaus durch Dritte oder Uraltbergbau vorhanden sein, so kann auch hier im Hangendenbereich dieser Flöze eine Absenkung oder ein Einbruch der Tagesoberfläche nicht ausgeschlossen werden.
Im Bereich des Plangebietes befinden sich des Weiteren verlassene Tagesöffnungen des Bergbaus, dessen mögliche senkungs- und einsturzgefährdeten Bereiche unter Berücksichtigung einer angemessenen Lageungenauigkeit und Lockerungsmassenüberdeckung einen großen Teil des Geländes tangieren. Unter Berücksichtigung der Lageungenauigkeit beträgt der Radius des möglichen Gefährdungsbereiches an der Tagesoberfläche 29,75 m. In den Plan ist eine entsprechende Kennzeichnung aufgenommen werden. Gegebenenfalls erforderliche Verfüllmaßnahmen dürfen nur mit unbelastetem natürlichem Material erfolgen.

9. Denkmalschutz, Denkmalpflege

Innerhalb des Bebauungsplangebietes gibt es kein eingetragenes Denkmal. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler entdeckt werden.
Daher ist im Bebauungsplan ein entsprechender Hinweis auf die Melde- und Sicherungspflicht enthalten.

10. Städtebauliche Zahlenwerte

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 6,3 ha. Diese Fläche wird nahezu vollständig für die neue Dauerkleingartenanlage, deren Eingrünung sowie durch Pflanzmaßnahmen belegt. Im Einzelnen ergeben sich folgende Zahlenwerte:

- Private Grünfläche –Dauerkleingartenanlage-	5,2 ha
- Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	0,9 ha
- Mischverkehrsfläche (inkl. Verkehrsgrün)	0,2 ha

11. Kosten

Da die Fläche im städtischen Besitz ist, entstehen keine Grunderwerbskosten.

Mit der Planung sind folgende Kosten verbunden:

a)	Kosten für Ersatz-Kleingartenanlage	1.920.000,-- €
	Erstellung der Kleingartenanlage gem. Generalpachtvertrag (91 Gärten á ~ 7.000,-- €)	637.000,-- €
	Laubenbau inkl. Erschließung (*)	682.000,-- €
	Bau des Vereinsheims inkl. Kanalanschluss und Erschließung	601.000,-- €
	rd.	1.920.000,-- €

(*) Durch die vertraglich vereinbarte Errichtung der Lauben durch die Stadt entfällt eine Wertentschädigung an die Pächter für die "Alt-Lauben" (á ~ 7.000,-- €).

b)	Ökologische Ausgleichsmaßnahmen	43.000,-- €
	Summe	1.963.000,-- €

Die Kompensation erfolgt über Einnahmen von Stadion- und Grundstücksverkäufen im Veranstaltungszentrum entsprechend dem Beschluss des Rates vom 11.07.2002 (vgl. Beschlussvorlage DSN 02967-02). Die Mittel werden im Jahr 2005 benötigt und führen zum Abschluss der begonnenen Maßnahme "Verlagerung Kleingartendaueranlage Ardeyblick".

Dortmund, den 14.04.2003

Ostholt
Leiter des Stadtplanungsamtes

14/4.

14.04.