STADT
PLANUNGSAMT
DORTMUND

Begründung

zur Änderung Nr. 3

des Bebauungsplanes

Hu 109
- Oberfeldstraße -

Inhalt

1. Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation

1.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

1.2 Gegenwärtige Situation im Plangebiet

2. Bestehendes Planungsrecht

3. Ziele und Zwecke der Änderung des Bebauungsplanes

4. Städtebauliches Konzept

5. Art und Maß der baulichen Nutzung

5.1 Art der baulichen Nutzung

5.2 Maß der baulichen Nutzung

6. Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen / baugestalterische Festsetzungen

7. Erschließung und ruhender Verkehr

7.1 Erschließung des Plangebietes

7.2 Ruhender Verkehr

7.3 Öffentlicher Personennahverkehr

8. Grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen

8.1 Gesetzliche Grundlagen

8.2 Baumpflanzungen

8.3 Pflanzstreifen

8.4 Müllbehälterbegrünung

8.5 Grünfläche - Kinderspielplatz

9. Umweltbelange

9.1 Feststellung der UVP - Pflicht

9.2 Altlasten

9.3 Immissionen

10. Ver- und Entsorgung

10.1 Gas, Wasser, Strom

10.2 Schmutzwasser

10.3 Niederschlagswasser

11. Denkmalschutz und Denkmalpflege

12. Bergbauliche Einwirkungen

13. Städtebauliche Zahlenwerte

14. Kosten

1. Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation

1.1. Räumlicher Geltungsbereich der Änderung Nr. 3 des Bebauungsplanes Hu 109

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung Nr. 3 des Bebauungsplanes Hu 109 – Oberfeldstraße – umfasst im Stadtbezirk Huckarde die Fläche östlich des Schul- und Bildungszentrums, südlich der Parsevalstraße, westlich des Rad- und Wanderweges zwischen Parseval- und Varziner Straße sowie nördlich der Varziner Straße.

1.2. Gegenwärtige Situation im Plangebiet

Das Plangebiet liegt im nordwestlichen Siedlungsbereich der Stadt Dortmund im Stadtbezirk Huckarde.

Die Anbindung an das überörtliche Straßennetz erfolgt über die Parsevalstraße auf die Straße Hülshof und von dort in nördliche Richtung über die Emscherallee auf die A 2 sowie in südliche Richtung über die Huckarder Straße auf die Mallinckrodt-straße (OW III A). Die S-Bahnhöfe Dortmund-Huckarde und Dortmund-Huckarde Nord liegen in fußläufiger Erreichbarkeit jeweils etwa 500 m vom Plangebiet entfernt und stellen in östliche Richtung eine Verbindung zur Dortmunder Innenstadt (Hauptbahnhof) her. Ebenfalls besteht sowohl eine regelmäßige Busverbindung zum Siedlungs- und Versorgungsschwerpunkt Huckarde als auch zum Naherholungsgebiet Rahmer Wald.

Südlich und auch östlich des Planbereiches befindet sich eine größere öffentliche Grün- und Parkanlage, die den Bewohnern dieses Stadtteils als Naherholungs- und Freizeitgebiet dient. Diese Grünanlage ist zusätzlich Teil eines größeren Grünflächensystems, das vom Zentrum Huckarde bis zum Rahmer Wald führt.

Direkt westlich des Planbereiches befindet sich die Gustav-Heinemann-Gesamtschule und in südlicher Richtung die Kindertagesstätte an der Oberfeldstraße. Im Norden, Osten und Süden zeigt die Bebauungsstruktur eine vorwiegend zwei- bis dreigeschossige Wohnbebauung.

Entlang der Varziner Straße befinden sich kleinere Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Im etwa 500 m entfernten Ortskern Huckarde sind darüber hinaus Geschäfte mit Waren für den periodischen Bedarf vorhanden.

Bei dem unbebauten Planbereich handelt es sich überwiegend um den ehemaligen Luftschacht Hansa 4 des stillgelegten Steinkohlenbergwerkes Hansa in Dortmund-Huckarde. Der Schacht wurde Anfang der 1980er Jahre verfüllt. Die ehemalige Bebauung auf der Fläche ist oberirdisch abgebrochen worden. Reste von Kanalisationsschächten sowie Kellerräume sind an der Oberfläche noch zu erkennen. Das Geländeniveau für die Wohnbebauung liegt etwa eben zwischen 75,0 m ü.NN bis 75,5 m ü.NN und für das Gelände des nördlich geplanten Garagenbereiches zwischen 72,7 m ü.NN und 73,2 m üNN.

Das Grundstück war bis Anfang des Jahres 2001 überwiegend dicht mit Buschwerk und höheren Bäumen, insbesondere entlang der Grundstücksränder bestanden. Die östliche Fläche ist Teil der öffentlichen Grünanlage.

Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan Hu 109 setzt für den Änderungsbereich im wesentlichen Sondergebiet (SO) – Luftschacht -, aber zum Teil auch Fläche für den Gemeinbedarf – Schul- und Bildungszentrum – sowie öffentliche Grünfläche – Parkanlage – fest.

Da die Sondergebietsnutzung (Luftschacht) aufgegeben werden kann – der Luftschacht ist verfüllt und die Fläche ist aus der Bergaufsicht entlassen – und die Gemeinbedarfsfläche für Schul- und Bildungszwecke nicht mehr benötigt wird, soll die Fläche einer Wohnbebauung zugeführt werden. Durch die Änderung Nr. 3 des Bebauungsplanes Hu 109 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung von ca. 50 Wohneinheiten (WE) in Form von II- bis III-geschossigem Wohnungsbau geschaffen werden. Die Haupterschließung ist durch eine von der Varziner Straße ausgehende Erschließungsanlage vorgesehen.

2. Bestehendes Planungsrecht

Der **Gebietsentwicklungsplan** (GEP) Dortmund - Unna - Hamm sieht für das Gebiet Wohnsiedlungsbereich vor.

Der seit dem 27.06.1985 rechtswirksame **Flächennutzungsplan** der Stadt Dortmund enthält für den Änderungsbereich die Darstellungen „Grünfläche – Parkanlage –„ und „Flächen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf“.

Da die geplanten Festsetzungen des Vorentwurfes der Änderung Nr. 3 des Bebauungsplanes Hu 109 von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen, wird eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes (126. Änderung) gleichzeitig mit der Änderung Nr. 3 des Bebauungsplanes Hu 109 im sog. „Parallelverfahren" nach § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Der seit dem 20.01.1996 rechtsverbindliche **Landschaftsplan Dortmund-Mitte** kennzeichnet einen kleinen Teil des Änderungsbereiches als „Erhaltungsfläche (Erhaltung der gegenwärtigen Landschaftsstruktur bis zur Realisierung der Bauleitplanung)".

Der seit dem 21.06.1980 rechtsverbindliche **Bebauungsplan** Hu 109 trifft im Änderungsbereich folgende Festsetzungen:

- Öffentliche Grünfläche – Parkanlage –
- Fläche für den Gemeinbedarf – Schul- und Bildungszentrum –
- Sondergebiet (SO) – Luftschacht -.

3. Ziele, Zwecke und wesentliche Inhalte der Änderung Nr. 3 des Bebauungsplanes Hu 109

In den letzten Jahren verzeichnete die Stadt Dortmund eine rückläufige Entwicklung ihrer Bevölkerungszahlen. Neben den Komponenten Geburtenrückgang und Sterbefallüberschuss ist vor allem eine hohe Abwanderungsquote Ursache dieser Entwicklung. Der Bevölkerungsrückgang hat auch einen erheblichen Einfluss auf den Haushalt der Stadt Dortmund, da er mit Steuer- und Kaufkraftverlusten verbunden ist.

Ziel der Stadt Dortmund ist es, dieser Bevölkerungsentwicklung durch geeignete Maßnahmen entgegenzuwirken. Eine dieser Maßnahmen ist die zusätzliche Förderung des Wohneigentums in Dortmund durch die verstärkte Ausweisung von entsprechenden Baugrundstücken. Durch diese wohnungspolitische Steuerungsmaßnahme soll nicht nur der Stadt-Umland-Wanderung entgegengewirkt werden, sondern gleichzeitig auch die Voraussetzung für eine Rückkehr abgewanderter Bürger geschaffen werden.Auch im Stadtbezirk Huckarde besteht ein Bedarf an Baugrundstücken für den Wohnungsbau. Daher sollen mit der Änderung Nr. 3 des Bebauungsplanes Hu 109 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung geschaffen werden.

Das bisher unbebaute Areal liegt inmitten eines Wohngebietes und stellt damit ein bedeutendes innerstädtisches Entwicklungspotenzial mit guter Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz (OW III A und A 2) dar.

Mit der vorgesehenen Bebauung dieser Fläche als Wohngebiet wird dem städtebaulichen Ziel 'Innenentwicklung vor Außenentwicklung' Rechnung getragen. Sie schließt an vorhandene Wohnbebauung an und stellt damit eine unter städtebaulichen Gesichtspunkten sinnvolle Arrondierung dar. Die vorhandene Infrastruktur wie Schulen und Kindergärten kann mitgenutzt und zusätzlich gestützt werden.

Die wesentlichen Inhalte der Änderung Nr. 3 des Bebauungsplanes Hu 109 sehen demnach wie folgt aus:

- Umwandlung von Sondergebiet (SO) – Luftschacht – in Allgemeines Wohngebiet (WA),
- Umwandlung von Öffentlicher Grünfläche – Parkanlage – in Allgemeines Wohngebiet (WA),
- Umwandlung von Fläche für den Gemeinbedarf – Schul- und Bildungszentrum – in Allgemeines Wohngebiet (WA),
- Textliche Festsetzungen und Hinweise.

4. Städtebauliches Konzept

Die städtebauliche Konzeption sieht für diesen Bereich den Bau von etwa 50 Wohneinheiten in vier gestalterisch attraktiven Wohngebäuden vor. Die Größen der Wohnungen variieren zwischen etwa 69 qm und 100 qm. Durch die Stellplatzanlage im Süden und die Garagenanlage im Norden erfolgt eine gleichmäßige Verteilung des Autoverkehrs. Zur räumlichen Orientierung zwischen der privaten Wohnnutzung und der öffentlichen Parkanlage ist ein privater etwa 3 m breiter Grünstreifen vorgesehen. Die geplante Bebauung orientiert sich in ihrer Höhenentwicklung an dem jeweils angrenzenden Bestand.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung

5.1 Art der baulichen Nutzung

Ziel des zu bebauenden Areals ist es, die vorgesehene Wohnbebauung in der beabsichtigten Struktur als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO rechtlich zu sichern.

Die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unter den Nrn. 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 3. Anlagen für Verwaltungen, 4. Gartenbaubetriebe und 5. Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO, da diese Art von Anlagen und Nutzungen in diesem Bereich die beabsichtigte Nutzung, insbesondere durch zusätzliches Verkehrsaufkommen stören würde (siehe textliche Festsetzung ◇1◇).

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse, die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie durch die maximal zulässige Traufhöhe (TH max.) bestimmt.

Für den Bereich wird eine offene Bauweise und gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO die Obergrenze der GRZ auf 0,4 festgesetzt. Entsprechend der vorgesehenen maximal dreigeschossigen Bauweise wird die GFZ auf 0,8 begrenzt. Damit fügt sich die vorgesehene Dichte des Plangebietes auch in die Umgebung ein.

Ferner wurden maximal zulässige Traufhöhen festgesetzt. Für den Geschosswohnungsbau wurde abgeleitet aus der angrenzenden Bebauung, höchstens eine 3-Geschossigkeit und eine Traufhöhe von maximal 9,50 m ü.NN festgesetzt. Bezugspunkt der Traufhöhe ist die durchschnittliche vorhandene Geländeoberkante von 75,3 m über NN.

Die Traufhöhe wird bestimmt durch die Schnittlinien der Außenfläche der Umfassungswand mit der Dachfläche. Die Begrenzungen der Außenflächen werden bestimmt nach der DIN 277.

6. Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen / baugestalterische Festsetzungen

Für die Bebauung wird die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt und zusammen mit der überbaubaren Fläche werden die Ausmaße der Gebäudekonzeption begrenzt.

Insgesamt sollen rund 50 Wohneinheiten in zwei- bis dreigeschossigem Wohnungsbau realisiert werden.

Mit den getroffenen baugestalterischen Festsetzungen werden lediglich Rahmenbedingungen gesetzt, die zu einem harmonischen Siedlungsbild beitragen werden. Die Festsetzungen greifen jedoch nicht in die architektonische Ausdrucksform des Gebäudes ein.

Wesentliche städtebauliche Gestaltungselemente sind bereits durch die oben dargelegten Festsetzungen zur Geschossigkeit, Traufhöhe und zur Bauweise bestimmt.
Darüber hinaus werden Satteldächer und Zeltdächer mit einer Dachneigung von 25° bis 35° festgesetzt.

7. Erschließung und ruhender Verkehr

7.1 Erschließung des Plangebietes

Die Anbindung des Plangebietes erfolgt im Süden über die Varziner Straße im Bereich der westlichen Wendeanlage. Des weiteren erfolgt eine Erschließung im Norden über die Parsevalstraße mit einer privaten Garagenanlage und im weiterem Verlauf mit einem privaten Fußweg zu den Gebäuden. Hiermit ist die verkehrliche Erschließung des Wohngebietes gesichert.

Die innere Erschließung beschränkt sich auf die Stellplatz- bzw. Garagenanlage mit den dazugehörigen Fußwegen zu den Gebäuden.

Die vorhandenen Straßenquerschnitte der Varziner Straße wie der Parsevalstraße besitzen eine ausreichende Breite. Daher ist eine bauliche Umplanung nicht erforderlich und demnach auch nicht Bestandteil des Änderungsverfahrens.

7.2 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr ist entsprechend den Regelungen der Landesbauordnung auf den privaten Grundstücken unterzubringen. Der Stellplatzschlüssel der Stadt Dortmund sieht einen Stellplatz pro Wohneinheit vor.

Damit sind Stellplätze und Garagen nur auf den dafür gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen zulässig (textliche Festsetzung ◇3◇).

Darüber hinaus sind zusätzlich 6 Besucherparkplätze vorgesehen, so dass insgesamt bei der Unterbringung des ruhenden Verkehrs keine Engpässe zu erwarten sind.

7.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist gut durch den öffentlichen Personennahverkehr erschlossen. In ca. 150 m Entfernung liegt westlich des Planbereiches an der Parsevalstraße die Haltestelle Gustav-Heinemann-Gesamtschule, die von der Buslinie 461 in Richtung Huckarde, Bahnhof Rahm und weiter nach Kirchlinde, sowie zum Rahmer Wald angefahren wird. Der bisherige Standort befindet sich im Bereich der nördlichen Gemeinschaftsgaragenanlage.

Im Rahmen der Realisierung des Bauvorhabens ist eine geringfügige Verlegung der Haltestelle „Gustav-Heinemann-Gesamtschule“ erforderlich. Die ebenfalls etwa 150 m entfernte Haltestelle Burgheisterkamp wird durch die Buslinie 456 aus Richtung Huckarde Bushof angefahren, im weiteren Streckenverlauf führt diese Linie über Deusen, Hafen, Dortmund Hauptbahnhof, Nordmarkt, Borsigplatz weiter in Richtung Körne, Hörde bis zum Endpunkt in Schüren.
Mit beiden Buslinien kann sowohl die im Süden gelegene S-Bahnhaltestelle Dortmund-Lütgendortmund mit der S-Bahnlinie S 4 erreicht werden, die nach Unna bzw. über Dortmund-Dorstfeld nach Düsseldorf und Oberhausen führt, als auch der nordöstlich des Plangebietes gelegene Bahnhof Bövinghausen, der mit der Regionalbahn 43 Herne und Dortmund-Hauptbahnhof erreicht wird.

Die Haltepunkte Dortmund-Huckarde (S-Bahnlinie 2) und Dortmund-Huckarde Nord (RB 43 Emschertal-Bahn) liegen in fußläufiger Erreichbarkeit, jeweils etwa 500 m vom Plangebiet entfernt und stellen in östliche Richtung eine Verbindung zur Dortmunder Innenstadt (Hauptbahnhof) her. In nördliche Richtung der S-Bahnlinie 2 werden u.a. Dortmund-Mengede, Castrop-Rauxel, Essen und Duisburg angefahren. Vom Haltepunkt der Emschertal-Bahn besteht des weiteren die Möglichkeit, innerhalb von Dortmund die Stadtteile Lütgendortmund und Bövinghausen und darüber hinaus Herne, Castrop-Rauxel sowie Dorsten zu erreichen.

8. Grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen

8.1 Gesetzliche Grundlagen

Nach § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB sind bei Aufstellung der Bauleitpläne die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushalts, des Wassers, der Luft und des Bodens, sowie das Klima zu berücksichtigen. § 1a Abs. 1 BauGB beinhaltet die Vorgabe, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und dabei die Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind. 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 NRW). 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 Natur und Landschaft. § 4 Abs. 2 LG NRW definiert hierzu Eingriffstatbestände.

Der Verursacher eines Eingriffs 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 i.V.m. § 4 Abs. 4 LG NRW).

Die im Rahmen des Bebauungsplan-Änderungsverfahrens Hu 109 – Oberfeldstraße - geplanten baulichen Anlagen sowie die Verkehrsflächen stellen einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Eine Unterlassung dieses Eingriffes, d. h. ein Verzicht auf die Wohnbebauung, kann 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 attraktiven Wohnbauflächen bzw. Wohneigentum Rechnung getragen werden.

Bei der Gewichtung der entgegenstehenden Belange von Natur und Landschaft zu dem Wohnflächenbedarf in Huckarde wird als Ergebnis der Abwägung entschieden und für gerechtfertigt gehalten, dem Belang des Wohnbedarfes aus den dargelegten Gründen Vorrang einzuräumen. Somit sind die zu erwartenden Beeinträchtigungen unvermeidbar und deshalb geeignete Maßnahmen zum Ausgleich im Bebauungsplan festzusetzen.

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

Die Ausgleichsmaßnahmen sind vordringlich im Plangebiet vorzusehen, um die Anforderungen nach einem "räumlichen“ Ausgleich zu erfüllen. Nach § 4 Abs. 4 LG NRW sind Ausgleichsmaßnahmen, soweit dies zumutbar ist, auf Flächen im Eigentum des Verursachers durchzuführen.

Ausgeglichen ist ein Eingriff, wenn nach seiner Beendigung keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushalts zurückbleibt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist (§ 8 Abs. 2 BNatSchG).

Im vorliegenden Fall wird der Ausgleich im Geltungsbereich des Plangebietes durch geeignete grünordnerische Festsetzungen auf privatem Grund geleistet. In dem vorliegenden und im Stadtplanungsamt einzusehenden landschaftspflegerischen Fachbeitrag[1] werden die Maßnahmen erläutert und die Flächenermittlung in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung dargestellt.

Unabhängig davon wird der Ersatz der gefällten Bäume in dem nicht eingriffsrelevanten Teil des Plangebietes (bisheriges SO-Gebiet) durch eine Ausgleichzahlung an das Umweltamt der Stadt Dortmund geregelt.

8.2 Baumpflanzungen

Die Festsetzungen der Pflanzung von 24 standortgerechten, heimischen Laubbäumen ist der Ersatz nach der Baumschutzsatzung der Stadt Dortmund für die Fällung der 24 Pappeln in dem Bereich, der im bisher gültigen Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche festgesetzt war und im Gegensatz zum festgesetzten Sondergebiet der Eingriffsbetrachtung unterliegt. Daher fließt diese Festsetzung als eingriffsmindernde Maßnahme in die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ein und regelt innerhalb des Geltungsbereiches des geänderten Bebauungsplanes für diesen Bereich den Anspruch auf Ersatzpflanzung parallel zur Ausgleichzahlung für die übrigen 42 Pappeln auf Grundlage der Baumschutzsatzung der Stadt Dortmund.

8.3 Pflanzstreifen

Der festgesetzte Pflanzstreifen (textliche Festsetzung Ziffer ◇4◇) bildet die Einrahmung und Pufferung der neuen Wohnanlage sowie ihrer privaten Freiräume gegenüber der öffentlichen Grünanlage, der öffentlichen Verkehrsfläche und dem Schulgelände mit Gebäuden und Aufenthaltsflächen. Der Pflanzstreifen simuliert gleichzeitig auch die bisherige Raumsituation mit den bis dahin raumbildenden Großgehölzen, den Pappeln. Aus diesem Grund finden sich auch 14 von den insgesamt 24 Ersatzbäumen in diesem Randstreifen wieder. Um diesen städtebaulichen und auch ökologischen Funktionen gerecht zu werden, wird eine Breite im Durchschnitt von 3 Metern und eine vollständige flächige Bepflanzung mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen festgesetzt. Es werden heimische Gehölze gefordert, weil sie die Lebensgrundlage für andere Arten aus dem heimischen Tier- und Pflanzenreich bilden.

---

1 „Landschaftspflegerischer Fachbeitrag", Ingenieurbüro Grünkonzept, Coesfeld 25.05.2001

Da die private Fläche unmittelbar an den östlich gelegenen Fuß- und Radweg angrenzt, ist auf dem privaten Grundstück und zu Lasten des Eigentümers ein Stabgitterzaun (Farbe: grün , Höhe 1.20 m) zu errichten. Im Bereich des Zaunes bzw. zu allen angrenzenden Nachbarflächen ist ein ausreichender Pflanzabstand einzuhalten, um ein überwachsen auf öffentliche Flächen zu vermeiden.

8.4 Müllbehälterbegrünung

Sämtliche außerhalb von Gebäuden aufgestellte Abfallbehälter und Gemeinschaftsmüllanlagen sind durch einen Sichtschutz in Form einer Pergola oder Rankkonstruktion unter Verwendung von Rank- und/oder Kletterpflanzen zu begrünen. Diese Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Diese Regelung gilt ebenfalls für die Seitenwände der Gemeinschaftsgaragenanlage und Carports.

8.5 Grünfläche – Kinderspielplatz

In der angrenzenden Grünanlage an der Oberfeldstraße ist ein Spielplatz der Kategorie B mit einer Größe von ca. 800 qm vorhanden. Auch unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung auf dem Gelände des ehemaligen Luftschachtes reicht diese Spielfläche zur Abdeckung des Spielflächenbedarfes im Versorgungsbereich aus.
Nach der „Satzung der Stadt Dortmund über Spielflächen für Kleinkinder“ ist darüber hinaus der Vorhabensträger grundsätzlich verpflichtet, eine private Spielfläche auf seinem Grundstück zu errichten. Dieser Spielplatz ist innerhalb des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes Hu 109 zu realisieren.

9. Umweltbelange

9.1 Feststellung der UVP – Pflicht

Unter Berücksichtigung des Gesetzes zur Umsetzung der UVP – Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz ist es erforderlich, die UVP-Pflicht eines städtebaulichen Vorhabens festzustellen. Dieses erfolgte anhand einer intensiven Prüfung der Merkmale des Vorhabens, des Standortes und der Merkmale der möglichen Auswirkungen.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass bei der vorliegenden Planung, die im wesentlichen eine ehemals bergbaulich genutzte Fläche neu nutzt, unter Beachtung der Kriterien für die Vorprüfung des Einzelfalls kein Erfordernis für eine Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Das Vorhaben ist somit nicht UVP-pflichtig. Für den Änderungsbereich wurde von dem Büro Grünkonzept, Landschaftsarchitekten BDLA Christa und Klaus Deppe in Coesfeld im Mai 2001 ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt. Die dort genannten Aussagen sind zu beachten.

9.2 Altlasten

In der Übersichtskarte der Altstandorte und –ablagerungen der Stadt Dortmund (Stand: September 2000) sind für den Änderungsbereich folgende Kennzeichnungen enthalten:

- Abgrabungen/Verfüllung
- Altstandort/Industrie
- Altablagerung/Schüttung
- Bodendeponie

Nach Aussagen des vorliegenden Bodengutachtens[2] stehen im Bereich des Grundstückes Auffüllungen von im Mittel etwa 2 m Mächtigkeit an. Die Auffüllungen bestehen überwiegend aus dem beim Abteufen des Schachtes angefallenem Material. Die Ergebnisse der vorliegenden chemischen Untersuchung an Feststoffen aus den Auffüllungen lassen erkennen, dass für eine Verwertung der Aushubmassen der überwiegende Teil der Auffüllungen der Zuordnungsklasse Z 1.1 gemäß der Richtlinie für die Verwertung von Recyclingbaustoffen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zuzuordnen ist.

Die beim Aushub der Baugruben anfallenden Massen mit Ausnahme der bereichsweise angetroffenen Aschen sollten, soweit vom Massenaufkommen möglich, auf der Fläche wieder eingebracht werden. Hierzu können Bereiche des Grundstücks ausgewiesen werden, in denen die Massen eingebaut werden können. Für die nicht versiegelten Außenbereiche der Fläche ist in Abhängigkeit von der geplanten Nutzung (Grünflächen, Gärten, Spielplätze) eine Abdeckung mit Vegetationsboden vorzunehmen.

---

[2] „Baugrunderkundung, Bewertung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes und Gründungsberatung" der Ingenieurgesellschaft für Geotechnik und Umwelt – Erdbaulaboratorium Ahlenberg, Herdecke, 18.01.01 unter Einbeziehung des „Gutachten zur Untersuchung auf Untergrundverunreinigungen" der Ingenieurgesellschaft für Geotechnik und Umwelt – Erdbaulaboratorium Ahlenberg, Herdecke, 07.04.1999

Standsicherheit

Durch die Überbauung des ehemaligen Luftschachtes wurde ein Standsicherheitsgutachten erforderlich[3]. Als Ergebnis wurde folgendes festgestellt:

Durch die Herstellung der geplanten befestigten Außenanlagen wird die standfeste Verfüllung des Schachtes in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt. Dabei wird vorausgesetzt, dass der erforderliche Oberbau der befestigten Außenanlage auf der Oberkante der Schachtverfüllung aufbaut.

Methan

Seit 1991 kam es an mehreren Stellen im Stadtgebiet zu Austritten von Methangas an der Tagesoberfläche. Nähere Überprüfungen ergaben, dass es sich in diesen Fällen um natürliche Gasvorkommen aus dem Steinkohlengebirge handelt. Solche Austritte können durch natürliche (z. B. geologische Verwerfungen, Brüche etc.) und anthropogene (z. B. Bohrungen, Geländeeinschnitte etc.) Wegsamkeiten begünstigt werden. Die Arbeitskarte der potentiellen Methangasaustritte im Stadtgebiet Dortmund (Stand: Januar 1999) unterteilt das Stadtgebiet in mehrere Bereiche hinsichtlich der Austrittswahrscheinlichkeit.

Der Bebauungsplan-Änderungsbereich liegt in der Zone 1. Danach sind Methangasaustritte wenig wahrscheinlich. Nach dem Gutachten der Ingenieurgesellschaft für Geotechnik und Umwelt – Erdbaulaboratorium Ahlenberg – in Herdecke zur Baugrunderkundung, Bewertung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes und Gründungsberatung vom 18.01.2001 liegen Teile der geplanten Wohngebäude innerhalb des Ausgasungsschutzbereiches des ehemaligen Luftschachtes.

Messungen der Grubengaskonzentration liegen jedoch nicht vor.
Wegen der Möglichkeit von Methangasaustritten in diesem Bereich sind im Vorfeld der Planrealisierung Untergrunduntersuchungen und –messungen zur Feststellung des möglichen Methangaspotenziales durch einen Sachverständigen vorzunehmen.

In den nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren wird über einen Hinweis die Empfehlung zur vorsorglichen Installation einer Gasflächendrainage oder eines vergleichbaren Systems unterhalb von Gebäuden ausgesprochen. Ein entsprechender Hinweis zur Methanausgasung ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

---

[3] „Aussagen zur Standsicherheit des Untergrundes und zur Ausführung der Gasdrainage im Bereich der befestigten Außenanlagen – Dr. F. Krause, Erdbaulabor, Münster 15.02.2002

Der Gutachter schlägt folgendes Konzept einer Gasdrainage im Bereich der geplanten befestigten Außenanlagen vor:

Im direkten Umfeld des ehemaligen Schachtmittelpunktes sind verstärkte natürliche Gasaustritte (Methan, Kohlendioxid) nicht vollständig auszuschließen.

Für die Ausführung einer Gasflächendrainage im Bereich der geplanten befestigten Außenanlagen werden daher folgende Empfehlungen ausgesprochen:

- Die geplanten befestigten Außenanlagen sind mit einer durchlässigen Oberflächenbefestigung herzustellen, so dass ggf. austretendes Gas großflächig an die Atmosphäre gelangen und sich hier mit der Umgebungsluft vermischen kann.

- Die Frostschutzschicht bzw. die Schottertragschicht unter den befestigten Außenanlagen ist mit sehr gut wasser- und gasdurchlässigem Lockergesteinsmaterial (z. B. Kiessand 0/32, Schotter 0/45) herzustellen. Das Tragschichtmaterial übernimmt dann gleichzeitig die Funktion eines Gasflächendrainage.

- Für die Herstellung der Außenanlagen sind für den Planer und die ausführende Firma die RStO 86, die ZTVE-StB 94 sowie die ZTVT-StB 95 maßgebend.

- Um einen Aufstau von Sickerwasser in der Frostschutzschicht bzw. der Schottertragschicht zu verhindern, sind die befestigten Außenanlagen zusätzlich mit einer Drainage an der Unterkante der Frostschutzschicht zu versehen.

9.3 Immissionen

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sind bei der Aufstellung bzw. Änderung von Bauleitplänen u.a. insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Nach den Vorschriften der DIN 18005 sind folgende schalltechnische Orientierungswerte zu beachten:

- für Allgemeine Wohngebiete 55 / 45 dB (A) tags/nachts

Für die Beurteilung ist tags der Zeitraum von 6.00 bis 22.00 Uhr, nachts der Zeitraum von 22.00 bis 06.00 Uhr zu Grunde zu legen.

Auf das Plangebiet wirken erkennbar Immissionen durch den Schulbetrieb der Gustav-Heinemann-Gesamtschule ein. Aufgrund dieser Immissionen wurde eine lärmtechnische Beurteilung in Auftrag gegeben[4] (Beurteilung nach DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau - schalltechnische Untersuchungswerte für die städtebauliche Planung"). Aufgrund der Geräuschemissionen des Schulbetriebes, vorwiegend der Pausenzeiten mit Lautsprecherdurchsagen, Pausenklingel und Geräuschen der Schüler sowie der Stellplatzanlage des Lehrer-Kollegiums werden die schalltechnischen Orientierungswerte an der geplanten Wohnbebauung tagsüber um **bis zu 4 dB(A) überschritten**. Die Überschreitung liegt ausschließlich am südwestlichen Fassadenbereich der südwestlichen Gebäude vor. Die Nachtwerte hingegen werden eingehalten.

Die ergänzende Lärmuntersuchung hinsichtlich der Nutzung der anliegenden Turnhalle ergab, dass die Immissions-Richtwerte (18.BImSchV-Sportanlagenlärmschutzverordnung vom 18.07.1991) an der betroffenen nördlichen Fassade rechnerisch nicht überschritten werden.

Aktive Schallschutz-Maßnahmen sind aufgrund der Abstandsverhältnisse zwischen der Wohnbebauung und dem Schulhof aus städtebaulicher Sicht nicht erstrebenswert. Eine Lärmschutzwand –Konstruktion von 2 m bewirkt nur eine geringe pegelmindernde Wirkung für den Beurteilungspegel für die Erdgeschosse und Freiflächen. Erst ab einer Schallschutzwandhöhe von 3 m ergeben sich Pegelminderungen von etwa 5 dB(A) für die Erdgeschosse und Freiflächen. Gleiches gilt für eine Lärmschutzwand-Konstruktion mit der Höhe von 4 m. In allen Fällen wird aufgrund der Abstandsverhältnisse und der großflächigen Schulhofanlage keine Pegelminderung in den 1. und 2. Obergeschossen wirksam.
Demnach würde diese Schallschutzwand eine erhebliche Verschattung der privaten Freiflächen und Teile der Bebauung mit sich führen. Auch durch die Schulhofanlage kann eine Lärmschutzwand nicht als ausreichend wirksam angesehen werden.

Bezogen auf die geplanten südwestlichen Gebäude werden die Orientierungswerte überschritten, so dass zusätzliche passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden (siehe textliche Festsetzung ◇2◇).

---

4 „Geräuschimmissions-Untersuchung B-Plan-Änderung Ziegelei-Park Dortmund", Ingenieurbüro für technische Akustik und Bauphysik, Dortmund, 26.03.2001 und ergänzende Untersuchungen „Variantenberechnung aktiver Lärmschutz" 16.05.2001 sowie „Nutzung Turnhalle" vom 15.04.2002

Die Schalldämmung der erforderlichen passiven Schallschutz-Maßnahmen ist im Rahmen des ohnehin baurechtlich erforderlichen Nachweises des Schallschutzes nach DIN 4109 zu ermitteln. Aufgrund der Berechungsergebnisse und unter der Voraussetzung einer massiven Bauweise und üblicher Raumgrößen werden sich die erforderlichen Schalldämmmaße der Verglasungen im Rahmen der Schallschutzklasse 2 bewegen. Die Schallschutzklasse 2 wird bereits mit üblichen Wärmeschutzisolierverglasungen erreicht.

Diese vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen werden unter Berücksichtigung des Stundenrasters der Gustav-Heinemann-Gesamtschule als ausreichend angesehen. Die maßgeblichen Geräuscheinwirkungen erfolgen überwiegend in den Pausenzeiten, d.h. von 10.25 Uhr bis 10.55 Uhr und 12.30 Uhr und 13.30 Uhr. Diese Zeiten liegen üblicherweise außerhalb der Nutzungszeiten von Freisitzen. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass der Schulbetrieb nicht an den Wochenenden stattfindet. Des weiteren findet in den insgesamt drei Monaten Ferienzeit kein Unterricht statt.

10. Ver- und Entsorgung

Gas, Wasser, Strom, Entsorgung

Die Versorgung des Änderungsbereiches mit Gas, Wasser, elektrischer Energie und Kommunikationseinrichtungen ist durch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt. Ebenso wird die Entsorgung durch die zuständigen Entsorgungsträger gewährleistet. Hierfür werden im Planbereich zwei Gemeinschaftsmüllbehälter in der Nähe der Stellplatzflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB festgesetzt.
Aus Sicht des Klimaschutzes sollte an diesem Standort eine Optimierung der Energieversorgung bzw. eine Optimierung der Wärmebereitstellung angestrebt werden. Dabei kann der CO_2-Ausstoß durch den Einsatz von zentralen Blockheizkraftwerken im Vergleich zu gebäudeweisen Einzelkesseln erheblich gesenkt werden. Zur Wärmeversorgung eines Baugebiets kommen im Prinzip folgende Varianten in Frage:

A) Dezentrale Wärmeversorgung je Wohneinheit
Jede Wohnung in Mehrfamilienhäusern bekommt einen eigenen Heizkessel bzw. eine eigene Therme (Gasetagenheizung). Es kann weiter zwischen Niedertemperatur- und Brennwertkesseln unterschieden werden. Diese Versorgungsvariante entspricht weitgehend der üblichen Praxis, ist aber mit hohen Investitionskosten und ungünstigen Bezugstarifen verbunden.

B) Dezentrale block- bzw. zeilenweise Versorgung
Jedes Mehrfamilienhaus erhält einen Kessel, aus dem alle Wohnungen versorgt werden. Die spezifischen Investitionskosten und die Brennstoffbezugskonditionen sind hier günstiger, allerdings ist eine wohnungsweise Heizkostenabrechnung erforderlich und der Zugang zu den Versorgungsleitungen muss geregelt werden

C) Heizzentrale mit Nahwärmenetz
Die Kosten für die Heizzentrale sind meist niedriger als für die vielen dezentralen Kessel in Variante A oder B und können so häufig die Mehrkosten für die Verlegung der Nahwärmeleitungen kompensieren. Das System ist zukunftsoffen, d.h. geeignet für die spätere Nachrüstung mit regenerativen Energien bzw. Kraft-Wärme-Kopplung. Aus diesem Grund kann diese Variante trotz primärenergetischer Nachteile (Verteilungsverluste) für einen Übergangszeitraum u.U. sinnvoll sein, z.B. um einen ersten Bauabschnitt mit noch unzureichender Wärmenachfrage für die Auslastung eines Blockheizkraftwerkes (BHKW) zu überbrücken oder wenn ein für die Zukunft geplantes Biomasseheizwerk kurzfristig noch nicht realisierbar ist. Prinzipiell sollte eine Nahwärmeversorgung jedoch mit Kraft-Wärme-Kopplung und/ oder dem Einsatz regenerativer Energien gekoppelt werden. Eine möglichst hohe Wärmedichte ist von Vorteil, pauschale Grenzwerte sind jedoch kaum möglich. Wichtig ist vielmehr eine Optimierung der Wärmeverteilung: kurze Leitungswege, preisgünstige Verlegesysteme (flexible Kunststoffrohre, Kellerverlegung, etc.) und Wärmeübergabestationen.

D) Kraft-Wärme-Kopplung
Bei Einsatz eines Blockheizkraftwerkes (BHKW) in der Heizzentrale sind die Wärmekosten trotz höherer Investitionen und Betriebskosten häufig günstiger, insbesondere wenn der selbsterzeugte Strom nicht eingespeist, sondern (teilweise) direkt an die Bewohner verkauft bzw. zu anderen (kommunalen) Gebäuden durchgeleitet wird. Die Emissionen sind i.d.R. deutlich niedriger, da durch die Stromeigenerzeugung vermiedenen Kraftwerksemissionen gegengerechnet werden können. Bei kurzen Leitungswegen kann der BHKW-Einsatz auch in Neubaugebieten mit Niedrig-Energie-Haus-Standard (NEH-Standard) sinnvoll sein, da sich trotz geringer Wärmenachfrage die Charakteristik verbessert (günstigerer Verlauf der sog. Dauerlinie), was sich positiv auf die BHKW-Laufzeiten auswirkt. Günstig wirken sich ein hoher Mehrfamilienhausanteil sowie die Einbeziehung von größeren Verbrauchern mit ganzjährigem Wärmebedarf aus. Je nach örtlichen Gegebenheiten lassen sich auch bestehende Siedlungen bzw. öffentliche Einrichtungen in die Wärmeversorgung von Neubaugebieten integrieren. Oft ist sogar z. B. ein Schwimmbad oder Sportzentrum als »Keimzelle« für eine BHKW-Zentrale mit gesicherter Grundauslastung vorhanden, von der aus dann auch ein kleineres Nahwärme-Neubaugebiet mitversorgt werden kann. Das BHKW sollte einen Anteil von mind. 30% an der maximalen Wärmeleistung abdecken.

Eine Förderung aus dem Landesprogramm Fernwärme für das Nahwärmenetz ist nur bei mind. 65% Anteil an der Wärmeerzeugung möglich.

E) Regenerative Energiequellen z. B. Umweltwärme, Solarenergie oder Biomasse

Diese sollten als zukunftsorientierte Versorgungsmöglichkeit betrachtet werden. Der Einsatz ist sowohl dezentral (Solarkollektoren, Wärmepumpen) als auch zentral (Biomasse-Heizzentrale, Gaswärmepumpe, solare Nahwärme) möglich. Mit dem neuen Stromeinspeisegesetz haben sich die Voraussetzungen für Biomasse-Heizkraftwerke deutlich verbessert. Ein wirtschaftlicher Einsatz ist trotzdem oft nur mit zusätzlicher Förderung möglich. Sowohl der Einsatz von Solarenergie als auch von Biomasse wird vom Land NRW oder vom Bund bezuschusst.

Aussagen, welche Versorgungsvariante unter ökologischen und ökonomischen Gesichtspunkten die günstigste ist, sind nur im Einzelfall möglich. Es empfiehlt sich daher gegebenenfalls ein Gutachten zu erstellen.
Bei den Untersuchungen sind - im Sinne einer integralen Planung - auch die Wechselwirkungen zwischen den Gebäuden (Dämmstandard), der Kompaktheit des Baugebietes (Anteil Reihen- und Mehrfamilienhäuser) und der Versorgung (Leitungsführung, Leistung der Hausstationen) zu beachten.
Wichtig bei allen Wirtschaftlichkeitsvergleichen ist, dass ein Vollkostenansatz gewählt wird, d.h. auch für die dezentralen Varianten die (relativ hohen) Investitionen und die daraus resultierenden Kapitalkosten in die Betrachtung einbezogen werden. Dies führt u.a. auch dazu, dass sich der Abstand zwischen zentralen und dezentralen Varianten mit fortschreitendem Dämmstandard und abnehmender Wärmedichte nicht mehr ändert, da unter Berücksichtigung der jeweiligen Lebensdauer von Gebäuden, Heizanlagen und Nahwärmenetz beide Varianten über einen im wesentlichen gleich bleibenden Fixkostenanteil verfügen). Einen wichtigen Einfluss auf die Wirtschaftlichkeit und Realisierbarkeit einer Nahwärmelösung können auch die unterschiedlichen Finanzierungs- bzw. Betreibermodelle für die BHKW-Variante haben (Betrieb durch den Bauträger, den lokalen Energieversorger oder einen externen Contractor bzw. Betreiber etc).
Im Rahmen einer Ausschreibung der kompletten Dienstleistung »Wärmeversorgung« (Planung, Realisierung, Finanzierung und ggf. Heizkostenabrechnung) lässt sich der Aufwand für den Bauträger deutlich reduzieren.

Anfragen zu Fördermitteln können an das Umweltamt der Stadt Dortmund gestellt werden.

10.2 Schmutzwasser

Die äußere entwässerungstechnische Erschließung des Bebauungsplangebietes ist durch die vorhandene städtische Mischwasserkanalisation gewährleistet. Für die innere Entwässerung sind entsprechende Steinrohrleitungen sowie drei Schächte herzustellen. Zusätzlich ist aus Gründen der Einleitungsbeschränkung ein Kanalstauraum von ca. 60 m^3 zu errichten.

10.3 Niederschlagswasser

Für die Ableitung des Niederschlagswassers werden die Regelungen des § 51 a Landeswassergesetzes zugrundegelegt, wonach die Grundpflicht besteht, das Niederschlagswasser bei Neubebauung vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten.
Zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit wurde eine entsprechende Bodenuntersuchung[5] durchgeführt, die zu folgendem Ergebnis kommt:

Eine Versickerung von Regenwasser ist bei den anstehenden schwach durchlässigen Böden nur über eine große Fläche und bei Bereitstellung von großen Rückhalteräumen möglich. Dieses bedeutet jedoch nicht, dass kein Wasser auf dem Grundstück versickert.
Grundsätzlich ist jedoch die Ausbildung einer Kiesrigole unter der gesamten nördlichen Garagenhoffläche möglich. Die Einleitung und Versickerung des Regenwassers in die Rigole ist mit den zuständigen Behörden abzustimmen. Zudem sollten Maßnahmen ergriffen werden, die eine Versickerung des auf Zufahrts- und Fußwegen außerhalb des ehemaligen Luftschachtbereiches anfallenden Niederschlagswassers unmittelbar vor Ort ermöglichen (Mulden, durchlässiges Pflaster).

Für den ehemaligen Luftschachtbereich kann eine Festschreibung der Niederschlagsversickerung nicht erfolgen. Wegen der Bodenverhältnisse, des Altlastenverdachtes und des dort umgegangenen Bergbaues kann die Niederschlagswasserbeseitigung nur auf konventionellem Wege erfolgen.

---

[5] „Baugrunderkundung, Bewertung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes und Gründungsberatung" der Ingenieurgesellschaft für Geotechnik und Umwelt – Erdbaulaboratorium Ahlenberg, Herdecke, 18.01.01 unter Einbeziehung des „Gutachten zur Untersuchung auf Untergrundverunreinigungen" der Ingenieurgesellschaft für Geotechnik und Umwelt – Erdbaulaboratorium Ahlenberg, Herdecke, 07.04.1999

11. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde (Tel.-Nr.0231/50-24292) und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.-Nr. 02761/9375-0) unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen).

Der Bebauungsplan liegt innerhalb einer frühgeschichtlichen Siedlung aus dem sechsten bis ersten Jahrhundert v. Chr.. Bei Bodeneingriffen ist mit hoher Wahrscheinlichkeit mit dem Fund von Bodendenkmalen zu rechnen. Eine Bebauung darf erst nach der fachgerechten Ausgrabung der Bodendenkmale erfolgen.

Die Ausgrabung kann zu erheblichen Verzögerungen einer einmal begonnenen Baumaßnahme führen. Um zu vermeiden, dass Bauarbeiten verschoben oder unterbrochen werden müssen, ist es erforderlich, vor Stellen des Bauantrages, d. h. zum Zeitpunkt, an dem die Bauabsicht feststeht, diese der Denkmalbehörde der Stadt Dortmund (Tel 0231- 5024292, Fax 0231 – 5026730) mitzuteilen.

Ausgrabungen dürfen nur in Absprache mit der Denkmalbehörde der Stadt Dortmund vorgenommen werden. Die Kosten hat der Verursacher zu tragen.

Bodeneingriffe sind alle Arten von Erdarbeiten (Abgrabungen, Ausschachtungen, Bohrungen, Ramm- und Spundarbeiten o. ä.). 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.

Daher wird im Bebauungsplan über einen entsprechenden Hinweis vorsorglich auf die Melde- und Sicherungspflicht nach dem Denkmalschutzgesetz NW hingewiesen.

12. Bergbauliche Einwirkungen

Bergbauliche Einwirkungen im Planbereich sind nicht mehr gegeben.

Unter Punkt 9. dieser Begründung wurde auf Grundlage eines ergänzenden Gutachtens die Ausführung einer gas- und wasserdurchlässigen Ausbildung der südlichen Stellplatzanlage vorgeschlagen, das die sicherheitstechnischen Voraussetzungen für eine gefährdungsfreie Nutzung der Oberfläche als Stellplatzanlage sicherstellt. Eine Kennzeichnung für den o.g. Bereich ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

13. Städtebauliche Zahlenwerte

Wohnbaufläche:	7.575 qm
Private Grünfläche	1.060 qm
Plangebiet insgesamt	**8.780 qm**
geplante Wohneinheiten	**Ca. 50**

14. Kosten

Die der Gemeinde durch die Bebauungsplan-Änderung entstehenden Kosten betragen für den Kanalbau ca. 179.000 € (ca. 350.000 DM).

Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag, das Bodengutachten, das Gutachten zur Standsicherheit des Untergrundes sowie die Geräuschimmissionsuntersuchungen sind Bestandteil der Begründung.

Dortmund, 03.06.2002

Wilde
Ltd. Städt. Baudirektor

Diese Begründung hat vom 02.09.2002 bis 02.10.2002 einschließlich öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141, BGBl. III/FNA 213-1).

Dortmund, 17.03.03

Wilde

Der Rat der Stadt hat am 19.12.2002 beschlossen, diese Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB dem Bebauungsplan beizufügen.

Dortmund, 17.03.03

Wilde