1. Ausfertigung

Begründung
zum
Bebauungsplan Hu 117
- verlängerte Arminiusstraße -

1. Planbereich

Der Bebauungsplan umfaßt im Stadtbezirk Huckarde den Bereich zwischen der Rahmer Straße, der Südwestseite des Grundstückes Rahmer Straße 36, der Nord- bzw. Nordostseite der Grundstücke Kerschensteiner Straße 4 - 14, Gaudigstraße 1 und 2 und Flurstück 731 (Gemarkung Huckarde, Flur 5), dem Roßbach, dem Baackweg, der Insterburger Straße, der Spicherner Straße, der Nordseite der geplanten Hauptverkehrsstraße - OW III a - (Bebauungsplan Hu 107) und der Ostseite der Güterzugstrecke Huckarde Süd - Dortmund Rangierbahnhof (später auch S-Bahn-Strecke S 2 Dorstfeld - Mengede).

2. Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes, Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Hu 117 dient der Festsetzung von Verkehrsflächen für den endgültigen Ausbau der Arminiusstraße. Außerdem sollen (entsprechend den Vorgaben der Stadtentwicklungsplanung und des Flächennutzungsplanes) zentrumsnahe, attraktive Wohnbauflächen, eine Tageseinrichtung für Kinder und Kleingartendaueranlagen geschaffen werden, wodurch sich die Funktionsfähigkeit des Nebenzentrums Huckarde verbessert.

Die vorhandene Bausubstanz soll grundsätzlich Bestand haben; die ergänzende Bebauung muß sich in das vorhandene Ortsbild einfügen. Kleine Gewerbebetriebe, wie sie einen Ortskern mitprägen, sollen möglichst bestehen bleiben, wenn nicht Gründe - etwa der Erweiterung oder besonderer Umweltbelästigung - eine Verlagerung gebieten.

Um den erheblichen Mangel an Grundstücken für den Einfamilienhausbau im Raum Huckarde abzuhelfen, wird eine Bebauung durch 2geschossige Eigenheime ermöglicht. Die zwingende Festsetzung der Geschoßzahl soll einerseits eine angemessene Ausnutzung der zentrumsnah gelegenen Grundstücke gewährleisten, andererseits werden extreme Unterschiede zwischen benachbarten Baukörpern vermieden. Dem Bedarf entsprechend sind Flächen für Einzel- und Doppelhäuser, Hausgruppen sowie offene Bauweise vorgesehen.

...

Die Maßnahme ist im Einfamilienhausprogramm der Stadt Dortmund enthalten.

Die Erschließungsstraßen sollen weitgehend als Mischverkehrsflächen ausgebaut werden. Der Straßenraum wird in der Weise gestaltet, daß die Aufenthaltsqualität Vorrang vor den Ansprüchen des Autofahrers genießt.

Die notwendigen öffentlichen und privaten Infrastruktureinrichtungen, auch für die Neubaugebiete, sind umfassend im Ortskern bzw. in Randlage gut erreichbar vorhanden.

Da ein Strukturwandel innerhalb des Planbereiches nicht den städtebaulichen Überlegungen entspricht, wurde von der Festsetzung von MI-Gebieten abgesehen.

3. Grundsätze der Bauleitplanung und Erläuterung zum Bebauungsplan, Planungsvorgaben

3.1 Verlängerte Arminiusstraße

Die Arminiusstraße soll in Verlängerung des in Dorstfeld bereits ausgebauten Teilstückes in nördlicher Richtung weitergebaut werden, die OW III a überqueren und im Bereich des Oskarweges mit der Rahmer Straße verknüpft werden. Diese Maßnahme ist auf der Grundlage des Generalverkehrsplanes Dortmund vorgesehen. Ein Teilstück dieser Straße ist schon im Bebauungsplan Hu 107 festgesetzt. Im Norden ist eine Führung ohne erhebliche Eingriffe in die vorhandene Bausubstanz nur unmittelbar westlich des Ev. Gemeindezentrums möglich.

Die neue Arminiusstraße hat eine besondere Bedeutung für die Verkehrsberuhigung des Ortskerns Huckarde. Sie kann den durch den Ortskern Huckarde fließenden Durchgangsverkehr sowie das in den Bereichen nördlich und südlich der Rahmer Straße entstehende Verkehrsaufkommen (soweit es sich nicht über die Roßbachstraße/Allensteiner Straße zur NS IX und über die OW III a verteilt) aufnehmen und an das übergeordnete Straßennetz weiterleiten.

Durch die geplante dichte und enge beidseitige Baumstellung soll die Fahrgeschwindigkeit gemindert werden.

Aufgrund ihrer Bedeutung, ist die neue Arminiusstraße als überwiegend anbaufreie Verkehrsstraße zu gestalten, von der mehrere Erschließungsstraßen (Mischverkehrsflächen), zur Erschließung der einzelnen Wohnquartiere, abzweigen. Die Arminiusstraße teilt den Planbereich in Nord-Süd-Richtung. Eine weitere Teilung ergibt sich in Ost-West-Richtung durch den Roßbach. So entstehen gewissermaßen 4 Quadranten.

...

3.2 Bereich Kerschensteiner Straße/Gaudigstraße (nördöstl. Quadrant)

Der nordöstliche Quadrant ist überwiegend bebaut. Hier befinden sich Wohnbauflächen, ein Ev. Gemeindezentrum und ein Grundstück für polizeiliche Einrichtungen. An der verlängerten Arminiusstraße ist - zentral und verkehrsgünstig gelegen - eine Tageseinrichtung für Kinder vorgesehen.

Die zwischen der Arminiusstraße und der Kerschensteiner Straße liegende Grünfläche soll als öffentliche Grünfläche - Parkanlage - festgesetzt werden. Die heute noch unbebaute Fläche westlich der Bebauung an der Gaudigstraße soll, soweit sie nicht für die Kindertagesstätte benötigt wird, durch eine Stichstraße erschlossen und der Bebauung zugeführt werden. Die Kerschensteiner Straße endet heute im Staubereich der Kreuzung Rahmer Straße/Arminiusstraße. Nach Fertigstellung der für diese Kreuzung erforderlichen Signalanlage werden Linksabbiegevorgänge aus der Kerschensteiner Straße unmöglich. Es soll daher eine neue Verkehrsführung über die Arminiusstraße gewählt werden.

Die zwischen der Bebauung Gaudigstraße und dem Roßbach liegende Grünfläche soll als private Grünfläche festgesetzt werden, auf der ein Gebäude für eine nichtstörende Luftgewehrschießanlage errichtet werden kann. Der Schießsport darf nur mit Luftgewehren in geschlossenen schalldichten Gebäuden ausgeübt werden. Da die Gaudigstraße und der Braunsbergweg den Zu- und Abfahrtsverkehr zu dieser Anlage nicht bewältigen können, wird durch örtliche Bauvorschriften festgesetzt, die Südwestseite des Grundstückes 1,5 m hoch ohne Tür und Tor einzufriedigen. Diese nach § 81 Abs. 4 BauO NW getroffenen Vorschriften haben ihre gesetzliche Grundlage in § 9 Abs. 4 BBauG.

Die Luftgewehrschießanlage kann über das im Nordosten angrenzende Schulgrundstück erreicht werden.

Entlang des Roßbaches wurden bepflanzte Schutzflächen vorgesehen. Der zwischen dem Braunsbergweg und der Gaudigstraße vorhandene Rad- und Fußweg erhält eine Verbindung entlang des Roßbaches zur Arminiusstraße.

...

3.3 Bereich Oskarweg (nordwestlicher Quadrant)

Auch der nordwestliche Quadrant ist überwiegend bebaut. Die Bebauung soll ergänzt werden durch die Erschließung der Blockinnenflächen Oskarweg/Rahmer Straße und durch eine Neubebauung nördlich des Roßbaches. Hier soll auch eine Baufläche für den Gemeinbedarf - Kindergarten - (vorhanden) sowie eine Versorgungsfläche für eine Umformstation (VEW) festgesetzt werden. Die an der westlichen Planbereichsgrenze vorhandene Bogenschießanlage soll erweitert und als private Grünfläche festgesetzt werden. Zwischen der Rahmer Straße und der geplanten Straße "B" ist entlang der Bahnanlagen eine begrünte Fuß- und Radwegeverbindung vorgesehen, die auch nach Süden (entsprechend dem Freiraumentwicklungsprogramm) über den Roßbach hinweg, entlang der Kleingartendaueranlage festgesetzt werden soll.

Die nicht für eine Bebauung geeigneten Flächen nördlich der Bogenschießanlage sollen als naturbelassene Grünfläche erhalten bleiben.

3.4 Bereich südlich Roßbach (südwestlicher Quadrant)

Die Festsetzung einer Kleingartendaueranlage ist auf den Flächen des südwestlichen Quadranten vorgesehen, die wegen der ungünstigen Abwasser- und Baugrundverhältnisse für eine Bebauung nicht geeignet sind. Die Schaffung von Kleingärten kann dem erheblichen Defizit Huckardes an solchen Einrichtungen entgegenwirken.

Als Ersatzstandort für die nach dem Freiraumentwicklungsprogramm der Stadt Dortmund zur Abdeckung des Bedarfs des Stadtbezirks In-West vorgesehenen Kleingartenfläche östlich der geplanten Arminiusstraße ist der Bereich östlich Haferkampstraße vorgesehen. Unter Berücksichtigung der Immissionsschutzsituation und der Belange des Wohnens wurde der Standort für die Kleingartendaueranlage daher im B-Plan Hu 117 aufgegeben. Die geplante Kleingartendaueranlage westlich der geplanten Arminiusstraße hat abzüglich der vorgesehenen Flächen für Immissionsschutzmaßnahmen nur noch eine Größe von 3,64 ha, so daß am angegebenen Ersatzstandort zusätzlich ein Bedarf von 3,36 ha abgedeckt werden muß. Das entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Eine Fuß- und Radwegeverbindung zum Revierpark Wischlingen ist vorgesehen.

...

3.5 Bereich südlich der Memeler Straße (südöstlicher Quadrant)

Der südöstliche Quadrant umfaßt eine heute landwirtschaftlich genutzte Fläche und einen Teil der bereits durch den Bebauungsplan Hu 101 festgesetzten Bebauung der sogenannten "Ostpreußensiedlung". Diese Bebauung soll nach den unter Punkt 2 genannten Gesichtspunkten nach Südwesten ausgedehnt werden. Die geplante Straße "A" wird die Arminiusstraße mit der Spicherner Straße verbinden. Die Gestaltung der Straße "A" erfolgt insoweit tempomindernd, wie es das Befahren durch Busse der Dortmunder Stadtwerke AG zuläßt.

4. Ruhender Verkehr

Für den ruhenden Verkehr wird von einer Bedarfsdeckung von 1,5 Stellplätze je Wohneinheit ausgegangen. Zusätzlich sind 20 % der Stellplätze im öffentlichen Straßenraum vorgesehen.

Im Bereich der Flächen, auf denen Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden dürfen, kann der private Stellplatzbedarf auf eigenem Grundstück nachgewiesen werden.

Lediglich im Bereich der Reihenhausbebauung und teilweise auch der Mehrfamilienhausbebauung sind Flächen für Gemeinschaftsgaragen und -stellplätze geplant. Durch die konzentrierte Anordnung dieser Garagen und Stellplätze am Anfang der Wohngebiete sollen die übrigen Bereiche weitgehend vom Fahrzeugverkehr befreit werden.

5. Öffentlicher Nahverkehr

Der Anschluß des Planbereiches an den öffentlichen Nahverkehr erfolgt durch Buslinien der Dortmunder Stadtwerke AG, die geplante S-Bahn-Strecke S 2 (DO-Mengede - DO-Dorstfeld) und die Stadtbahnzulaufstrecke U 45.

6. Belange des Naturschutzes, Ausgleichsmaßnahmen, Grünflächen

Das Plangebiet umfaßt neben der vorhandenen Bebauung einen früher überwiegend landwirtschaftlich genutzten Freiraum. Durch die Baustellen der OW IIIa und der S-Bahn-Strecke S 2, die erhebliche Geländeveränderungen erforderlich machten sowie durch bergbaubedingte Auffüllungsmaßnahmen haben sich während der letzten Jahre in den Randbereichen dieser Schüttungen vorübergehend günstige Lebensbedingungen für Amphibien und Reptilien ergeben. Die mit dem Bebauungsplan Hu 117 beabsichtigten Maßnahmen führen zu einem Verlust an Freiflächen. Auf eine Inanspruchnahme der Natur und Landschaft kann unter Berücksichtigung der unter Punkt 2. und 3. der Begründung detailliert dargelegten Belange des Wohnens und der kleingärtnerischen Nutzung nicht verzichtet werden. Dieser unvermeidbare Eingriff ist nach dem Landschaftsgesetz auszugleichen.

Neben der ca. 4 ha großen Kleingartenanlage sind im Bebauungsplan Hu 117 noch ca. 5 ha öffentliche Grünflächen vorgesehen. Dabei sind u.a. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang der OW IIIa und des Roßbaches, Rad- und Wanderwege mit Begleitgrün und eine Parkanlage geplant. Im Straßenraum sollen intensive Baumanpflanzungen erfolgen. Auch der Schutz von Amphibien und Reptilien wurde als Belang des Umweltschutzes berücksichtigt. Das Feuchtgebiet zwischen den Wohngrundstücken südwestlich des Oskarweges und dem Bogenschießplatz soll in einer Größe von ca. 4 900 qm als naturbelassene öffentliche Grünfläche festgesetzt werden. Hierdurch wird den vorhandenen Amphibien ein angemessener Lebensraum erhalten.

Im Rahmen der Ausbau- und Gestaltungsplanung ist zu prüfen, ob innerhalb der Kleingartendaueranlage und in den Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern die Anlegung von Feuchtbiotopen möglich ist. Ein völliger Ausgleich (Ersatz) für den durch den Bebauungsplan Hu 117 vorgenommenen Eingriff in den während der letzten Jahre entstandenen Zustand kann jedoch nur durch Flächen außerhalb des Planbereiches, in die mit Hilfe der Stadt Dortmund auch vorhandene Amphibien- und Reptilienbestände verlagert werden können, erfolgen. Hierfür stünde u.a. der planerisch noch sichernde Bereich nördlich der OW IIIa, westlich und östlich der Haferkampstraße zur Verfügung.

Innerhalb des Planbereiches werden die erforderlichen Spielplätze (gem. Rd.Erl. d. Innenministers vom 31. 07. 1974) in ihren Einzugsbereichen festgesetzt. Eine Ausstattung als Bau-, Bolz- und Abenteuerspielplatz ist nicht zulässig.

Der Revierpark Wischlingen liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet.

7. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom kann sichergestellt werden. Nördlich des Roßbaches, westlich der verlängerten Arminiusstraße ist der Bau einer Umformstation erforderlich.

Die Entwässerung des Bereiches südlich des Roßbaches erfolgt durch direkten Anschluß an den Roßbach. Wegen der ungünstigen Höhenverhältnisse wird eine Auffüllung des Geländes erforderlich. Auch nördlich des Roßbaches ist teilweise eine Auffüllung notwendig, damit ein direkter Anschluß an den Roßbach möglich ist.

Die Versickerung von Niederschlagswasser ist durch § 1 der Satzung zur Änderung der Satzung über die Entwässerung der Grundstücke in der Stadt Dortmund vom 09. 10. 1986 grundsätzlich zugelassen. Voraussetzung für die erforderliche Befreiung ist, daß eine wasserrechtliche Erlaubnis für das Versickern, Verrieseln oder das Einleiten in ein Gewässer erteilt wird. Einzelheiten sind im Baugenehmigungsverfahren zu klären.

Fußwege und Parkplätze sind so weit wie möglich mit durchlässigem Material abzudecken. Quellen, Bachläufe und Drainungen von Freiflächen dürfen nicht an die Kanalisation angeschlossen werden.

8. Immissionsschutz

Bei dem gesamten Planbereich handelt es sich um ein von mehreren Seiten durch Verkehrslärm vorbelastetes Gebiet. Es wurde daher ein Lärmgutachten erstellt, um festzustellen, ob die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse (§ 1 (6) BBauG) genügend berücksichtigt sind. Dieses Gutachten hat ergeben, daß der zusammen mit der Straßenbaumaßnahme OW III a vorgesehene ca. 6 m hohe Lärmschutzwall (Basis: Straßenniveau) eine weitgehende Reduzierung der Verkehrsgeräuschimmissionen bewirkt.

Im Bereich der geplanten Wohnbebauung werden die Grenzwerte für vorbelastete Gebiete der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" (55 dB (A) Tagwert, 45 dB (A) Nachtwert) weitgehend eingehalten. Zusätzlich ist zur Minderung der Luftschadstoffbelastung ein 50 m breiter Streifen entlang der OW III a dicht mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Ergänzend zu den Schutzmaßnahmen an der OW III a wurden entlang der verlängerten Arminiusstraße Garagenbauflächen und Lärmschutzwälle zur Abschirmung festgesetzt.

Die Rahmer Straße ist heute als eine der wenigen durchgehenden Ost-West-Straßenverbindungen im westlichen Stadtgebiet erheblich belastet. Zwar werden die Verkehrsmengen hier durch die künftig ausgebaute OW III a wesentlich abnehmen, trotzdem muß in den an die Rahmer Straße angrenzenden Bereichen auch künftig mit höheren Lärmimmissionen, als normalerweise im WA-Gebiet zulässig, gerechnet werden. Es werden daher passive Lärmschutzmaßnahmen wie Grundrißausrichtung und der Einbau von Lärmschutzfenstern bei Neubauten und größeren Umbauten in den Bereichen entlang der Rahmer Straße und tlw. auch entlang der verlängerten Arminiusstraße sowie der Bundesbahnstrecke textlich festgesetzt.

Die Güterzugstrecke Huckarde-Süd - Dortmunder Feld (später auch S-Bahnstrecke Mengede - Dorstfeld) wird durch Lärmschutzwälle und -wände von der Wohnbebauung und anderen schützenswerten Nutzungen abgeschirmt.

...

Die im südwestlichen Quadranten liegende Fläche ist u.a. auch wegen der etwas zu hohen Nacht-Lärmwerte für eine Bebauung nicht geeignet. Sie sollen daher für eine Kleingartendaueranlage genutzt werden, die während der Nachtstunden höheren Immissionswerten ausgesetzt werden kann als ein Wohngebiet.

Im Eckbereich Rahmer Straße/Kerschensteiner Straße befindet sich (im wesentlichen außerhalb des Planbereiches) eine Kfz-Handels- und Reparaturfirma. Das durch diese Firma genutzte Grundstück ist von Wohnhäusern und einem Schulgrundstück umgeben. Aufgrund seines Störgrades ist der Kfz-Werkstattbetrieb mittelfristig zu verlagern. Bis dahin erfordert in vorbelasteten Gebieten das Gebot zur gegenseitigen Rücksichtnahme die Hinnahme von Nutzungsbeschränkungen für den Emittenten und die Duldung höherer Emissionen bei der betroffenen schutzbedürftigen Nutzung als in unbelasteten Gebieten (Planungserlaß, Ziff. 5.2.1, Rd.Erl. vom 08.07.82). Das gleiche gilt für eine Klempnerei, Oskarweg 58, und eine Bauunternehmung, Oskarweg 56, die aufgrund der tatsächlichen Situation als nicht störende Gewerbebetriebe eingestuft werden und an ihrem Standort verbleiben können.

Der südlich der OW III a bestehende, seit dem 06.02.82 rechtsverbindliche, Bebauungsplan In W 202 beinhaltet GE-Festsetzungen, die normalerweise einen Abstand zu Wohngebieten von 200 m bzw. 300 m erforderlich machen. Im vorliegenden Fall wird jedoch nur ein Abstand von 130 m erreicht. Durch den 6 m hohen Lärmschutzwall werden Lärmimmissionen von ggf. zulässigen Betrieben wirkungsvoll gemindert.

Zur Luftbelastung ist zu sagen, daß die Grenzwerte der "Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft, 1982" für Staubniederschlag und Schwefeldioxid deutlich unterschritten werden.

9. Altlasten

Der Übersichtsplan über "Altstandorte und Altablagerungen"in der Stadt Dortmund weist nördlich und südlich des Roßbaches eine Schüttung von Mineralboden aus. Es handelt sich offensichtlich um die Deichanlagen des Roßbaches. Sie sind nach Auskunft der Emschergenossenschaft aus Aushubböden und Waschbergen hergestellt worden.

Entlang der Ostseite der Bundesbahnstrecke ist außerdem eine Schüttung aus Hausmüll ausgewiesen.

...

Bei Aushubarbeiten ist daher auf verunreinigten Boden zu achten. Aus Vorsorgegründen werden jedoch vor Beginn der Baumaßnahmen stichprobenhafte Überprüfungen (Sondierungen) erfolgen. Das Umweltamt und die mit der Realisierung des Bebauungsplanes befaßten Stadtämter sind über den Sachverhalt informiert. Die in der Nähe des Roßbaches liegenden zukünftigen Baugrundstücke stehen im Eigentum der Stadt Dortmund. Dadurch ist sichergestellt, daß die Nutzung erst erfolgt, wenn eine Gefährdung ausgeschlossen werden kann.

Öffentliche Grün- und die Gemeinbedarfsfläche (n) sind erst realisierbar, wenn die Unbedenklichkeit gewährleistet ist.

10. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Ein Baudenkmal und zu erhaltende Gebäude sind im Bebauungsplan gekennzeichnet.

11. Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

12. Städtebauliche Zahlenwerte

Allgemeines Wohngebiet		15,86 ha
Verkehrsflächen		3,33 ha
Gemeinbedarfsflächen		
Kath. Kindergarten	0,24 ha	
Tageseinrichtung für Kinder	0,29 ha	
Ev. Gemeindezentrum	0,35 ha	
Polizei	0,48 ha	
insgesamt		1,36 ha
Öffentliche Grünflächen		
Spielplätze	0,30 ha	
Parkanlage	0,12 ha	
Rad- u. Wanderweg mit Begleitgrün und Lärmschutzwall	1,25 ha	
Dauerkleingartenanlage	3,78 ha	
naturbelassen	0,49 ha	
Schutzpflanzung	2,95 ha	
insgesamt		8,89 ha

...

private Grünflächen	0,83 ha
Versorgungsflächen	0,15 ha
Planbereich insgesamt	30,42 ha
Wohneinheiten geplant	ca. 275 WE

13. Belange Betroffener, Grundsätze für soziale Maßnahmen, Sozialplan (§ 13 a BBauG)

Die im Planbereich liegende Hofstelle, Spicherner Straße 100, ist einschließlich der Nutzflächen vollständig überplant. Bei Realisierung des B-Planes verliert der dort ansässige Landwirt nach Auskunft der Landwirtschaftskammer seine Existenz. Die Flächen befinden sich in städtischem Eigentum. Der Pachtvertrag ist bereits abgelaufen. Es war seit langem bekannt, daß die Flächen einer anderweitigen Nutzung zugeführt werden sollen. Von einer langfristigen Beibehaltung der Nutzung konnte somit nicht ausgegangen werden. Soweit es möglich ist und der entsprechende Wunsch besteht, wird die Stadt Dortmund dem betroffenen Landwirt behilflich sein, um evtl. entstehende Härten zu mildern.

Die übrigen Pächter städtischer Flächen verfügen über Betriebe außerhalb von DO-Huckarde.

Mittelfristig sind die Kfz-Werkstatt, Rahmer Straße 32/36, und der Autowracklagerplatz auf dem Bundesbahngelände am Westrand des Planbereiches zu verlagern. Die Kfz-Werkstatt liegt fast ausschließlich außerhalb des Plangebietes.

Im übrigen sind nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der im Planbereich wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht erkennbar, so daß auf die Anwendung des § 13 a BBauG (Grundsätze für soziale Maßnahmen, Sozialplan) verzichtet werden kann.

14. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Sofern der Bebauungsplan nicht die bestehenden Nutzungen festschreibt, sollen die Grundstücke möglichst auf freiwilliger Basis der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung zugeführt werden. Eine Umlegung (Teil IV BBauG) wird erforderlich. Ggf. ist nach Teil V (Enteignung) des BBauG zu verfahren.

...

15. Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung nach § 2 a BBauG

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung wurde in der Zeit vom 27.05.80 bis 20.06.80 durchgeführt.

Die erste Offenlegung fand in der Zeit vom 04.02.85 bis 04.03.85, die zweite vom 18.08.86 bis 18.09.86 statt.

Die vorgebrachten Anregungen wurden bei der Planung soweit dies die Abwägung der privaten und öffentlichen Belange zuließ, berücksichtigt.

16. Überschlägige Kosten

Grunderwerb für

Straßen	ca. 473 000,-- DM	
Grünflächen etc.	ca. 132 000,-- DM	
Kinderspielplätze	ca. 44 000,-- DM	
Tageseinrichtungen für Kinder	ca. 154 000,-- DM	
Gebäudeentschädigung	ca. 22 000,-- DM	
Abbruchkosten	ca. 60 000,-- DM	
	ca. 885 000,-- DM	
./. Rückauflassung von Straßen- u. Wegeflächen	ca. 60 000,-- DM	ca. 825 000,-- DM
Bau eines Tageseinrichtung für Kinder	ca.1430 000,-- DM	
./. Zuschuß Land NW	ca. 493 000,-- DM	ca. 937 000,-- DM
Straßenbaukosten	ca.3300 000,-- DM	
./. Erschließungsbeiträge gem. BBauG	ca.2970 000,-- DM	ca. 330 000,-- DM
Bau der Brücke über den Roßbach		ca.1980 000,-- DM

Zuschüsse vom Bund und Land sich nicht zu erwarten.

...

Bau der Lärmschutzwand	ca. 130 000,-- DM	
Bau der Lärmschutzwälle* einschl. Bepflanzung, Rad- und Wanderweg	ca. 493 000,-- DM	ca. 623 000,-- DM
Ausbau der Dauerkleingartenanlage	ca. 686 000,-- DM	
Immissionsschutzpflanzung	ca. 974 000,-- DM	
Kinderspielplätze	ca. 352 000,-- DM	
Rad- und Wanderweg mit Begleitgrün	ca. 301 000,-- DM	
Straßenbäume	ca. 124 000,-- DM	
öffentl. Grünfläche, naturbelassen	ca. 108 000,-- DM	ca. 2 545 000,-- DM
Kostenanteil der Stadt		7 240 000,-- DM

* Es wurde davon ausgegangen, daß die Wälle durch "zur Verfügungstellung" einer Anschüttungsmöglichkeit weitgehend kostenfrei gebaut werden können.

Ferner fallen ca. 3 000 000,-- DM an Kanalbaukosten an, die über den Gebührenhaushalt gedeckt werden.

Dortmund, d. 5-6-87

Günther

Günther
Ltd. Städt. Baudirektor