BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN

Hu 135

- Deuser Wiesen -

1. AUSFERTIGUNG

Planungsamt
Stadt Dortmund

1. Ausfertigung

BEGRÜNDUNG

zum

Bebauungsplan Hu 135 - Deuser Wiesen -

INHALTSVERZEICHNIS

1. Räumlicher Geltungsbereich

2. Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes

3. Geschichtlicher Überblick

4. Stadträumliche Gegebenheiten

5. Ziele des Bebauungsplanes

6. Städtebauliches Konzept

7. Regelungen des Bebauungsplanes

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

7.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

7.1.2 Reines Wohngebiet (WR)

7.1.3 Fläche für den Gemeinbedarf (Schule)

7.2 Sonstige Regelungen in den Baugebieten nach § 3 und § 4 Baunutzungsverordnung

7.2.1 Städtebauliche Dichte

7.2.2 Ausschluß von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen

7.3 Gestalterische Vorschriften

7.3.1 Dachform

7.3.2 Firstrichtung

7.3.3 Festsetzung einer maximalen Traufhöhe

7.3.4 Festsetzung von Einfriedigungen der Grundstücke

7.4 Öffentliche Grünflächen

7.4.1 Kinderspielplatz

7.4.2 Gärtnerische Anlage

7.5 Private Grünflächen

7.5.1 Hausgärten

7.5.2 Tennisanlage

7.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.6.1 Naturnaher Ausbau von Gewässern nach Planfeststellung im Rahmen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG)

7.6.2 Flächen für Ausgleichsmaßnahmen

7.7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

7.8 Flächen für die Landwirtschaft und Wald

7.9 Ver- und Entsorgung (Wasser, Strom, Gas)

8. Umweltbelange

8.1 Bodenbeschaffenheit und Altlasten

8.2 Lärmbelastung und Darstellung der Lärmschutzmaßnahmen

8.2.1 Gewerbe-/Industrielärm

8.2.3 Sport- und Freizeitlärm

8.3 Luft und Klima

9. Verkehr

9.1 Äußere Erschließung

9.2 Anbindung an das Straßennetz

9.3 Innere Erschließung

9.4 Ruhender Verkehr

9.5 Wegebeziehungen

9.6 Öffentlicher Personennahverkehr

10. Denkmalschutz

11. Flächenbilanz

12 Durchführung und Maßnahmen zur Verwirklichung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

12.1 Bodenordnende Maßnahmen

12.2 Entschädigungspflicht

12.3 Maßnahmen zur Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

13. Kosten

Anlage 1 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
bestehend aus: a) Ausgleichsbilanz
b) Grünordnungsplan

Anlage 2 Berechnung des Industrielärmes

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Planbereich liegt im Stadtbezirk Dortmund-Huckarde im Ortsteil Deusen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt den Bereich östlich der Emscher zwischen der nördlichen Straßenbegrenzungslinie des Halmweges, der Ostseite der Deusener Straße bis zur Südseite des Grundstückes Deusener Straße 195, von dort in gedachter Verlängerung dieses Grundstückes nach Westen entlang der Grenzen der Flurstücke 163 und 160, Gemarkung Deusen, Flur 1, bis zur Westgrenze des Flurstückes 771, Gemarkung Deusen, Flur 1.

2. Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Wie in anderen Stadtbezirken Dortmunds liegt auch im Stadtbezirk Huckarde ein dringender Wohnbedarf der Bevölkerung vor.

Maßgeblich für die Aufstellung ist die Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken und Mietwohnungen sowohl aus dem Ortsteil Deusen, als auch aus dem Stadtbezirk Huckarde. Eine Neubebauung der bisher dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzurechnenden Flächen im Anschluß an den südlichen Siedlungsrand Deusens muß der Bodenschutzklausel des § 1 Abs. 5 BauGB folgen.

Bei einer flächendeckenden Bebauung entsteht städtebaulicher Regelungsbedarf, der nur im Bauleitplanverfahren bewältigt werden kann. Dies betrifft die Erschließung der Baugebiete, die Frage der Bereitstellung von Flächen für Ausgleich und Ersatz, die landschaftliche Integration sowie die gestalterische Rahmensetzung.

Die Ortsverbundenheit der eingesessenen Bevölkerung und damit ihr starkes Interesse an einer Verbesserung der Lebensbedingungen sowie ihres Wohnumfeldes erfordern eine ortsnahe Deckung der Baulandnachfrage in Deusen. Der Ortsteil Deusen wird von vielen umzugswilligen Haushalten positiv bewertet. Niedrige Grundstückspreise und die Möglichkeit zur Selbst- und Nachbarschaftshilfe bei der Gebäudeerrichtung erhöhen die Attraktivität des Wohnstandortes Dortmund-Deusen. In Verbindung mit der Verbesserung des Wohnumfeldes verfolgt die Neubaumaßnahme das Ziel, die Nachteile aus der Abgelegenheit des Wohnstandortes für die Bewohner auszugleichen.

Der Ortsteil Deusen ist Bestandteil des Emscher-Raumes. Sein Erscheinungsbild ist im Zuge der Industrialisierung geprägt durch die Inanspruchnahme der ehemaligen Bruchlandschaft im Rahmen industrieller Entwicklung des Ruhrgebietes von Beginn der Industrialisierung an bis in die heutige Zeit. Diese räumliche Vorbelastung und deren Abbau sollen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt werden, um die landschaftlichen Eigenarten des Raumes erkennbar zu gestalten.

3. Geschichtlicher Überblick

Bereits 1220 wird Deusen als Rittergut urkundlich erwähnt. Im Laufe der Jahrhunderte wechselten die Besitzer mehrmals. Allein an der landwirtschaftlichen Nutzung der Ländereien des heutigen Ortsteiles, soweit sie nicht im Überschwemmungsbereich der Emscher lagen, hat sich bis Anfang des 19. Jahrhunderts wenig geändert. Dann, mit Beginn der Industrialisierung (Zechen Hansa und Hardenberg, Dortmunder Hafen), nahm auch die Einwohnerzahl Deusens erheblich zu (1860: ca. 200 EW, 1900: ca. 1000 EW, 1940: ca. 2600 EW). 1914 wurde der Ort Dortmund eingegliedert. Um 1930 betrieb die Stadt Dortmund die Errichtung einer Kleinsiedlung im Deusener Norden, im Bereich der Sumpfwiesen. Dort wurden ausgewählten Siedlern Grundstücke in Erbpacht zur Verfügung gestellt, die sie in Eigenhilfe bebauen durften.

Die 600 - 900 qm großen Grundstücke sollten außerdem die Versorgung ihrer Bewohner mit Lebensmitteln ermöglichen. Noch heute wird der überwiegende Teil als Garten genutzt. Auf je zwei benachbarten, jeweils 12,0 m breiten Parzellen wurde ein Doppelhaus (energie-, materialsparend) mit T-förmigen Grundriß errichtet. Das homogene Erscheinungsbild der damaligen Kleinsiedlung wurde durch häufige Gebäudemodernisierung und einige Neubauten erheblich verändert. Hierzu haben nicht nur gesteigerte Wohnbedürfnisse sondern auch die Kriegseinwirkungen (50 % Totalzerstörung, 30 % schwer beschädigt) beigetragen. Diese wurden wiederum weitgehend in Eigenhilfe behoben worden.

4. Stadträumliche Gegebenheiten

- Das Plangebiet liegt im Nordwesten Deusens und wird den dort vorhandenen Siedlungsbereich nach Süden abrunden.

  Die westlich gelegene Emscher und die Trasse der Verbindungsbahn (in Dammlage) im Norden wirken wie Barrieren zwischen dem Siedlungsbereich und seinem Umland. Diese Wirkung wird durch die westlich der Emscher liegende Abfalldeponie Huckarde noch erheblich verstärkt.

- Die Siedlung ist im Norden über die Deusener-/Ellinghauser Straße mit dem Ortskern Mengede (4 km) verbunden. Der näher gelegene Ortskern Huckarde (2,5 km) ist über die Deusener- und Parsevalstraße erreichbar. Durch die in diesen Ortskernen vorhandenen Angebotspaletten scheinen Lebensmittel-, Bäcker- u. a. Geschäfte an der Deusener Straße für die verbrauchernahe tägliche Versorgung in ihrer Existenz gefährdet.

- An öffentlichen Nahverkehrsmitteln steht lediglich die Buslinie 453, die die Siedlung mit den Ortskernen Huckarde, Eving und der Dortmunder Innenstadt verbindet, zur Verfügung.

- Das Hardenbergbad und das Kanalufer, die 1987 errichtete Tennisanlage westlich der Deusener Straße und der in nordwest-südöstliche Richtung verlaufende Grünzug bilden die fußläufig erreichbaren Schwerpunkte für Freizeitgestaltung und Naherholung der Siedler.

- Damit liegt die Siedlung im unmittelbaren Einflußbereich der Deponie Hukkarde und der Kokerei Hansa, die allerdings seit Mitte/Ende 1992 in ihren Betrieb eingestellt haben.

- Das Plangebiet beeinflussende Emissionen gehen auch von im Hafengelände ansässigen Betrieben (Gasrußwerke, Tanklager) aus.

- Zwischen Deusener Straße und Emscher fällt das Gelände zur Emscher hin ab.

- Nach der Karte des geologischen Landesamtes (Stand 1961) steht ab Geländeoberfläche 2,5 - 4,0 m tief feinsandiger Lehm an, durchsetzt teilweise mit Ton- und Moorerde. Der Grundwasserstand liegt zwischen 0,8 - 1,3 m. Dieser könnte sich allerdings seit 1961 verändert haben. Zumindest bei mehrgeschossigen Bauten dürfte mit Gründungsschwierigkeiten zu rechnen sein.

- Die vorhandenen Gewässer (Kreyenbach, Telgenbach und Deuser Wiesenbach) sind - bisher kaum erkennbar - naturräumlich bemerkenswerte Elemente der hier ehemals vorhandenen Bruchlandschaft des Emschertales.

  Sie stellen eine Restriktion für die Ausdehnung der Siedlungsflächen im südwestlichen Planbereich dar.

- Die vorhandene Straßenrandbebauung der Deusener Straße besteht im wesentlichen aus Wohnbebauung. Weiterhin befinden sich ein gärtnereiähnlicher Betrieb, die Grafen-Grundschule Deusener Straße 230 und die Tennissportanlage des Tennissportclubs Rot-Weiß-Deusen an der Deusener Straße.

- Ein Kinderspielplatz der Kategorie B ist am Halmweg auf der Parzelle 393 vorhanden. Die übrigen Flächen außer Kreyenbach, Deuser Wiesenbach und Telgenbach und eines Gehölzstreifens entlang der Emscher werden landwirtschaftlich genutzt.

- Nennenswerter Baumbestand ist nur außerhalb der zur Zeit nicht landwirtschaftlich genutzten Flächen vorhanden.

5. Ziele des Bebauungsplanes

- Das eigentliche städtebauliche Ziel ist sowohl durch die Darstellung im Flächennutzungsplan (Wohnbaufläche) als auch durch die Nachfrage in Deusen und Huckarde nach Wohnbauland vorgegeben. Ziel der Flächennutzungsplanung ist es, den südlich der Parsevalstraße liegenden Teil Deusens mittel- bis langfristig zu einem Gewerbestandort zu entwickeln, aus dem sich die Wohnnutzung zurückziehen wird.

- Mit der Einstellung des Kokereibetriebes der Kokerei Hansa am 17.12.1992 und Schließung der Abfalldeponie Huckarde am 30.06.1992 hat sich die Immissionsbelastung deutlich verringert. Damit ist auch die Bedingung erfüllt, die im Flächennutzungsplan für die Festsetzung der Wohnbaufläche an diesem Standort gestellt wird.

- Mit Bezug der ca. 110 geplanten WE wird eine verstärkte Nachfrage an Gütern des täglichen Bedarfes und an Dienstleistungen auftreten. Sie sollte mindestens zur notwendigen Stützung des vorhandenen Angebotes im Siedlungskern an der Deusener Straße beitragen. Eine Vergrößerung des Angebotes, z. B. im Dienstleistungsbereich wäre wünschenswert.

- Es sollen städtebaulich charakteristische Eigenheiten im bestehenden Siedlungsteil nicht gestört werden. Wesentlich erscheinende Elemente des Siedlungsgefüges sollen übernommen werden, (Festsetzung max. 2-geschossige Einzel-/Doppelhäuser) um zu einer Abrundung zu kommen.

- Mit den Festsetzungen für Grünflächen und landwirtschaftliche Nutzflächen soll zumindest innerhalb des Bebauungsplan-Bereiches die vorhandene notwendige Freiraumverbindung zwischen Deusen und Fredenbaum gestützt werden. Dafür sprechen Gründe der Naherholung und klimatische Gesichtspunkte.

- Die ansatzweise noch vorhandene bäuerliche Kulturlandschaft soll in den für die Erholung wichtigen Flächen weiterentwickelt werden.

6. Städtebauliches Konzept

Die Festsetzung der neuen Wohnbauflächen zwischen den Straßen Ährenweg, Halmweg und Deusener Straße soll die Voraussetzung für die Errichtung von ca. 110 Wohneinheiten in Doppelhäusern, Hausgruppen und freistehenden Einfamilienhäusern schaffen.

Da sich diese Neubaugebiete in unmittelbarer Nähe zu der sozialhistorisch bedeutenden Deusener Siedlung befinden, sind an das Bebauungskonzept Mindestanforderungen hinsichtlich städtebaulicher und architektonischer Qualität zu stellen.

Als Grundlage für den Bebauungsplan-Entwurf wurde ein Konzept unterlegt, das sowohl zur Integration der Neubausiedlung in die vorhandene Bebauung beiträgt, als auch ein klares städtebauliches Ordnungssystem innerhalb der neuen Wohnbebauung garantiert. Das Plankonzept berücksichtigt die von Gewässern geprägte aber teils industriell verformte Landschaft des Emscherbruches. Im einzelnen sieht der Entwurf folgendes Grundkonzept für den Planbereich vor:

Um dem Anspruch, der an die Neubaugebiete zu stellen ist, gerecht zu werden, sollen verschiedene Vorgaben zur Anordnung, Gestaltung, Geschossigkeit und Ausnutzung von Gebäuden in die Festsetzungen eingebracht werden. Bisher nicht vorhandene Entwicklungsmöglichkeiten im Rahmen der bestehenden Satzung nach § 34 Abs. 2 BBauG aus dem Jahre 1981 im bestehenden Siedlungsteil, der innerhalb des Planbereiches liegt, werden nunmehr geschaffen.

Das städtebauliche Konzept greift die historisch gewachsenen Strukturen der Siedlung Deusen auf und versucht sie unter Bewahrung zeitgemäßer ökologischer und ökonomischer Erfordernisse weiterzuentwickeln.

Neben der Ausbildung einer eigenständigen Erschließungsform sollen im Konzept die naturräumlichen Gegebenheiten, die als Landschaftsbestandteil vorhanden sind, als solche erkennbar gestaltet werden.

So sollen zwei neue in ihrer Gestalt unterschiedliche Siedlungseinheiten entstehen, die räumlich durch Gewässer bzw. deren Uferbereiche voneinander getrennt sind:

Eine Siedlungseinheit im Westen, die sich in ihrer Ausrichtung parallel zum Kreyenbach von der Straße "Halmweg" in südöstlicher Richtung bis an das Ufer des Deuser Wiesenbaches erstreckt, eine zweite Siedlungseinheit östlich des Deuser Wiesenbaches, die sich an die projektierte Erschließungsstraße "D" anlehnt und bügelförmig das Rückgrat der an die Deusener Straße angelehnten Wohnbereiche bilden soll. Die neu geplanten Wohnstraßen werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ("Mischverkehrsfläche") gestaltet. Die Anbindung dieser Straßen an den Halmweg erfolgt im Separationsprinzip, um durch die Vorfahrtsregel eine wohngebietstypische, geschwindigkeitsreduzierte Verkehrsführung zu erreichen.

Zur Herstellung eines geschlossenen Siedlungsbildes wird aus der projektierten Straße "B" in südwestliche Richtung die projektierte Stichstraße "C" mit einem Wendeplatz entwickelt, deren Umbauung den Siedlungsabschluß der Ortskante nach Süden darstellt.

Die Ausnutzung der im Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund dargestellten Wohn bauflächen soll optimiert werden. Zu diesem Zweck wird eine bauliche Dichte angestrebt, die eine sozial ausgewogene Bodennutzung ermöglicht und wirtschaftlich akzeptabel angelegt ist. Diese Vorgehensweise folgt dem Grundsatz des sparsamen Umganges mit Grund und Boden.

Die Angleichung einer maximalen Traufhöhe von bis zu 6,50 m sowie eine möglichst klare Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche sollen - unter Einräumung notwendiger Sozialabstände - bei durchschnittlicher Grundstückstiefe von 27 - 30 m eine gute Ausnutzung der Flächen gewährleisten.

Die Festsetzung der Dachform in Verbindung mit einer maximalen Traufhöhe erfolgt mit dem Ziel einer einheitlichen Baukörperausprägung und Ortsbildgestaltung sowie als Beitrag zu einer harmonischen Raumbildung auf privaten und öffentlichen Flächen.

Der Ährenweg wird an seinem südlichen Ende, im Übergang zum Freiraum, mit einer den Wendehammer hufeisenförmig umschließenden Bebauung versehen. Dieser Abschluß korrespondiert städtebaulich mit der Brücke der Verbindungsbahn im Norden, unter der der "Ährenweg" in die Siedlung geführt wird.

Der Übergang der Siedlung zum Freiraum soll sowohl durch die Festsetzung der Geschossigkeit auf max. 2 Vollgeschosse als auch durch die Herstellung einer vorgelagerten Gehölzpflanzung auf einer öffentlichen Grünfläche als südliche Ortskante für Dortmund-Deusen markiert werden. Südlich angrenzende Freiflächen sollen sowohl in ihrer derzeitigen Nutzung durch die Landwirtschaft belassen bleiben, als auch zur Bereicherung des Landschaftsbildes und Stärkung des Naturhaushaltes mit landschaftspflegerisch notwendigen Maßnahmen angereichert werden.

Die bestehenden Gewässer (Telgenbach, Kreyenbach, Deuser Wiesenbach) sollen mit in der Regel beidseitig 15 m breiten Entwicklungsstreifen ausgestattet werden, um als wesentliche Bestandteile der mittlerweile kaum noch erkennbaren "Emscherbruch-Landschaft" gestaltet zu werden.

Die südlich des Grundstückes der Grafen-Grundschule (Deusener Straße 230) vorhandene Anlage des Tennisclubs "Rot-Weiß-Deusen e. V." wird durch die Festsetzung "private Grünfläche - Tennissportanlage -" planungsrechtlich gesichert. Der südlich des Halmweges/westlich des Kreyenbaches vorhandene Kinderspielplatz (Spielbereich "B") wird ebenfalls planungsrechtlich gesichert (siehe auch Punkt 7.4.1).

Das zum Teil nur bruchstückhafte Fußwegenetz in diesem Teil Deusens kann im Rahmen der nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche weiterentwickelt werden. Dies erfolgt mit dem Ziel, die Erholungsfunktion im Raum Deusen zu stärken und die Vernetzung der Siedlungsteile mit dem Freiraum Deusens und auch darüber hinaus zu fördern. Dies gilt insbesondere für die Beschleunigung der im Landschaftsplan-Entwurf Dortmund-Mitte vorgesehenen und im Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund vom 27.06.1985 dargestellten Ziele für diesen "Bereich mit besonderer Bedeutung für die Erholung in der freien Landschaft". Den Zielen der "Internationalen Bauausstellung Emscherpark" folgend, wird die städtebauliche Zielsetzung mit dem Wiederaufbau der Landschaft verzahnt.

7. Regelungen des Bebauungsplanes

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

7.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die Nutzungsstruktur der vorhandenen Siedlung ist nach § 3 BauNVO als "Reines Wohngebiet" einzustufen.

Durch die räumlich isolierte Lage der Siedlung Deusen vom Siedlungsschwerpunkt Dortmund-Huckarde ist es erforderlich, daß in Teilen des Bebauungsplan-Gebietes planungsrechtliche Voraussetzungen zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfes des Gebietes gegeben sind bzw. ermöglicht werden.

Unter diesem Gesichtspunkt erfolgt die Festsetzung nach § 4 BauNVO im nördlichen wie im östlichen Teil des Bebauungsplan-Bereiches als "Allgemeines Wohngebiet" (WA).

7.1.2 Reines Wohngebiet (WR)

Der westliche Teil soll dagegen ausschließlich dem Wohnen dienen; daher ist hier die Entwicklung eines "Reinen Wohngebietes" (WR) nach § 3 BauNVO vorgesehen.

Die Festsetzung im West-Teil des Bebauungsplanes sieht eine auf bis zu zwei Vollgeschosse begrenzte Bebauung vor, um der hier angestrebten Eigenheimstruktur eine Variationsbreite zu eröffnen, die durch gestalterische Festsetzungen, z. B. Dachform ergänzt werden.

Für die Baugebiete am westlichen und südlichen Rand der projektierten Straßen "B" und "C" wird eine zwingende Zweigeschossigkeit festgesetzt, um die hier entstehende neue Ortskante gleichmäßig und geordnet auszuformen.

7.1.3 Fläche für Gemeinbedarf (Schule)

Der vorhandenen Grundschule an der Deusener Straße soll eine Sporthalle zugeordnet werden. Nach § 4 BauNVO sind Schulturnhallen in allgemeinen Wohngebieten zulässig, wenn die Anlage zweckbestimmt zugehörig zu Schulanlagen ist. Die durch Schulanlagen dieser Größenordnung hervorgerufenen Lärmimmissionen liegen im zumutbaren Rahmen. Bei der Realisierung der Turnhalle sollte darauf geachtet werden, daß durch die Baukörperstellung ein zum südlich angrenzenden Tennisplatz abriegelnder Baukörper entsteht. Die Erschließung der geplanten Maßnahme soll über die projektierte Straße "D" gesichert werden.

Die Erweiterung der heutigen Gemeinbedarfsfläche auf dann 4.200 qm erfolgt zur Realisierung der damit verbundenen Anzahl von ca. 20 Stellplätzen sowie der notwendigen Anlage von kleinen Sport- und Spielflächen.

7.2 Sonstige Regelungen in den Baugebieten nach § 3 und § 4 BauNVO

7.2.1 Städtebauliche Dichte

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen im östlichen Planbereich erfolgt zur Erweiterung der bestehenden Straßenrandbebauung an der Deusener Straße.

Um eine weitgehende Realisierung des erarbeiteten städtebaulichen Konzeptes zu sichern, enthält der Bebauungsplan relativ eng gezogene Baugrenzen. Hierdurch wird garantiert, daß die Stellung der Baukörper auf den Grundstücken auch zur erkennbaren gewünschten Bildung von öffentlichen und privaten Räumen führt.

Aus städtebaulicher Sicht ist ein geordnetes Nebeneinander von Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen vertretbar. Mit dieser Festsetzung wird auch der Nachfrage nach freistehenden Einzelhäusern im Ortsteil Rechnung getragen. Die Wahlfreiheit in der Geschossigkeit (I - II-Geschosse) resultiert fast zwangsläufig daraus. Davon ausgenommen ist die westliche Straßenrandbebauung entlang der projektierten Straßen "B" und "C", die zugleich die südwestliche Ortskante Deusens markiert.

Die zwingende Festsetzung der Zweigeschossigkeit erfolgt hier ebenso wie im Zuge der projektierten Straße "D" mit dem Ziel, eine einheitliche Höhenentwicklung entlang der südlichen Ortskante signifikant zu entwickeln.

Die Festsetzung der Traufhöhe bei gleichzeitiger Begrenzung auf maximal 6,50 m erfolgt unter Anwendung der Vorschriften des § 16 Abs. 3 Nr. 2 der BauNVO (Höhe baulicher Anlagen). Im Zusammenhang mit weiteren gestalterischen Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB bzw. § 81 BauO NW dient das einer einheitlichen Massenbildung der Baukörper.

Die Grundstücke der historischen Siedlung sind in der Regel schmal und sehr tief. Ihre baulichen Nutzungsmaße entsprechen denen eines Kleinsiedlungsgebietes. Weder Größe noch Grundstücksbreite (Kosten, Landverbrauch, geänderte Wohnbedürfnisse) können daher übernommen werden. Da es sich hier um einen Bereich handelt, der bereits von Wohnbebauung umgeben wird, soll eine größere Verdichtung aus Gründen des sparsamen Umganges mit Grund und Boden angestrebt werden. Durch eine höhere Ausnutzung in Baugebieten innerhalb bestehender Siedlungsbereiche, kann eine Ausweitung in den Freiraum verhindert oder zumindest reduziert werden.

Andererseits ist gerade im Bereich Deusen eine stärkere Verdichtung auch aus ökonomischen Gründen erforderlich. Ziel der Planung ist es, besonders jungen Familien die Möglichkeit zu geben, entsprechend der Sozialstruktur dieses Stadtbezirkes kostengünstiges Eigentum zu erwerben. Da die Grundstücksgröße aber einen wesentlichen Faktor bei der Preisgestaltung darstellt, ist eine Ausweisung kleinerer Grundstücke auch unter diesem Aspekt erforderlich.

Die relativ hohe Dichte wird mit dem Ziel verfolgt, mit einer möglichst hohen Ausnutzung auf relativ kleinen Grundstücken kosten- und flächensparendes Bauen zu ermöglichen.

Eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschoßflächenzahl von 0,8 bei durchschnittlichen Grundstücksgrößen von 300 qm vermitteln zwischen den hier speziellen städtebaulichen Ansprüchen nach aufgelockerter Bauweise und den generellen Forderungen nach städtebaulicher Verdichtung.

7.2.2 **Ausschluß von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen**

In der Absicht, die Uferränder der vorhandenen Gewässer zu schützen und eine weitgehende Versiegelung der relativ kleinen Grundstückseinheiten im Plangebiet zu vermeiden, werden Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen auf den rückwärtigen Grundstücksflächen der mit dem Symbol 1 und Punktraster gekennzeichneten Baugebieten nicht zugelassen (siehe textliche Festsetzung § 1). Dies dient der Schaffung einer räumlichen Ordnung innerhalb des Siedlungsgefüges an Stellen, die sich durch eine gewässernahe Lage bzw. weniger günstige Grundstückszuschnittsmöglichkeiten auszeichnen.

Diese Festsetzung ergänzt die Zielsetzung, die mit den, parallel zum Kreyenbach sowie zum Deuser Wiesen Bach nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Vorbehaltsstreifen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, beabsichtigt ist (vgl. 7.6.1). Die Freihaltung der Uferränder von baulichen Anlagen um eine zu enge Anlehnung an die Uferränder des Kreyenbaches zu vermeiden, bildet die Voraussetzung für eine ökologische Aufwertung des Wohngebietes.

7.3 Gestalterische Vorschriften

7.3.1 **Dachform**

Zur Wahrung eines einheitlichen Ortsbildes und Fortentwicklung der in der historischen Siedlung Deusen verwendeten ursprünglichen Dachform wird für die geplante Wohnbebauung die Festsetzung "Satteldach" getroffen. Angesichts der Herstellung eines integrierten Orts- und Landschaftsbildes wird die einheitliche Verwendung dieser Dachform - auch angelehnt an die ehemals vorherrschende bäuerliche Baustruktur im Deusener Raum - angestrebt. Diese Festsetzung gilt nicht für Nebengebäude wie z. B. Garagen.

7.3.2 Firstrichtung

Durch Vorschreiben der Firstrichtung in den Baugebieten westlich und östlich des Deuser Wiesenbaches soll die angestrebte Straßenrandbebauung eine einheitliche Struktur erhalten und ein ungeordnetes Nebeneinander vermieden werden. Die im Plan eingetragene Firstrichtung und daran gebunden die Richtung der Hauptgebäudeaußenwände ist bindend. Entlang der projektierten Straße "D" sowie am Wendehammer der projektierten Straße "C" wird auf eine solche Vorgabe bewußt verzichtet.

7.3.3 Festsetzung einer maximalen Traufhöhe

Die maximale Traufhöhe trägt der Begrenzung der Höhenentwicklung im Übergangsbereich von Siedlungsraum zur offenen Landschaft Rechnung. Der in der Vergangenheit eingetretenen Unterschiedlichkeit der Bebauung, insbesondere im Rahmen der Ausnutzung des festgesetzten Maßes von zwei Vollgeschossen, soll durch eine dem Vorort Deusen und seiner Wohnfunktion gerechtwerdende bauliche Höhenbegrenzung entsprochen werden.

Die Festsetzungen der maximalen Traufhöhe von 6,50 m berücksichtigt einen Gebäudesockel von bis zu 1,0 m über der vorhandenen Geländeoberfläche und trägt dem im Planbereich hoch anstehenden Grundwasserspiegel im Falle einer Gebäudeunterkellerung Rechnung. Im Einzelfall sind Befreiungen von dieser Regelung möglich, wenn die Bodengrundbeschaffenheit in Verbindung mit dem Grundwasserspiegel zu erheblichem Gründungsmehrkostenaufwand führt und das Planungsziel (vgl. 5) nicht beeinträchtigt wird.

7.3.4 Festsetzung von Einfriedigungen der Grundstücke

Gemäß den Anforderungen der Internationalen Bauausstellung Emscherpark wird eine Integration der Wohngebiete in den Landschaftsraum angestrebt.

Die Gestaltungsfestsetzungen sollen in Verbindung mit sonstigen Festsetzungen die Attraktivität des Standortes langfristig sichern. Dabei sollen nicht nur wohnungsbezogene Freiflächen im Übergang zum offenen Landschaftsraum gegliedert und gestaltet werden, sondern auch grundsätzlich Gestaltungsanforderungen nicht nur an bauliche sondern auch an gärtnerische Anlagen festgeschrieben werden, so daß der einheitliche Gestaltungscharakter durchgängig erlebbar wird. Dies betrifft insbesondere die Einfriedigung privater Grundstücke (siehe hierzu § 6 der textlichen Festsetzungen).

Die Anordnung der Einfriedigungen bzw. die vorgeschriebenen Pflanzungen sollen sicherstellen, daß trotz der Vielzahl von zulässigen Arten und Materialien eine einheitliche Gestaltung der Baugrundstücke, insbesondere zum öffentlichen Straßenraum hin, erreicht wird.

Heimische Pflanzen dienen Tieren als Nahrungsquelle und Lebensraum. Diese Pflanzen werten den Landschaftsraum ökologisch auf. Sie sind problemlos und mit geringem Pflegeaufwand in Hausgärten zu kultivieren.

7.5.2 Tennisanlage

Die vorhandene Tennisanlage südlich der Grafen-Grundschule (Deusener Straße 230) wird planungsrechtlich gesichert.

An der nördlichen Grenze wird ein 5,0 m breiter Streifen abgeteilt und dem Telgenbach als Vorbehaltsstreifen zugeschlagen. Die dadurch entfallenden Stellplätze sind auf dem Grundstück zu ersetzen.

7.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.6.1 "Naturnaher Ausbau von Gewässern nach Planfeststellung im Rahmen des Wasserhaushaltsgesetzes"

Den bestehenden Gewässern im Planbereich werden Vorbehaltsstreifen von 15,0 m jeweils beidseitig von der Gewässerachse eingeräumt. Konkrete Aussagen zum naturnahen Ausbau der Fließgewässer werden im Planfeststellungsverfahren nach Wasserhaushaltsgesetz (WHG) gemacht. Die Rückführung der heute durch Menschen überformten Gewässer in einen naturnahen Zustand erhöht das ökologische Potential des Landschaftsraumes. Es werden Lebensgrundlagen für Flora und Fauna geschaffen, das Landschaftsbild wird durch Anreicherung mit vielfältigen Landschaftselementen aufgewertet.

Gewässerbegleitend werden Wege vorgesehen, die das Fußwegesystem mit Verbindungen über das Plangebiet hinaus stützen. Dadurch werden die Erholung der Anwohner und die Erlebbarkeit des Naturraumes ermöglicht. Die Wege sollten landschaftsgerecht mit wassergebundener Wegedecke gestaltet werden.

Die Aufnahme der Wegebeziehung sowie deren Gestaltung sollen in das noch durchzuführende Planfeststellungsverfahrens nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eingebracht werden.

Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 vorgenommene Festsetzung sichert die durch das Planfeststellungsverfahren in Anspruch zu nehmenden Flächen.

7.6.2 Flächen für Ausgleichsmaßnahmen

Nach dem Landschaftsgesetz NW von 1985 sind Eingriffe in Natur und Landschaft Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Die Errichtung von Wohngebäuden aufgrund eines Bebauungsplanes wird nach § 4 (3) 4 Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen explizit nicht als Eingriff bestimmt.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes als rechtliche Grundlage für Bebauung sind jedoch nach § 1 (5), 7, BauGB "die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen sowie das Klima" besonders zu berücksichtigen.

In diesem Verständnis wird die Schaffung von Rechtsgrundlagen innerhalb eines Bebauungsplanes für den Ausgleich des zu erwartenden Eingriffes erforderlich.

Die Größenordnung der durchzuführenden Maßnahmen wird bestimmt anhand der verbleibenden Entwicklungsfähigkeit des betroffenen Raumes.

Wird Freiraum und ökologisches Potential an einer Stelle zerstört oder beeinträchtigt, so kann dies im Umfeld des Eingriffes durch eine Erhöhung des Potentials ausgeglichen werden. Ersatzmaßnahmen werden erforderlich, wenn ein Ausgleich nicht hinreichend realisiert werden kann. Ein Eingriff ist zu unterlassen, wenn eine Kompensation nicht möglich ist.

Als Ausgleichsfläche wird die Fläche westlich des Schulgrundstückes Deusener Straße 230 festgesetzt. Diese Fläche wird im Norden, Westen und Süden von den unter 7.6.1. genannten Flächen des Deuser Wiesenbaches sowie des Telgenbaches umrahmt und findet ihre Fortsetzung in der westlich und südlich der Tennisanlage festgesetzten Abschirmungsfläche.

Dieser Bereich eignet sich im Zusammenhang mit den Fließgewässern als Ausgleichsfläche. Biotope werden verknüpft, verschiedenartige Lebensbereiche können nebeneinander ausgeprägt werden.

Durch Pflanzmaßnahmen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen, durch Flächenstillegung zur natürlichen Entwicklung von Staudenfluren, durch Anlage von Stein- oder Totholzhaufen kann der Bereich ökologisch aufgewertet werden.

Dabei ist ebenfalls die Verbesserung des Landschaftsbildes berücksichtigt, visuell störende Elemente werden von der Hauptblickrichtung verdeckt. Dieser Aspekt ist auch bei den gradlinigen Grenzen entlang der Tennisanlage bedacht. Über Bepflanzung werden heckenartige Strukturen entwickelt, die der Verknüpfung der Biotope dienen. Es wird eine große Anzahl ökologisch interessanter Saumbiotope geschaffen.

7.7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindung für Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Alle im Bebauungsplan unter § 4 getroffenen textlichen Festsetzungen finden ihre gesetzliche Grundlage im § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB.

Neben ihrer städtebaulichen bzw. stadtgestalterischen Bedeutung dienen sie auch der Beachtung der übrigen Grundsätze der Bauleitplanung, wie der Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und Schutz der natürlichen Lebensgrundlage.

Leitgedanke bei den Festsetzungen ist, die Einschränkungen des einzelnen Grundstückseigentümers so gering wie möglich zu halten, ohne jedoch auf ein Minium an städtebaulicher Gestaltung in einem Wohngebiet zu verzichten.

Der Bebauungsplan enthält deshalb für diese Flächen sowie für die noch nicht überbauten Flächen der bebaubaren Grundstücke und die privaten Stellplatzanlagen Festsetzungen über das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Diese Festsetzungen sind insbesondere erforderlich, um unnötige Flächenversiegelungen mit den oben angesprochenen, negativen ökologischen Begleiterscheinungen zu vermeiden und die Aufenthaltsfunktion im Hinblick auf die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 5 BauGB) zu erhöhen.

Durch diese textlichen Festsetzungen soll erreicht werden, daß der Anteil der versiegelten Grundstücksflächen so gering wie möglich gehalten wird und das Kleinklima durch Minimierung von Lufttemperaturschwankungen positiv beeinflußt wird. Dies wiederum trägt zur Schaffung eines gesunden Wohnumfeldes bei und erfüllt damit die Ansprüche des § 1 Abs. 5 BauGB an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Außerdem bewirkt die Anpflanzung von Laubgehölzen eine Maximierung der Sauerstoffproduktion sowie die Bindung von Staub.

Darüber hinaus stabilisieren die vorgeschriebenen Bepflanzungen den Bodenhaushalt und stellen sich zudem als ökologisch nützlich in bezug auf den Artenschutz für Flora und Fauna dar. Aber auch der einzelne Grundstückseigentümer selbst genießt konkrete Vorteile durch die getroffenen Festsetzungen. So ist der Pflegeaufwand der mit Laubgehölzen bepflanzten Flächen deutlich geringer als z. B. der bei den üblichen Rasenflächen, da das regelmäßige Nachschneiden entfällt. Auch leisten diese unversiegelten Flächen ihren Beitrag, laufende Folgekosten, wie z. B. Grundbesitzabgaben zu senken, da sie nicht in die Berechnung der Abwassergebühren einbezogen werden.

Weiterhin dienen sie dazu, die Grundstücksflächen ansehnlicher zu gestalten und tragen damit nicht unerheblich bei, die städtebauliche Attraktivität des Standortes Dortmund-Deusen zu unterstreichen und langfristig zu sichern.

Die Festschreibung auf heimische, standortgerechte Laubgehölze erfolgt, um den Raum in seiner Gesamtheit homogen für den Betrachter zu gestalten. Auch gebieten Gründe der ökologischen Zweckmäßigkeit sowie das Erfordernis der Gleichbehandlung aller Grundstückseigentümer die Konkretisierung der Festsetzungen in diesem Punkt.

Die Festlegung des Anpflanz-Stammumfanges der Bäume und der Anpflanzhöhe der Sträucher erfolgt unter der Prämisse, daß damit ökologische Funktionen schon gewährleistet werden und daß mit der Aufnahme der vorgesehenen Nutzung die vorbeschriebenen städtebaulichen Ziele erkennbar und damit die Festsetzungen auch wirksam werden sollen.

Am Nordufer des Kreyenbaches wird ein im Durchschnitt 7,0 m breiter Streifen zur Bepflanzung festgesetzt.

Diese Fläche ist als ökologische Einheit mit dem Uferbereich des Kreyenbaches zu sehen. Die Bepflanzung soll mit heimischen, standortgerechten Pflanzen erfolgen.

Die Grenze des Wohngebietes am südlichen Wendehammer der projektierten Straße "C" ist mit einer Fläche zur Bepflanzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB eingefaßt. Die entlang der Grenzen anzulegende freiwachsende Hecke aus heimischen Gehölzen dient der Eingrünung geplanter Gebäude und Nebenanlagen. Darüber werden Flächen im Wohngebiet mit Freiflächen der Landschaft verbunden.

7.8 Flächen für Landwirtschaft und Wald

Landwirtschaftliche Nutzung prägt den Freiraum in Deusen seit langer Zeit nachhaltig. Zum Schutz und zur Regelung des Weiterbestandes dieser Nutzung werden im Bebauungsplan Flächen für Landwirtschaft und Wald festgesetzt.

Landschaftspflegerische Maßnahmen, Eingriff und Ausgleich sind in Anlage 1 zur Begründung erläutert und im Grünordnungsplan auch graphisch dargestellt.

7.9 Ver- und Entsorgung (Wasser, Strom, Gas, Abfall)

Die Versorgung mit Wasser, Strom und Gas erfolgt über das vorhandene und noch auszubauende Leitungsnetz der Dortmunder Stadtwerke AG.

Zur Versorgung mit Strom wird an der Deusener Straße 264 eine bestehende Versorgungsstation planungsrechtlich gesichert; eine neue Station für die VEW (Vereinigte Elektrizitätswerke AG) wird am Ende der nördlichen Sticherschließung der Planstraße "D" nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB gesichert. In Fortsetzung dieses Stiches nach Osten wird über die 3 m breite Belastungsfläche ein Gehrecht für die Allgemeinheit sowie ein Leitungsrecht zugunsten der VEW festgesetzt. Damit wird eine an dieser Stelle notwendige Wegeverbindung sowie die technische Versorgung zwischen den projektierten Straßen "A" und "D" gesichert.

Die von den VEW östlich des Grundstückes Halmweg 24 betriebene Ortsnetzstation muß zugunsten der geplanten Einmündung der projektierten Straße "B" in den Halmweg aufgegeben werden. Als Ersatz hierfür wird östlich der geplanten Einmündung der projektierten Straße "B" in den Halmweg, im Nordwesten der geplanten öffentlichen Grünfläche eine neue Versorgungsfläche für eine Trafo-Station festgesetzt.

Zur Sicherung der Abfallentsorgung, insbesondere in Bereichen mit möglichem Mietwohnungsbau sowie am Ende der geplanten Stichstraßen, die der Müllabfuhr nicht zugänglich sind, werden Gemeinschaftsmüllbehälter-Standorte einzelnen Bauabschnitten zugeordnet.

Die Entwässerung der Neubaugebiete, mit Ausnahme der am Ährenweg und der Deusener Straße liegenden Grundstücke, soll im Trennsystem erfolgen. Dabei wird das Schmutzwasser zu den Sammlern der Deusener Straße und des Ährensweges geleitet.

Im Rahmen der Dachentwässerung anfallendes Regenwasser soll im Trennsystem - je nach Lage der Grundstücke zu den Gewässern - direkt bzw. über naturnah zu gestaltende Reinwasserkanäle nach den Regelungen der Satzung der Stadt Dortmund über die Entwässerung von Grundstücken vom 21.12.1981, zuletzt geändert am 09.10.1986, erfolgen. Dies wird Bestandteil des vom Tiefbauamt der Stadt Dortmund erarbeiteten Entwässerungskonzeptes. In dem 1993 anstehenden Planfeststellungsverfahren zum naturnahen Ausbau der Gewässer im Plangebiet (Deuser Wiesenbach, Kreyenbach und Telgenbach) werden Einzelheiten und Zuflußmengen planungsrechtlich nach dem Wasserhaushaltsgesetz abschließend geregelt.

8. Umweltbelange

8.1 Bodenbeschaffenheit und Altlasten

Bestimmend für die Beschaffenheit der Böden und damit für die Baugrundqualität ist bis heute der geologische Aufbau der nicht mehr erkennbaren Emscherbruchlandschaft.

Es ist daher möglich, daß sich in Teilen der festgesetzten Baugebiete vereinzelt Gründungsprobleme ergeben können. Die heute landwirtschaftlich genutzten Flächen haben einen relativ hohen Grundwasserstand.

Die mit der Begradigung der ehemals mäandrierenden Emscher einhergehende technische Überformung der Flußlandschaft anfang des Jahrhunderts weist keine äußerlichen Erkennungsmerkmale mehr auf.

Der Planbereich liegt seit ca. 1988 außerhalb bergbaulicher Einwirkungen. Bergbaubedingte Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen sind daher nicht mehr erforderlich.

Der Übersichtsplan der Stadt Dortmund zu Altstandorten und -ablagerungen enthält für den Planbereich keine Darstellungen.

Im Falle des - vereinzelt denkbaren - Auftretens solcher Funde gilt im Rahmen der vorbeugenden Gefahrenabwehr der Hinweis auf die Meldepflicht nach § 29 Abs. 4 und Abs. 5 des Landesabfallgesetzes in der Fassung vom 21.06.1988 (Gesetz- und Verordnungsblatt NW, Blatt 250 ff.) in Verbindung mit § 2 Abs. 2 Abfallgesetz; zuständigkeitshalber bei der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde beim Umweltamt der Stadt Dortmund, Katharinenstraße 2 - 8, 4600 Dortmund 1.

8.2 Lärmbelastung und Darstellung der Lärmschutzmaßnahmen

Der Ortsteil Deusen und somit auch der Bereich des Bebauungsplanes Hu 135 ist durch Verkehrs- und Gewerbelärm belastet. Hier wirken vor allem die Lärmemissionen der Deusener Straße und besonders die Emissionen der östlich des Kanals gelegenen Industrie auf das Plangebiet ein. Aufgabe der Bauleitplanung ist es, das Lärmproblem innerhalb der Grenzen des Bebauungsplanes zu lösen.

8.2.1 Gewerbe-/Industrielärm

Hauptemittent des auf das Plangebiet einwirkenden Gewerbelärms sind ca. 700 m östlich jenseits des Dortmund-Ems-Kanals gelegene Industrieanlagen. Zur Ermittlung der Emissionsbelastung wurde im Bereich nord-östlich der Schule an der Deusener Straße eine schalltechnische Untersuchung (Messung) durchgeführt. Zusätzlich wurde auf der Basis der geltenden Regelwerke eine schalltechnische Berechnung der Immissionen im geplanten Wohngebiet vorgenommen (siehe Anlage 2).

Im Ergebnis sind relativ hohe Beurteilungspegel von tags 52,3 und nachts 56 dB (A) ermittelt worden. Damit werden die in der Stadtplanung zu berücksichtigenden Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für allgemeine Wohngebiete tags um 2,3 dB (A) und nachts um 16 dB (A) überschritten. Ist die Überschreitung der Tagwerte eher als geringfügig und vernachlässigbar zu betrachten, so stellt die Überschreitung der Nachtwerte ein erhebliches Problem dar. Diese Überschreitung erforderte normalerweise komplexe passive Schallschutzmaßnahmen wie beispielsweise Fenster mit künstlicher Belüftung, um den Schutz des Wohnens im geplanten Baugebiet hinreichend zu gewährleisten.

Die nunmehr eingetretene Entwicklung beim Schallemittenten läßt von solchen Betrachtungen abrücken. So sind dem betreffenden Betrieb im Rahmen einer begehrten Umbaugenehmigung nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz seitens des zuständigen Regierungspräsidenten Arnsberg diese Baumaßnahmen nur unter der Auflage genehmigt worden, erhebliche und umfangreiche Lärmschutzmaßnahmen (Sanierung) gegenüber einer nur ca. 350 m entfernt liegenden Wohnbebauung (Badweg in Dortmund-Deusen) vorzunehmen. Diese Arbeiten werden zur Zeit durchgeführt, da die Auflage bis zum Ende des Jahres 1993 erfüllt sein muß.

Die sich die Auflagen des Regierungspräsidenten Arnsberg auf eine viel näher gelegene Wohnbebauung und die dort in gleicher Weise geltenden Orientierungswerte beziehen, ist sichergestellt, daß die emissionsseitigen Lärmschutzmaßnahmen im hier zur Rede stehenden Bebauungsplan-Gebiet absolut wirksam werden. Die normalerweise anzulegenden Orientierungswerte der DIN 18005 werden eingehalten.

Unter Ziffer 5.1 des Planungserlasses Nordrhein-Westfalen heißt es, daß bei der Planung (hier: Bauleitplanung) bereits von der reduzierten Belastung ausgegangen werden kann, wenn die Reduzierung einer Vorbelastung in absehbarer Zeit rechtlich aufgrund bindender Rechtsvorschriften oder unanfechtbarer Verwaltungsakte gesichert ist. Gewisse zeitliche Überschneidungen zwischen der Verwirklichung des Bebauungsplanes und der Reduzierung der Vorbelastung können bauplanungsrechtlich ggf. hingenommen werden.

Im Fall dieses Bebauungsplanes ist zudem noch davon auszugehen, daß eine Realisierung weiterer Bauvorhaben erst nach Abschluß der Lärmsanierungsmaßnahmen beim industriellen Emittenten zu erwarten ist.

Damit werden Maßnahmen zum Schutz der Wohnbebauung vor dem Industrielärm nicht erforderlich. Auf diesbezügliche Festsetzungen im Bebauungsplan kann daher verzichtet werden. Eine Kennzeichnung im Sinne des § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB ist ebensowenig erforderlich.

8.2.2 Verkehrslärm

a) Schallschutz für die bestehende Wohnbebauung an der Deusener Straße

Die im Flächennutzungsplan als "Verkehrs- und Haupterschließungsstraße - dargestellte Deusener Straße weist nach den Ergebnissen der Verkehrszählung aus dem Jahre 1985, an denen sich keine wesentlichen Veränderungen ergeben haben, eine durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge von ca. 7.200 Kfz bei einem Lkw-Anteil von 16 % auf. Der Prognosewert für das Jahr 1995 nach dem Netzplan 6.6 - V liegt bei 8.200 Kfz täglich.

Aus den o. g. Zahlen ist ersichtlich, daß sich an der vorhandenen Verkehrsbelastung an der Deusener Straße keine aussschlaggebende Änderung abzeichnet. Auch ein Ausbau dieser Straße (Verbreiterung) ist in der Planung nicht vorgesehen.

Somit kommen die auf den Bau und die wesentliche Änderung von Straßen abstellenden Vorschriften der §§ 41 - 43 BImSchG sowie der darauf abgeleiteten 16. Verordnung zur Durchführung des BImSchG (Verkehrslärmschutz verordnung) vom 12.06.1990 nicht zur Anwendung.

b) Schallschutz bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten bei den bestehenden Gebäuden an der Deusener Straße

Die Ermittlung der Verkehrslärmbelastung ist für die Prüfung der Festsetzung von evtl. notwendigen Lärmschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) relevant. Die Berechnung der Lärmwerte aufgrund der unter a) genannten Prognosewerte für die existenten Gebäude entlang der Deusener Straße, ergab für die Straßenrandbebauung im Abschnitt nördlich des Kreyenbaches Einwirkungspegel von tags 67 dB (A) und nachts 58 dB (A). Für den Abschnitt südlich des Kreyenbaches ergab die Berechnung einen Tagwert von 66 dB (A) und einen Nachtwert von 57 dB (A).

Bei den etwas näher zur Straßenachse stehenden Gebäuden (Deusener Straße 244 - 248) liegen die Werte jeweils um 3 dB (A) höher.

Für An-, Um- und Erweiterungsbauten an den bestehenden Gebäuden entlang der Deusener Straße oder bei Ersatzbauten für abgerissene Gebäude in diesem Bereich gelten die Orientierungswerte der DIN 18005 für den Bereich außerhalb der Gebäude (Freisitze, Terrassen, Balkone und dergleichen); sowie die VDI-Richtlinie 2719 innerhalb der Gebäude.

Die oben berechneten Werte überschreiten die von der DIN 18005 vorgegebenen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete (55/45 dB (A) um tags 12/11 dB (A) bzw. nachts 13/12 dB (A).

Da es sich an der Deusener Straße um Straßenrandbebauung handelt, ist hier ein aktiver Schallschutz in Form von Schallschutzwänden oder dergleichen nicht möglich.

Folglich sind für den An-, Um- und Erweiterungsbau sowie den Neubau an der Deusener Straße schalldämmende Maßnahmen in Form von passiven Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster der entsprechenden Schallschutzklasse) zu treffen (siehe textliche Festsetzung § 5).

Die berechneten Lärmwerte an den Gebäuden sowie die erforderliche Schalldämmung sind aus der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen:

Tabelle 1

Festlegung von Schallschutzklassen nach der VDI-Richtlinie 2719 für den Bestand entlang der Deusener Straße sowie des Halmweges im Bereich des Bebauungsplanes Hu 135

Lage Haus-Nr.	diagnost. Schallpegel (Mittelungspegel) dB (A)		zulässiger Innengeräuschpegel dB (A)		Erford. Schalldämmung dB (A)	Erford. Schallschutzklasse
	tags	nachts	wohnen tags	schlafen nachts		
Deusener Straße						
266 - 280	67	58	35	30	32	2
242, 250 - 252	66	57	35	30	31	2
244 - 248	69	60	35	30	34	3
230 (Schule)	64	55	35	-	29	2
Halmweg						
2 - 4	57	45	35	30	22	-
6 - 8	55	43	35	30	20	-

Westlich der Deusener Straße sind an den der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Gebäudefronten bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Verkehrslärmemissionen für Wohn- und sonstige Aufenthaltsräume bauliche oder sonstige Vorkehrungen zur Lärmminderung zu schaffen. Die hierdurch erreichte Pegelminderung muß bei Wohn- und Schlafräumen so groß sein, daß der zulässige Innengeräuschpegel von 40 dB (A) tags und 30 dB (A) nachts eingehalten wird.

Es sind Fenster der aus vorstehender Tabelle 1 ersichtlichen Schallschutzklasse nach der VDI-Richtlinie 2719 zu verwenden, sofern nicht anderweitig durch Grundrißanordnung und Fassaden- sowie Baukörpergestaltung die erforderliche Pegelminderung erreicht wird.

Für die Gebäude südlich des Halmweges im Bereich der Einmündung zur Deusener Straße sind nach den Berechnungen auf Grundlage der VDI-Richtlinie 2719 einfach verglaste Fenster (Schallschutzklasse 0) ausreichend, die schon eine Schalldämmung von 24 dB (A) bewirken. Textliche Festsetzungen sind hierzu nicht zu treffen, zumal ohnehin aus wärmeschutztechnischen Gründen standardmäßig nach der Wärmeschutzverordnung Fenster der Klasse 2 eingebaut werden.

c) <u>Neubebauung westlich der Bebauungsplan an der Deusener Straße</u>

Für die geplante Wohnbebauung westlich der existierenden Bebauung an der Deusener Straße wurde die Verkehrslärmbelastung (Mittelungspegel) für den Bereich ca. 50 m östlich von der Straßenachse, bzw. im Bereich des Kreyenbaches etwas weiter zurückliegend, aufgrund der Verkehrsprognose für 1995 berechnet.

Danach ergeben sich folgende Werte:

Tabelle 2

Mittelungspegel hinter der Bebauung an der Deusener Straße und Festlegung der entsprechenden Schallschutzklassen nach VDI-Richtlinie 2719.

Lage/ Deusener Straße hinter Haus-Nr.	Mittelungs-pegel dB (A) tags	nachts	zulässiger Innengeräusch-pegel klasse dB (A) tags	nachts	erforder. Schall-dämmung dB (A)	erforderl. Schall-schutz-klasse
242	55	46	35	30	20	-
248	54	45	35	30	19	-
252	58	49	35	30	23	-
südl. Kreyen-bach/Kurve Planstraße "D" 65 m v. d. Achse	57	48	35	30	22	-
dto. ca. 80 m v. d. Straßen-achse	56	47	35	30	21	-

Die berechneten Mittelungspegel liegen damit im Schnitt leicht über den Orientierungswerten der DIN 18005 von 55/45 dB (A).

Deshalb würden passive Lärmschutzmaßnahmen in Form von solchen Fenstern notwendig, die in geschlossenem Zustand einen Innenpegel von 40/30 dB (A) tags/nachts gewährleisten. Nach den Berechnungen auf Grundlage der VDI-Richtlinie 2719 sind für den Bereich westlich der vorhandenen Bebauung an der Deusener Straße einfach verglaste Fenster ausreichend, die ein Schalldämmaß von 24 dB (A) bewirken.

Ein modernes Fenster, das aufgrund der bauordnungsrechtlichen Bestimmungen die Anforderungen der Wärmeschutzverordnung erfüllt (dichtschließende Rahmen und Isolierverglasung), erreicht jedoch bereits ein Schalldämmaß von 30 - 34 dB (A). Dies entspricht Fenstern der Schallschutzklasse 2.

Für die Neubebauung westlich der Deusener Straße werden daher keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Diese Aussage gilt auch für den dahinterliegenden Bereich des Bebauungsplanes.

8.2.3 **Sport- und Freizeitlärm**

Mögliche Nutzungskonflikte zwischen der Tennissportanlage Deusener Straße 220 und schutzbedürftigen Nutzungen, wie der nördlich geplanten Wohnbebauung, werden ausgeschlossen. Die im südlichen Planbereich liegende Tennisanlage mit 8 Freiplätzen hat einen Abstand von mind. 80 - 90 m zur geplanten schutzbedürftigen Wohnnutzung. Rechnerisch ergibt sich aufgrund dieser Entfernung keine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB (A) tags.

Die durch Lärmemissionen der Grundschule hervorgerufene Betroffenheit benachbarter Wohngebiete werden als im zumutbaren Rahmen eingeschätzt und sind daher hinzunehmen.

8.3 Luft, Klima

Der Siedlungsraum Deusen ist gekennzeichnet durch Eigenschaften des Stadtrandklimas.

Charakteristisch für dieses Klima sind die Einflüsse einer mäßig dichten Bebauung bei geringem Vegetationsanteil sowie die Beeinträchtigung durch städtische Wärmebildner. Diese Zone weist bereits Flächen mit einer höheren Aufheizung während der Tageszeit und im Vergleich zu den Umlandtemperaturen verringerte nächtliche Abkühlungsraten auf.

Insgesamt herrscht hier bei einem relativ ungestörten Temperatur-/Feuchteverlauf und weitgehend normalem Strahlungshaushalt ein noch relativ günstiges Bioklima. In der Klimaanalyse wird zur Reduzierung der negativen stadtklimatologischen Effekte gefordert, die Verdichtung der Bebauung zu verhindern und gleichzeitig eine Zersiedlung zu vermeiden. Vorhandener Wald sollte entwickelt und seine Funktionen über den Ausbau städtischer Freiflächen mit parkartiger Struktur stabilisiert werden. Eine Ansiedlung großflächig wirksamer Schadstoffemittenten sowie eine flächenhafte Versiegelung soll vermieden werden.

Der Bereich des Freilandklimas westlich der Deusener Straße besitzt mit seinem ungestörten extremen Temperatur-/Feuchteverlauf bei normaler Strahlung besondere Bedeutung als zusammenhängendes Frischluftgebiet für den Stadtbezirk. Diese Funktion muß unbedingt erhalten bleiben.

Insbesondere der Einfluß des Deponiekörpers und der Industrieflächen bewirkt die Ausprägung eines mit Schadstoffen belasteten lokalen Windsystems und starke Staub-, Schadstoff- und Lärmbelastung für die Umgebung. Diese Zone galt bis zur mittlerweile vollzogenen Einstellung des Kokereibetriebes der Kokerei Hansa als bioklimatisch belastet.

Aufgrund der mittelfristig zu erwartenden Verbesserung der Lufthygiene- und Klimasituation im Raum Huckarde/Deusen soll die Festsetzung von Wohnbauflächen an dieser Stelle - unter Vermeidung weiterer Nachteile für den Standort Deusen - durch flankierende Festsetzungen (siehe Punkt 7.6. ff. der Begründung) den Verlust anderer stadtökologisch wertvoller Freiflächen überflüssig werden lassen.

Die Belastungen an Schwefeldioxid, Kohlenmonoxid, Staub, sowie Schwermetallen sind im Planungsraum vergleichbar mit dem Stadtbezirk Innenstadt Nord und dem Ortskern Dortmund-Huckarde.

9. Verkehr

9.1 Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung der geplanten Baugebiete wird über die Deusener Straße abgewickelt. Sie wird zudem durch die Herstellung eines weitläufigen Fuß- und Radwegenetzes unterstützt.

9.2 Anbindung an das Straßennetz

Die vorhandene Siedlung ist nur über den Halmweg an die Deusener Straße angeschlossen. Der geplante Siedlungsteil erhält zwei weitere Anschlüsse an die Deusener Straße: Im Norden auf der Südseite des Kreyenbaches und im Süden (dazu parallel verlaufend) nördlich des Schulgrundstückes.

Diese Anschlüsse werden als Gehwegüberfahrten hergestellt. Sie sind notwendig, da die vorhandenen Straßen wegen ihrer geringen Breite nicht noch zusätzlich belastet werden können. Außerdem gäbe es bei einer Blockierung des Halmweges keine Zufahrtsmöglichkeit zur Siedlung bzw. zur Deusener Straße. Nördlich der Kurl-Netter-Umgehungsbahn ist der Ährenweg nur noch Fußweg und nicht befahrbar.

Der Anschluß der projektierten Straßen "A" und "B" an den Halmweg erfolgt in einer Tiefe von ca. 20 m im Separationsprinzip, so daß diese Straßen gegenüber dem Halmweg gleichberechtigt sind und die Vorfahrtsregel beachtet werden muß. Dies trägt nicht zuletzt zur Verkehrsberuhigung und -sicherheit bei. Erst im weiteren Verlauf werden die projektierten Straßen "A" und "B" als Mischverkehrsflächen ausgebildet.

Der Ährenweg wird in seiner derzeit vorhandenen Breite zur Erschließung der südlich des Wendehammers gelegenen Bebauung genutzt.

Der Halmweg erhält auf seiner Südseite zwischen projektierter Straße "B" und der vorhandenen Brücke des Kreyenbaches einen Parkstreifen zur Aufnahme des ruhenden Verkehrs.

9.3 Innere Erschließung

Der süd-westliche Siedlungsteil ist über den Ährenweg erschlossen, der in einem Wendehammer endet, um den sich eine zweigeschossige Bebauung gruppieren soll. Ziel ist die Entwicklung einer qualifizierten Mietwohnungsbebauung ebenso wie am Wendehammer der projektierten Straße "C". Südlich des Halmweges werden zwei Straßen projektiert ("A" und "B") die das Rückgrat der Erschließung im westlichen Siedlungsteil bilden.

Es handelt sich um insgesamt 7,50 m breite Mischverkehrsflächen in die einseitig 2,0 m breite Parkstreifen für Pkw in Längsaufstellung alternierend mit Baumpflanzungen integriert sind. Eine Festlegung der genauen Baumstandorte ist wegen nicht festliegender Grundstücksüberfahrten nicht möglich. Der Abstand der Bäume untereinander sollte 15,00 m nicht überschreiten. Die Baumscheiben sind in der Mindestgröße von 2,00 x 2,00 m mit Bewässerungseinrichtungen und Initialansaat mit geeignetem Saatgut von Gräsern und Kräutern anzulegen. Als Straßenbäume sind alternativ

- Quercus robur - Eiche
- Fraxinus excelsior - Esche
- Acer pseudoplatanus - Ahorn
- Tilia cordate - Linde

zu verwenden.

Im Grünordnungsplan (Anlage 1 zur Begründung) werden hierzu konkrete Aussagen gemacht. Bäume verbessern durch die Verdunstung und ihren Schattenwurf die Lebensbedingungen im Wohnumfeld.

Der östliche Siedlungsteil erhält mit der projektierten Straße "D" eine "bügelartige" Erschließung, die im Norden unterhalb des Kreyenbaches, im Süden oberhalb des Schulgrundstückes in die Deusener Straße einmündet.

9.4 Ruhender Verkehr

Die erforderlichen privaten Stellplätze sind auf eigenem Grundstück anzulegen. Gemeinschaftsstellplätze für Einzel- und Doppelhäuser wurden auch in der Bürgeranhörung abgelehnt. So ist lediglich für die Mietwohnungen im Bereich des Wendehammers am Ährenweg eine Gemeinschaftsstellplatzanlage (GSt) in Wohnungsnähe vorgesehen. Der dem Wohnen zuzuordnende öffentliche Stellplatzbedarf findet ausreichend Möglichkeiten innerhalb der 7,50 m breiten Mischverkehrsflächen auf ca. 40 - 50 Stellplätzen. Außerdem stehen auf dem Schulgrundstück für außerschulische Nutzung mindestens 20 Stellplätze zur Verfügung.

Ziffer 8 der textlichen Festsetzungen sieht für die geplanten Baugebiete vor, die Stellplätze mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen zu erstellen, um die Versiegelung möglichst gering zu halten.

9.5 Wegebeziehungen

Das Siedlungsgebiet wird neben den geplanten Mischverkehrsflächen von einem Wegesystem durchzogen, das als Teil des überörtlichen "Emscher-Park-Weges" den Freizeitpark Fredenbaum mit der Ortschaft Niedernette verbindet.

Vom südlichen Ährenweg führt ein Fuß-/Radweg nach Westen, wo über eine noch zu erstellende Fußgängerbrücke das Gelände der zu kultivierenden ehemaligen Deponie Deusen erschlossen wird.

Im Südosten des Plangebietes schließt die Wegeverbindung in Höhe der Post an den zum Dortmund-Ems-Kanal führenden Weg an. Auch zwischen Grafen-Grundschule und Tennissportanlage ist entlang des Telgenbaches eine Anbindung an die Deusener Straße und den östlich gelegenen Freiraum vorgesehen.

Die Wege in der öffentlichen Grünfläche (Gärtnerische Anlage) sind landschaftsangepaßt mit wassergebundener Wegedecke zu erstellen (vgl. 7.4.2) ebenso wie die gewässerbegleitenden Wege, die in den Vorbehaltsstreifen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB integriert sind (vgl. 7.6.1).

9.6 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Erschließung der Baugebiete erfolgt über die Buslinie 453 in der Deusener Straße mit den Endhaltepunkten Aplerbecker Mark und Deusen - Siedlung. Sie verkehrt im 30-Minuten-Takt; in der Zeit vom 15.05. - 31.08. eines jeden Jahres besteht während der Sommerperiode die Möglichkeit, im 60-Minuten-Takt nach Eving/Lindenhorst zu gelangen.

Zur Erschließung der Wohngebiete sind in ca. 100 - 250 m-Entfernung vom geografischen Mittelpunkt des Wohnsiedlungsbereiches zwei Haltepunkte "Plaas" und "Deusen" an der Deusener Straße vorhanden. Diese Andienung mit öffentlichem Personennahverkehr entspricht dem vorhandenen Fahrgastaufkommen.

An der Haltestelle "Huckarder Bahnhof" bestehen Umsteigemöglichkeiten in verschiedene Richtungen (Buslinien 452, 455, 462, 463 und Stadtbahnlinien U 45 und U 49 Mengede/Dortmund-Innenstadt).

Im Zuge der Umgestaltung der Deusener Straße innerhalb des Planbereiches wird die Einrichtung eines Buskaps mit einer Tiefe von 2,0 m im Rahmen der Ausbauplanung berücksichtigt. Zur Verkehrssicherung ist eine Abstimmung mit den Dortmunder Stadtwerken (ggf. durch Verlegung einer lichtsignalgesteuerten Fußgängerübergangsstelle auf der Deusener Straße) im Rahmen der Ausbauplanung beabsichtigt.

10. Denkmalschutz

Der Ortsteil Dortmund-Deusen ist eingebettet in das Emschertal, in dem noch einige historische Hofstellen erhalten sind. Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Denkmäler vorhanden.

Sollten bei Bodeneingriffen kultur- und/oder naturgeschichtlich bedeutende Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Verfärbungen und Veränderungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit entdeckt werden, ist dies der Gemeinde - Museum für Kunst- und Kulturgeschichte, Abteilung für Bodendenkmalpflege und dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Telefon: 02761/12 61) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. Dies dient nach §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen der Sicherung der Funde bis zur Begutachtung durch die zuständigen Behörden.

In den Bebauungsplan wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

11. Flächenbilanz

Nutzungsart	Größe in ha	in %
Wohnbaufläche, vorhanden	2,23	13,7
Wohnbaufläche, geplant	3,96	24,3
Fläche für den Gemeinbedarf	0,45	2,7
öffentliche Grünflächen	0,80	4,9
private Grünfläche - Hausgärten -	0,22	1,3
private Grünfläche - Tennisanlage -	0,62	3,8
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		
- Flächen für naturnahen Ausbau von Gewässern	2,59	15,5
- Flächen für Ausgleichsmaßnahmen	0,54	3,3
Flächen für die Landwirtschaft und Wald	1,65	10,1
Flächen für die Landwirtschaft	1,07	6,6
Versorgungsflächen	0,04	0,3
Verkehrsflächen	2,13	13,1
Gesamtfläche Planbereich	16,30	100,0 %

Zahl der vorhandenen Wohneinheiten	ca.	60
Zahl der geplanten Wohneinheiten	ca.	100 - 120
Gesamtzahl	ca.	160 - 180

12. Durchführung und Maßnahmen zur Verwirklichung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

12.1 Bodenordnende Maßnahmen

Die im Planbereich bestehenden Eigentumsverhältnisse sowie die daraus resultierenden Grundstückszuschnitte lassen eine Verwirklichung des Planungszieles ohne bodenordnende Maßnahmen nicht zu.

Aus diesem Grunde hat der Rat der Stadt Dortmund am 26.03.1992 zur Realisierung des Bebauungsplanes ein Umlegungsverfahren nach § 45 ff. BauGB angeordnet.

12.2 Entschädigungspflicht

Für die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, öffentliche Grünflächen und öffentliche Verkehrsflächen entsteht ein Entschädigungsanspruch der Grundstückseigentümer nach Maßgabe des § 40 Abs. 1 BauGB, sowie ggf. ein Übernahmeanspruch nach Maßgabe des § 40 Abs. 2 BauGB, soweit sich diese Flächen noch nicht im Eigentum der Stadt Dortmund befinden.

12.3 Maßnahmen zur Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die Realisierung der Erschließung stellt eine Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 4 Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen dar. Nach § 4 Abs. 4 Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen sind vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen.

Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landespflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landespflege erforderlich ist.

Zur Bewertung der Auswirkungen der Planung auf den Freiraum und zur Gewichtung der ökologischen Belange wurde im Rahmen des Verfahrens der Umweltverträglichkeitsprüfung eine Ersteinschätzung mit einem Gebietsbrief vom Umweltamt der Stadt Dortmund erarbeitet; diese Ersteinschätzung fand Eingang in die Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf.

Durch die Festsetzung der beschriebenen "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" wird erst - neben anderen Festsetzungen - die rechtliche Grundlage für die Durchführung notwendiger Ausgleichsmaßnahmen geschaffen.

Die Ausfüllung von Teilen dieser nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen obliegt einem in der Zukunft noch durchzuführenden Planfeststellungsverfahren nach § 31 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Die Durchführung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen führt ab dem Zeitpunkt der Realisierung zu Nutzungseinschränkungen für Eigentümer. Dies löst einen Übernahmeanspruch nach § 40 Abs. 2 BauGB durch die Gemeinde aus.

13. **Kosten** (überschläglich ermittelt)

- Ausbaumaßnahmen

Mischverkehrsflächen:	ca. 1.257.000,-- DM	
./. Erschließungsbeiträge (90 %)	ca. 1.132.000,-- DM	
Städt. Anteil	ca. 125.000,-- DM	ca.125.000,-- DM
Durchlaßbauwerk Planstraße "B"		ca. 108.000,-- DM
Öffentliche Grünfläche		ca. 270.000,-- DM
Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB		ca. 105.000,-- DM
Kosten des Umlegungsverfahrens (Entschädigungs- und Abbruchkosten)		ca. 55.000,-- DM

- Grunderwerb

für Straßen (ca. 250.000,-- DM, davon 10 %	ca. 25.000,-- DM
für Gemeinbedarfsflächen	ca. 110.000,-- DM
für Umweltschutzmaßnahmen	ca. 615.000,-- DM
Gesamtkosten der Stadt	ca. 1.413.000,-- DM

Es fallen außerdem zunächst für den Erwerb einzelner privater Grundstücke Kosten an, die aber durch spätere Veräußerung dieser Grundstücke an Bauwillige wieder ausgeglichen werden und somit nicht als Kosten des Umlegungsverfahrens zu veranschlagen sind.

Dortmund, den 04.02.93

Glaser
Ltd. Städt. Vermessungsdirektor

Der Rat der Stadt hat am 25.03.1993 beschlossen, diese Begründung nach § 9 Abs. 8 des BauGB vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) dem Bebauungsplan beizufügen.

Dortmund, 06.04.1993

Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage

E b b i n g