STADT
PLANUNGSAMT
DORTMUND

# Begründung

zum
vorhabenbezogenen
Bebauungsplan
(Vorhaben- und
Erschließungsplan)
Hu 141
- Seniorenhaus
Zeppelinstraße -

**Inhalt**

**1. Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation**

1.1 Räumlicher Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Hu 141
– Seniorenhaus Zeppelinstraße –

1.2 Gegenwärtige Situation im Plangebiet

1.3 Anlass der Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes, Ziele und Zwecke der Planung

**2. Bestehendes Planungsrecht**

**3. Städtebauliches Konzept**

**4. Art und Maß der baulichen Nutzung**

4.1 Art der baulichen Nutzung

4.2 Maß der baulichen Nutzung

**5. Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen / baugestalterische Festsetzungen**

**6. Erschließung und ruhender Verkehr**

6.1 Erschließung des Plangebietes

6.2 Ruhender Verkehr

6.3 Öffentlicher Personennahverkehr

**7. Grünflächen**

7.1 Private Grünflächen

7.2 Grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen

**8. Umweltbelange**

8.1 Feststellung der UVP-Pflicht

8.2 Altlasten

8.3 Immissionen

**9. Ver- und Entsorgung**

9.1 Gas, Wasser, Strom

9.2 Niederschlagswasser

**10. Denkmalschutz und Denkmalpflege**

**11. Bergbauliche Einwirkungen**

**12. Städtebauliche Zahlenwerte**

**13. Kosten**

# 1. Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation

## 1.1 Räumlicher Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Hu 141 – Seniorenhaus Zeppelinstraße –

Der räumliche Geltungsbereich befindet sich im Stadtbezirk Huckarde, Ortsteil Huckarde zwischen der Straße " Mailoh " im Norden, der Zeppelinstraße im Osten, der Erschließungsstraße für die Häuser Zeppelinstraße 9 bis 11c im Süden sowie der östlichen Grenze der Grundstücke Zeppelinstraße 9 und Mailoh 16 im Westen.

## 1.2 Gegenwärtige Situation im Plangebiet

Das Plangebiet liegt im nordwestlichen Siedlungsbereich der Stadt Dortmund, im Stadtbezirk Huckarde. Es ist mit Wohnhäusern bebaut, die zum Teil leer stehen. Es ist beabsichtigt, diese Häuser niederzulegen. Auf dem Grundstück befinden sich außerdem erhaltenswerte Bäume, die durch die geplante Maßnahme nicht beeinträchtigt werden. Die gesamte ca. 5.700 qm große Fläche (Flurstück 358 und 359) befindet sich im Eigentum der "umbe GbR".

In der näheren Umgebung befindet sich die stillgelegte Kokerei Hansa.

Die Anbindung an das überörtliche Straßennetz erfolgt in südlicher Richtung über die Emscherallee, Hülshof und Huckarder Straße auf die Mallinckrodtstraße (OW IIIA) und von dort aus weiter auf die A 45 (Sauerlandlinie) bzw. in Richtung Dortmunder Innenstadt, in nördlicher Richtung erfolgt über die Emscherallee (L 609) eine Anbindung an die A2 (AS Dortmund Nordwest) Oberhausen/Hannover

In einer fußläufigen Entfernung von etwa 800 Metern in nordwestlich Richtung erreicht man das Naherholungsgebiet Rahmer Wald.

In der Umgebung des Planungsbereichs besteht eine Wohnbebauung aus Einzel- und Doppelhäusern sowie Mehrfamilienhäusern in teilweise 3-geschossiger, überwiegend 2 $^{1}/_{2}$-geschossiger Bauweise. Die übrigen Flächen werden als Hausgärten oder als Grabeland genutzt.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen wie den periodischen Bedarf befinden sich in der Varziner Straße die etwa 250 Meter von dem Planbereich entfernt liegt. Desweiteren befinden sich unterschiedliche Einkaufsmöglichkeiten im etwa 900 Meter entfernten Ortskern von Huckarde.

## 1.3 Anlass der Aufstellung des Vorhaben und Erschießungsplanes, Ziele und Zwecke der Planung

Der vorhandene Bedarf an Pflegeplätzen im Bereich der Stadt Dortmund beträgt, nach der letzten Ermittlung ca. 300 Pflegeplätze. Für den Stadtbezirk Huckarde wurde ein zusätzlicher Bedarf von 80 Pflegeplätzen ermittelt. Um hier eine Bedarfsdeckung zu erreichen, ist für das Planungsgebiet der Bau einer Altenpflegeeinrichtung vorgesehen.

## 2. Bestehendes Planungsrecht

Der seit dem 27.06.1985 rechtswirksame **Flächennutzungsplan** der Stadt Dortmund enthält für den Planungsbereich die Darstellung Wohnbaufläche.
Die geplanten Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes stimmen mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein.
Der seit dem 20.01.1996 rechtsverbindliche **Landschaftsplan Dortmund – Mitte** enthält im Bereich des Vorhaben und Erschließungsplanes keine Festsetzungen.

## 3. Städtebauliches Konzept

Unter Berücksichtigung des Pflegplatzbedarfs, der Lage und der vorhandenen Bebauung sieht das städtebauliche Konzept hier eine Bebauung mit zwei Baukörpern, ein Altenpflegeheim mit 80 Einzelzimmern und ein Wohngebäude mit ca. 11 Wohnungen für betreutes Wohnen, vor.
Durch die Vorgabe einer maximal 3-geschossigen Bauweise und einer maximalen Traufhöhe von 10,0 Metern, eines flachgeneigten, begrünten Daches und einem durch eine Pflanzinsel beruhigten Eingangsbereich der Altenpflege wird eine Einfügung der geplanten Baukörper in die vorhandene Wohnbebauung erreicht.

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt sowohl über die Zeppelinstraße als auch von der Straße "Mailoh".

## 4. Art und Maß der baulichen Nutzung

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Als **Art der baulichen Nutzung** wird für das Plangebiet Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt um die Hauptnutzung "Wohnen" entsprechend der Umgebungsbebauung gemäß § 4 Abs. 2 und 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) für die Neubebauung zu gewährleisten. Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO genannten Nutzungen

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

sind ebenso zulässig, um für die Bewohner die Versorgung mit dem täglichen Be-darf und den sozialen Bedürfnissen zu gewährleisten sowie auch eine Kommunikationsmöglichkeit mit der Umgebung zu schaffen.

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und

- Tankstellen

werden dagegen durch die textlichen Festsetzungen (1) ausgeschlossen.

### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse, die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die maximale Traufhöhe bestimmt.

Für den Planbereich wird eine offene Bauweise und gemäß § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) die Obergrenze der GRZ von 0,4 festgesetzt. Entsprechend der vorgesehenen maximal dreigeschossigen Bauweise wird die GFZ auf 1,2 begrenzt. Die Traufhöhe wird mit maximal 10,0 m, bezogen auf den höchsten Punkt der Gehwege, die dem geplanten Gebäude gegenüberliegen, begrenzt.
Somit fügt sich die vorgesehene Bebauung auch in die Umgebung ein.

## 5. Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen / baugestalterische Festsetzungen

Für die Bebauung wird die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Der Abstand zwischen öffentlichem Gehweg und den Baugrenzen beträgt mindestens 3,0 m.

Die überbaubaren Grundstücksflächen erhalten überwiegend eine maximale Bautiefe von 18,0 m.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan enthält Gestaltungsfestsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 4 BauO NW.

Sie beziehen sich auf die Materialien und Farbgebungen der Gebäude und der Dacheindeckung, weißer oder pastellfarbener Rauputz und extensiv begrünte Dächer (siehe textliche Festsetzungen (2) (3) und (4)).

Als Dachformen werden Pult- (PD) oder Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung von 5° bis 10° festgesetzt.

Mit den getroffenen baugestalterischen Festsetzungen werden lediglich Rahmenbedingungen geschaffen, die zu einem harmonischen Gesamtbild mit der Umgebung beitragen sollen.

## 6. Erschließung und ruhender Verkehr

### 6.1 Erschließung des Plangebietes

Äußere Erschließung

Die über die Zeppelinstraße / Parsevalstraße zu erreichende Emscherallee ( L 609) stellt die Anbindung an das örtliche wie überörtliche Hauptverkehrsstraßennetz dar. Die bauliche Situation der umliegenden Wohnstraßen ist für die geplante Nutzung ausreichend.

### 6.2 Ruhender Verkehr

Die im Sinne der BauO NW notwendigen Stellplätze werden auf den Grundstücken nachgewiesen. Für die Altenpflege sind die Stellplätze für Besucher im Eckbereich Zeppelinstraße / Mailoh innerhalb einer begrünten und bepflanzten Freifläche vorgesehen. Weitere notwendige Stellplätze werden auf der Westseite des Grundstücks angelegt. Für den Besucherverkehr sind zusätzlich zu den auf den Grundstücken nachgewiesenen Stellplätzen (nach BauO NW) sowohl im Mailoh als auch an der Zeppelinstraße weitere öffentliche Stellplätze vorhanden.
Für das Wohnhaus werden die notwendigen Stellplätze im südöstlichen Teil der Grundstücke, von der Zeppelinstraße aus erschlossen, erstellt.

### 6.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist gut durch den öffentlichen Personennahverkehr erschlossen.

In südwestlicher Richtung befindet sich in einer Entfernung von ca. 500 m die Bushaltestelle Dietziusstraße mit den Buslinien 410 in Richtung Eving/Derne und 462 in Richtung Kirchlinde über Huckarde und Wischlingen. In südlicher Richtung befindet sich in einer Entfernung von ca. 250 m die Haltestelle Parsevalstraße der Stadtbahnlinie U 41 die in Richtung Dortmund-Westerfilde und Stadtbahnlinie U 41 / U 47, die über " Huckarde Bushof ", Dortmund Hauptbahnhof (Stadtmitte) in Richtung Dortmund- Aplerbeck verkehrt. Weiterhin ist in südlicher Richtung die Haltestelle " Huckarde Bushof ", fußläufig in ca. 600 m Entfernung oder mit der Stadtbahnlinie U 41 erreichbar. Von hier verkehren die Buslinien 410 in Richtung Eving/Derne, 447 in Richtung Dorstfeld/Hombruch, 456 in Richtung Schüren, 461 in Richtung Kirchlinde (über Huckarde und Wischlingen), 462 in Richtung Marten und 465 in Richtung Dorstfeld/Oespel. In ca. 150 m Entfernung vom Busbahnhof Huckarde erreicht man den Haltepunkt DO-Huckarde Nord (RB 43 Emschertal-Bahn) von wo in östlicher Richtung der Dortmunder Hauptbahnhof, in westlicher Richtung die Stadtteile Lütgendortmund und Bövinghausen und weiterführend Herne, Castrop-Rauxel und Dorsten zu erreichen sind. In südwestlicher Richtung ist nach ca. 700 m der Haltepunkt DO-Huckarde der S-Bahnlinie S 2, die östlich in Richtung Dortmund Hauptbahnhof (über Dorstfeld) und westlich in Richtung Duisburg (über Herne, Gelsenkirchen, Oberhausen) verkehrt, erreichbar.

## 7. Grünflächen

### 7.1 Private Grünflächen

**Baumpflanzungen**

Die Festsetzung der Pflanzung von 18 standortgerechten, heimischen Laubbäumen dient zur ökologischen und gestalterischen Aufwertung des Gebietes
Eine genaue Betrachtung von Ersatzpflanzungen wird im Rahmen des Beteiligungsverfahrens erwartet.
Diese Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

**Pflanzstreifen**

Die festgesetzten Pflanzstreifen (Textliche Festsetzung Ziffer 3) bildet die Einrahmung und Pufferung der neuen Wohnanlage sowie ihrer privaten Freiräume gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche.
Um diesen städtebaulichen und auch ökologischen Funktionen gerecht zu werden, wird eine Breite im Durchschnitt von ca. 3,0 Metern im Bereich der Zeppelinstr. und eine dreieckige Pflanzinsel mit einer mittleren Breite von 7,5 Metern im Eckbereich Mailoh / Zeppelinstr. und eine vollständige, flächige Bepflanzung mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen festgesetzt.
Für die restlichen Pflanzflächen (Textliche Festsetzung Ziffer 4) wird zu 50 % eine 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.
Diese Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

**Müllbehälterbegrünung**

Sämtliche außerhalb von Gebäuden aufgestellten 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.

### 7.2 Grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen

<u>Bewertung des Eingriffes in Natur und Landschaft</u>

Nach § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitpläne die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, 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. Desweiteren sind gemäß § 1Abs. 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 Nordrhein-Westfalen (LG NW). 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 Eingriffe 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 NW).

Die im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes HU 141 – Seniorenhaus Zeppelinstraße- geplanten baulichen Anlagen sowie Verkehrsflächen stellen einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Eine Unterlassung dieses Eingriffs, d.h. ein Verzicht auf die Bebauung, 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 Bebauung soll der gesteigerten Nachfrage nach Altenpflegeplätzen Rechnung getragen werden.

Bei der Gewichtung der entgegenstehenden Belange von Natur und Landschaft zu dem Bedarf an Altenpflegeplätzen in Huckarde wird als Ergebnis der Abwägung entschieden und für gerechtfertigt gehalten, dem Belang dieses Bedarfs 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 von Bauleitplänen 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 den im Eigentum des Verursachers befindlichen Flächen durchzuführen.

Ausgeglichen ist ein Eingriff, wenn nach seiner Beendigung keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushalts zurückbleibt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet 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 landschaftspflegerischen Fachbeitrag des Ingenieurbüros Neitzel werden die Maßnahmen erläutert und die Flächenermittlung in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz dargestellt.

## 8. Umweltbelange

### 8.1 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. Dies erfolgte anhand einer intensiven Prüfung der Merkmale des Vorhabens, des Standortes und der Merkmale der möglichen Auswirkungen.

Im vorliegenden Fall ist festzuhalten, dass für das geplante Vorhaben kein erfordernis für eine Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz besteht, da das Vorhaben die Größe eines städtebaulichen Projektes gemäß dem UVP-Gesetz deutlich unterschreitet.
Das Vorhaben ist somit nicht UVP-pflichtig.

### 8.2 Altlasten

Das Plangebiet ist in der Übersichtskarte der Altstandorte und Altablagerungen der Stadt Dortmund (Stand: September 2000) nicht als Verdachtsfläche gekennzeichnet.

<u>Erdarbeiten, Bodenbewegungen</u>

Sofern sich bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichen Maßnahmen über den bisherigen Kenntnisstand hinaus Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast (Altstandort/Altablagerung) oder einer schädlichen Bodenveränderung im Sinne des § 2 Bundesbodenschutzgesetz (LBodSchG) ergeben, so sind diese nach § 2 Landesbodenschutzgesetz (LbodSchG) unverzüglich dem Umweltamt – Untere Bodenschutzbehörde – mitzuteilen. In einem solchen Fall kann die zuständige Behörde weiterreichende Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen bzw. Untersuchungs- und Sanierungsmaßnahmen fordern. Anfallender Erdaushub ist gemäß den abfallrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu beseitigen.

<u>Methan</u>

Die Arbeitskarte der potenziellen Methangasaustritte im Stadtgebiet Dortmund (Stand: Januar 1999) unterteilt das Stadtgebiet in mehrere Bereiche hinsichtlich der Austrittswahrscheinlichkeit. Das Plangebiet liegt in der Zone 2. Danach sind Methangasaustritte hinreichend wahrscheinlich. In dem Bebauungsplan ist unter dem Vorsorgeaspekt folgender Hinweis im Hinblick auf nachfolgende Bauge-

nehmigungsverfahren aufgenommen worden:

Das Bauvorhaben liegt in Zone 2 der Karte der potentiellen Methanausgasungen im Stadtgebiet Dortmund. Danach sind Methangasaustritte hinreichend wahrscheinlich aber keine konkreten Austritte bekannt. Aus Vorsorgegründen wird empfohlen unter den geplanten Gebäuden eine Gasflächendrainage oder ein vergleichbares Sicherungssystem zu planen und installieren zu lassen. Gegebenenfalls empfiehlt es sich, im Vorfeld eine gutachterliche Bewertung der grundstücksbezogenen Gasaustrittswahrscheinlichkeit vornehmen zu lassen. Die Ausführungsempfehlungen der beiliegenden Informationsbroschüre des Umweltamtes der Stadt Dortmund sind zu beachten. Ist ein entsprechendes Sicherungssystem vorgesehen, sollte sich der Antragsteller mit dem Umweltamt -Sachgruppe Altlasten- in Verbindung setzen.

### 8.3 Immissionen

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sind bei der Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen u.a. insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Das Plangebiet liegt innerhalb einer verkehrsberuhigten Zone. Die Entfernung zur Emscherallee als nächstliegende Hauptverkehrstrasse beträgt ca. 100 m. Die durch das BImSchG (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26.08.1998 vorgegebenen Werte von 55 dB (A) bei Tage und 45 dB (A) bei Nacht (von 22°° Uhr bis 6°° Uhr) werden im Plangebiet nicht überschritten.

## 9. Ver- und Entsorgung

### 9. 1 Gas, Wasser, Strom

Die Versorgung des Planungsgebietes mit Gas, Wasser und elektrischer Energie wird durch die zuständigen Versorgungsträger, die Entsorgung durch die zuständigen Entsorgungsträger sichergestellt.

### 9.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Im südlichen Planbereich wird gemäß § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der DEW (Dortmunder Energie- und Wasser GmbH) festgesetzt.

### 9.3 Entwässerung

Gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG) ist das anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken zu versickern, soweit die Versickerungsfähigkeit des Bodens dieses erlaubt.
Da es sich bei dem Plangebiet um ein bereits bebautes und zu Wohnzwecken genutztes Grundstück handelt, ist eine Prüfung des § 51a LWG entbehrlich.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wie auch das anfallende Schmutzwasser kann grundsätzlich dem vorhandenen Mischkanal zugeführt werden.

## 10. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Denkmalpflegerische Belange werden im Plangebiet nicht berührt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler entdeckt werden. Für diesen Fall wird im Vorhaben- und Erschließungsplan über einen entsprechenden Hinweis vorsorglich auf die Melde- und Sicherungspflicht nach dem Denkmalschutzgesetz NW hingewiesen.

## 11. Bergbauliche Einwirkungen

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist zu prüfen, ob es bergbauliche Einwirkungen im Planbereich gibt.

## 12. Städtebauliche Zahlenwerte

| | | |
|---|---|---|
| Wohnbaufläche | ca. | 2.250 qm |
| Private Grünfläche | ca. | 3.450 qm |
| **Planbereich insgesamt** | **ca.** | **5.700 qm** |

## 13. Kosten

Der Gemeinde entstehen durch den Vorhaben- und Erschließungsplan keine Kosten, da der Vorhabenträger die Gesamtkosten übernimmt.

Dortmund, 07.10.2002

Ostholt
Ltd. Städt. Verw. Dir.

Diese Begründung hat vom 02.12.2002 bis 13.01.2003 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, 15.05.03

Wilde

Der Rat der Stadt hat am 06.03.2003 beschlossen, diese Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB dem Bebauungsplan beizufügen.

Dortmund, 15.05.03

Wilde