1. Ausfertigung

STADT
PLANUNGSAMT
DORTMUND

Begründung

zur Änderung Nr. 1
des Bebauungsplanes

Lü 122
- Kleyer Feld -

Satzungsfassung

Inhalt

1. Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation **1**

1.1 Räumlicher Geltungsbereich der Änderung 1

1.2 Gegenwärtige Situation im Änderungsbereich 1

2. Bestehendes Planungsrecht **2**

2.1 Flächennutzungsplanes, Bebauungsplan 2

2.2 Festsetzungen des Landschaftsplanes 2

3. Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes **3**

4. Städtebauliches Konzept **3**

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

5.1 Art der baulichen Nutzung 4

5.2 Maß der baulichen Nutzung 4

6. Überbaubare Grundstücksflächen, Baugestalterische Festsetzungen **5**

7. Erschließung, ruhender Verkehr **7**

7.1 Erschließung des Plangebietes 7

7.2 Ruhender Verkehr 8

7.3 Öffentlicher Personennahverkehr 8

8. Öffentliche Grünflächen **9**

9. Grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen **9**

9.1 Gesetzliche Grundlagen 9

9.2 Beschreibung und Bewertung des Bestandes 11

9.3 Beschreibung und Bewertung der Eingriffe 12

9.4 Eingriffsvermeidungsstrategie 13

9.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Grüngestaltung und zum ökologischen Ausgleich 14

9.5.1 Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung *14*

9.5.2 Maßnahmen zur Grüngestaltung *14*

9.5.3 Maßnahmen zum ökologischen Ausgleich *14*

9.6 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz 15

10. Umweltbelange **17**

10.1 Immissionen 17
10.2 Altlasten 18
10.3 Methanausgasungen 18
10.4 Überschwemmungsgebiet 18
10.5 Umweltverträglichkeitsprüfung 18
11. Ver- und Entsorgung 19
11.1 Gas, Wasser, Strom 19
11.2 Schmutzwasser 20
11.3 Niederschlagswasser/Versickerung 20
12. Denkmalschutz und Denkmalpflege 22
13. Bergbauliche Einwirkungen 22
14. Städtebauliche Zahlenwerte 23
15. Kosten 24

1. Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation

1.1 Räumlicher Geltungsbereich der Änderung

Der Änderungsbereich bezieht sich in Dortmund-Kley auf das Gebiet zwischen der Straße „Kleyer Feld", dem nördlich angrenzenden Kinderspielplatz, der östlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche und der Straße „Am Zitter".

Westlich der Straße (Wirtschaftsweg) „Kleyer Feld" werden ein 6,0 m breiter Geländestreifen und eine ca. 1.450 m² umfassende Fläche an dem Gewässerlauf Dünnebecke in den räumlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Lü 122 -Kleyer Feld- einbezogen. Diese Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird zur Sicherstellung der Niederschlagsentwässerung des Änderungsbereichs erforderlich.

Zusätzlich umfasst der Änderungsbereich eine anteilig erforderliche Ersatzfläche für landschaftspflegerische Maßnahmen. Sie liegt entlang der Stadtgrenze zu Witten in Dortmund-Kley und hat folgende Abgrenzung: 17,5 m breiter Streifen aus den Flurstücken 181 und 182 (Gemarkung Kley, Flur 4) - siehe Anlage „Übersichtsplan" -.

1.2 Gegenwärtige Situation im Änderungsbereich

Das Plangebiet liegt im südwestlichen Siedlungsbereich der Stadt Dortmund an der Stadtgrenze zu Witten. Die Anbindung an das überörtliche Straßennetz erfolgt in Richtung Norden über die Straße „Kleyer Weg" an die A 40. In östlicher Richtung erreicht man die A 45 über die „Borussiastraße" / „Steinsweg" (L 649).

Der S-Bahn-Haltepunkt Dortmund- Kley liegt nur ca. 600 m vom Plangebiet entfernt und ist somit für Fußgänger gut erreichbar. Die S- Bahnlinie S 1 stellt in östliche Richtung eine Verbindung zur Dortmunder Innenstadt (Hauptbahnhof) her und bietet zusätzlich gute Verbindungsmöglichkeiten ins westliche Ruhrgebiet (Bochum).

Die Buslinie 470 bedient den Siedlungsbereich „Am Zitter" / „Echeloh", so dass der geplante Wohnungsbaustandort unmittelbar auch an das Busnetz der Dortmunder Stadtwerke angebunden ist.

Der Standort entspricht daher in besonderem Maße den landesplanerischen Zielsetzungen, Wohnungsbaustandorte im Einzugsbereich des öffentlichen Personennahverkehrs und der öffentlichen Infrastruktureinrichtungen zu errichten.

Das Plangebiet wird heute ausschließlich landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. An das Plangebiet grenzen nördlich und östlich eine öffentliche Grünfläche mit Fußweg sowie Spielplatz und daran östlich anschließend eine Reihenhausbebauung an. Im nördlichen Bereich befindet sich ein Pferdehof mit Reitplatz und Reithalle. Im Westen wird das zukünfti-

ge Baugebiet begrenzt durch den Wirtschaftsweg „Kleyer Feld". Die an der Westseite vorhandene Lindenreihe strukturiert den heutigen Landschaftraum, der in der näheren Umgebung aus Acker- und Wiesenflächen besteht. Ebenso landschaftsbildprägend wirkt die Pappel-Baumreihe, die den öffentlichen Spielplatz vom geplanten Wohngebiet abgrenzt.

Das Gelände des Änderungsbereiches fällt leicht von Süden nach Norden ab. Der Hochpunkt befindet sich im südwestlichen Bereich mit einer Höhe von ca. 100,9 m ü. NN und fällt bei einer Länge von ca. 250 m auf 97,24 m ü. NN ab (Gefälle: 1.6%). Zusätzlich ist im südlichen Bereich ein sehr leichtes Gefälle von Westen nach Osten erkennbar. Nach Westen zur Dünnebecke fällt das Gelände auf 86,00 m ü. NN ab.

2. Bestehendes Planungsrecht

2.1 Flächennutzungsplan, Bebauungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund stellt für den Bereich der Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Lü 122 insgesamt Wohnbaufläche dar. Die Art der baulichen Nutzung ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Westlich des Wirtschaftsweges „Kleyer Feld" ist eine Teilfläche als Wohnbaufläche dargestellt, die angrenzenden Bereiche als Fläche für die Landwirtschaft. Die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft kann als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden. Die Festsetzung des erweiterten Bebauungsplanänderungsbereiches als Fläche für die Ableitung und Rückhaltung von Niederschlagswasser bedarf keiner Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich, da diese Nutzungsfestsetzung nicht im Widerspruch zu den Darstellungen des Flächennutzungsplanes steht.

Der seit dem 17.02.1989 rechtskräftige Bebauungsplan Lü 122 – Kleyer Feld - setzt für den Bereich dieser Änderung Nr. 1 nördlich der Straße „Am Zitter" insgesamt Fläche für die Landwirtschaft fest. Für die Ausgleichsfläche entlang der Stadtgrenze zu Witten besteht kein Bebauungsplan. Dies gilt auch für die Erweiterung im Bereich westlich „Kleyer Feld".

2.2 Festsetzungen des Landschaftsplanes

Die Entwicklungskarte zum rechtskräftigen Landschaftsplan Dortmund-Mitte beinhaltet bezogen auf die östliche Fläche des Änderungsgebietes das Entwicklungsziel $6._{29}$ - Temporäre Erhaltung -. Hinsichtlich der westlich angrenzenden Fläche beinhaltet die Entwicklungskarte das Ziel $2._{9}$ - Anreicherung -.

Die Festsetzungskarte zum Landschaftsplan weist die Ackerfläche südwestlich des Hofes als Flächenbestandteil des Landschaftsschutzgebietes Nr. 19 -Somborn-Kley- aus. Da die Untere Landschaftsbehörde als Trägerin der Landschaftsplanung der Planänderung nicht widersprochen hat, werden die Festsetzungen des Landschaftsplanes durch die Festsetzun-

gen der Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes mit dem Inkrafttreten gem. § 29 Abs. 4 LG NW ersetzt.
Darüber hinaus setzt der Landschaftsplan im Bereich der Dünnebecke die Entwicklungs- und Pflegemaßnahme Nr. 23 - Saum - sowie die naturnahe Umgestaltung des Bachlaufes fest. Die im Zuge der Planung festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen nahe der Dünnebecke decken sich mit diesen Festsetzungen des Landschaftsplanes.

3. Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes

Der ca. 2,5 ha große Änderungsbereich soll entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes im wesentlichen einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden. Die beabsichtigte Planänderung entspricht den stadtentwicklungspolitischen Zielen der Stadt Dortmund, wonach durch die Bereitstellung eines ausreichenden Angebotes an Wohnbauflächen der Stadt-Umland-Wanderung entgegen gewirkt werden soll. Dies bezieht sich insbesondere auf die Bereitstellung von Wohnbauflächen für den Einfamilienhausbau, um vor allem der Abwanderung jüngerer Familien zu begegnen. Gleichzeitig wird hierdurch auch ein stabilisierender Beitrag zur Auslastung der vorhandenen sozialen und technischen Infrastruktureinrichtungen geleistet.

Die geplante wohnbauliche Nutzung der Fläche östlich des Kleyer Felds entspricht den Grundsätzen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, da die Fläche unmittelbar an vorhandene Wohnbebauung anschließt und somit eine sinnvolle Arrondierung des Siedlungsbereiches Kley darstellt. Dies gilt auch im Hinblick auf die Lage zu den öffentlichen und privaten Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen sowie zu den Haltepunkten des öffentlichen Personennahverkehrs.

4. Städtebauliches Konzept

Im Änderungsbereich sollen in Anlehnung an das östlich angrenzende Wohngebiet bei Berücksichtigung der vorhandenen Nachfragesituation nach Eigenheimen Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser realisiert werden. Mit der geplanten Wohnbebauung soll gleichzeitig ein neuer Ortsrand im Übergang zum Landschaftsraum entwickelt werden.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt von der Straße „Am Zitter“ über eine als Anliegerstraße ausgebaute Straße mit Wendeanlage. Eine Anbindung an die Straße „Kleyer Feld“ ist nicht vorgesehen. Eine fußläufige Erreichbarkeit ist über einen Fuß- und Radweg gesichert.

Die Gebäudestellung ist im Westen parallel bzw. traufständig zum „Kleyer Feld“ als geplanter neuer Ortsrand vorgesehen, sodass zur offenen Landschaft die lineare Struktur der Lindenallee baulich wieder aufgenommen wird, um so die klare Zäsur zwischen Siedlung und Landschaft auszubilden.

Im südlichen Änderungsbereich ist eine Bebauung parallel zur Straße „Am Zitter" vorgesehen. Hierdurch wird zum einen der Straßenraum „Am Zitter" auf der Nordseite neu gefasst; zum anderen kann durch die unterschiedliche Stellung der Baukörper der Zufahrtsbereich zum Baugebiet stadträumlich deutlich definiert werden. Die östlich der Haupterschließungsstraße festgesetzten Baukörper sind weitgehend in West-Ostrichtung orientiert. Neben einer hierdurch möglichen Ausrichtung der Gartenfläche nach Süden ist gleichzeitig auch die Nutzung der Sonnenenergie für die Energieversorgung möglich.

Im Einmündungsbereich der Straßen „Kleyer Feld"/"Am Zitter" ist die Realisierung einer Ausgleichsfläche vorgesehen. Sie ermöglicht einen anteiligen Ausgleich der mit dem Bauvorhaben verbundenen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft. Weitere Ausgleichsflächen beinhaltet die Änderung nahe der „Dünnebecke" sowie waldrandnah westlich der Straße „Am Zitter".

Im nordöstlichen Änderungsbereich beinhaltet der Plan Flächen zur Ableitung und Retention von Niederschlagswasser.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das städtebauliche Konzept sieht die Errichtung von Gebäuden als Hausgruppen (max. 3 Reihenhäuser), Doppelhäuser und Einfamilienhäuser vor. Entsprechend diesem Nutzungskonzept wird das Wohngebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.
Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden durch § 1 der textlichen Festsetzung ausgeschlossen. Hierdurch wird gewährleistet, dass das Gebiet als Wohnstandort entwickelt werden kann und die mit den o. g. Nutzungen verbundenen gebietsfremden Verkehre, Emissionen und Nutzungskonflikte unterbleiben.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse, die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt. Mit diesen Festsetzungen ist eine hinreichend genaue Bestimmung der baulichen Dichte entsprechend der städtebaulichen Konzeption gesichert.

Für den Änderungsbereich wird die gemäß § 17 BauNVO zulässige Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Entsprechend der festgesetzten 2-geschossigen Bebauung wird die Geschossflächenzahl auf 0,8 begrenzt. Die hiermit definierte städtebauliche Dichte entspricht

in etwa der östlich angrenzenden Einfamilienhausbebauung und garantiert gleichzeitig eine dem Standort am Siedlungsrand angepasste Baustruktur.

Mit der Festsetzung einer maximal zulässigen Traufhöhe von 6,00 m und Firsthöhe von 10,80 m wird eine maßstäbliche Höhenentwicklung innerhalb des Wohngebietes gewährleistet. Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhe ist die Oberkante der geplanten Straßengradiente. Als Traufhöhe wird die Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut bezeichnet.

Durch diese Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen wird gewährleistet, dass sich das neue Wohngebiet an die Höhenentwicklung der östlich angrenzenden Wohnbebauung anpasst und sich in das bestehende Siedlungsbild integriert.

Zur Unterbindung größerer Eigentumsmaßnahmen (Eigentumswohnungen) ist für den gesamten Änderungsbereich festgesetzt, dass pro Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig sind. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist bei Realisierung einer zweiten Einheit der Nachweis der erforderlichen Stellplätze zu erbringen. Zur Sicherung eines auf den privaten Grundstücken ausreichenden Stellplatzangebots wird für den gesamten Planbereich ein Stellplatzschlüssel von zwei Stellplätzen je Wohneinheit zugrunde gelegt. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan aufgenommen worden.

6. Überbaubare Grundstücksflächen, Baugestalterische Festsetzungen

Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzept sieht überwiegend eine Realisierung von Doppelhäusern vor. Um auch andere Bauformen wie beispielsweise Reihenhäuser oder freistehende Einfamilienhäuser realisieren zu können, wurde östlich der Haupterschließungsstraße durchgehend die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung ermöglicht ohne zusätzliche Beschränkungen grundsätzlich Bauzeilen mit einer Länge bis zu 50 m. Im Baugebiet sollen aus städtebaulichen Erwägungen (Ortsbild, Stadtraumgefüge) jedoch ausschließlich Baukörper mit geringerer Länge entstehen. Dementsprechend wurde die maximal zulässige Länge der Baukörper auf 21,00 m festgesetzt. Die Begrenzung auf 21,0 m eröffnet den für die Baukörperstellung und -entwicklung erforderlichen städtebaulichen Gestaltungsspielraum.

Innerhalb der westlich der Haupterschließungsstraße festgesetzten Baufelder sind ausschließlich Einzel- oder Doppelhäuser zulässig. Hierdurch wird gewährleistet, dass am zukünftigen Ortsrand eine aufgelockerte Bebauung mit harmonischem Übergang zur Landschaft entsteht.

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen entsprechend § 23 BauNVO definiert. Die überbaubaren Flächen sind straßenbegleitend so festgesetzt, dass die Straßenräume von den geplanten Gebäuden gefasst werden. Die im weiteren vorgenommene Festsetzung der

Hauptfirstrichtung dient zur Unterstützung der städtebaulich gewünschten Raumkantenbildung entlang der öffentlichen Verkehrsflächen.

Die rückwärtigen Grundstücksbereiche werden von Überbauung freigehalten und somit als zusammenhängende Gartenfläche gesichert. Hierdurch werden gegenseitige Beeinträchtigungen der Freiräume der Wohngrundstücke ausgeschlossen. Die festgesetzten überbaubaren Flächen gewähren jedoch mit einer Tiefe von 15 m einen ausreichenden Gestaltungsspielraum bei der Gebäudekonzeption.

Als Dachform wird durchgängig das Satteldach festgesetzt. Die zulässige Dachneigung liegt zwischen 35°-40°. Unter der Voraussetzung, dass die vorgeschriebenen maximalen Höhen für Traufen und Firste eingehalten werden, dürfen die Dächer unterschiedlich geneigt sein und im First einen Höhenversatz bilden unter der Vorraussetzung, dass die Dachneigung bei zusammenhängenden Doppelhäusern oder Hausgruppen einheitlich ist. Für die Baufelder am „Kleyer Feld" und zur Straße „Am Zitter", ist eine Festsetzung in der Bebauungsplanänderung aufgenommen worden, dass für die zur Planstraße oder zur Straße „Am Zitter" geneigten Dachflächen eine Dachneigung zwischen 35°- 40° zulässig ist. Für die zum privaten Grundstück (Garten) geneigten Dachflächen ist eine Dachneigung zwischen 8°-15° zulässig.

Zur Wahrung einer einheitlichen Gestaltung ist für die jeweils aneinandergrenzenden Baugrundstücke festgesetzt, dass Doppel- und Reihenhäuser in Bezug auf die Traufhöhe, Dachform und Dachneigung jeweils einheitlich zu gestalten sind.

Mit den die bauliche Kubatur betreffenden Festsetzungen werden wichtige Rahmenbedingungen gesetzt, um ein in sich abgestimmtes Siedlungsbild zu sichern. Die Festsetzungen greifen jedoch nur bedingt in die architektonische Ausdrucksform des jeweiligen Einzelgebäudes ein, so dass die individuelle Gestaltungsfreiheit für das Einzelobjekt hinreichend gewährleistet bleibt.

Zur einheitlichen Gestaltung und Fassung des öffentlichen Raumes werden im Übergang der privaten Gartenfläche zum Freiraum und zur Straße hin Festsetzungen zur Einfriedung getroffen. Bezogen auf die im westlichen und nördlichen Änderungsbereich entstehenden Gartengrenzen wird festgesetzt, dass Maschendrahtzäune lediglich innerhalb der festgesetzten Schnitthecken statthaft sind und 1 m Höhe nicht überschreiten dürfen. Für den westlichen Baugebietsbereich wird festgesetzt, dass Einfriedungen entlang der öffentlichen Erschließungsstraße unzulässig sind, um den Erlebnisraum auf dieser Straßenseite nicht zu stark einzuengen und als raumbildende Kante die Bebauung hervorzuheben.

7. Erschließung, ruhender Verkehr

7.1 Erschließung des Plangebietes

Die Anbindung des Plangebietes erfolgt im Süden an die Straße „Am Zitter", die im Bereich der Einmündung bisher nicht ausgebaut ist. Der durch die geplante Bebauung erforderliche Fußweg entlang der Nordseite der Straße „Am Zitter" ist in den Änderungsbereich einbezogen worden. Die erforderlichen Straßenumbaumaßnahmen werden in einem Erschließungsvertrag geregelt, der mit dem Vorhabenträger bis zur Rechtskraft der Änderung abgeschlossen wird.
Die gebietsinterne Erschließung ist klar strukturiert. Rückgrat bildet die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Stichstraße, die mit einer Wendemöglichkeit endet und dann als öffentliche Grünfläche fortgesetzt wird. Hierüber können der nördlich angrenzende Kinderspielplatz und der Wirtschaftsweg „Kleyer Feld" erreicht werden. Die zentrale Erschließungsstraße wird nicht geradlinig ausgeführt, sondern weitet sich nach ca. 60 m auf und wird in einem Versatz weitergeführt. Hierdurch entsteht stadträumlich eine Platzsituation, die gleichzeitig auch verkehrsberuhigende Wirkung hat. Eingebunden in die Platzfläche ist eine nach Osten orientierte Anliegerstraße, die bis an die vorhandene Grünfläche reicht.

Diese platzartige Aufweitung hat für Fußgänger im weiteren eine verknüpfende Funktion, indem sie eine Verbindung zwischen einem geplanten öffentlichen Fußweg zum Wirtschaftsweg „Kleyer Feld" in Richtung Freiraum und der vorhandenen Grünfläche östlich des Plangebietes herstellt.

Zur Erschließung der nördlichen Baufelder sind zwei private Stichstraßen ohne Wendeanlagen vorgesehen. Um die Ver- und Entsorgung über die Privatstraßen zu sichern, ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Dortmund, der Dortmunder Energie – und Wasserversorgungs GmbH (DEW) und der Deutschen Telekom festgesetzt worden. Für den nördlichen Privatweg hat die Entsorgung Dortmund GmbH (EDG) das Recht, den Privatweg mit einem Geh- und Fahrrecht zu belasten. Für die Anlieger des südlichen Privatweges, die weiter als 15 m von der Erschließungsstraße entfernt liegen, soll um die Müllentsorgung zu sichern in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Investor und dessen Rechtsnachfolgern geregelt werden, dass die Müllbehälter am Leerungstag durch die Anlieger zur öffentlichen Verkehrsfläche transportiert werden. Beide Stichstraßen können mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger belastet werden.

Die öffentlichen Verkehrsflächen haben ausschließlich Anliegerfunktion und sind entsprechend ihrer Funktion als Mischverkehrsfläche mit einer Breite von 5,50 m festgesetzt. Die Radien sind so dimensioniert, dass die Andienung auch mit Lastwagen (3-achsiges Müllfahrzeug) gewährleistet ist. Die Privatstraßen sind aufgrund der geringeren Anliegerzahl mit lediglich 4,50 m Breite festgesetzt worden.

Die Straße „Kleyer Feld" mit der auf der Westseite vorhandenen Lindenreihe hat auch zukünftig keine Erschließungsfunktion für das Baugebiet, da die Grundstücke durch die ge-

plante öffentliche Verkehrsfläche hinreichend erschlossen sind. Ein Umbau des Weges ist dementsprechend nicht vorgesehen, so dass der heutige Charakter eines Wirtschafts- bzw. Fußweges erhalten bleibt. Zur Unterbindung von privaten Grundstückszufahrten ist entlang der an die Straße „Kleyer Feld" angrenzenden Grundstücke ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt worden. Aus landschaftsgestalterischen Gründen ist zudem ein Pflanzgebot entlang der Gartengrenzen zur einheitlichen Eingrünung mit einer mind. 1 m hohen Schnitthecke festgesetzt worden. Der im westlichen Änderungsbereich geplante Unterhaltungsweg entlang der Fläche des Entwässerungsgrabens soll durch Schaffung zweier Gatter für Erholungssuchende und Wanderer, ausgeschlossen bleibt der Pferdesport, passierbar werden.

7.2 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr ist entsprechend den Regelungen der Landesbauordnung auf den privaten Grundstücken unterzubringen. Bei Einzel- und Doppelhäusern erfolgt die Unterbringung im Bauwich (Garage oder Carport mit zweitem Stellplatz vor Garage/Carport). Bei Reihenhäusern werden die Stellplätze in kleinen, direkt zugeordneten Gemeinschaftsstellplatzanlagen untergebracht.

Garagen/Carports und Stellplätze sind ausschließlich in der überbaubaren Fläche oder in den dafür festgesetzten Flächen zulässig, dabei darf die Zufahrt zur Garage/Carport als Stellplatz mitgerechnet werden. Hierdurch wird sichergestellt, dass Garagen/Carports und Stellplätze nicht direkt an den Straßenraum angrenzen und die rückwärtigen Grundstücksbereiche als Gartenzone von Überbauung freigehalten werden.

Der Stellplatzschlüssel beträgt 2 St. pro Wohneinheit. Bei Einfamilienhäusern ist die Entwicklung in den letzten Jahren dahin gegangen, dass die Nutzer durchschnittlich zwei PKWs pro Wohneinheit besitzen. Mit einem Hinweis wird daher vorgegeben, dass in Abweichung von der Stellplatzverordnung im Baugenehmigungsverfahren von den Grundstückseigentümern bzw. Erbbauberechtigten je Wohneinheit zwei Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück bzw. der zugehörigen Fläche für Nebenanlagen (Ga/St) nachgewiesen werden müssen. Hierdurch wird dem ansonsten zu erwartenden Parkdruck im öffentlichen Straßenraum entgegengewirkt.

Für Besucher sind im öffentlichen Straßenraum zusätzliche öffentliche Parkplätze (in der Größenordnung von 20 % der Wohneinheiten) angeordnet, so dass bei der Unterbringung des ruhenden Verkehrs keine Engpässe zu erwarten sind.

7.3 Öffentlicher Personennahverkehr

In ca. 600 m Entfernung befindet sich der S-Bahn-Haltepunkt Dortmund-Kley. Dieser wird im 20-Minuten Takt von der Linie S 1 angefahren und stellt in östliche Richtung eine Ver-

bindung zur Dortmunder Innenstadt (Hauptbahnhof) sowie ins westliche Ruhrgebiet (Bochum) bis nach Düsseldorf her.

Im südöstlich angrenzenden Kreuzungsbereich der Straßen „Am Zitter" und „Echeloh" befindet sich eine Bushaltestelle der Linie 470. Sie stellt eine Verbindung im 30-Minuten Takt nach Lütgendortmund und Mengede her. Somit ist der geplante Wohnstandort unmittelbar auch an das Busnetz der Dortmunder Stadtwerke angebunden.

8. Öffentliche Grünflächen

Östlich an den Änderungsbereich angrenzend befindet sich eine öffentliche Grünfläche die sich in Nord- Süd- Richtung erstreckt. Die geplante Mischverkehrsfläche endet dort mit dem südlichen Erschließungsstich. Aus der städtebaulichen Konzeption ergibt sich eine Fläche die als sinnvolle Arrondierung der vorhandenen östlich angrenzenden Grünfläche als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung – Parkanlage - festgesetzt wurde.

Die geplante Erschließungsstraße endet im Norden in einer Wendeanlage und wird zum vorhandenen Kinderspielplatz als öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung – Parkanlage - fortgesetzt. Diese Fläche befindet sich in den Kronenbereichen der Pappeln die den Kinderspielplatz nach Süden einsäumen. Somit ist eine Anbindung über das Plangebiet zur Spielfläche und dem Wirtschaftsweg gewährleistet ohne durch einen baulichen Eingriff in die Wurzelbereiche den schützenswerten Baumbestand zu gefährden.

Die öffentlichen Grünflächen werden Bestandteil des Erschließungsvertrages und sind somit vom Vorhabenträger in Abstimmung mit dem Regiebetrieb Stadtgrün anzulegen. Ebenso der Ausbau des notwendigen Verbindungsweges, der den Fußweg in der vorhandenen Grünfläche mit dem südlich geplanten Erschließungsstich verbinden soll. Die Realisierung des Verbindungsweges wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

9. Grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen

9.1 Gesetzliche Grundlagen

Nach § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen u. a. die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen sowie das Klima zu berücksichtigen. Desweiteren sind gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 3 BauGB die Belange von Freizeit und Erholung und gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 4 BauGB die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen.

Konkretere Regelungen zu Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege treffen die entsprechenden Fachgesetze wie das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Landschaftsgesetz von Nordrhein-Westfalen (LG NW).

Nach § 8 Abs. 1 BNatSchG gelten Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können, als Eingriff in Boden, Natur und Landschaft. In Ergänzung hierzu definiert § 4 Abs. 2 LG NW Eingriffstatbestände.

Der Verursacher eines Eingriffes ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Boden, Natur und Landschaft zu unterlassen (Vermeidungsgebot) sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichspflicht) - § 8 Abs. 2 BNatSchG bzw. § 4 Abs. 4 LG NW.

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander gerecht abzuwägen. Die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft (im Sinne von § 4 Abs. 1 LG NW) sind nach § 1a Abs. 2 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. Im Rahmen der Abwägung sind somit geeignete Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und ggf. zum ökologischen Ausgleich festzulegen. Gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB können Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt werden.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind vordringlich im Plangebiet (planinterner Ausgleich) vorzusehen, um die Anforderungen nach einem "räumlichen" Ausgleich zu erfüllen. Gemäß § 4 Abs. 4 LG NW (Novelle vom 09.05.2000) sind Ausgleichsmaßnahmen, soweit dies zumutbar ist, auf Flächen im Eigentum des Verursachers im Plangebiet durchzuführen. Ergänzend hierzu ist der Ausgleich bei Neuversiegelungen gemäß § 4 Abs. 4 LG NW "vorrangig" durch eine Entsiegelung an anderer Stelle in dem betroffenen Raum, ggf. planextern, zu bewirken. Diese Ausgleichspriorität hat der Eingriffsverursacher zu beachten und sie ist in die Abwägung einzustellen.

Wenn der Eingriff im Plangebiet nicht vollständig ausgleichbar ist, muss der Eingriff planextern im Sinne von § 5 Abs. 1 LG NW, d.h. auf "funktional" und "räumlich" geeigneten Flächen im Besitz des Eingriffsverursachers in dem durch den Eingriff betroffenen Raum (i.d.R. der Stadtbezirk) ausgeglichen werden. Hierzu hat der Eingriffsverursacher spätestens bis zum Satzungsbeschluss eine ebenfalls fachlich geeignete Ausgleichsfläche zu erwerben und deren Verfügbarkeit nachzuweisen. Nach Durchführung der Ausgleichsmaßnahme sind die Ausgleichsflächen dem Umweltamt der Stadt Dortmund kosten- und lastenfrei zu übereignen.

9.2 Beschreibung und Bewertung des Bestandes

Abiotische Faktoren

Bei den abiotischen Umweltmedien Hydrogeologie, Geologie, Boden, Relief und Klima sind nur geringe Empfindlichkeiten vorhanden. Eine Gefährdung und somit erhöhte Empfindlichkeit des Grundwassers ist vor allem in der Bauphase gegeben (Ausheben der Keller, Bau der Kanaltrassen), da dann der schützende bindige Löß-Boden entfernt wird. Es ist sicherzustellen, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Boden gelangen können.
Die vorherrschenden Bodenverhältnisse lassen eine Versickerung des Regenwassers nicht zu, daher muss das Regenwasser gesammelt und der Dünnebecke zugeführt werden. Im Bereich des Abschlaggrabens für das Regenwasser und des Regenrückhaltebeckens fällt das Gelände von 97,87 m ü. NN im Bereich „Kleyer Feld" auf 86,00 m ü. NN an der Dünnebecke ab. Der Graben wird senkrecht zur Hangneigung geführt und fällt zur Sohle des Regenrückhaltebeckens auf 86,00 m ab.

Landschaftsbild, Naherholung

Die Straßen und die Grünverbindung im Randbereich des vorhandenen Baugebietes werden für wohnungsnahe Spaziergänge genutzt. Diese Naherholungsfunktion wird durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt. Die für die Regenwasserableitung vorgesehene Fläche wird von Reitern als Verbindung in die freie Landschaft genutzt. Dies ist durch das Einzäunen der Fläche nach der Realisierung zu unterbinden.
Die Landschaft weist nur wenig gliedernde Elemente auf, so u.a. die Pappeln am Pferdehof und im Bereich der Dünnebecke. Durch die angepflanzten Lindenreihen entlang der Straße „Am Zitter" und „Kleyer Feld" ist eine Eingrünung des geplanten Baugebietes bereits gegeben und so ist die Empfindlichkeit des Landschaftsraumes reduziert.

Biotoptypen

Der Änderungsbereich wird im Bereich der geplanten Bebauung intensiv ackerbaulich genutzt. Die Straßen „Am Zitter" und „Kleyer Feld" werden von Gras- und Krautsäumen begleitet. Im Norden ragen die Kronen der benachbarten alten Pappelgruppe in den Änderungsbereich hinein. Im Bereich des geplanten Grabens werden die Flächen überwiegend als Wiese genutzt. Im Übergangsbereich zu der benachbarten Pferdweide hat sich abschnittsweise ein ca. 1 m breiter stickstoffliebender Saum entwickelt, der nach Westen hin in ein aufkommendes Feldgehölz von 3 bis 4 m Breite übergeht. Im Bereich einer Geländekante wird eine Hybridpappel-Reihe gekreuzt. Der Bereich an der Dünnebecke (geplantes Regenrückhaltebecken) wird als Pferdeweide genutzt.
Die Ackerfläche und die Wiese haben durch ihre intensive Nutzung nur geringe Funktion für den Biotopverbund. Die Saumvegetationen sind artenarm und weisen nur geringe Bedeutung für den Biotopverbund auf. Als erhaltenswerter Biotoptyp ist das aufkommende Feldgehölz zu bewerten, die Pappeln sind standortfremd, jedoch aufgrund ihrer Größe und ihres Alters aus Sicht des Landschaftsbildes von Bedeutung.

9.3 Beschreibung und Bewertung der Eingriffe

Auf der Ackerfläche sollen ca. 49 Wohneinheiten, überwiegend als Doppelhäuser konzipiert, gebaut werden. In dem allgemeinen Wohngebiet wird eine zweigeschossige Bauweise festgesetzt, die Grundflächenzahl mit 0,4 bedeutet, dass maximal 40 % des Grundstückes überbaut werden darf. Das Gebiet wird mit einer Stichstraße von Süden her erschlossen. Von dieser Hauptachse in Süd-Nord-Ausrichtung gehen drei kurze Stiche in östliche Richtung ab. Zur fußläufigen Anbindung wird ein Fußweg zum Wirtschaftsweg „Kleyer Feld" angelegt. Im öffentlichen Straßenraum werden 9 Stellplätze angeboten. Zur Ableitung des Regenwassers, zur Sammlung und zur Einleitung in die Dünnebecke wird ein im ersten Teil verrohrter Graben, im weiteren Verlauf offener Graben angelegt und im Talbereich der Dünnebecke ein Regenrückhaltebecken in Erdbauweise gebaut. Zur Unterhaltung der wasserbaulichen Anlagen wird ein gering befestigter 2 m breiter Weg angelegt.

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

- Die Errichtung oder wesentliche Änderung von Straßen und von baulichen Anlagen.

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

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

Während der Bauphase werden durch Verdichtung und Abgrabung nachhaltige Veränderungen natürlicher Bodeneigenschaften bzw. die Zerstörung der Bodenstrukturen durch Abgrabung und Verdichtung verursacht. Weiterhin wird durch den Abtrag des bindigen Bodens die Verschmutzungsgefährdung des Grundwassers erhöht.
Durch die geplanten Versiegelungen (Gebäude, Nebenanlagen, Straßen) werden natürliche Bodenstrukturen nachhaltig zerstört und die Ertragsfähigkeit des Bodens geht verloren. Die klimatische Ausgleichsfunktion der Ackerfläche wird reduziert, das Kleinklima durch die Zunahme bioklimatisch ungünstiger Faktoren (Bebauung, Versiegelung) negativ verändert. Die Bebauung am Ortsrand von Kley verändert das Landschaftsbild. Durch die Bebauung geht die Ackerfläche und Teile der Saumbereiche verloren, der Bau des Abschlaggrabens

und des Regenrückhaltebeckens, einschl. des Pflegeweges führt zum Verlust von Wiesen- und Weideflächen sowie Saumbereichen. Die Pappelreihe wird vom Graben gekreuzt.

Der Eingriff in den Naturhaushalt ist unvermeidbar. Die Entwicklung eines Baugebietes an dieser Stelle entspricht den Grundsätzen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, da die Fläche unmittelbar an vorhandene Wohnbebauung anschließt und somit eine sinnvolle Arrondierung des Siedlungsbereiches Kley darstellt. Der nachhaltige Eingriff in den Naturhaushalt ist durch Minderungsmaßnahmen und zugeordnete Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Bebauungsplangebietes ausgleichbar.

9.4 Eingriffsvermeidungsstrategie

Die Arrondierung des Stadtteiles Kley und somit die Schaffung neuer Wohnungen ist an dieser Stelle sinnvoll. Durch die angepflanzten Lindenreihen ist bereits eine Eingrünung zur freien Landschaft hin geschaffen. Wertvolle Biotoptypen bzw. Lebensräume bzw. hoch empfindliche abiotische Faktoren sind nicht betroffen. Ein Eingriff an dieser Stelle ist einem Eingriff in einer, für den Naturhaushalt wertvolleren, Fläche vorzuziehen. Das Bebauungskonzept sieht eine möglichst intensive Ausnutzung des Gebietes vor. Dadurch ergeben sich kleine Grundstücke und geringst mögliche Straßenquerschnitte.

Das Niederschlagswasser der öffentlichen Mischverkehrsflächen und der privaten, versiegelten Flächen wird von 100% der abflusswirksamen Flächen gesammelt sowie mittels eines Abschlaggrabens in ein Regenrückhaltebecken und von dort in die Dünnebecke geleitet.
Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades wird festgesetzt, dass sämtliche privaten Verkehrsflächen auf den Baugrundstücken (Stellplätze, Garageneinfahrten, Eingangsbereiche) mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen sind.
Um eine Beeinträchtigung der nördlich des Bebauungsplangebietes vorhandenen, mit den Kronen in das Baugebiet hereinragenden Pappeln zu vermeiden wird ein Abstand von 1,50 m zwischen Kronentraufe und Baugrenze eingehalten.
Der Abschlaggraben wird so geführt und dimensioniert, dass Teile des aufkommenden Feldgehölzes erhalten bleiben und die zu querende Pappelreihe nicht wesentlich beeinträchtigt wird.
Auf das Landschaftsbild wirkt sich positiv das Pflanzgebot einer Heckenpflanzung parallel zum Wirtschaftsweg Straße „Kleyer Feld". So wird die ortsrandeingrünende Wirkung der auf der anderen Wegseite vorhandenen Linden unterstützt.

9.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Grüngestaltung und zum ökologischen Ausgleich

9.5.1 Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung

Zur Vermeidung von Eingriffen werden Festsetzungen zur Reduzierung des Versiegelungsgrades und zum Schutz des Mutterbodens getroffen. Zudem wird das Feldgehölz nahe der Dünnebecke planungsrechtlich gesichert.

9.5.2 Maßnahmen zur Grüngestaltung

Im Straßenraum werden die öffentlichen Stellplätze zur Minderung der kleinklimatischen Auswirkungen der versiegelten Flächen (Flächenaufheizung) mit Bäumen begrünt und zur Aufwertung des Straßenbildes 5 Bäume festgesetzt. Die Festsetzungen auf den privaten Grundstücken werden auf die Anpflanzung geschnittener Hecken mit Vorgabe der Arten begrenzt. Die Festsetzung der Schnitthecken dient der einheitlichen Ortsrandgestaltung und der Aufwertung des Straßenraumes im Gebiet.

9.5.3 Maßnahmen zum ökologischen Ausgleich

Im Kreuzungspunkt „Kleyer Feld" und „Am Zitter" wird als **Maßnahme A1.1** auf der ehemaligen Ackerfläche, einschl. wegbegleitender Saumbereiche (Gesamtgröße 1.600 m²) eine großflächige, heimische Gehölzpflanzung angelegt. Diese wird im Kernbereich als Feldgehölz, gebildet aus heimischen Strauch- und Baumarten 2. Ordnung (aus Gründen des Abstandsgebotes zur Wohnbebauung) angelegt, das von einem Gürtel aus heimischen Straucharten umgeben ist. Den Übergang zur Straße bzw. zu den benachbarten Gärten bildet ein 1,50 m breiter Gras- und Krautsaum. Die Pflanzung wirkt im Eingangsbereich zum Baugebiet als markante Grünstruktur, die die Biotoptypen (Baumreihen und Wegsäume) im benachbarten Landschaftsraum ergänzt.

Bei der **Maßnahme A 1.2** handelt es sich um eine 2.500 m² große, externe Fläche im angrenzenden Landschaftsraum. Die Fläche liegt südlich des Bebauungsplangebietes an der Stadtgrenze zu Witten. Es handelt sich um einen Teilbereich eines großflächigen Ackers (Flur 181/182) der an den Laubwald (Buchenwald) grenzt, der das Dünnebecke-Tal markiert und den Bach begleitet. Die äußerste Baumreihe des Waldes wird aus Pappeln gebildet. Der Acker grenzt an diese Baumreihe direkt an. Hier wird ein standortgerechter Waldrand aus Feldgehölz, Waldmantel und Waldsaum entwickelt. Die Maßnahme dient der Anbindung des Biotoptyps Wald an das Verbundsystem der freien Landschaft.

Die **Maßnahme A1.3** liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im Bereich des geplanten Regenrückhaltebeckens an der Dünnebecke. Die Fläche wird z.Zt. als Pferdeweide genutzt. Die Maßnahme umfasst die Anlage eines 5 m breiten Feldgehölzes zwischen der vorhandenen Pappelreihe auf der Geländekante und dem Regenrückhaltebecken, sowie die Anlage eines gewässerbegleitenden Gehölzsaumes an der Dünnebecke, ergänzend zu dem vorhandenen nitrophilen Hochstaudensaum. Die Maßnahme dient der An-

reicherung des Landschaftsraumes mit gliedernden Elementen. Darüber hinaus werden Gras- und Krautsäume außerhalb des Beckens eingesät.

9.6 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Tabelle: Bilanz von Bestand und Planung innerhalb der Eingriffsfläche

Bestand					Planung				
Code	Biotoptypen	Biotop-wert	Fläche (qm)	Bewertungs-zahl	Code	Biotoptypen	Biotop-wert	Fläche (qm)	Bewertungs-zahl
BA11	Feldgehölz	17	418	7.106	BA12	Feldgehölz	19	152	2.888
BF 43	Hybrid-Pappel mit Unterwuchs	14	140	1.960	BF43	Hybrid-Pappel mit Unterwuchs	14	140	1.960
HC7	Saum, stickstoffliebend	13	140	1.820	IA1	Baum in Baumscheibe	13	110	1.430
HH7	Gras- und Krautsaum	12	170	2.040	BD3	Schnitthecke	11	242	2.662
EA31	Wiese	10	1.241	12.410	FN3	Abschlag-graben	15	640	9.600
EB31	Weide	10	986	9.860	IB1	Rückhaltebecken (Erdbauweise)	7	463	3.241
HA0	Acker	6	17.040	102.240	HH7	Gras- und Krautsaum	12	700	8.400
HY2	Weg, unbefestigt	3	180	540	HM52	öffentliche Grünfläche	9	106	954
HY1	Weg, befestigt	0	65	0	HJ5	Garten (60% der Baufläche)	7	8.586	60.102
						Bebauung (40% der Baufläche)	0	5.886	0
					HY 21	Weg, gering versiegelt	3	870	2.610
					HY 1	Weg, befestigt Straße	0	2.485	0
Eingriffsfläche (qm):			20.380		Eingriffsfläche (qm):			20.380	
Gesamtpunkte Bestand:				**137.976**	**Gesamtpunkte Planung:**				**93.847**

Anmerkungen zur Tabelle:
Stellplatzbegrünung, Straßenraumbegrünung: es wird pro Baum eine Baumscheibe in der Größe eines Stellplatzes (2,50 x 5, 50 m) angenommen.

Im Bereich der Eingriffsfläche ergibt sich ein Defizit von 44.129 Punkten. Das bedeutet ein Ausgleichsdefizit von 32 %.

Tabelle : Bilanz von Bestand und Planung der Ausgleichsflächen

Bestand					Planung				
Code	Biotoptypen	Biotop-wert	Fläche (qm)	Bewertungs-zahl	Code	Biotoptypen	Biotop-wert	Fläche (qm)	Bewertungs-zahl
Ausgleichsfläche: A 1.1					**Ausgleichsfläche: A 1.1**				
HH7	Gras- und Krautsaum	12	9	108	BA 12	Feldgehölz	19	305	5.795
HA0	Acker	6	1.587	9.522	BB1	Gebüsch / Waldrand	14	1.015	14.210
HY1	Weg, befestigt	0	4	0	HH7	Gras- und Krautsaum	12	264	3.168
					HY1	Weg, befestigt Straße	0	16	0
	Fläche A 1.1 (qm)		1.600			Fläche A 1.1 (qm)		1.600	
Flur 181 / 182									
Ausgleichsfläche: A 1.2					**Ausgleichsfläche: A 1.2**				
HA0	Acker	6	2.500	15.000	BA12	Feldgehölz	19	1.715	32.585
					BB1	Gebüsch / Waldrand	14	520	7.280
					HH7	Gras- und Krautsaum	12	265	3.180
	Fläche A 1.2 (qm)		2.500			Fläche A 1.2 (qm)		2.500	
Ausgleichsfläche: A 1.3					**Ausgleichsfläche: A 1.3**				
EB31	Weide	10	305	3.050	BA12	Feldgehölz	19	100	1.900
					BE3	gewässerbegleit-ende Gehölze	23	138	3.174
					HH7	Gras- und Krautsaum	12	55	660
						Regenrückhalte-becken (Auslauf)	0	12	0
	Fäche A 1.3 (qm)		305			Fläche A 1.3 (qm)		305	
	Ausgleichsfläche (qm):		4.405			Ausgleichsfläche (qm):		4.405	
	Gesamtpunkte Bestand:			**27.680**		**Gesamtpunkte Planung:**			**71.952**
	Gesamtfläche (qm):		24.785			Gesamtfläche (qm):		24.785	
	Gesamtpunkte Bestand:			**165.656**		**Gesamtpunkte Planung:**			**165.799**

Die Ausweisung eines Baugebietes in der Größe von 1,58 ha mit überwiegend Doppelhäusern, erschlossen durch neu anzulegende Stichstraßen und Ableitung des Regenwassers und Sammlung in einem Regenrückhaltebecken bereitet einen Eingriff in Natur und Landschaft vor. Die bisherigen, überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen gehen verloren, große Teilflächen werden versiegelt. Der Eingriff ist als ausgleichbar anzusehen, da die betroffenen Ressourcen wie Boden, Klima, Grundwasser, Relief und Landschaftsbild sowie

die betroffenen Biotoptypen keine hochwertige Ausprägung aufweisen. Ihre Empfindlichkeit gegenüber dem Vorhaben ist als mittel bis gering einzustufen.
Unter Berücksichtigung der Ausgleichsflächen A 1.1, A1.2 und A1.3[1] ergibt sich ein Punkteüberschuss von +143 Punkten. Somit ist der Eingriff zu mehr als 100% ausgeglichen.

10. Umweltbelange

10.1 Immissionen

Nach dem Ergebnis der Geräuschimmissionsuntersuchung[2] ist erkennbar, dass die Orientierungswerte gem. DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts durch die Lärmimmission des Straßen- und Schienenverkehrs teilweise überschritten werden. Die Orientierungswerte nachts werden im Bereich der Straße „Kleyer Feld" und im nördlichen Änderungsbereich geringfügig um bis zu 2,2 dB(A) überschritten. Für die Bauzeile nördlich der Straße „Am Zitter" werden die Orientierungswerte an den zur Straße „Am Zitter" zugewandten Seiten tags um bis zu 6,7 dB(A) und nachts um bis zu 9,3 dB(A) überschritten. An den schallabgewandten Seiten werden die Orientierungswerte tags eingehalten. Da hier die Freiräume liegen (geschlossene Bauzeile durch Gebäude und zwischengeschaltete Garagen), sind aktive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der Freiräume nicht erforderlich.

Die Errichtung von aktiven Schallschutzanlagen (z.B. Lärmschutzwand oder -wall) ist neben der unerwünschten städtebaulichen und optischen Wirkung, aufgrund der mit dieser Maßnahme einhergehenden Flächeneinschränkung der unmittelbar angrenzenden Baufelder und der für die Grundstückszuwegung erforderlichen Unterbrechungen nicht realisierbar. Der im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisende Innenraumpegel gem. VDI-Richtlinie 4719 kann durch passive Schallschutzmaßnahmen gewährleistet werden. Eine entsprechende Festsetzung ist in der Bebauungsplanänderung aufgenommen worden.

Lediglich für das Wohngrundstück südwestlich der Haupterschließungsstraße ist im Bebauungsplan eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,5 m ab Oberkante Straße „Am Zitter" festgesetzt worden, da hier der Freibereich des Grundstückes direkt im Einwirkungsbereich der Straße „Am Zitter" liegt. Durch die Lärmschutzwand entlang der südlichen Grundstücksgrenze ist ein wirksamer Schutz des Freibereiches gewährleistet. Die Regelung der Lärmschutzmaßnahme erfolgt in einem städtebaulichen Vertrag.

---

[1] Bzgl. der Ausgleichsfläche A1.3 sind in der Eingriffs- / Ausgleichsbilanz des Büros Deppe für den Planungsbiotoptyp HH7 55 qm veranschlagt. Im Rechtsplan werden jedoch ca. 300 qm gesichert. Diese Differenz resultiert aus der letztendlichen Vergrößerung der Ausgleichsfläche A1.3, wodurch sich die Entwässerungsfläche zwangsläufig reduziert.

[2] Ingenieurbüro für technische Akustik und Bauphysik, E. Bauer und Partner GmbH, Dortmund, 01.02.2002

10.2 Altlasten

Der Änderungsbereich ist im Übersichtsplan der Stadt Dortmund über Altstandorte, Altablagerung nicht als belasteter Bereich gekennzeichnet. Sonstige Kenntnisse über Bodenverunreinigungen liegen dem Umweltamt nicht vor.

10.3 Methanausgasungen

Seit 1991 kam es an mehreren Stellen im Stadtgebiet zu Austritten von Methangas an der Tagesoberfläche. Nähere Überprüfungen ergaben, dass es sich in diesen Fällen um natürliche Gasvorkommen aus dem Steinkohlegebirge handelt. Solche Austritte können durch natürliche (z. B. geologische Verwerfungen, Brüche etc.) und anthropogene (Bohrungen, Geländeeinschnitte) Wegsamkeiten begünstiget werden. Im Falle einer Überbauung sind die Explosions- bzw. Brandeigenschaften von Methan- Luftgemischen innerhalb geschlossener Räume zu berücksichtigen. In Abhängigkeit von der jeweiligen Ausgasungswahrscheinlichkeit können bei Neubaumaßnahmen vorsorgliche Sicherungsmaßnahmen (Gasdrainage) erforderlich werden.

Die Arbeitskarte der potentiellen Methangasaustritte im Stadtgebiet Dortmund (Stand: Februar 2000) unterteilt das Stadtgebiet in mehrere Bereiche hinsichtlich der Austrittswahrscheinlichkeit. Das Plangebiet liegt in der Zone 3. Danach sind Methangasaustritte sehr wahrscheinlich. In die Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes ist unter dem Vorsorgeaspekt ein Hinweis im Hinblick auf nachfolgende Baugenehmigungsverfahren aufgenommen worden.

10.4 Überschwemmungsgebiet

Die nächstgelegenen Fließgewässer sind der "Elsenbach", der ca. 100 m östlich des Änderungsbereiches innerhalb bestehender Wohnbebauung verläuft sowie die „Dünnebecke“, ca. 380 m westlich des geplanten Wohngebietes verläuft. Für die vorgesehene Bauflächenausweisung ist somit § 32 Wasserhaushaltsgesetz –Überschwemmungsgebiete- aufgrund der ausreichenden Abstände zu den Bachläufen nicht relevant.

10.5 Umweltverträglichkeitsprüfung

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB i.d.F. vom 27.07.2001 sind die umweltschützenden Belange in der Abwägung zu berücksichtigen. Dies beinhaltet gemäß § 1a Abs. 2 Nr.3 BauGB auch die Bewertung der ermittelten und beschriebenen Auswirkungen eines Vorhabens entsprechend dem Planungsstand auf die belebte und unbelebte Umwelt, die Kultur- und sonstigen Sachgüter, sowie die Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern im Rahmen einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP). Die UVP wird gesetzlich zwingend, soweit im Bebauungsplanverfahren die planungsrechtliche Zulässigkeit von bestimmten Vorhaben

begründet werden soll, für die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. vom 27.07.2001 i.V.m. der Richtlinie 2001/42/EG vom 27.06.2001 (UVP-RL) eine Verpflichtung zur Durchführung einer UVP besteht.

Gemäß der §§ 3 Abs. 1 und 17 UVPG ist das UVPG für Vorhaben, die in der Anlage 1 zum UVPG aufgeführt sind, anzuwenden. Die Feststellung der UVP-Pflicht gehorcht dem § 3a UVPG, wobei die verfahrensführende Behörde nach Beginn des Verfahrens prüft, ob gemäß der §§ 3b bis 3f UVPG für das Vorhaben eine Verpflichtung zur Durchführung einer UVP besteht. Das Ergebnis dieser Vorprüfung ist im Zuge des Verfahrens bekannt zu geben.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Lü 122 ist gemäß Anlage 1 zum UVPG, Nr. 18.7 als „Städtebauprojekt" zu definieren. Bezogen auf Vorhaben im Außenbereich wäre demnach ab 2 ha Grundfläche im Sinne des § 19 Abs.2 BauNVO die Vorprüfpflicht des Einzelfalles sowie ab 10 ha Grundfläche der Schwellenwert für die UVP-Pflichtigkeit gegeben.

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes Lü 122 –Kleyer Feld– incl. externer ökologischer Ausgleichsflächen beläuft sich auf 25.292 m² . Nimmt man die Gesamtfläche des Bebauungsplanes in Höhe von ca. 2,53 ha zum Prüfmaßstab, so sind hiervon die Freiflächen von der geplanten Wohnbaufläche abzuziehen. Als Freiflächen sind enthalten: Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (0,47 ha), die Flächen für die Entsorgung des Niederschlagswassers (0,29 ha) sowie die öffentliche Grünfläche (0,01 ha). Die sich in der Summe ergebenden Freiflächen belaufen sich auf 0,77 ha. Das Zwischenergebnis Wohnbaufläche abzüglich Freiflächen beträgt somit 1,76 ha (2,53 ha – 0,77 ha). Der Wert setzt sich zusammen aus der geplanten Wohnbaufläche (1,59 ha) sowie der Verkehrsfläche (0,17 ha).

Die GRZ wird mit 0,4 festgesetzt. Legt man die GRZ mit 0,4 für das insgesamt 1,59 ha große Wohnbaugebiet zugrunde, können insgesamt ca. 0,63 ha versiegelt werden. Denn zur Beurteilung der UVP-Pflichtigkeit ist letztendlich die unter Bezugnahme auf die BauNVO zu erwartende Netto-Versiegelung in Höhe von ca. 0,63 ha (15.870 m² x 0,4 GRZ) maßgeblich. Somit ist das Vorhaben unter Bezug auf die Anlage 1 zum UVPG, Nr. 18.7 - Städtebauprojekt - nicht vorprüfpflichtig.

11. Ver- und Entsorgung

11.1 Gas, Wasser, Strom

Die Wasser-, Strom- und Gasversorgung des Gebietes kann durch Anschluss an die vorhandenen Netze sichergestellt werden.

11.2 Schmutzwasser

Zur Erfüllung der Vorgaben des Landeswassergestzes wird das Neubaugebiet selbst im Trennsystem entwässert. Das anfallende Schmutzwasser innerhalb des Baugebietes kann über den vorhandenen Kanal in der Straße „Am Zitter" an das öffentliche Kanalnetz (Mischwasserkanal) der Stadt Dortmund angeschlossen werden. Das gesamte häusliche Schmutzwasser wird über eine Sammelleitung DN 250 an den vorhandenen Schacht des öffentlichen Kanals im Kreuzungsbereich der Straße "Am Zitter" mit der Straße "Echeloh" angeschlossen.

11.3 Niederschlagswasser/Versickerung

Für die Ableitung des Regenwassers werden die Regelungen des § 51 a Landeswassergesetz zugrundegelegt. Danach ist das Niederschlagswasser bei Neubebauung vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Das mit Datum vom 29.6.00 vorgelegte Baugrundgutachten der Fa. GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH[3], beinhaltet Aussagen zum Baugrund sowie zu den hydrogeologischen Gegebenheiten. Zur Beurteilung der Versickerungseignung wurden die Ergebnisse von 14 Rammkernsondierungen (RKS) von 5 bis 7 m Teufe und zwei Grundwassermessstellen (GWM) herangezogen.

Der Bodenaufschluss dokumentiert eine Schichtenfolge von Mutterboden (0,3-0,6 m), quartärem Sandlöss, kreidezeitlichem Essener Grünsand und oberkarbonischen Schluffsteinen. Der z.T. verlehmte Sandlöss / Löss ist feinsandig bis stark feinsandig, zumeist schwach tonig, bereichsweise tonig. Diese Bodenschicht ist zwischen 3,9 und 6,3 m mächtig.
Der Essener Grünsand besteht aus der Bodenart Fein- bis Mittelsand, der schluffig, schwach tonig bis tonig vorliegt. Er ist dichter als der Sandlöss gelagert. Seine Schichtmächtigkeit schwankt zwischen 0,4 (RKS 4) und >2,5 m (RKS14). In den RKS 11 bis 13 wurde er nicht angetroffen.

Der stark verwitterte Schluffstein- Horizont liegt schwach tonig bis tonig oder schwach sandig vor. Dieser Horizont wurde nicht in allen RKS erbohrt. In der RKS 5 steht er ab 6,5 m u GOK an. Dagegen liegt der schwach verwitterte bis unverwitterte Schluffstein- Horizont als Festgestein vor.

Ein zusammenhängender Grundwasserkörper wurde während der Aufschlussarbeiten im Juni 2000 in den tieferen Abschnitten der Lössablagerungen sowie in den Essener Grünsanden über dem als Wasserstauer fungierenden, stark verwitterten Schluffstein angetroffen. Der im Bohrloch gemessene Grundwasserspiegel lag in der RKS 14 bei 2,5 und in der RKS

---

[3] GEO-logik Wilbers & Oeder GmbH: Baugrundgutachten Wohnbebauung Dortmund-Kley, Kleyer Feld, Am Zitter; Münster, 29.06.2000

2 bei 4,5 m u GOK. In den GWM stellte sich der Grundwasserstand bei 5,8 m (GWM 1) bzw. 4,2 m unter Pegeloberkante (GWM 2) ein. Darüber hinaus wurden geringmächtige Schichtwasserhorizonte über stauenden Bodenarten protokolliert, so in der RKS 6 bei ca. 2,2 m u GOK.

Hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit des Baugrundes wurden im Februar 2001 durch die GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH [4] nachträglich zwei Versickerungsversuche nach dem Earth-Manual-Verfahren (USBR) in der Nähe der Aufschlussbohrungen RKS 2 und RKS 3 durchgeführt. Für den Lößlehm im Bereich der RKS 2 wurde ein Durchlässigkeitsbeiwert von k_f <3 x 10^{-7} m/s ermittelt. Der Versuch wurde infolge der zu geringen Durchlässigkeit nach 30 Min abgebrochen. Im Bereich der RKS 3 wurde für den Löß ein Durchlässigkeitsbeiwert von k_f =3 - 4 x 10^{-6} m/s ermitttelt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Versickerung von Niederschlagswasser im Bereich des Baugeländes aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich ist.

Unter Beachtung des § 51a LWG wurde daher für die Neubebauung ein Trennsystem konzipiert, das eine Einleitung des Oberflächenwassers in die westlich des Baugebiets liegende Dünnebecke (Gewässer II. Ordnung) vorsieht.

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Oberflächenwasser sowie das der öffentlichen Erschließungsstraßen wird über neu zu verlegende Regenwasserleitungen DN 300 - 500 der in ca. 380 m westlich des Baugebietes vorhandenen Dünnebecke (Gewässer II. Ordnung) zugeführt. Die Länge des Regenwassernetzes innerhalb des Erschließungsgebietes beträgt ~400 m. Die Gefälle variieren zwischen 3,5 und 10‰.

Außerhalb des Baugebietes wird das Regenwasser zunächst über Rohrleitungen DN 500 mit einer Länge von 110 m in Richtung Westen geführt. Dieser Leitungsabschnitt wird mit einem niedrigen Gefälle von 3,5‰ verlegt, damit die Leitung möglichst schnell an Tiefe verliert und die Regenwasserableitung in einem offenen Graben weitergeführt werden kann. Dieser naturnah auszubauende Entwässerungsgraben wird vom Auslauf des RW-Kanals ca. 220 m in westliche Richtung neu angelegt. Die herzustellenden Böschungen sind mit Landschaftsrasen einzusäen. Im Zuge der Baumaßnahme ist durch die Bauleitung sicherzustellen, dass das im westlichen Abschnitt vorhandene Feldgehölz samt Hochstaudenflur, wie im Bebauungsplan festgesetzt, zu schützen und zu erhalten ist.

Vor der Einleitung in die Dünnebecke erfolgt eine Rückhaltung in einem naturnah auszubauenden Regenrückhaltebecken (RRB), das als offenes Erdbecken ausgebildet wird. Nach einer Vordimensionierung wird im RRB ein Stauvolumen von ca. 250 m^3 für ein 10-jähriges Regenereignis benötigt. Die eingeleitete Drosselwassermenge beträgt 15 l/s (< 10 l/s*ha). Becken und Böschungen sind mit Landschaftsrasen einzusäen.

---

[4] GEO-logik Wilbers & Oeder GmbH: Versickerungsversuche Dortmund-Kley, Kleyer Feld, Am Zitter; 19.02.2001

Die für die dargestellte Ableitung und Retention von Niederschlagswasser erforderlichen Flächen sind im Bebauungsplan insgesamt als Fläche für die Niederschlagswasserableitung und Rückhaltung planungsrechtlich gesichert. Für den Trennkanal innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes westlich der Planstraße ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Dortmund festgesetzt worden. Im Fazit können 100 % der abflusswirksamen Flächen im Änderungsbereich gemäß den Anforderungen des § 51 a LWG in Richtung Vorflut abgeleitet werden.

In jedem Fall ist die Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser zulässig.

12. Denkmalschutz und Denkmalpflege

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

13. Bergbauliche Einwirkungen

Das Bebauungsplangebiet Lü 122 Kleyer Feld befindet sich nach Angaben der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. Bergbau und Energie, im Bereich des 1944 stillgelegten Steinkohlebergwerks Siebenplaneten, in dem eine umfangreiche Gewinnung von Steinkohle im oberflächennahen und tieferen Bereich betrieben wurde. Dementsprechend erfolgt für das gesamte Änderungsgebiet eine Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5, Nr. 2 BauGB (Flächen, unter denen der Bergbau umgegangen ist oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind). Die vermuteten ehem. Schächte „Maria“ und „Nr. 5“ sind im Plan gesondert kenntlich gemacht worden.

Aufgrund der dokumentierten bergbaulichen Aktivitäten wurde im Jahr 2001 eine geologisch-bergbauliche Geländeuntersuchung durchgeführt, um mögliche Gefährdungen für die geplante Wohnbebauung durch den oberflächennahen Bergbau abzuschätzen und um ggf. Maßnahmen zur Sicherung bzw. Sanierung des Untergrundes zu bestimmen[5].

Die Hohlräume bzw. Lockermassen befinden sich gem. Gutachten ausschließlich im westlichen Teil des Plangebietes; im mittleren und östlichen Teil des Plangebietes scheinen hingegen die Flöze unverritzt zu sein. Aufgrund der beschriebenen Ergebnisse kommt der Gutachter zu folgenden Ergebnissen, die bei der Planrealisierung zu beachten sind:

---

5 Geotechnisches Büro Dr. Paul Butenweg GmbH, Waltrop: Bebauungsplan Lü 122 Kleyer Feld, Untersuchung des Geländes auf oberflächennahen Bergbau, Untersuchungsbericht vom 25.08.2001.

Da der Westteil des Bebauungsplangebietes eng bebaut werden soll, wird eine Sanierung durch Verfüllung und Injektion der Hohlräume für notwendig erachtet. Dazu sind zunächst die 4 betroffenen Bohrungen zu nutzen, bei denen Lockermassen festgestellt wurden, und die nach der Herstellung verrohrt wurden. Die genauere Ausdehnung der aufgelockerten Zone ist durch Verdichtungen und Ausdehnung des Bohrrasters zu erreichen. Dafür sind zunächst ca. 20 zusätzliche Bohrungen mit Endtiefen von 15 - 25 m erforderlich. Beim Antreffen von Hohlräumen sind diese zu verfüllen und anschließend mit einer Zementsuspension zu injizieren.

Zur Verschließung der Hohlräume kann gewöhnlicher Füller oder ein Füller-Zementgemisch verwendet werden. Da das Auftreten von Stauwässern nicht auszuschließen ist, darf Flugasche aus Gründen des Umweltschutzes nicht verwendet werden.

Die Sanierungsbereiche müssen so weit ausgedehnt werden, dass Gefährdungen in den überbauten Flächen ausgeschlossen werden können.

Die Arbeiten sind vor Beginn der Bauarbeiten möglichst bei trockener Witterung von einer Fachfirma auszuführen. Einzelheiten können ggf. zu einem späteren Zeitpunkt in Abstimmung mit den Baubeteiligten festgelegt werden.

In den Änderungsplan ist ein Hinweis aufgenommen worden, wonach im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens entsprechenden Auflagen zu machen sind.

14. Städtebauliche Zahlenwerte

Wohnbaufläche:	15.870 m²	
Verkehrsfläche:	1.789 m²	
Öffentliche Grünfläche – Zweckbestimmung: Parkanlage	108 m²	
Flächen zur Ableitung und Retention von Niederschlagswasser	2.870 m²	
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Ausgleichsmaßnahmen:	1.600 m² (intern)	ca. 3.055 m² (extern)
Plangebiet insgesamt:	25.292 m²	
Geplante Wohneinheiten:	ca. 50 WE	

15. Kosten

Die voraussichtlichen Kosten für die Herrichtung der Erschließungsanlagen einschl. der Entwässerung des Plangebietes und die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen werden wie folgt angegeben:

• Straßenbau	217.300,00 €
• Entwässerung (Schmutz- und Regenwasser)	417.400,00 €*
• Ökologische Ausgleichsmaßnahmen (gebietsintern und Ausgleichsflächen)	33.700,00 €
• Grunderwerbskosten (Verkehrsfläche, öffentliche Gründflächen, Flächen für Ausgleichsmaßnahmen)	127.800,00 €
Gesamtkosten	796.200,00 €

* Die Kanalbaukosten sind dem Erschließungsträger 5 Jahre nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahme von der Stadt zu erstatten.

Für die Planung und Realisierung der öffentlichen Erschließungsmaßnahmen und der geplanten Ausgleichsmaßnahmen werden ein Erschließungsvertrag und ein städtebaulicher Vertrag mit dem Vorhabenträger geschlossen, so dass der Stadt mit Ausnahme der rückzuerstattenden Kanalbaukosten keine Kosten entstehen.

Dortmund, den 27.05.2002

Ostholt
Leiter des Stadtplanungsamtes

Anlage zur Begründung
Bebauungsplan Lü 122 –Kleyer Feld- Änderung Nr. 1

Gutachten:

- **Baugrundgutachten**
  GEOlogik, Wilbers & Oeder GmbH, Münster, 29.06.2000

- **Versickerungsversuche**
  GEOlogik, Wilbers & Oeder GmbH, Münster, 26.02.2001

- **Entwässerungskonzept**
  Ingenieurgesellschaft mbH Willi Hördemann, Castrop-Rauxel, 16.01.2002

- **Landschaftspflegerischer Fachbeitrag**, Grünkonzept, Landschaftsarchitekten BDLA Christa und Klaus Deppe, Coesfeld, Januar 2002

- Untersuchung des Geländes auf **oberflächennahen Bergbau**
  Geotechnisches Büro, Dr. Paul Butenweg GmbH, Waltrop, 25.08.2001

- Untersuchung der Bodenluft auf **Methan**
  Geotechnisches Büro, Dr. Paul Butenweg GmbH, Waltrop, 13.09.2001

- **Geräuschimmissionsuntersuchung**, Ingenieurbüro für technische Akustik und Bauphysik, E. Bauer und Partner GmbH, Dortmund, Januar 2002

Der Rat der Stadt Dortmund hat am 11.07.2002 beschlossen diese Begründung nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141, BGBl. III/FNA 213-1) in der zur Zeit geltenden Fassung der Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Lü 122 – Kleyer Feld - beizufügen.

Dortmund, den 18.07.2002

Nickisch
Abteilungsleiter