BEGRÜNDUNG

ZUR
ÄNDERUNG Nr. 22 DES BEBAUUNGSPLANES

Mg 104
- Oestrich Schragmüllerstraße -

1. AUSFERTIGUNG

Planungsamt
Stadt Dortmund

1. Ausfertigung

BEGRÜNDUNG

zur

22. Änderung des Bebauungsplanes Mg 104

- Oestrich Schragmüllerstraße -

INHALTSVERZEICHNIS

1. Plangebiet
1.1 Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung
1.2 Gegenwärtige Situation im Plangebiet

2. Bestehendes Planungsrecht und Ziele und Zwecke der Bebauungsplan-Änderung

3. Erläuterungen zur Bebauungsplan-Änderung
3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise
3.2 Gestaltung

4. Erschließung
4.1 Äußere Erschließung
4.2 Öffentlicher Personennahverkehr
4.3 Innere Erschließung
4.4 Wegeverbindungen
4.5 Ruhender Verkehr
4.6 Infrastruktur
4.7 Kinderspielplätze

5. Freiraumbelange
5.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen
5.2 Befestigung von privaten Verkehrsflächen, Stellplätzen, Terrassen, ect.

6. Umweltbelange
6.1 Bewertung des Eingriffes in Natur und Landschaft
6.2 Altlasten
6.3 Lärmschutz

7. Ver- und Entsorgung
7.1 Schmutzwasserentsorgung
7.2 Niederschlagswasserbeseitigung

8. Bergbauliche Einwirkungen

9. Denkmalschutz und Denkmalpflege

10. Städtebauliche Zahlenwerte

11. Kosten

1. Plangebiet

1.1 Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung

Der Änderungsbereich liegt im Stadtbezirk Mengede, Ortsteil Oestrich, nordöstlich der Straße Kammerstück, nordwestlich der vorhandenen Bebauung an der Breisenbachstraße, südwestlich des Treckmannweges und ca. 80 m südöstlich der Straße Nebenbruch.

1.2 Gegenwärtige Situation im Plangebiet

Die Fläche liegt zur Zeit brach.

2. Bestehendes Planungsrecht und Ziele und Zwecke der Bebauungsplan-Änderung

Zielsetzung des seit dem 08.02.1974 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Mg 104 war eine verdichtete Mietwohnbebauung bis zu 12 Geschossen. Die Nachfrage nach Eigenheimen fand ihren Niederschlag in der seit dem 21.06.1980 rechtswirksamen 17. Änderung. In dieser Änderung wurde die Geschoßzahl von 12 auf 4 Geschosse reduziert, um einerseits die Nachfrage nach Eigenheimen zu befriedigen, andererseits die Option für den Mietwohnungsbau offen zu halten, zumal die geplante Straße Schärenhof bereits in der 1. Stufe ausgebaut ist.

In der jetzt angestrebten Änderung Nr. 22 soll der erneuten Nachfrage nach Eigenheimbebauung wie auch dem Mietwohnungsbau Rechnung getragen werden. Insgeamt sollen 109 Wohneinheiten gebaut werden. Um das Vorhaben realisieren zu können, ist vor allem ein neues Erschließungskonzept erforderlich.

3. Erläuterungen zur Bebauungsplan-Änderung

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Im Änderungsbereich wird "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt, um die Hauptnutzung Wohnen gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO zu gewährleisten und evtl. über das Wohnen hinaus sinnvolle Ergänzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO zu ermöglichen. Für das Maß der baulichen Nutzung wird bezüglich der Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 die Obergrenze nach § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Die Geschoßflächenzahl (GFZ) beträgt entsprechend der maximal zulässigen 2-geschossigen Bebauung 0,8 bzw. entsprechend der maximalen 3-geschossigen Bebauung 1,2.
Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so großzügig gefaßt, daß für Gebäude und Wohnungsgrößen Variationsmöglichkeiten bleiben und Flexibilität in der Grundrißgestaltung ermöglicht wird. Es ist geplant sowohl Reihenhauszeilen, als auch Mietwohnungsbau zu realisieren, jedoch nicht über 50 m Zeilenlänge, so daß die Bebauung als offene Bauweise festgesetzt wird.

3.2 Gestaltung

Als Gestaltungsfestsetzung für die Gebäude selbst gilt, daß alle Gebäude mit Satte dach (SD), die Reihenhäuser mit einer Dachneigung von 35 - 40° und der Geschol wohnungsbau mit einer Dachneigung von 35 - 45° auszuführen sind.
Die Häuser der einzelnen Baugruppen sollen nach einheitlicher Planung und Gest tung der Fassaden-, Dach- und Fensterflächen ausgeführt werden (siehe textliche l setzung 6).
Die Durchbrechung der Dachflächen von Einfamilienhäusern durch Aufbauten wi Gauben o. ä. ist - mit Ausnahme von Dachflächenfenstern - nicht zulässig (siehe textliche Festsetzung 7), da insbesondere die nachträgliche Errichtung ein ner, individueller Dachgauben das Erscheinungsbild der Reihenhauszeilen erhebli beeinträchtigen würde.
Die Sockel-, Trauf- und Firsthöhen sollen innerhalb einer Hausgruppe gleich sein. Die Firstrichtung wird festgelegt, damit ein einheitliches städtebauliches Erschei- nungsbild entsteht.

4. Erschließung

4.1 Äußere Erschließung

Das Baugebiet ist über die Straßen Königshalt und Kammerstück an das örtliche u überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

4.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die neue Siedlung ist durch den ÖPNV erschlossen. Ca. 400 m südöstlich befinde sich der S-Bahnhaltepunkt Dortmund-Nette/Oestrich mit Anschluß an die Innenst Busverbindungen bestehen in Richtung Mengede (Linie 468), Oer Erkenschwick nie SB 27), Castrop (Linie 361) und Bodelschwingh (Linie 475). An den Wochen den verkehrt nachts außerdem der Nachtexpress Linie NE 8.

4.3 Innere Erschließung

Die innere Erschließung ist durch den "Schärenhof" sowie durch zwei ringförmig schließungsstraßen, die vom "Schärenhof" abzweigen, als eine Verkehrsfläche be derer Zweckbestimmung (Mischverkehrsfläche) sichergestellt. Die ursprünglich s breit konzipierte Straße Schärenhof, welche als Baustraße bereits durch das Gebie legt wurde, wird durch eine geringere, angemessene Breite der neuen Planung an paßt. Der neue Regelquerschnitt beträgt 5,50 m. Die Anbindung der Straße Schär an die Straße Kammerstück erfolgt in Form einer Gehwegüberfahrt, um durch die Vorfahrtsregel eine wohngebietstypische geschwindigkeitsreduzierte Verkehrsfüh zu erreichen.

Der Übergang vom Separationsprinzip "Kammerstück" zur Mischverkehrsfläche "Schärenhof" ist als Gehwegüberfahrt konzipiert (Hochpflasterung der Gehwegü fahrt mit niveaugleichem Anschluß an die Mischverkehrsfläche). Die nordöstlich genen Häuserzeilen sind fußläufig vom "Treckmannweg" aus erschlossen. Der G schoßwohnungsbau im nordwestlichen Bereich der Änderung wird über die Ring ße (Mischverkehrsfläche mit 7,50 m bzw. 5,50 m Breite) und separate Wohnweg gebunden. Die Straße "Schärenhof" als auch die Ringstraße sollen als "Verkehrsl higter Bereich" ausgewiesen werden.

Die Zuwegung zu den rückwärtig gelegenen Gärten der Reihenhauszeilen ist dur Gehrechte zugunsten der Anlieger (Belastungsflächen D, E, F) möglich.

Da das neue Baugebiet lediglich über den "Schärenhof" an die Straße "Kammers angebunden ist, soll die nördliche Fußwegeverbindung an den "Treckmannweg" gestaltet werden, daß sie im Notfall als zusätzliche Rettungszuwegung benutzt w kann (z. B. abschließbare Pfosten).

4.4 Wegeverbindungen

Das neue Wohnquartier bietet im nordwestlichen Bereich eine fußläufige Anbind an das angrenzende nordöstliche Wohngebiet am Treckmannweg sowie eine zent Anbindung der Straße Schärenhof an den Treckmannweg. Zwei Verbindungen b hen zu den Gemeinschaftsstellplatzanlagen. Diese Verbindungen werden als Verl flächen besonderer Zweckbestimmung - "Fuß- und Radwege" - festgesetzt.

4.5 Ruhender Verkehr

Für die Neubebauung ist der folgende Stellplatzschlüssel zugrundegelegt worden Eigenheimen (Reihenhäuser) ist pro Wohneinheit eine Garage und ein Stellplatz ordnet (2 Stellplätze je Wohneinheit). Die Stellplätze sind als Gemeinschaftsstell anlagen vor den 5 Hauszeilen angeordnet. Für Garagen und Stellplätze sind im Ä rungsbereich an der Straße Kammerstück Flächen ausgewiesen; damit wird die b rige Festsetzung aufgenommen. Die Garagenanlage dient als Puffer zwischen der werbegebiet auf der südwestlichen Seite der Straße Kammerstück und der neuen Wohnbebauung. Außerhalb der festgesetzten Flächen sind Garagen unzulässig (s textliche Festsetzung 5). Stellplatzflächen sind im Änderungsbereich übe gend entlang der Straße Schärenhof und als größere Gemeinschaftsstellplatzanlag Nordwestbereich zwischen den beiden Mehrfamilienhäusern festgesetzt. Es gilt d textliche Festsetzung 5 . Für die geplanten Miet- bzw. Eigentumswohnung Nordwesten des Änderungsbereiches, die auch über eine separate Stellplatzanlag fügen, ist bei der Planung ein Stellplatzschlüssel von 1 : 1,5 (1,5 Stellplätze je W einheit) zugrundegelegt worden.
Es sind insgesamt 24 öffentliche Stellplätze vorgesehen (ein Stellplatz pro 5 Wol heiten), davon 16 unmittelbar an der Zufahrt des Quartiers am Südwestende des "Schärenhof" sowie 8 weitere in den äußeren Abschnitten der Ringstraße.
Die privaten Stellplatzanlagen beiderseits des "Schärenhof" können auch als Carp gestaltet werden.

4.6 Infrastruktur

Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfes ist sichergestellt. Am 400 m fernt gelegenen S-Bahn-Haltepunkt gibt es zwei Lebensmittelgeschäfte. In ca. Entfernung an der Ammerstraße befindet sich ein kleines Geschäftszentrum.

Im Ortsteil Oestrich gibt es vier Einrichtungen mit insgesamt 198 Kindergarten zen. Die Bedarfsabdeckung im Versorgungsbereich liegt derzeit mit 85 % hint Zielgröße von 90 % zurück. Bezogen auf den Stadtbezirk Mengede besteht jed Überhang von ca. 60 Kindergartenplätzen, so daß die Nachfrage nach Kinderg plätzen grundsätzlich abgedeckt ist.

In der Umgebung gibt es drei Grundschulen, die Mengeder Grundschule an der mundstraße, die katholische Overberg-Grundschule, Am hohen Teich, und die müller Grundschule an der Castroper Straße.

An weiterführenden Schulen steht das Schulzentrum Nette mit Gymnasium, Re le und Hauptschule zur Verfügung, sowie die Hauptschule Mengede. Desweite es in dem Stadtteil eine Sonderschule für Lernbehinderte, die Wilhelm-Rein-Sc

Der Änderungsbereich Mg 104 ist in der Bedarfsplanung zur Schulraumversorg berücksichtigt. Die Kinder im Grundschulalter sind dem Einzugsbereich der Sc müller Grundschule zugeordnet. Laut Schulbericht 1997 kann es an dieser Schu übergehend zu Engpässen bei der Bereitstellung von Klassenräumen kommen. Fläche am Rande des Versorgungsbereiches liegt, könnte jedoch u. U. auf Grun le der benachbarten Einzugsbereiche ausgewichen werden.

Grundsätzlich ist festzustellen, daß die nunmehr angestrebten Festsetzungen zu Reduzierung der ursprünglich möglichen Wohneinheiten und des daraus resulti den Bedarfes an Infrastruktureinrichtungen führt.

4.7 Kinderspielplätze

Im Bebauungsplan sind überwiegend Eigenheime geplant. Hierfür sind keine Kl kinderspielplätze (Kategorie C) erforderlich, da Kleinkinder auf den privaten Gr flächen spielen können. Für die Miet- und Eigentumswohnungen im Nordweste Plangebietes wird ein privater Kleinkinderspielplatz - der im Plan nachrichtlich stellt ist - auf eigenem Grundstück errichtet.
Die Versorgung mit Spielflächen der Kategorie B (dezentrale Spielflächen vorzu weise für schulpflichtige Kinder) ist durch den unmittelbar an den Änderungsbe angrenzenden Kinderspielplatz am "Treckmannweg" sichergestellt. Entsprechen Spielflächenbedarfsplanung des Flächennutzungsplanes ist darüber hinaus die A eines zentralen Spielbereiches A im Bereich der Breisenbachstraße vorgesehen.

5. Freiraumbelange

5.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Pflanzungen

Vor allem zur ökologischen Aufwertung des Freiraumes, aber auch aus gestalterischen Gründen sind im gesamten Änderungsbereich die im Änderungsplan festgesetzten Baumstandorte der Stellplatzanlagen mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen zu bepflanzen, zu pflegen und zu erhalten.
Diese Baumpflanzungen verleihen der Straße "Schärenhof" eine besondere städtebauliche Qualität. Sie bieten Gewähr dafür, daß Flächenaufheizungen vermieden und Schadstoffemissionen auf den Grundstücksflächen selbst schon teilweise gebunden werden. Die anzupflanzenden Bäume bilden ein "grünes Dach" über den Stellplatzanlagen und tragen positiv zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes bei. Es sollen heimische Baumarten (z. B. Eiche, Bergahorn, Eberesche, Spitzahorn, Linde) gepflanzt werden. Der Anpflanzungsstammumfang soll, gemessen in 1,00 m Höhe über dem Erdreich, 16 - 18 cm betragen.

Die unmittelbar an die Wohnbebauung grenzenden Garagenzeilen sollen eine Begrünung der Dach- und der Wandflächen erhalten (siehe textliche Festsetzung 3) um diese Wohnbebauung optisch von der Garagenanlage zu trennen. Außerdem trägt diese Bepflanzung ebenfalls zur ökologischen Aufwertung bei.

Die mit der Ziffer 4 der textlichen Festsetzungen versehenen Stellplatzanlagen können auch als Carports gestaltet werden und sind dann entsprechend Ziffer 4 zu begrünen.

Die Hausgrundstücke sind als Zier- oder Nutzgarten anzulegen, zu pflegen und zu erhalten.

5.2 Befestigung von privaten Verkehrsflächen, Stellplätzen, Terrassen etc.

Der Änderungsplan enthält als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB die textliche Festsetzung 1 .

Danach sind alle privaten Verkehrsflächen, Stellplätze, Zufahrten, Garagenauffahrten, Wege und Terrassen mit wasserdurchlässigen Belägen z. B. als wassergebundene Wegedecke mit Rasenpflasterstein, Pflaster mit Rasenfuge, Rasengitterstein zu befestigen, damit möglichst viel Niederschlagswasser direkt versickern kann. Diese Festsetzung bezieht sich auf die Aufgabe der Bauleitplanung, die Belange des Umweltschutzes, insbesondere des Naturhaushaltes und des Wassers zu berücksichtigen. Durch eine Versiegelung von Stellplätzen und Wegen durch wasserundurchlässige Beläge und Einleitung in das Kanalnetz würde eine Versickerung des Niederschlagswassers, die Zuführung in das Grundwasser und damit in den natürlichen Wasserkreislauf verhindert. Damit wäre eine wesentliche Beeinträchtigung des natürlichen Wasserhaushaltes

gegeben. Die festgesetzte Maßnahme ist also unter ökologischen Gesichtspunkten zu sehen.
Der mögliche Umfang dieser Flächen macht eine Regelung im Änderungsbereich erforderlich, die eine Wasserversickerung auf diesen Flächen gewährleistet. Diese Festsetzung kann durch andere Vorschriften nicht getroffen werden. Höhere Kosten für den Bauherrn entstehen nicht zwangsläufig aus dieser Festsetzung.

6. Umweltbelange

6.1 Bewertung des Eingriffes in Natur und Landschaft

Nach § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen u.a. die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 8 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und des § 4 Abs. 1 Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NW) sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Der Verursacher eines Eingriffes 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 bzw. § 4 Abs. 4 LG NW -.

Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bauleitplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches - nämlich der Abwägung nach § 1 Abs. 6 und § 1 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB - zu entscheiden (§ 8 a Abs. 1 BNatSchG).

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Mg 104 sieht parallel zu den Straßenbegrenzungslinien blockumfassend Baugrenzen vor, so daß die gesamten Innenbereiche seit Rechtskraft des Planes als überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt waren. Durch die 22. Änderung wird eine Reduzierung der überbaubaren Grundstücksflächen vorgesehen.

Im Ursprungsplan ist bezogen auf den Änderungsbereich als Maß der baulichen Nutzung - ebenso wie jetzt im Änderungsplan - eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.
Im Ergebnis ist also festzustellen, daß durch die geplanten Festsetzungen der 22. Änderung keine weitergehende Versiegelung ermöglicht wird und somit durch sie kein Eingriff in Natur und Landschaft, insbesondere keine Erhöhung des schon jetzt möglichen Versiegelungsgrades erfolgt.

6.2 Altlasten

Für das Plangebiet enthält die Übersichtskarte "Altstandorte und Altablagerungen" (Stand: September 1996) i. M. 1 : 20 000 keine Kennzeichnungen.

6.3 Lärmschutz

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

Der Änderungsbereich wird durch den Verkehrslärm der Straße Kammerstück belastet. Die übrigen Straßen in der näheren Umgebung brauchen wegen der Entfernung und geringen Belastung nicht berücksichtigt zu werden.

Es wurde eine detaillierte Untersuchung zur Lärmproblematik vom Institut für Umwelttechnik, Chemie und Biotechnologie des RW TÜV Essen durchgeführt. Das Gutachten mit dem Datum vom 04.08.1997 ist im Planungsamt der Stadt Dortmund einzusehen.

Im Bereich der 22. Änderung des Bebauungsplanes Mg 104 wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
Nach der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - gelten dort folgende Orientierungswerte:

tags 55 dB(A)
nachts 45/40 dB(A)

Die Verkehrsbelastung auf der Straße "Kammerstück" beträgt nach den Diagnosewerten der Verkehrszählung vom 06.09.1994 7 500 Kfz/24 h bei einem Lkw-Anteil von 10 % / 8 % tags / nachts. Es ist davon auszugehen, daß sich an diesen Werten bis heute, wenn überhaupt, nur unwesentliche Veränderungen ergeben haben.

Im Ergebnis des v. g. Gutachtens wird festgestellt, daß an der geplanten Bebauung die Orientierungswerte für WA-Gebiete tags und nachts in allen Geschossen nicht überschritten werden und somit keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden.

7. Ver- und Entsorgung

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

Im südlichen Teil des Änderungsbereiches ist zugunsten der Dortmunder Energie- und Wasser GmbH eine Versorgungsfläche gemäß § 9 Nr. 12 BauGB für die Errichtung einer Ortsnetzstation festgesetzt.

Zusätzlich sind im nördlichen Teil des Änderungsbereiches zwei Gemeinschaftsmüllanlagen (GMü) festgesetzt, die der Entsorgung der dort fußläufig angebundenen Flächen dienen.

7.1 Schmutzwasserentsorgung

Das anfallende Schmutzwasser wird über den vorhandenen Mischwasserkanal in der Straße "Schärenhof" dem öffentlichen Kanalnetz zugeleitet.

7.2 Niederschlagswasserbeseitigung

Hinsichtlich des Niederschlagswassers ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens von Bauvorhaben in jedem Fall unter Hinzuziehung der "Satzung über die Entwässerung der Grundstücke in der Stadt Dortmund" vom 17.12.1996 zu prüfen, ob der Abfluß des Niederschlagswassers von Dach- und Hofflächen durch geeignete Maßnahmen, wie z.B. Versickerung oder Rückhaltung, zu verhindern, zu vermindern oder merklich zu verlangsamen ist. Soweit die Möglichkeit besteht, sollte hiervon Gebrauch gemacht werden. Die wasserrechtlichen Vorschriften sind hierbei zu beachten.

Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ist gem. § 51 a des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz -LWG-) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NW S. 926, SGV NW 77) vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Von der Verpflichtung zur Versickerung, Verrieselung oder Einleitung ausgenommen ist gem. § 51 a Abs. 4 LWG NW Niederschlagswasser, das

a) ohne Vermischung mit Schmutzwasser in einer dafür vorhandenen Kanalisation (Trennsystem) abgeleitet wird oder

b) aufgrund einer nach bisherigem Recht genehmigten Kanalisationsnetzplanung gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt wird oder werden soll, wenn der technische oder wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig ist.

Die im östlichen Planbereich liegende Fläche zur Niederschlagswasserbeseitigung dient zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, ist als solche im Bebauungsplan festgesetzt und wird öffentliches Eigentum.

Dieser Fläche werden die anfallenden Niederschläge der Mischverkehrsfläche und der angrenzenden Wege oberflächig zugeleitet. Das gesamte anfallende Dachflächenwasser wird ebenfalls in diesen Bereich geleitet. Dies geschieht mit Hilfe von flach verlegten Rigolen. Die Lage der Rigolen fällt mit der Lage der Dungwege zusammen.

Diese Dungwege sind Gemeinschaftseigentum und werden zur Sicherung der Ableitung des Niederschlagswassers mit einem Geh- und Leitungsrecht zugunsten der jeweiligen Anlieger und der Stadt Dortmund belegt (siehe D - F der textlichen Festsetzungen).
In der für die Niederschlagswasserbeseitigung festgesetzten Fläche wird das Niederschlagswasser zwischengespeichert und größtenteils versickert. Restmengen werden in den öffentlichen Kanal im Treckmannweg abgeleitet. Eine Vollversickerung ist lt. Versickerungsgutachten des Ingenieurbüros Kaisers nicht möglich. Das Gutachten kann im Stadtplanungsamt der Stadt Dortmund eingesehen werden.

Die o. g. Fläche soll mit Landschaftsrasen eingesät und als Wiese unterhalten werden. Die Ränder erhalten eine Bepflanzung mit Sträuchern und Büschen sowie einzelnen Bäumen.
Der Ausbau der Fläche zur Niederschlagswasserbeseitigung soll im Rahmen des abzuschließenden Erschließungsvertrages mit geregelt werden.

Um darüberhinaus einen künftigen naturnahen Bachausbau zu ermöglichen, wurde die vorgenannte Fläche mit Zustimmung des Vorhabenträgers im östlichen Teil des Änderungsbereiches geringfügig erweitert.

8. Bergbauliche Einwirkungen

Das Plangebiet liegt über dem stillgelegten Bergwerkseigentum der Friedrich Krupp AG/Hoesch-Krupp und der VEBA AG.
Aus Gründen des früheren Bergbaus bestehen keine Bedenken gegen die vorgesehenen Planungsmaßnahmen.

9. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Denkmalpflegerische Belange werden im Bebauungsplanbereich nicht berührt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, daß bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler entdeckt werden. Für diesen Fall wird im Änderungsplan über einen entsprechenden Hinweis auf die Melde- und Sicherungspflicht hingewiesen.

10. Städtebauliche Zahlenwerte

Wohnbauflächen	2,3 ha
Verkehrsflächen	0,3 ha
Flächen für Abwasserbeseitigung	0,3 ha
Größe des Änderungsgebietes	2,9 ha.

11. **Kosten**

Der Stadt Dortmund entstehen durch die beabsichtigten Planungsmaßnahmen keine Kosten, da die Kosten für die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen, der Kanalisation sowie der Flächen zur Zurückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser über einen Erschließungsvertrag auf den Vorhabenträger übertragen werden.

Dortmund, den 16.09.98

Wilde
Städt. Baudirektor

Der Rat der Stadt Dortmund hat in seiner Sitzung am 12.11.1998 beschlossen, diese Begründung nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, BGBl. III/FNA 213 - 1) der Änderung Nr. 22 des Bebauungsplanes Mg 104 beizufügen.

Dortmund, den 7.12.98

Abteilungsleiter