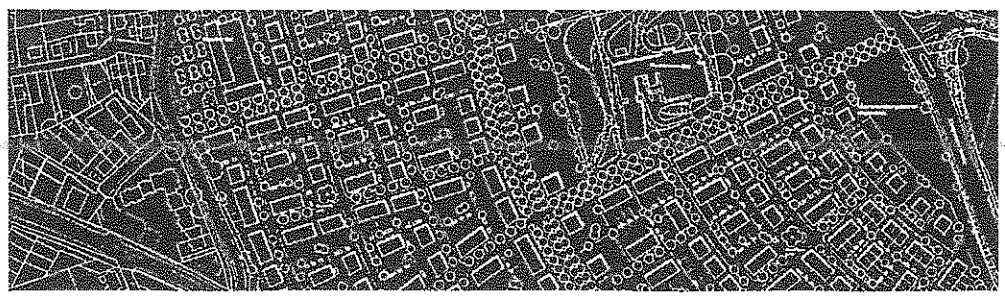
1. Ausfertigung

STADT
PLANUNGSAMT
DORTMUND

Begründung

Bebauungsplan
Mg 131
- Erdbeerfeld -

Begründung zum Bebauungsplan Mg 131Erdbeerfeld Dortmund



Faltin · Scheuvens · Wachten
Dortmund, 6. Februar 2001

INHALT

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Beschreibung des Plangebiets
3. Ziele und Zwecke des Bebauungsplans
4. Planungsvorgaben
5. Städtebauliche Konzeption
6. Art und Maß der baulichen Nutzung
7. Bauweise
8. Grünflächen und Begrünung
9. Gestaltung
10. Erschließung
11. Infrastruktur
12. Ver- und Entsorgung
13. Lärmimmissionen
14. Altlasten
15. Bodenbeschaffenheit/Versickerungsmöglichkeiten/ Bodenerschütterungen
16. Bergbauliche Einwirkungen
17. Denkmalschutz
18. Auswirkungen auf die Umwelt
19. Bodenordnerische Maßnahmen
20. Städtebauliche Zahlenwerte
21. Kosten
22. Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise

Folgende Fachbeiträge sind bei der Stadt Dortmund - Stadtplanungsamt - einsehbar

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag/Grünordnungsplan (arbos, Hamburg)
- Gutachterliche Stellungnahme Nr. 1 zur Untersuchung der Versickerungsmöglichkeit des oberflächennahen Bodens (Ingenieur-Hydro-Umwelt-Geologe, Dr. F. Krause Erdlabor,Münster)
- Gutachterliche Stellungnahme Nr. 2 (Versickerungsfähigkeit des Untergrundes) (Ingenieur-Hydro-Umwelt-Geologe,Dr. F. Krause Erdlabor, Münster)
- Geohydrologische Untersuchung (Koster und Kremke GbR, Kamen)
- Altlasteneinschätzung (Stadt Dortmund)
- Gutachterliche Stellungnahme Nr. 1 und Nr. 2 (Tennisplätze) (Soil GmbH + Co KG, Münster)
- Untersuchung auf Untergrundverunreinigungen und Gefährdungsabschätzung (Institut Fresenius, Dortmund)
- Schalltechnische Untersuchung (Waning Consult, Bochum)
- Gutachterliche Stellungnahme zu Bodenerschütterungen vom 19.01.2001 (Dr. Heiland, Bochum)
- Entwässerungskonzept (Waning Consult, Bochum)
- Verkehrskonzept (Waning Consult, Bochum)

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) zum Bebauungsplan Mg 131 Erdbeerfeld der Stadt Dortmund

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans Mg 131 - Erdbeerfeld liegt im südöstlichen Bereich von Mengede und wird im Norden durch die Ellinghauser- und die Mengeder Schulstraße, im Westen durch die Mengeder Straße, im Süden durch das Bahngrundstück der Bahnlinie Köln-Minden bis zur Brücke 'Auf dem Wodeacker' begrenzt. Im Osten verläuft die Planbereichsgrenze zunächst entlang der Verkehrsfläche ' Auf dem Wodeacker' bis zur südlichen Flurstücksgrenze des 'Netter Feldes', folgt dann der südlichen Flurstücksgrenze 'Netter Feld' bis zur Sperlingstraße, im Weiteren folgt sie dem Verlauf der Sperlingstraße und der Straße Roonheide bis zur nördlichen Flurstücksgrenze des 'Netter Feldes', von dort entlang der nördlichen Flurstücksgrenze bis zur Verkehrsfläche 'Auf dem Wodeacker' und entlang dieser Verkehrsfläche bis zur Ellinghauser Straße.

2. Beschreibung des Planungsgebiets

Das Planungsgebiet liegt im Nordwesten Dortmunds am östlichen Ortsrand von Mengede.

Der zu überplanende Bereich ist ca. 44 ha groß und wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Lediglich im Norden des Gebietes befinden sich entlang der Mengeder Schulstraße und der Mengeder Straße im Zusammenhang bebaute Grundstücke, die vorwiegend dem Wohnen dienen, aber auch das ehemalige Krankenhaus Hausemannstift und das neu errichtete Pflegeheim. Im südlichen Teil des Plangebietes, entlang der Straße Roonheide, liegen weiter vereinzelte Wohngebäude. Das Umfeld des Krankenhauses ist durch einen umfangreichen alten Baumbestand geprägt. In einigen Bereichen des Plangebiets sind einige Grabelandflächen mit kleinen Lauben besetzt. Das übrige topografisch leicht bewegte Gelände wird durch wasserführende Gräben und den Roonheider Bach gegliedert. Entlang dieser Gräben hat sich eine halbhohe Vegetation entwickelt, die zur Gliederung der Freiflächen beiträgt. Die Geländehöhen variieren zwischen 70,18 m üNN und 65,23 m üNN. Die nähere Umgebung ist geprägt durch aufgelockerte Bebauung, überwiegend zwei- bis dreigeschossig. Lediglich im Westen an der Mengeder Straße ist ein mehrgeschossiger Wohnkomplex in den 70er Jahren entstanden, der von den vorherrschenden Strukturen abweicht.

3. Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Im Planbereich ist die Errichtung einer Wohnsiedlung mit einem überwiegenden Anteil von Eigentumsmaßnahmen vorgesehen.

In den letzten Jahren verzeichnete die Stadt Dortmund eine rückläufige Entwicklung ihrer Bevölkerungszahlen. Nach Erhebungen des Amtes für Statistik und Wahlen sank die Einwohnerzahl in den Jahren 1991 bis 1995 von 610.950 Einwohnern auf 601.537 Einwohner. Derzeit leben ca. 587.000

Einwohner in Dortmund. Das Amt für Statistik und Wahlen geht darüber hinaus von einer weiteren negativen Entwicklung aus.

Neben den Komponenten Geburtenrückgang und Sterbefallüberschuss ist vor allem eine hohe Abwanderungsquote in die Nachbarkommunen Ursache der Entwicklung. Der Bevölkerungsrückgang hat auch einen erheblichen Einfluss auf den Haushalt der Stadt Dortmund, da er mit Steuer- und Kaufkraftverlusten verbunden ist.

Ziel der Stadt Dortmund ist, dieser Bevölkerungsentwicklung durch geeignete Maßnahmen entgegenzuwirken. Eine dieser Maßnahmen ist die zusätzliche Förderung des Wohneigentums in Dortmund durch die verstärkte Ausweisung von entsprechenden Baugrundstücken. Durch diese wohnungspolitische Steuerungsmaßnahme soll nicht nur der Stadt-Umland-Wanderung entgegengewirkt werden, sondern gleichzeitig auch die Voraussetzung für eine Rückkehr abgewanderter Bürger geschaffen werden.

Im Juli 1997 wurden in einer repräsentativen Umfrage des Amtes für Statistik und Wahlen rund 4.000 ehemalige Dortmunder/Dortmunderinnen nach Gründen für ihren Umzug ins Dortmunder Umland befragt. Dabei stellte sich heraus, daß sich offensichtlich jeder Dritte als Wohneigentümer in einer der Nachbargemeinden niedergelassen hat, da in Dortmund aufgrund von zu wenig attraktiven Grundstücken der Wunsch nach 'den eigenen vier Wänden' nicht verwirklicht werden kann.

2/3 der Befragten halten sogar eine Rückkehr nach Dortmund für denkbar. In den vergangenen Jahren ist zwar die Zahl der fertiggestellten Wohnungen in Dortmund gestiegen, allerdings befriedigt dies nach wie vor nicht die anhaltend hohe Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern. Dies belegt auch die Dortmunder Statistik 'Bilanzen' - Wohnortwechsel und Wegzugsgründe - von Januar 1998.

Um der prognostizierten sinkenden Bevölkerungsentwicklung und der damit einhergehenden Verschlechterung des kommunalen Haushaltens entgegenzuwirken, ist eine gezielte Entwicklung und Vermarktung von städtischen und privaten Grundstücken für den Eigenheim- und Eigentumswohnungsbau notwendig.

Zur Stützung und Förderung des Wohnungsbaus hat der Rat der Stadt entsprechende Beschlüsse gefasst und Maßnahmen veranlasst;

Der Bedarf an geeigneten Wohnbauflächen kann nicht allein durch Innenentwicklung oder Schliessung von Baulücken gedeckt werden, sondern es müssen auch Flächen in Anspruch genommen werden, die zur Zeit dem Freiraum zuzuordnen sind. Bevorzugt, neben der Innenentwicklung, sollten natürlich die Flächen bebaut werden, die sich an vorhandene Siedlungsbereiche 'anlehnen', der Arrondierung dienen und die bestehenden Infrastrukturen nutzen und stützen. Um eine derartige Fläche handelt es sich im vorliegenden Fall. Im jetzigen Planbereich sollen bis zu ca. 530 Wohneinheiten realisiert werden. Dieses soll überwiegend im Einfamilienhausbereich erfolgen, wobei sowohl freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und auch Reihenhäuser geplant sind. Der Geschosswohnungsbau wird in deutlich geringerem Umfang angeboten und soll in Punkthäusern (Stadtvillen) realisiert werden. In Ergänzung und direkter Nähe zum ehemaligen Krankenhaus-Hausemannstift und zum neuen

Pflegeheim wird ein Seniorenheim mit ca. 80 Wohnungen entstehen.

4. Planungsvorgaben

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans besteht keine verbindliche Bauleitplanung. Planungsrechtlich beurteilt sich der Planbereich derzeit nach §§ 34/35 BauGB. Ohne Aufstellung eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans ist eine Wohnbebauung an dieser Stelle nicht möglich. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund vom 27.6.1985 stellt einen großen Teil des Planbereichs als Wohnbaufläche dar. Parallel zur Ellinghauser Straße ist ein ca. 200 m breiter Streifen als Fläche für die Land- und/oder Forstwirtschaft dargestellt. Im Nordteil der Fläche befindet sich zudem die Darstellung Grünfläche - Parkanlage/Sportfläche - sowie für den Bereich des Hausemannstiftes die Darstellung Flächen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf. Der Bereich zwischen den Straßen 'Sperlingstraße' und 'Wodeacker' ist als Grünfläche - Dauerkleingarten - dargestellt.

Der rechtsverbindliche Landschaftsplan Dortmund-Nord vom 30.11.1990 setzt die im FNP als Fläche für die Land- und/oder die Forstwirtschaft dargestellten Flächen als Landschaftsschutzgebiet Nr. 5 - Mengede - fest.

Die Planvorgaben werden im Sinne der Zielsetzung dieses Bebauungsplans geändert. Der vorliegende Bebauungsplan Mg 131 - Erdbeerfeld wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Flächennutzungsplanänderung erarbeitet. Dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 3 BauGB ist damit Rechnung getragen.

5. Städtebauliche Konzeption

Das neue Plangebiet östlich des Stadtkerns von Mengede soll zu einem Wohnquartier mit bis zu ca. 530 Wohneinheiten entwickelt werden. Ein neues Seniorenheim mit ca. 80 Wohnplätzen in unmittelbarer Nachbarschaft zum Hausemannstift ergänzt das Angebot im Stadtteil Mengede.

Die Struktur und Zusammensetzung des Wohngebietes bezieht sich auf die angrenzende, historisch gewachsene Bebauung Mengedes. Gleichwohl muss bei einem solchen Neubauvorhaben auch ein eigenständiges Gesicht entwickelt werden. Die Lage am Rande Dortmunds eignet sich besonders für eine bauliche Ergänzung durch Eigenheime als Einzel-, Reihen- oder Doppelhäuser. Abgerundet wird das Angebot durch attraktive Eigentumsmaßnahmen in Form von Stadtvillen und im Randbereich der Mengeder Straße als neue Quartierseingangssituation durch Geschosswohnungsbau.

Das Neubaugebiet gliedert sich städtebaulich in drei Quartiere mit jeweils eigenständigem Charakter.

- Das erste Quartier nördlich des Hohen Weges

  Hier prägt die dichte Reihen- und Doppelhausbebauung den Anschluss an das Stadtteilzentrum vom Mengede. Vorgesehen ist, im östlichen Bereich an der Mengeder Straße, im Entrée zum neuen Baugebiet einen dichter genutzten Bereich zu schaffen. Angrenzend

an das Hausemannstift, das zur Zeit durch ein Intensivpflegeheim erweitert wird, soll ein Seniorenheim errichtet werden.

- Das zweite Quartier südlich des Hausemannstiftes

Dieses Quartier ist im Verhältnis zum eher städtisch geprägten nördlichen Quartier mit seiner vorwiegenden Doppel- und Einzelhausbebauung etwas großzügiger und weniger kompakt. Damit nimmt die bauliche Dichte vom Stadtkern zur Landschaft ab.

- Das dritte Quartier nordöstlich der Bahnlinie 'Die Höfe'

Hier ist ein Wechsel zu den übrigen Quartieren in sofern erfolgt, in dem hier vier in sich geschlossene Wohnhöfe mit dem Rücken zum Bahnwall entstehen, in deren Mitte jeweils eine Gemeinschaftsfläche für Kinderspielplatz und Begrünung vorgesehen ist. Die Hofbebauung wird vorrangig aus Doppel- und Reihenhäusern bestehen.

Unabhängig von der jeweiligen baulichen Ausprägung ermöglicht ein modulartiger Aufbau der Baufelder unterschiedlichste Variationen der Bebauung. Auf der Basis einer robusten städtebaulichen Konzeption bestehen somit die Voraussetzungen zu einem schnellen Reagieren auf eine sich verändernde Nachfrage an unterschiedlichen Hausformen.

Das Baugebiet rundet die Ortslage Mengedes nach Südosten hin ab und bildet künftig den Abschluss zum Freiraum. Der Übergang Siedlungsgebiet - Kulturlandschaft findet deshalb auch seinen Ausdruck in den städtebaulichen Strukturen. Die vorhandene leichte Geländemodulation, die bestehenden Wege und die Verbindungen zum Zentrum, die Aufnahme und der Schutz von landschaftsprägenden Elementen (Roonheider Bach) oder naturräumlicher Restriktionsbereiche (Feuchtgebiet) sowie andere markante Punkte in der Landschaft, sind in die planerischen Überlegungen miteinbezogen. Das städtebauliche Konzept macht es möglich, dass einzelne Baubabschnitte jeweils einen sinnvollen Abschluss der Siedlungsstruktur bilden und dass - ohne komplett zu sein - kein städtebaulicher Torso, auch im Hinblick auf die Verknüpfung mit der freien Landschaft entsteht.

Als entwurfsprägendes Element ist die von Norden nach Süden verlaufende Haupterschließungsstraße, der 'Grüne Bogen', als Allee ausbildet. Gleichsam als 'Grünes Rückgrat' wird sie zum Orientierungselement der gesamten Neubaumaßnahme. Entlang der Allee vollzieht sich auch der Übergang von einer eher städtisch geprägten Struktur im nördlichen Bereich zu einem landschaftlich geprägten Freiraum im südlichen Abschnitt. Die Bedeutung des neuen Wohnquartiers als Bindeglied zwischen Stadt und Landschaft wird hierdurch sinnfällig unterstrichen. Um die zur Verfügung stehenden Bauflächen sinnvoll zu nutzen und zu erschwinglichen Baulandpreisen anbieten zu können sowie den umgebenden Freiraum vor weiterer Inanspruchnahme zu bewahren, ist es notwendig flächensparend zu planen. Aspekte des kosten- und flächensparenden Bauens, etwa die Reduzierung der Grundstücksgrößen oder die Minimierung des Erschließungsaufwandes sind daher von besonderer Bedeutung für die städtebauliche Struktur. Unter dieser ökologisch wie ökonomisch begründeten Prämisse wird der Flächenverbrauch sowohl für den Wohnungsbau als auch für die Erschließungsstrategie gegenüber üblichen Wohngebieten reduziert. Für die Bebauung mit Reihen-, Doppel- und Einzelhäusern sind unterschiedliche Grundstücksgrößen vorgesehen. Die

Geschossigkeit ist den Gegebenheiten in Mengede und der Lage am Ortsrand angepasst.

6. Art und Maß der baulichen Nutzung

Da das neue Plangebiet vornehmlich dem Wohnen dienen soll, setzt der Bebauungsplan - mit Ausnahme der Fläche für das Pflegeheim - die als Fläche für den Gemeinbedarf/sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) und der Fläche des alten Hausemannstiftes - die als Mischgebiet (§ 6 BauNVO) festgesetzt sind, alle Baugebiete als allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) fest.

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten 'Ausnahmsweise zulässigen' Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe - Anlagen der Verwaltung - Gartenbaubetriebe - Tankstellen) sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans und somit in Anwendung des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

Hierdurch erfolgt lediglich eine klarstellende Akzentuierung im Sinne einer Beschränkung auf den eigentlichen Schwerpunkt und Inhalt des allgemeinen Wohngebietes. Der Ausschluss der nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet führt nicht zur Änderung des Gebiets-Charakters. Es bleiben, stärker als dies in einem reinen Wohngebiet möglich ist, die zur Versorgung des Gebietes dienenden Laden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, allgemein zulässig.

In den allgemeinen Wohngebieten ist zur Wahrung einer gewissen Einheitlichkeit die Grundflächenzahl (GRZ) auf die in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) als höchstzulässig genannte Zahl von 0,4 festgesetzt. Die höchstzulässige Geschosszahl ist je nach städtebaulicher Exponiertheit in den allgemeinen Wohngebieten entweder auf II bzw. die Wohngebiete am westlichen Eingang des Plangebietes aus städtebaulichen Gründen auf III begrenzt. Die Stadtvillenbebauung am Grünen Bogen ist zwingend auf III festgesetzt. Im Mischgebiet ist ebenfalls die in der Baunutzungsverordnung als höchstzulässige Grundfächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt.

7. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Bauweise ist in den Wohngebieten mit Ausnahme der Wohngebiete am westlichen Eingang des Baugebietes und am nördlichen Kopf des Grünen Bogens in Anlehnung an die Bebauung im Umfeld als offene Bauweise festgesetzt, so dass niemals Gesamtbaukörperlängen von mehr als 50 m Länge zulässig sind. Innerhalb dieser 50 m Länge ist es dann möglich, Reihenhäuser bis zu der Gesamtlänge von 50 m zu errichten. Abweichend von dieser generell offenen Bauweise setzt der Bebauungsplan für die zu errichtenden Gebäude an der Südseite des 'Grünen Bogens' die zusätzliche Festsetzung 'nur Doppelhäuser zulässig' gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO fest. Hierdurch wird im Wechsel mit gleichbleibenden Gebäudelängen und den notwendigen seitlichen Grenzabständen ein feststehender Rhythmus entstehen, der den grünen Bogen ruhig begrenzt. Um an dieser städtebaulich wichtigen Stelle ein unru-

higes Vor- und Rückspringen von Gebäuden oder Gebäudeteilen zu verhindern und eine klar verlaufende Raumkante zu erreichen, setzt der Bebauungsplan nur an dieser Stelle im Abstand von drei Metern zur südlichen Straßenbegrenzungslinie des Grünen Bogens die Baulinie fest, von der Garagen ausgenommen sind. Alle anderen Begrenzungen der überbaubaren Grundstücksfläche werden durch Baugrenzen bestimmt. Glashäuser, Wintergärten o.ä. dürfen die Baugrenzen, die nicht zu öffentlichen Fahrverkehrsflächen orientiert sind, bis zu drei Metern Tiefe ausnahmsweise überschreiten, sofern notwendige Abstandsflächen gemäss § 6 der Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauONW) eingehalten werden. In dem Mischgebiet ist bedingt durch die vorhandene Bebauung des Hausemannstiftes aus Bestandsschutzgründen die geschlossene Bauweise festgesetzt. Die festgesetzten überbaubaren Flächen auf den Grundstücken lassen einen ausreichenden Spielraum für eine individuelle Gebäudestellung. Abweichend davon ist - aus städtebaulichen Gründen - im Bereich am westlichen Eingang zum Plangebiet die geschlossene Bauweise festgesetzt. Hierdurch wird erreicht, dass an dieser Stelle - im Übergang zum Ortskern - der neue Platz klar räumlich gefasst wird. Das Kopfgebäude am nördlichen Ende des Grünen Bogens soll ebenfalls eine seiner städtebaulichen Exponiertheit entsprechende Größe und Dominanz erhalten.

8. Grünflächen und Begrünung

Die Freiraumstruktur ist integraler Bestandteil der Siedlungsentwicklung. In der städtebaulichen Gliederung des neuen Quartiers, bei der Erschließung, dem Lärmschutz und bei der Umsetzung der naturschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsregelung ist die Freiraumentwicklung ein unverzichtbarer Bestandteil der Siedlungsstruktur.

Der öffentliche Raum - Straße - wird in unterschiedlicher Weise und Intensität begrünt. Der Hauptachse im Plangebiet dem 'Grünen Bogen' kommt eine besondere Bedeutung als 'Rückgrat' des Gebiets zu und wird in sofern eine besondere Form der Begrünung erhalten. Diese durchlaufende leicht gebogene Straße wird mit einer dreireihigen Baumreihe bepflanzt, in dem nördlichen Grünstreifen werden weitere kleine Sträucher gepflanzt und das Oberflächenwasser wird in einer Mulde geführt und versickert.

Die beiden Einfahrtsstraßen von der Ellinghauser- und der Mengeder Straße werden als Doppelbaumallee mit kleinen schmalen, seitlichen Grünstreifen ausgebildet. In die Wohnstraßen dagegen, die als Mischverkehrsfläche ausgebildet sind, werden nur vereinzelt kleine Bäume gepflanzt. Immer aber sind Baumarten zu wählen, die in einer Höhe von bis zu 4 m beschnitten werden. Die Straßenbegrenzung an den Alleen und der Südseite des 'Grünen Bogens' sollen durch Heckenbepflanzungen auf privaten Grundstücken zusätzlich begrünt werden.

Neben dem Schutz und der Entwicklung von schützenswerten Freiflächen, wie den parkartigen Baumbeständen im Bereich des Hausemannstiftes und des Hofes Schulte-Tockhaus, dem vorhandenen Teich im ehemaligen Hofbereich, dem Roonheider Bach und den Feuchtwiesen am Roonheider Bach, werden neue Freiraumelemente zur Gliederung des Wohngebietes entwickelt.

Das Freiraumkonzept unterscheidet im Rahmen der Grünordnung gartenkünstlerisch gestaltete Freiräume und Naturentwicklungsflächen. Der Kontrast

zwischen wenigen, durchgestalteten Freiräumen und großzügigen, hochdynamischen Freiflächen sind ein Beitrag zur gezielten Gestaltung und Aufwertung des Wohnumfeldes. Die zentrale Allee sowie die Baumpflanzungen in den unterschiedlichen Straßentypen erleichtern beispielsweise die Orientierung im Gebiet und geben ihr ein unverwechselbares Erscheinungsbild. Unterschiedlich gestaltete, kleine Plätze im Quartier, die als öffentliche Grünflächen festgesetzt sind, sind Ausdruck des Gemeinwesens einer Siedlung, die ansonsten stark durch das Private geprägt wird. Die Planung der Naturentwicklungsflächen unterscheidet sich durch unterschiedliche Pflegestrategien, innerhalb derer sich die Gebiete auf Grundlage der natürlichen und anthropomorphen Gegebenheiten entwickeln sollen. Die unterschiedlichen Pflegekonzepte, die sich z.B. auf die Regulierung des Regenwasserabflusses stützen, schaffen eine maximale Biodiversität und ein abwechslungsreiches Landschaftsbild. Die kleinen, als öffentliche Grünfläche festgesetzten Quartiersplätze (Pocket-Parks) werden so gestaltet, dass im gesamten Baugebiet wohnungsnah ausreichend Spielflächen vorhanden sind.

Die im Landschaftsplan Dortmund-Nord getroffenen Vorgaben zum Erhalt und zur Pflanzung von Vegetation sind durch textliche Festsetzungen aufgenommen und somit gesichert.

Um größere zusammenhängende 'Leerflächen' insbesondere bei Stellplatzsammelanlagen und anderen Parkplätzen zu vermeiden, setzt der Bebauungsplan fest, solche Flächen mit Bäumen zu bepflanzen. Hier sollte die Baumpflanzung so erfolgen, dass durch eine systematische Anordnung (ca. alle 4 Stellplätze) ein zusammenhängendes Blätterdach entsteht.

9. Gestaltung

Die gestalterischen Festsetzungen dieses Bebauungsplans gliedern sich prinzipiell in zwei Ebenen. Zum einen werden einige wenige - hinnehmbare - Festsetzungen über die gestalterische Angleichung aneinandergebauter Gebäude, über Dachaufbauten, maximale Gebäudehöhen, über Einfriedungen an öffentlichen Flächen sowie über Wandbegrünung - für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans vorgegeben, um innerhalb eines großen Gestaltungsspektrums doch einen gestalterischen Grundkonsens zu erhalten. Zum anderen gibt es im Plangebiet städtebaulich exponierte und dominante Areale - insbesondere an den Gebietseingängen, den einlaufenden Alleen West und Ost, sowie insbesondere am 'Grünen Bogen' - die im Verhältnis zu den weniger empfindlichen, eher im rückwärtigen Bereich liegenden Bauflächen, zusätzlich einer deutlichen Ausformung der Kubatur der Gebäude bedürfen. Hier werden über die allgemeinen Gestaltregeln hinaus unterschiedliche Dachformen und Dachneigungen bestimmt. An diesen wenigen städtebaulich wichtigen Stellen setzt der Bebauungsplan in Anlehnung an die vorhandene Bebauung im Umfeld zum einen das Satteldach fest. Zum Anderen wird in dem Übergangsbereich vom Baugebiet zum nördlichen Freiraum und auf der Nordseite des Grünen Bogens - wo eher freistehende, dominantere Bebauung bis hin zu kompakten Stadtvillen vorgesehen sind, das Pult- bzw. Zeltdach festgesetzt. Hierdurch wird diesen Hausformen ein ihrem Standort und Typus angemessenes Gewicht gegeben.

Um aneinandergebaute Gebäude (Doppelhäuser, Reihenhäuser, Hausgrup-

pen) als zusammengehörig und als ein Baukörper erkennbar zu machen, setzt der Bebauungsplan fest, dass aneinandergebaute Häuser mit gleicher Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung und Dachüberständen sowie mit gleichen Gauben zu errichten sind. Dächer sollen als Dächer erkennbar sein und optisch nicht als zusätzliches Vollgeschoss wirken. Deshalb wird die Länge von Dachgauben sowie Abstände zwischen den Gauben und zum Ortgang geregelt. Die Vorgabe der maximalen Gebäudehöhen sorgt dafür, dass die Gebäude innerhalb von Gruppen eine gemeinsame Höhe nicht überschreiten und somit große Ausrutscher in Bezug auf die Gebäudehöhen vermieden werden.

Durch die Vereinheitlichung der Einfriedungen zum öffentlichen Raum hin, erhält das gesamte Plangebiet - in Anlehnung an den größten Teil des Bestandes - einen gestalterischen Zusammenhalt, der noch durch die systematische Bepflanzung des öffentlichen Raumes unterstützt wird.

10. Erschließung

Das Plangebiet wird im Nordosten durch die Mengeder Schulstraße (IA-L657) im Südosten durch die Roonheide und im Westen durch die Mengeder Straße (IA-L609) erschlossen. Über die beiden Landstraßen sind unmittelbar die Ortsmitte von Mengede, die Ortsteile von Nette und Bodelschwingh erreichbar. Zudem ist über die Mengeder Schulstraße in östlicher Richtung die neugebaute überörtliche NS IX (Emscherallee) erreichbar, die in die Dortmunder Innenstadt oder direkt zur Bundesautobahn 2 führt.

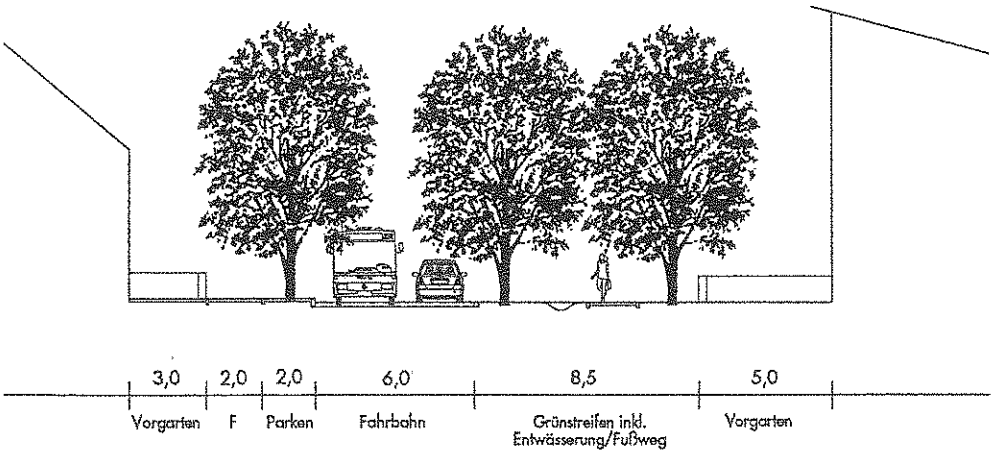
Das Plangebiet wird durch die Buslinien 470, 473, 471 und den NE 8 erschlossen und ist somit gut an das ÖPNV-Netz angebunden. Darüber hinaus ist im Ortskern von Mengede der Busbahnhof und ein Stückchen weiter der Mengeder Bahnhof, von wo aus die S-Bahn S2 und die Bundesbahnlinie RE3 nach Osten zur Dortmunder Innenstadt und weiter nach Kamen und Hamm und in Richtung Westen nach Herne, Wanne-Eickel, Gelsenkirchen, Oberhausen, Duisburg, Krefeld bis Mönchengladbach verkehren.

Weite Teile der Wohnbebauung liegen im 300 m Entfernungsradius zu den Bushaltestellen. Der Busbahnhof und Bahnhof im Ortszentrum von Mengede sind gut über die vorhandenen Buslinien erreichbar.

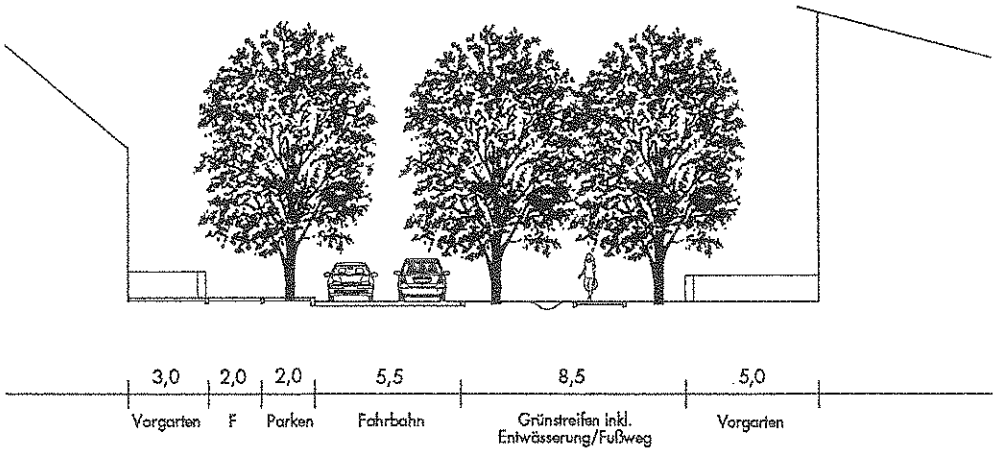
Die Straßenprofile und Radien der Hauptachsen sind gemeinsam mit den Dortmunder Stadtwerken und dem Tiefbauamt der Stadt Dortmund so gewählt, dass die beabsichtigte Durchquerung des Wohngebietes mit einer Buslinie von der Mengeder Straße zur Ellinghauser Straße problemlos möglich ist. Raum für Haltepunkte mit Wartehäuschen sind an verschiedenen Stellen möglich.

Ausgehend von den vorhandenen äußeren Erschließungsstraßen führen neue Sammelerschließungen in das Plangebiet bis zur querverlaufenden, gebogenen inneren Hauptachse (Grüner Bogen). Dieser 'Grüne Bogen' hat die Funktion einer zentralen bandartigen Mittenbildung, die die unterschiedlichen Quartiersteile verbindet. Zugleich ist er mit seinen Grünflächen, dem Rad- und Wanderweg und dem Wasserlauf eine Kommunikations- und Spielfläche. Von den Sammelerschließungen, die im Trennsystem mit unterschiedlichen Profilen ausgebaut werden, führen dann kleine, schmale Wohnstraßen ab, die als Mischverkehrsfläche festgesetzt sind, um eine Gleichberechtigung aller Verkehrsteilnehmer zu erreichen.

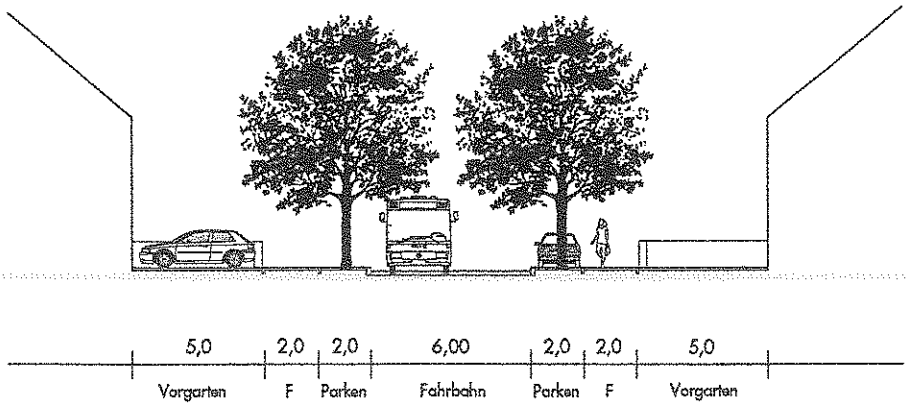
Straßentypen



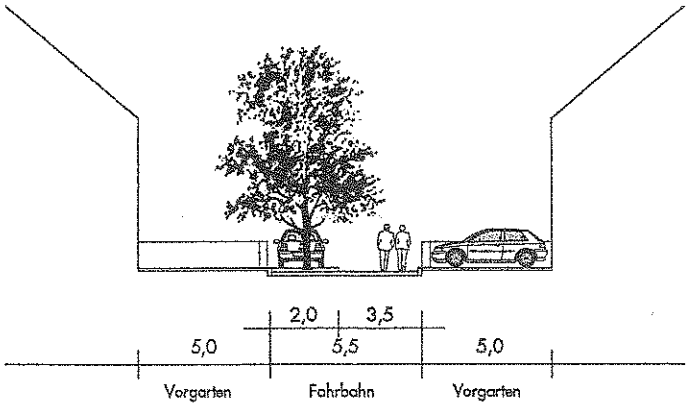
Grüner Bogen 1



Grüner Bogen 2



Allee Ost/West



Mischverkehrsfläche

Von der Südseite des 'Grünen Bogens' entwickeln sich zur Bahn hin vier kleine Wohnhöfe von denen jeweils zwei mit einer Überfahrtsmöglichkeit für Müll- und Notfahrzeuge verbunden sind. Auch diese Wohnhöfe und deren Zufahrten sind als Mischverkehrsfläche festgesetzt.

Der ruhende Verkehr, Stellplätze bzw. Garagen, ist grundsätzlich auf privatem Grund abzuwickeln. Dieses geschieht entweder direkt auf den jeweiligen Grundstücken oder auf privaten Gemeinschaftsflächen. Ein Anteil des notwendigen Stellplatzbedarfs für Besucher ist im öffentlichen Raum unter Bäumen untergebracht. Der Stellplatzschlüssel ist mit 2,0 und zusätzlichen 20% der Wohneinheiten an Besucherstellplätzen angesetzt.

Zur Ergänzung des Wegenetzes und zur Verbesserung der fuß- und radläufigen Erreichbarkeit werden im Plangebiet weitere Rad- und Wanderwege angelegt, die eine einfache Verbindung der einzelnen Wohngebiete untereinander, aber auch den direkten Zugang aus den Wohngebieten in die Landschaft ermöglichen.

Straßenbaumaßnahmen

- Allee Ost - Allee West

Diese beiden Straßen, durch die die Anbindung des Baugebietes an das vorhandene Straßennetz der Stadt Dortmund hergestellt wird, sollen eine befahrbare Breite von 6,00 m erhalten. Es sind desweiteren beidseitige Parkstreifen mit Baumscheiben und Gehwege mit jeweils 2,00 m Breite geplant, so dass sich eine Gesamtbreite von 14,00 m ergibt.

Die Anbindung der Allee Ost an die Ellinghauser Straße ist als Kreisverkehr geplant, die der Allee West an die Mengeder Straße als Einmündung.

- 'Grüner Bogen'

Diese Straße ist in zwei Bereiche zu unterteilen:

- Zwischen Allee Ost und Allee West: Die Fahrbahn dieses Abschnittes soll 6,00 m breit werden (Busverkehr). Auf der westlichen Seite werden ein Parkstreifen mit Baumscheiben und ein Gehweg mit jeweils 2,00 m Breite angelegt. Auf der östlichen Seite der Fahrbahn wird eine insgesamt 8,50 m

breite Grünfläche angelegt, in der eine doppelte Baumreihe, ein Mulden/Rigolen-system zur Straßenentwässerung und ein 2,00 m breiter Gehweg geplant ist. Die Gesamtbreite dieses Straßenabschnittes beträgt 18,50 m.

- Nördlich der Allee West und südlich der Allee Ost: Die Fahrbahn dieser beiden Bereiche wird 5,50 m breit und mit Pflasterdecke ausgeführt. Auf der westlichen Seite sind analog zum vorher beschriebenen Abschnitt ein Parkstreifen mit Baumscheiben und ein Gehweg von jeweils 2,00 m Breite angeordnet. Die östlich der Fahrbahn gelegene Grünfläche wird insgesamt 9,00 m breit und erhält dieselbe Aufteilung wie vorher beschrieben. Die Gesamtbreite dieser Bereiche beträgt ebenfalls 18,50 m.

• Planstraßen A - G, 1 - 6 und Höfe 1 - 4 und Nordhof

Diese Straßen werden als 5,50 m breite Mischverkehrsflächen mit Pflasterdecke angelegt. Die Anbindung dieser Straßen an die Alleen und den grünen Bogen erfolgt als Gehwegüberfahrten, um die untergeordnete Funktion der Mischverkehrsflächen deutlich hervorzuheben.

11. Infrastruktur

Einkaufsmöglichkeiten sind im Ortskern von Mengede in ausreichender Form zur Deckung des täglichen Bedarfs vorhanden. Kindergärten, Schulen, Sportanlagen, Jugendheim und Hallenbad sind in direkter Nähe zum Baugebiet - fußläufig - erreichbar. Trotzdem wird für den Fall, dass die vorhandene Kindergartenkapazität nicht ausreichen sollte, im Plangebiet - an der Mengeder Straße - ein Gründstück vorgehalten, auf dem ein Kindergarten mit ausreichend großer Freifläche im Bedarfsfall realisiert werden kann.

Ein ca. 3.500 qm großer Spielplatz der Kategorie A ist im westlichen Teil des Neubaugebietes festgesetzt. Hierdurch wird sowohl der Spieflächenbedarf aus dem Baugebiet selber abgedeckt, als auch der Wegfall der Rollschuhbahn auf dem Mengeder Marktplatz kompensiert. Die Festsetzung der ca. 700 qm großen Spielfläche der Kategorie B sorgt gänzlich für die Abdeckung des Spielflächenbedarfs, auch für das nähere - insbesondere östlich gelegene - Umfeld. Die Spielflächen können gefahrlos erreicht werden und sind im Mittel innerhalb 200 m erreichbar. In den nördlich an das Plangebiet grenzenden Freiflächen sind Rad- und Wanderwege durch die Landschaft vorhanden. Dieser Freiflächenkomplex stellt neben den eigenen Freiflächen am Roonheider Bach ein leicht zugängliches Naherholungsgebiet dar.

12. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser und elektrischer Energie wird durch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt. Das Telekommunikationsnetz wird ebenfalls entsprechend ausgebaut. Im Baugebiet verteilt sind notwendige Versorgungsflächen - Elektrizität - vorgehalten.

Die Entwässerung des Schmutzwassers aus dem Baugebiet ist durch Kanäle vorgesehen, die an die vorhandenen Abwasserkanäle in der Mengeder und der Mengeder Schulstraße angeschlossen werden. Die Fläche des Baugebietes fällt beidseitig des bestehenden 'Hohen Weges' an der Südseite des Hausemannstiftes jeweils um ca. 4 m ab. Eine Versickerung des anfallenden

Niederschlagswassers von Dach und Wegeflächen auf den privaten Grundstücken der nördlich des Weges liegenden Fläche ist durch die vorherrschenden Böden und den hohen Grundwasserstand teilweise nicht möglich.

Daher erfolgt die Entwässerung des nicht versickerbaren Oberflächenwassers im Norden zusammen mit dem Schmutzwasser im Mischsystem zur Mengeder Straße. Aufgrund der Dimensionen des vorhandenen Kanalnetzes sowie der Forderungen der Emschergenossenschaft muss der Mischwasserabfluss mittels Staukanal gedrosselt werden.

Das Niederschlagswasser der Baugrundstücke, die südlich der AlleenWest und Ost liegen sowie der Grundstücke am Nordhof wird wenn die Boedenverhältnisse es zu lassen auf den jeweiligen Grundstücken zurückgehalten bzw. versickert. Für diese Rückhalte- und Versickerungsanlagen sind im Bebauungsplan Leitungsrechte festgesetzt. Dieses Mulden- und Rigolensystem ist jeweils per Notüberlauf an öffentliche Flächen angeschlossen in denen im Notfall das Wasser der Rückhalteflächen an der Ellinghauser Straße oder dem Roonheider Bach bzw. dem Mischkanal zugeführt wird.

Das Oberflächenwasser der öffentlichen Flächen wird offenen Mulden-Rigolensystem entlang des grünen Bogens versickert und im Falle eines Überlaufereignisses ebenfalls dem Roonheider Bach sowie der Rückhaltefläche an der Ellinghauser Straße oder in Richtung Norden dem Kanal zugeführt. Alternativ wäre auch eine Niederschlagswasserrückhaltung innerhalb eines eigenen Trennsystems mit Staukanälen o.ä. denkbar.

Laut Runderlass des MURL vom 18.05.1998 kann eine Versickerung von Niederschlagswasser nur bis zu einem kf-Wert von 5*10-6 m/s gefordert werden. Weiterhin wird, abhängig von der jeweiligen Anlagenform, ein Mindestabstand zum Grundwasser gefordert. Diese Grundvoraussetzungen, insbesondere die des Grundwasserabstandes, für die Festsetzung einer Versickerung von Niederschlagswasser sind nicht flächendeckend erfüllt.

Für das Gebiet wird vom Gutachter ein Entwässerungskonzept empfohlen, welches die Elemente Retention und gedrosselte Ableitung (in das Kanalnetz oder den Vorfluter) verbindet. In den höher gelegenen Bereichen mit einem Grundwasserflurabstand von >2,00 m und ausreichender Bodendurchlässigkeit ('Am Wodeacker', südöstliches B-Plangebiet) wird dieses Entwässerungssystem durch Versickerung über flache Mulden und/oder Rigolen ergänzt.

Diese Behandlung des Niederschlagswassers (siehe hierzu auch die Punkte 14 und 15 „Altlasten“ und „Bodenbeschaffenheit“ dieser Begründung) entspricht den Forderungen des § 51 a Landeswassergesetz NRW in dem gefordert wird, das Niederschlagswasser entweder auf den Grundstücken zu versickern oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. (Siehe Untersuchung zur Versickerungsmöglichkeit des oberflächennahen Bodens und Entwässerungskonzept).

Das Schmutzwasser des südlich des 'Hohen Weges' liegenden Bereiches wird in separaten Schmutzwasserkanälen bis zum vorhandenen Kanal an der Mengeder Schulstraße geleitet.

Die Dortmunder Energie und Wasserversorgung GmbH (DEW) betreibt im Plangebiet entlang der Mengeder Schulstraße und der Ellinghauser Straße bis zur Straße Roonheide eine DN 600 Hauptwasserleitung. Diese ist im Bebauungsplan durch ein entsprechendes Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers gesichert.

Die Abfallentsorgung übernimmt die Entsorgung Dortmund GmbH (EDG). Aus Wirtschaftlichkeits- und aus Platzgründen, aber auch um eine unnötige Bodenversiegelung zu vermeiden, sind auch kurze Wohnstiche ohne Wendehammer für Müllfahrzeuge geplant. Darum müssen die Abfallbehälter der Grundstücke, die an diesen Stichen liegen, zu den Entsorgungsterminen an die nächstgelegene, für Müllfahrzeuge befahrbare, Verkehrsfläche gestellt werden. Einen entsprechenden Hinweis gibt es im Bebauungsplan. Teilweise ist an Stellen im öffentlichen Straßenraum eine Müllbehältersammelstelle vorgegeben, Flächen für Wertstoffsammelcontainer sind im Plangebiet vorgehalten.

13. Lärmimmissionen

Auf das Plangebiet des Bebauungsplanes Mg 131 - Erdbeerfeld - wirken die angrenzenden, vorhandenen Lärmquellen ein. Dies sind im Nordosten die Mengeder Schulstraße und Ellinghauser Straße, im Westen die Mengeder Straße und im Südwesten die Bahnlinie Köln - Minden der Deutsche Bahn AG.
Im Rahmen des Planverfahrens ist sicherzustellen, dass ein für die geplante Nutzung angemessener und ausreichender Schallschutz gegeben ist. Maßgebend hierfür ist die Einhaltung oder Unterschreitung der in der DIN 18005 genannten schalltechnischen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht.

Aufgrund der Verkehrsbelastung, der Topographie und dem Abstand zwischen Plangebiet und den Lärmemittenten ist in den nordöstlichen, westlichen und südwestlichen Randbereichen des Plangebietes mit einer Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte zu rechnen.

Im Nordosten ist durch den Abstand der geplanten Wohnbebauung zur Mengeder Schulstraße bzw. Ellinhauser Straße nach der Prognose lediglich an den Ostfassaden der dort geplanten Gebäude mit einer geringfügigen Überschreitung des Orientierungswertes am Tag im Bereich des Erdgeschosses von überwiegend 1 bis maximal 2 dB(A) zu rechnen. Da durch die Stellung dieser Gebäude die Anlage von Freisitzen nach Süden vorgesehen ist, kann dadurch ein ausreichender Schutz gewährleistet und somit dort auf aktive Schutzmaßnahmen verzichtet werden.
Im Westen an der Mengeder Straße sieht der Bebauungsplan angrenzend an die vorhandene Situation die Fortführung der Straßenrandbebauung vor. Dort werden die Orientierungswerte am Tag hauptsächlich an den Westfassaden im Bereich der Erdgeschosse im Mittel um ca. 2 bis 3 dB(A) überschritten. Da es sich hier jedoch um eine Straßenrandsituation in Anlehnung an den Bestand handelt, sind aktive Schutzmaßnahmen dort städtebaulich nicht vertretbar. Die Orientierung dieser Gebäude und insbesondere ihrer Freisitze ist daher zur Ostseite hin vorgesehen, so dass dadurch ein ausreichender Schutz gewährleistet werden kann.
Im weiteren Verlauf der Mengeder Straße, von der geplanten Allee West bis zur Bahnlinie und von dort in östlicher Richtung bis zur vorhandenen Wohnbebauung ist zur Einhaltung der Orientierungswerte der Bau einer einseitig verteilten Lärmschutzkonstruktion erforderlich.
Während die der Lärmquelle zugewandte Seite als begrünter Steilwall bzw. bepflanzbare Lärmschutzwand ausgebildet wird, soll die dem Plangebiet zugewandte Seite als Wall mit einer an das vorhandene Gelände angepassten Neigung ausgeführt werden.

Weiterhin ist an der südwestlichen Grenze des Plangebietes zur Einhaltung der vorgegebenen Orientierungswerte für die an die Bahnstrecke heranrückenden geplanten Allgemeinen Wohngebiete eine aktive Maßnahme in Form einer 4 m hohen Lärmschutzeinrichtung, die als kombinierte Wall- un Wandkonstruktion errichtet werden soll, erforderlich.

Eine darüber hinausgehende Weiterführung von Lärmschutzeinrichtungen zur Abschirmung der bestehenden Bebauung an der ebenfalls bereits bestehenden Bahnstrecke kann den betroffenen Grundstückseigentümern nicht zugemutet werden, da die Bestandsbebauung insbesondere am westlichen Ende des sog. Höhenweges (Planstraße D) unmittelbar an die Bahnstrecke heranreicht und somit die technische Realisierbarkeit nicht ohne einen unwirtschaftlichen Eingriff in die Substanz der Häuser oder der Nebenanlagen möglich wäre. Gleichzeitig würden solche Lärmschutzeinrichtungen dort zu einer erheblichen Einschränkung der Nutzbarkeiten der Grundstücke, Gärten und Gebäude durch Verschattung auf der sonnenzugewandten Seite führen. Auch die mangelnde Verfügbarkeit der Flächen bzw. die fehlende Bereitschaft der Eigentümer zur Umsetzung solcher Maßnahmen sind hierbei zu berücksichtigen.

Wegen der in der Örtlichkeit eingeschränkten Grundstücksbedingungen könnten weitere Lärmschutzeinrichtungen entlang der Bestandssituation nicht als Landschaftsbauwerk in das Landschaftsbild eingebunden werden. Daher könnte nur durch technisch aufwendige und wirtschaftlich unvertretbare Maßnahmen eine Abschirmwirkung erzielt werden, die jedoch zu einer erheblichen Verschärfung der Barrierewirkung führen würde, die nicht mit dem Landschafts- und Ortsbild einer geplanten, aufgelockerten Bebauungsstruktur vereinbar ist. Gerade die vorhandene, bisher nicht überplante Splittersiedlung an der Straße Roonheide, die im Übergangsbereich zwischen Ronnheider Bach und der freien Landschaft liegt, stellt selbst schon eine empfindliche Beeinträchtigung des Landschaftsraumes dar, die nicht noch durch weitere Barrieren vor allem im Bachbereich verschärft werden sollte.

Die vorhandene Belastung der Bestandssituation durch die Bahnstrecke überschreitet lt. o.g. Gutachten im übrigen nicht die für die Berurteilung gesunder Wohnverhältnisse relevante Gesundheitsschwelle und muss im Zusammenhang mit der Erheblichkeit des Eingriffes für die Bestandssituation und der Zumutbarkeit des Aufwandes für die Betroffenen beurteilt werden. In Abwägung dieser Belange wird daher auf weitergehende aktive Lärmschutzeinrichtungen im Bereich der Bestandsbebauung verzichtet.

Dort wo aufgrund der Lage oder Höhe der geplanten Bebauung aktive Lärmschutzmaßnahmen nicht möglich sind oder die beschriebenen aktiven Lärmschutzmaßnahmen nicht ausreichen, um die schalltechnischen Orientierungswerte insbesondere in der Nacht einzuhalten, sind ergänzende passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden selbst zu ergreifen, die im Bebauungsplan gebietsumfassend festgesetzt sind.

Bei der Grundrissgestaltung sollte darauf geachtet werden, dass Räume mit einer lärmempfindlichen Nutzung (Schlaf- und Wohnräume) an die lärmabgewandten Gebäudeseiten gelegt werden. Unempfindliche Nutzungen wie Treppenhäuser, Bäder, WC und Küchen sollten dagegen an die der Lärmquelle zugewandten Seite der Gebäude geplant werden.

14. Altlasten

Im Zusammenhang mit der bisher durchgeführten Gefährdungsabschätzung auf dem Plangebiet sind fünf kleine Flächen gefunden und vorab als Altlastenverdachtsflächen eingestuft worden.

Südlich der Mengeder Schulstraße weist die Bodenkarte des Geologischen Landesamtes eine Insel aus Aushub- und Aufschüttungsboden der Sand-, Kies- und Tongruben aus. Ein Bodengutachten hat hier eine zwischen randlich 0,3 m und im Zentrum 1,80 m mächtige Auffüllung aus umgelagerten Böden mit Bauschutt, Aschen, Schlacken und Hausmüllbestandteilen nachgewiesen, die nach den chemischen Analysen bis 0,4 m Tiefe nur relativ gering belastet ist, darunter jedoch deutlich erhöhte PAK - und Schwermetallkonzentrationen aufweist (siehe Lageplan Altlastenstandorte, Fläche 2). Im Bereich dieser Fläche ist je nach künftiger Nutzung ein Bodenaustausch von mindestens 60 cm Mächtigkeit oder eine entsprechend gleichwertige Bodenabdeckung vorzunehmen.

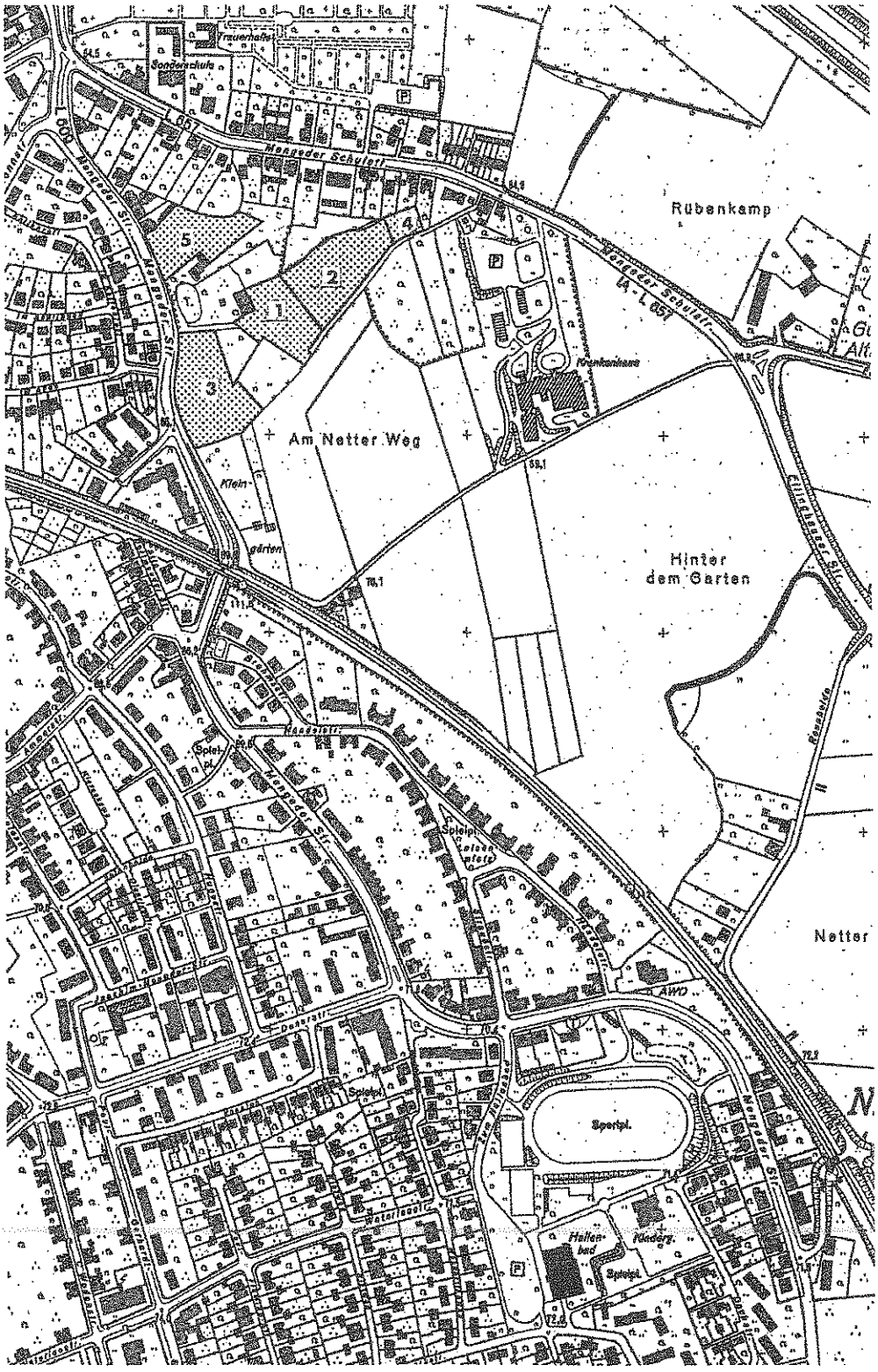
Auf den Grundstücken Gem. Mengede, Flur 4, Flurstücke 478 und 645 tlw. (siehe Lageplan Altlastenstandorte, Fläche 1) sind durch frühere und zum Teil auch weiterhin stattfindende Nutzungen z.B. als Gebrauchtwagenhandel und Autoreparaturwerkstätten starke Verunreinigungen mit mineralölhaltigen Kohlenwasserstoffen und Schwermetallen festgestellt worden. Hier soll ein Bodenaustausch vorgenommen werden.

Auf dem Gelände der ehemaligen Tankstelle an der Mengeder Straße, Gem. Mengede, Flur 4, Flurstücke 72 tlw. u. 73 (siehe Lageplan Altstandorte 3), wurden Auffüllungen mit erhöhten PAK-Gehalten festgestellt. Bei einer wohnbaulichen Nutzung ist daher im Bereich künftig unversiegelter Freiflächen ebenfalls ein Bodenaustausch oder eine mind. 60 cm mächtige Bodenabdeckung vorzunehmen.

Östlich der im Lageplan Altstandorte als Nr. 2 gekennzeichneten Fläche ist ein verfüllter Teich vorgefunden worden (siehe Lageplan Altlastenstandorte Nr. 4). Das bis zu einer Mächtigkeit von 2,20 m angeschüttete Material weist ebenfalls erhöhte Schadstoffgehalte (PAK) auf. Dieser Teich soll wieder freigelegt (das belastete Material fachgerecht entsorgt) und in die Niederschlagsentwässerung mit einbezogen werden. Die vorgenannten Flächen sind im Bebauungsplan als Flächen im Sinne des § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet.

Für die im Norden des Plangebietes liegenden Tennisplätze (siehe Lageplan Altlastenstandorte Nr. 5) ist eine im Juni 2000 vorgelegte Untersuchung der Tennisfeldbefestigung auf mögliche Schadstoffbelastung und die Wiederverwertbarkeit des Bodenaushubs durchgeführt worden. Nach den durchgeführten Untersuchungen sind Sicherungsmaßnahmen erforderlich. Bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten bzw. bei Bodenaushub ist die Auffüllung vorsorglich schichtweise aufzunehmen und getrennt zu verwerten. Ein Durchmischen der Parteien der Auffüllung, die Anteile an Schlacke, Waschberge oder Bauschutt aufweisen mit der überlagernden Auffüllung aus Ziegellehm bzw. mit den unteren Parteien der Auffüllung aus steinigem Schluff oder mit dem natürlich gelagerten Boden ist zu vermeiden.

Altlastenstandorte



15. Bodenbeschaffenheit/Versickerungsmöglichkeiten/ Bodenerschütterungen

Im Zuge der Untersuchung zur Überprüfung der Versickerungsmöglichkeiten von Niederschlagswasser sind Rammkernsondierungen im Plangebiet vorgenommen worden. Die Ergebnisse des vorliegenden Gutachtens - Koster + Kremke GbR, Kamen - können folgendermaßen zusammengefasst werden.

Der Schichtenaufbau im Untersuchungsgebiet beginnt unterhalb des 0,5 m mächtigen Mutterbodens mit Auelehmablagerungen, die bis 1,3 m / 2,2 m Tiefe reichen. Die Auelehme bestehen aus Schluffen mit unterschiedlichen Feinsandanteilen.

An drei Stellen wurden geringmächtige Auffüllungen angetroffen, wobei organoleptische Auffälligkeiten nicht beobachtet wurden. Weitere Auffüllbereiche sind aus früheren Erkundungen im Zusammenhang mit Altlastenfragen aus dem westlichen B-Plangebiet bekannt.

Im Liegenden der Aueablagerungen folgen Niederterrassensedimente der Emscher, die zunächst als schluffige Fein- oder Mittelsande ausgebildet sind, mit zunehmender Tiefe jedoch häufiger auch als Schluffe oder Schluff-Sand-Gemische auftreten. Östlich der Ellinghauser Straße und in der Umgebung

des Roohnheider Bachs sind in die Niederterrassenablagerungen örtlich Lagen schwach zersetzter Holz- und Torfreste eingeschaltet. Die Feinsande der Niederterrasse reichen im Süden des Untersuchungsgebiets bis zur Endteufe der Bohrungen (5 m), im Norden wurden an der Basis der Bohrungen Reste von Geschiebelehm erbohrt.

Im überwiegenden Teil des B-Plangebiets sind bei einer generell zur Emscher ausgerichteten Grundwasserfließrichtung hohe Grundwasserstände anzutreffen. Lediglich in den erhöhten Lagen 'Am Wodeacker' sowie in unmittelbarer Nachbarschaft zum Emschereinschnitt lag der Grundwasserflurabstand zum Zeitpunkt der Untersuchungen tiefer als 3 m unter GOK. Ein extrem hoher Grundwasserspiegel liegt im Nordwesten des B-Plangebiets vor. Neben Messungen von 1,07 m unter GOK im Rahmen der Untersuchungen sind hier aus Gefährdungsabschätzungen von Altstandorten/Altablagerungen sogar Flurabstände kleiner als 0,5 m bekannt. Im mittleren Teil des Untersuchungsgebietes wurden Flurabstände zwischen 1,8 m und 2,5 m gemessen. Östlich der Ellinghauser Straße wurde Grundwasser in 1,67 m Tiefe angetroffen.

Ebenfalls aus den Altlastenuntersuchungen kann eine Grundwasserspiegelschwankung von mind. 1 m abgeleitet werden. Übertragen auf die Untersuchungsergebnisse bedeutet dies, dass der für die Versickerung relevante höchste anzunehmende Grundwasserstand im Nordwesten des B-Plangebietes bei 0,2 - 0,5 m unter GOK und im Nordosten bei ca. 1,0 -1,4 m unter GOK anzusetzen ist. In der Umgebung der Roohnheide, dem Wohnviertel entlang des Grüngürtels sowie östlich der Ellinghauser Straße ist von einem Grundwasserflurabstand von unter 1 m auszugehen. Lediglich im Südosten kann auf Dauer mit einem Flurabstand größer als 1,5 m gerechnet werden. Aus Beobachtungen Dritter sind örtlich stehende Wasserflächen nach Niederschlägen bekannt.

Es wurden insgesamt 12 Versickerungsversuche zur Ermittlung der Durchlässigkeit des anstehenden Bodens durchgeführt. Aufgrund des hohen Grundwasserstands wurden alle Versuche mit dem Doppelringfiltrometer ausgeführt. Die relativ hohen Versickerungsraten im Oberboden sind hier zu

einem großen Teil auf die ackerbauliche Nutzung der Flächen zurückzuführen. Wie aus den Versuchen jedoch ersichtlich ist, wird die Versickerungsfähigkeit im Bereich von Stauhorizonten oder lokalen Verdichtungsmaßnahmen (Auffüllung) stark herabgesetzt.

Zur ersten Einschätzung der Baugrundverhältnisse wurden ergänzend zu den hydrogeologischen Versuchen Rammsondierungen mit der mittelschweren Rammsonde gemäss DIN 4094 durchgeführt. Die Messergebnisse zeigen, dass in großen Teilen des Untersuchungsgebiets mit einem sehr locker gelagerten bzw. weichen bis breiigen Untergrund gerechnet werden muss; dies gilt insbesondere für die Aueablagerungen. Bei weichen und breiigen Partien im Gründungsbereich ist ein Bodenaustausch vorzunehmen. Die bindigen Böden im Untersuchungsgebiet werden vom Gutachter als frost- und feuchtigkeitsempfindlich eingestuft. Bei den Baumaßnahmen werden daher Sicherungsmaßnahmen erforderlich werden.

Die in den Niederungen angetroffenen torfigen Einschaltungen deuten ebenfalls auf ungünstige Bauverhältnisse und u.U. Setzungsgefahr hin. Als Ergebnis der o.g. Einschätzung wird empfohlen, unabhängig von der Art der zu errichtenden Gebäude im gesamten B-Plangebiet zumindest für einzelne Baufelder sowie für den Straßen- und Kanalbau im Vorfeld ergänzende Baugrunduntersuchungen durchzuführen.

Unabhängig von deren Ergebnissen lässt sich aufgrund des hohen Grundwasserstands bereits jetzt festhalten, dass bei unterkellerten Gebäuden Maßnahmen gegen drückendes Wasser, bei nicht unterkellerten Gebäuden Maßnahmen gegen nicht drückendes Wasser in Verbindung mit einer Drainage notwendig werden; alle unter dem Grundwasserspiegel gegründeten Bauwerke (im wesentlichen der gesamte Nordwesten) sind auftriebssicher auszuführen. Während der Bauphase werden wasserhaltende Maßnahmen notwendig werden. Im Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Das Gutachten (Gutachterliche Stellungnahme Nr. 2 - Versickerungsfähigkeit des Untergrundes) vom 25. Juli 2000 hat ergeben, dass im Bereich des Bebauungsplanes eine Versickerung über Mulden in Betracht kommt. Die Versickerungsanlagen sollten aber in jedem Fall mit einem Notüberlauf ausgeführt werden. Der Bebauungsplan setzt zu diesem Zweck und zur Einbindungsmöglichkeit von Rückhaltesystemen, sowie zur Durchleitung auf den betreffenden Grundstücken Leitungsrechte fest.

Zur Ermittlung, ob von der Bahnstrecke Bodenerschütterungen und somit auch Erschütterungen für Gebäude entstehen können wurde ein Erschütterungsgutachten erarbeitet. Das vorgelegte Gutachten hat ergeben, dass bedingt durch Bodenverhältnisse und Grundwassersituation in einem Abstand von 20 m zum Bahngelände keine Bebauung errichtet werden soll.In einem paralleln Entfernungsabstand zwischen 20 m und 40 m und 40 m bis 60 m sind besondere gestufte Gründungsmaßnahmen durchzuführen. Diese zwei Zonen, in denen zusätzliche Maßnahmen zum Schutz vor Erschütterungen durchzuführen sind, liegen zwischen der Planstraße D und dem südlichsten Neubaugebiet. Die genauen Anforderungen sind in der textlichen Festsetzung 'Maßnahmen für den Erschütterungsschutz' bestimmt.

16. Bergbauliche Einwirkungen

Unter dem gesamten Plangebiet ist Bergbau-Steinkohlegewinnung umgegangen. Eine entsprechende Kennzeichnung im Sinne des § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB ist durch textlichen Hinweis im Bebauungsplan enthalten. Über den Hinweis im Bebauungsplan wird gleichzeitig empfohlen, rechtzeitig vor Baubeginn die Bauanträge dem zuständigen Oberbergamt zur Bergschadensvorsorge vorzulegen.

17. Denkmalschutz

Das Haupthaus des Gutes 'Schulte Tockhaus' auf der Parzelle Nr. 478 - Mengeder Straße Nr. 607 wurde am 2.2.1984 mit der Nr. 477 in die Denkmalliste aufgenommen und unter Schutz gestellt.

Bei diesem Objekt handelt es sich um das historische Rittergut Osthof, das als 'cura Osthof' schon 1276 als altes Reichsgut in und um Mengede erwähnt wurde, damals der adeligen Familie von Mengede genannt Osthof gehörte und 1802 an die Familie Schulte-Tockhaus gelangte.

Das mächtige Fachwerkhaus stammt aus der 1. Hälfte des 19. Jahrhunderts, ist zweigeschossig mit Satteldach und verbretterten bzw. verkleideten Giebeldreiecken. Dieses Gebäude stellt ein Baudenkmal dar im Sinne § 2 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) mit besonderer Bedeutung für die Geschichte der Menschen in Mengede und für dessen Erhaltung und Nutzung städtebauliche und vor allem wissenschaftliche Gründe sprechen.

Jahrhunderte lang war dieser Ortsteil geprägt von seinen Adelssitzen und Höfen und die Land- und Forstwirtschaft bestimmte das Leben in diesem Raum. Dieser ehemalige Hof dokumentiert die ländliche Lebensart, seine bäuerliche Baukultur und ist Beispiel für die Besiedlungsform der damaligen Zeit.

Das Gebäude ist als Denkmal entsprechend § 9 Abs. 6 BauGB im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Belange des Bodendenkmalschutzes bzw. der Bodendenkmalpflege werden nach heutigem Kenntnissstand durch die Planung nicht berührt. Unabhängig davon enthält der Bebauungsplan zur Sicherung der Belange folgenden Hinweis:

'Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale gefunden werden. Das Finden von Bodendenkmalen ist der Stadt Dortmund und dem Westfälischen Museum für Archäologie - Amt für Bodendenkmalpflege - Außenstelle Olpe unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.'

18. Auswirkungen auf die Umwelt

Die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und zu entwickeln, ist einer der Grundsätze der Bauleitplanung. Ziel der Planung ist es daher, einerseits dem Bedarf an neuen Wohnungen nachzukommen und andererseits den Eingriff in den Natur-

haushalt möglichst gering zu halten. Aufgrund seiner Festsetzungen bereitet der Bebauungsplan einen Eingriff im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 4 Landschaftsgesetz NW vor. Der Bebauungsplan trägt planerische Vorsorge für eine weitestmögliche Vermeidung von Beeinträchtigungen und deren Ausgleich.

Entsprechend § 1a BauGB in Verbindung mit § 8a BNatSchG ist für den durch die Bauflächenentwicklung vorgenommenen Eingriff in Natur und Landschaft ein Ausgleich zu erbringen. Der wesentliche Teil der baulichen Eingriffe wird im Bereich von landwirtschaftlichen Nutzflächen vorgenommen. Im Rahmen der Vorplanungen wurde durch die Berücksichtigung von Restriktionen eine Minimierung des Eingriffs erreicht. Der Schutz und die Entwicklung der schützenswerten Freiflächen unterstützt gezielt die Qualitäten der unterschiedlichen Standorte mit dem Ziel, eine maximale Biodiversität und ein abwechlungsreiches Landschaftsbild zu schaffen. Dabei ist das Regenwassermanagement integraler Bestandteil der zu entwickelnden Pflegestrategien.

Da der vorliegende Bebauungsplan einen Eingriff darstellt, ist in der bauleitplanerischen Abwägung über die in § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB in Verbindung mit § 1a BauGB genannten Elemente der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu entscheiden. Hierfür ist es notwendig, die Bestandssituation aufzunehmen und diese sowie den geplanten Eingriff zu bewerten und gegenüberzustellen. Der sich daraus ergebende Ausgleichsbedarf ist mit den anderen öffentlichen und privaten Belangen der Planung abzuwägen und im erforderlichen Umfang durch geeignete Maßnahmen zu realisieren.

A. Planungsbedingte Eingriffe in Natur und Landschaft

Art und Umfang der durch die Planung zu erwartenden Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts sind maßgeblich durch die Versiegelung bislang natürlich genutzter Bodenflächen bestimmt. Damit geht einher die Verhinderung der Zuführung von Niederschlagswasser in die oberen Bodenschichten und damit auch Behinderung der dort lebenden Tiere beziehungsweise wurzelnden Pflanzen. Daneben ist zu berücksichtigen, dass durch die Versiegelung der oberen Bodenschichten der Lebensraum von Bodenorganismen zerstört und auch die Regenerierung des Grundwassers partiell verhindert wird. Das Landschaftsbild ist insoweit betroffen, als demnächst statt der bisherigen landwirtschaftlichen Fläche dort Wohngebäude sein werden.

B. Vermeidungsgebot

Entsprechend dem naturschutzrechtlichen Vermeidungsgebot ist zu prüfen, in welchem Umfang Bebauungsplanfestsetzungen mit nachfolgenden Eingriffen zur Verwirklichung der Planungsabsichten tatsächlich erforderlich sind und inwieweit eine möglichst wenig beeinträchtigende Vorhabenrealisierung gefunden werden kann. Dabei kann das Vorhaben selbst und die mit ihm verfolgten Zielvorstellungen allerdings nicht in Frage stehen. Unstrittig ist, dass das neue Wohnbaugebiet eine Versiegelung notwendig macht und die neuen Wohnhäuser auch verkehrsmäßig erschlossen sein müssen. Die Erschließungsflächen sind soweit minimiert worden, als nur der unbedingt notwendige Verkehrksraum planungsrechtlich zur Verfügung gestellt wurde. Bei der Über-

bauung der Flächen wird zunächst davon ausgegangen, dass die festgesetzte Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung ausgeschöpft wird. Die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke werden wasseraufnahmefähig belassen und begrünt (Vergleiche §9 Abs. 1 BauONRW).

C. Anwendung der Eingriffsregelung

Darstellung der Bewertungsmethode

Die Erfassung und Bewertung des Eingriffs erfolgte auf der Basis der -Methode zur ökologischen Bewertung der Biotopfunktion von Biotoptypen- von Dankwart Ludwig mit Beiträgen von Holger Meinig (Bochum 1991, Froelich und Sporbeck).

Grundlage der verwendeten Bewertungsmethode ist die Zuordnung der Biotoptypen zum Biotoptypenschlüssel der Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten NRW (LÖBF) und des Programms zur Erfassung von Pflanzenarten in Niedersachsen (Haeupler und Garve, 1983).

Zur Bewertung werden ökologisch bedeutsame Kriterien herangezogen, die die ökologischen Verhältnisse eines Lebensraumes widergeben.

Sechs Kriterien werden unterschieden:

- Natürlichkeit (N)
- Wiederherstellbarkeit (W)
- Gefährdungsgrad (G)
- Maturität (Reife) (M)
- Struktur- und Artenvielfalt (SAV)
- Häufigkeit (H)

Den Bewertungskriterien werden Wertzahlen von 0 - 5 zugeordnet und additiv zu einem Gesamtwert (W1, W2), der maximal 30 Punkte betragen kann, verknüpft. Dieser Gesamtwert (W1, W2) wird mit dem Flächenmaß der beanspruchten oder geplanten Biotoptypen multipliziert und ergibt so den jeweiligen ökologischen Gesamtwert (G1, G2). Bei der Ermittlung überbaubarer Flächen wurden im Rahmen des Vorentwurfs zum Grünordnungsplan die im Rahmenplan zeichnerisch dargestellten Bauflächen zugrundgelegt. In der endgültigen Fassung des Grünordnungsplanes wird dann die im Bebauungsplan angegebene Grundflächenzahl (GRZ) zugrundegelegt.

Durch eine Gegenüberstellung der jeweiligen ökologischen Gesamtwerte von Bestand und Planung kann somit überprüft werden, inwieweit sich die ökologische Gesamtsituation innerhalb des Geltungsbereiches positiv oder negativ verändert und ob die festgesetzten Maßnahmen ausreichend sind, um die durch die Planung entstehenden Eingriffe zu kompensieren. Ziel ist es den durch die Neuplanung verursachten Eingriff annähernd auszugleichen.

D. Feststellung der Eingriffserheblichkeit

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Mg 131 - Erdbeerfeld - werden Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen im Planbereich eingeleitet, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild erheblich und nachhaltig beeinträchtigen. Die geplante Wohnbebauung und deren Erschließung verursacht Beeinträchtigungen auf Grund zukünftiger Flächenversiegelungen durch Gebäude, Nebenanlagen, und Verkehrsflächen.

Die Beeinträchtigungen beinhalten:

- Zerstörung der Funktionen des Bodens als Standort bzw. Lebensraum für Pflanzen und Tiere
- Zerstörung der natürlichen Ertragsfähigkeit des Bodens
- Verlust von Vegetation und Zerstörung ihrer Funktionen
- Verringerung des Freiraumpotentials
- Veränderung und Störung des Landschaftsbildes und des erlebbaren Landschaftsraumes

In dem ca. 44 ha großen Plangebiet sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung von bis zu ca. 530 Wohneinheiten geschaffen werden. Vorgesehen sind überwiegend Doppel- und Reihenhäuser, mit denen das Ziel der kosten- und flächensparenden Bauweise verfolgt wird Darüber hinaus sollen auch Einzelhäuser das Angebot abrunden. Das Baugebiet wird als -Allgemeines Wohngebiet- (WA) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Insgesamt ist mit einer zusätzlichen Versiegelung im Geltungsbereich von ca. 8,3 ha zu rechnen. Dabei stellen die Inanspruchnahme der Biotoptypen Acker, Grünlandbrache, Glatthaferwiese, Garten mit geringem Gehölzbestand, Gebüsche, Einzelsträucher, Strauchhecken erhebliche und nachhaltige Eingriffe dar.

E. Eingriffsvermeidung

Eine Unterlassung des Eingriffs, d.h. ein Verzicht auf die geplante Bebauung kann aus folgenden Gründen nicht erfolgen:

- In den letzten Jahren verzeichnet die Stadt Dortmund eine rückläufige Entwicklung ihrer Bevölkerung. Das Amt für Statistik und Wahlen geht darüber hinaus von einer weiteren negativen Entwicklung aus. Neben den Ur-sachen Geburtenrückgang und Sterbefallüberschuß ist vor allem eine hohe Abwanderungsquote in die Nachbarstädte Ursache dieser Entwicklung. Ziel der Stadt Dortmund ist es, dieser Bevölkerungsentwicklung durch geeigente Maßnahmen entgegenzuwirken. Eine dieser Maßnahmen ist die zusätzliche Förderung des Wohneigentums durch die verstärkte Ausweisung von entsprechenden Baugrundstücken.

Dabei sollen bevorzugt solche Flächen bebaut werden, die sich an vorhandene Siedlungsbereiche anlehnen, der Arrondierung dienen und die bestehende Infrastrukturen nutzen und stützen. Um eine derartige Fläche handelt es sich beim Erdbeerfeld. Insofern sind die zu erwartenden Beeinträchtigungen als unvermeidbar anzusehen.

Ermittlung der öffentlichen und privaten Eingriffsanteile:

Mit der Realisierung der planungsrechtlich gesicherten Bauvorhaben (bis zu ca. 530 WE) werden insgesamt 83.180 qm zusätzlich versiegelt. Davon entfallen auf die Wohnbebauung 51.900 qm und auf die Erschließung 31.280 qm.

Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich:

Die folgenden Tabellen zeigen die Wertigkeit der einzelnen Biotop- und Nutzungstypen und den daraus resultierenden Ausgleichsbedarf.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanz zum Bebauungsplan Mg 131 - Erdbeerfeld -

Tabelle 1 Bestand

Biotoptypen (Bestand)	N	W	G	M	SAV	H	Gesamtwert (W 1)	Fläche in m² (A)	Ökologischer Gesamtwert (W 1 x A) = G 1
1. Wohngebäude, überbaute Fläche	0	0	0	0	0	0	0	11.800	0
2. Straßen, Wege, Plätze versiegelt (HY 1)	0	0	0	0	0	0	0	24.200	0
3. Gleisanlagen teilversiegelt (HD 4)	1	0	0	0	1	1	3	5.700	17.100
4. Feldwege unbefestigt (HY 2)	1	0	0	0	1	1	3	10.400	31.200
5. Grasfluren an Dämmen, Straßen-,Wegrändern (HH 7)	3	2	1	3	2	1	12	11.800	141.600
6. Äcker ohne Wildkrautfluren (HA 0)	1	1	1	1	1	1	6	200.860	1.205.160
7. Feuchtgrünlandbrache im Krautstadium alt (EE 3)	3	3	4	3	3	3	19	21.400	406.600
8. Feuchtgrünlandbrache im Krautstadium jung (EE)	2	3	3	3	3	3	17	19.800	336.600
9. Grünlandbrache im Krautstadium trocken (EE)	4	3	3	3	3	3	19	7.600	144.000
1. Glatthaferwiese, planar-kollin (EA 1)	3	2	3	3	3	3	17	9.900	168.300
11. Gärten mit geringem Gehölzbestand (HW 81)	1	1	1	1	2	1	7	60.200	361.200
12. Gärten mit größerem Gehölzbestand (HJ 6)	1	2	1	3	3	1	11	4.800	52.800
13. Grünanlagen mit altem Baumbestand (HM 2)	1	4	2	3	3	1	14	16.500	231.000
14. Sommerwarmer Niederungsbach, eutroph (FS 32)	4	4	4	4	4	4	24	3.500	84.000
15. Urbane, stehende Gewässer mit unverbauten Ufern (FX 1)	2	2	2	3	3	2	14	800	11.200
16. Gebüsche, Einzelsträucher, Strauchhecken (BB 1)	3	2	2	3	3	1	14	(7.200)	100.800
17. Baumreihen, -gruppen, Einzelbäume (BF 32)	2	3	2	3	2	1	13	(23.000)	299.000
Ökologischer Gesamtwert (G 1)								**408.360**	**3.573.460**

Eingriffs-/Ausgleichsbilanz zum Bebauungsplan Mg 131 - Erdbeerfeld -

Tabelle 2 Planung

Biotoptypen (Planung)	N	W	G	M	SAV	H	Gesamt-wert (W 1)	Fläche in m² (A)	Ökologischer Gesamtwert (W 1 x A) = G 2
1. Wohngebäude, überbaute Fläche (Bestand)	0	0	0	0	0	0	0	11.100	0
2. Wohnbebauung, WA überbaubare Fläche (neu)	0	0	0	0	0	0	0	51.900	0
3. Straßen, Wege, Plätze versiegelt (HY 1) (Bestand)	0	0	0	0	0	0	0	20.400	0
4. Straßen, Wege, Plätze versiegelt (HY 1) (neu)	0	0	0	0	0	0	0	31.280	0
5. Gleisanlagen teilversiegelt (HD 4)	1	0	0	0	1	1	3	5.700	17.100
6. Stellplatzflächen teilversiegelt	1	0	0	0	1	1	3	7.030	21.090
7. Rad- und Fußwege teilversiegelt (HY 2)	1	0	0	0	1	1	3	7.080	21.240
8. Erschließungswege teilversiegelt (HY 2) (Bestand)	1	0	0	0	1	1	3	6.170	18.510
8. Grasfluren an Dämmen, Straßen-,Wegrändern (HH 7)	3	2	1	3	2	1	12	11.700	140.400
9. Naturentwicklungsfläche Feuchtwiesen alt	3	3	4	3	3	3	19	21.400	406.600
10. Naturentwicklungsfläche Feuchtwiesen jung	3	3	4	3	3	3	19	30.850	586.150
11. Naturentwicklungsfläche naturnahe Wiesen	3	2	3	3	3	3	17	19.730	335.410
12. Naturentwicklungsfläche Feldgehölze (BA 12)	4	3	3	3	4	2	19	14.100	267.900
13. Gärten mit geringem Gehölz-bestand (HW 81) (Bestand)	1	1	1	1	2	1	7	42.200	295.400
14. Gärten mit geringem Gehölz-bestand (HW 81) (neu)	1	1	1	1	2	1	7	89.550	626.850
15. Gärten mit größerem Gehölzbestand (HJ 6) (Best.)	1	2	1	3	3	1	11	4.760	52.360
16. Grünanlagen mit altem Baumbestand (HM 2) (Best.)	1	4	2	3	3	1	14	16.500	231.000
17. Grünanlagen ohne alten Baumbestand (HM 1) (neu)	1	1	1	1	2	1	7	9.430	66.010
18. Fläche für die Wasserwirt-schaft / Feuchtwiesen	1	1	1	1	2	1	7	3.160	22.120
19. Sommerwarmer Niederungs-bach, eutroph (FS 32) (Best.)	4	4	4	4	4	4	24	3.500	84.000
20. Urbane, stehende Gewässer mit unverbauten Ufern (FX 1)	2	2	2	3	3	2	14	820	11.480
21. Gebüsche, Einzelsträucher, Strauchhecken (BB 1)(Best.)	3	2	2	3	3	1	14	(4.300)	60.200
22. Baumreihen, -gruppen, Einzelbäume (BF 32) (Best.)	2	3	2	3	2	1	13	(20.000)	260.000
23. Baumreihen, -gruppen, Einzelbäume (BF 32) (neu)	2	3	2	3	2	1	13	(2.500)	32.500
Ökologischer Gesamtwert (G 2)								408.360	3.556.320

Vergleich Bestand - Planung

Ökologisches Defizit bzw. Soll-Biotopwert: G 1 - G 2 = S

3.573.460 - 3.556.320 = 17.140

Der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zu Folge ist der Eingriff bei der vorgeschlagenen Lösung innerhalb des Geltungsbereichs zu 99,52 % also annähernd vollständig zu kompensieren.

Aufgrund des umfangreichen Gesamtvolumens der Ausgleichsmaßnahmen wird dieser Kompensationsgrad aus fachlicher Sicht für sachgerecht und ausreichend erachtet.

F. Grünordnerische Zielvorstellungen / Konzept

Die Freiraumstruktur ist integraler Bestandteil der Siedlungsentwicklung. In der städtebaulichen Gliederung des neuen Quartiers, bei der Erschließung, dem Lärmschutz und bei der Umsetzung der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsregelung ist die Freiraumentwicklung unverzichtbarer Bestandteil der Siedlungsstruktur.

Neben dem Schutz und der Entwicklung von Restriktionsflächen, wie den parkartigen Baumbeständen im Bereich des Hausemannstiftes und des Hofes Schulte-Tockhaus, dem vorhandenen und zugeschütteten Teich, dem Roonheider Bach und den Feuchtwiesen am Roonheider Bach, werden neue Freiraumelemente zur Gliederung des Wohngebietes entwickelt.

Das Freiraumkonzept unterscheidet im Rahmen der Grünordnung gartenkünstlerisch gestaltete Freiräume und Naturentwicklungsflächen. Der Kontrast zwischen wenigen, gestalteten Freiräumen und großzügigen, hochdynamischen Freiflächen ist Grundlage des Konzeptes. Die gartenkünstlerisch gestalteten Freiräume sind ein Beitrag zur gezielten Gestaltung und Aufwertung des Wohnumfeldes. Die zentrale Allee sowie die Baumpflanzungen in den unterschiedlichen Straßentypen erleichtern beispielsweise die Orientierung im Gebiet und geben ihr ein unverwechselbares Erscheinungsbild. Unterschiedlich gestaltete, kleine Plätze im Quartier sind Ausdruck des Gemeinwesens einer Siedlung, die ansonsten stark durch das Private geprägt wird.

Die Naturentwicklungsflächen umfassen im wesentlichen die Restriktionsflächen und bilden den Schwerpunkt der vorzusehenden Ausgleichsmaßnahmen. Im Gegensatz zu den bis ins Detail konkret zu planenden gartenkünstlerisch gestalteten Freiräumen wird für die Naturentwicklungsflächen auf ein statisches Endbild verzichtet und statt dessen ein prozesshafter Ansatz in den Vordergrund gestellt. Die Planung gibt hier vor allem Rahmenparameter durch unterschiedliche Pflegeziele vor, innerhalb derer sich die Gebiete auf Grundlage der natürlichen und anthropomorphen Gegebenheiten entwicklen können. Die unterschiedlichen Pflegeziele sollen maximale Biodiversität und ein abwechslungsreiches Landschaftsbild schaffen.

G. Ausgleichsmaßnahmen

Nach § 1 a BauGB in Verbindung mit § 8 a BnatSchG ist für den durch die Bauflächenentwicklung vorgenommenen Eingriff in Natur und Landschaft ein Ausgleich zu erbringen. Der wesentliche Teil der baulichen Eingriffe wird im Bereich von landwirtschaftlichen Nutzflächen vorgenommen. Im Rahmen der Vorplanungen wurde durch die Berücksichtigung von Restriktionsflächen eine Minimierung des Eingriffes erreicht.

Der Schutz und die Entwicklung der Restriktionsflächen steht auch im Vordergrund der Ausgleichsmaßnahmen. Das Konzept der Naturentwicklungsflächen unterstützt gezielt die Qualitäten der unterschiedlichen Standorte mit dem Ziel eine maximale Biodiversität und ein abwechselungsreiches Landschaftsbild zu schaffen. Dabei ist das Regenwassermanagement integraler Bestandteil der zu entwicklenden Pflegestrategien.

Auf den Ausgleichsflächen sind Feuchtwiesen und naturnahe Wiesen zu entwickeln, Feldgehölze sowie standortgerechte Laubgehölze in Alleen, Reihen, Gruppen oder als Solitäre zu pflanzen. Die zentrale dreireihige Allee des 'Grünen Bogens' verbindet dabei den Siedlungsbereich mit der offenen

Landschaft. Die Nutzbarkeit der Ausgleichsflächen für die wohnungsnahe Erholung soll in eingeschränktem Maße möglich sein.

Zur Bahnlinie im Südwesten wie zur Ellinghauser Straße im Nordosten sind auf Grund der starken Immissionen Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen.

Parallel zur Bahnlinie wird ein begrünter Lärmschutzwall geplant. Die Errichtung des Walls sollte frühzeitig in das Bodenmanagement beim Bau der Wohnsiedlung einbezogen werden, um unnötige Kosten und Fahrten zu vermeiden. Der Lärmschutzwall entsteht zusammen mit den in diesem Bereich liegenden Naturentwicklungsflächen als Feldgehölzbiotop, so dass die Funktion des Walls durch die Gehölze verstärkt wird. Naturentwicklung und Lärmschutz sollen hier in synergetischer Wirkung vereint werden.

Der Lärmschutz zur Ellinghauser Straße wird über einen entsprechenden Abstand der Bauflächen zur Straße gewährleistet.

Der festgestellte Eingriff in Natur und Landschaft ist innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Mg 131 - Erdbeerfeld - als ausgeglichen anzusehen, wenn alle Ausgleichsmaßnahmen ausgeführt worden sind.

Der landschaftspflegerische Fachbeitrag und der Grünordnungsplan sind Bestandteil dieser Begründung.

19. Bodenordnerische Maßnahmen

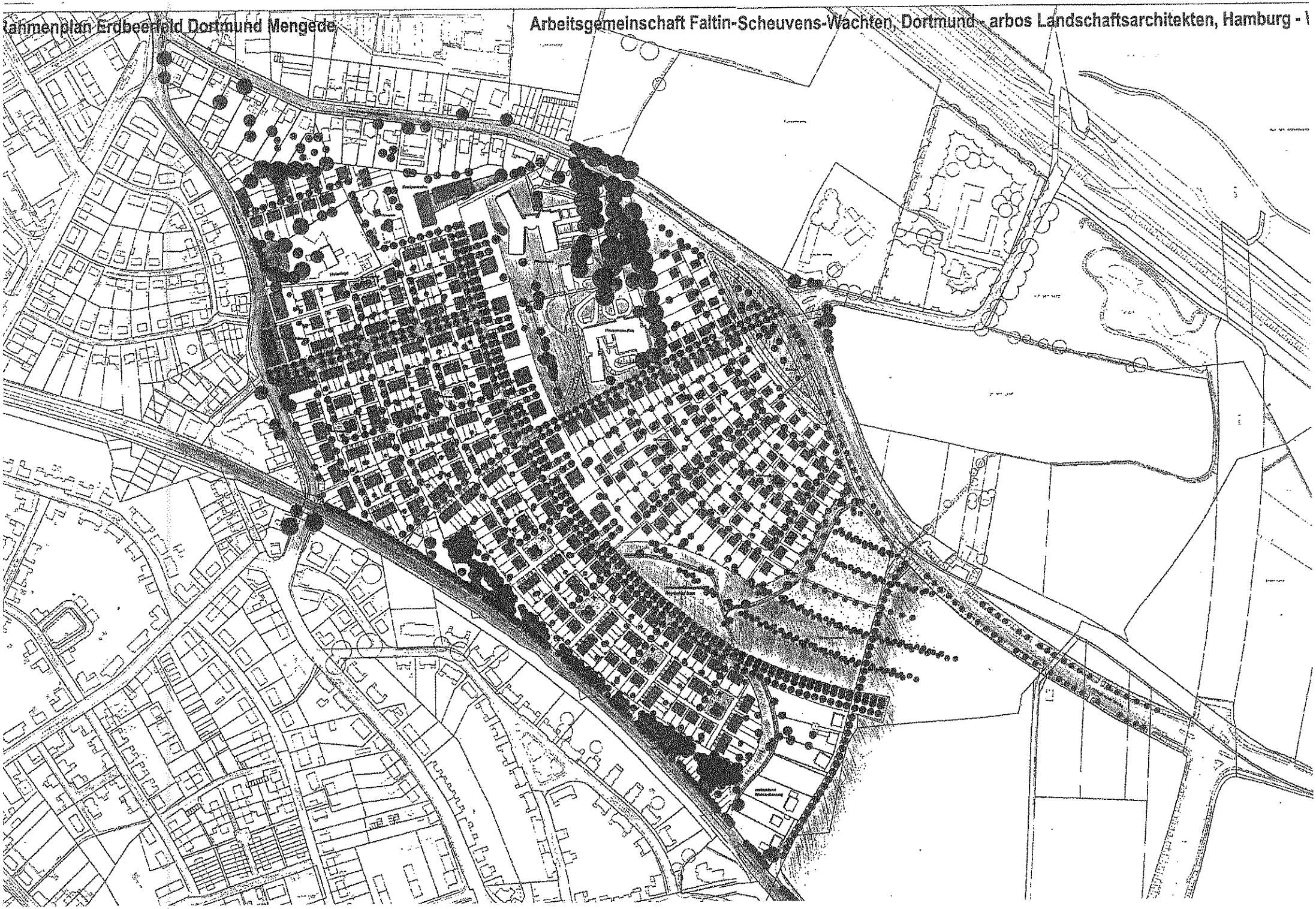
Die Grundstücke sollen möglichst auf freiwilliger Basis der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungen zugeführt werden. Anderenfalls kann nach Teil IV (Umgebung, Grenzregelung) bzw. Teil V (Enteignung) des BauGB verfahren werden.

20. Städtebauliche Zahlenwerte

Plangebiet Gesamt	ca. 44 ha	100 %
Fläche mit Altbebauung	8 ha	18 %
Private Neubauflächen	15,5 ha	35 %
Erschließungsflächen inkl. vorhandener Verkehrsflächen	8 ha	18 %
öffentliche Grünflächen	0,5 ha	1 %
Flächen für die Entwicklung der Landschaft und zur Regenrückhaltung	10 ha	23 %
Bahnfläche	2 ha	5 %

Insgesamt sollen neben den bereits vorhandenen Wohnungen und dem Pflege- und Seniorenheim bis zu ca. 530 neue Wohneinheiten sowie 80 neue Seniorenwohnplätze geschaffen werden.

Arbeitsgemeinschaft Faltin-Scheuvens-Wachten, Dortmund - arbos Landschaftsarchitekten, Hamburg - I



21. Kosten

Die Kosten für die Realisierung dieses Bebauungsplanes werden sich voraussichtlich neben den Planungskosten und den Kosten für den Grunderwerb überschlägig wie folgt zusammensetzen:

Straßen- und Wegebau einschließlich Oberflächenentwässerung und Beleuchtung	7.925.000,- DM
Lärmschutzmaßnahmen	1.000.000,- DM
Kanalisation	5.245.000,- DM
Straßenbegrünung	388.000,- DM
Ausgleichsmaßnahmen und Niederschlagsrückhaltung	950.000,- DM
Öffentliches Grün und Spielplätze	630.000,- DM
Geschätzte Gesamtsumme	16.138.000,- DM

Diese geschätzten Gesamtkosten werden je nach Flächenanteil von den Vorhabenträgern und der Stadt bzw. letzendlich mit Ausnahme der Kanalbaukosten von den künftigen Bauwilligen getragen. Es ist beabsichtigt, die Herstellung der Erschließungsanlagen und der Ausgleichsmaßnahmen durch vertragliche Regelung einem Erschließungsträger zu übertragen.

Dortmund, 6. Februar 2001

.....

Ostholt

Ltd. Städt. Verwaltungsdirektor

Vermerk für die Begründung des Bebauungsplanes Mg 131 –Erdbeerfeld-

Der Rat der Stadt Dortmund hat am 05.04.2001 beschlossen, diese Begründung nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, BGBl. III FNA 213-1) dem Bebauungsplan beizufügen.

Dortmund, den 22.05.01

Wilde