Satzung Begründung

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN

Mg 148
- Birkenweg -

1. AUSFERTIGUNG

Planungsamt
Stadt Dortmund

1. Plangebiet

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Mg 148 - Birkenweg - umfaßt im Stadtbezirk Mengede, Ortsteil Mengeder Heide, nunmehr folgenden Bereich. Von der Siegenstraße ausgehend verläuft die Grenze in westlicher Richtung auf der Südseite des Birkenweges ca. 160 m. Dort biegt sie im Winkel von 90° ab und verläuft ca. 230 m nach Norden. Sie stößt dort auf die Südseite der Böschungsparzelle 717, Gemarkung Mengede, Flur 1, Von diesem Schnittpunkt aus verläuft sie bis zum Schnittpunkt der Süd- und Westgrenze des Grundstückes Millkottenweg 10. Von dort verläuft sie auf der Westseite der Grundstücke Millkottenweg 8 - 4, Siegenstraße 102 bis Siegenstraße 94 und der Westseite der Siegenstraße bis zur Einmündung in den Birkenweg.

1.2 Gegenwärtige Situation im Plangebiet

Die Fläche wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt. Das neue Wohngebiet liegt in einer "Senke" zwischen Birkenweg und dem nordöstlich angrenzenden Geländesprung der Hausgärten der Wohngebäude an der Siegenstraße. Die Böschung ist dicht mit Sträuchern, kleinen Bäumen und Buschwerk bewachsen und bioökologisch als wertvoll einzustufen und erhaltenswert.

2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Im gesamten Dortmunder Stadtgebiet liegt ein dringender Wohnbedarf der Bevölkerung vor. Erstmals nachweislich belegt wurde dieser Sachverhalt durch die von der Gutachtergruppe "empirica" dem Rat der Stadt Dortmund vorgestellte Wohnungsmarktanalyse (Gutachten zur Wohnraumentwicklung von Mai 1991), wonach bis zum Jahre 2000 ein Wohnungsfehlbedarf von ca. 25 000 Wohnungen erwartet wurde.

Zwischenzeitlich wurden vom zuständigen Fachamt regelmäßig, im jährlichen Rhythmus, Wohnungsmarktanalysen vorgenommen. In den letzten Jahren verzeichnet die Stadt Dortmund eine rückläufige Entwicklung ihrer Bevölkerung. 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. 597 000 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 Ursache dieser 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 (Schwerte, Hagen, Herdecke und Unna) 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 konnte.
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. Damit ist belegt, daß eine besonders große Nachfrage nach Wohneigentum im Segment Eigenheimbau vorliegt. 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 Haushaltes entgegenzuwirken, ist eine gezielte Entwicklung und Vermarktung von städtischen und privaten Grundstücken für den Eigenheim- und Eigentumswohnungsbau notwendig.

Zur Stützung und Förderung des Wohnungsbaues hat der Rat der Stadt folgende Beschlüsse gefaßt und Maßnahmen veranlaßt:

a) Ratsbeschluß vom 29. 02. 96 zur Neuinitiative zur Förderung des Wohnungsbaus in Dortmund

b) Ratsbeschluß vom 15. 05. 97 zur Wohnungsbauentwicklung 1996, 1997, 1998 ff.

und ganz aktuell

c) Ratsbeschluß vom 18. 06. 98 "Programm zur Förderung des Eigenheimbaus durch Ent wicklung und Vermarktung städtischer Grundstücksflächen" (sog. 5000er Programm)

In dem unter b) genannten Wohnungsbauprogramm ist der gesamtstädtische Bedarf dargelegt. Zu den dort für den Stadtbezirk Mengede angeführten Planungsaktivitäten ist anzuführen, daß derzeit nur knapp 50 Wohneinheiten zur Eigentumsbildung östlich der Siegenstraße (V + E-Plan Siegenstraße) realisiert werden können. Die anderen Wohnungsbauprojekte im Stadtbezirk Mengede sind dagegen nur mittel- bis langfristig realisierbar.

Aus den vorstehenden Ausführungen geht eindeutig hervor, daß auch im Stadtbezirk Mengede ein dringender Wohnbedarf existiert und jede Fläche, die kurzfristig hier Abhilfe schaffen kann, zu begrüßen ist.

Der Bedarf an Wohnungen kann jedoch nicht allein durch Schließung von Baulücken gedeckt werden, sondern es müssen auch Flächen in Anspruch genommen werden, die zur Zeit dem Freiraum zuzuordnen sind. Bevorzugt, neben dem Schließen von Baulücken, sollten natürlich die Bauflächen bebaut werden, die sich an vorhandene Siedlungsbereiche "anlehnen", der Arrondierung dienen und die bestehenden Infrastrukturen nutzen und stützen.

Es ist geplant, am Birkenweg eine kleine Wohnsiedlung mit ca. 50 Wohneinheiten zu realisieren. Der Standort läßt aufgrund seiner Lage, im Übergang in einen erhaltenswerten Landschaftsraum, hohe Wohnqualität erwarten. Es wird somit am Birkenweg die Möglichkeit geboten, in einer hervorragenden, präferierten Wohnlage ein Eigenheim oder eine Wohnung zu erwerben.

Obwohl der Planbereich im Westen, genauer gesagt die Hausgärten der westlichen Bebauung, an die Pufferzone des Naturraumes Mengeder Heide stößt, lehnt sich das neue Wohngebiet im Osten an die vorhandene Bebauung der Siegenstraße an, so daß man ohne weiteres von einer sinnvollen Ergänzungsmaßnahme sprechen kann.

Da das Vorhaben der Deckung eines dringenden Wohnbedarfes dient, wird das Verfahren des Bebauungsplanes nach den Vorschriften des BauGB-Maßnahmengesetzes durchgeführt. Die dort zusammengefaßten Vorschriften bewirken eine den Zielen des Bebauungsplanes angemessene Straffung des Verfahrens.

3. Erläuterungen zum Bebauungsplan

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Planbereich wird "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt, um die Hauptnutzung Wohnen gemäß § 4 Abs. 1 Baunutzungsverordnung zu gewährleisten und evtl. über das Wohnen hinaus sinnvolle Ergänzungen nach § 4 Abs. 2 Baunutzungsverordnung zu ermöglichen. Für das Maß der baulichen Nutzung wird bezüglich der Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 die Obergrenze nach § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung und für die Geschoßflächenzahl (GFZ) entsprechend der maximalen 2-geschossigen Bebauung mit 0,8 festgesetzt. Die geplante Geschossigkeit im neuen Wohngebiet orientiert sich am östlich gelegenen Siedlungsbereich, westlich und östlich der Siegenstraße. Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind großzügig gefaßt, so daß bezüglich der Gebäude und Wohnungsgrößen Variationsmöglichkeiten bleiben und Flexibilität in der Grundrißgestaltung ermöglicht wird.

3.2 Bauweise

Im Bebauungsplanbereich wird die Realisierung verschiedener Unterformen der offenen Bauweise ermöglicht, um eine Angebotspalette für unterschiedliche Wohnbedürfnisse anbieten zu können. Im Westen Doppelhäuser mit Garagen und Stellplätzen am Gebäude, im Osten Hausgruppen mit kleinen Grundstücken und separaten gemeinschaftlichen Stellplätzen- bzw. kombinierten Stellplatz- und Garagenanlagen. Im Süden am Birkenweg können Miet- oder Eigentumswohnungen als Zweispänner mit den dazugehörenden Einstellplätzen (als separate Anlagen) realisiert werden.

3.3 Gestaltungsvorschriften

Als Gestaltungsvorschrift für die Gebäude selbst gilt die Maßgabe, daß alle Gebäude mit Satteldach (SD), mit einer Dachneigung von 30 - 45° auszuführen sind. Diese Dachneigung ermöglicht einen optimalen Dachgeschoßausbau.

Das Wohnen im Grünen soll sich auch in der Gesamtpräsentation der individuellen privaten Freiflächen darstellen, d. h. die Wahrnehmung der einzelnen Privatflächen als zusammenhängendes Grünland (Pufferzone zum Naturschutzgebiet). Aus diesem Grunde sind im Bebauungsplan nur Hecken als Grundstückseinfriedungen sowohl im Vorgartenbereich als auch im Gartenbereich zulässig (siehe textliche Festsetzung 3).

4. Erschließung

4.1 Äußere Erschließung

Das neue Baugebiet wird über die Siegenstraße/Birkenweg an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

4.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung des neuen Wohngebietes ist durch eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Mischverkehrsfläche) sichergestellt, die vom Birkenweg abzweigt. Der Regelquerschnitt beträgt auf einer Gesamtlänge von ca. 140 m, 5,50 m.
Die Anbindung dieser Straße an den Birkenweg erfolgt im Separationsprinzip, um durch die Vorfahrtsregel eine wohngebietstypische geschwindigkeitsreduzierte Verkehrsführung zu erreichen.
Der Übergang vom Seperationsprinzip/Birkenweg zur Mischverkehrsfläche/ Planstraße ist als Gehwegüberfahrt konzipiert (Hochpflasterung der Gehwegüberfahrt mit niveaugleichem Anschluß an die Mischverkehrsfläche).
Erfahrungsgemäß werden geradlinige, in eine Richtung verlaufende, gut einsehbare Stichstraßen, auch wenn sie als Mischverkehrsfläche ausgebaut sind, von den Verkehrsteilnehmern häufig als "Rennstrecke" mißbraucht. Das stellt natürlich ein erhöhtes Unfallrisiko dar, weil sich alle Verkehrsteilnehmer theoretisch gleichberechtigt auf der Mischverkehrsfläche bewegen können. Aus diesem Grunde ist, sowohl eine optische als auch eine tatsächliche Reduzierung des geraden Stiches in der Form vorgenommen worden, daß die drei nördlich gelegenen Hausgruppen um ca. 7 m nach Osten verschoben sind und damit zwangsläufig auch dementsprechend das nördliche Stück Mischverkehrsfläche nach Osten versetzt ist. Das programmierte Schnellfahren wird verhindert.
Die westlich gelegenen Hausgruppen sind direkt fußläufig und fahrmäßig von der Stichstraße erschlossen; die östlich gelegene Bebauung wird zum Teil über separate Wohnwege bzw. über einen "Seitenstich" (Mischverkehrsfläche mit 5,50 m Breite) angebunden.

4.3 Wegeverbindungen

Es ist nicht geplant, das neue Wohngebiet zusätzlich mit Rad-, Wander- oder sonstigen Fußwegen zu queren, weil sich im Norden zukünftig der geplante Birken- und Weidenwald erstreckt, der Rad- und Wanderweg auf dem Birkenweg (Richtung Rittershofer Straße) schon vorhanden ist und die außerhalb des Planbereiches gelegene östliche Dammkrone bereits als fußläufige Verbindung (Trampelpfad) in Richtung Rittershofer Straße genutzt wird.

4.4 Ruhender Verkehr

Für die Neubebauung am Birkenweg ist der übliche Stellplatzschlüssel zugrundegelegt worden. Die Eigenheime (Doppelhäuser) westlich der geplanten Mischverkehrsfläche haben pro Wohneinheit eine Garage und einen Stellplatz direkt am Haus (eine Wohneinheit/2 Stellplätze).

Die Hausgruppen östlich sind über separate Gemeinschaftsstellplatzanlagen und/oder Gemeinschaftsgaragenanlagen versorgt (eine Wohneinheit/ 2 Stellplätze). Für die geplanten Miet- bzw. Eigentumswohnungen im Süden des Plangebietes, die auch über separate Stellplatzanlagen verfügen, ist ein Stellplatzschlüssel von 1 : 1,5 zugrundegelegt worden (eine Wohneinheit/1,5 Stellplätze).
Die öffentlichen Stellplätze (pro 5 Wohneinheiten ein Stellplatz), insgesamt 11 an der Zahl, befinden sich in optimaler Lage direkt an der Wohnsammelstraße. In den 11 öffentl. Stellplätzen ist auch ein Behindertenstellplatz von 3,50 m Breite enthalten.

Die Vergangenheit hat gezeigt, daß sich bezüglich der Stellplatzmöglichkeiten für die Gemeinschaftsanlagen individuelle bzw. auch gruppenweise Stellplatzwünsche herauskristallisieren. Mit der Festsetzung GGA/GST (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB) wird auf die Wünsche der zukünftigen Besitzer eingegangen. Die Flächengröße ist ausreichend, um sowohl Stellplätze, Garagen, Carports oder eine Kombination untereinander zu realisieren.

4.5 Öffentlicher Personennahverkehr

Die neue Siedlung ist durch den ÖPNV gut erschlossen. Nördlich, in ca. 100 m Entfernung, befindet sich die Bushaltestelle "Große Riedbruchstraße" der Linie 465, von wo der Bus u. a. die Haltestelle Mengeder Markt anfährt. In unmittelbarer Nähe vom Mengeder Markt gelangt man in 5 Minuten zur S-Bahn-Haltestelle Mengeder Bahnhof mit Anschluß an die Innenstadt.

5. Grünflächen

5.1 Kinderspielplätze

Im Bebauungsplan sind überwiegend Eigenheime geplant, so daß hierfür keine Kleinkinderspielplätze (Kategorie C) erforderlich sind, da die Kleinkinder zumeist auf den privaten Gartenflächen spielen können. Für die Miet- oder Eigentumswohnungen im südlichen Planbereich nördlich Birkenweg, wird der Bedarf an Kleinkinderspielplätzen (Kategorie C) über den § 9 der Bauordnung NW (BauONW) und die Spielplatzsatzung der Stadt Dortmund geregelt. Der Spielplatzbedarfsplan der Stadt Dortmund weist für den Einzugsbereich Mengeder Heide einen Spielplatz (Kategorie B = Bereich vorzugsweise für schulpflichtige Kinder) von ca. 600 qm südlich Rittershofer Straße aus, so daß zukünftig auch mit Spielmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche in unmittelbarer Nähe der neuen Wohnsiedlung zu rechnen ist.

5.2 Grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen

Eine wichtige Aufgabe der Bauleitplanung nach § 1 Abs. 5 Nr. 7 Baugesetzbuch (BauGB) ist es, die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen sowie das Klima zu berücksichtigen.
Nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Eingriffe in Natur und Landschaft Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grünflächen, 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 Landschaftsgesetz NW (LG NW) -.

Nach § 8 a BNatSchG ist über Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bauleitplanes zu erwarten sind, unter Anwendung des Vermeidungsgebotes sowie der Verpflichtung zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach den Vorschriften des Baugesetzbuches in der Abwägung gemäß § 1 BauGB zu entscheiden. Dementsprechend sind geeignete Maßnahmen zur Eingriffsminderung sowie zum Ausgleich im Bebauungsplan festzulegen.

Die im Rahmen dieses Bebauungsplanes geplanten baulichen Anlagen sowie die Verkehrsflächen stellen einen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne dieser Gesetze dar. Eine völlige Unterlassung dieses Eingriffes, d. h. ein Verzicht auf die geplante Wohnbebauung, kann u. a. aus folgenden Gründen nicht erfolgen:

- Mit der geplanten Wohnbebauung soll der Nachfrage nach Wohnbauflächen und der belegten Deckung eines dringenden Wohnbedarfes (sh. auch Pkt. 2 der Begründung) Rechnung getragen werden.

- Die Fläche erweist sich aufgrund der präferierten Lage, Wohnen im Grünen, gute Anbindung an den ÖPNV und an die notwendigen Infrastruktureinrichtungen sowie anderweitiger günstiger Erschließungsmöglichkeiten als geeignete Ergänzungsmaßnahme.

Bei der Gewichtung der entgegenstehenden Belange von Natur und Landschaft zu dem dringenden Wohnbedarf wird als Ergebnis der Abwägung entschieden und für gerechtfertigt gehalten, dem Belang des dringenden Wohnbedarfes aus den dargelegten Gründen Vorrang einzuräumen.

Somit sind die zu erwartenden Beeinträchtigungen unvermeidbar und deshalb geeignete Maßnahmen zum Ausgleich im Bebauungsplan festzulegen. Ausgeglichen ist ein Eingriff, wenn nach seiner Beendigung keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist (§ 8 Abs. 2 Satz 4 BNatSchG).

Im vorliegenden Fall besteht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Mg 148 die Möglichkeit, die Beeinträchtigungen im erforderlichen Maße auszugleichen. Dieser Vorgabe ist mit entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan Folge geleistet worden.

Im Bebauungsplan sind die Grundstücksflächen bzw. Baugebiete und Erschließungsstraßen, auf denen bei plangemäßer Realisierung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, mit ⟨E⟩ (Eingriff) gekennzeichnet.

Zum weitestgehenden Ausgleich des Eingriffes sind zwei Ausgleichsflächen als "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt und mit dem ergänzenden Plansymbol ⟨A⟩ (Ausgleich) gekennzeichnet worden. Nähere Ausführungen zu diesen Ausgleichsflächen sind unter Pkt. 5.5 dieser Begründung enthalten.

Über diese ergänzenden Festsetzungen ⟨E⟩ und ⟨A⟩ wird damit entsprechend § 8 a BNatSchG die Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen zu den Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe aufgrund sonstiger Festsetzungen zu erwarten sind, vorgenommen (Verursacherprinzip).
In Verbindung mit den ferner festgesetzten Maßnahmen, die zur Eingriffsminderung beitragen, wird ein vollständiger Ausgleich des Eingriffes erreicht.

Die vorgenannten Ausgleichsflächen stehen im Eigentum des Investors, welcher die Ausgleichsmaßnahmen durchführt und danach die Flächen an die Stadt Dortmund übereignet. Die Absicherung hierzu wird über eine entsprechende vertragliche Regelung erfolgen.

Im vom Büro von Schwerin, Dortmund, erstellten Landschaftspflegerischen Fachbeitrag (mit Grünordnungsplan) sind die Maßnahmen erläutert und die Flächenermittlungen in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung dargestellt worden. Interessenten können diesen Fachbeitrag beim Stadtplanungsamt einsehen.

Bewertung des Eingriffes in Natur und Landschaft:

§ 243 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27.08.1997, welches am 01.01.1998 in Kraft getreten ist, enthält folgende Fassung:

(1) § 233 ist auf Verfahren, Pläne, Satzungen und Entscheidungen, die auf der Grundlage des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch eingeleitet, in Kraft getreten oder wirksam geworden sind, entsprechend anzuwenden.

(2) Bei Bauleitplanverfahren, die vor dem 01.01.1998 förmlich eingeleitet worden sind, kann die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz in der bis zum 31.12.1997 geltenden Fassung weiter angewendet werden.

Die v. g. Vorschriften treffen auf den Bebauungsplan Mg 148 zu. Mit dem Aufstellungsbeschluß vom 06.07.1995 ist das Verfahren förmlich eingeleitet worden. Deshalb wird die Eingriffsregelung nach dem BNatSchG in der bis zum 31.12.1997 geltenden Fassung weiter zugrundegelegt.

5.3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen

5.3.1 Äußere Einfriedigungen der Baugrundstücke/Abgrenzung zu den öffentlichen und privaten Verkehrsflächen

Als äußere Einfriedigungen sind Schnitthecken aus standortgerechten heimischen Gehölzen, wie z. B. Hainbuche, Weißdorn, Rotbuche, Liguster etc. anzulegen und dauerhaft zu erhalten (siehe textliche Festsetzung Ziffer ⟨3⟩). Dies wirkt nicht nur klima- und lufthygieneverbessernd, sondern trägt durch Einbindung wie auch Abgrenzung zur besseren städtebaulichen Gestaltung bei. Die Hecken sollen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.

5.3.2 Bepflanzung von Gemeinschaftsstellplatzanlagen

In den mit der Ziffer ◇4◇ gekennzeichneten Baugebieten sind offene, nicht überdachte Stellplatzanlagen mit Baumpflanzungen, nämlich 1 Baum pro 5 Stellplätze zu gliedern. Diese Anordnungen der anzupflanzenden Laubbäume bietet Gewähr dafür, daß Flächenaufheizungen vermieden und Schadstoffemissionen auf den Grundstücksflächen selbst schon teilweise gebunden werden. Die anzupflanzenden Bäume bilden ein "grünes Dach" über der Stellplatzanlage und tragen positiv zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB bei. Es werden heimische Baumarten (Eiche, Bergahorn, Spitzahorn, Linde) gepflanzt als Lebensgrundlage für zahlreiche Lebewesen. Der Anpflanzungsstammumfang von 16 - 18 cm, gemessen in 1,00 m Höhe über dem Erdreich, garantiert die Lebensfähigkeit der angepflanzten Bäume und sichert auch die dauerhafte Realisierung der Festsetzungen.
Die festgesetzte Bepflanzung der Baumscheiben erfolgt, um Austrocknungen und damit verbundene Bodenerosionen vorzubeugen.

5.3.3 Begrünung von Carports

Überdachte Stellplatzflächen (Carports) sind mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen (siehe textliche Festsetzung Ziffer ◇5◇).

5.3.4 Erhaltung und Ergänzung von Vegetation

Die am östlichen Planbereich gelegene Böschungsfläche ist mit ökologisch bedeutsamer Vegetation bestanden, die einen schützenswerten Teil des Ortsbildes darstellt. Der Investor wird diese Fläche von der Stadt Dortmund erwerben. Die Fläche ist zeichnerisch als private Grünfläche festgesetzt und darüber hinaus mit dem Planzeichen "Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" - § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB - versehen worden. Zur inhaltlichen Konkretisierung dieser Fläche wird auf die textliche Festsetzung ◇6a◇ verwiesen.
Die gleiche Situation trifft auch auf den Westrand des Bebauungsplanes zu.

Da auf Teilen der an den vg. Böschungsbereich unmittelbar angrenzenden überbaubaren Grundstücksflächen ebenfalls schützenswerte Vegetation vorhanden ist, werden auch diese Flächen mit einer zusätzlichen Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB versehen. Da dort das Anlegen von freiwachsenden Hecken aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen eine sinnvolle Ergänzung der vorhandenen Vegetation darstellt, ist deshalb eine diesbezügliche textliche Festsetzung (s. Ziffer ◇6◇) aufgenommen worden.

5.4 Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan enthält als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB die textliche Festsetzung ◇7◇ , private Verkehrsflächen (Stellplätze, Garagenzufahrten und -zuwegungen) ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen. Diese Festsetzung bezieht sich auf die Aufgabe der Bauleitplanung nach § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB, die Belange des Umweltschutzes, insbesondere des Naturhaushaltes und des Wassers, zu berücksichtigen.

Durch eine Versiegelung von Stellplätzen und Wegen mit wasserundurchlässigen Belägen (und der dadurch bedingten Einleitung des Niederschlagswassers in das Kanalnetz), würde eine Versickerung des Niederschlagswassers verhindert. Dies stellt eine wesentliche Beeinträchtigung des natürlichen Wasserhaushaltes dar.

5.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

5.5.1 Anpflanzung einer freiwachsenden Hecke

Mit der textlichen Festsetzung ◇9◇ soll durch die Anpflanzung von freiwachsenden Hecken die Neubebauung vom Vegetationsbestand und der nördlichen Ausgleichsfläche abgeschirmt werden. Diese Pufferzone dient auch der besseren städtebaulichen Einbindung der Bebauung in das Umfeld.

5.5.2 Anpflanzung eines Birken-Weiden-Gebüsches

Die mit der Ziffer ◇8◇ gekennzeichnete Fläche ist als Birken-Weiden-Gebüsch zu entwickeln. Hierzu ist die Fläche mit ca. 200 Stück standortgerechten, heimischen Strauch- und Baumweiden zu bepflanzen und der anschließenden Sukzession zu überlassen. Diese Maßnahme dient dem Ausgleich für verlorengehende Bodenfunktionen und Entwicklungspotentiale. Gleichzeitig nimmt diese Ausgleichsfläche eine Versickerungsmulde für die Entwässerung der Oberflächenwässer auf.

5.6 Waldbelange

Das Plangebiet ist im Süden und Westen von zusammenhängenden Waldflächen umgeben. Gemäß Runderlaß des Innenministers und des Ministers für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Berücksichtigung der Belange des Waldes bei der Bauleitplanung und bei der Zulassung von Vorhaben - MBL NW 1975 S. 1477) vom 18.07.1975 soll zur Sicherheit von Mensch und Gebäuden und natürlich auch zur Erhaltung des Waldes im allgemeinen ein nicht überbaubarer Sicherheitsabstand von 35 m zwischen überbaubarer Fläche und Waldrand eingehalten werden. Dieser Sicherheitsabstand wird an der west- lichen Plangebietsgrenze mit ca. 18 bzw. 25 m deutlich unterschritten, an der südlichen Grenze mit ca.31 m nahezu eingehalten, so daß dort nichts zu veranlassen ist.

Am Westrand des Planbereiches ist in Abstimmung mit dem Forstamt Schwerte im Vorgriff auf eine förmlich noch durchzuführende Waldumwandlung zeichnerisch eine private Grünfläche festgesetzt und darüber hinaus mit dem Planzeichen "Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" versehen worden. Zur inhaltlichen Konkretisierung dieser Fläche wird auf die textliche Festsetzung 6a verwiesen. Durch die Festsetzung als private Grünfläche in Verbindung mit der Waldumwandlung wird die Frage des Sicherheitsabstandes und der (öffentlichen) Verkehrssicherungspflicht gegenstandslos.
Zum vollen Funktionsausgleich werden Ersatzaufforstungen auf größeren Flächen im Verhältnis 1:3 vorgenommen, wozu vorhandene Waldflächen im Stadtteil Mengede erweitert werden sollen.

6. Umweltbelange

6.1 Altlasten

Das Plangebiet ist in der Übersichtskarte "Altstandorte und Altablagerungen", (Stand: September 1996) i. M. 1 : 20.000 mit dem Symbol "Abgrabung" gekennzeichnet. Im Rahmen eines Grundstücksankaufes zum Zwecke der ehemals geplanten Wiederaufforstung wurde 1989 eine flächendeckende Untergrunduntersuchung durchgeführt. Man fand aufgrund der früheren Nutzung als Gärtnerei, im Bereich der ehemaligen Bebauung und der ehemals befestigten Flächen geringe Aufschüttungen, die u.a. auch Beimengen mit Bauschutt, Aschen und Schlacken enthielten.

Die Ergebnisse der Untersuchung stehen der im Bebauungsplan vorgesehenen Wohnbaunutzung generell nicht entgegen. Aus Vorsorgegesichtspunkten ist der untersuchte Bereich gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet und mit folgendem Hinweis versehen worden:

"In dem mit der Ziffer  gekennzeichneten Bereich liegen künstliche Auffüllungen mit Beimengen aus Aschen und Schlacken in einer Schichtdecke bis 0,50 m aus der früheren Bebauung vor. Im Falle der Bebauung ist in nicht überbauten oder versiegelten Bereichen die vorhandene Auffüllung zu entfernen oder mit mindestens 0,30 m sauberem Boden zu überdecken. Auffallender Bodenaushub ist ordnungsgemäß zu entsorgen"

6.2 Lärmschutz

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

Im Bebauungsplangebiet bzw. im Umfeld des Planbereiches sind verschiedene Lärmquellen betrachtet worden, von denen Lärmbelastungen auf das Plangebiet einwirken können; es sind dies Lärmemissionen durch den Straßenverkehr, nämlich

- die ca. 600 m nördlich vom Plangebiet entfernt verlaufende BAB A 2
- die ca. 600 m westlich vom Plangbiet entfernt verlaufende BAB A 45
- die unmittelbar östlich des Plangebietes verlaufende Siegenstraße.

Darüber hinaus befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebietes, nämlich östlich der Siegenstraße (Siegenstraße 91), als Gewerbebetrieb ein Lebensmittel-Einzelhandelsgeschäft mit insgesamt ca. 23 Stellplätzen.

Deshalb wurden die Lärmauswirkungen (Schallimmissionen) der vg. Lärmquellen untersucht, da es Aufgabe der Bauleitplanung ist, die Lärmproblematik innerhalb der Grenzen des Bebauungsplanes zu lösen.
Die entsprechende gutachterliche Untersuchung wurde vom Ingenieurbüro für technische Akustik und Bauphysik Eugen Bauer und Partner GmbH, Dortmund, mit der Geräuschimmissionsuntersuchung vom 30.01.1997 durchgeführt.

Dabei wurde festgestellt, daß die Geräuschemissionen des Gewerbebetriebes (Pkw-Fahr- und Parkvorgänge der Kunden und Mitarbeiter, Lkw-Fahr- und Parkvorgänge sowie Lkw-Rangier- und Entladungsvorgänge) und anderer Straßen wie Birkenweg und Große Riedbruchstraße nur von untergeordneter Bedeutung sind.

Bei der Untersuchung wurde die an der BAB A 2 beidseitig vorgesehene 5 m hohe Lärmschutzwand berücksichtigt.

Für die schalltechnischen Beurteilungen sind die Prognosewerte zugrundegelegt worden, die in allen Fällen höher als die Diagnosewerte liegen.

Der nachfolgenden Tabelle sind die Verkehrsbelastungen entsprechend den Diagnosewerten der Verkehrszählung 1994 und den Prognosewerten für das Jahr 2000 (zur Siegenstraße) bzw. 2010 (für A 2 und A 45) tags/nachts zu entnehmen.

Straßenabschnitte	**Diagnose 1994 Kfz 24 h DTV * (%-Anteil PT/PN)***	**Prognose 2000/ 2010 Kfz 24 h DTV* (%-Anteil PT/PN)***
BAB A 2 östlich A 45	72 990 (19,2/38,5)	81 000 (17 000/24 h)
BAB A 45 südlich A 2	48 700 (15,6/25,8)	50 000 (8 000/24 h)
Siegenstraße nördlich Burgring	4 750 (2/2)	4 900 (2/2)

* DTV = durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge (Kfz/24 h)
dB(A) = Schallpegel in Dezibel (Frequenzgang A)
T = Tagwert
N = Nachtwert
P = Lkw-Anteil

Auf Grundlage der vorstehenden Verkehrsbelastungen hat der Gutachter an den im Plangebiet geplanten Häusern 1 - 15 als Immissionsorte den Immissionspegel ermittelt, wobei er die einzelnen Hausseiten und verschiedenen Geschosse untersucht hat. Als Ergebnis einer energetischen Addition des Straßenverkehrslärms hat der Gutachter ermittelt, daß an den verschiedenen Immissionspunkten Immissionspegel von tags 46 - 60 dB(A) und nachts 42 - 54 dB(A) auftreten.

Die Einzelergebnisse können dem angesprochenen Gutachten entnommen werden, welches Interessenten beim Planungsamt einsehen können.

Somit ist festzustellen, daß die schalltechnischen Orientierungswerte von 55/45 dB(A) tags/nachts im Plangebiet überschritten werden.

Zusammenfassende Schlußbetrachtung und Darstellung der Lärmschutzmaßnahmen

Nach § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, daß schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.
Die vorgegebene städtebauliche Struktur erlaubt keine Planung, die den Grundsätzen des § 50 BImSchG - Trennung von störenden und störempfindlichen Nutzungen - gerecht wird. Die bestehende Siedlung und das geplante Baugebiet weisen offene Bauweise in Anpassung an die unmittelbar angrenzende Landschaft auf.

Im vorliegenden Fall werden durch den Straßenverkehrslärm die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Außenschallpegel) bezüglich der schutzempfindlichen Nutzungen überschritten. Die unterschiedlichen Schallpegelerhöhungen an den einzelnen Berechnungspunkten sind u. a. auf abweichende Verkehrsarten, Zuschläge für erhöhte Störwirkung sowie veränderte Entfernungsparameter zurückzuführen.

Bei Überschreitung der Orientierungswerte werden Schallschutzmaßnahmen erforderlich, es sei denn, die zulässigen Innenschallpegel werden bereits durch entsprechende Anordnung der Grundrisse, d. h. Orientierung der besonders schutzbedürftigen Arbeits- und Aufenthaltsräume zur lärmabgewandten Seite hin bzw. Baukörperanordnung nicht überschritten.

Als Schallschutzmaßnahmen kommen aktive und passive Maßnahmen in Betracht, wobei die aktiven zunächst Vorrang vor passiven haben.

Die Anwendung aktiven Lärmschutzes im Planbereich, d. h. die Errichtung von Schallschutzanlagen wie Lärmschutzwall oder -wand an den betreffenden Stellen ist aufgrund der unerwünschten städtebaulichen Wirkung (Abschottung des Baugebietes vom angrenzenden Siedlungsbereich) nicht zu vertreten. Demzufolge verbleiben als einzige Maßnahmen zum Schutz vor dem Straßenverkehrslärm passive Schallschutzmaßnahmen.

Durch passiven Schallschutz, werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in angemessener und geeigneter Weise gewährleistet.

In den Fällen, in denen ein angemessener Schallschutz nur durch passive Maßnahmen an den betroffenen Gebäuden erreicht werden kann, sind die in der Tabelle 6 der VDI-Richtlinie 2719 genannten oberen Anhaltswerte für Innenschallpegel für die Lärmdämmung von Fenstern zugrundezulegen. Das Fenster ist nämlich als das Außenbauteil anzusehen, welches die geringste Dämmwirkung gegen Lärmimmissionen aufweist.

Durch textliche Festsetzung wird im Bebauungsplan vorgegeben, daß die Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet (WA) bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten mit schallschützenden Außenbauteilen zu versehen sind, die die Einhaltung der Tag- und Nachtwerte gewährleisten. Die Festsetzung eines konkreten, resultierenden Schalldämmaßes der gesamten Außenfläche eines Raumes kann nicht getroffen werden, weil vor Realisierung von Bauvorhaben, nämlich im Rahmen des Planverfahrens, wesentliche Parameter auch zur Abschätzung dieses Schalldämmaßes gerade für Neu-, Um- und Erweiterungsbauten nicht bekannt sind.

Dazu gehören vor allem die nach der DIN 2719, Punkt 6.4 genannten Parameter

- vom Raum aus gesehene Gesamtaußenfläche in qm und
- äquivalente Absorptionsfläche des Raumes in qm.
  (In der Regel ist die Absorptionsfläche ca. 0,8 x Grundfläche).

Diese beiden Parameter hängen somit von den konkreten Bauabsichten ab und sind erst bei Konkretisierung der jeweiligen Bauvorhaben erkennbar. Es könnte für spätere Bauvorhaben ansonsten ein Übermaß entstehen, wenn z. B. Schallschutzfenster der Klasse III festgesetzt würden, obwohl die o. g. Parameter bei dem konkreten Bauvorhaben eine geringere Schallschutzfensterklasse zuließen.

Ebenso berücksichtigt die textliche Festsetzung den Tatbestand, daß das Schalldämmaß der Außenhaut eines Gebäudes von der zukünftigen Grundrißgestaltung und Baukörperanordnung abhängig ist. Von daher werden nur schallschützende Außenbauteile gefordert, wenn bei dem konkreten Bauvorhaben die Grundrißgestaltung und Baukörperanordnung so ausgerichtet ist, daß der geforderte Schallschutz nicht erreicht wird, d. h. der zulässige Innenschallpegel überschritten wird.

Wie bereits erwähnt, kann - um ein Übermaß zu vermeiden - die letztendliche Feststellung der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen im Einzelfall nur im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn/Antragsteller erbracht werden.

Die Nachweispflicht ergibt sich aus dem Runderlaß vom 24.09.1990 (MBl. NW S. 1448).

In den Bebauungsplan wird daher eine entsprechende textliche Festsetzung (Ziffer ◇1◇) mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB aufgenommen.

Bezüglich der Kosten für Schallschutzfenster ist jedoch darauf hinzuweisen, daß bereits moderne Doppelscheibenfenster, welche die Anforderungen der Wärmeschutzverordnung erfüllen (dicht schließende Rahmen und Isolierverglasung) ein Schalldämmaß von 30 - 34 dB (A) gewährleisten und damit Fenstern der Schallschutzklasse 2 entsprechen, deren Einbau bei Neubauten und Modernisierungen bereits im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren aus wärmetechnischen Gründen gefordert wird.

Auch ein Ausbau (Verbreiterung) der Verkehrswege ist in der Bauleitplanung nicht vorgesehen. Es handelt sich also bei den derzeitigen Lärmimmissionen um eine situationsgegebene Vorbelastung. Somit kommen die auf den Bau und die wesentliche Änderung von Straßen abgestellten Vorschriften der §§ 41 bis 43 BImSchG sowie der daraus abgeleiteten 16. Verordnung zur Durchführung des BImSchG (Verkehrslärmschutzverordnung) vom 12.06.1990 i. V. m. der 24. Verordnung zur Durchführung des BImSchG (Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung) vom 04.02.1997 nicht zur Anwendung.

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.

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 Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswasser-gesetz - 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. Die dafür erforderlichen Anlagen müssen den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen.

Von der Verpflichtung zur Versickerung, Verrieselung oder Gewässereinleitung ausgenommen ist gemäß § 51 a Abs. 4 LWG Niederschlagswasser, das

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

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

Für den Planbereich des Bebauungsplanes Mg 148 hat das Grundbaulaboratorium Bochum, Ingenieurgesellschaft mbH Riedel-Odendahl, Bochum unter dem Datum vom 18.02.1997 ein hydrogeologisches Gutachten (Gutachterliche Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes) erstellt. Danach sind die anstehenden Böden für eine Versickerung gut geeignet. Es besteht sowohl die Möglichkeit einer Flächenversickerung (Mulden-, Graben-, Rigolenversickerung und Sickerteich) auf dem jeweiligen Baugrundstück, als auch die Form der Versickerung in einer geschlossenen Anlage (Schacht- oder Rohrversickerung). Niederschlagswasserbeseitigung per Sickerschacht wird jedoch wasserwirtschaftlich nicht erwünscht, da Langzeitbeeinträchtigungen nicht auszuschließen sind. Er soll dem Bauträger aber überlassen bleiben, für welche Form - außer Schacht- und Rohrversickerung - der Flächenversickerung er sich bei der Einreichung der Bauvorlagen entscheidet. Zur Beschleunigung des Verwaltungsverfahrens bei der Bauaufsichtsbehörde wird empfohlen, vor Einreichung der Bauvorlagen den diesbezüglichen Nachweis mit der Unteren Wasserbehörde und dem Tiefbauamt abzustimmen.

Das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen sollte ursprünglich über eine offene Rinne der im nördlichen Teil des Planbereiches gelegenen Ausgleichsfläche zugeleitet und auf dieser Fläche in einer Mulde mit selekter naturnaher Abdeckschicht versickert werden. Aufgrund der Geländesituation müßte jedoch eine Auffüllung von 1,00 - 2,00 m für den gesamten Bereich vorgenommen werden, um diese Absicht zu realisieren. Das aufzufüllende Gelände müßte dann für eine Bebauung entsprechend verdichtet werden, so daß eine Versickerung auf privatem Grund nicht mehr möglich wäre. Außerdem würde durch die Geländeerhöhung sowohl die erhaltenswerte Böschung incl. der Böschungsvegetation so negativ verändert, daß aus städtebaulicher Sicht nicht mehr von einer Einbindung in den Naturraum gesprochen werden kann.

Die Kosten der Versickerung in den vorgesehenen nördlichen Bereich würden darüber hinaus einen unverhältnismäßigen wirtschaftlichen Aufwand erfordern. Im Einvernehmen mit dem Umweltamt und dem Tiefbauamt soll deshalb das anfallende Niederschlagswasser auf den öffentlichen Verkehrsflächen in den Kanal Birkenweg geleitet werden.

8. 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 Bebauungsplan über einen entsprechenden Hinweis auf die Melde- und Sicherungspflicht hingewiesen.

9. Bodenordnende Maßnahmen

Die im Planbereich liegenden Grundstücke befinden sich in Privateigentum. Sie sollen möglichst auf freiwilliger Basis der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung zugeführt werden. Andernfalls ist entweder nach Teil IV (Grenzregelung, Umlegung) oder Teil V (Enteignung) des Baugesetzbuches zu verfahren.

10. Entschädigung

Für bestimmte festgesetzte Flächen, wie z. B. öffentliche Verkehrsfläche und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft entsteht, sofern sich die Flächen noch nicht im Eigentum der Stadt Dortmund befinden, ein Entschädigungsanspruch der Grundstückseigentümer nach Maßgabe des § 40 Abs. 1 BauGB sowie ggf. ein Übernahmeanspruch nach Maßgabe des § 40 Abs. 2 BauGB.

11. Städtebauliche Zahlenwerte

Wohnbauflächen	1,2 ha
Private Grünflächen	0,6 ha
Verkehrsflächen	0,3 ha
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	0,3 ha
Größe des Planbereiches	2,4 ha

12. Kosten

Folgende Kosten wurden überschlägig ermittelt:

	Kosten	**Anteil der Stadt**
öffentliche Verkehrsflächen:		
Grunderwerb	ca. 150 000,00 DM	
Ausbau	ca. 350 000,00 DM	
./. Erschließungsbeiträge 90 %	ca. 450 000,00 DM	
Eigenanteil der Stadt (Dieser städt. Anteil enfällt, Abschluß eines Erschließungsvertrages)	ca. 50 000,00 DM	
Kanalbaukosten	ca. 290 000,00 DM	ca. 290 000,00 DM

Herrichtung und Pflege für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	ca. 20 000,00 DM	-
Grunderwerbs- und Herrichtungskosten für Aufforstungsmaßnahmen und Vegetationsergänzung (Wald)	ca.180 000,00 DM	-
(Diese Kosten werden komplett vom Vorhabenträger übernommen)		
Gesamtkosten der Stadt		290 000,00 DM

Dortmund, den 17. Aug. 1998

Glaser
Ltd. Städt. Vermessungsdirektor

Der Rat der Stadt Dortmund hat in seiner Sitzung am 01.10.1998 beschlossen, diese Begründung nach § 9 Abs.8 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBL. I S. 2253, BGBl. III 213 - 1) dem Bebauungsplan beizufügen.

Dortmund, den 14.10.1998

Stv. Abteilungsleiter